

## **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 Jakubov

#### **2. *Identifikačné číslo***

00 304 816

#### **3. *Adresa sídla***

900 63 Jakubov 191

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

Mgr. Peter Gajdár  
Starosta obce  
900 63 Jakubov 191  
t.č.: 034 / 773 32 25  
e-mail: starosta@jakubov.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 obce Jakubov, Zmeny a doplnky č. 2/2017

#### **2. *Charakter dokumentu***

Strategický dokument – zmena územnoplánovacej dokumentácie spracovaná v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a § 13 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

### 3. Hlavné ciele

Hlavným cieľom dokumentu je dosiahnutie zmeny územného plánu obce Jakubov v k.ú. Jakubov na základe požiadaviek obce a vlastníkov pozemku parcela č. 2023/1. V obci sa prejavuje zvýšený záujem o výstavbu rodinných domov. V obci Jakubov je výstavba zásadným spôsobom obmedzená existujúcimi ochranným 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 a ostatnými chránenými úzermi. Územia v rámci platného územného plánu obce Jakubov, ktoré sú navrhnuté na zástavbu rodinnými domami sú vo vlastníctve veľkého počtu súkromných osôb. Majetkoprávne vysporiadanie týchto lokalít obcou nie je v súčasnosti možné. Z uvedeného dôvodu obec víta požiadavku vlastníkov parcely č. 2023/1 na vytvorenie možnosti na výstavbu rodinných domov.

Predmetom zmien a doplnkov sú tieto plochy a parcely:

- **Zmena č. 1** – zmena funkčného využitia časti parcely č. 2023/1 (podľa vyznačenia na prílohe č. 1 a 2), ktorá je v súčasnosti vedená ako lesný porast na funkčné využitie na výstavbu rodinných domov. Parcela č. 2023/1 sa nachádza mimo zastavaného územia, ale časť parcely, ktorá je navrhovaná na zmenu funkčného využitia, klin do existujúcej zástavby rodinných domov v obci Jakubov (príloha č. 1). Vlastníci pozemku parcela č. 2023/1 navrhujú vytvorenie stavebných parciel pozdĺž komunikácie 2023/88 a 2023/62 a komunikácie 2023/95. Ide o vytvorenie 13 nových stavebných pozemkov pozdĺž uvedených komunikácií (príloha č. 2 a 3). Návrh vytvorenia stavebných pozemkov bol odkonzultovaný s Okresným úradom v Malackách, poľnohospodárskym a lesným odborom (možnosť vyňatia časti pozemku z lesného fondu) a bol zásah do lesného porastu bol minimalizovaný s prihliadnutím na CHVÚ. Ide o hospodársky les, ktorého porast je podľa hospodárskeho plánu v stave pred vyťažením ako obnovná ťažba. Po vyťažení drevnej hmoty bude možné vytvoriť stavebné pozemky a zostávajúca časť lesa sa opätovne zalesní. Ako náhradu za vyňatú časť lesa vlastník zabezpečí zalesnenie iného pozemku (parcela č. 2994/3), ktorá nenadväzuje na zastavané územie obce.

**Príloha č. 1** – situovanie zmeny č. 1 na komplexnom urbanistickom výkrese



- **Zmena č. 2** – v záväznej časti platného územného plánu obce Jakubov, v textovej časti bude vypustená požiadavka maximálnej zastavanosti stavebných pozemkov 25%. Percento maximálnej novej zastavanosti stavebných pozemkov bude stanovované v následných územnoplánovacích podkladoch (územný plán zóny, návrh na územné rozhodnutie). Obec Jakubov konštatuje, že vzhľadom na súčasný dopyt po stavebných pozemkoch a požadovanú veľkosť stavebných pozemkov nie je možné dodržať stanovené percento zastavanosti (25% z celkovej výmery pozemku) a mnohé pozemky v obci sa na základe danej požiadavky stali nezastaviteľné. Táto zmena územného plánu nemá žiadne dopady na životné prostredie
- **Zmena č. 3** – stanovenie funkčného využitia voľnej preluky medzi existujúcou zástavbou rodinných domov a areálom základnej školy v obecnej štvrti V. Starý mlyn na rozhraní urbanistických blokov V/2 a V/1 na výstavbu rodinných domov (príloha č. 4). Ide o časť pozemku parcela č. 2021/30 registra C. Zmena sa týka výmery 0,10 ha. Z hľadiska KN je pozemok vedený ako ostatná plocha.

