

# **Územný plán obce Orechová Potôň – Zmeny a doplnky č. 5**

## **Oznámenie o strategickom dokumente**

vypracované v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

### **I. Základné údaje o obstarávateľovi**

#### **1. Názov.**

Obec Orechová Potôň.

#### **2. Identifikačné číslo.**

00305669.

#### **3. Adresa sídla.**

Obec Orechová Potôň, Obecný úrad, Kostolná 281/11, 930 02 Orechová Potôň.

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

Ing. Szilárd Gálffy, starosta obce Orechová Potôň, Obecný úrad, Kostolná 281/11, 930 02 Orechová Potôň, tel.: +421 31 554 33 32, +421 907 700 992, mail: [obec@orechovapoton.sk](mailto:obec@orechovapoton.sk), [starosta@orechovapoton.sk](mailto:starosta@orechovapoton.sk).

Bc. Beáta Nagyová, 930 03 Kráľovičove Kračany 130 (registračné číslo: 359), odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD orgánmi územného plánovania podľa § 13 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

#### **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, tel.: +421 905 641 480, mail: [dudasova.mon@gmail.com](mailto:dudasova.mon@gmail.com), autorizovaný architekt SKA (spracovateľ), registračné číslo 0734 AA.

### **II. Základné údaje o strategickom dokumente**

#### **1. Názov.**

Územný plán obce Orechová Potôň – Zmeny a doplnky č. 5 (ďalej len „ZaD č. 5“).

## 2. Charakter.

„ZaD č. 5“ územnoplánovacej dokumentácie – Územného plánu obce Orechová Potôň – sú obstarávané v súlade s § 40a ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v spojení s § 22 a § 31 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“, predpis účinný do 31.03.2024).

## 3. Hlavné ciele.

Hlavné ciele riešenia „Zmien a doplnkov č. 5“ sú definované v tabuľke č. 1 a 2.

**Tabuľka č. 1: Navrhované ZaD s plošným priemetom – rozvojové plochy vrátane ich dopravného a technického zabezpečenia (regulačné bloky)**

| Ozn. rozvoj. zámeru podľa platného ÚPN | Ozn. rozvoj. zámeru podľa „ZaD č. 5“ | Funkčné využitie podľa platného ÚPN               | Funkčné využitie navrhované v „ZaD č. 5“                           | Popis „ZaD č. 5“                           |
|----------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| --                                     | 1-5                                  | Poľnohospodárska pôda a ostatné plochy (P) – stav | Občianska vybavenosť, šport a telovýchova, rekreácia (OŠR) – návrh | Nová rozvojová plocha                      |
| 4-1/2016-časť                          | 2-5                                  | Šport a telovýchova (Š) – návrh                   | Občianska vybavenosť, šport a telovýchova, rekreácia (OŠR) – návrh | Zmena funkcie schválenej rozvojovej plochy |
| 3-1/2016-časť                          | 3-5                                  | Šport a telovýchova (Š) – návrh                   | Občianska vybavenosť, šport a telovýchova, rekreácia (OŠR) – návrh | Zmena funkcie schválenej rozvojovej plochy |
| 5-1/2016                               | 4-5                                  | Šport a telovýchova (Š) – návrh                   | Občianska vybavenosť, šport a telovýchova, rekreácia (OŠR) – návrh | Zmena funkcie schválenej rozvojovej plochy |
| --                                     | 5-5                                  | Poľnohospodárska pôda a ostatné plochy (P) – stav | Občianska vybavenosť, šport a telovýchova, rekreácia (OŠR) – návrh | Nová rozvojová plocha                      |
| --                                     | 6-5                                  | Občianska vybavenosť (O) – stav                   | Bývanie v bytových domoch (B) – návrh                              | Nová rozvojová plocha                      |

Vysvetlivky: X-5 (X = poradové číslo lokalít, 5 = poradové číslo ZaD).

Poznámka: Pôvodne schválená lokalita č. 5-1/2016 na základe vyššie uvedených návrhov zanikne.

