

OBEC ZÁHORSKÁ VES

OBEČNÝ ÚRAD, HLAVNÁ 29, 900 65 ZÁHORSKÁ VES

**ZMENY A DOPLNKY Č. 3
ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE**

ZÁHORSKÁ VES

**OZNÁMENIE
O OBSTARÁVANÍ ZMENY
STRATEGICKÉHO DOKUMENTU**

(DOPLNOK 1)

ZÁHORSKÁ VES, MÁJ 2021

I. Základné údaje o obstarávateľovi

1. Názov obstarávateľa:

Obec: Záhorská Ves

2. IČO:

305219

3. Adresa sídla:

Obecný úrad, Hlavná 29/184, 900 65 Záhorská Ves

4. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo oprávneného zástupcu obstarávateľa:

JUDr. Boris Šimkovič, starosta obce
Obecný úrad, Hlavná 29/184 900 65 Záhorská Ves
T: 034/7770121 Mobil: 0948550050 E-mail: urada@zahorskaves.sk

5. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo osôb, od ktorých možno dostať informácie o strategickom dokumente:

Riešiteľ ZaD č. 3 ÚPN-O Záhorská Ves:
Ing. arch. Ronie Vámoš, autorizovaný architekt SKA,
Mierová 32, 821 05 Bratislava
Mobil: 0908720283

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:
Ing. arch. Alexander Holly
Pri starom letisku 24, 831 07 Bratislava
Mobil: 0907982462, e-mail: sasa.holly@gmail.com

II. Základné údaje o strategickom dokumente

1. Názov:

Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Záhorská Ves

2. Charakter:

Územnoplánovacia dokumentácia obce podľa § 30 a 31 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

3. Hlavné ciele:

Zmena strategického dokumentu súvisiaca najmä k spresnením priestorového usporiadania a regulatívov v zastavanom území obce a so zmenou funkčného využitia malého územia na miestnej úrovni.

Obstarávateľ Zmien a doplnkov č. 3 zvážil súčasný stav platného znenia Územného plánu obce Záhorská Ves a pristupuje najmä k spresneniu funkčného využitia a priestorového usporiadania v zastavanom území obce a k spresneniu regulatívov územného rozvoja. Taktiež je zámerom Zmien a doplnkov č. 3 doplniť v zastavanom území obce funkčné využitie niektorých drobných priestorov, kde nebolo stanovené funkčné využitie územia a stanovené potrebné regulatívy alebo stanoviť pre funkciu bývania vhodné prieluky a nadrozmerné záhrady.

Riešené územie pozostáva z nasledovných priestorov, v ktorých je zámer zmeniť resp. spresniť funkčné využitie a priestorové usporiadanie územia a to:

Lokalita 1

E. Rekreačno-športová zóna 1

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce.

Platné znenie Územného plánu obce Záhorská Ves stanovuje pre toto územie pre športovo-rekreačnú funkciu a pre občiansku vybavenosť.

V rámci riešenia Zmien a doplnkov č. 3 sa navrhuje funkčné využitie zóny ponechať a rozdeliť na 5 častí s nasledovnými funkciami:

E1 – Obchod a služby (nákupné centrum)

E2 – Bývanie

E3 – Občianska vybavenosť (hotel, stravovanie, kongrescentrum, múzeum)

E4 – Rekreačia a šport (s väzbou na cykloturistickú a vodnú turistiku - chatky, občerstvenie, športové ihriská, kúpalisko)

G – Výroba (strojárka výroba, sklady)

Lokalita 2

E. Rekreačno-športová zóna 1.

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce.

Pôvodný územný plán obce akceptoval v území vtedajší existujúci stav, ktorý zahŕňal funkčné využitie územia pre výrobu a sklady (Areál bývalých Záhoráckych strojární a Mraziareň Radoma). Postupne tamajšie výrobné kapacity zanikali a preto v rámci riešenia Zmien a doplnkov č. 1 bolo funkčné využitie územia na základe zámerov vtedajších vlastníkov pozemkov a objektov zmenené so zámerom vytvorenia Rekreačno-športovej zóny 1 a pre občiansku vybavenosť formou kultúrno-spoločenskej vybavenosti, kde by boli využité vhodné bývalé výrobné objekty. K realizácii uvedených rozvojových zámerov neprišlo a na časti územia sa udržala ekologická výroba..

Vzhľadom na uvedené skutočnosti sa navrhuje v rámci Zmien a doplnkov č. 3 potvrdiť existujúcu skutočnú výrobnú funkciu v území, ktorá sa navrhuje vyčleniť z pôvodnej zóny E. Rekreačno-športová zóna 1 s označením G. Výrobná zóna a stanoviť potrebné regulatívy.

Lokalita 3

F1. Obytná zóna (Radoma)

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce.

Pôvodný územný plán obce akceptoval v území existujúci stav, ktorý zahŕňal funkčné využitie územia pre výrobu a sklady. V území bola prevádzka Mraziární Radoma. Táto prevádzka zanikla a v rámci Zmien a doplnkov č. 2 bola funkcia územia zmenená pre

bývanie. V južnej časti tejto lokality sa nachádza malé územie, ktorému nebola stanovená funkcia.

