

Oznámenie o strategickom dokumente

„Územný plán zóny Zohor – lokalita B10“

v zmysle 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 Zohor.

2. Identifikačné číslo

00305235.

3. Adresa sídla

Obec Zohor, Obecný úrad Zohor, Nám. 1. mája 1, 900 51 Zohor.

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

Bc. Martin Zálesňák, starosta obce Zohor, Obec Zohor, Obecný úrad Zohor, Nám. 1. mája 1, 900 51 Zohor, tel.: 02/65961 120 (sekretariát), mail: starosta@obeczozor.sk

Ing. arch. Jana Zlámalová, Novackého 6, 841 04 Bratislava, tel.: +421905936629, mail: upd.zlamalova1@gmail.com, odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, registračné číslo: 396.

5. Meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo a iné kontaktné údaje kontaktnej osoby, od ktorej možno dostať relevantné informácie o strategickom dokumente, a miesto na konzultácie

Ing. arch. Monika Dudášová, Slivkový sad 8, 841 06 Bratislava, mobil: 0905/641480, mail: dudasova.monika@gmail.com, autorizovaný architekt SKA (spracovateľ), registračné číslo 0734 AA.

II. Základné údaje o strategickom dokumente

1. Názov

Územný plán zóny Zohor – lokalita B10 (ďalej len „ÚPN zóny Zohor – lokalita B10“).

2. Charakter

Strategický dokument s miestnym dosahom – ÚPN zóny Zohor – lokalita B10, spracovaný v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a príslušnými predpismi.

3. Hlavné ciele

Vstupným cieľom rozvoja riešeného územia je v nadväznosti na platný „ÚPN obce Zohor“ v znení neskorších zmien a doplnkov vytvoriť podmienky pre rozvoj budúcej obytnej zóny rodinných domov s prislúchajúcou dopravnou a technickou vybavenosťou. Hlavným cieľom je komplexne riešiť priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, zosúladiť záujmy a činnosti ovplyvňujúce rozvoj územia a stanoviť záväzné zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.

Na základe výsledkov prieskumov a rozborov zóny a následného komplexného zhodnotenia územno-technických, hospodárskych a sociálnych predpokladov ako aj limitov využitia územia sú ciele celkového rozvoja riešeného územia zadefinované nasledovne:

- Preveriť limity využitia územia,
- Preveriť únosnosť zaťaženia územia,
- Vytvoriť podmienky pre formovanie kvalitného obytného prostredia, ktoré sa plynule a primerane zapojí do okolitej urbanistickej štruktúry obce, pri dodržaní celkovej kompozície obrazu obce,
- Určiť optimálnu mieru využitia územia,
- Navrhnuť opatrenia garantujúce vysokú kvalitu životného prostredia,
- Stanoviť koncepciu dopravného a technického vybavenia územia vo vzťahu k existujúcim systémom dopravného a technického vybavenia obce a potrebám ich rozvoja.

„ÚPN zóny Zohor, lokalita B10“ po prerokovaní a schválení bude slúžiť ako záväzný podklad pre vydávanie územných rozhodnutí v danej lokalite (nebude však podrobne riešiť umiestnenie stavieb, ktoré by si potom nevyžadovali vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby podľa §39a ods. 3 a) Stavebného zákona).

4. Obsah (osnova)

Obsah (osnova) „ÚPN zóny Zohor – lokalita B10“ bude v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (najmä §§ 12, 13, 23-20, 22-28) a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (§ 13).

Dokumentácia ÚPN zóny bude obsahovať textovú časť a grafickú časť; smernú časť a záväznú časť v nasledovnom členení:

- **Textová a tabuľková časť:**

1. Základné údaje,
2. Riešenie ÚPN zóny,
3. Doplnujúce údaje,
4. Dokladovú časť.

Základné údaje:

- a) hlavné ciele a úlohy, ktoré ÚPN zóny rieši,
- b) údaje o súlade riešenia územia so zadaním, so súborným stanoviskom z prerokovania návrhu.

Riešenie ÚPN zóny:

- 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 ÚPN obce,
- d) vyhodnotenie limitov využitia územia,
- e) urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb,
- 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) etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby a pod.,
- k) pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie
- l) návrh záväznej časti.

Návrh záväznej časti, ktorá je súčasťou Riešenia ÚPN zóny, bude obsahovať presne formulovaný návrh regulatívov:

- a) regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb,
- b) regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia,
- c) regulatívy umiestnenia stavieb, s určením zastavovacích podmienok,
- d) určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb,
- e) regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby,
- f) určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby,
- g) požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov,
- h) pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie,
- i) zoznam verejnoprospešných stavieb,
- j) schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Doplňujúce údaje:

- a) číselné údaje, tabuľky, prehľady, grafy a iné údaje, ktoré nie je vhodné z dôvodu prehľadnosti uvádzať v riešení ÚPN zóny (podľa potreby).

Dokladová časť (bude súčasťou samostatnej dokumentácie o prerokovaní), jej rozsah bude v súlade s platnými predpismi.

• **Grafická časť:**

- 1) výkres širších vzťahov – na podklade „ÚPN obce Zohor“ v znení zmien a doplnkov (mierka 1:5 000)
- 2) výkres komplexného urbanistického návrhu (mierka 1:2 000 resp. 1:1 000)
- 3) výkres verejnej dopravnej vybavenosti (mierka 1:2 000 resp. 1:1 000)
- 4) výkres verejnej technickej vybavenosti (mierka 1:2 000 resp. 1:1 000)
- 5) hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia (mierka 1:2 000 resp. 1:1 000)
- 4) výkres vymedzenia regulovaných priestorov regulačnými čiarami (mierka 1:2 000 resp. 1:1 000)

Samostatná doložka COO (samostatne expedovaná dotknutému orgánu).

