

**Okresný úrad Malacky**  
**odbor starostlivosti o životné prostredie**  
Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky

---

Číslo: OU-MA-OSZP-2015/008945/MAR

V Malackách, 26.10.2015

## ROZHODNUTIE

Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie vydáva podľa § 7 ods. 5 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, na základe strategického dokumentu „**Územný plán obce Gajary, Zmeny a doplnky č. 1/2015**“, ktorý predložil obstarávateľ **Obec Gajary, Hlavná 67, 900 61 Gajary**, po ukončení zisťovacieho konania toto rozhodnutie:

Strategický dokument „**Územný plán obce Gajary, Zmeny a doplnky č. 1/2015**“

**sa nebude posudzovať**

podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Pre strategický dokument je preto možné požiadať o povolenie podľa osobitných predpisov.

## ODÔVODNENIE

Obstarávateľ, **Obec Gajary, Hlavná 67, 900 61 Gajary**, predložil Okresnému úradu Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie (ďalej len „OSZP“) podľa § 5 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) dňa 30.05.2014 oznámenie o strategickom dokumente „**Územný plán obce Gajary, Zmeny a doplnky č. 1/2015**“.

Hlavným cieľom strategického dokumentu je dosiahnutie zmeny územného plánu obce Gajary v k.ú. Gajary z dôvodov zmeny niektorých územno-technických predpokladov. Prejavuje sa zvýšený záujem o výstavbu rodinných domov v obci od vlastníkov pozemkov. V obci Gajary je výstavba zásadným spôsobom obmedzená existujúcimi ochrannými a bezpečnostnými pásmami sond, ktoré prevádzkuje Nafta a.s. Bratislava a hranicami chráneného ložiskového územia a dobývacieho priestoru. Taktiež tu existujú obmedzujúce vplyvy na výstavbu, ktoré súvisia s CHKO Záhorie.

V rámci zisťovacieho konania bol uvedený zámer zaslaný na zaujatie stanoviska dotknutým orgánom a dotknutým obciam.

Z doručených stanovísk dotknutých orgánov a obcí nevyplynula požiadavka ďalšieho posudzovania podľa zákona s výnimkou Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, ktorý požadoval ďalej posudzovať strategický dokument podľa zákona z dôvodu nesúhlasu so zaradením Zmeny č. 9, ktorá navrhuje zmenu z ekologickej plochy na

výstavbu. Rovnako Správa CHKO Záhorie nesúhlasí so zaradením plochy Zmena č. 9 do predkladaných zmien a doplnkov.

Pre všetky plochy platí prvý stupeň ochrany prírody krajiny podľa zákona č. 543/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov. Dve navrhované lokality sa nachádzajú v CHVÚ Záhorské Pomoravie – Zmena č. 1 a Zmena č. 9.

Zmena č. 9 je umiestnená mimo zastavaného územia obce a je požadovaná zmena z významnej ekologickej plochy na výstavbu rodinných domov s regulatívom A1. V súčasnosti ide o podmáčané, ruderalizované územie. Na ploche sa vyskytujú nepôvodné, invázne druh zlatobyľ obrovská (*Solidago gigantea*) a astra (*Aster sp.*), ktoré prenikajú na neobhospodarované územia. Pôvodné vlhké spoločenstvo prezrádza prítomnosť druhov ako šarinka obyčajná (*Scirpoides holoschoenus*), hrachor lúčny (*Lathyrus pratensis*), krvavec lekársky (*Sanguisorba officinalis*), čerkáč obyčajný (*Lysimachia vulgaris*), túžobník brestový (*Filipendula ulmaria*), vrbica vrbolistá (*Lythrum salicaria*), kosatec žltý (*Iris pseudocorus*). V rámci plochy rastú dreviny, prevažne vrbu. Napriek silnej ruderalizácii plocha stále predstavuje pomerne hodnotný prvok krajinej štruktúry v urbanizovanej krajine. Vzhľadom na mokradný charakter lokality nie je možné považovať územie za vhodné na výstavbu. Pri správnom obhospodarovaní (kosenie) má lokalita potenciál premeny späť na lúčny porast. Územie je umiestnené v susedstve trvalej vodnej plochy – rybníčka (západná strana) a kanála (južná strana). Rybníček, kanál a plocha č. 9 sú významné lokality z pohľadu výskytu a rozmnožovania viacerých chránených druhov obojživelníkov. Na území obce sú takéto biotopy vzácne a je potrebné ich zachovať v plnom rozsahu. Zastavaním lokality by sa výrazne obmedzil migračný priestor obojživelníkov a zredukovala by sa plocha vhodná na ich rozmnožovanie či prezimovanie.

Vzhľadom na uvedené a na doručené stanoviská Správy CHKO Záhorie a Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie je potrebné Zmenu č. 9 z predkladaných zmien a doplnkov vylúčiť. Nakoľko Zmena č. 9 sa nachádza v CHVÚ Záhorské Pomoravie, ktoré patrí do územia sústavy Natura 2000 a nebude zo zmien a doplnkov vylúčená, bude sa ďalej posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Zmena č. 1 vzhľadom na degradáciu územia nepredstavuje žiadne hodnotné územie z pohľadu výskytu biotopov alebo chránených druhov. Jedinými významnejšími prvkami sú stromy rastúce popri vodnej ploche. Tieto je potrebné zachovať v plnom rozsahu pri neskoršom plánovaní výstavby rodinných domov.

