

OKRESNÝ ÚRAD STARÁ ĽUBOVŇA

ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

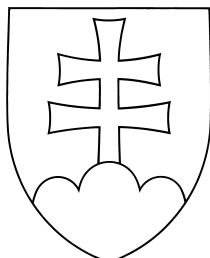
Nám. gen. Štefánika 529/1, 064 01 Stará Ľubovňa

Číslo spisu

OU-SL-OSZP-2026/008417-022

Stará Ľubovňa

11. 09. 2026



ZÁVÄZNÉ STANOVISKO

zo zisťovacieho konania

Popis konania / Účastníci konania

1. PRIMUM s.r.o., Záhradnícka 34, Bratislava 821 08, IČO: 35 789 646, v zastúpení spoločnosťou INECO, s.r.o., Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica, IČO 36 738 379
2. Mesto Stará Ľubovňa, Obchodná č. 1, 064 01 Stará Ľubovňa

Výrok

Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie ako príslušný orgán štátnej správy starostlivosti o životné prostredie podľa § 1 ods. 1 písm. c) a § 5 ods. 1 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, § 2 ods. 3, § 3 ods. 1 písm. e) a § 4 ods. 1 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ako príslušný orgán štátnej správy na posudzovanie vplyvov na životné prostredie podľa § 3 písm. l) v spojení s § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, po vykonaní zisťovacieho konania pre navrhovanú činnosť „Obchodné centrum Stará Ľubovňa“ navrhovateľa PRIMUM s.r.o., Záhradnícka 34, Bratislava 821 08, IČO: 35 789 646, v zastúpení spoločnosťou INECO, s.r.o., Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica, IČO 36 738 379, podľa § 29 ods. 11 a ods. 12 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vydáva toto záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania, v ktorom podľa § 29 ods. 3 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov určuje, že navrhovaná činnosť

„Obchodné centrum Stará Ľubovňa“, uvedená v predložennom zámere navrhovanej činnosti

sa nebude posudzovať

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

Podľa § 2 písm. d) a § 29 ods. 17 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa pre navrhovanú činnosť „Obchodné centrum Stará Ľubovňa“ určujú nasledovné opatrenia, ktoré zabránia znečisťovaniu životného prostredia, zmiernia znečisťovanie životného prostredia alebo zabránia poškodzovaniu životného prostredia:

1. Územnoplánovacie opatrenia:

a. Navrhovaná činnosť musí byť v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta Stará Ľubovňa;

2. Technické, technologické, organizačné a prevádzkové opatrenia:

- a) Pred samotnou realizačnou fázou navrhovanej činnosti zabezpečiť územnotechnické podmienky, ktoré sú spojené s činnosťou v oblasti prípravno organizačnej a technickej;
- b) Počas prípravy projektu zabezpečiť informácie o evidencii prípadných archeologických pamiatkach v katastrálnom území mesta Stará Ľubovňa. Oznámiť každý archeologický nález Krajskému pamiatkovému úradu Prešov, urobiť nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil, nezničil a oznámiť Krajskému pamiatkovému úradu začiatok uskutočňovania stavebných-zemných prác z dôvodu monitoringu;
- c) V rámci architektúry budovy a príslušných plôch zapracovať zelené prvky, ako sú externé zelené strechy alebo pobytové zelené zóny s prvkami drobnej architektúry;
- d) V ďalších fázach detailne koordinovať a vopred odsúhlasiť Správou a údržbou ciest PSK dopravné napojenie areálu a kapacitné posúdenie prislúchajúcich križovatiek;
- e) Okrem klasických parkovacích miest vybudovať minimálne jednu nabíjaciu stanicu pre elektrické vozidla a predprípravu pre neskoršie rozširovanie elektro nabíjacích bodov;
- f) Vyčleniť v blízkosti hlavného vstupu plochu pre bezpečné parkovanie bicyklov, ktorá bude zastrešená, prípadne uzamykateľná. Táto plocha bude posudzovaná ako funkčný prvok drobnej architektúry areálu;

