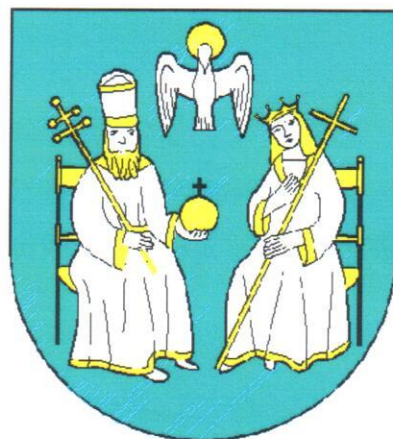


# Obec Vištuk



**Oznámenie o strategickom dokumente „Územný plán zóny  
- Lokalita č.5 – Kampus LEAF Academy Vištuk“**

**Jún 2016**

## OZNÁMENIE O STRATEGICKOM DOKUMENTE

podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene  
a doplnení niektorých zákonov

### I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI

#### 1. *Názov*

Obec Vištuk

#### 2. *Identifikačné číslo*

00 305 171

#### 3. *Adresa sídla*

900 85 Vištuk č. 353

#### 4. *Meno, priezvisko, telefónne číslo a iné kontaktné údaje oprávneného zástupcu obstarávateľa*

Lubomír Jelínek

Starosta obce

900 85 Vištuk 353

Tel.: 033/6446030, 0918 901 019, e-mail: [vistuk@vistuk.sk](mailto:vistuk@vistuk.sk)

#### 5. *Meno a priezvisko, adresa a telefónne číslo a iné kontaktné údaje kontaktných osôb, od ktorých možno dostať relevantné informácie o strategickom dokumente*

Ing. Gabriela Reháková – odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

Čulenova 1197/13

901 01 Malacky

t.č.: 0918 816 766

[gabriela.rehakova@gmail.com](mailto:gabriela.rehakova@gmail.com);

### II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STRATEGICKOM DOKUMENTE

#### 1. *Názov*

Územný plán zóny - Lokalita č.5 - Kampus LEAF Academy Vištuk

#### 2. *Charakter dokumentu*

Územný plán zóny (ďalej len ÚPN-Z) v súlade s požiadavkami § 23 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon) a § 13 vyhlášky č. 55/2001 Z.Z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

### 3. Hlavné ciele

Hlavným cieľom strategického dokumentu je stanoviť normatívy a regulatívy pre budúcu výstavbu v riešenom území.

Významným dôvodom pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie tohto stupňa je potreba právne záväzného dokumentu s jednoznačne stanovenými regulatívmi pre riadenie a koordináciu stavebných aktivít a investičných činností. Tieto sú nevyhnutné pre harmonický rozvoj obce v súlade s princípmi udržateľného rozvoja.

Zároveň požiadavka obstarat' územný plán zóny ÚPN Z pre Zmenu č.5 - Lokalitu č.5, kde budú záväzne definované regulatívy výstavby v predmetnej lokalite, vyplýva zo schválených „Zmien a doplnkov č. 2/2014 ÚPN obce Vištuk“, kde požiadavku na spracovanie územného plánu zóny pre túto lokalitu vzniesli dotknuté orgány štátnej správy, predovšetkým Úrad BSK Bratislava.

Platný územný plán v znení jeho zmien a doplnkov uvažuje v tejto lokalite s funkčným využitím pre plochy vyššej občianskej vybavenosti – špecializovaná stredná škola – Kampus Vištuk s počtom 2.400 študentov (ide o maximálny počet študentov po zrealizovaní všetkých navrhovaných etáp).

Kampus (po anglicky campus) je pozemok väčších rozmerov, na ktorom sídli stredná alebo vysoká škola. Na ňom sa nachádzajú budovy s učebňami, laboratóriami, internátmi, knižnicou, jedálňou, telocvičňami, inými športoviskami, poprípade študentským centrom, ktoré môže obsahovať aj priestory na koncerty, divadlo alebo kino a pod. Zároveň sa predpokladá, že tu budú bývať spoločne so študentmi aj učitelia s rodinami. Jeho súčasťou sú aj upravené a multifunkčné vonkajšie priestory na rekreáciu vo forme parku.

Urbanizmus najkvalitnejších kampusov podporuje interakciu medzi študentmi, učiteľmi a inými zamestnancami školy. Najväčšia výhoda kampusového fungovania školy je podpora rozvoja živej komunity jeho obyvateľov a užívateľov.

Rast kampusu LEAF Academy vo Vištuku by mal prebiehať vo vlnách/fázach po približne 300 študentoch a súvisiacom počte učiteľov a ďalších zamestnancov (administrátorov) školy, t.j. približne 30-40 nových učiteľov a približne 20-50 nových administrátorov pre každú fázu. Predpokladá sa, že nárast na každú ďalšiu fázu bude trvať 4 roky a Akadémia v danej fáze celkovo zotrvať približne 5-8 rokov.