Spracovateľ si vyhradzuje možnosť zlúčenia alebo rozdelenia niektorých výkresov, zmenu mierky, zmenu číselného označenia alebo modifikáciu názvu výkresu.

5. Uvažované variantné riešenia

Nie sú uvažované variantné riešenia, nakoľko Zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov nepripúšťa variantné riešenia pre návrh ÚPD. Koncept nebude spracovaný nakoľko ide o ÚPN zóny (§21 ods. 2 Stavebného zákona: „Koncept netreba spracovať, ak ide o územný plán obce, ktorý rieši územie s menej ako 2000 obyvateľmi, alebo o územný plán zóny. Ak sa nevypracúva koncept, spracovateľ spracuje na základe schváleného zadania návrh územného plánu“).

5.Vecný a časový harmonogram prípravy a schvaľovania

1a. Prípravné práce podľa §19b Stavebného zákona – 1-2 mesiace

1b. Vypracovanie Prieskumov a rozborov v rozsahu podľa §7 Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. – 4 mesiace

- 1c. Vypracovanie Zadania v rozsahu podľa §8 Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. – 4 mesiace (súbežne s Prieskumami a rozbormi)
2. Prerokovanie a schvaľovanie Zadania podľa §20 Stavebného zákona – 2-3 mesiace
3. Vypracovanie Návrhu v rozsahu podľa §13 Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. – 5 mesiacov
4. Prerokovanie a schvaľovanie návrhu podľa §§22,24-27 Stavebného zákona – 3-4 mesiace
7. Uloženie návrhu podľa §28 Stavebného zákona – 1-2 mesiace.

7. Vzťah k iným strategickým dokumentom

Pre „Zmeny a doplnky č. 2“ je východiskový najmä tento strategický dokument:

- „ÚPN obce Zohor“, spracovateľ: ATELIÉR OLYMPIA, dátum spracovania: 2002, v znení neskorších zmien a doplnkov,

Pre riešené územie (lokalitu B10) je záväzným vyšším stupňom ÚPN „ÚPN obce Zohor“ v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorý bol vypracovaný firmou ATELIÉR OLYMPIA, schválený uznesením OZ č. 28 zo dňa 29.11.2002 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením (VZN). Riešené územie bolo z pôvodnej funkcie poľnohospodárska pôda navrhnuté na funkciu bývania v rodinných domoch v platnom ÚPN z roku 2002.

Z „ÚPN obce Zohor“ v znení neskorších zmien a doplnkov vyplýva pre lokalitu B10 najmä potreba obstarania ÚPN zóny a nasledovné záväzné regulatívy:

Charakteristika funkčnej plochy:	plochy slúžiace pre obytné funkcie – bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou
Určenie prevládajúcich, prípustných, obmedzujúcich a neprípustných funkcií na využitie plôch:	
prevládajúce	bývanie v rodinných domoch
prípustné	občianska vybavenosť nerušiaci bývanie – zdravotníctvo (lekárne, lekárske ambulancie a poradne), školstvo (materská škola, jasle), administratíva (kancelárie, ateliéry), obchody a služby zabezpečujúce denné potreby obyvateľov (maloobchodné predajne, nevýrobné služby) rekreácia a cestovný ruch - oddychové plochy šport a telovýchova - detské ihriská, malé športové ihriská remeselná výroba a sklady nerušiaci bývanie - malé pekárne, cukrárenská výroba, výroba miestnych špecialít, krajčírske dielne a salóny, opravovne spotrebného tovaru, výroba drobných úžitkových predmetov, malokapacitné skladové prevádzky poľnohospodárska rastlinná výroba nerušiaci bývanie - rastlinná výroba v záhradách pri RD dopravná vybavenosť pre obsluhu územia (komunikácie a spevnené plochy) technická vybavenosť pre obsluhu územia (vodohospodárske, energetické a telekomunikačné zariadenia) a trasy prechádzajúce územím zeleň všetkých druhov (parková, trávne porasty, sady, záhrady, vinice a iné)
neprípustné	bývanie v bytových domoch občianska vybavenosť, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití rekreácia a cestovný ruch, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití šport a telovýchova, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití remeselná výroba a sklady, okrem uvedeného v prípustnom funkčnom využití priemyselná výroba a sklady poľnohospodárska rastlinná výroba, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití

	poľnohospodárska živočíšna výroba dopravná vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití technická vybavenosť, okrem uvedenej v prípustnom funkčnom využití pohrebisko (cintorín) činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce občianska vybavenosť - jednoduché ubytovacie zariadenia, v ktorých sa poskytuje ubytovanie v súvislosti s výkonom práce – napr. robotnícke ubytovne, ubytovne pre brigádnikov, ubytovacie zariadenia nižšieho štandardu– napr. nocľahárne, útulky a ubytovacie bunky (podľa §1 ods. 2 bod n, o, s Vyhlášky č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia), okrem existujúcich zariadení
Druh zástavby pre RD:	izolovaná zástavba
Min. výmera pozemkov pre RD:	min. 450 m ² pre RD s 1 b. j. + 200 m ² na každú ďalšiu b. j.
Zastavovacie podmienky pre RD:	dodržiavať jednotnú rovnobežnú orientáciu objektov s príľahlou ulicou stanoviť jednotný architektonický ráz objektov dodržiavať šírku uličného priestoru (vymedzený uličnou hranou pozemkov = oploteniami pozemkov) min. 12 m dodržiavať jednotnú stavebnú čiaru objektov, stavebná čiara sa stanovuje min. 5 m od uličnej čiary dodržiavať odstupové vzdialenosti objektov podľa § 6 Vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie výstavbu v lokalitách v dotyku s nezlúčiteľnými funkciami (výroba, doprava – cesta III. triedy, železnica) podmieniť vytvorením pásu izolačnej zelene resp. vykonaním iných protihlukových opatrení (<u>vhodné stavebno-technické riešenia objektov</u> - napr. vhodná orientácia objektov voči zdroju hluku, použitie izolácií proti hluku z vonkajšieho prostredia, použitie vhodných výplní otvorov – okien a dverí, <u>vhodné konštrukcie oplotenia</u>)
Max. výška oplotenia pozemkov pre RD:	max. 2,0 m
Koeficient zastavanosti:	max. 0,35
Koeficient zelene:	min. 0,45
Výška zástavby:	max. 2 NP + podkrovie, resp. ustúpené podlažie
Špecifické regulatívy:	zabezpečiť etapizáciu výstavby v rámci povoľovacích procesov tak, aby bola dosiahnutá kompaktnosť urbanistickej štruktúry – t. j. povoliť len výstavbu v priamej nadväznosti na existujúcu zástavbu obce resp. na už povolenú novú výstavbu zabezpečenie parkovania v zmysle STN 73 6110/Z1/O1/Z2 dodržiavanie všetkých zodpovedajúcich zásad a regulatívov vyplývajúcich z kapitol č. A.-F.

Pre riešené územie neboli spracované žiadne odvetvové koncepcie, stratégie ani investičné zámery.

Strategický cieľ rozvoja obce Zohor, ktorý bude sčasti naplňať aj ÚPN zóny, definuje Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja obce Zohor, programové obdobie 2015 – 2024: „Zabezpečiť trvalo udržateľný rozvoj obce Zohor, po ekonomickej, sociálnej, kultúrnej stránke. Ekonomický, kultúrny a spoločenský rast bude zabezpečený prostredníctvom disponibilného potenciálu nachádzajúceho sa v ľudských, prírodných a ekonomických zdrojoch. Hlavné zameranie ekonomickej činnosti bude obec smerovať do zlepšovania podmienok života obyvateľov obce v zdravom životnom prostredí pri zachovaní okolitého prírodného potenciálu. Zabezpečiť ochranu životného prostredia a jeho zveľádovanie hlavne v podobe rozvoja a kultivácie oddychových zón v obci. Obec bude podporovať služby a takú výrobu, ktorá nezaťažuje životné prostredie. Vytvorí podmienky na zveľadenie katastrálneho územia, s cieľom zachovania atraktivity obce na bývanie bez rušivých vplyvov a priemyselnej výroby. Opatreniami pre podporu malého podnikania a služieb sa bude snažiť znižovať nezamestnanosť. V oblasti cestovného ruchu vytvorí podmienky v rámci hodnôt nachádzajúcich sa v okolí – územia NATURA 2000: chránené vtáčie územie CHVÚ 016 Záhorské Pomoravie, územie európskeho významu SKUEV0217 Ondriašov potok na rozhraní katastrov Láb – Zohor, územie európskeho významu SKUEV 0512 Mokrý les zahŕňajúce oblasť Lábskeho jazera a okolitých lesných porastov - Mokrý les. Pre obyvateľov dôchodkového veku vytvorí podmienky pre dôstojné prežitie staroby.“

8. Orgán kompetentný na jeho prijatie

Obecné zastupiteľstvo obce Zohor.

9. Druh schvaľovacieho dokumentu (napr. uznesenie Národnej rady Slovenskej republiky, uznesenie vlády Slovenskej republiky, nariadenie)

Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Zohor.

Všeobecne záväzné nariadenie obce Zohor o vyhlásení záväzných častí.

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

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 – najmä zhodnotenie materiálov použitých pri vypracovaní strategického dokumentu (uvedené v bode V.2. tohto oznámenia).

Záber pôdy

Poľnohospodárska pôda sa nachádza na výmere 8,5462 ha, čo predstavuje cca 90,92 % z celkovej výmery riešeného územia, z toho orná pôda sa nachádza na ploche 7,9678 ha, čo predstavuje cca 84,76 % výmery celého riešeného územia. Ide o územie využívané na poľnohospodárske účely. V riešenom území sa nachádza poľnohospodárska pôda s kódom BPEJ a skupinou kvality 0125001/6. a 0121001/6. (medzi najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu v katastrálnom území Zohor patria kódy 0119002, 0121001, 0122002, 0122012, 0123003, 0126002, 0126012, 0126032). Orná pôda nie je pod závlahou, v blízkosti je vybudovaný odvodňovací kanál.

Lesné pozemky sa v riešenom území nenachádzajú.

Schválením navrhovaného strategického dokumentu síce dôjde k zníženiu výmery poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území obce Zohor, avšak ide o poľnohospodársku pôdu, na ktorej použitie bol vydaný súhlas s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery podľa § 13 ods. 2 Zákona č. 220/2004 Z. z. (v procese prerokovania ÚPN obce Zohor).