Pri zmene č. 11 je potrebné preveriť hranice ložiska a zámery ťažobnej spoločnosti v lokalite. OÚ BR, OSZP odporúča pri zmenách č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, ktoré sú zmenami súčasných záhrad a kumulatívne predstavujú vysoký podiel zmien záhradnej zelene, posúdiť vhodnosť tak plošne rozsiahleho zásahu do zelene v obci pre stavebné účely, najmä pri hraniciach CHKO – zmeny č. 8 a 3.

Okresný úrad Malacky, úsek štátnej vodnej správy oznamuje, že je potrebné dodržať ochranné pásma vodárenských zdrojov, vodných tokov a vodných stavieb, ak sa v daných lokalitách nachádzajú a upozorňuje na možný výskyt vysokej hladiny podzemnej vody v území situovanom pri vodnom toku a riešené územie žiada napojiť na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu.

Je potrebné zachovať podzemný vojenský objekt Kryt Gajary v k.ú. Gajary na pozemku parc. č. 6830/20 a 6830/22.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava oznamuje, že realizácia navrhovanej činnosti bude riešená v ďalších spresňujúcich dokumentoch a bude podliehať posudzovacej činnosti orgánu verejného zdravotníctva podľa zák. č. 355/2007 Z.z.

Z doručených stanovísk Ministerstva ŽP SR, Krajského pamiatkového úradu, Obvodného banského úradu v Bratislave, Okresného úrad Bratislava, odbor opravných

prostriedkov, Hydromeliorácií š.p., Okresného úradu Malacky, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií vyplynuli konkrétne požiadavky, ktoré je potrebné v ďalších stupňoch dokumentácie v plnej miere zohľadniť a rešpektovať.

Ďalšie vplyvy, ktoré budú súvisieť s dočasným nárastom hluku a znečisťovaním ovzdušia v dotknutom území, bude potrebné technickými opatreniami minimalizovať do úrovne stanovenej príslušnými legislatívnymi normami a v ďalších stupňoch dokumentácie realizácie navrhovanej činnosti budú zhodnotené jej vplyvy na životné prostredie v súlade s platnou legislatívou.

Z dôvodu vylúčenia negatívnych vplyvov na životné prostredie a minimalizovanie možných dopadov danej činnosti na kvalitu životného prostredia v dotknutom území je potrebné zabezpečenie opatrení na minimalizáciu a kompenzáciu vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie.

Pri spracovaní územnoplánovacej dokumentácie musia byť dodržané ustanovenia zákonov platných v Slovenskej republike a k nim prislúchajúcich vyhlášok a v plnej miere rešpektované stanoviská dotknutých orgánov a organizácií štátnej správy a samosprávy.

Verejnosti bola daná možnosť vyjadriť sa v súlade so zákonom spôsobom v mieste obvyklým (na úradnej tabuli dotknutých obcí) a do procesu zisťovacieho konania strategického dokumentu sa neprihlásila.

Výrokom zisťovacieho konania nie je dotknutá povinnosť posudzovania konkrétnych činností podliehajúcich posudzovania podľa zákona č. 24/2006 Z.z.

V prípade, že skutočné vplyvy posudzovaného strategického dokumentu budú väčšie, ako sa v ňom uvádzajú, obstarávateľ bude povinný vykonať také opatrenia, aby došlo k zosúladieniu skutočného vplyvu s vplyvom uvedeným v strategickom dokumente a v súlade s podmienkami určenými podľa osobitných predpisov.

Strategický dokument svojimi parametrami podlieha podľa § 4 ods. 2 zisťovaciemu konaniu, ktoré OSZP vykonal podľa § 7 zákona.

V rámci zisťovacieho konania OSZP rozoslal oznámenie o strategickom dokumente podľa § 6 ods. 2 zákona na zaujatie stanoviska dotknutým orgánom a dotknutým obciam.

Na OSZP doručili svoje písomné stanoviská s podmienkami a požiadavkami tieto subjekty:

**1. Ministerstvo životného prostredia SR, list č. 3153/2015-7.3 39311/2015 zo dňa 27.08.2015**

1. V katastrálnom území obce Gajary (ďalej len „predmetné územie“) sa nachádza:
- vyhradené ložisko „PZZP Láb 3. Stavba (37) – podzemné zásobníky zemného plynu“; s určeným dobývacím priestorom (DP) a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) „Suchohrad, Gajary“ pre Nafta a.s., Bratislava,
  - výhradné ložisko „Suchohrad – Gajary (64) – zemný plyn“; s určeným dobývacím priestorom (DP) a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) pre Nafta a.s., Bratislava,
  - výhradné ložisko „PZZP Gajary – bádén (796) – podzemné zásobníky zemného plynu“; s určeným dobývacím priestorom a chráneným ložiskovým územím „Gajary“ pre Nafta a.s., Bratislava,
  - výhradné ložisko „Gajary – bádén (18) – horľavý zemný plyn – gazolín“; s určeným dobývacím priestorom a chráneným ložiskovým územím „Gajary“ pre Nafta a.s., Bratislava,

