

OZNÁMENIE O STRATEGICKOM DOKUMENTE

(v zmysle prílohy č. 2 k zákona NR SR č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, v znení neskorších predpisov)

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE CÍFER ZMENA 15/2025

September 2025

I. Základné údaje o obstarávateľovi.

1. Názov: Obec Cífer

2. Identifikačné číslo: kód obce 506 877

3. Adresa sídla:

Obecný úrad Cífer
919 43 Cífer, Nám. A. Hlinku č. 31

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

Mgr. Maroš Sagan, PhD., starosta obce
Obecný úrad, 919 43 Cífer, Nám. A. Hlinku č. 31
tel. 033/ 5599 132
email: starosta@cifer.sk

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

Ing. Miroslav Polonec
odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD (reg. č. 457)
Lomonosovova 6, 917 08 Trnava
tel. 0903 419 63
email: polonec@ttonline.sk

II. Základné údaje o strategickom dokumente

1. Názov:

Zmena 15/2025 Územného plánu obce Cífer

2. Charakter:

Územnoplánovacia dokumentácia vypracovaná v súlade s §40a ods.6 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

3. Hlavné ciele.

Hlavným cieľom riešenia Zmeny 15/2025 ÚPN obce bolo v nových podmienkach prehodnotiť súčasné funkčné využitie územia ustanovené v platnom ÚPN obce a predložiť reálne možnosti na vytvorenie nových funkčných plôch bývania, nekomerčnej a komerčnej občianskej vybavenosti, služieb, športu, rekreácie a zelene ešte v návrhovej etape.

Ďalším cieľom návrhu v Zmene 15/2025 ÚPN obce Cífer je doplniť, resp. zmeniť trasovanie ciest, miestnych ciest, resp. účelových komunikácií podľa skutkového

stavu, doplniť cyklotrasy a náučné chodníky v katastrálnom území obce a upraviť ochranné pásma v zmysle platných predpisov.

V Zmene 15/2025 územného plánu obce Cífer dochádza aj k doplneniu zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v záväznej časti C.

4. Obsah.

Zmena 15/2025 územného plánu obce Cífer rieši zmeny, ktoré sú situované v zastavanom aj mimo zastavaného územia obce.

K plošnému vymedzeniu riešeného územia dochádza v dvanástich lokalitách v k.ú. Cífer (ZMENA 15/2025-a,c,d,e,f,g,h,k1,k2,l,m,n) a v troch lokalitách v k.ú. Pác (ZMENA 15/2025-b,i,j). Hranice týchto riešených území sú vyznačené vo všetkých výkresoch v grafickej časti.

V mene 15/2025 dochádza aj k doplneniu, resp. k zmene trasovania ciest III. tr. a miestnych komunikácií (ZMENA 15/2025-h,o,p), k doplneniu cyklotrás a turistických (náučných) chodníkov (ZMENA 15/2025-r,i). Tieto zmeny sú vyznačené v grafickej časti v príslušných výkresoch líniovými prerušovanými čiarami.

V Zmene 15/2025 dochádza aj k úprave ochranných pásiem (ZMENA 15/2025-s,t). Tieto zmeny sú vyznačené vo všetkých výkresoch v grafickej časti.

Zároveň dochádza v ZMENE 15/2025 aj k úprave a doplneniu Záväznej časti C. NÁVRH ZÁVAZNEJ ČASTI – REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA. Vymedzenie a popis riešených území ZMENY 15/2025 je nasledovný:

ZMENA 15/2025-a – riešené územie sa nachádza v miestnej časti Cífer v dotyku s jestvujúcimi plochami bývania na Rybníkovej ulici. Podľa platného ÚPN predstavuje toto územie časť plôch súkromnej zelene E6-1 (podľa KN C časť p.č. 735 vo výmere cca 540 m²). Dochádza tu k zmene funkčného využitia z plôch súkromnej zelene na plochy bývania v RD A1 (jeden pozemok pre RD s 1 b.j.). Z Rybníkovej ulice je zabezpečený aj prístup pre RD. Parkovanie bude riešené na vlastnom pozemku, mimo dopravný priestor. RD bude odkanalizovaný do navrhovanej stoky na Rybníkovej ulici a zásobovaný pitnou vodou z navrhovaného vodovodu na Rybníkovej ulici (podľa platného ÚPN). Zásobovanie elektrickou energiou bude z jestvujúcej elektrickej siete v riešenom území. Pozemok bude zásobovaný plynom z navrhovaného plynovodu na Rybníkovej ulici (podľa platného ÚPN).

Pozemok sa nachádza v dotyku so záplavovou čiarou (Q100) preto z hľadiska zabezpečenia ochrany tohto pozemku pred povodňami bude potrebné v ďalšom stupni PD spracovať hydrotechnické posúdenie kapacitných možností dotknutého vodného toku (potok Gidra) a v prípade potreby vypracovať projekt protipovodňovej ochrany.

V blízkosti vodného toku môže dochádzať aj k významnému kolísaniu hladiny podzemných vôd, z tohto dôvodu je potrebné stavebný objekt osádzať s úrovnňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom bez budovania pivničných priestorov.

ZMENA 15/2025-b – riešené územie sa nachádza v miestnej časti Pác v dotyku s jestvujúcimi plochami bývania v lokalite A1-24. Podľa platného ÚPN predstavuje toto

územie plochy poľnohospodárskej pôdy (podľa KN E časť p.č. 396/4 vo výmere cca 2550 m²). Dochádza tu k návrhu plôch bývania v RD s označením A1-28 Od ciferského II (cca +6 b.j.). Lokalita je dopravne prístupná z prístupovej cesty do jestvujúcej lokality rodinných domov A1-24 Pác-východ. Pred jej realizáciou bude potrebné zabezpečiť preloženie vzdušného elektrického VN vedenia, ktoré cez toto územie prechádza. Od lokálneho cintorína bude lokalita oddelená navrhovanou súvislou plochou verejnej zelene (viď ZMENU 15/2025-j).

Lokalita bude dopravne napojená na jestvujúcu cestu, ktorá sprístupňuje jestvujúcu lokalitu rodinných domov A1-24 Pác-východ. Parkovanie bude riešené na vlastnom pozemku, mimo dopravný priestor.

Lokalita bude odkanalizovaná do navrhovanej stoky K1 a zásobovaná pitnou vodou z navrhovaného vodovodu vetva V1, ktoré boli navrhované pre jestvujúcu lokalitu rodinných domov A1-24 Pác-východ. Rodinné domy budú zásobované elektrickou energiou z jestvujúcej trafostanice situovanej v lokalite A1-24. Vzhľadom k tomu, že cez lokalitu A1-28 prechádza jestvujúce vzdušné vedenie 22 kV bude potrebné pred jej realizáciou časť tohto vedenia v dĺžke cca 160 m odstrániť a zabezpečiť preloženie vzdušného elektrického VN vedenia káblom v zemi (cca 230 m) až k jestvujúcej trafostanici. Lokalita bude zásobovaná plynom z navrhovaného plynovodu, ktorý bol navrhovaný pre jestvujúcu lokalitu rodinných domov A1-24 Pác-východ.