Chránené územia, chránené výtvory a pamiatky, ochranné pásma

Chránené územia

Priamo v riešenej lokalite ani v jej blízkosti sa nenachádzajú vyhlásené chránené územia podľa Zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, ani iné územia, ktoré sú predmetom ochrany. Nenachádzajú sa tu ani územia, ktoré sú zaradené medzi prvky miestneho územného systému ekologickej stability. Zeleň je v území zastúpená minimálne – ako zeleň pri rodinných domoch, zeleň záhrad, trvalé trávne porasty a nelesná drevinová vegetácia. V rámci obce Zohor sa nachádzajú chránené územia – Chránená krajinná oblasť Záhorie, Chránené vtáčie územie SKCHVÚ 016 Záhorské Pomoravie, Územie európskeho významu SKUEV0217 Ondriašov potok, Územie európskeho významu SKUEV 0512 Mokrý les, ako aj viaceré prvky RÚSES a MÚSES.

Chránené výtvory a pamiatky

Riešené územie nie je súčasťou pamiatkového územia a nenachádzajú sa v ňom národné kultúrne pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu. V katastrálnom území sa vyskytujú známe a evidované archeologické náleziská podľa § 2 ods. 6 pamiatkového zákona (žiadne z nich sa však nenachádza v lokalite B10 ani jej okolí), t. z. archeologické nálezisko je nehnuteľná vec na topograficky vymedzenom území s odkrytými alebo neodkrytými archeologickými nálezmi v pôvodných nálezových súvislostiach.

Poznámka: Podľa vyjadrenia Pamiatkového úradu SR (č. K PUBA-2022/24983-2/105332/DIM,KAD zo dňa 14.12.2022) sa v predmetnom území vyskytujú známe a evidované archeologické náleziská podľa § 2 ods. 6 pamiatkového zákona – spolu 24 archeologických nálezísk – uvedené archeologické náleziská sa však nenachádzajú priamo v riešenom území.

Ochranné pásma

V riešenom území sú vymedzené tieto ochranné pásma:

- ochranné pásmo pre železničnú dráhu v zmysle § 5 zákona č. 513/2009 Zb. o dráhach,
- ochranné pásma zariadení elektroenergetiky v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov (môžu sa nachádzať v dotyku s riešeným územím),
- pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov (môžu sa nachádzať v dotyku s riešeným územím),
- ochranné pásmo plynárenských zariadení v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. (môžu sa nachádzať v dotyku s riešeným územím),
- bezpečnostné pásmo plynárenských zariadení v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z. (môžu sa nachádzať v dotyku s riešeným územím),
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle § 68 Zákona o elektronických komunikáciách č. 351/2011 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia (môžu sa nachádzať v dotyku s riešeným územím).

Poznámka: Obec neustanovila ochranné pásmo pohrebiska (cintorína) v zmysle Zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebnictve v znení neskorších predpisov, najmä zákona č. 398/2019 Z. z. (§15 ods. 7). Ochranné pásmo pohrebiska 50 m, zakreslené v platnom ÚPN, bolo zrušené.

Predpokladáme, že schválením navrhovaného strategického dokumentu nedôjde k vplyvu na navrhované a vyhlásené územia európskeho významu, chránené vtáčie územia, biotopy národného alebo európskeho významu, chránené územia, mokrade, chránené stromy, lesné pozemky, prieskumné územia, výhradné ložiská, chránené ložiskové územia a dobývacie priestory, ložiská nevyhradeného nerastu, územia so starými banskými dielami a environmentálnymi záťažami, pásma hygienickej ochrany zdrojov pitnej vody a kúpeľné územia, územia s klimatickými podmienkami vhodnými na liečenie, zdroje geotermálnej vody, prírodné minerálne zdroje, objekty alebo predmety pamiatkovej ochrany ani archeologické nálezy a náleziská.

Schválením navrhovaného strategického dokumentu môže dôjsť k vplyvu na ochranné pásma dopravnej a technickej infraštruktúry a taktiež môže dôjsť k vytvoreniu nových ochranných pásiem, spojených najmä s realizáciou aktivít v rámci rozvojovej lokality.

Verejné dopravné a technické vybavenie

Dopravné vybavenie

Priamo v riešenom území sú vybudované len miestne komunikácie, sprístupňujúce existujúce rodinné domy, ich parametre však nie sú dostatočné na zabezpečenie dopravnej vybavenosti zóny. Iné druhy dopravy v riešenom území nie sú zastúpené.

Dopravne a funkčne nadradenú sieť dopravnej infraštruktúry v rámci širších vzťahov tvorí cesta III. triedy (III/1107) a miestne komunikácie. V dobrej dostupnosti (východne od katastrálneho územia obce Zohor) prechádza cesta I. triedy I/2 Bratislava - Kúty a diaľnica D2 Bratislava - Kúty - štátna hranica s ČR s mimoúrovňovou križovatkou v polohe medzi obcami Zohor a Lozorno.

Hromadná doprava je zabezpečená prímestskou autobusovou dopravou s viacerými zastávkami a železničnou dopravou so železničnou stanicou. V obci sú vybudované viaceré pešie chodníky, najmä pozdĺž ciest a miestnych komunikácií. Cez obec a jej katastrálne územie prechádzajú cykloturistické trasy: č. 28 R - Vysoká nad Moravou - Zohor - Lozorno - Jablonové - Pernek - Kuchyňa, s napojením na ďalšie trasy smerom do Malých Karpát a Záhorácka magistrála Bratislava - Devínska Nová Ves - Zohor - Láb - Plavecký Štvrtok - Malacky, resp. Láb - Jakubov - Malacky. Parkovacie plochy v obci sú vybudované najmä v okolí Obecného úradu a pri ďalších zariadeniach občianskej vybavenosti. V obci pôsobí aj autodopravná spoločnosť s areálom parkoviska nákladných vozidiel.