**Príloha č. 4** – situovanie zmeny č. 3 na komplexnom urbanistickom výkrese



#### 4. Obsah (osnova)

Návrh Zmien a doplnkov č. 2/2017 Územného plánu obce Jakubov bude vypracovaný v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ostatných súvisiacich právnych predpisov platných v SR s týmto obsahom:

1. Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov
2. Ciele riešenia zmien a doplnkov

3. Požiadavky na spracovanie a rozsah návrhu zmeny územno-plánovacej dokumentácie
4. Základné východiskové podklady
5. Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov ÚPN – O Jakubov
6. Súčasné a navrhované využitie území podľa platného ÚPN – O Jakubov
7. Navrhované využitie území
8. Návrh funkčného využitia riešeného územia
9. Zájmy obrany štátu, požiarnej ochrany a civilnej obrany obyvateľstva
10. Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP a LP na iné účely
11. Bonitové pôdno – ekologické jednotky v riešenom území
12. Funkčné využitie riešeného územia
13. Grafické prílohy

#### **5. Uvažované variantné riešenia**

Navrhuje sa jedno riešenie.

Hlavným cieľom je získať územný plán obce Jakubov, ktorý bude zosúladiť urbanisticko-organizačné poriadky a funkčno-prevádzkové potreby investičných zámerov (návrh riešenia priestorového usporiadania a funkčného využívania územia), zhodnotí únosnú mieru zaťaženia daného územia a stanoví organizáciu dopravnej obsluhy i technickej infraštruktúry územia a záväzné aj odporúčané regulatívy pre plošné a priestorové usporiadanie 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 Jakubov. Navrhované riešenie má zabezpečiť možnosti rozvoja obce s prihliadnutím na všetky možnosti a obmedzenia. .

#### **Intenzita využitia riešeného územia**

Regulatívy územného rozvoja pre riešené územie budú definované v záväznej časti Zmien a doplnkov č. 2/2017 Územného plánu obce Jakubov.

#### **Návrh na použitie PP a LP**

Návrh použitia lesnej na nepoľnohospodárske účely bude spracovaný v zmysle zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Návrhy lokalít na záber sa nachádzajú mimo zastavané územie obce. Návrh Zmien a doplnkov č. 2/2017 sa nedotýka poľnohospodárskej pôdy.

Predmetom odňatia bude časť pozemku, ktorý je vedený ako lesný pozemok. Možnosť odňatia časti tohto pozemku bola predpokladaná s Okresným úradom, poľnohospodárskym a lesným odborom v Malackách a na základe jeho kladného vyjadrenie bolo spracované toto oznámenie.

#### **1. Vecný a časový harmonogram prípravy a schvaľovania dokumentu**

| Činnosť                                 | Termín ukončenia |
|-----------------------------------------|------------------|
| Vypracovanie zmien a doplnkov           | 01/2017          |
| Prerokovanie zmien a doplnkov           | 02 – 05/2017     |
| Schválenie zmien a doplnkov             | 06-07/2017       |
| Zverejnenie a uloženie zmien a doplnkov | 09/2017          |

## **2. Vzťah k iným strategickým dokumentom**

Zmeny a doplnky č. 2/2017 Územného plánu obce Jakubov budú spracované v súlade s požiadavkami obce a vlastníka pozemku.

Zmeny a doplnky č. 2/2017 Územného plánu obce Jakubov musia byť vypracované v súlade s vyššími územnoplánovacími dokumentmi, a to so záväznou časťou Konceptie územného rozvoja Slovenska (KÚRS), ako aj so záväznou časťou schváleného Územného plánu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja (ÚPN R-BSK), ktoré sa vzťahujú na riešené územie obce Jakubov.