- výhradné ložisko „Gajary – bádén (47) – ropa poloparafínická“; s určeným dobývacím priestorom a chráneným ložiskovým územím „Gajary“ pre Nafta a.s., Bratislava,
- výhradné ložisko „Gajary – bádén (58) – zemný plyn“; s určeným dobývacím priestorom a chráneným ložiskovým územím „Gajary“ pre Nafta a.s., Bratislava,
- výhradné ložisko „Jakubov (59) – zemný plyn“; s určeným dobývacím priestorom „Kostolište, Suchohrad“ pre Nafta a.s., Bratislava,
- výhradné ložisko „Jakubov (771) – ropa poloparafínická“; s určeným dobývacím priestorom „Suchohrad, Kostolište“ pre Nafta a.s., Bratislava,
- ložisko nevyhradeného nerastu (LNN) „Gajary – štrkopiesky a piesky (4695)“, ktoré využíva SAZAN, s.r.o., Lozorno.

Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov sú orgány územného plánovania a spracovatelia územnoplánovacej dokumentácie povinní pri územnoplánovacej činnosti vychádzať z podkladov o zistených a predpokladaných výhradných ložiskách a sú povinní navrhovať riešenie, ktoré je z hľadiska ochrany a využitia nerastného bohatstva a ďalších verejných záujmov najvýhodnejšie.

Ministerstvo požaduje dodržať ustanovenia § 18 a § 19 banského zákona tak, aby bola zabezpečená ochrana výhradných ložísk proti znemožneniu alebo sťaženiu ich dobývania a podľa § 17 ods. 5 a § 26 ods. 3 banského zákona vyznačiť hranice chránených ložiskových území a dobývacích priestorov v územnoplánovacej dokumentácii.

Ložisko nevyhradeného nerastu je podľa § 7 zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov súčasťou pozemku.

Vzhľadom na súčasné a predpokladané využívanie ložísk žiada MŽP SR v blízkosti dobývacích priestorov a chránených ložiskových území nevyužívať na obytné, prípadne rekreačné účely.

## 2. V predmetnom území sa nachádza

- prieskumné územie „Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn“ určené pre držiteľa prieskumného územia Nafta a.s., Bratislava s platnosťou do 14.05. 2020.

Ministerstvo je dotknutým orgánom v územnom konaní podľa § 23 ods. 16 zákona č. 569/2007 Z.z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov.

Nakoľko podľa § 22 ods. 1 geologického zákona môže ministerstvo lehotu prieskumného územia predĺžiť, žiada ministerstvo v súlade s § 12 ods. 4 písm. n) Vyhlášky Ministerstva ŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii vyznačiť hranice prieskumných území v územnoplánovacej dokumentácii.

## 3. V predmetnom území sú na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidované environmentálne záťaže:

- I. Názov EZ: MA (002)/Gajary – Staré Kasárne – mokrad' v CHKO Záhorie  
Názov lokality: Staré Kasárne – mokrad' v CHKO Záhorie  
Druh činnosti: skládka komunálneho dopadu  
Stupeň priority: EZ s nízkou prioritou (K<35)  
Registrovaná ako: A – pravdepodobná záťaž
- II. Názov EZ: MA (003)/Gajary – vyt'azené štrkovisko pri odkalisku  
Názov lokality: vyt'azené štrkovisko pri odkalisku  
Druh činnosti: skládka komunálneho dopadu  
Stupeň priority: EZ s nízkou prioritou (K<35)  
Registrovaná ako: A – pravdepodobná záťaž
- III. Názov EZ: MA (001)/Gajary – Levárska cesta – skládka s OP  
Názov lokality: Levárska cesta – skládka s OP  
Druh činnosti: skládka komunálneho dopadu  
Stupeň priority: EZ s nízkou prioritou (K<35)

Registrovaná ako: A – pravdepodobná záťaž  
C – sanovaná /rekultivovaná lokalita

- IV. Názov EZ: MA (001)/Gajary – smerom na Kostolište - odkalisko  
Názov lokality: smerom na Kostolište - odkalisko  
Druh činnosti: odkalisko  
Stupeň priority: EZ s nízkou prioritou (K<35)  
Registrovaná ako: C – sanovaná /rekultivovaná lokalita

Pravdepodobné environmentálne záťaže a environmentálne záťaže môžu negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

### **2. Ministerstvo obrany SR, list č. ASM-115-1726/2015 zo dňa 14.08.2015**

Ministerstvo obrany SR požaduje zachovať podzemný vojenský objekt Kryt Gajary v k.ú. Gajary na pozemku parc. č. 6830/20 a 6830/22.

Z hľadiska zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie MO SR nemá pripomienky.