Ostatné ZaD (neuvedené v Tabuľke č. 1) sú v dokumentácii vyznačené bez číselného označenia:

**Tabuľka č. 2: Navrhované ZaD ostatné**

| Porad.<br>č. ZaD | Účel navrhovaných ZaD a podrobný popis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a.               | <p><b>Zmeny v textovej časti, súvisiace s reguláciou schválených území, najmä:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- regulácia novej výstavby vo „vnútroblokoch“ existujúceho zastavaného územia obce (v nadmerných záhradách), s obmedzením maximálnej podlažnosti objektov, prípustného druhu stavieb a s určením parametrov komunikácií</li> <li>- výstavbu vo „vnútroblokoch“ je možné realizovať len za splnenia min. jednej z týchto podmienok:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. za existujúcim rodinným domom, situovaným pri existujúcej komunikácii, sa vybuduje <u>max. 1 nový rodinný dom</u>, prístupný iba cez dvor existujúceho rodinného domu, pričom nový rodinný dom musí byť prístupný verejnou komunikáciou celkovej šírky min. 5,0 m (z toho vozovka 4,0 m) a technické zabezpečenie (odpadové nádoby, merania energií, poštové schránky a pod.) musí byť umiestnené vo vstupnej časti – pri existujúcej komunikácii</li> <li>2. za existujúcim rodinným domom, situovaným pri existujúcej komunikácii, sa vybudujú <u>nové rodinné domy (bez obmedzenia ich počtu)</u>, prístupné iba cez dvor existujúceho rodinného domu, pričom nové rodinné domy musia byť sprístupnené verejnou komunikáciou celkovej šírky min. 7,0 m (z toho: vozovka min. 5,0 m), oddelenou bránou/rampou už pri vjazde z existujúcej komunikácie a technické zabezpečenie (odpadové nádoby, merania energií, poštové schránky a pod.) musí byť umiestnené vo vstupnej časti – medzi existujúcou komunikáciou a bránou/rampou</li> </ol> </li> <li>- vo vnútroblokoch je možné povoliť len rodinné domy s max. 1 nadzemným podlažím (bez možnosti ďalšieho nadzemného rozšírenia, napr. podkrovím, resp. ustúpeným podlažím = typ „bungalow“)</li> <li>- vo vnútroblokoch je možné povoliť len výstavbu izolovaných rodinných domov, t. j. nepripúšťa sa výstavba združených rodinných domov (napr. dvojdomov, radových domov) a iných druhov zástavby</li> <li>• regulácia min. výmery stavebného pozemku (v existujúcom zastavanom území obce, vo „vnútroblokoch“, aj v nových rozvojových lokalitách) pre rodinné domy s 1 až 3 bytmi, a to rozdielne pre izolovanú a združenú zástavbu             <ul style="list-style-type: none"> <li>- izolované rodinné domy – min. výmera stavebného pozemku 600 m<sup>2</sup> (RD s 1 bytom); 1000 m<sup>2</sup> (RD s 2 bytmi); 1400 m<sup>2</sup> (RD s 3 bytmi)</li> <li>- združené rodinné domy (dvojdomy, radové rodinné domy, prípadne iné) – min. výmera stavebného pozemku 500 m<sup>2</sup> (každý RD s 1 bytom); 900 m<sup>2</sup> (každý RD s 2 bytmi); 1300 m<sup>2</sup> (každý RD s 3 bytmi)</li> </ul> </li> <li>• regulácia min. šírky nových komunikácií a min. počtu parkovacích miest             <ul style="list-style-type: none"> <li>- nové komunikácie (okrem verejných komunikácií vo „vnútroblokoch“) – celková šírka min. 12,0 m (z toho: vozovka min. 6,0 m, na jednej strane chodník min. 1,5 m + rigol min. 1,5 m, na druhej strane rigol min. 3,0 m)</li> <li>- parkovacie miesta pre nové rodinné domy - min. 2 parkovacie státia (pre osobné automobily) riešené na vlastnom pozemku, prístupné priamo z komunikácie, t. j. bez priameho oplotenia voči komunikácii</li> </ul> </li> <li>• regulácia vjazdov na stavebné pozemky (preddomové úpravy)             <p><u>Existujúca zástavba v ohrozených lokalitách (so stojacou dažďovou vodou na komunikácii)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- povinnosť (pre vlastníka pozemku) vytvoriť alebo vrátiť do pôvodného stavu priekopu pre zachytávanie dažďovej vody v min. 50 % šírky pozemku alebo zabezpečiť vsakovanie vody na vlastnom pozemku</li> <li>- povinnosť (pre vlastníka pozemku) dbať o zeleň, priekopu, chodník pred stavebným pozemkom</li> </ul> </li> </ul> |