ZMENA 15/2025-c – riešené územie sa nachádza v miestnej časti Cífer. Podľa platného ÚPN obce predstavuje toto územie časť jestvujúcich plôch bývania v RD na Potočnej ulici, resp. na ulici Šarloty Zičiovej (podľa KN C na p.č. 555/1, 555/2, 554/7, 553/11 a časť p.č. 556/6 vo výmere cca 880 m²). Dochádza tu k zmene funkčného využitia z plôch bývania v RD na plochy nízkopodlažnej bytovej výstavby s označením A3-8 Dolný mlyn (max 4 b.j.) a nekomerčnú občiansku vybavenosť s označením F-4 Dolný mlyn. Objekt dolného mlyna (jestvujúci objekt) po rekonštrukcii bude slúžiť na prezentáciu pôvodného vodného mlyna, resp. iných kultúrno-historických pamiatok v obci.

Prístup do lokalít je zabezpečený z ulice Šarloty Zičiovej. V rámci lokality A3-8 budú riešené parkovacie plochy, ktoré budú posudzované individuálne v štúdiu, resp. projektovej dokumentácii v ktorej bude dodaný výpočet parkovacích miest s ohľadom na navrhované funkčné využitie.

Lokality budú odkanalizované a zásobované pitnou vodou do navrhovanej stoky A1.4 a vodovodu navrhovaného na Potočnej ulici, resp. na ulici Šarloty Zičiovej (podľa platného ÚPN). Zásobovanie elektrickou energiou bude z jestvujúcej elektrickej siete v riešenom území. Lokality budú zásobované plynom z navrhovaného plynovodu navrhovaného na Potočnej ulici, resp. na ulici Šarloty Zičiovej (podľa platného ÚPN).

ZMENA 15/2025-d – riešené územie sa nachádza v miestnej časti Cífer. Podľa platného ÚPN obce predstavuje toto územie časť jestvujúcich plôch výroby C2 v dotyku s areálom parku so vstupom z Trnavskej ulice. Dochádza tu k zdokumentovaniu skutkového stavu, t.j. k zmene funkčného využitia z plôch výroby C2 na plochy pre nekomerčnú občiansku vybavenosť s označením F-3 Areál veľkého kaštieľa (podľa KN C na p.č. 536, 535/1, časť p.č. 541 vo výmere cca 7880 m²). V rámci tohto areálu je situovaný aj objekt kaštieľa (zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR), ktorý je už v súčasnosti využívaný pre obecné potreby nekomerčného charakteru (základná umelecká škola, škôlka) a v budúcnosti poskytne priestory aj pre obecnú knižnicu, resp. priestory pre iné potreby obecného charakteru. V dotyku s areálom sú situované aj príslušné parkovacie plochy (podľa KN C časť p.č. 541 vo výmere cca 490 m²).

Lokalita bude dopravne prístupná jestvujúcou účelovou cestou, ktorá zabezpečuje prístup aj do jestvujúceho výrobného areálu C2. Areál bude odkanalizovaný do jestvujúcej kanalizácie a zásobovaný pitnou vodou a rozvodov vody v rámci jestvujúceho výrobného areálu C2. Zásobovanie elektrickou energiou bude z jestvujúcej elektrickej siete v riešenom území. So zásobovaním plynom sa neuvažuje.

ZMENA 15/2025-e – riešené územie sa nachádza v miestnej časti Cífer. Podľa platného ÚPN obce predstavuje toto územie časť jestvujúcich plôch výroby C1/C2 v dotyku s areálom jestvujúcej poľnohospodárskej výroby situovanom po pravej strane cesty I/61 smerom do Trnavy (podľa KN C na p.č. 600/12, 636 a časť p.č. 600/1, 600/9 vo výmere cca 7610 m²). Dochádza tu k zdokumentovaniu skutkového stavu, t.j. k zmene funkčného využitia z plôch výroby C1/C2 na plochy občianskej vybavenosti a služieb s označením B1-12 Areál Karolína a k zdokumentovaniu jestvujúcich prístupových komunikácií k areálom výroby a služieb C1/C2, resp. B2-8/C2-4 v tomto území. Parkovacie plochy sú zabezpečené v rámci navrhovanej lokality a budú posudzované v projektovej dokumentácii v ktorej bude zabezpečený počet parkovacích miest s ohľadom na funkčné využitie.

Lokalita bude odkanalizovaná do jestvujúcej kanalizácie a zásobovaná pitnou vodou z jestvujúcich rozvodov vody v rámci jestvujúcich areálov služieb a výroby C1/C2, resp. B2-8/C2-4. Zásobovanie elektrickou energiou bude z jestvujúcej elektrickej siete v riešenom území. So zásobovaním plynom sa neuvažuje.

ZMENA 15/2025-f – riešené územie sa nachádza v miestnej časti Cífer v južnej samostatnej časti. Podľa platného ÚPN obce predstavuje toto územie časť jestvujúcich plôch bývania v RD A1-21 na Kaplinskej ulici (podľa KN C na časti p.č. 10555/25, 10555/14 vo výmere cca 2880 m²). Dochádza tu k zdokumentovaniu skutkového stavu, t.j. k zmene funkčného využitia z plôch bývania v RD na plochy občianskej vybavenosti a služieb s označením B2-11 Areál služieb Kaplinská (výkup farebných kovov a železa). Parkovanie pre zákazníkov bude riešené na pozemku investora, mimo dopravný priestor.

Lokalita bude odkanalizovaná do navrhovanej stoky C1.4.1 a zásobovaná pitnou vodou z navrhovaného vodovodu na Kaplinskej ulici (podľa platného ÚPN). Zásobovanie elektrickou energiou bude z jestvujúcej elektrickej siete v riešenom území. Lokalita bude zásobovaná plynom z navrhovaného plynovodu na Kaplinskej ulici (podľa platného ÚPN).

ZMENA 15/2025-g – riešené územie sa nachádza v miestnej časti Cífer v dotyku s jestvujúcim športovým areálom a vodným tokom Gidra. Podľa platného ÚPN obce predstavuje toto územie časť jestvujúcich plôch bývania v RD medzi areálom kompostoviska B2-10 a krajinou zeleňou E5-2 (podľa KN C p.č. 1007, 1008 a časť p.č. 1005, 1006, 1009, 1010, 1012 vo výmere cca 4680 m²). Dochádza tu k návrhu funkčných plôch športu s označením D1-6 Športový areál-rozšírenie II a krajinnej zelene E5-2 Gidra-rozšírenie. Rozšírenie športového areálu bude dopĺňať už jestvujúce plochy športu, umožní umiestňovať v rámci areálu aj zariadenia slúžiace rekreácii (prírodný amfiteáter) a v spojitosti s navrhovanou krajinnou zeleňou E5-2 v jeho dotyku bude v tomto území predstavovať hodnotný krajinnoekologický priestor v dotyku s vodným tokom Gidra.