### **3. Bratislavský samosprávny kraj, Ing. Pavol Frešo - predseda, list č. 12865/2015 zo dňa 24.08.2015**

Bratislavský samosprávny kraj z hľadiska svojej pôsobnosti a na základe novej platnej územno-plánovacej dokumentácie – Územného plánu regiónu Bratislavského kraja (ďalej len „ÚPN R – BSK“) predkladá nasledovné stanovisko.

ZaD č. 1/2015 riešia 11 lokalít určených na výstavbu rodinných domov. Z hľadiska ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES:

Lokality, ktoré sa nachádzajú v blízkosti chránených území:

- č. 1, 2, 3 a 9- nachádzajú sa v blízkosti chráneného vtáčieho územia SKCHVU016 Záhorské Pomoravie, ale do neho nezasahujú
- č. 1, 2, 3 sa nachádzajú v blízkosti CHKO Záhorie
- z prvkov ÚSES najbližšie prechádza biokoridor regionálneho významu rBK Jakubovské rybníky – Rudava, do navrhovaných lokalít nezasahuje

Z hľadiska ochrany prírodných zdrojov:

- všetky lokality sa nachádzajú v chránenom území pre osobitný zásah do zemskej kôry a v chránenom ložiskovom území Gajary

Z hľadiska ochrany životného prostredia

- všetky lokality zasahujú do dobývacieho priestoru Gajary
- lokality č. 10 a 11 sú navrhované na ploche poľnohospodárskeho družstva, je potrebné počítať s možnými environmentálnymi záťažami (zvyšky hnojív a rôznych chemikálií na ochranu rastlín)

Pri návrhu ZaD je potrebné vychádzať z ÚPN R-BSK a rešpektovať jeho záväznú časť. K predmetnej ÚPD sa BSK vyjadrí v rámci jej prerokovania podľa zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Bratislavský samosprávny kraj po oboznámení sa s predloženou dokumentáciou oznamuje, že nepožaduje posudzovanie strategického dokumentu „Územný plán obce Gajary, Zmeny a doplnky č. 1/2015“ podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

### **4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, list č. HŽP/14 185/2015 zo dňa 17.08.2014**

Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava z hľadiska ochrany verejného zdravia netrvá na pokračovaní posudzovania dokumentu „Územný plán obce Gajary, Zmeny a doplnky č. 1/2015“.

Všetky lokality určené na výstavbu majú v súčasnosti možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete, nakoľko majú priamu nadväznosť na zastavané územie obce a na už zastavané lokality.

Navrhnutá urbanizácia bude navrhnutá tak, aby neboli prekročené príslušné limity legislatívy na ochranu verejného zdravia.

Z týchto dôvodov orgán verejného zdravotníctva nepovažuje ďalšie posudzovanie strategického dokumentu za potrebné.

Činnosť bude ďalej posúdená orgánom verejného zdravotníctva v územnom konaní jednotlivých lokalít podľa zák. č. 355/2007 Z.z. (územné konanie).

#### ***5. Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva, list č. OU-BA-OOP4-2015/070984 zo dňa 20.08.2015***

Po preštudovaní dokumentácie Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov ako orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zák. č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o ochrane pôdy“) dáva nasledovné stanovisko:

Podľa predloženej dokumentácie navrhnutý zámer uvažuje so záberom poľnohospodárskej pôdy v k.ú. Gajary. Z predloženej dokumentácie nie je možné určiť výmeru budúceho možného použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel

Lokality mimo zastavaného územia obce, v ktorých dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy, budú posudzované z hľadiska odôvodnenosti, nevyhnutnosti so zreteľom na doteraz nevyužitú plochu, v rámci platnej územnoplánovacej dokumentácie. Predmetný zámer podlieha posúdeniu a vydaniu súhlasu v zmysle § 14 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy. Ten, kto navrhne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebný zámer, je povinný zabezpečiť uplatnenie zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy, špeciálne najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy a viníc.

Pri riešení navrhovaných lokalít je potrebné sa riadiť ustanoveniami § 12 a 17 zákona o ochrane pôdy. V súlade s týmito ustanoveniami je možné poľ. pôdu použiť na stavebné a iné nepoľ. účely, len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu, kde je rozhodujúcim limitom pri rozvoji územia kvalita poľ. pôdy.

Na základe uvedených skutočností Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov nepožaduje posudzovanie podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

#### ***6. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, list č. OU-BA-OSZP1/2015/72394-SVL zo dňa 24.08.2015***

Zmeny funkčného využitia územia č. 1 – 11 sa týkajú zmien určených na zástavbu rodinných domov, prevažne z funkcie záhrada, PPF. Nedotknú sa priamo vplyvmi chránených území, sú v zastavanom území obce.

Priame negatívne vplyvy predstavuje na systém ÚSES zmena č. 9, ktorá navrhuje zmenu z ekologickej plochy na výstavbu. Uvedený návrh zasahuje do významného prvku ÚSES, ktorý predstavuje lokálne biocentrum v okolí obce s podielom menších vodných plôch a zelene. Z dôvodu zachovania a ochrany mikroklimy v poľnohospodárskej krajine a v záujme

zachovania biocentra neodporúča OÚ BA, OSZP zmenu č. 9. Taktiež platí, že by mohlo dôjsť k ďalšiemu rozširovaniu aktivít v biocentre.