| Porad.<br>č. ZaD | Účel navrhovaných ZaD a podrobný popis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zákaz budovania vyvýšených obrubníkov medzi cestou a príľahlou zeleňou</li> </ul> <p><u>Nové rozvojové lokality</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- povinnosť (pre vlastníka pozemku) vytvoriť priekopu pre zachytávanie dažďovej vody v min. 50 % šírky pozemku (t. j. spevnená plocha vjazdu na stavebné pozemky nesmie presiahnuť 50 % šírky pozemku) – úroveň spevnenej a zelenej plochy nesmie byť vytvorená nad úroveň príľahlej komunikácie, aby nedochádzalo k odtekaniu dažďovej vody na komunikáciu</li> <li>- povinnosť (pre stavebníka) zabezpečiť si k zriadeniu vjazdu a k uskutočneniu spevnenej plochy na verejnom priestranstve náležité povolenie od príslušného cestného správneho orgánu</li> <li>- povinnosť (pre vlastníka pozemku) dbať o zeleň, priekopu, chodník pred stavebným pozemkom</li> <li>- zákaz budovania vyvýšených obrubníkov medzi cestou a príľahlou zeleňou</li> </ul> <p>– zamedzenie vytvárania stavebných pozemkov na úkor existujúcich pozemkov, ktoré by po zmenšení nespĺňali podmienky regulácie platného územného plánu obce</p> |
| b.               | <p><b>Zmeny v textovej a grafickej časti</b>, súvisiace najmä s aktualizáciou podkladov a právnych predpisov:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– priemet aktuálnych koncepcií a dokumentov (napr. RÚSES okresu Dunajská Streda 2019, evidencia Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra, Územný generel dopravy TTSK a pod.),</li> <li>– doplnenie definícií a vysvetlenie pojmov,</li> <li>– oprava číslovania ciest III. triedy,</li> <li>– úprava ochranných pásiem ciest,</li> <li>– doplnenie hranice zastavaného územia obce,</li> <li>– aktualizácia stavu dopravnej a elektrickej siete v kontakte s riešeným územím,</li> <li>– zakreslenie železničnej trate a zámerov Železníc Slovenskej republiky s ňou súvisiacich.</li> </ul> <p><b>Hranice zastavaného územia obce s vyznačením ochranných pásiem ciest a dráhy a návrhu cyklistických trás sú spracované aj v samostatnej grafickej prílohe č. 1, ktorá je zaradená do textovej časti. Priemet RÚSES je taktiež spracovaný aj v samostatnej grafickej prílohe č. 2, ktorá je zaradená do textovej časti.</b></p>                                          |

Navrhované zmeny vychádzajú z potreby vytvorenia podmienok pre ďalší rozvoj existujúceho areálu Slovakia Ring, ktorý predstavuje významné športové, rekreačné a hospodárske centrum nadregionálneho významu. Cieľom riešenia je vytvorenie územných podmienok pre doplnenie súvisiacich funkcií občianskej vybavenosti, športu, rekreácie a výskumno-vývojových aktivít v oblasti mobility a inovatívnych technológií.

Navrhované rozvojové plochy nadväzujú na existujúce zastavané a rozvojové územia obce. Návrh preto nepredstavuje vznik nových izolovaných rozvojových lokalít ani rozptýlenej zástavby v krajine, ale logické rozšírenie existujúcej urbanistickej štruktúry. Pri návrhu rozvojových plôch sa uplatnil princíp koncentrácie rozvoja do územia s existujúcou urbanizačnou, dopravnou a technickou väzbou, čím sa minimalizujú negatívne vplyvy na organizáciu poľnohospodárskej krajiny a efektívne sa využíva existujúca infraštruktúra.

Časový horizont „ZaD č. 5“ sa predpokladá do roku 2035. Navrhované riešenie predstavuje čiastkovú aktualizáciu platného územného plánu obce, pričom zachováva jeho základnú urbanistickú koncepciu a rozvíja už schválené rozvojové smery územia.