Areál kampusu by mal poskytovať komplexné zabezpečenie potrieb svojich užívateľov – ide predovšetkým o nasledujúce funkcie:

- Bývanie pre študentov,
- Bývanie pre učiteľov s rodinami a pre časť administrátorov s rodinami (napr. riaditeľ Akadémie, jeho zástupcovia, manažér bezpečnosti, zdravotnícky personál...),
- Vyučovacie priestory – zahŕňajú priestory pre „tradičné“ akademické časti kurikula ako aj priestory skôr experimentálne pre program Podnikavého Líderstva (Entrepreneurial Leadership). Akadémia by mala mať k dispozícii:
  - o Viacúčelové triedy pre 25 študentov, seminárne triedy pre 15 študentov, špecializované laboratóriá (chemické, fyzikálne a biologické), umelecké triedy (miestnosti pre nácvik hry na hudobné nástroje, výtvarné tvorivé dielne, priestory pre nácvik dramaturgie, atď).
  - o Špecializované počítačové miestnosti pre vysoko-náročné simulácie, 3D modelovanie, programovanie, spracovanie filmov atď.
  - o Experimentálne variabilné priestory pre (spoločnú aj individuálnu) tvorbu študentov, vrátane spoločného prezentačného priestoru, oddelených priestorov pre skupinovú tvorbu a oddelených priestorov pre individuálne rozhovory a prácu vo dvojici („co-working space“),

- Dielne pre technickú prácu, napr. pre výrobu prototypov a rozoberanie/ opravy/ zostavovanie výrobkov,
- Farmu a záhradu/pole pre experimentálne vyučovanie/poznávanie praktického života,
- Auditórium pre veľké prednášky (napr. externých návštevníkov), študentské predstavenia a prezentácie, filmové premietania, ...
- Knižnica a študovňa,
- Reprezentatívne priestory pre stretávanie študentov s predstaviteľmi firiem, nadácií, miestnych spolkov v rámci spolupráce školy s verejnosťou,
- Kancelárie a (príručné) kabinety učiteľov,
- Kancelárie administrátorov Akadémie, napr. vedenie školy, učtáreň, nábor a výber študentov, ľudské zdroje, IT oddelenie, bezpečnosť, atď.,
- Jedáleň a kuchyňa poskytujúca celodennú stravu,
- Športoviská – interiérové aj exteriérové, pri športoviskách bude zriadené aj príslušné zázemie, napr. šatne, sprchy, toalety, sklady, priestory pre obsluhu.
- Zdravotnícke stredisko pre užívateľov areálu
- Technické priestory pre zasieťovanie kempusu a jeho údržbu, napr. kotolňa pre výrobu tepla, transformačná stanica pre rozvod elektrickej energie, čistička odpadových vôd, retenčné nádrže pre dažďovú vodu, sklad záhradníckeho materiálu a náradí, ...
- Priestory pre služby užívateľom, napr. práčovňa, kaviareň, vybrané obchody (napr. školské potreby a papiernictvo, drogeria, ...)
- Parkoviská pre školské autobusy, pre technické a zásobovacie vozidlá, pre osobné autá zamestnancov a návštevníkov Akadémie.

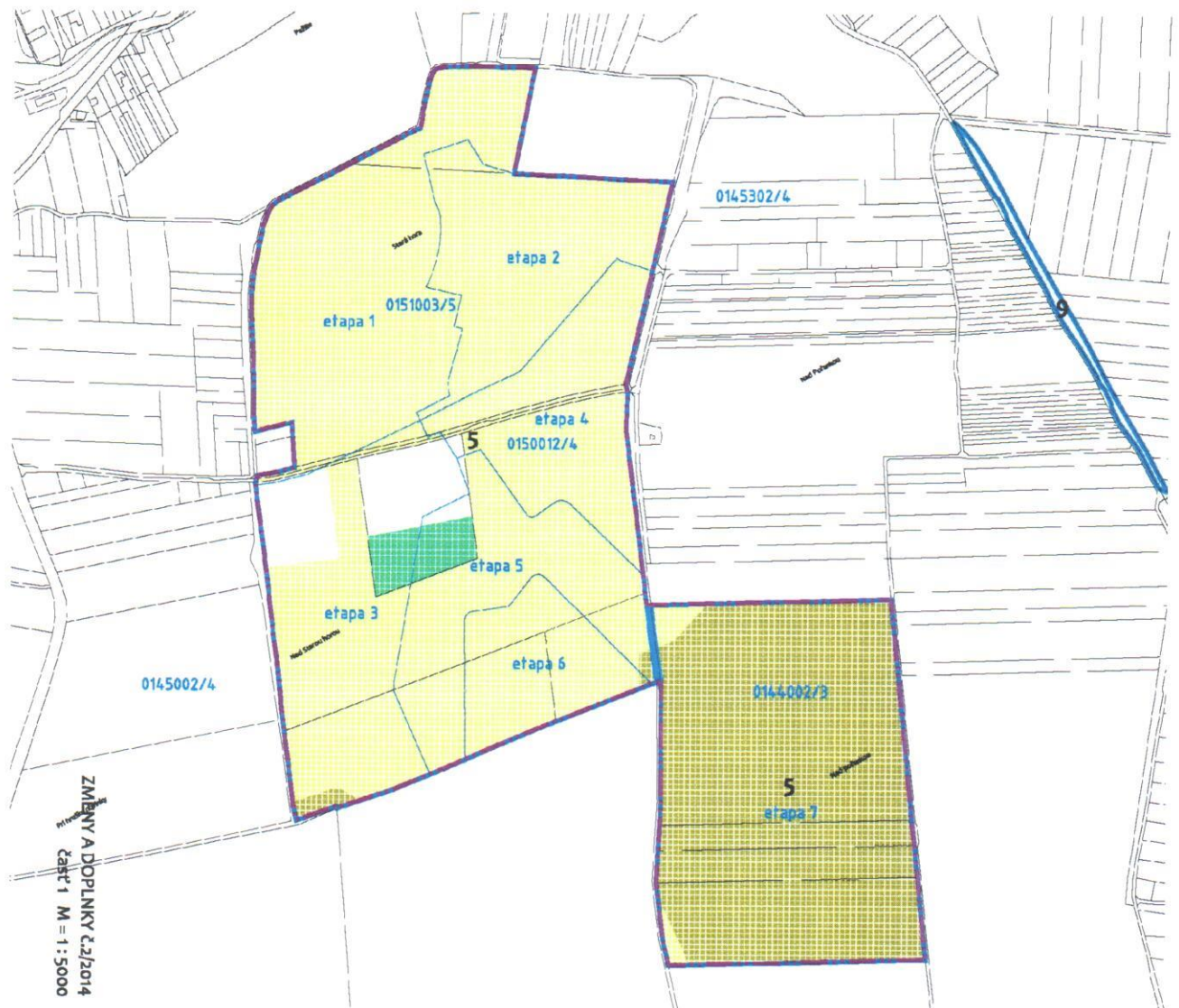
Riešené územie sa nachádza v extraviláne v katastrálnom území obce Vištuk, v okrese Pezinok, v Bratislavskom kraji.