Opatrenia počas výstavby:

Všeobecné opatrenia

1. Realizovanými stavebnými prácami a úpravami sa nesmú ohroziť a ani obmedziť účastníci cestnej premávky miestnych komunikácií, počas užívania sa nesmie komunikácia poškodiť alebo zničiť;
2. Na stavenisku používať iba stroje a zariadenia vhodné pre danú činnosť a zabezpečiť ich pravidelnú údržbu a kontrolu;
3. Dôrazne sledovať a zabezpečiť čistenie vozidiel vychádzajúcich zo staveniska na obmedzenie znečistenia cestných komunikácií;
4. Prepravovaný materiál zaistiť tak, aby neznečisťoval dopravné trasy;
5. Na mieste realizácie nebudú dopĺňané pohonné hmoty, vymieňané oleje a iné náplne, vykonávané opravy stavebných a prepravných mechanizmov, pri ktorých by mohlo dôjsť k úniku nebezpečných látok;
6. Dodržiavať nevyhnutné bezpečnostné opatrenia najmä pri stavebných prácach v blízkosti jestvujúcich inžinierskych sietí, pri prácach vo výškach a pod.;
7. Štandardné dodržiavanie platných technických, technologických, organizačných a bezpečnostných predpisov súvisiacich s navrhovaným druhom činnosti ako aj protipožiarne opatrenia počas prípravy aj prevádzky;

Ochrana ovzdušia

8. Pri realizačných prácach je potrebné využiť technicky dostupné prostriedky na obmedzenie prašnosti, napríklad vhodným výberom stavebných technológií a materiálov;
9. Prašné materiály skladovať v zastrešených a uzatvárateľných skladoch (objektoch);
10. V prípade potreby udržiavať potrebnú vlhkosť povrchu (kropenie, polievanie);
11. Nepripustiť prevádzku dopravných prostriedkov s nadmerným množstvom znečisťujúcich látok vo výfukových plynoch;

Ochrana pôdy, podzemných a povrchových vôd

12. Pri vypracovaní projektovej dokumentácie a realizácii stavby je investor povinný dodržať zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
13. Zabezpečiť dobrý technický stav stavebných mechanizmov a dopravných prostriedkov pri realizácii, aby nedošlo k neželaným únikom ropných látok do pôdy, či vody;
14. Zabezpečiť sadu prostriedkov na likvidáciu úniku nebezpečných odpadov a nebezpečných látok do prírodného prostredia: zásoba sorpčného materiálu (VAPEX) a príslušné náradie na okamžitý sanačný zásah (lopáty, metly, nádoba na kontaminované látky, PE vrecia);
15. Pri stavebných prácach bude potrebné v rámci preventívnych opatrení vypracovať plán havarijných opatrení, v zmysle platnej legislatívy (nariadenie vlády SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd);

Ochrana pred hlukom

16. Vhodným výberom mechanizmov zabezpečiť, aby realizačné práce dlhodobo neprekračovali najvyššiu prípustnú hladinu hluku vo vonkajšom prostredí v zmysle platnej legislatívy;
17. Zabezpečiť, aby práce na zriadenom stavenisku, resp. v riešenom území neprekračovali najvyššiu prípustnú hladinu hluku vo vonkajšom prostredí mimo dopravy, stanovenú príslušnou legislatívou;
18. Hlučné činnosti odporúčame vykonávať len počas pracovného týždňa v bežnom pracovnom čase;

19. Pri prácach používať iba zariadenia, ktoré neprodujú nadmerný hluk a v prípade ich nevyhnutného použitia ich opatriť kapotážou;

20. Činnosti realizovať tak, aby nebol rušený nočný pokoj;

Nakladanie s odpadmi

21. Zabezpečiť zhodnotenie alebo zneškodnenie odpadov, ktoré vznikajú počas realizácie stavby v rámci platnej legislatívy;