#### 4. Obsah (osnova).

Obsah (osnova) „ZaD č. 5“ je v súlade s §§ 22, 30 a 31 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii – **pozri časť „Obsah“ strategického dokumentu.**

### **Požiadavky na spracovanie a rozsah „Zmien a doplnkov č. 5“**

„Zmeny a doplnky č. 5“ sú spracované v rozsahu textovej a grafickej časti ÚPN obce Orechová Potôň a tvoria samostatnú prílohu schváleného ÚPN.

Textová časť „Zmien a doplnkov č. 5“ obsahuje v smernej časti v kapitole A.1.1.3 „Ciele riešenia“ prehľadné zhrnutie spracovania zmien a doplnkov a zahŕňa zmeny a doplnky jednotlivých kapitol vrátane záväznej časti, ktoré sú v texte jednoznačne identifikované a vyznačené.

Grafická časť „Zmien a doplnkov č. 5“ je spracovaná formou priesvitiek na podklade výrezov všetkých pôvodných výkresov schváleného ÚPN (č. 1 – 6) a na podklade celého pôvodného výkresu č. 5 schváleného ÚPN, s vyznačením navrhovaných zmien a doplnkov.

**Predmetom pripomienkového konania sú výlučne tieto zmeny a doplnky v textovej a grafickej časti vyznačené v texte a znázornené na priesvitkách** (priesvitky spolu s podkladom pôvodného výkresu sú predkladané v integrovanom tlačovom výstupe; výkres č. 2.1 je vo formáte A3 predkladaný aj samostatne ako priesvitka na podklade pôvodného výkresu a je zaradený do textovej časti), **pričom podklad pôvodných výkresov a informatívna príloha k textu nie sú predmetom prerokovania.**

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

Variantné riešenia sa nevypracúvajú, pretože podľa platnej legislatívy sa spracovávajú iba pri koncepte novej územnoplánovacej dokumentácie. Zmeny a doplnky schválenej územnoplánovacej dokumentácie variantné riešenia podľa zákona nevyžadujú ani nepripúšťajú.

### **6. Vecný a časový harmonogram prípravy a schvaľovania.**

- Spracovanie návrhu zmien a doplnkov v rozsahu podľa § 17 ods. 1 vyhlášky č. 55/2001 Z. z. – 150 dní
- Prerokovanie a schvaľovanie návrhu zmien a doplnkov podľa § 31 ods. 2 stavebného zákona v kontexte s §§ 22, 24 až 27 stavebného zákona primerane – 60-90 dní
- Uloženie návrhu zmien a doplnkov podľa § 28 stavebného zákona – 30-90 dní

(v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a vykonávacích predpisov účinných do 31.03.2024).

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

Pre „ZaD č. 5“ boli východiskové najmä tieto strategické dokumenty:

- Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja
- Územný plán obce Orechová Potôň v znení neskorších zmien a doplnkov.

„ZaD č. 5“ sú v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou a nemenia jej koncepčné východiská.

Schválený ÚPN obce Orechová Potôň (uznesenie OZ č. 440/2010-OZ zo dňa 24.08.2010) v znení neskorších zmien a doplnkov je touto zmenou upravovaný len v rozsahu definovanom hlavnými cieľmi, pričom jeho celková koncepcia zostáva nezmenená.

Navrhované riešenie je v súlade aj s cieľmi regionálneho rozvoja Trnavského samosprávneho kraja v oblasti podpory cestovného ruchu, športovej infraštruktúry, hospodárskeho rozvoja a tvorby pracovných príležitostí. Súčasne rešpektuje limity využitia územia vyplývajúce z ochrany prírody, ochrany poľnohospodárskej pôdy, technickej infraštruktúry a nadradených dopravných koridorov.

### **8. Orgán kompetentný na jeho prijatie.**

Obecné zastupiteľstvo obce Orechová Potôň.

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

Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Orechová Potôň.

Všeobecne záväzné nariadenie obce Orechová Potôň 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).