Taktiež zmena č. 11 pri ťažobnej sonde sa javí ako nevhodná pre účely rodinného bývania z dôvodu tesnej blízkosti sondy. Tu je potrebné preveriť hranice ložiska a zámery ťažobnej spoločnosti v lokalite.

Zmeny č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 sú zmenami súčasných záhrad a kumulatívne predstavujú vysoký podiel zmien záhradnej zelene. OÚ BA odporúča posúdiť vhodnosť tak plošne rozsiahleho zásahu do zelene v obci pre stavebné účely, najmä pri hraniciach CHKO – zmeny č. 8 a 3.

Na základe uvedeného OÚ BA odporúča dokument ďalej posúdiť.

### **7. ŠOP SR, Správa CHKO Záhorie, list č. CHKO/ZA/452/2015 zo dňa 14.08.2015**

Zmeny č. 2-8 a 10-11 nie sú v žiadnom konflikte so záujmami ochrany prírody a krajiny. Zmena č. 1 vzhľadom na degradáciu územia nepredstavuje žiadne hodnotné územie z pohľadu výskytu biotopov alebo chránených druhov. Jedinými významnejšími prvkami sú stromy rastúce popri vodnej ploche. Tieto je potrebné zachovať v plnom rozsahu pri neskoršom plánovaní výstavby rodinných domov.

Zmena č. 9 nie je vôbec vhodná na zástavbu. V obci Gajary je množstvo plôch určených existujúcim územným plánom na výstavbu a ďalšie rozsiahle plochy sú požadované v súčasne predkladanej dokumentácii. Preto nie je akútna potreba zaraďovať plochu Zmeny č. 9 na výstavbu rodinných domov.

Zmena č. 9 je umiestnená mimo zastavaného územia obce a je požadovaná zmena z významnej ekologickej plochy na výstavbu rodinných domov s regulatívom A1. V súčasnosti ide o podmáčané, ruderalizované územie. Na ploche sa vyskytujú nepôvodné, invázne druh zlatobyľ obrovská (*Solidago gigantea*) a astra (*Aster sp.*), ktoré prenikajú na neobhospodarované územia. Pôvodné vlhké spoločenstvo prezrádza prítomnosť druhov ako šarinka obyčajná (*Scirpoides holoschoenus*), hrachor lúčny (*Lathyrus pratensis*), krvavec lekársky (*Sanguisorba officinalis*), čerkáč obyčajný (*Lysimachia vulgaris*), túžobník brestový (*Filipendula ulmaria*), vrbica vrbolistá (*Lythrum salicaria*), kosatec žltý (*Iris pseudocorus*). V rámci plochy rastú dreviny, prevažne vrbí. Napriek silnej ruderalizácii plocha stále predstavuje pomerne hodnotný prvok krajinskej štruktúry v urbanizovanej krajine. Vzhľadom na mokradný charakter lokality nie je možné považovať územie za vhodné na výstavbu. Pri správnom obhospodarovaní (kosenie) má lokalita potenciál premeny späť na lúčny porast. Územie je umiestnené v susedstve trvalej vodnej plochy – rybníčka (západná strana) a kanála (južná strana). Rybníček, kanál a plocha č. 9 sú významné lokality z pohľadu výskytu a rozmnožovania viacerých chránených druhov obojživelníkov. Na území obce sú takéto biotopy vzácne a je potrebné ich zachovať v plnom rozsahu. Zastavaním lokality by sa výrazne obmedzil migračný priestor obojživelníkov a zredukovala by sa plocha vhodná na ich rozmnožovanie či prezimovanie.

Správa CHKO Záhorie nesúhlasí so zaradením plochy Zmena č. 9 do predkladaných zmien a doplnkov.

### **8. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, list č. KPUBA-2015/21954-3/23814/JUR,DIM zo dňa 07.09.2015**

Krajský pamiatkový úrad po preskúmaní predloženého oznámenia o strategickom dokumente a podľa ustanovenia § 30 ods. 4 pamiatkového zákona súhlasí z hľadiska ochrany pamiatkového fondu s jeho obsahom s nasledujúcimi podmienkami:

1. V záväznej časti textovej časti ÚPD doplniť kapitolu: „Zásady a regulatívy pre ochranu kultúrnych pamiatok a hodnôt“ v lokalite predmetných zmien a doplnkov a v tejto kapitole uviesť, že „Pri stavebnej činnosti môže dôjsť k odkrytiu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov. Podmienky ochrany týchto potenciálnych archeologických nálezov na predmetnom území určí KPÚ BA v rámci jednotlivých územných a stavebných konaní, na základe posúdenia projektovej dokumentácie predloženej každým investorom/stavebníkom, v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona. Každý stavebník je preto povinný v rámci územného konania vyžiadať si záväzné stanovisko KPÚ BA“.
2. Predložiť KPÚ BA na posúdenie dokumentáciu v jednotlivých etapách realizácie a aktualizácie územného plánu (obstarávateľ, alebo ním splnomocnená osoba) podľa § 29 ods. 4 a § 30 ods. 4 pamiatkového zákona.