V rámci Zmien a doplnkov č. 3 sa navrhuje potvrdiť funkčné využitie pre bývanie, spresniť priestorové usporiadanie a regulatívy pre územný rozvoj. V súvislosti s existujúcou ČOV sa predpokladá spresniť funkčné využitie a priestorové usporiadanie a regulatívy pre územný rozvoj. Zóna sa navrhuje rozdeliť na menšie celky F1/1 – F1/4 s jednoznačným funkčným využitím.

Lokalita 4

C. Obytno-obslužná zóna - východ

Lokalita sa nachádza v zastavanom území obce,

Pôvodný územný plán obce v nadväznosti na územie tejto lokality stanovil obytnú funkciu. Ide o lokalitu vo východnej časti obce, kde je riedka zástavba rodinnými domami s nadrozmernými záhradami a stavebnými prielukami.

V rámci Zmien a doplnkov č. 3 sa navrhuje vyčlenenie časti územia zóny C s označením C2. Obytná zóna s funkčným využitím pre bývanie formou rodinných domov a stanovenie regulatívov pre územný rozvoj.

Lokalita 5

D2. Výroba, logistika

Lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia obce, ale priamo nadväzuje na zastavané územie obce.

Platné znenie Územného plánu obce stanovuje pre uvedenú lokalitu funkčné využitie pre výrobu a sklady a čiastočne lokalitu tvorí poľnohospodárska pôda, ktorá je včlenená medzi plochy určené pre výrobu.

V rámci Zmien a doplnkov č. 3 sa predpokladá zmeniť funkčné využitie časti tohto územia s označením D3. Obytná zóna pre bývanie a stanoviť potrebné regulatívy pre územný rozvoj.

Lokality v rozptyle

A. Polyfunkčná zóna - centrum

Platné znenie Územného plánu obce Záhorská Ves v zastavanom území obce eviduje viacero parciel, ktorým nebola určená funkcia, resp. ide o prieluky alebo nadrozmerné záhrady, vhodných na výstavbu rodinných domov.

V riešení Zmien a doplnkov č. 3 sa navrhuje na uvedených parcelách vykonať zmenu funkčného využitia pre obytnú funkciu formou rodinných domov (14 priestorov).

Vzhľadom na uvedené skutočnosti je hlavným cieľom Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Záhorská Ves (ďalej „ZaD3 ÚPN-O“):

- V urbanistickej jednotke A . Polyfunkčná zóna – centrum sa navrhuje na 14 plochách zmena funkčného využitia pre bývanie v rodinných domoch (využitie prieluk a nadrozmerných záhrad)
- V urbanistickej jednotke C2. Obytná zóna sa navrhuje zmena funkčného využitia pre bývanie v rodinných domoch (využitie prieluk a nadrozmerných záhrad)

- V urbanistickej jednotke D3. Obytná zóna sa navrhuje zmena funkčného využitia pre bývanie v rodinných domoch (využitie časti zóny D2 a poľnohospodárskej pôdy)
- V urbanistickej jednotke E. Rekreačno-športová zóna 1 sa navrhuje spresnenie funkčného využitia a priestorového usporiadania v členení E1. Obchod a služby, E2. Bývanie v bytových domoch, E3. Občianska vybavenosť a E4. Rekreácia a šport.
- V urbanistickej jednotke F1. Obytná zóna (Radoma) sa navrhuje spresnenie funkčného využitia a priestorového usporiadania v členení F1/1 - Bytové domy a občianska vybavenosť, F1/2 - Izolované rodinné domy, F1/3- Radové rodinné domy, F1/4 – Občianska vybavenosť.
- V urbanistickej jednotke G. Výrobná zóna sa navrhuje zmena funkčného využitia pre výrobu

4. Obsah (osnova):

- prípravné práce
- spracovanie návrhu zmien a doplnkov územného plánu obce, jeho prerokovanie
- príprava podkladov na schválenie návrhu zmien a doplnkov územného plánu obce a jeho schválenie
- zabezpečenie vyhlásenia záväzných častí územného plánu obce, uloženie a vypracovanie registračného listu a doručenie na príslušný orgán štátnej správy

Obsah a rozsah územného plánu obce je stanovený zákonom č. 50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov a vyhláškou č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

5. Uvažované variantné riešenia:

S variantným riešením sa neuvažuje.

6. Vecný a časový harmonogram prípravy a schvaľovania:

- prípravné práce – 02/2020
- spracovanie návrhu zmien a doplnkov územného plánu obce, jeho prerokovanie – 10/2021
- príprava podkladov na schválenie návrhu územného plánu obce a jeho schválenie – 12/2021
- zabezpečenie čistopisu, vyhlásenia záväzných častí územného plánu obce, uloženie a vypracovanie registračného listu a doručenie príslušnému orgánu štátnej správy – 2/2022

7. Vzťah k iným strategickým dokumentom:

Pri riešení zmien a doplnkov územného plánu obce Záhorská Ves sa bude vychádzať a rešpektovať záväzné časti Územného plánu Veľkého územného celku Bratislavský kraj a Regionálneho územného systému ekologickej stability.