Lokality budú prístupné z komunikácií v jestvujúcom športovom areáli, ktorý je dopravne napojený na Štadiónovú ulicu. Parkovanie bude zabezpečené v rámci parkovacích miest v jestvujúcom športovom areáli, mimo dopravný priestor. Lokality budú odkanalizované a zásobované pitnou vodou z vodovodu v rámci jestvujúceho športového areálu D1 (podľa platného ÚPN). Zásobovanie elektrickou energiou bude z jestvujúcej elektrickej siete v riešenom území. So zásobovaním plynom sa neuvažuje.

ZMENA 15/2025-h – riešené územie sa nachádza v južnej časti miestnej časti Cífer. Podľa platného ÚPN obce predstavuje toto územie poľnohospodársku pôdu v dotyku s vodným tokom Gidra, areálom jestvujúcej poľnohospodárskej výroby C1-1 a cestou I/61 smerom do Trnavy (podľa KN E časť p.č. 2612/2 vo výmere cca 3,9750 ha). Dochádza tu k návrhu funkčných plôch rekreácie s označením D2-2 Areál Pri Gidre. Navrhovaný areál bude mať hlavne rekreačno-relaxačnú funkciu s verejnými oddychovými priestormi (lavičky, prístrešky, altánky, vodné plochy...) a bude zabezpečovať aj obsluhu návštevníkov z hľadiska občerstvenia (bufety), krátkodobého ubytovania, relaxačného a športového využitia (kultúrne zariadenia, služby, fitness, sauny, masáže, squash, nevyhnutné technické zázemie a pod.), prípadne športových aktivít rôzneho druhu od detských ihrísk cez ihriská pre staršie deti a dospelých, pešie a cyklistické komunikácie. Zeleň bude situovaná jednak vo vnútri rekreačno-relaxačného areálu (verejné priestory s upravenou plošnou a líniovou zeleňou) ale aj po jeho okrajoch, hlavne v dotyku s areálom výroby a v rámci pôvodného ochranného pásma cesty I/61 kde bude plniť prevažne izolačnú funkciu.

Lokalita bude dopravne prístupná z miestnej cesty v jestvujúcej lokalite A3-4 Bratislavská. Navrhovaná komunikácia v dĺžke cca 90 m sa pripojí na jestvujúcu miestnu cestu - účelovú komunikáciu k vodojemu, ktorá je navrhovaná na rekonštrukciu v dĺžke cca 430 m a šírke 6 m v pôvodnej trase a bude tak zabezpečovať dostupnosť aj k lokalite E3-2 Park Panšula (viď ZMENA 15/2025-m). Bezproblémové odstavovanie motorových vozidiel bude na parkovisku navrhovanom pri vstupe do areálu. Parkovacie plochy budú posudzované individuálne v štúdiu, resp. projektovej dokumentácii v ktorej bude dodaný výpočet parkovacích miest s ohľadom na navrhované funkčné využitie. Dopravná obsluha prevádzky rekreačno-relaxačného areálu D2-2 (cesty, chodníky pre peších, cyklistické cestičky), bude riešená v rámci nasledovnej urbanistickej štúdie, resp. v projektovej dokumentácii. Odvodnenie ciest sa predpokladá do terénu.

Pri návrhu pozemných komunikácií (miestnych a účelových) je potrebné dodržať ustanovenia STN 736110 „Projektovanie miestnych komunikácií“, STN 736101 „Projektovanie ciest a diaľnic“ a STN 736102 „Projektovanie križovatiek na pozemných komunikáciách“.

V navrhovanej lokalite nie je vybudovaná vodovodná sieť. Zásobovanie pitnou vodou je riešené z navrhovaného vodovodu, ktorý sa privedie z jestvujúcej lokality A3-4 Bratislavská. Potrubia vodovodu budú vedené v súbehu s vnútro-areálovými komunikáciami do jednotlivých objektov. Výpočet potreby vody bude stanovený v následnej štúdiu podľa návrhu jednotlivých objektov v areáli, resp. v projektovej dokumentácii.

V navrhovanej lokalite nie je vybudovaná splašková kanalizácia. Odvádzanie splaškových vôd je riešené navrhovanou splaškovou kanalizáciou. Splaškové vody budú odvádzané kanalizačným potrubím vedeným v súbehu s vnútro-areálovými komunikáciami do navrhovanej kanalizácie v rámci lokality A3-4 Bratislavská (podľa platného ÚPN stoka A1.6). Výpočet množstva splaškových vôd bude stanovený v následnej štúdiu podľa návrhu jednotlivých objektov v areáli. Pri vypracovaní ďalších stupňov PD bude potrebné spresniť návrh stokovej siete v rámci areálu. Spresnenie návrhu bude potrebné previesť vzhľadom na výškopisné zameranie navrhovaného územia.

Riešená lokalita bude zásobovaná elektrickou energiou z navrhovanej trafostanice (2x630 kVA), ktorá sa napojí na jestvujúce 22 kV vedenie káblom v zemi a bude osadená v lokalite A3-4 Bratislavská. Celková spotreba bude stanovená v následnej PD. So zásobovaním zemným plynom sa neuvažuje.

Rozvojová lokalita D2-2 Rekreačno-relaxačný areál pri Gidre sa nachádza v dotyku s vodným tokom Gidra, na území kde zasahujú záplavové čiary (Q5, resp. Q100). Z hľadiska

zabezpečenia ochrany lokality D2-2 pred povodňami je v návrhu uvažované s vybudovaním protipovodňovej hrádze. Následne bude potrebné v ďalšom stupni PD spracovať hydrotechnické posúdenie kapacitných možností dotknutého vodného toku v riešenej lokalite a v prípade potreby vypracovať projekt protipovodňovej ochrany, ktorý je potrebné predložiť správcovi vodného toku na odsúhlasenie.

ZMENA 15/2025-i – riešené územie sa nachádza v miestnej časti Pác v dotyku s jestvujúcim rekreačným areálom. Podľa platného ÚPN obce predstavuje toto územie časť jestvujúcich plôch krajinnéj zelene (podľa KN C p.č. 10083/3, 10083/4 a časť p.č. 10315/1, 10083/1 vo výmere cca 0,2280 ha). Dochádza tu k návrhu funkčných plôch rekreácie s označením D2-3 Archeopark – rozšírenie. Na navrhovaných funkčných plochách rekreácie sa uvažuje s doplnením prezentácie archeologického parku (malé archeologické múzeum).