Krajský pamiatkový úrad BA zároveň upozorňuje, že r.k. kostol Zvestovania Panne Márii s areálom opevnenia je vytipovaný na vyhlásenie za kultúrnu pamiatku.

#### ***9. Obvodný banský úrad v Bratislave, list č. 105-2265/2015 zo dňa 24.08.2015***

Obvodný banský úrad v Bratislave nemá námietky, pokiaľ budú v územnom pláne obce Gajary v plnej miere rešpektované a v súlade s § 17 ods. 5 a § 26 ods. 3 banského zákona vyznačené hranice chráneného ložiskového územia (ďalej len „CHLÚ“) Gajary s určeným dobývacím priestorom Gajary, určené na ochranu a využitie výhradného ložiska ropy a zemného plynu toho času pre organizáciu Nafta a.s., Votrubova 1, 821 09 Bratislava a ďalej chráneného územia Gajary, určeného pre osobitný zásah do zemskej kôry (podzemný zásobník zemného plynu), kde činnosť vykonáva taktiež organizácia Nafta a.s., Votrubova 1, 821 09 Bratislava.

#### ***10. Hydromeliorácie, š.p., list č. 3987-2/120/2015 zo dňa 27.08.2015***

Hydromeliorácie š.p. upozorňujú, že v k.ú. Gajary sú vybudované vodné stavby – odvodňovacie kanále a závlahové stavby v správe Hydromeliorácie, š.p., ktoré je potrebné pri návrhu a realizácii stavieb rešpektovať.

#### ***11. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Malackách, list č. ORHZ-MA1-1130/2015 zo dňa 14.08.2015***

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Malackách po preštudovaní dokumentu z hľadiska ochrany pred požiarmi nepredpokladá vznik negatívnych vplyvov na životné prostredie.

#### ***12. Okresný úrad Malacky, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, list č. OU-MA-OCDPK-2015/009497 zo dňa 26.08.2015***

Okresný úrad Malacky, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií žiada pri rozširovaní zástavby pozdĺž cesty č. 1102 (III/00234) a cesty č. 1114 (III/50314) rešpektovať ochranné pásmo, ktoré je 20,0 m od osi cesty.

#### ***13. Okresný úrad Malacky, pozemkový a lesný odbor, list č. OU-MA-PLO/2015/09107/Pk-2 zo dňa 19.08.2015***



Orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy súhlasí s predloženým dokumentom a nenavrhuje ho ďalej posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Pri realizácii územného plánu na poľnohospodárskej pôde je potrebné postupovať v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov. Vybudovaním stavebných objektov na poľ. pôde dôjde k trvalému prípadne dočasnému záberu poľ. pôdy.

**14. Okresný úrad Malacky, odbor krízového riadenia, list č. OU-MA-OKR-2015/009192 zo dňa 14.08.2015**

OÚ Ma, odbor krízového riadenia nemá námietky k predloženému strategickému dokumentu a nepožaduje jeho posudzovanie podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

**15. Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej vodnej správy, list č. OU-MA-OSZP-2014/010015/325/MAJ zo dňa 10.08.2015**

Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie dáva za úsek štátnej vodnej správy nasledovné stanovisko:

Je potrebné dodržať ochranné pásma vodárenských zdrojov, vodných tokov a vodných stavieb, ak sa v daných lokalitách nachádzajú. Okresný úrad Malacky, úsek štátnej vodnej správy upozorňuje na možný výskyt vysokej hladiny podzemnej vody v území situovanom pri vodnom toku a riešené územia žiada napojiť na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu.

Štátna správa ochrany vôd nepožaduje posudzovanie strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

**15. Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej správy ochrany ovzdušia, list č. OU-MA-OSZP-2015/009270 zo dňa 19.08.2015**

Okresný úrad Malacky, úsek štátnej správy ochrany ovzdušia nemá pripomienky k predloženému strategickému dokumentu.

**16. Obec Gajary, list č. 1250/8/2015 zo dňa 07.09.2015**

Obec Gajary nemá pripomienky k predloženému strategickému dokumentu.

**Vyjadrenie OSZP**

Horeuvedené stanoviská slúžili ako podklad pri rozhodovaní OSZP. Verejnosť sa v priebehu zisťovacieho konania k navrhovanej činnosti osobitne nevyjadřila. Pripomienky, požiadavky a odporúčania budú predmetom ďalšieho procesu schvaľovania predmetnej územnoplánovacej dokumentácie.

**Záver**

OSZP, v rámci zisťovacieho konania, posúdil strategický dokument z hľadiska povahy a rozsahu, miesta vykonávania, najmä jeho únosného zaťaženia a ochranu poskytovanú podľa osobitných predpisov, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva a úrovne spracovania strategického dokumentu. Prihliadal pritom na stanoviská

doručené k oznámeniu o strategickom dokumente od zainteresovaných subjektov a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Ak sa zistí, že skutočné vplyvy posudzovaného dokumentu sú väčšie, ako sa v ňom uvádza, obstarávateľ je povinný zabezpečiť opatrenia na zosúladenie skutočného vplyvu s vplyvom uvedeným v strategickom dokumente a v súlade s podmienkami určenými podľa osobitných predpisov.

