

Oznámenie o strategickom dokumente

„Územný plán zóny Vlčie hôrky“

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.

Mesto Skalica.

2. Identifikačné číslo.

00309982

3. Adresa sídla.

Mestský úrad Skalica, Nám. Slobody 10, 909 01 Skalica.

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

Mgr. Oľga Luptáková, primátorka mesta Skalica, Mestský úrad Skalica, Nám. Slobody 10, 909 01 Skalica,

Hlavatý Jozef, Ing., Mestský úrad, Oddelenie výstavby a životného prostredia, Telefón: +421346903218
E-mail: hlavaty.jozef@mesto.skalica.sk

Ing. arch. Beáta Mikušová (registračné číslo: 418), odborne spôsobilá osoba na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie obcí podľa § 12 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v platnom znení, Telefón: +421346903220 E-mail: mikusova.beata@mesto.skalica.sk

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. Jela Plencnerová, autorizovaný architekt SKA (spracovateľ), registračné číslo 1052AA Brnianska 25, 811 04 Bratislava, mobil: 0905 830415, mail: plencnerova@chello.sk

Ing. arch. Beáta Mikušová (registračné číslo: 418), odborne spôsobilá osoba na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie obcí podľa §12 zákona č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní Telefón: +421346903220 E-mail: mikusova.beata@mesto.skalica.sk

II. Základné údaje o strategickom dokumente

1. Názov.

Územný plán zóny Vlčie hôrky, Skalica

2. Charakter.

Strategický dokument s miestnym dosahom – územnoplánovacia dokumentácia - územný plán zóny (ďalej ÚPNZ) – spracované v súlade s §12 zákona č. 50/1976 Zb. v znení platnom do 31.3.2024 a súvisiacimi predpismi. Prípravné práce boli zahájené v decembri 2022.

3. Hlavné ciele.

Vypracovanie územného plánu zóny v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení platnom do 31.3.2024 (ďalej stavebný zákon) a vyhlášky MŽP SR číslo 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v súčinnosti s §40 ods.5 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v platnom znení.

Mesto Skalica (ďalej len „obstarávateľ“) rozhodlo o zahájení obstarávania územnoplánovacej dokumentácie - Územný plán zóny Vlčie hôrky v nadväznosti na platný územný plán mesta Skalica, záväznú časť *kap. B.10 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny - „písm .b) pre všetky nové rozvojové plochy(resp. pre logicky súvisiace časti rozvojových plôch) v rámci regulačných blokov s označením R1, **R2**, R3, R4, R1+B, B, O3, BO, BO2, BO3, BOŠ, BOR a OV“*. Záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/2022 dňa 23.02.2022.

Dôvodom na obstaranie územnoplánovacej dokumentácie je potreba mesta mať účinný a záväzný územnoplánovací nástroj na usmerňovanie rozvoja predmetného územia.

Obstarávaná územnoplánovacia dokumentácia má za účel navrhnúť a podrobne zaregulovať hmotovo-priestorové usporiadanie a funkčno-prevádzkové využitie riešeného územia s určením zastavovacích podmienok na jednotlivé stavebné pozemky - v podrobnosti na úrovni riešenia zóny.

Cieľom rozvoja riešeného územia je v nadväznosti na platný Územný plán mesta Skalica, vytvoriť podmienky pre rozvoj zóny R2 Bývanie + občianska vybavenosť + šport a telovýchova

Záväzné regulatívy v zmysle platného územného plánu mesta Skalica:

Regulačný blok	R2
Funkčné využitie:	
hlavné	– bývanie v rodinných domoch
doplňkové	– občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky) – poľnohospodárska výroba a sklady – len drobné remeselné-výrobné prevádzky, okrem neprípustných – poľnohospodárska výroba – len chov drobných zvierat – šport a telovýchova - ihriská – rekreácia v zastavanom území – oddychové plochy – verejná a vyhradená zeleň - príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
neprípustné	– poľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane neprípustných remeselné-výrobných prevádzok – zámočnicke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky – poľnohospodárska výroba (okrem chovu drobných zvierat) – technická vybavenosť nadlokálneho charakteru – dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t – prevádzky reštauračných a stravovacích zariadení, pohostinstiev, vinární a herní (nevzťahuje sa na jestvujúce prevádzky) – v obytných zónach nie je prípustná výstavba iných stavieb ako rodinných domov a stavieb plniacich doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe rodinného domu, okrem častí nachádzajúcich sa resp. navrhovaných v dotyku s frekventovanými komunikáciami funkčnej triedy B2, B3, C1 a okrem existujúcich stavieb – všetky ostatné nemenované funkcie
Priestorové usporiadanie:	
Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	1 NP
Max. miera zastavania (%)	60 % pre združené rodinné domy (radové, dvojdomy) 45 % pre samostatne stojace rodinné domy
Min. podiel zelene	40 % pre združené rodinné domy (radové, dvojdomy)