22. Viest' evidenciu o druhoch a množstve odpadov, ktoré vznikajú pri realizácii;

23. Ustanovené údaje z evidencie ohlasovať príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva;

Ochrana bioty

24. Po ukončení stavebných prác vykonať náhradné rekultivácie a výsadbu zelene v posudzovanom území;

25. Pri stavebných prácach dbať na zamedzenie prípadného zavlečenia a šírenia inváznych rastlín (napr. zlatobyľ kanadská), v prípade ich náletu zabezpečiť ich likvidáciu v súlade s platnými právnymi predpismi podľa vyhlášky MŽP SR č. 485/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú podmienky a spôsoby odstraňovania inváznych nepôvodných druhov;

26. Pri realizácii sadových úprav uprednostniť miestne prirodzene rastúce druhy rastlín pred exotickými alebo miestne nepôvodnými druhmi;

27. Zabezpečiť mechanické čistenie vozidiel vychádzajúcich zo staveniska.

Opatrenia počas prevádzky

Všeobecné opatrenia

1. Dodržiavanie legislatívnych požiadaviek;

2. Dodržiavanie zásad bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci;

3. Dodržiavať a kontrolovať technologickú disciplínu, aby nedošlo ku kontaminácii prostredia;

4. Plnenie požiadaviek NV SR č. 391/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko;

5. Plnenie náležitostí vyplývajúcich z NV SR č. 496/2010 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa NV SR č. 354/2006 Z. z. ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kvalitu vody, určenej na ľudskú spotrebu.

Ochrana ovzdušia

6. Emisie z dopravnej obsluhy budúceho obchodného centra minimalizovať optimálnym vytážením dopravných kapacít nákladných vozidiel, prípadne využívaním súprav s návesmi.

Ochrana vôd

7. Zabezpečiť všetky spevnené asfaltové plochy a parkovacie stojiská certifikovaným materiálom proti pôsobeniu ropných látok;

8. Zabezpečiť odlučovače ropných látok s prečisťovacou schopnosťou na výstupe menej ako 0,1 mg/l NEL;

9. Požadovať od prepravcov zabezpečenie dobrého technického stavu vozidiel, aby sa predišlo únikom látok ropnej povahy.

Umiestnenie navrhovanej činnosti

Navrhovaná činnosť „Obchodné centrum Stará Ľubovňa" bude umiestnená

Kraj: Prešovský

Okres: Stará Ľubovňa

Obec: Stará Ľubovňa

Katastrálne územie: Stará Ľubovňa

Parcelné čísla: KN-C 213/17, 206/43, 228/6

Povaha a rozsah navrhovanej činnosti

Navrhovaná činnosť rieši doplnenie územia s obchodným charakterom. Využíva potenciál lokality s ohľadom na jej funkčné určenie. Navrhovaná činnosť bude slúžiť pre zastrešenie viacerých drobných obchodných prevádzok a služieb. Súčasťou bude zároveň vybudovanie prístupových komunikácií, spevnených plôch a 168 parkovacích stojísk. Navrhovaná činnosť podľa počtu parkovacích miest nepodlieha zisťovaciemu konaniu podľa zákona č. 24/2006 Z. z. Riešené územie zahŕňa celkovú výmeru 17 367 m², pričom celková zastavaná plocha predstavuje 5 475,10 m². Plocha chodníkov predstavuje 1 154,50 m², plocha parkovísk 2 202,25 m², plocha vnútroareálových komunikácií 4 248,20 m² a plocha odstavných plôch pre zásobovanie 835,00 m². Celková výmera spevnených plôch predstavuje 8 440,00 m² a plocha zelene 3 451,65 m².

Pri realizácii navrhovanej činnosti dôjde k výstavbe dvoch prevádzkových objektov obchodného centra.