## **3. Orgán kompetentný na prijatie strategického dokumentu**

Obecné zastupiteľstvo obce Jakubov.

## **9. Druh schvaľovacieho dokumentu**

- Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Jakubov o schválení Zmien a doplnkov č. 2/2017 územného plánu obce.
- Všeobecne záväzné nariadenie obce Jakubov, ktorým sa vyhlasujú záväzné časti Zmien a doplnkov č. 2/2017 Územného plánu obce Jakubov.

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

## **1. Požiadavky na vstupy**

Požiadavky na vstupy predstavujú nároky na zabezpečenie energiami (elektrická energia, plyn, teplo), nároky na dopravnú infraštruktúru, zásobovanie vodou, zábery pozemkov lesnej pôdy s rešpektovaním príslušných právnych predpisov v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva.

Navrhovaná lokalita má v súčasnosti možnosť napojenia na existujúce siete, vzhľadom na skutočnosť, že táto lokalita majú priamu náväznosť na zastavané územie obce a na už zastavané lokality a v komunikácii na parcele č. 2023/88 a 2023/62 sú už položené inžinierske siete. Zmena č. 3 sa nachádza v zastavanom území obce a má už vytvorené možnosti napojenia na inžinierske siete..

Zemný plyn pre novo navrhované objekty bude využívaný na vykurovanie, prípravu teplej úžitkovej vody a pre kuchyne v rodinných domoch.

## **2. Údaje o výstupoch**

Výstupom Zmien a doplnkov č. 2/2017 územného plánu obce bude zmena v rozsahu funkčného využitia a regulácie intenzity využitia územia, ktorá umožní podrobnejšie riešenie územia a spracovanie dokumentácií pre územné a stavebné konanie za účelom umiestnenia plánovanej investície a z nej vyplývajúce vplyvy na jednotlivé zložky životného prostredia,

zásady a regulatívy výškovej hladiny zástavby, zásady a regulatívy usporiadania verejného dopravného a technického vybavenia, verejnoprospešné stavby.

### **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,
- b) prevádzka zdrojovej a cieľovej dopravy vo vzťahu k riešenému územiu,
- c) nové inžinierske siete a zariadenia technického vybavenia,
- d) záber lesnej pôdy.

Nepriame vplyvy:

Všetky vplyvy, ktoré vyplývajú z navrhovaného funkčného využitia územia a ich dopad je potrebné eliminovať opatreniami upravujúcimi spôsob organizácie územia.

Priaznivé vplyvy:

- a) vytvorenie podmienok pre zabezpečenie bývania
- b) vybudovanie infraštruktúry
- c) hospodársky rozvoj

Nepriaznivé vplyvy:

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

Nepriaznivé vplyvy predstavujú málo významné zaťaženie územia, lokálneho charakteru. Budú vyvážené možnosťami rozvoja obce, pričom budú stanovené regulatívy a limity, aby nepriaznivé dopady rozvoja a rozširovania obce boli eliminované. Zdroje hluku a znečistenia ovzdušia budú prevádzkované v súlade s platnými legislatívnymi predpismi.

### **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**

Navrhovaná parcela č. 2023/1 sa nachádza v CHVÚ Záhorské Pomoravie v tesnej náväznosti na intravilán obce. Vytvorením 13 stavebných pozemkov bude zásah do CHVÚ minimálny. Pre zabezpečenie ochrany CHVÚ budú v návrhu Zmien a doplnkov č. 2/2017 územného plánu obce Jakubov stanovené záväzné podmienky na elimináciu možných nepriaznivých vplyvov na CHVÚ Záhorské Pomoravie. Ako náhrada za záber lesných pozemkov bude zalesnený iný pozemok. Na parcele č. 2023/1 sa nachádza hospodársky les,

ktorý bude vyťažený. Po odlesnení bude časť lesa vyňatá z lesného fondu, zvyšná časť pozemku sa opätovne zalesní.

Nepredpokladajú sa ďalšie 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.

Zmena č. 2 a zmena č. 3 nebudú mať žiadne dopady na životné prostredie.