Lokalita bude dopravne prístupná z komunikácie v jestvujúcom rekreačnom areáli v Páci. Parkovanie bude taktiež zabezpečené v rámci parkovacích miest v jestvujúcom areáli (kúpalisko, archeopark). Odkanalizovanie, zásobovanie vodou a elektrickou energiou bude podľa platného ÚPN. So zásobovaním zemným plynom sa neuvažuje.

V tejto ZMENE dochádza aj k oprave a doplneniu trasovania náučného cyklo-turistického chodníka.

ZMENA 15/2025-j – riešené územie sa nachádza v miestnej časti Pác v dotyku s plochami bývania v RD v lokalite A1-28 Od ciferského II navrhovanými v ZMENE 15/2025-b a jestvujúcim cintorínom. Podľa platného ÚPN predstavuje toto územie plochy poľnohospodárskej pôdy (podľa KN E na časti p.č. 396/4 vo výmere cca 560 m²). Dochádza tu k návrhu funkčných plôch verejnej zelene s označením E1-5 Od ciferského. Plochy tejto verejnej zelene sú situované v ochrannom pásme cintorína a budú zabezpečovať odizolovanie navrhovaných plôch bývania v tejto lokalite od areálu cintorína.

ZMENA 15/2025-k1, k2 – riešené územia sa nachádzajú v miestnej časti Cífer v severozápadnej časti. Podľa platného ÚPN obce predstavuje toto územie časť jestvujúcich plôch bývania v RD A1-16 na Poľnej ulici, kde dochádza návrhom v ZMENE 15/2025-k1 k zmene funkčného využitia z časti plôch bývania v RD (podľa KN C p.č. 12535/320) na plochy verejnej zelene s označením E1-6 Poľná (vo výmere 305 m²) a na Stromovej ulici, kde dochádza návrhom v ZMENE 15/2025-k2 k zmene funkčného využitia z časti plôch bývania v RD (podľa KN C p.č. 12535/358) k zmene funkčného využitia z plôch bývania v RD na plochy verejnej zelene s označením E1-7 Stromová (vo výmere 505 m²). Plochy tejto verejnej zelene budú poskytovať zázemie zelene s detskými ihriskami pre obyvateľov lokality Za Mlynskou I.

ZMENA 15/2025-l – riešené územie sa nachádza v miestnej časti Cífer Podľa platného ÚPN obce predstavuje toto územie časť jestvujúcich plôch výroby C2 v dotyku s areálom parku (podľa KN C časť p.č. 511/1, 518 vo výmere cca 4200 m²). Dochádza tu k zmene funkčného využitia z plôch výroby C2 na plochy pre parkovú zeleň s označením E3-3 Jestvujúci park –rozšírenie. V súčasnosti už na tomto území existuje hustá vzrastlá zeleň, ktorá je plynulo prepojená so zeleňou v jestvujúcom parku (funkčné plochy výroby zanikli).

ZMENA 15/2025-m – riešené územie sa nachádza v južnej časti miestnej časti Cífer. Podľa platného ÚPN obce predstavuje toto územie poľnohospodársku pôdu v dotyku s vodným tokom Gidra, navrhovaným rekreačným areálom D2 (viď ZMENU 15/2025-h) jestvujúcou krajinnou zeleňou pri rybníku a jestvujúcimi areálmi židovských cintorínov (podľa KN E časť p.č. 2615/2, 2616, p.č. 2614/1, 2614/2 a podľa KN C časť p.č. 698/3 vo výmere cca 1,2980 ha). Dochádza tu k návrhu funkčných plôch parkovej zelene s označením E3-2 Park Panšula. Predstavujú územie na vytvorenie lesoparkového areálu s vysokou

parkovou zeleňou a lesnými porastmi, ktorý bude spĺňať aj rekreačno-relaxačnú funkciu (priestory na oddych, lavičky, prístrešky, altánky, pešie a cyklistické komunikácie...). V spojitosti s jestvujúcou krajinnou zeleňou pri rybníku a jestvujúcimi areálmi židovských cintorínov bude vytvárať plnohodnotný lesoparkový priestor.

Dopravný vstup do tejto lokality je z jestvujúcej účelovej cesty k vodnému zdroju (navrhovaná na rekonštrukciu), resp. do rekreačno-relaxačného areálu D2-2 (viď ZMENA 15/2025-h). V rámci dopravnej obsluhy v areáli parku sa uvažuje iba s obsluhou pre chodcov a cyklistov (chodníky pre peších, cyklistické cestičky). Ich trasovanie bude riešené v rámci nasledovnej urbanistickej štúdie, resp. v projektovej dokumentácii.

ZMENA 15/2025-n – riešené územie sa nachádza v miestnej časti Cífer. Podľa platného ÚPN obce predstavuje toto územie časť jestvujúcich plôch výroby C2 medzi navrhovaným areálom občianskej vybavenosti B1 (viď ZMENU 15/2025-e) a jestvujúcou krajinnou zeleňou situovanou po pravej strane cesty I/61 smerom do Trnavy (podľa KN C časť p.č. 639/1, 639/2, 639/4 a p.č. 640, 641 vo výmere cca 1610 m²). Dochádza tu k zmene funkčného využitia z plôch výroby C2 na plochy krajinej zelene s označením E5-3 Karolína. V súčasnosti sa na tomto území už nachádzajú plochy zelene, ktoré nadväzujú na plochy jestvujúcej krajinej zelene v okolí vodojemu.

ZMENA 15/2025-o – predstavuje zrušenie dopravného pripojenia ciest III/1282 a III/1285 na cestu I/61. V platnom ÚPN obce je toto pripojenie riešené ako kolmé pripojenie na cestu I/61. Dochádza tu k zdokumentovaniu skutkového stavu a pôvodné pripojenie ciest III/1282 (smer obec Cífer) a III/1285 (smer miestna časť Pác) na cestu I/61 podľa platného ÚPN obce, resp. podľa ÚPN z roku 2003 sa ruší. Ani platný ÚPN R Trnavského samosprávneho kraja s pôvodne navrhovanou dopravnou koncepciou v tomto území neuvažuje.

ZMENA 14/2022-p – predstavuje územie, ktoré sa nachádza v miestnej časti Pác, v jeho centrálnej časti. Podľa platného ÚPN obce je toto územie špecifikované ako plochy bývania v rodinných domoch v dotyku s miestnou komunikáciou (podľa KN C p.č. 151/2 a časť p.č. 151/1, 143, 154, 160, 164, 533). Dochádza tu k zdokumentovaniu skutkového stavu a pôvodne navrhovaná miestna komunikácia sa premiestňuje bližšie k pozemkom jestvujúcich rodinných domov.