Navrhované objekty obchodného centra OC 1 a OC 2 budú slúžiť na umiestnenie obchodných prevádzok jednotlivých nájomcov, zameraných najmä na predaj potravinového a nepotravinového tovaru, drogérie, oblečenia, obuvi a doplnkového sortimentu pre domácnosť. Objekty budú tvoriť jeden architektonický celok v pôdorysnom tvare písmena L, z konštrukčného hľadiska však pôjde o dva samostatné, vzájomne od dilatované stavebné objekty. Obidva objekty sú navrhnuté ako nepodpivničené jednopodlažné stavby. Nosný systém bude tvorený prefabrikovaným železobetónovým skeletom založeným na pilótach. Obvodový plášť bude vyhotovený zo sendvičových tepelnoizolačných panelov s výplňou z minerálnej vlny.

Zastrešenie bude riešené jednoplášťovými strechami s nízkym sklonom smerom k atikám. Strešný plášť bude uložený na trapézovom plechu podopretom železobetónovými väzníkmi. Dispozičné riešenie objektov bude prispôbené požiadavkám jednotlivých nájomcov. Predajné priestory budú orientované smerom k zákazníkemu parkovisku a k hlavným vstupom. Skladové, technické, hygienické a personálne zázemie bude situované prevažne v zadných častiach prevádzok, v nadväznosti na zásobovací dvor. Hlavné vstupy do jednotlivých prevádzok budú architektonicky zvýraznené a doplnené reklamnými prvkami s označením nájomných jednotiek. Fasády predajných priestorov budú čiastočne tvorené veľkoplošnými presklenými stenami, zatiaľ čo okenné otvory v zadných častiach budú zodpovedať usporiadaniu skladov, personálneho zázemia a obslužných priestorov. Predajne budú zásobované prostredníctvom samostatného zásobovacieho dvora oddeleného od hlavného pohybu zákazníkov.

Obchodné centrum OC 1

Objekt predstavuje väčšiu časť obchodného centra a je určený na umiestnenie siedmich samostatných nájomných jednotiek. Každá prevádzka bude mať samostatný vstup pre zákazníkov, vlastné obchodné priestory a prevádzkové zázemie. Vnútorne dispozičné členenie bude riešené prevažne ľahkými sadrokartónovými a presklenými deliacimi konštrukciami, čo umožní primeranú variabilitu usporiadania prevádzok.

Základné kapacitné údaje objektu:

- zastavaná plocha: 3 517,93 m²,
- celková úžitková plocha: 3 320,64 m²,
- obostavaný priestor: 26 340,78 m³.

Úžitková plocha je rozdelená medzi jednotlivé prevádzky nasledovne:

- prevádzka P2: 994,49 m²,
- prevádzka P3A: 253,19 m²,
- prevádzka P3B: 535,89 m²,
- prevádzka P3C: 544,82 m²,
- prevádzka P3D: 669,78 m²,
- prevádzka P3E: 165,79 m²,
- prevádzka P3F: 156,68 m².

Objekt bude vybavený samostatnými rozvodmi vody, kanalizácie, elektrickej energie, vykurovania, chladenia a vzduchotechniky pre jednotlivé nájomné jednotky. Vykurovanie a chladenie predajných priestorov bude zabezpečené prostredníctvom vzduchotechnických jednotiek a systémov tepelných čerpadel.

Obchodné centrum OC 2

Objekt je určený pre jednu veľkoplošnú obchodnú prevádzku označenú ako P1. Prevádzka bude zameraná predovšetkým na širokosortimentový predaj potravín, drogérie a doplnkového priemyselného tovaru pre domácnosť. Predajná plocha bude doplnená skladmi, priestormi na prípravu a manipuláciu s tovarom, chladiacimi priestormi, hygienickým a personálnym zázemím.

Základné kapacitné údaje objektu:

- zastavaná plocha: 1 450,05 m²,
- úžitková plocha: 1 360,01 m²,
- obostavaný priestor: 11 022,77 m³.

Hlavný zákaznícky vstup bude orientovaný k parkovisku. Zásobovanie bude zabezpečené zo zadnej časti objektu prostredníctvom samostatnej zásobovacej komunikácie. Tým sa obmedzí vzájomné križovanie zákazníckej, zamestnaneckej a zásobovacej dopravy. Objekt bude samostatne napojený na technickú infraštruktúru areálu a vybavený zariadeniami potrebnými na prevádzku veľkoplošnej predajne.