Miestny územný systém ekologickej stability je súčasťou ÚPN obce Jakubov..

#### **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, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánu, Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava
2. MŽP SR, Odbor štátnej geologickej správy, Nám. L. Štúra 1, 812 35 Bratislava
3. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
4. Okresný úrad Bratislava, Odbor starostlivosti o životné prostredie, odd. ochrany prírody, Karloveská 2, 842 33, Bratislava 4
5. Okresný úrad Malacky, Odbor starostlivosti o životné prostredie – Úsek štátnej vodnej správy, Záhorácka 2942/60,901 01 Malacky
6. Okresný úrad Malacky Odbor starostlivosti o životné prostredie – Úsek štátnej správy ochrany ovzdušia, Záhorácka 2942/60,901 01 Malacky
7. Okresný úrad Malacky, Odbor starostlivosti o životné prostredie – Úsek odpadového hospodárstva, Záhorácka 2942/60,901 01 Malacky
8. Okresný úrad Malacky, Odbor starostlivosti o životné prostredie – Úsek ochrany prírody, Záhorácka 2942/60,901 01 Malacky
9. Okresný úrad Malacky, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Záhorácka 2942/60A,901 01 Malacky
10. Okresný úrad Malacky, Odbor pozemkový a lesný, Záhorácka 2942/60A,901 01 Malacky
11. Okresný úrad Malacky, Odbor krízového riadenia, Záhorácka 2942/60, 901 01 Malacky
12. Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, odbor územného plánovania, GIS a životného prostredia, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava 25

13. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava
14. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Malackách, Legionárska 6, 901 01 Malacky
15. Okresné riaditeľstvo policajného zboru, Okresný dopravný inšpektorát, Zámocká 5, 901 01 Malacky
16. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, P.O.BOX 26, 820 09 Bratislava 29
17. BVS a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
18. ZSE a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava .
19. Slovenská elektrizačná prenosová sústava a.s, Miletičova 5, 824 84 Bratislava 26
20. SPP Distribúcia a.s., Votrubova 1, 825 17 Bratislava
21. Nafta a. s., Votrubova 1428/1, 821 09 Bratislava
22. Obvodný banský úrad, Mierová 19 821 05 Bratislava
23. Správa CHKO Záhorie, Vajanského, 901 01 Malacky
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 O2, Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
28. SVP š.p., OZ Povodie Dunaja, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
29. SVP š.p. OZ Povodie Dunaja, Pri Maline 2398, 901 01 Malacky
30. tu

### **3. Dotknuté susedné štáty**

Susedné štáty nie sú dotknuté.

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

Podkladom pre vypracovanie Oznámenia o strategickom dokumente Zmeny a doplnky č. 2/2017 územného plánu obce Jakubov boli:

- požiadavky obce a vlastníka pozemku
- platný ÚPN – O obce Jakubov v znení jeho zmien a doplnkov