#### **1.1. Záber pôdy**

Navrhovaný strategický dokument predstavuje zmenu využívania plochy využívanej ako orná pôda, TTP, na stavebné účely o výmere **7,0136 ha** pre nové lokality a **23,6991 ha** pre zmeny funkčného využitia schválených lokalít, t. j. v prípade realizácie navrhovaných činností by došlo k novému použitiu resp. k zmene použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy pre riešené územie strategického dokumentu je spracované v zmysle zákona č. 202/2004 Z. z. v znení zákona č. 57/2013 Z. z. a podľa vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č. 59/2013 Z. z. – **pozri kapitoly č. A.2.16.1 a A.2.16.2** strategického dokumentu.

Pri návrhu riešenia bol uplatnený princíp ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa § 3 zákona č. 220/2004 Z. z., najmä zásada minimalizácie záberov a prednostného využívania menej kvalitných pôd. **Menej ako 15 % celkového záberu** je situovaných na najkvalitnejších pôdach v rámci katastrálneho územia, pričom prevažná časť záberov sa realizuje na pôdach nižšej bonity alebo na plochách už určených na zastavanie v platnom územnom pláne obce.

Z tohto dôvodu je navrhovaný záber pôdy v nevyhnutnom rozsahu, účelný a v súlade so zásadami ochrany poľnohospodárskej pôdy podľa platnej legislatívy.

Navrhovaný rozvoj je zároveň vo verejnom záujme, najmä z hľadiska podpory cestovného ruchu, športu a regionálneho hospodárskeho rozvoja.

Navrhovaný strategický dokument nenavrhuje nové použitie lesnej pôdy na stavebné účely – **pozri kapitolu č. A.2.16.3** strategického dokumentu.

#### **1.2. Chránené územia, chránené výtvyry a pamiatky, ochranné pásma**

Územie obce Orechová Potôň je ovplyvnené chránenými územiami, chránenými pamiatkami a ochrannými pásmami – **pozri kapitoly č. A.2.5, A.2.9, A.2.11, B.5.1, B.5.2** strategického dokumentu.

Navrhované zmeny v strategickom dokumente potvrdzujú vymedzenie území ochrany prírody, ochrany pamiatok, prieskumných a osobitných území a ochranných pásiem v platnom ÚPN obce, resp. ich aktualizujú – **pozri kapitoly č. A.2.5, A.2.9, A.2.11, A.2.14, B.5.1, B.5.2** strategického dokumentu.

#### **1.3. Verejné dopravné a technické vybavenie**

Navrhovaným strategickým dokumentom dochádza k zmenám v rámci riešenia verejného dopravného vybavenia na území obce Orechová Potôň – **pozri kapitolu č. A.2.12.1** strategického dokumentu.

Navrhovaným strategickým dokumentom dochádza k zmenám v rámci riešenia verejného technického vybavenia na území obce Orechová Potôň – **pozri kapitolu č. A.2.12.2 až A.2.12.4** strategického dokumentu.

#### **1.4. Významné terénne úpravy**

Realizácia navrhovaných činností, pre ktoré navrhovaný strategický dokument vytvára podmienky, si nevyžiada významné terénne úpravy. Terénne úpravy budú 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 obce Orechová Potôň – „ZaD č. 5“, ktorá bude vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením obce Orechová Potôň.

#### **2.1 Ovzdušie**

Navrhovaný strategický dokument vytvára 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 odporúčame využívať obnoviteľné zdroje energie.

Navrhovaný strategický dokument považuje za najvýznamnejší vplyv na ovzdušie zvýšenú prašnosť a produkciu exhalátov z dopravných prostriedkov, zo stavebných strojov a zariadení počas výstavby. Zvýšená prašnosť však môže byť vhodnými stavebnými postupmi minimalizovaná (napr. kropenie, zakrývanie sypkých materiálov fóliou, atď.).

Z hľadiska kvantifikácie možno predpokladať mierne zvýšenie intenzity dopravy v dotknutých lokalitách, čo sa môže prejavíť lokálnym zvýšením koncentrácií znečisťujúcich látok (najmä NO<sub>2</sub> a PM<sub>10</sub>). Tento vplyv však nebude mať významný negatívny charakter vzhľadom na rozsah navrhovaných zmien a kapacitné možnosti existujúcej dopravnej infraštruktúry.