Reštaurácia rýchleho občerstvenia

Súčasťou navrhovaného areálu bude samostatný objekt reštaurácie rýchleho občerstvenia. Pôjde o typovú unifikovanú jednopodlažnú stavbu osadenú v rámci celkovej kompozície obchodného centra. Zastavaná plocha objektu bude predstavovať približne 482,35 m². Projekt rieši najmä osadenie objektu, jeho napojenie na areálové komunikácie, parkovacie plochy a technickú infraštruktúru. Objekt bude mať samostatné zásobovanie vodou, odvádzanie splaškových a dažďových vôd, pripojenie na elektrickú energiu a vlastné prevádzkové zázemie. Parkovisko a spevnené plochy pri reštaurácii budú odvodnené samostatnou dažďovou kanalizáciou, pričom potenciálne kontaminované vody budú pred vypustením prečistené v odlučovači ropných látok.

Dopravné plochy a statická doprava

Súčasťou navrhovanej činnosti bude komplexné riešenie dopravnej obsluhy obchodného centra vrátane vnútro areálových komunikácií, zákaznickeho parkoviska, zásobovacieho dvora, chodníkov a napojenia na existujúcu cestnú sieť.

Dopravné napojenie areálu bude riešené z miestnej cesty – Popradskej ulice prostredníctvom dvoch nových stykových križovatiek:

1. Križovatka K2 – dopravné napojenie 1 bude slúžiť najmä na vjazd a výjazd zákazníkov a na jednosmerný vjazd mikrobusev k výhľadovo navrhovanej autobusovej zastávke. Napojenie je navrhnuté pod uhlom 75°.
2. Križovatka K3 – dopravné napojenie 2 bude slúžiť na vjazd a výjazd zásobovacích vozidiel a vozidiel zamestnancov a na jednosmerný výjazd mikrobusev. Napojenie je navrhnuté približne pod pravým uhlom.

Pohyb vozidiel v areáli bude regulovaný trvalým dopravným značením. Zákaznícka doprava bude smerovaná pred hlavné vstupy obchodných prevádzok, zatiaľ čo zásobovanie bude vedené samostatnou komunikáciou do zadnej časti objektov. Navrhované chodníky budú napojené na existujúcu pešiu infraštruktúru prostredníctvom osvetleného priechodu pre chodcov na Popradskej ulici.

Parkovacie plochy

Pre potreby návštevníkov, zamestnancov a jednotlivých prevádzok obchodného centra je navrhnutých celkovo 168 parkovacích miest, z toho:

- 7 parkovacích miest vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- 4 parkovacie miesta vybavené na nabíjanie elektromobilov.

Vyhradené parkovacie miesta pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie budú situované v bezprostrednej blízkosti hlavných vstupov do obchodných prevádzok a prepojené s chodníkmi bezbariérovými trasami.

Navrhovanú činnosť sa odporúča prerokovať a schváliť podľa osobitných predpisov.

Odôvodnenie

Úkony pred vydaním záväzného stanoviska

Navrhovateľ, PRIMUM s.r.o., Záhradnícka 34, Bratislava 821 08, IČO: 35 789 646, v zastúpení spoločnosťou INECO, s.r.o., Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica, IČO 36 738 379 (ďalej len „navrhovateľ“), doručil dňa 24.07.2026 na príslušný orgán, Okresný úrad Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie (ďalej len „príslušný orgán“ alebo „okresný úrad“) v súlade s § 18 ods. 2 písm. b) a podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní“ alebo „zákon č. 24/2006“) zámer navrhovanej činnosti „Obchodné centrum Stará Ľubovňa“ (ďalej len „zámer“ alebo „zámer navrhovanej činnosti“) vypracovaný podľa prílohy č. 9 zákona č. 24/2006 Z. z.. Zámer navrhovanej činnosti vypracovala spoločnosť INECO, s.r.o., Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica, júl 2026.