8. Orgán kompetentný na jeho prijatie:

Územný plán obce a jeho zmeny podľa § 26 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov schvaľuje obec.

9. Druh schvaľovacieho dokumentu:

Uznesenie obecného zastupiteľstva a všeobecné záväzné nariadenie obce o záväzných častiach územného plánu obce.

III. Základné údaje o predpokladaných vplyvoch strategického dokumentu na životné prostredie vrátane zdravia.

1. Požiadavky na vstupy:

Komplexné informácie o území

- prírodné podmienky,
- priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia,
- demografický potenciál,
- sociálna infraštruktúra,
- kultúrne a historické hodnoty,
- hospodárska základňa,
- záujmy obrany štátu,
- rekreácia a cestovný ruch,
- verejné dopravné a technické vybavenie,
- životné prostredie vrátane problematiky ochrany prírody a krajiny,
- ochrana poľnohospodárskej pôdy a lesného pôdneho fondu.

2. Údaje o výstupoch:

Výstupom budú Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Záhorská Ves a Všeobecné záväzné nariadenie obce, ktorým sa mení a dopĺňa záväzná časť Územného plánu obce Záhorská Ves.

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

Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Záhorská Ves nebudú mať priamy vplyv na životné prostredie.

4. Vplyv na zdravotný stav obyvateľstva:

Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Záhorská Ves nebudú mať priamy vplyv na zdravotný stav obyvateľstva.

5. Vplyvy na chránené územia:

Riešené územie sa nachádza v zastavanom území obce a v území priamo nadväzujúcom na zastavané územie obce. Zmenou funkčného využitia územia nepríde k žiadnym vplyvom na chránené územia.

6. Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického dokumentu

Uplatňovaním Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu obce Záhorská Ves nevzniknú žiadne riziká.

7. Vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice

Spracovaním a uplatňovaním Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu obce Záhorská Ves nevzniknú žiadne vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice.

IV. Dotknuté subjekty

1. Vymedzenie zainteresovanej verejnosti vrátane jej združení

Spracovanie Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu obce Záhorská Ves sa bude dotýkať len obyvateľov obce Záhorská Ves.

Nie sú známe združenia, ktoré môžu byť dotknuté spracovaním Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu obce Záhorská Ves.

2. Zoznam dotknutých subjektov

Dotknutými subjektmi pri spracovaní, prerokovávaní a schvaľovaní Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu obce Záhorská Ves sú orgány podľa § 140a zákona č. 50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

- Ministerstvo životného prostredia, Odbor geologického práva a zmluvných vzťahov, Bratislava
- Bratislavský samosprávny kraj, Bratislava
- Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky,
- Okresný úrad Malacký, Odbor starostlivosti o životné prostredie
- Okresný úrad Malacký, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií
- Okresný úrad Malacký, Pozemkový a lesný odbor
- Okresný úrad Malacký, Odbor krízového riadenia
- Krajský pamiatkový úrad Bratislava,
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Malacký,
- Dopravný úrad Slovenskej republiky, Odbor letísk, Letisko M.R.Štefánika, Bratislava
- Obvodný banský úrad, Bratislava
- ŠOP Správa CHKO Záhorie, Malacký
- Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. Bratislava
- Západoslovenská energetika, a.s. Bratislava,
- SPP, a.s. Bratislava
- Slovak Telecom, a.s. Bratislava
- Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. , Bratislava

3. Dotknuté susedné štáty

Spracovaním Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu Záhorská Ves nie sú dotknuté žiadne susedné štáty.

V. Dopĺňujúce údaje

1. Mapová a grafická dokumentácia

Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Záhorská Ves budú spracované v rozsahu určeného riešeného územia.

Riešené územie je vyznačené v situácii, ktorá tvorí prílohu tohto oznámenia.

2. Materiály použité pri spracovaní strategického dokumentu

Zmeny a doplnky č. 3 Územného plánu obce Záhorská Ves budú zmenou strategického dokumentu podľa § 4. Uvedená zmena strategického dokumentu je spracovaná v etape návrhu. Začatie obstarávania zmeny strategického dokumentu bolo oznámené v januári 2020. Pre pandémiu bol návrh Zmien a doplnkov č. 3 ÚPN-O Záhorská Ves dopracovaný až v súčasnosti a je predložený pre ďalšie konanie.

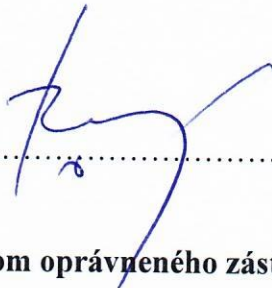
VI. Miesto a dátum vypracovania oznámenia

Záhorská Ves, 28.5.2021

VII. Potvrdenie správnosti údajov

1. Meno spracovateľa oznámenia

Ing. arch. Alexander Hollý


.....

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

JUDr. Boris Šimkovič, starosta obce


.....
OBEC ZÁHORSKÁ VES
Hlavná 29/184
900 65 Záhorská Ves