Technické vybavenie

V riešenom území sa nenachádzajú prirodzené ani umelé vodné plochy a priamo sa tu nenachádzajú ani trasy a zariadenia vodovodnej, kanalizačnej, elektrickej, plynovodnej a telekomunikačnej siete.

V blízkosti riešeného územia sú vybudované trasy vodovodnej, kanalizačnej, plynovodnej, elektrickej a telekomunikačnej siete obce Zohor, na ktorú sa bude napájať aj riešená obytná zóna. Obec Zohor má vybudovaný verejný vodovod (záhorácky skupinový vodovod), verejnú kanalizáciu (splašková kanalizácia s vlastnou ČOV, odpadové vody sú odvádzané do recipientu Malina), verejný plynovod (distribučná sieť tlakovej úrovne STL s max. prevádzkovým tlakom 90 kPa z materiálu oceľ a plast, zásobovaná z regulačnej stanice plynu o kapacite 3000 m³/hod.), elektrickú sieť (NN el. sieť zásobovaná zo vzdušných liniek VN 22 kV č. 145, 213, 405 prostredníctvom sústavy transformačných staníc 22/0,4kV, ktoré sú napojené VN prípojkami), telekomunikačnú sieť (pevná telefónna sieť spoločnosti Slovak Telekom a. s., napojená na digitálnu telefónnu ústredňu), miestny rozhlas, verejné osvetlenie, má zriadenú pobočku Slovenskej pošty a má dobré pokrytie signálom mobilných operátorov (ORANGE, Slovak telekom, O2). Odvoz komunálneho odpadu v obci zabezpečuje firma A.S.A. na vlastnú regionálnu skládku v Zohore, v obci je zabezpečený separovaný zber odpadu.

Navrhovaný strategický dokument bude komplexne riešiť verejné dopravné a technické vybavenie riešenom území.

Predpokladáme, že navrhovaný strategický dokument bude vytvárať podmienky pre zvýšenie spotreby pitnej vody, zemného plynu a elektrickej energie a to ich spotrebou v rámci rozvojovej lokality pri realizácii činností v nej navrhovaných.

Významné terénne úpravy

Realizácia navrhovaných činností, pre ktorú navrhovaný strategický dokument bude vytvárať podmienky, si pravdepodobne nevyžiada významné terénne úpravy. Terénne úpravy budú pravdepodobne spočívať len v skrývke ornej pôdy a humusového horizontu a ich deponovaní, resp. využívaní v rámci sadovníckych úprav a pri vyrovnávaní terénnych depresí a pri ich použití v rámci blízkeho okolia.

2. Údaje o výstupoch

Výstupmi strategického dokumentu sú záväzné limity a regulatívy územného rozvoja, tvorby krajiny, riešenia verejného dopravného a technického vybavenia riešeného územia. Ich určeniu 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 zóny Zohor – lokalita B10“, ktorá bude vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce Zohor.

Ovzdušie

Navrhovaný strategický dokument bude pravdepodobne vytvárať podmienky pre vybudovanie nových zdrojov znečisťovania ovzdušia v predmetnom území, spojených najmä s ohrevom vody, vykurovaním a s dopravou. Uvedené potenciálne zdroje znečisťujúcich látok budú predstavovať bodové zdroje znečisťovania ovzdušia, pričom prístupové komunikácie budú predstavovať líniové zdroje znečisťovania ovzdušia a plochy pre statickú dopravu budú predstavovať plošné zdroje znečisťovania ovzdušia. Na riešenie ohrevu vody a vykurovanie bude strategický dokument odporúčať využívať obnoviteľné zdroje energie.

Odpadové vody

Navrhovaný strategický dokument bude riešiť odvádzanie splaškových odpadových vôd z rozvojovej lokality napojením na verejnú kanalizáciu obce. Odvádzanie dažďových vôd zo striech a spevnených plôch bude navrhované do vsaku po ich prečistení.

Odpady

Navrhovaný strategický dokument pravdepodobne nebude riešiť zásadné zmeny v rámci súčasného riešenia odpadového hospodárstva v obci Zohor. Pôvodca odpadov musí pri nakladaní s odpadmi rešpektovať ustanovenia príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti odpadového hospodárstva to najmä zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a všeobecne záväzného nariadenia obce Zohor o nakladaní s komunálnymi odpadmi a s drobnými stavebnými odpadmi na jeho území, resp. VZN o miestnych daniach a o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

Zdroje hluku a vibrácií

Zdrojom hluku a vibrácií počas realizácie činností v súlade so schváleným navrhovaným strategickým dokumentom budú pravdepodobne terénne a stavebné práce a doprava. Hluk a vibrácie budú na bežnej úrovni realizácie prác obdobného rozsahu. Vplyv hluku z dopravy sa pravdepodobne prejaví na prístupových komunikáciách k rozvojovej lokalite.

Zdroje žiarenia a iných fyzikálnych polí

Navrhovaný strategický dokument pravdepodobne nebude vytvárať podmienky na vznik zariadení, ktoré by boli zdrojom intenzívneho elektromagnetického, rádioaktívneho, ionizujúceho, ultrafialového, infračerveného, laserového alebo iného optického žiarenia, ktoré by nepriaznivo ovplyvňovali najbližšie okolie. O žiarení možno hovoriť jedine v súvislosti s osvetlením.

Z hľadiska radónového rizika bude nevyhnutné vykonať potrebné opatrenia na prenikanie radónu z pôdného prostredia do stavieb.

3. Údaje o priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie

Predpokladané priame vplyvy na životné prostredie:

- urbanistický rozvoj riešeného územia
- nárast počtu obyvateľov
- ostatné vplyvy:
 - nároky na nové trasy a zariadenia dopravy a technického vybavenia,

zvýšená frekvencia dopravy v území
požiadavky na záber poľnohospodárskej pôdy.