(%)	55 % pre samostatne stojace rodinné domy
Špecifické regulatívy:	– parkovanie riešiť v zmysle platnej STN – výstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (doprava – cesta III. triedy) povoliť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene v min. šírke 10 m – navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary, v existujúcej zástavbe je stavebná čiara určená susednými objektmi, v novej zástavbe je stavebná čiara určená min. 6 m od hranice pozemku, v prípade okrajových častiach lokalít s nepravidelným tvarom lokality, kde nie je možné z priestorových pomerov realizovať pravidelné rozdelenie pozemkov, umožniť i iné umiestnenie stavby na pozemku s riadnym odôvodnením umiestnenia – v obytných zónach nie je prípustná výstavba iných stavieb ako rodinných domov a stavieb plniacich doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe rodinného domu – v lokalite Vlčie Hôrky: - o realizovať zástavbu výškovým usmernením tak, aby boli priehľady od historických dominant, Rotundy sv. Juraja a z Kalvárie čo najviac zachované, resp. nedotknuté, - o hlavný objekt bude od komunikácie smer plocha V2 osadený min. 40 m od cesty, - o oploenie záhrad smer V2 bude riešené tak, aby bol zachovaný vizuálny krajinársky vhodný prechod medzi zónou RD a Vinohradov – v navrhovaných lokalitách stanoviť jednotný architektonický ráz objektov – oploenie od výšky 0,6 m riešiť ako priehľadné s max. výškou 1,8 m od uličného pohľadu, v prípade rohového domu – od uličného pohľadu, v ktorom je riešený hlavný vstup

V území je možné prioritne umiestňovať rodinné domy, zariadenia občianskej vybavenosti, športovej a rekreačnej vybavenosti doplnkového charakteru, verejnej zelene a príslušnej technickej vybavenosti.

Hlavným cieľom územného plánu zóny (ďalej aj „ÚPN-Z“) je komplexne riešiť priestorové usporiadanie a funkčné využívanie riešeného územia, zosúladiť záujmy a činnosti ovplyvňujúce rozvoj územia, stanoviť podrobnejšie regulatívy urbanistického usporiadania so stanovením jednotlivých funkcií záväznej časti ÚPN-Z v súlade s územným plánom mesta. Stanoviť základné koncepčné a kompozičné princípy riešenej zóny a zastavovacie podmienky v nadväznosti na okolité územie mesta.

Predmetná územnoplánovacia dokumentácia striktne stanoví možnosti a zadefinuje regulatívy rozsahu, obsahu a objemu, ako aj formy novej budúcej zástavby v riešenom území.

4. Obsah (osnova).

Úvod

A. Základné údaje

1. Hlavné ciele a úlohy, ktoré územný plán rieši
2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny, ktorý obsahuje riešené územie
3. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním, so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu alebo návrhu

B. Riešenie územného plánu

1. Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov
2. Opis riešeného územia
3. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce
4. Vyhodnotenie limitov využitia územia
5. Urbanistická koncepcia
- 5.1. Hmotovo-priestorové a funkčno-prevádzkové riešenie, návrh bývania a občianskej vybavenosti
- 5.2. Dopravné vybavenie územia
- 5.3. Technické vybavenie územia
- 5.4. Protipožiarna bezpečnosť
- 5.5. Riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,

6. Začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny
7. Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky
8. Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia, opatrenia z hľadiska zmeny klímy
9. Chránené časti krajiny
10. Etapizácia a vecná a časová koordinácia výstavby, vyhlásenie chránených častí prírody, ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh
11. Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie
12. Civilná ochrana obyvateľstva
13. Návrh záväznej časti
- 13.1. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb a Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok
- 13.2. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia
- 13.3. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb
- 13.4. Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny, ochrana archeologických nálezov
- 13.5. Určenie stavieb, na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavieb
- 13.6. Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov
- 13.7. Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce
- 13.8. Zoznam verejnoprospešných stavieb
- 13.9. Schémy záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb
- 13.10. Požiadavky na ďalší postup v území a na ďalšie stupne dokumentácií tak, ako vyplynuli z prerokovania
- C. Doplnujúce údaje
- D. Dokladová časť
- E. Grafická časť

5. Uvažované variantné riešenia.

Koncept územného plánu zóny bude riešený variantne, po jeho prerokovaní bude spracovaný Návrh územného plánu zóny invariantne.

6. Vecný a časový harmonogram prípravy a schvaľovania.

Prípravné práce	December 2022
Prieskumy a rozbor	Doplňkové prieskumy September 2024
Zadanie	Február 2025
Vypracovanie konceptu riešenia dokumentácie	November 2025
Prerokovanie konceptu a vypracovanie súborného stanoviska	Apríl 2026
Vypracovanie Návrhu územnoplánovacej dokumentácie	Júl 2026
Prerokovanie návrhu	Október 2026
Posúdenie podľa §25 stavebného zákona	November 2026
Schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie zóny	December 2026

7. Vzťah k iným strategickým dokumentom.

- Záväzná časť “ÚPN veľkého územného celku Trnavského kraja”, vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Trnavského samosprávneho kraja č.33/2014 dňa 17.12.2014 v znení jeho doplnkov a zmien

- „ÚPN mesta Skalica“, spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová, schválený uznesením MZ č. 141/2008 zo dňa 19.06.2008, v znení neskorších zmien a doplnkov

8. Orgán kompetentný na jeho prijatie.

Mestské zastupiteľstvo mesta Skalica.

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

Uznesenie mestského zastupiteľstva mesta Skalica.

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Skalica o vyhlásení záväznej časti územného plánu zóny Vlčie hôrky.

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.

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 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 územného plánu zóny, ktorá bude vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta Skalica.

ÚPN zóny je riešený ako komplexná dokumentácia vytvárajúca predpoklady pre optimálne rozloženie funkčných plôch a priestorové usporiadanie územia so zámerom využívania prírodného prostredia a krajiny na území mesta s cieľom vytvorenia podmienok pre trvalo udržateľný rozvoj celého územia.

Cieľom je aj vytvorenie optimálnych životných podmienok pre navrhovaný počet obyvateľov prostredníctvom priestorového usporiadania územia, zabezpečenie kvality životného prostredia a ochrana prírodného prostredia, tak aby ÚPN mohol slúžiť ako podklad pre komplexné rozhodovanie orgánov mesta o rozvoji územia.

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

Územnoplánovacia dokumentácia je priamym nástrojom na „...zlepšenie životného prostredia, dosiahnutie ekologickej stability a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja“(§2, zákona o územnom plánovaní v spojitosti ďalšími písmenami cit. zákona)

Návrh riešenia dokumentu „Územný plán zóny Vlčie hôrky“ predstavuje územnoplánovací dokument, ktorý nemá priamy vplyv na životné prostredie. Za nepriame vplyvy strategického dokumentu môžeme považovať zmenu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, vznik nových plôch a nároky na novú infraštruktúru. Avšak tieto vplyvy sú spojené s rozvojom územia a samotný strategický dokument stanovuje limity a regulatívy na elimináciu negatívnych javov, čím prispieva k skvalitneniu životného prostredia.

Úlohou strategického dokumentu je vylúčiť negatívne vplyvy na životné prostredie, resp. stanoviť regulatívy pre ich elimináciu v pôsobnosti a kompetencii územného plánovania.

4. Vplyv na zdravotný stav obyvateľstva.

Strategický dokument nepredpokladá priame vplyvy na zdravotný stav obyvateľstva.

Úlohou strategického dokumentu je vylúčiť negatívne vplyvy na zdravotný stav obyvateľstva, resp. stanoviť regulatívy pre ich elimináciu.