Prístupová komunikácia k piatim jestvujúcim rodinným domom na ul. Sv. Petra a Pavla (oproti cintorínu) je v platnom ÚPN obce situovaná na p.č. 157, na ktorej však vzhľadom na terénnu nerovnosť nie je možné túto komunikáciu vybudovať. Navrhovaná komunikácia sa dopravne pripája na ul. SV. Petra a Pavla stykovou križovatkou a je navrhovaná ako ukľudnená obojsmerná komunikácia D1 v dĺžke cca 65 m, ktorá zabezpečí dopravnú obsluhu jednotlivých jestvujúcich pozemkov RD s patričným dopravným značením s prednosťou chodcov (20 km/hod) – obytná zóna.

Parkovanie osobných vozidiel sa predpokladá na vlastných pozemkoch rodinných domov mimo dopravný priestor. Vzhľadom k tomu, že komunikácia bude zaslepená, je na jej konci nutné dodržať obratisko v zmysle platných noriem. Odvodnenie komunikácie bude do terénu.

ZMENA 15/2025-r – rieši predĺženie jestvujúcej cyklotrasy smerujúcej z miestnej časti Pác až k ceste I/61. V ZMENE 08/2015 ÚPN obce bol navrhovaný cyklochodník, ktorý zabezpečoval pre obyvateľov obce Cífer cyklistickú dopravu do „výrobnej zóny“ v obci Voderady. Následne v ZMENE 13/2021 došlo k zmene trasovania tohto cyklochodníka. V ZMENE 15/2025-r dochádza znovu k návrhu doplnenia tohto cyklochodníka a to v trase smerujúcej z miestnej časti Pác k ceste I/61, resp. do miestnej časti Cífer. K pôvodne navrhovanej trase sa pričleňuje ešte trasa, ktorá pokračuje až k ceste I/61 v dĺžke cca 265 m a šírke 3 m. Návrh cyklochodníka treba riešiť podľa TP 07/2014 Navrhovanie cyklistickej Infraštruktúry a jestvujúcich STN 73 6110.

ZMENA 15/2025-s – rieši opravu ochranného pásma železničnej trate v grafickej časti v zmysle ustanovení v textovej Závaznej časti, resp. v zmysle platných predpisov.

ZMENA 15/2025-t – rieši zmenšenie ochranného pásma cintorína v miestnej časti Pác v zmysle ustanovení v textovej Závaznej časti.

Zmena 15/2025 územného plánu obce Cífer je spracovaná v súlade s §40a ods.6 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a pôvodnej vyhlášky č. 55/2001 Zb. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Pozostáva z textovej časti (smernej a záväznej) a grafickej časti a je vypracovaná ako samostatná príloha k platnému Územnému plánu obce Cífer.

Textová časť Zmeny 15/2025 (smerná časť) obsahuje zmeny, doplnenie, prípadne vypustenie niektorých častí jednotlivých kapitol textu platného územného plánu (zmeny a doplnenie je vyznačené tučným písmom kurzívou, nezmenené texty nie sú uvádzané). Záväzná časť je vypracovaná v plnom znení.

Grafická časť (smerná časť) je spracovaná na samostatných výkresoch (výrezoch) podľa jednotlivých riešených lokalít. Výkres č. 2 KOMPLEXNÉ PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA je graficky spracovaný metódou náložky na transparentnom papieri (priesvitke), pod ktorým je na samostatnom výkrese zobrazený stav podľa platného územného plánu a následne na ďalšom výkrese je znázornený výsledný stav po Zmene 15/2025 ÚPN obce Cífer.

Výkres č. 8 SCHÉMA ZÁVAZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB (záväzná časť) je graficky spracovaný v zmysle záväznej časti v plnom znení, t.j. je na ňom znázornený výsledný stav podľa doteraz platného územného plánu aj po navrhovanej Zmene 15/2025 ÚPN obce Cífer.

Grafická časť **smernej** časti obsahuje výkresy:

01 ŠIRŠIE VZŤAHY	1 : 25 000
02 KOMPLEXNÉ PRIESTOROVÉ USPORIADANIE A FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA	1 : 5 000
03 DOPRAVNÉ VYBAVENIE	1 : 5 000
04 VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE – ENERGETIKA A SPOJE	1 : 5 000
05 VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE - VODNÉ HOSPODÁRSTVO	1 : 5 000
06 OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚSES	1 : 10 000
07 PERSPEKTÍVNE POUŽITIE PPF NA NEPOĽNOHOSP. ÚČELY	1 : 5 000

Grafická časť **záväznej** časti obsahuje výkresy:

5. Uvažované variantné riešenia.

Zmena 15/2025 Územného plánu obce Cífer nie je riešená variantne.

6. Vecný a časový harmonogram.

- a/ Vypracovanie návrhu Zmeny 15/2025 územného plánu – september 2025
- b/ Zisťovacie konanie SEA - október - november 2025
- b/ Prerokovanie Zmeny 15/2025 územného plánu – november - december 2025
- c/ Schválenie Zmeny 15/2025 územného plánu – január 2026
- d/ Zverejnenie a uloženie Zmeny 15/2025 územného plánu – február 2026

7. Vzťah k iným strategickým dokumentom:

Návrh Zmeny 15/2025 územného plánu obce Cífer je v súlade so schváleným zadáním Územného plánu obce Cífer a so schváleným Územným plánom obce Cífer a jeho schválenými zmenami a doplnkami, taktiež je v súlade so záväznou časťou platného Územného plánu regiónu TTSK, ktorá bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 33/2014 zo dňa 17. decembra 2014. Územný plán regiónu TTSK bol schválený na 8. riadnom zasadnutí Zastupiteľstva TTSK dňa 17. decembra 2014 uzn. č. 149/2014/08 a nadobudol právoplatnosť v zmysle zákona č. 50/1976. Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov dňa 19.01.2015.

V zmysle § 25, ods. 6 a § 27 stavebného zákona musí byť záväzná časť tejto územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa v Zmene 15/2025 Územného plánu obce Cífer rešpektovaná.

8. Orgán kompetentný na jeho prijatie.

Obecné zastupiteľstvo obce Cífer.

9. Druh schvaľovacieho dokumentu.

- uznesenie obecného zastupiteľstva obce Cífer
- všeobecne záväzné nariadenie obce Cífer, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť.