**Z doručených stanovísk vyplynuli nasledujúce požiadavky, ktoré bude potrebné zohľadniť v ďalšom procese riešenia územného plánu obce:**

- Ministerstvo životného prostredia SR oznamuje, že podľa § 15 ods. 1 zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov sú orgány územného plánovania a spracovatelia územnoplánovacej dokumentácie povinní pri územnoplánovacej činnosti vychádzať z podkladov o zistených a predpokladaných výhradných ložiskách a sú povinní navrhovať riešenie, ktoré je z hľadiska ochrany a využitia nerastného bohatstva a ďalších verejných záujmov najvýhodnejšie,
- Ministerstvo požaduje dodržať ustanovenia § 18 a § 19 banského zákona tak, aby bola zabezpečená ochrana výhradných ložísk proti znemožneniu alebo sťaženiu ich dobývania a podľa § 17 ods. 5 a § 26 ods. 3 banského zákona vyznačiť hranice chránených ložiskových území a dobývacích priestorov v územnoplánovacej dokumentácii,
- Ďalej oznamuje, že ložisko nevyhradeného nerastu je podľa § 7 zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov súčasťou pozemku,
- Vzhľadom na súčasné a predpokladané využívanie ložísk žiada MŽP SR v blízkosti dobývacích priestorov a chránených ložiskových území nevyužívať na obytné, prípadne rekreačné účely,
- Nakoľko podľa § 22 ods. 1 geologického zákona môže ministerstvo lehotu prieskumného územia predĺžiť, žiada Ministerstvo ŽP SR v súlade s § 12 ods. 4 písm. n) Vyhlášky Ministerstva ŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii vyznačiť hranice prieskumných území v územnoplánovacej dokumentácii,
- Ministerstvo obrany SR požaduje zachovať podzemný vojenský objekt Kryt Gajary v k.ú. Gajary na pozemku parc. č. 6830/20 a 6830/22,
- Bratislavský samosprávny kraj oznamuje, že pri návrhu ZaD je potrebné vychádzať z ÚPN R-BSK a rešpektovať jeho záväznú časť. K predmetnej ÚPD sa BSK vyjadrí v rámci jej prerokovania podľa zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov,
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava oznamuje, že činnosť bude ďalej posúdená orgánom verejného zdravotníctva v územnom konaní jednotlivých lokalít podľa zák. č. 355/2007 Z.z. (územné konanie),
- Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov oznamuje, že lokality mimo zastavaného územia obce, v ktorých dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy, budú posudzované z hľadiska odôvodnenosti, nevyhnutnosti so zreteľom na doteraz nevyužitú plochu, v rámci platnej územnoplánovacej dokumentácie. Predmetný zámer podlieha posúdeniu a vydaniu súhlasu v zmysle § 14 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy. Ten, kto navrhne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebný zámer, je povinný zabezpečiť uplatnenie zásad

ochrany poľnohospodárskej pôdy, špeciálne najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy a viníc,

- Ďalej oznamuje, že pri riešení navrhovaných lokalít je potrebné sa riadiť ustanoveniami § 12 a 17 zákona o ochrane pôdy. V súlade s týmito ustanoveniami je možné poľ. pôdu použiť na stavebné a iné nepoľ. účely, len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu, kde je rozhodujúcim limitom pri rozvoji územia kvalita poľ. pôdy,
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie z dôvodu zachovania a ochrany mikroklímy v poľnohospodárskej krajine a v záujme zachovania biocentra neodporúča zmenu č. 9 a tiež z dôvodu možného k ďalšiemu rozširovaniu aktivít v biocentre,
- Ďalej zmena č. 11 pri ťažobnej sonde sa javí ako nevhodná pre účely rodinného bývania z dôvodu tesnej blízkosti sondy a je potrebné preveriť hranice ložiska a zámery ťažobnej spoločnosti v lokalite,
- OÚ BA, OSZP odporúča pri zmenách č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, ktoré sú zmenami súčasných záhrad a kumulatívne predstavujú vysoký podiel zmien záhradnej zelene, posúdiť vhodnosť tak plošne rozsiahleho zásahu do zelene v obci pre stavebné účely, najmä pri hraniciach CHKO – zmeny č. 8 a 3.
- Správa CHKO Záhorie nesúhlasí so zaradením plochy Zmena č. 9 do predkladaných zmien a doplnkov,
- Ďalej Zmena č. 1 vzhľadom na degradáciu územia nepredstavuje žiadne hodnotné územie z pohľadu výskytu biotopov alebo chránených druhov a jedinými významnejšími prvkami sú stromy rastúce popri vodnej ploche, ktoré je potrebné zachovať v plnom rozsahu pri neskoršom plánovaní výstavby rodinných domov,
- Krajský pamiatkový úrad požaduje v záväznej časti textovej časti ÚPD doplniť kapitolu: „Zásady a regulatívy pre ochranu kultúrnych pamiatok a hodnôt“ v lokalite predmetných zmien a doplnkov a v tejto kapitole uviesť, že „Pri stavebnej činnosti môže dôjsť k odkrytiu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov. Podmienky ochrany týchto potenciálnych archeologických nálezov na predmetnom území určí KPÚ BA v rámci jednotlivých územných a stavebných konaní, na základe posúdenia projektovej dokumentácie predloženej každým investorom/stavebníkom, v zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona. Každý stavebník je preto povinný v rámci územného konania vyžiadať si záväzné stanovisko KPÚ BA“,
- Ďalej KPÚ BA požaduje predložiť na posúdenie dokumentáciu v jednotlivých etapách realizácie a aktualizácie územného plánu (obstarávateľ, alebo ním splnomocnená osoba) podľa § 29 ods. 4 a § 30 ods. 4 pamiatkového zákona,
- Obvodný banský úrad v Bratislave požaduje, aby boli v územnom pláne obce Gajary v plnej miere rešpektované a v súlade s § 17 ods. 5 a § 26 ods. 3 banského zákona vyznačené hranice chráneného ložiskového územia (ďalej len „CHLÚ“) Gajary s určeným dobývacím priestorom Gajary, určené na ochranu a využitie výhradného ložiska ropy a zemného plynu toho času pre organizáciu Nafta a.s., Votrubova 1, 821 09 Bratislava a ďalej chráneného územia Gajary, určeného pre osobitný zásah do zemskej kôry (podzemný zásobník zemného plynu), kde činnosť vykonáva taktiež organizácia Nafta a.s., Votrubova 1, 821 09 Bratislava,
- Hydromeliorácie š.p. upozorňujú na vybudované vodné stavby – odvodňovacie kanále a závlahové stavby v správe Hydromeliorácie, š.p., ktoré je potrebné pri návrhu a realizácii stavieb rešpektovať,