Proces spracovania a výstupy územnoplánovacej dokumentácie nemajú negatívny vplyv na zdravotný stav obyvateľstva. Vo väzbe na ciele územnoplánovacej dokumentácie je predpokladaný pozitívny nepriamy vplyv na zdravie obyvateľov s vylúčením, príp. elimináciou negatívnych vplyvov.

Pri povoľovaní umiestňovania stavieb a zariadení podľa navrhovaného ÚPN je potrebné, aby príslušný stavebný úrad požadoval od stavebníkov dodržanie podmienok ochrany verejného zdravia vyplývajúcich zo zákona číslo 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov.

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.

Nie sú.

Riešené lokality sa nachádzajú v katastrálnom území mesta Skalica, v území s prvým stupňom ochrany prírody v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, kde platí všeobecná ochrana prírody a krajiny.

6. Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu.

Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického dokumentu nám nie sú známe.

7. Vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice.

Nie sú.

IV. Dotknuté subjekty

1. Vymedzenie zainteresovanej verejnosti vrátane jej združení.

Zainteresovaná verejnosť:

- obyvatelia mesta Skalica
- vlastníci nehnuteľností v riešenom území mesta
- fyzické a právnické osoby, podieľajúce sa na využívaní územia mesta
- združenia pôsobiace v obci.

2. Zoznam dotknutých subjektov.

Dotknuté orgány:

1. Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava, Piešťanská 8188/3, 917 01 Trnava
2. TTSK, oddelenie územného plánovania a životného prostredia, P.O.BOX 128, Starohájska 10, 917 01 Trnava
3. TTSK, odbor dopravnej politiky, P.O.BOX 128, Starohájska 10, 917 01 Trnava
4. Ministerstvo dopravy SR, Sekcia civilného letectva a vodnej dopravy, Námestie slobody č. 6 P.O.BOX 100, 810 05 Bratislava
5. MŽP SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov, Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava
6. Ministerstvo obrany SR, SNMaV, Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava
7. Dopravný úrad, Divízia civilného letectva, Letisko M. R. Štefánika, 823 05 Bratislava
8. Okresný úrad, odbor opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva, Kollárova 8, 917 02 Trnava
9. Okresný úrad, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Kollárova 8, 917 02 Trnava
10. Krajský pamiatkový úrad, Trnava, Sládkovičova 11, 917 01

11. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Kolónia 557, Senica, 905 01
12. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Vajanského 22, 917 77 Trnava
13. Okresný úrad, odbor starostlivosti o ŽP - ŠVS, Štefánikova 2157/20 909 01 Skalica
14. Okresný úrad, odbor starostlivosti o ŽP – OO, Štefánikova 2157/20 909 01 Skalica
15. Okresný úrad, odbor starostlivosti o ŽP – OH, Štefánikova 2157/20 909 01 Skalica
16. Okresný úrad, odbor starostlivosti o ŽP – OP, Štefánikova 2157/20 909 01 Skalica
17. Okresný úrad, pozemkový a lesný odbor, Hollého 750/16, 905 01 Senica
18. Okresný úrad, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Vajanského 17, 905 01 Senica
19. Okresný úrad, odbor krízového riadenia, Námestie slobody 15, 909 01 Skalica
20. Okresné riaditeľstvo HZaZZ v Skalici, Štúrová 1, 908 51 Holíč
21. Obvodný banský úrad, Mierová 19, 821 05 Bratislava
22. Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb, odbor štátneho dohľadu, Továrenská 7, P. O. Box 40, 828 55 Bratislava 24

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).

Zadanie územného plánu zóny Vlčie hôrky

2. Materiály použité pri vypracovaní strategického dokumentu.

Závazná časť „Územného plánu regiónu TTSK“

Územný plán mesta Skalica v znení neskorších zmien a doplnkov.

VI. Miesto a dátum vypracovania oznámenia

Skalica, 21.02.2025

VII. Potvrdenie správnosti údajov

1. Meno spracovateľa oznámenia.

Ing. arch. Beáta Mikušová

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

Mgr. Oľga Luptáková
primátorka mesta

Prílohy – na CD nosiči:

- Oznámenie o strategickom dokumente
- Zadanie územného plánu Vlčie hôrky