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

1. Požiadavky na vstupy:

- zámer obce Cífer prehodnotiť jestvujúce funkčné plochy platného Územného plánu obce Cífer zmenou ich pôvodného funkčného využitia na plochy bývania, nekomerčnej a komerčnej občianskej vybavenosti, služieb, športu, rekreácie a zelene, vrátane potrebnej dopravnej a technickej infraštruktúry,

- zámer doplniť, resp. zmeniť trasovanie ciest, miestnych ciest, resp. účelových komunikácií podľa skutkového stavu, doplniť cyklotrasy a náučné chodníky v katastrálnom území obce a doplnenie zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v záväznej časti územného plánu obce Cífer,
- požiadavky obce a jednotlivých investorov, ktorí majú v obci Cífer záujem realizovať svoje zámery,
- požiadavky na celkový záber pôdy, potrebu pitnej a úžitkovej vody, vodné zdroje, druh a množstvo energií, dopravné a technické vybavenie územia:

Ďalej boli v Zmene 15/2025 ÚPN obce Cífer zohľadnené aj:

- požiadavky a podklady od dotknutých orgánov štátnej správy, ochrany prírody, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany pamiatok, dotknutých správcov dopravnej a technickej infraštruktúry a iných dotknutých subjektov,
- všetky dostupné informácie, údaje a relevantné podklady o riešenom území ovplyvňujúce nové usporiadanie riešeného územia, vrátane pôvodného ÚPN obce Cífer,
- príslušné právne predpisy v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva.

2. Údaje o výstupoch:

Údaje o výstupoch strategického dokumentu budú formulované v smernej a záväznej časti návrhu Zmeny 15/2025, resp. v návrhu záväzných regulatívov územného rozvoja, v rozsahu podľa §13 stavebného zákona a §12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Ich určeniu môže predchádzať okrem iného aj zohľadnenie všetkých právnych predpisov v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva. Riešenie Zmeny 15/2025 územného plánu bude dopĺňať platný územný plán obce Cífer, ktorý predstavuje základný dokument na usmerňovanie územného rozvoja obce v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

Záväzné časti strategického dokumentu – Zmena 15/2025 ÚPN obce Cífer budú vyhlásené Všeobecne záväzným nariadením (VZN) obce.

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

Riešenie Zmeny 15/2025 územného plánu bude dopĺňať schválený územný plán obce, ktorý predstavuje základný dokument na usmerňovanie územného rozvoja obce v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja a tým vytvárať vhodné prostredie pre život obyvateľov v zdravom životnom prostredí.

Údaje o priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie budú riešené v niekoľkých oblastiach a to: znečistenie ovzdušia, kvalita povrchovej vody, kvalita podzemnej vody, pôda, atď. a rizikové faktory v členení: zaťaženie hlukom, zápach, odpady a pod..

Priame vplyvy na životné prostredie:

- zmena funkčného využitia územia (zmena jestvujúcich funkčných plôch)
- nároky na nové trasy a zariadenia dopravy a technického vybavenia
- zvýšená frekvencia dopravy v území
- požiadavky na záber poľnohospodárskeho pôdneho fondu

Nepriame vplyvy:

– bežné vplyvy urbanizovaného prostredia s navrhovaným funkčným využitím územia vyplnú z konkrétneho využívania jednotlivých plôch, ich negatívny dopad bude eliminovaný predovšetkým opatreniami upravujúcimi spôsob organizácie územia, výsadbou funkčnej izolačnej zelene a pod..

Úlohou strategického dokumentu bude vylúčiť negatívne vplyvy na životné prostredie, resp. stanoviť regulatívy pre ich elimináciu. Ochrana a tvorba životného prostredia bude súčasťou zmeny územného plánu, s cieľom vytvoriť vhodné životné podmienky pri rešpektovaní hodnôt súčasnej prírody a krajiny.

Rešpektované budú požiadavky na formovanie urbanistickej štruktúry, reguláciu stavebnej činnosti, požiadavky na ochranu prírodných a kultúrnych pamiatok (archeologické náleziská), sídelnú a krajinnú vegetáciu, ochranu pôdneho fondu v súlade s environmentálnou politikou SR a rozvojovými dokumentmi Trnavského samosprávneho kraja.

Údaje o hlavných zdrojoch znečistenia ovzdušia a odpadových vodách a spôsobe ich zneškodňovania, odpadoch a spôsobe nakladania s nimi, zdrojoch hluku a vibrácií:

- ochrana čistoty ovzdušia, hluk – všetky zdroje znečisťovania ovzdušia v rámci navrhovanej Zmeny 15/2025 budú musieť spĺňať emisné limity stanovené vyhl. č. 410/2012 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zák. č. 137/2010 Z.z. o ovzduší a zároveň musia byť dodržané podmienky stanovené vyhl. č. 360/2010 Z.z. o kvalite ovzdušia v znení nesk. predpisov. V riešených lokalitách navrhovaných v Zmene 15/2025 je potrebné vylúčiť všetky druhy činností a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie sused. parciel pre určené účely.

Vzhľadom na funkčný charakter a intenzitu dopravy v navrhovaných lokalitách Zmeny 15/2025 sa nepredpokladá, že hluk a exhaláty z automobilovej dopravy znížia kvalitu životného prostredia obyvateľstva. Hluk a exhaláty z automobilovej dopravy v riešených lokalitách v ZMENE 15/2025-a,b,c budú minimalizované výsadbou zelene na pozemkoch. Vo všetkých lokalitách musia byť dodržané príslušné hodnoty stanovené pre hluk podľa Vyhlášky 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 v znení vyhlášky MZ SR č. 237/2009 Z.z..

- ochrana vôd – vzhľadom k tomu, že navrhované RD, bytový dom a navrhované areály OV, služieb a rekreácie budú napojené na inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, elektro, resp. plyn) je možné konštatovať, že nedôjde k významnému ovplyvneniu kvality podzemných a povrchových vôd v týchto navrhovaných lokalitách. Zrážkové vody z povrchového odtoku (dažďové vody zo striech, komunikácií a spevnených plôch) budú riešené vsakovaním do terénu, resp. povrchovým spôsobom. Odvádzanie zrážkových vôd je potrebné riešiť v rámci výstavby miestnych komunikácií (územné a stavebné konanie). V riešených lokalitách je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok zdaného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.).

V riešených lokalitách Zmeny 15/2025 ÚPN obce Cífer musia byť dodržané ustanovenia zákona č. 364/2002 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami. Musia byť dodržané ustanovenia normy STN 73 6005 – priestorová úprava vedenia technického vybavenia. Realizáciou zámerov zo Zmeny 15/2025 nesmú byť narušené existujúce odtokové pomery v území. Musí byť dôsledne zabezpečená ochrana podzemných vôd - zabrániť úniku nebezpečných látok do pôdy a do podzemných a povrchových vôd.

Riešené územia navrhovaných lokalít Zmeny 15/2025 nezasahujú do žiadnej vodohospodársky chránenej oblasti ani do vyhlásených pásiem hygienickej ochrany vôd (v zmysle zákona NR SR č. 384/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách).