Celková výmera územia zóny je 509,190 m<sup>2</sup>. Nachádza sa 850 m južne od zastavaného územia obce Vištuk v lokalitách Veľká Šivava a Malá Šivava. Územie má mierne svahovitý reliéf s najvyšším bodom o nadmorskej výške 216 m.n.m v centrálnej časti územia.

Pôvodné funkčné využitie je ekologická malofarma – chov kôz, ako aj areál agroturistiky a územie obhospodarované ekologickou malofarmou.

Predpokladaná investícia, ako aj jej 1.etapa, podľa prílohy č. 8 Zoznam navrhovaných činností podliehajúcich posudzovaniu ich vplyvov na životné prostredie, položka 9 Infraštruktúra, položka 16. Projekty rozvoja obcí vrátane pozemných stavieb a ich súborov (komplexov), ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy mimo zastavaného územia obce od 1.000 m<sup>2</sup> podlahovej plochy podliehajú zisťovaciemu konaniu. **Z uvedených dôvodov územný plán zóny nebude nahrádzať územné rozhodnutie pre žiadnu etapu. Na každú etapu bude spracovaný samostatný projekt pre územné rozhodnutie a tiež zámer, ktorý bude predložený na Okresný úrad v Pezinku, odbor starostlivosti o životné prostredie, pre potreby zisťovacieho konania.**

Vzhľadom na veľkosť záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely bola Lokalita č. 5 rozčlenená na 7 časových etáp, so zreteľom na postupnú realizáciu jednotlivých objektov. Rozdelenie lokality na jednotlivé etapy je súčasťou výkresovej dokumentácie Zmien a doplnkov č. 2/2014 ÚPD obce Vištuk (obrázok pod textom).



Cieľom pripravovaného Územného plánu zóny pre Lokalitu č.5 v obci Vištuk je získať účinný nástroj na implementáciu schválených ZaD č.2/2014 Územného plánu obce. V zmysle ustanovení § 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov bude cieľom komplexné riešenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, najmä stanovenie podrobných regulatívov pre využitie územia, pre umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch, v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja a princípmi tvorby ekologických sídelných štruktúr.

**Územný plán zóny ako strategický dokument podlieha podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie zisťovaciemu konaniu.**

Cieľom spracovania územného plánu zóny Lokality č.5 v obci Vištuk je ďalej:

- využitie priestorového potenciálu územia pre rozvoj plochy vyššej občianskej vybavenosti pre špecializovanú strednú školu – Kampus LEAF Academy Vištuk s počtom 2.400 študentov;
- zabezpečenie plnohodnotného pokrytia územia zóny dopravným a technickým vybavením;
- zabezpečenie podmienok na ochranu životného prostredia v zóne;
- zabezpečenie podmienok pre kvalitné a atraktívne obytné a výučbové prostredie pre talentovaných študentov zo Slovenska aj stredoeurópskeho regiónu.

Územný plán zóny bude tvoriť medzistupeň medzi platnou územnoplánovacou dokumentáciou a návrhom na územné rozhodnutie a bude stanovovať širšie regulatívy v jednotlivých etapách tak, aby bol zachovaný záväzný regulatív pre celú lokalitu a ostatné záväzné regulatívy a požiadavky na riešenie, ktoré boli schválené v Zmenách a doplnkoch č. 2/2014 ÚPD obce Vištuk.

Ide predovšetkým o tieto regulatívy a požiadavky na riešenie:

- stanovenie výškových regulatívov pre jednotlivé zóny, kde budú budovy maximálne 3 až 4 podlažné,
- s rozvojom funkčných plôch a zariadení je nutné budovať adekvátnu sociálnu infraštruktúru, verejnú dopravnú a verejnú technickú vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovanie, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.), napojenia na nadradenú sieť zabezpečujúcu potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania obce. Tu treba dodržať regulatív BSK 1.3.8.3 - 6. Technickú infraštruktúru budovať v dostatočnom predstihu pred realizáciou vlastných rozvojových zámerov.
- navrhnuť zadržiavanie povrchového odtoku na vlastnom riešenom území, s priebežným povoleným vypúšťaním do recipientu v takom množstve, aké odtekalo z plôch pred ich zástavbou (súčasný koeficient odtoku 0,5). Na základe uvedeného maximálny priebežný odtok z nových zastavaných plôch do Vištuckého potoka a jeho prítokov určiť ako 5% odtok pri návrhovej zrážke s periodicitou  $P = 0,5$  – dvojročná zrážka a trvaním 15 minút. Nadlimitný odtok je potrebné zadržiavať v retenčnej nádrži s povoleným priebežným odtokom. Dimenzovanie retenčnej nádrže vykonať na návrhovú zrážku s periodicitou  $P = 0,05$  – dvadsaťročná zrážka a trvaním 15 minút –  $238 \text{ l.s}^{-1} \cdot \text{ha}^{-1}$ .
- dodržať ochranné pásmo 20 m cesty III/06110 Vištuk – Šenkvice
- odbočenie z cesty III/06110 smer Vištuk – Šenkvice do novonavrhovanej plochy zmeny č. 5 v dĺžke 300 m areál Kampus
- dodržať pásmo hygienickej ochrany hospodárskeho dvora – juhovýchodná časť lokality (BSK 5.1.4.)
- plánovanú zástavbu vrátane inžinierskych sietí umiestniť za ochranné pásmo cesty III. triedy, t.j. 20 m od osi komunikácie
- cez predmetné územie prechádza elektrické vedenie 110 kV, dodržať ochranné pásmo 15 m od krajného vodiča
- zosuvné územie vymedziť ako plochy vyžadujúcu zvýšenú ochranu podľa § 12 ods. 4 písmeno o) Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a vyznačiť v územnoplánovacej dokumentácii.
- v zmysle ust. § 36 odst. 1 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách napojiť areál na verejnú kanalizáciu a následne odvieť do čistiarne odpadových vôd (ČOV),
- pri odvádzaní zrážkových vôd z parkovacích plôch navrhnuť, aby odlučovače ropných látok na vyústení vyčistených vôd dosahovali hodnotu NEL do 0,1 mg/l,
- v územnom pláne zóny záväzne definovať regulatívy výstavby. Je potrebné presne zaregulovať funkčné využitie v zmysle % podielu: zeleň 71%, zástavba budovami 12%, plochy pre šport 11%, parkoviská a komunikácie 6% pre celú lokalitu č. 5.
- upraviť výkresovú a tabuľkovú časť podľa ust. §5 vyhlášky č. 508/2004 Z.z. v súlade so stanoviskom č.j. OU-BA-OOP4075518/2014 zo dňa 03.10.2014 a vypracovať tabuľku záberov poľnohospodárskej pôdy z hľadiska časovej realizácie jednotlivých etáp predloženého návrhu.

Ďalej budú riešené aj iné regulatívy, ktoré vyplývajú z požiadaviek § 13 vyhlášky č. 55/2001 Z.Z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii ako aj z požiadaviek obce a iných dotknutých orgánov štátnej správy a verejnosti pri prerokovaní návrhu zadania pre tento ÚPN-Z.

V záväznej časti územný plán zóny stanoví:

- zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb, verejného dopravného a technického vybavenia územia,
- umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov a ich zastavovacie podmienky, nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- objemové parametre: budovy maximálne 4 podlažné
- intenzita využitia:
  - o podlažnosť budov: maximálne 4 podlažia
  - o zástavba budovami: 12%
  - o percento zelene: 71%
  - o plochy pre šport: 11%
  - o parkoviská a komunikácie: 6%
- začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny,

Územný plán zóny bude regulovať:

- intenzitu zastavania prostredníctvom koeficientov zastavanosti, indexov podlažnosti, koeficientov stavebného objemu, podielom zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby,
- prípustnosť architektonického riešenia stavieb najmä z hľadiska zachovania charakteru existujúcej zástavby,
- opis dopravného a technického riešenia a prípustnosť pripojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia s uvedením jeho kapacity,

Ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia:

- zdefinovať priestory pre parkovanie
- riešiť cyklistickú dopravu.
- v obytných oblastiach riešiť parkovanie aj v uličnom koridore.
- rešpektovať genofondovo významné lokality.
- rešpektovať existujúce trasy vedení a ich ochranné pásma.