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

Malacky, 12.12.2016

### **VII. Potvrdenie správnosti údajov**

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

Ing. Gabriela Reháková

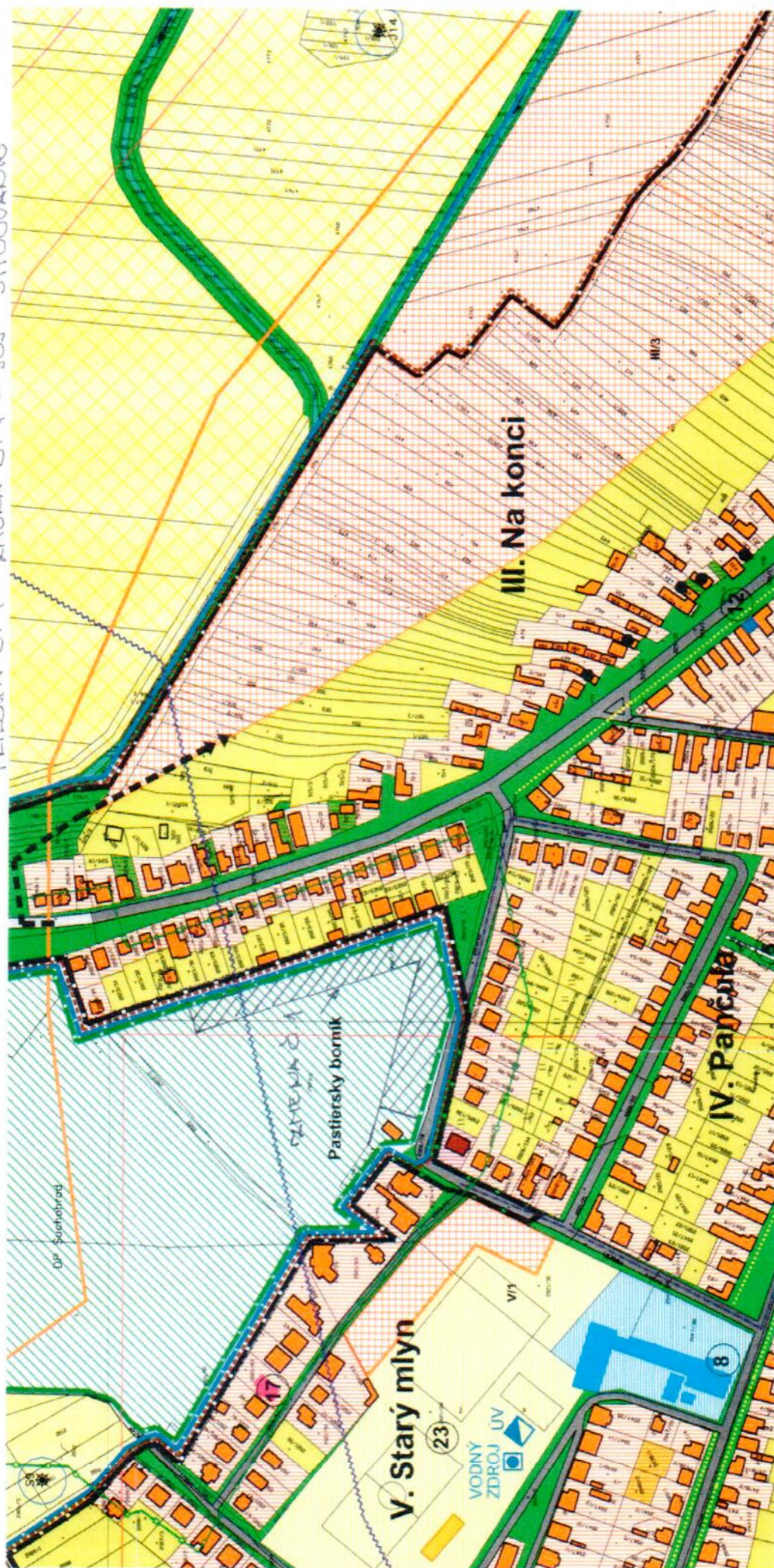
#### **2. Potvrdenie správnosti údajov oznámenia podpisom oprávneného zástupcu obstarávateľa, pečiatka**

Mgr. Peter Gajdár  
starosta obce

Prílohy:

- príloha č. 1 – situovanie zmeny č. 1 na komplexnom urbanistickom výkrese
- príloha č. 2 – situovanie zmeny č. 1 na katastrálnej mape
- príloha č. 3 – zmena č. 1 – návrh stavebných parciel
- príloha č. 4 – situovanie zmeny č. 3 na komplexnom urbanistickom výkrese

PRÍLOHA Č. 1 - ZMENA Č. 1 - 1. ETAPA SITUOVANIE



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Malacky  
Obec: JAKUBOV  
Katastrálne územie: Jakubov

PRÍLOHA Č.2 - ZMENA Č.1 NA KATASTRÁLNEJ MAPE

6. decembra 2016 10:36



SCALE 1 : 1 861



PRÍLOHA Č. 3 - NÁVH STAVEBNÝCH PLOCH



PRÍLOHA č. 4 - STROJUVANIE KATEJN č. 3