#### **2.2 Odpadové vody**

Navrhovaný strategický dokument rieši odvádzanie splaškových odpadových vôd z rozvojových lokalít do verejnej kanalizácie. Odvádzanie dažďových vôd zo striech a spevnených plôch je navrhované do vsaku po ich prečistení.

Podrobný návrh riešenia odvádzania odpadových vôd z navrhovaných lokalít bude spracovaný v rámci povoľovania činností podľa osobitných predpisov – **pozri kapitolu č. A.2.12.2** strategického dokumentu.

#### **2.3 Odpady**

V „ZaD č. 5“ nedochádza k zmenám v rámci riešenia odpadového hospodárstva – **pozri kapitolu č. B.4.2** strategického dokumentu.

Pôvodca odpadov musí pri nakladaní s odpadmi rešpektovať ustanovenia príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti odpadového hospodárstva, najmä zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a všeobecne záväzného nariadenia obce Orechová Potôň 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.

## **2.4 Zdroje hluku a vibrácií**

Zdrojom hluku a vibrácií počas realizácie činností v súlade so schváleným navrhovaným strategickým dokumentom budú terénne a stavebné práce, hluk z činností v navrhovaných lokalitách a doprava. Hluk a vibrácie budú na bežnej úrovni realizácie prác obdobného rozsahu. Vplyv hluku z dopravy sa prejaví najmä počas výstavby.

Z dlhodobého hľadiska môže dôjsť k miernemu zvýšeniu hlukovej záťaže v dôsledku nárastu dopravnej obsluhy územia. Tento vplyv bude lokálneho charakteru a nepredpokladá sa prekročenie prípustných limitov podľa platných právnych predpisov.

## **2.5 Zdroje žiarenia a iných fyzikálnych polí**

Navrhovaný strategický dokument nevytvára 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 pôdneho prostredia do stavieb.

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

Priame vplyvy na životné prostredie:

### **pozitívne**

- zmeny pôvodne navrhovaného urbanistického rozvoja územia obce

### **negatívne**

- vplyv na poľnohospodársku a lesnú pôdu – zmeny trvalého záberu pôdy
- vplyv výstavby na obyvateľstvo a jeho aktivity, hlučnosť a prašnosť a frekvencia dopravy na prístupových komunikáciách najmä v čase výstavby
- vplyv na ovzdušie – znečistenie ovzdušia v dôsledku prevádzky stavebných mechanizmov najmä počas výstavby
- nároky na nové trasy a zariadenia dopravy a technického vybavenia,

Nepriame vplyvy:

- nevyhnutné vplyvy urbanizovaného prostredia vyplynú z využívania územia, ich dopad je možné eliminovať vykonaním navrhovaných opatrení.

Kumulatívne a synergické vplyvy navrhovaných zmien v kombinácii s existujúcim využívaním územia sa nepredpokladajú ako významné. Navrhované zmeny nadväzujú na existujúcu urbanistickú štruktúru obce a nepredstavujú zásadnú zmenu funkčného využitia územia v širších súvislostiach.

## **4. Vplyv na zdravotný stav obyvateľstva.**

Strategický dokument nepredpokladá významné negatívne vplyvy na zdravotný stav obyvateľstva. Možné vplyvy súvisia najmä so zvýšenou dopravou a stavebnou činnosťou (hluk, prašnosť), pričom tieto vplyvy budú dočasného alebo lokálneho charakteru. Prípadným vplyvom realizácie navrhovaných aktivít vyplývajúcich z navrhovaného strategického dokumentu na dotknuté obyvateľstvo a jeho zdravie sú len havarijne stavy, resp. riziká katastrofického charakteru.

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 v dôslednom dodržiavaní

všetkých bezpečnostných noriem a všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa ochrany zdravia pri práci.

Navrhované zmeny v strategickom dokumente potvrdzujú návrh opatrení na zmiernenie negatívneho vplyvu návrhu na životné prostredie v platnom ÚPN obce resp. ho aktualizujú – **pozri kapitolu č. B.6** strategického dokumentu.

#### **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 „ZaD č. 5“ spadá v zmysle § 12 zák. č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov do prvého stupňa ochrany.