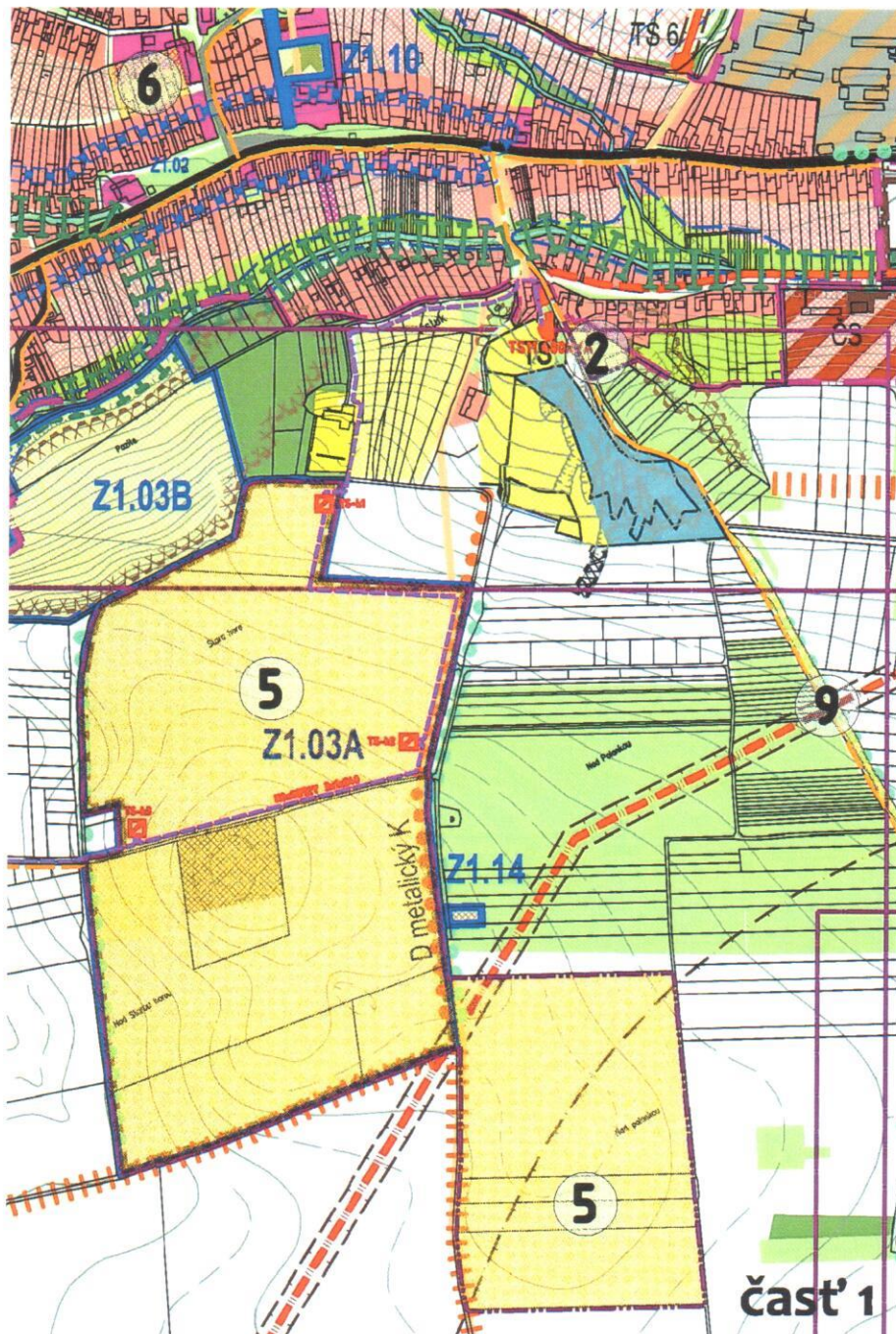
Z hľadiska dopravy hlavným systémom dopravy pre napojenie Lokality č. 5 je cesta III/06110 Vištuk – Šenkvice. Cesta sa nachádza 300 m západným smerom od riešenej lokality. Napojenie areálu bude po existujúcej ceste, ktorá prejde rekonštrukciou.

Napojenie areálu a doprava v rámci Lokality č. 5 bude splňovať nasledujúce požiadavky:

- šírkové usporiadanie a návrh komunikácií bude podľa STN 736110 a STN 736101
- návrh statickej dopravy a plochy pre statickú dopravu areálu budú odpovedať STN 736110
- návrh statickej dopravy bude tiež splňovať požiadavky prevádzky a obslužnosti typu areálu
- Vnútro-areálové komunikácie budú riešené v komplexnom návrhu všetkých etáp s prepojením k ceste III/06110 Vištuk – Šenkvice cez príjazdovú komunikáciu.

Predmetom ÚPN-Z je zóna č. 5 tak, ako je vyznačená v prílohe č. 1 tohto oznámenia, ako aj na obrázku pod textom, pričom návrh sa dotýka parciel číslo: 3428, 3429, 3430, 3431, 3483, 3484, 3487, 3489, 3620, 3621, 3622, 3623.

Výmera lokality: 509.190 m<sup>2</sup>



#### 4. Obsah (osnova)

Návrh Územného plánu zóny - Lokalita č.5 - Kampus LEAF Academy Vištuk v obci obce Vištuk bude vypracovaný v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 13 vyhlášky č. 55/2001



Z.Z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a ostatných súvisiacich právnych predpisov platných v SR.

**Riešenie ÚPN-Z bude obsahovať:**

- a) vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov,
- b) opis riešeného územia,
- c) väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce Vištuk,
- d) vyhodnotenie limitov využitia územia, napr. limity využitia prírodných zdrojov a potenciálu územia, ochranné pásma, chránené územia, stavebné uzávery a iné rozhodnutia štátnych orgánov a obcí, kapacity a umiestnenie verejného technického vybavenia územia, obmedzenia vyplývajúce z ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, z ochrany prírody a krajiny a kultúrnych pamiatok,
- e) urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešenie bývania, občianskej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie
- f) začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,
- g) určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky,
- h) zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia,
- i) chránené časti krajiny,
- j) etapizáciu a vecnú a časovú koordináciu uskutočňovania výstavby,
- k) pozemky na verejnoprospešné stavby a stavebnú uzáveru,
- l) návrh záväznej časti.

**Zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch budú určovať:**

- a) umiestnenie stavby na pozemku a určenie polohy stavby na pozemku, najmä vymedzenie hranice na umiestnenie stavby, uličnej a stavebnej čiary, stanovenie hĺbky, šírky a výšky zastavania (podlažnosti) vo vzťahu k úrovni terénu a napojenia stavby na možnosti prístupu z miestnej komunikácie alebo účelovej komunikácie, k hranici susediacich pozemkov, k umiestneniu verejného technického vybavenia územia, k existujúcim stavbám a plochám zelene,
- b) intenzitu zastavania, prípustnosť a neprípustnosť zastavania podľa druhu stavieb a ich účelového využitia, najmä rozsah a mieru stavebného využitia vyjadrené koeficientom zastavanosti, indexom podlažnosti, koeficientom stavebného objemu, podielom zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku a limitmi podľa druhu stavby,
- c) prípustnosť architektonického riešenia stavieb najmä z hľadiska zachovania charakteru existujúcej zástavby, napr. stavebný sloh, tvaroslovie, sklon strechy, použitie niektorých stavebných výrobkov, druh oplatenia,
- d) opis dopravného a technického riešenia a prípustnosť pripojenia na verejné dopravné a technické vybavenie územia s uvedením jeho kapacity, najmä trasovanie a rozmerové parametre líniových stavieb verejnej dopravnej technickej vybavenosti, vrátane napojenia na pozemok s určením spôsobu odvozu alebo zneškodnenia odpadu,
- e) ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia, napr. znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia vrátane rizikových faktorov, riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, riešenie protipožiarnych a protipovodňových opatrení.

Záväzná časť ÚPN-Z bude obsahovať presne formulovaný návrh regulatívov na funkčne a priestorovo homogénne jednotky a jednotlivé pozemky vychádzajúce zo zastavovacích podmienok na umiestňovanie stavieb, ktoré určujú spôsob využitia územia a obmedzujú, vylučujú alebo podmieňujú umiestňovanie stavieb na pozemku.

**Záväzná časť ÚPN-Z bude obsahovať:**

- a) regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- b) regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia,
- c) regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok,
- d) určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,
- e) regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,
- f) určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby,
- g) požiadavky na delenie a scelovanie pozemkov,
- h) pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce,
- i) zoznam verejnoprospešných stavieb,
- j) schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Grafická časť ÚPN-Z bude obsahovať hlavné výkresy, ktorých podkladom sú katastrálne mapy doplnené výškopisom najmä v mierke 1 : 500 alebo v mierke 1 : 1000. Výkres širších vzťahov je v mierke 1 : 5000 alebo v mierke 1 : 2000.

**Výkresy grafickej časti ÚPN-Z budú obsahovať:**

- a) širšie vzťahy so zameraním na limity využitia územia, na koordináciu súčasnej a navrhovanej verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, na ochranu prírody a krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability v rámci obce s vyznačením hranice riešeného územia,
- b) výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia,
- c) výkres verejnej dopravnej a technickej vybavenosti s vyznačením vstupov na pozemok,
- d) hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia na podklade katastrálnej mapy s vyjadrením existujúceho stavu a regulovaného stavu,
- e) vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov vrátane určenia pozemkov na verejnoprospešné stavby,
- f) doložku civilnej ochrany.

## **5. Uvažované variantné riešenia**

Navrhuje sa jedno variantné riešenie.

Hlavným cieľom je získať ÚPN-Z - Lokalita č.5 - Kampus LEAF Academy Vištuk v obci Vištuk, ktorý bude stanovovať normatívy a regulatívy pre budúcu výstavbu v riešenom území a vytvorí nové možnosti pre rozvoj územia. Plošná a priestorová regulácia v predmetnej lokalite musí byť stanovená vo väzbe na všetky technické, environmentálne a iné limity v území, ako aj z hľadiska zohľadnenia zákonov ochrany a tvorby životného prostredia a prírody tak, aby spĺňali požiadavky vyplývajúce z významu obce Vištuk.

## 6. Vecný a časový harmonogram prípravy a schvaľovania dokumentu

Činnosť	Termín ukončenia
Vypracovanie Zadania ÚPN-Z	05/2016
Prerokovanie návrhu zadania ÚPN-Z	06-07/2016
Vypracovanie návrhu ÚPN-Z	07-08/2016
Prerokovanie návrhu ÚPN-Z	09-10/2016
Schválenie návrhu ÚPN-Z	11/2016
Zverejnenie a uloženie ÚPN-Z	12/2016

## 7. Vzťah k iným strategickým dokumentom

Záväzným podkladom je Územný plán obce Vištuk v znení jeho zmien a doplnkov a platný ÚPN-R BSK Bratislavského samosprávneho kraja schválený uznesením č. 20/2013 dňa 20.09.2013, predovšetkým jeho záväzná časť.

## 8. Orgán kompetentný na prijatie strategického dokumentu

Obecné zastupiteľstvo obce Vištuk.

## 9. Druh schvaľovacieho dokumentu

- Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Vištuk o schválení ÚPN-Z v obci Vištuk.
- Všeobecne záväzné nariadenie obce Vištuk Štvrtok, ktorým sa vyhlasujú záväzné časti ÚPN-Z v obci Vištuk .

## III. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O PREDPOKLADANÝCH VPLYVOCH STRATEGICKÉHO DOKUMENTU NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE VRÁTANE ZDRAVIA

### Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územno-plánovacej dokumentácie

#### 1. Požiadavky na vstupy

Vstupmi strategického dokumentu sú príslušné právne predpisy v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva a zhodnotenie všetkých dostupných relevantných údajov o danom území. Požiadavky na vstupy predstavujú nároky na zabezpečenie energiami (elektrická energia, plyn, teplo), nároky na dopravnú infraštruktúru, zásobovanie vodou, zábery pozemkov, poľnohospodárskej pôdy s rešpektovaním príslušných právnych predpisov v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva.