- Okresný úrad Malacky, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií žiada pri rozširovaní zástavby pozdĺž cesty č. 1102 (III/00234) a cesty č. 1114 (III/50314) rešpektovať ochranné pásmo, ktoré je 20,0 m od osi cesty,
- OÚ Malacky, úsek štátnej vodnej správy oznamuje, že je potrebné dodržať ochranné pásma vodárenských zdrojov, vodných tokov a vodných stavieb, ak sa v daných lokalitách nachádzajú,
- Okresný úrad Malacky, úsek štátnej vodnej správy ďalej upozorňuje na možný výskyt vysokej hladiny podzemnej vody v území situovanom pri vodnom toku a riešené územia žiada napojiť na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu,

**Upozornenie:** Podľa § 7 ods. 7 zákona dotknutá obec bezodkladne informuje o tomto rozhodnutí verejnosť spôsobom v mieste obvyklým.

### **Poučenie**

Zisťovacie konanie sa nevykonáva podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), a preto sa voči nemu nemožno odvolať. Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom podľa zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

**Mgr. Soňa Gazdíková**  
vedúca odboru

## Rozdeľovník k listu č. OU-MA-OSZP-2015/008945/MAR

### Doručuje sa:

1. Obec Gajary, Hlavná 67/105, 900 61 Gajary
2. Ministerstvo obrany SR, sekcia ekonomiky, národný riaditeľ pre infraštruktúru , Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
3. MŽP SR, Nám. L. Štúra 1, 812 35 Bratislava
4. Okresný úrad, Bratislava, oddelenie územného plánu, Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava
5. Bratislavský samosprávny kraj, Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, P.O.BOX 106, Sabinovská 16, 821 03 Bratislava
6. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, Odborárske nám. 3, P. O. BOX 19, 810 05 Bratislava 15
7. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky , Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava
8. Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva, Staromestská 6, 814 40 Bratislava
9. Okresný úrad Bratislava, Pozemkový a lesný odbor, Trenčianska 55, 821 09 Bratislava
10. Krajský pamiatkový úrad v Bratislave, Leškova 17, 811 04 Bratislava
11. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava 29, P. O. BOX 26
12. Okresný úrad Malacky, odbor ochrany ovzdušia, Záhorácka 2942/60, 901 01 Malacky
13. Okresný úrad Malacky, odbor odpadového hospodárstva, Záhorácka 2942/60, 901 01 Malacky
14. Okresný úrad Malacky, odbor štátnej vodnej správy, Záhorácka 2942/60, 901 01 Malacky
15. Okresný úrad Malacky, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
16. Okresný úrad Malacky, Pozemkový a lesný odbor, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
17. Okresný úrad Malacky, Odbor krízového riadenia, Záhorácka 2942/60, 901 01 Malacky
18. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Malackách, Legionárska 6, 901 01 Malacky
19. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, P.O.BOX 26, 820 09 Bratislava 29
20. Obvodný bankský úrad, Prievozská 30, 821 05 Bratislava
21. Správa CHKO Záhorie, Vajanského 17, 901 01 Malacky
22. Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava
23. SVP š.p., OZ Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava 4
24. SP š.p., OZ Bratislava, Správa povodia Moravy, Pri Maline 1, 901 01 Malacky
25. Hydromelióracie š.p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 211