Predpokladané nepriame vplyvy:

- nevyhnutné vplyvy urbanizovaného prostredia vyplynú z využívania územia, ich dopad je možné eliminovať aj výsadbou funkčnej izolačnej zelene, verejnej zelene, resp. inými opatreniami.

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

- Rešpektovať platné predpisy, najmä:
 - zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
 - zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
 - zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov,
 - zákon č. 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - zákon č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov,
 - zákon č. 87/2018 Z. z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - vyhlášku MZ SR č. 237/2009 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí,
 - vyhlášku č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia,
 - vyhlášku MZ SR č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov,
 - vyhlášku č. 100/2018 Z. z. o obmedzovaní ožiarenia obyvateľov z pitnej vody, z prírodnej minerálnej vody a z pramenitej vody,
 - vyhlášku MZ SR č. 259/2008 Z. z. o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v platnom znení,
 - zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Riešiť problémy zložiek životného prostredia – ovzdušie, voda, pôda, odpady, radónové riziko, hlukovú situáciu a pod.,
- Navrhnuť opatrenia na zvýšenie odolnosti voči dopadom zmeny klímy primerane pre urbanizované vidiecke prostredie,
- Technickú a dopravnú infraštruktúru (verejný vodovod, verejná kanalizácia, zásobovanie elektrickou energiou/TR, dopravné prístupy a iné) vybudovať v časovom predstihu pred vlastnou realizáciou bytovej výstavby,
- Zabezpečiť ochranu obytného prostredia pred hlukom zo železničnej dopravy vhodným situovaním zástavby a návrhom opatrení na elimináciu nepriaznivých účinkov hluku zo železničnej dopravy,
Miesta výstavby v ochrannom pásme dráhy, prípadne v blízkosti dráhy, môžu byť ohrozené negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie), spôsobenými bežnou železničnou prevádzkou. Preto súčasťou akejkoľvek výstavby v blízkosti železničnej trate, prípadne v ochrannom pásme dráhy, musia byť navrhnuté aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. na navrhovanú výstavbu. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z max. prevádzkovej kapacity železničnej trate. Náklady na realizáciu týchto opatrení hradí investor navrhovanej výstavby, a to aj v prípade, že predmetné opatrenia budú musieť byť vykonané priamo na zariadeniach železničnej trate. Počas realizácie stavby nebude investor

vyžadovať od ŽSR ďalšie zmierňujúce a kompenzačné opatrenia na zmiernenie či elimináciu negatívnych vplyvov. Po realizácii stavby v uvedenom území jej vlastníci nebudú môcť voči prevádzkovateľovi železničnej trate uplatňovať akékoľvek požiadavky na elimináciu negatívnych účinkov železničnej prevádzky, a to ani v prípade, že pred navrhovanou výstavbou nebolo potrebné v zmysle PD realizovať takéto opatrenia, pretože negatívne vplyvy železničnej dopravy v čase realizácie predmetnej navrhovanej výstavby neboli známe.

4. Vplyv na zdravotný stav obyvateľstva

Navrhovaný strategický dokument by nemal mať závažný negatívny vplyv na dotknuté obyvateľstvo a jeho zdravie, pričom potenciálne vplyvy na zdravie obyvateľstva majú formu len rizika.

Minimalizácia prípadných vplyvov realizácie navrhovaných aktivít vyplývajúcich z navrhovaného strategického dokumentu na dotknuté obyvateľstvo a jeho zdravie spočíva dôslednom dodržiavaní všetkých bezpečnostných noriem a všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa ochrany zdravia pri práci.

5. Vplyvy na chránené územia [napr. navrhované chránené vtáčie územia, územia európskeho významu, súvislá európska sústava chránených území (Natura 2000), národné parky, chránené krajinné oblasti, chránené vodohospodárske oblasti a pod.] vrátane návrhu opatrení na ich zmiernenie

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny riešené územie spadá v zmysle § 12 zák. č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov do prvého stupňa ochrany.

Cieľom strategického dokumentu bude navrhnuť opatrenia na zmiernenie negatívneho vplyvu lokalít na krajinu:

- Rešpektovať návrh MÚSES podľa platného „ÚPN obce Zohor“ v znení neskorších zmien a doplnkov, najmä navrhnuté potenciálne prvky MÚSES v dotyku s riešeným územím (ekostabilizačné plochy – verejná zeleň, špeciálna zeleň cintorína, ktorá je zároveň navrhovaným interakčným prvkom plošným),
- Obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou a stanoviť vhodnú proporciu zelene a iných vodopriepustných povrchov tak, aby bola vytvorená vhodná mikroklima v zóne,
- Dosiahnuť rovnováhu medzi sídelnou štruktúrou a prírodným zázemím za účelom vytvorenia harmonického a zdravého životného prostredia,
- Pri návrhu zelene uplatňovať nasledovné zásady:
 - rešpektovať minimálne požiadavky na ozelenenie územia podľa platného „ÚPN obce Zohor“ v znení neskorších zmien a doplnkov,
 - riešiť doplnenie vzrastlých drevín v priestoroch záhrad rodinnej zástavby – hlavne ovocných stromov, s koncepčným cieľom zachovať a ďalej rozvíjať systém blokových záhradných celkov v zástavbe a na okraji obce s postupným prechodom do krajiny,
 - vytvoriť také usporiadanie pozemkov, ktoré umožní vybudovanie a rozvoj funkčnej verejnej alebo areálovej sprievodnej zelene so stromami a kríkovými porastmi,
 - v úseku navrhovanej líniovej hlukovej zábrany pozdĺž železničnej trate hlavného ťahu Bratislava – Kúty v kontakte s obytnou zónou navrhnuť výsadbu pásu izolačných drevín,
Pri výsadbe zelene je podľa zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach zakázané v obvode dráhy vysádzať stromy a kry (§ 4) a „Vlastníci a užívatelia nehnuteľností a správcovia vodných tokov a odkrytých podzemných vôd v ochrannom pásme dráhy sú povinní udržiavať pozemky a stromy a kry na nich, skládky, stavby, mostné piliere a iné konštrukcie a vzdušné vedenia v takom stave a užívať ich takým spôsobom, aby neohrozili prevádzku dráhy a jej súčastí, ani neobmedzili bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe. Vysádzať a pestovať stromy a kry s výškou presahujúcou tri metre možno v ochrannom pásme dráhy len vtedy, ak je zabezpečené, že pri páde nemôžu poškodiť súčasti dráhy.“ (§ 6),
 - pri návrhoch komunikácií navrhnuť dostatok izolačnej zelene.

6. Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu

Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického dokumentu nám nie sú známe. V prípade, že v ďalších stupňoch projektových dokumentácií budú zapracované opatrenia uvedené v bode 5, je možné predpokladať, že riziká pri uplatňovaní strategického dokumentu budú minimálne.

7. Vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice

Nepredpokladajú sa žiadne vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice.

IV. Dotknuté subjekty

1. Vymedzenie zainteresovanej verejnosti vrátane jej združení

Zainteresovaná verejnosť:

- obyvatelia obce Zohor
- vlastníci nehnuteľností v riešenom území
- fyzické a právnické osoby a občianske združenia, podieľajúce sa na využívaní riešeného územia.

2. Zoznam dotknutých subjektov

Dotknuté subjekty:

1. Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, odbor územného plánovania, GIS a životného prostredia, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava 25
2. Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, odbor dopravy, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
3. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
4. MŽP SR, Odbor štátnej geologickej správy, Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava
5. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, odd. územného plánovania, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
6. Krajský pamiatkový úrad, Leškova 17, 811 04 Bratislava
7. Okresný úrad Malacký, Odbor starostlivosti o životné prostredie – Úsek štátnej ochrany prírody, Záhorácka 2942/60A,901 01 Malacký
8. Okresný úrad Malacký, Odbor starostlivosti o životné prostredie – Úsek štátnej vodnej správy, Záhorácka 2942/60A,901 01 Malacký
9. Okresný úrad Malacký, Odbor starostlivosti o životné prostredie – Úsek štátnej správy ochrany ovzdušia, Záhorácka 2942/60A,901 01 Malacký
10. Okresný úrad Malacký, Odbor starostlivosti o životné prostredie – Úsek odpadového hospodárstva, Záhorácka 2942/60A,901 01 Malacký
11. Okresný úrad Malacký, Pozemkový a lesný odbor, Záhorácka 2942/60A,901 01 Malacký
12. Okresný úrad Malacký, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacký
13. Okresný úrad Malacký, Odbor krízového riadenia, Záhorácka 2942/60A,901 01 Malacký
14. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Malackách, Legionárska 882, 901 01 Malacký
15. Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Malackách, ODI, Zámocká 5, 901 01 Malacký
16. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, Ružinovská 8, P.O.Box 26, 820 09 Bratislava 29
17. Regionálna veterinárna a potravinová správa Senec, Svätoplukova 50, 903 01 Senec
18. Správa ciest BSK, Čučoriedková 6, 826 12 Bratislava
19. Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
20. Dopravný úrad, Divízia dráh a dopravy na dráhach, Divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
21. Obvodný banský úrad, Mierová 19, 821 05 Bratislava
22. Slovenský vodohospodársky podnik š.p., OZ Povodie Dunaja, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
23. Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia a.s., Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava

24. Slovenská elektrizačná a prenosová sústava a.s., Mlynské Nivy 59/A, 824 84 Bratislava
25. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 3555/36, 811 04 Bratislava
26. Hydromeliorácie š.p., Vrakunská 29, 825 63 Bratislava 211
27. Západoslovenská energetika, a.s., Čuleova 6, 816 47 Bratislava
28. Nafta a.s., Votrubova 1, 825 17 Bratislava
29. Železnice SR, Odbor expertízy, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
30. Slovak Teleom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
31. Orange Slovensko a.s., Prievozká 6/A, 821 09 Bratislava
32. Telefonika O2 Slovakia s.r.o., Einsteinova 24, 851 01 Bratislava
33. Arriva Bratislava s.r.o., Drieňová 31, 821 01 Bratislava
34. Obvodný úrad Vojenského obvodu Záhorie, Pezinská 66, 901 01 Malacky.

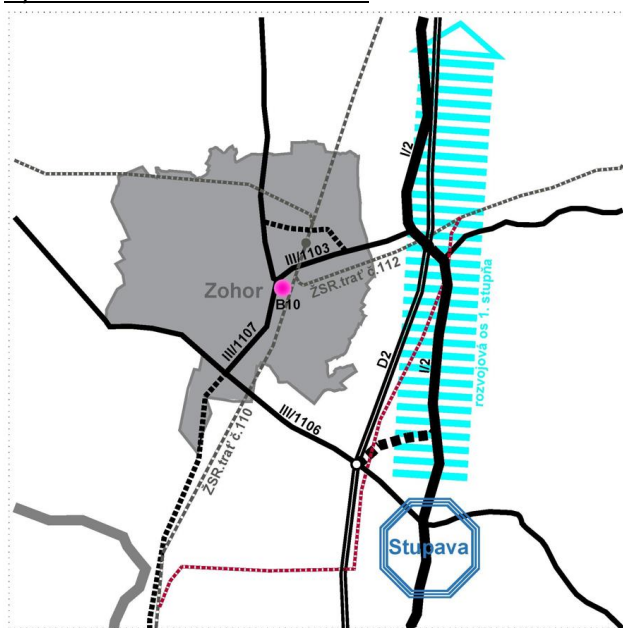
3. Dotknuté susedné štáty

Susedné štáty nie sú dotknuté.