## 2. Údaje o výstupoch

Výstupmi strategického dokumentu sú záväzné limity a regulatívy územného rozvoja, tvorby krajiny, riešenia verejného dopravného a technického vybavenia riešeného územia vrátane verejnoprospešných stavieb. Ich určení predchádza zohľadnenie všetkých právnych predpisov v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva. Výstupy budú formulované v záväznej časti schváleného "ÚPN - Z - Lokalita č.5 - Kempus LEAF Academy Vištuk", ktorá bude vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce Vištuk.

## 3. Údaje o priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie

Priame vplyvy na životné prostredie predstavujú:

- a) urbanistický rozvoj nadväzujúci na transformáciu existujúcich urbánnych štruktúr, spojený s nárastom počtu obyvateľov v obci, ktorý je následkom vytvorenia nových podmienok na výstavbu
- b) nové inžinierske siete a zariadenia technického vybavenia,
- c) nové plochy zelene
- d) záber poľnohospodárskej pôdy

Nepriame vplyvy:

Všetky vplyvy, ktoré vyplývajú navrhovaného funkčného využitia územia na výstavbu s príslušnou technickou infraštruktúrou a dopravnou vybavenosťou. Ich dopad je potrebné eliminovať opatreniami upravujúcimi spôsob organizácie územia.

Priaznivé vplyvy:

- a) vytvorenie podmienok pre novú školu aj so zabezpečením bývania pre študentov a učiteľov s rodinami
- b) vybudovanie infraštruktúry
- c) hospodársky rozvoj
- d) vznik nových plôch zelene
- e) zabezpečenie plynulosti a bezpečnosti dopravnej obsluhy územia
- f) vytvorenie pracovných príležitostí

Nepriaznivé vplyvy:

- a) nárast dopravného zaťaženia
- b) nárast emisií z dopravy a vykurovania
- c) nárast hlukovej záťaže
- d) záber poľnohospodárskej pôdy

Nepriame vplyvy:

- nevyhnutné vplyvy urbanizovaného prostredia s navrhovaným funkčným využitím "plochy občianskej vybavenosti", vyplynú z využívania územia, ich dopad je možné eliminovať inými opatreniami.

Úlohou strategického dokumentu je vylúčiť negatívne vplyvy na životné prostredie, resp. stanoviť regulatívy pre ich elimináciu:

### **opatrenia v oblasti ochrany kvality vôd**

- riešiť a regulovať urbanistickú koncepciu územného rozvoja obce v súlade s ustanoveniami § 31 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a zabezpečiť ochranu vôd na základe environmentálnych cieľov ustanovených § 5 vodného zákona
- zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR Č. 354/2006 Z. z, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu
- zabezpečiť vybudovanie kanalizácie v nových rozvojových plochách
- zabezpečiť vybudovanie vodovodu v nových rozvojových plochách.

**opatrenia v oblasti ochrany poľnohospodárskej pôdy :**

- zabezpečiť ochranu poľnohospodárskej pôdy v súlade so zákonom č. 220/2004 Z. z. a v súlade s vyjadreniami dotknutých orgánov ochrany pôdy.

**opatrenia v oblasti odpadového hospodárstva:**

- pokračovať v separovanom zbere využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu
- zabezpečiť separovaný zber potenciálne využiteľných zložiek so zvyšovaním podielu kompostovaných biologických odpadov, s rozšírením separovaného zberu problémových látok z komunálneho odpadu s cieľom jeho kvalitatívnej zmeny
- zabezpečiť následné využitie alebo nezávadné zneškodnenie problémových látok
- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona Č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 529/2002 Z. z. o obaloch a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
- pri návrhu zástavby riešiť umiestnenie zberných miest pre zhromažďovanie odpadov podľa miestnych podmienok

**opatrenia v oblasti zlepšenia kvality životného prostredia:**

- zabezpečiť pravidelný odvoz tuhého komunálneho odpadu
- zabezpečiť dobudovanie verejnej kanalizácie s napojením na ČOV
- kontrolovať kvalitu vôd používaných na hromadné zásobovanie obyvateľstva pitnou vodou
- v záujme ochrany zdravia obyvateľov a taktiež ochrany zvierat dodržiavať ustanovenia zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti a podľa § 44 zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti sa musí vyžiadať záväzný posudok regionálnej veterinárnej a potravinovej správy v územnom konaní

**4. Vplyv na zdravotný stav obyvateľstva**

Všetky vplyvy na zdravotný stav obyvateľov vyvolané zmenou strategického dokumentu budú limitované tak, aby neboli prekročené príslušné limitné hodnoty požadované právnymi predpismi v oblasti ochrany zdravia, najmä zák. č. 335/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhl. č. 549/2007 Z.z.

**5. Vplyvy na chránené územia (napr. navrhované chránené územia, územia európskeho významu, súvislú európsku sústavu chránených území, národné prírodné parky, chránené krajinné oblasti, chránené vodohospodárske oblasti a pod.) vrátane návrhu opatrení na ich zmiernenie**

Územie riešené ÚPN-Z - Lokalita č.5 - Kempus LEAF Academy Vištuk v obci Vištuk nie je súčasťou chránených území vyhlásených podľa Zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002.

Nepredpokladajú sa vplyvy navrhovaného strategického dokumentu na chránené územia, navrhované chránené územia, územia európskeho významu, súvislú európsku sústavu chránených území, národné prírodné parky, chránené krajinné oblasti, chránené vodohospodárske oblasti.