- odpady – v riešených lokalitách Zmeny 15/2025 sa budú produkovať bežné odpady charakteristické pre navrhované funkcie (bývanie v RD, BD, OV, služby, šport, rekreácia). Užívaním, resp. prevádzkou týchto navrhovaných funkčných plôch bude vznikať najmä bežný zmesový komunálny odpad. Vo vyčlenených priestoroch na pozemkoch prevádzkovateľov budú vytvorené podmienky aj na separovanie pre plasty, sklo a papier.

Druh a približné množstvo odpadov vznikajúcich počas realizácie a prevádzky areálov bude bližšie stanovený v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie. Ich zneškodňovanie musí byť zabezpečené v zmysle zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení nesk. predpisov.

- poľnohospodárska pôda – v Zmene 15/2025 sú navrhované lokality o celkovej výmere 9,7305 ha v zastavanom aj mimo zastavané územie obce.

K záberu poľnohospodárskej pôdy dochádza o celkovej výmere 6,2790 ha na pozemkoch vedených podľa stavu KN C ako orná pôda. Z toho 6,1080 ha sa nachádza mimo zastavané územie obce a to v 2 sk. BPEJ 0037002 vo výmere 0,5770 ha a v 2 sk. BPEJ 0018003 vo výmere 5,5310 ha. V zastavanom území obce dochádza k záberu PP vo výmere 0,1710 ha.

K zmene funkčného využitia dochádza vo výmere 0,1870 ha.

Ostatné plochy predstavujú výmeru 3,2645 ha.

Prehľad o štruktúre PF na navrhovaných lokalitách podľa ZMENY 15/2025 ÚPN obce Cífer

ZMENA 15/2025	Označenie lokality	Funkčné využitie	Plocha lokality [ha]	Záber PP [ha] ZMENA 15/2025					Záber ostat. plôch [ha]	Zmena FV (Vydaný súhlas)
				Celkom	Druh pozemku	BPEJ (skupina)	Mimo ZÚ	V ZÚ		
Zmena 15/2025-a	Prieluka	IBV	0,0540	-	-	-	-	-	0,0540	-
Zmena 15/2025-b	A1-28 Od cíferského II	IBV	0,2550	0,2550	Orná pôda	0037002 (2)	0,2550	-	-	-
Zmena 15/2025-c	A3-8 Dolný mlyn	HBV	0,0710	-	-	-	-	-	0,0880	-
	F-4 Dolný mlyn	NOV	0,0170							
Zmena 15/2025-d	F-3 Areál veľkého kaštieľa	NOV	0,7880	-	-	-	-	-	0,8370	-
	Parkovisko	DV	0,0490							
Zmena 15/2025-e	B1-12 Karolína	KOV	0,7610	-	-	-	-	-	0,9110	-
	Cesty	DV	0,1500							
Zmena 15/2025-f	B2-11 Kaplinská	Služby	0,2880	0,1820	Orná pôda	0037002 (2)	0,1820	-	-	0,1060
Zmena 15/2025-g	D1-6 Športový areál- rozšírenie II	Šport	0,1710	0,0540	Záhra-da	-	-	0,0540	0,1170	-
	E5-2 Gidra- rozšírenie	KZ	0,2970	0,1170	Orná pôda	-	-	0,1170	0,1800	

Zmena 15/2025-h	D2-2 Pri Gidre	Rekre- ácia	3,9750	3,9750	Orná pôda	0018003 (2)	3,9750	-	-	-
	Cesty	DV	0,3120	0,2580			0,2580	-	0,0540	
Zmena 15/2025-i	D2-3 Archeopark- rozšírenie	Rekre- ácia	0,2280	-	-	-	-	-	0,4100	-
	Doplnenie náučného cyklochod-níka	DV	0,1820	-	-	-	-	-		
Zmena 15/2025-j	E1-5 Od ciferského	VZ	0,0560	0,0560	Orná pôda	0037002 (2)	0,0560	-	-	-
Zmena 15/2025- k1,k2	E1-6 Poľná	VZ	0,0305	-	-	-	-	-	-	0,0810
	E1-7 Stromová	VZ	0,0505	-	-	-	-	-	-	
Zmena 15/2025-l	E3-3 Jestvujúci park- rozšírenie	PZ	0,4200	-	-	-	-	-	0,4200	-
Zmena 15/2025-m	E3-2 Park Panšula	PZ	1,2980	1,2980	Orná pôda	0018003 (2)	1,2980	-	-	-
Zmena 15/2025-n	E5-3 Karolína	KZ	0,1610	-	-	-	-	-	0,1610	-
Zmena 15/2025-o	Zrušenie dopr. pripojenia na cestu I/61	DV	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmena 15/2025-p	Zmena trasovania cesty Pác	DV	0,0325	-	-	-	-	-	0,0325	-
Zmena 15/2025-r	Predĺženie cyklotrasy	DV	0,0840	0,0840	Orná pôda	0037002 (2)	0,0840	-	-	-
Zmena 15/2025-s	Oprava OP železnice	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmena 15/2025-t	Zmena OP cintorína	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SPOLU	-	-	9,7305	6,2790	-	-	6,1080	0,1710	3,2645	0,1870

IBV individuálna bytová výstavba

HBV bytové domy

NOV nekomerčná občianska vybavenosť

KOV komerčná občianska vybavenosť

VZ verejná zeleň

PZ parková zeleň

KZ krajinná zeleň

DV dopravné vybavenie

4. Vplyv na zdravotný stav obyvateľstva:

Navrhované riešenie strategického dokumentu nepredpokladá negatívny vplyv na zdravotný stav obyvateľstva.

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 na ich zmiernenie:

V záujmovom území sa ochrana prírody a krajiny zabezpečuje v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Na celom území platí prvý stupeň ochrany. V parku v Cíferi, ktorý nie je v dotyku s riešenými lokalitami sa nachádza Chránený strom Sekvojovec s ochranným pásmom, v ktorom platí 2. stupeň ochrany podľa zákona s podmienkami ochrany podľa § 13 zákona. Iné osobitne chránené časti prírody s vyšším

stupňom ochrany sa tu nenachádzajú.

Časťou katastrálnych území Cífer a Pác prechádza vyhlásené chránené vtáčie územie - CHVÚ Úľanská mokraď na účel zabezpečenia priaznivého stavu biotopov druhov vtákov európskeho významu a biotopov sťahovavých druhov vtákov a na zabezpečenie podmienok ich prežitia a rozmnožovania. Chránené vtáčie územie Úľanská mokraď bolo vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 437 z 24. októbra 2008.

Návrh riešenia Zmeny 15/2025 územného plánu obce Cífer nezasahuje do koncepcie riešenia ochrany prírody a tvorby krajiny stanovenej v platnom územnom pláne obce Cífer. Návrh rešpektuje prvky ÚSES a RÚSES navrhované v pôvodnom ÚPN obce.