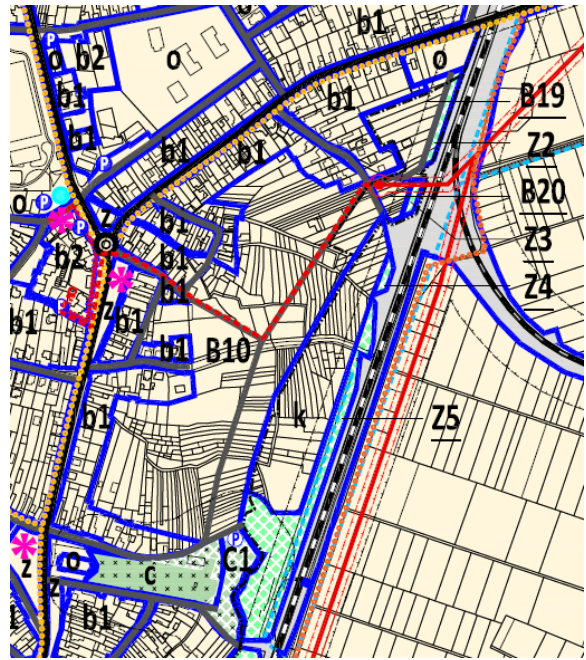
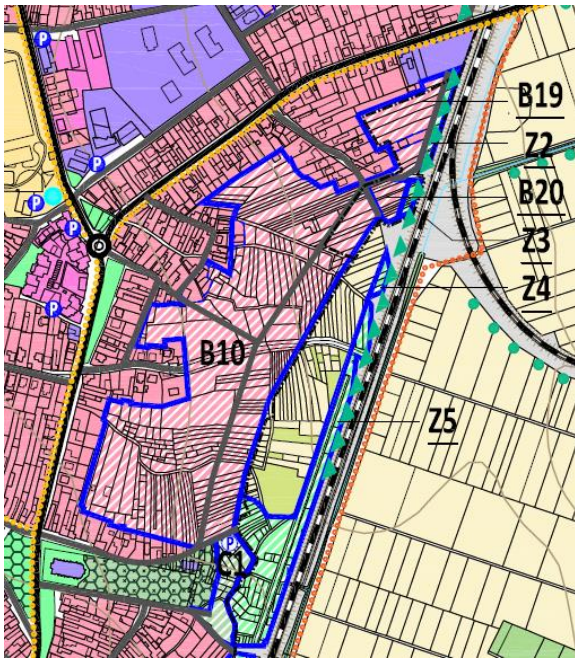
V. Doplnujúce údaje

1. Mapová a iná grafická dokumentácia (napr. výkres širších vzťahov v mierke primeranej charakteru a pôsobnosti strategického dokumentu)

Výkres širších vzťahov - schéma:



Vymedzenie riešeného územia – lokality B10, na podklade platného „ÚPN obce Zohor“ – schéma:



Strategický dokument bude obsahovať grafickú časť v nasledovnom rozsahu:

- 1) výkres širších vzťahov – na podklade „ÚPN obce Zohor“ v znení zmien a doplnkov (mierka 1:5 000)
- 2) výkres komplexného urbanistického návrhu (mierka 1:2 000 resp. 1:1 000)
- 3) výkres verejnej dopravnej vybavenosti (mierka 1:2 000 resp. 1:1 000)
- 4) výkres verejnej technickej vybavenosti (mierka 1:2 000 resp. 1:1 000)
- 5) hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie celého riešeného územia (mierka 1:2 000 resp. 1:1 000)
- 4) výkres vymedzenia regulovaných priestorov regulačnými čiarami (mierka 1:2 000 resp. 1:1 000)

Samostatná doložka COO (samostatne expedovaná dotknutému orgánu).

2. Materiály použité pri vypracovaní strategického dokumentu

Mapové podklady

Katastrálna mapa, Obec Zohor,
ZBGIS, Úrad geodézie , kartografie a katastra SR.

ÚPD a iné strategické dokumenty

„ÚPN obce Zohor“, spracovateľ: ATELIÉR OLYMPIA, dátum spracovania: 2002, v znení neskorších zmien a doplnkov,

Program hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja obce Zohor, programovacie obdobie 2015 – 2024,

Iné podklady

Podklady získané v rámci Prípravných prác, najmä stanoviská dotknutých orgánov,

Územné rozhodnutie o stavebnej uzávere č. SÚ-1167/21-22 zo dňa 15.8.2022, vydané Obcou Zohor, právoplatné dňom 16.9.2022,

Štatistické údaje (Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2021, www.scitanie.sk).

VI. Miesto a dátum vypracovania oznámenia

Bratislava, 22.08.2023.

VII. Potvrdenie správnosti údajov

1. Meno spracovateľa oznámenia

Ing. arch. Monika Dudášová

Ing. arch. Jana Zlámalová.

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

Bc. Martin Zálesňák

Starosta

Informatívna grafická príloha:

Problémový výkres – schéma.