Navrhované zmeny v strategickom dokumente potvrdzujú návrh opatrení na zmiernenie negatívneho vplyvu návrhu na krajinu v platnom ÚPN obce resp. ho aktualizujú – **pozri kapitolu č. B.5.2** strategického dokumentu.

#### **6. Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu.**

Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického dokumentu predstavujú najmä riziká spojené s realizáciou stavebných činností (zvýšená dopravná záťaž, hlučnosť, prašnosť) a potenciálne havarijné situácie počas výstavby. Tieto riziká sú štandardné pre obdobný typ činností a je možné ich minimalizovať dodržiavaním príslušných technických, bezpečnostných a environmentálnych opatrení.

#### **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 Orechová Potôň
- vlastníci nehnuteľností v katastrálnych územiach obce
- fyzické a právnické osoby, podieľajúce sa na využívaní územia obce
- združenia pôsobiace v obci.

#### **2. Zoznam dotknutých subjektov.**

Dotknuté subjekty:

1. Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava - Oddelenie územného plánovania, Piešťanská 3, Trnava
2. Okresný úrad Trnava - Odbor starostlivosti o ŽP - Ochrana prírody, Kollárova 8, Trnava
3. Krajský pamiatkový úrad Trnava, Cukrová 1, Trnava
4. Okresný úrad Trnava - Odbor opravných prostriedkov, Vajanského 22, Trnava
5. Trnavský samosprávny kraj - Odbor regionálneho rozvoja a ÚP, Starohájska 10, Trnava
6. Trnavský samosprávny kraj – odbor dopravy a pozemných komunikácií, Starohájska 10, Trnava
7. Ministerstvo ŽP SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov, Námetanovo nám. 1, Bratislava

8. Ministerstvo dopravy SR, Námestie slobody č. 6, Bratislava
9. Krajské riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru Trnava, Vajanského 22, Trnava
10. Okresný úrad Dun. Streda - Odbor starostlivosti o ŽP - OH, OV, OO, Korzo B. Bartóka 789/3, Dunajská Streda
11. Okresný úrad Dunajská Streda - Pozemkový a lesný odbor, Korzo B. Bartóka 789/3, Dunajská Streda
12. Okresný úrad Dun. Streda - Odbor CD a PK, Korzo B. Bartóka 789/3, Dunajská Streda
13. Okresný úrad Dun. Streda - Odbor krízového riadenia a CO, Korzo B. Bartóka 789/3, Dunajská Streda
14. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Dun. Streda, Veľkobláhovská 1067, Dunajská Streda
15. Obec Vieska, starosta obce
16. Obec Potônske Lúky, starosta obce
17. Obec Veľké Blahovo, starostka obce.

### **3. Dotknuté susedné štáty.**

Susedné štáty nie sú návrhmi strategického dokumentu dotknuté.

## **V. Doplnujúce údaje**

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

Strategický dokument bude obsahovať grafickú časť v nasledovnom rozsahu:

#### **Smerná grafická časť**

- 1 Výkres širších vzťahov M 1:50000
- 3 Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1:10000
- 4.1 Výkres riešenia verejného technického vybavenia I. M 1:10000
- 4.2 Výkres riešenia verejného technického vybavenia II. M 1:10000
- 5 Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES M 1:10000
- 6 Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely M 1:10000

#### **Záväzná grafická časť**

- 2.1 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1:10000
- 2.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a VP stavby M 1:10000

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

Pre „Zmeny a doplnky č. 5“ boli východiskové najmä tieto podklady:

- „Územný plán regiónu TTSK“,
- „Územný plán obce Orechová Potôň“ v znení neskorších zmien a doplnkov,
- „RÚSES okresu Dunajská Streda“, 2019,
- „Územný generel dopravy TTSK do roku 2020 s výhľadom do roku 2030“, 2015,
- údaje z registra Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra,
- aktuálna katastrálna mapa (podklad poskytnutý obcou Orechová Potôň),
- požiadavky obce na spracovanie „Zmien a doplnkov č. 5“.

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

Bratislava, 29.05.2026.

## **VII. Potvrdenie správnosti údajov**

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

Ing. arch. Monika Dudášová

Bc. Beáta Nagyová.

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

---

Ing. Szilárd Gálffy  
starosta