Riešené územia Zmeny 15/2025 (lokality a,c,d,e,g,k1,k2,l,n) sa nachádzajú v zastavanom území obce. Rozvojové zámery na území s existujúcou krajinnou zeleňou budú realizované tak, aby neviedli k likvidácii tejto zelene.

Riešené územie Zmeny 15/2025 (lokality f,i) sa nachádzajú mimo zastavané územie obce. Z pohľadu ochrany prírody však nezasahujú do žiadneho prvku zaradeného do ochrany prírody.

Riešené územia ZMENY 15/2025 (lokality h,m) sa nachádzajú v dotyku s regionálnym biokoridorom rBK potok Gidra s ochranným pásmom 20 m. Existujúca krajinná zeleň bude v tomto území zachovaná, prípadné objekty v tomto území budú lokalizované v dostatočnej vzdialenosti od potoka, aby nedošlo k porušeniu kontinuity biokoridoru potoka Gidra. V dotyku s biokoridorom budú situované iba plochy verejnej zelene aby nedošlo k jeho narušeniu a existujúca krajinná zeleň bude v tomto území zachovaná.

Riešené územia ZMENY 15/2025 (lokality b,j) predstavujú plochy na výstavbu RD a verejnú zeleň v miestnej časti Pác, ktoré sú v dotyku s jestvujúcou lokalitou na bývanie A1-24. Nachádzajú sa mimo zastavané územie obce a cez tieto riešené územia prechádza CHVÚ Úľanská mokraď. Sú však situované v dotyku s vnútornou hranicou CHVÚ Úľanská mokraď, ktorú podľa vyhlášky MŽP SR č. 437 z 24. októbra 2008 vymedzuje zastavané územie obce v zmysle § 139b ods. 8/ stavebného zákona.

Realizáciou ZMENY 15/2025-b a 15/2025-j dôjde k trvalému záberu cca 0,3110 ha pôdy, ktorá je v súčasnosti využívaná ako orná pôda. Trvalým záberom pôdy v tomto území dôjde k zníženiu výmery biotopov CHVÚ. Vzhľadom na jeho polohu v dotyku so zastavaným územím, možno predpokladať len nevýznamný vplyv navrhovanej činnosti na predmet ochrany CHVÚ. Realizáciou ZMENY 15/2025-b,j dôjde k zmene charakteru tejto lokality, avšak nedôjde k redukcii rozlohy biotopov výberových druhov vtákov. Neohrozia sa kľúčové biotopy kritériových druhov a ostatných druhov, ktoré sú predmetom ochrany CHVÚ, ani funkciu CHVÚ. Čiastočný nevýznamný vplyv na druhy vtákov chráneného územia, susediaceho s dotknutým územím, môže mať iba neúmyselné vyrušovanie obyvateľmi navrhnutých pozemkov.

V týchto lokalitách bude potrebné zabezpečiť hlavne rešpektovanie a dôsledné dodržiavanie zákazu činností, ktoré môžu mať negatívny vplyv na predmet ochrany vyhláseného CHVÚ Úľanská mokraď.

6. Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu:

Nepredpokladajú sa žiadne riziká vyplývajúce z uplatňovania strategického dokumentu.

7. Vplyv na životné prostredie presahujúce štátne hranice:

Z návrhu strategického dokumentu nevyplývajú žiadne vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice.

IV. Dotknuté subjekty.

1. Vymedzenie zainteresovanej verejnosti vrátane jej združení:

Občania obce Cífer, majitelia pozemkov a miestne občianske a záujmové združenia

2. Zoznam dotknutých subjektov:

- 1/ Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava, oddelenie územného plánovania, Piešťanská 3, 917 01 Trnava
- 2/ Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Kollárova 8, 917 02 Trnava
- 3/ Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát, Vajanského 2, 917 01 Trnava
- 4/ Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, Kollárova 8, 917 02 Trnava
- 5/ Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany ovzdušia, Kollárova 8, 917 02 Trnava
- 6/ Okresný úrad Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna vodná správa, Kollárova 8, 917 02 Trnava
- 7/ Okresný úrad Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Kollárova 8, 917 02 Trnava
- 8/ Krajský pamiatkový úrad v Trnave, Cukrová 1, 917 01 Trnava
- 9/ Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Trnave, Limbová 6, 917 01 Trnava
- 10/ Trnavský samosprávny kraj, P.O. BOX 128, Starohájska 10, 917 01 Trnava
- 11/ Ministerstvo životného prostredia SR, Nám. Ľ. Štúra 1, 812 35 Bratislava
- 12/ Obec Ružindol – Obecný úrad, 919 61 Ružindol č. 130
- 13/ Obec Hrnčiarovce nad Parnou – Obecný úrad, Farská 37, 919 35 Hrnčiarovce nad Parnou
- 14/ Obec Čataj, Obecný úrad, Hlavná 333, 900 83 Čataj
- 15/ Obec Kaplna, Obecný úrad, 900 84 Báhoň č. 39
- 16/ Obec Báhoň, Obecný úrad, SNP 65, 900 84 Báhoň
- 17/ Obec Igram, Obecný úrad, 900 84 Báhoň č. 217
- 18/ Obec Jablonec, Obecný úrad, 900 86 Budmerice č. 206
- 19/ Obec Zeleneč, Obecný úrad, Školská 224/5, 919 21 Zeleneč
- 20/ Obec Slovenská Nová Ves, Obecný úrad, 919 42 Voderady č. 30

3. Dotknuté susedné štáty:

Riešením Zmeny 15/2025 nie sú dotknuté žiadne susedné štáty.

V. Doplnujúce údaje.

1. Mapová a iná grafická dokumentácia:

K Oznámeniu o strategickom dokumente sa prikladá kompletná dokumentácia návrhu Zmeny 15/2025 Územného plánu obce Cífer, vypracovaná v súlade s vyhláškou č. 55/2001

Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

2. Materiály použité pri vypracovaní strategického dokumentu:

- ÚPN R Trnavského samosprávneho kraja (AUREX Bratislava, 2014)
- ÚPN obce Cífer a jeho schválené zmeny
- návrh Zmeny 15/2025 ÚPN obce Cífer
- RÚSES okresu Trnava (UKE SAV Bratislava, 2002)
- mapa bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek
- katastrálna mapa M 1:2880
- mapové listy územia v M 1:10000 a 1:25000

VI. Miesto a dátum vypracovania oznámenia.

Trnava, dňa 06.10.2025

VII. Potvrdenie správnosti údajov.

1. Meno spracovateľa oznámenia:

Ing. Miroslav Polonec
Lomonosovova 6, 917 08 Trnava,
tel. 0903 419 636, email: polonec@ttonline.sk

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

Mgr. Maroš Sagan, PhD., starosta obce