**V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie minimalizovať dopady negatívnych prvkov na ekologickú stabilitu územia nasledovnými opatreniami:**

**v tvorbe verejnej zelene**

- uplatniť plochy verejnej zelene v návrhu novej zástavby ako kľudové relaxačné priestory

**v ochrane prírody a tvorby krajiny**

- v rámci navrhovaných línií zelene (zeleň verejná, výplňová, ochranná =interakčný prvok plošný) realizovať výsadbu zelene.

**pre udržanie ekologickej stability**

- rešpektovať navrhované prvky M-ÚSES (interakčný prvok plošný - vodná plocha, interakčné prvky líniové - zeleň ochranná pozdĺž komunikácií)
- vytvárať v územno-plánovacom procese predpoklady na realizáciu prvkov ÚSES
- dodržiavať a uplatňovať metodicky odporúčané štandardy zelene podľa metodického príručky MŽP SR z r. 2002 - Štandardy minimálnej vybavenosti obcí.

Miestny územný systém ekologickej stability je súčasťou ÚPN obce Vištuk. Navrhovaná lokalita je mimo návrhov prvkov MÚSES..

**6. Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu**

Nepredpokladajú sa.

**7. Vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice**

Dokument nebude mať vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice.

**IV. DOTKNUTÉ SUBJEKTY**

**1. Vymedzenie zainteresovanej verejnosti vrátane jej združení**

Občianske iniciatívy, občianske združenia, mimovládne organizácie podporujúce ochranu životného prostredia, vlastníci nehnuteľností v riešenom území, fyzické a právnické osoby využívajúce riešené územie, ktoré prejavia záujem na postupoch environmentálneho rozhodovania v zmysle ustanovení § 24 a § 28 zákona č. 24/2006 Z. z.

**2. Zoznam dotknutých subjektov**

1. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánu, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3
2. Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3
3. MŽP SR, Odbor štátnej geologickej správy, Nám. L. Štúra 1,812 35 Bratislava
4. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava

5. Okresný úrad Pezinok, Odbor starostlivosti o životné prostredie - Úsek štátnej vodnej správy, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
6. Okresný úrad Pezinok, Odbor starostlivosti o životné prostredie - Úsek štátnej správy ochrany ovzdušia, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
7. Okresný úrad Pezinok, Odbor starostlivosti o životné prostredie - Úsek odpadového hospodárstva, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
8. Okresný úrad Pezinok, Odbor starostlivosti o životné prostredie - Úsek ochrany prírody, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
9. Okresný úrad Pezinok, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
10. Okresný úrad Pezinok, Odbor pozemkový a lesný, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
11. Okresný úrad Pezinok, Odbor krízového riadenia, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
12. Spoločný obecný úrad, Mestský úrad, Dukelská 38, 900 01 Modra, pracovisko: Štúrova 59
13. Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, odbor územného plánovania, GIS a životného prostredia, Sabinovská 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
14. Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, odbor dopravy, Sabinovská 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava 25
15. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
16. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
17. Okresné riaditeľstvo policajného zboru, Okresný dopravný inšpektorát, Šenkvickej 14, 902 01 Pezinok
18. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, P.O.BOX 26, 820 09 Bratislava 29
19. BVS a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
20. Západoslovenská Distribučná a.s, Čulenova 6, 816 47 Bratislava.
21. Slovenská elektrizačná prenosová sústava a.s. Miletičova 5, 824 84 Bratislava 26
22. SPP Distribúcia a.s., Mlynské Nivy 44/6, 825 11 Bratislava
23. Správa CHKO Malé Karpaty, Štúrova 115, 900 51 Modra
24. Hydromeliorácie š. p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 211
25. Slovak Telekom, Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
26. Orange Slovensko a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava
27. Telefónica 02, Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
28. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava
29. SVP š.p., OZ Povodie Dunaja, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
30. Regionálne cesty Bratislava a. s., Čučoriedková 6, 827 12 Bratislava
31. LUGO s.r.o., Karadžičova 12, 821 08 Bratislava – vlastníč pozemkov dotknutých zónou
32. LEAF n.o., Sasinkova 13, 811 08 Bratislava - investor
33. Obec Vištuk

### **3. Dotknuté susedné štáty**

Susedné štáty nie sú dotknuté.

### **4. Materiály použité pri vypracovaní strategického dokumentu**

Podkladom pre vypracovanie zadania a návrhu ÚPN-Z - Lokalita č.5 - Kampus LEAF Academy Vištuk v obci Vištuk boli:

- platný ÚPN – O obce Vištuk
- Zmeny a doplnky č. 2/2014 Územného plánu obce Vištuk

## **VI. Miesto a dátum vypracovania oznámenia**

Malacky, 13.06.2016

## **VII. Potvrdenie správnosti údajov**

### ***1. Meno spracovateľa oznámenia***

Ing. Gabriela Reháková

### ***2. Potvrdenie správnosti údajov oznámenia podpisom oprávneného zástupcu obstarávateľa, pečiatka***

Lubomír Jelínek  
Starosta obce





 hranica riešeného územia

**Bogle Architects**

London | Prague | Hong Kong

Elizabeth House, 58 York Road, London, SE1 7NL, UK. +44 (0) 791 886 4479  
 Riverside, 102/20, 110/10 Praha 7, Czech Republic. +420 224 916 907  
 Level 15, 7 M. Riverside Centre, 8 Riverside Drive, Hong Kong, PRC. +852 2951 8250  
 www.boglearchitects.com

Projekt:

Kempus LEAF Academy Vištuk

Výkres:

Zadanie pre územný plán zóny,  
lokalita

Mierka:

1:6500 @ A4

Datum:

20.05.2016

Číslo projektu:

15-007