Okresný úrad ako príslušný orgán podľa § 3 písm. l) a § 56 písm. b) zákona o posudzovaní upovedomil listom č. OU-SL-OSZP-2026/008417-004 zo dňa 03.08.2026 o tom, že dňom doručenia zámeru navrhovanej činnosti začalo zisťovacie konanie o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti na životné prostredie a podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní zaslal vyššie uvedeným upovedomením zámer navrhovanej činnosti povolujuúcemu orgánu, dotknutému orgánu, rezortnému orgánu a dotknutej obci na ktorej území sa má navrhovaná činnosť realizovať, s možnosťou o zaujatie stanoviska v zákonom stanovenej lehote.

Okresný úrad zároveň uvedeným listom určil v zmysle § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní termín ústneho pojednávania, na ktorý prizval navrhovateľa. Okresný úrad zároveň oznámil, že v rámci ústneho pojednávania vykonaného podľa § 29 ods. 7 zákona je možnosť sa pred určením záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania vyjadriť k jeho podkladu, k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Okresný úrad ďalej uvedeným listom požiadal dotknutú obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť realizovať, aby podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní bezodkladne zverejnila zámer navrhovanej činnosti spôsobom v mieste obvyklým na dobu najmenej 21 dní od jej doručenia.

Súčasne okresný úrad podľa § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní dňa 03.08.2026 zverejnil oznámenie o zámere navrhovanej činnosti v centrálnom informačnom systéme, na adrese:

<https://www.enviroportal.sk/eia/detail/obchodne-centrum-stara-lubovna>

Na tejto adrese okresný úrad zároveň informoval verejnosť podľa § 24 ods. 1 zákona o posudzovaní. Verejnosť bola o navrhovanej činnosti informovaná aj na úradnej tabuli Okresného úradu Stará Ľubovňa.

Navrhovaná činnosť podľa prílohy č. 8 k zákonu o posudzovaní je predmetom zisťovacieho konania a je zaradená do:

Kapitoly 13. Infraštruktúra:

Položka č. 1 činnosť – Projekty rozvoja obcí vrátane:

a) prípravy územia na následnú výstavbu stavieb alebo ich súborov od 10 000 m² záberu celkovej plochy vrátane – časť B (zisťovacie konanie)

b) stavieb alebo ich súborov, ak nie sú uvedené v iných položkách tejto prílohy od 10 000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných a podzemných podlaží v zastavanom území vrátane a od 1 000 m² hrubej podlažnej plochy nadzemných a podzemných podlaží mimo zastavaného územia vrátane - časť B (zisťovacie konanie).

Položka č. 2 činnosť - Parkovacie plochy od 200 parkovacích stojísk pre motorové vozidlá vrátane - navrhovaná činnosť podľa počtu parkovacích miest nespĺňa kritéria na zaradenie a preto nepodlieha zisťovaciemu konaniu podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

Navrhovaná činnosť je navrhnutá v jednom realizačnom variante. Nulový variant predstavuje stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť nere realizovala.

Navrhovaná činnosť je klasifikovaná ako nová činnosť. Podľa § 18 ods. 2 písm. b) zákona o posudzovaní vplyvov musí byť predmetom zisťovacieho konania každá navrhovaná činnosť uvedená v prílohe č. 8 časti B.

Výjadrenia k podkladom pre vydanie záväzného stanoviska

V súlade s § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní vplyvov navrhovateľ listom zo dňa 21.08.2026 doručené príslušnému orgánu dňa 24.08.2026 požiadal o poskytnutie stanovísk v rámci zisťovacieho konania k navrhovanej činnosti. Na žiadosť navrhovateľa mu boli stanoviská poskytnuté ako príloha listu č. OU-SL-OSZP-2026/008417-014 zo dňa 31.08.2026. Navrhovateľovi bolo doručených sedem stanovísk dotknutých orgánov a jedno nevyžiadané stanovisko verejnosti.

Dňa 03.09.2026 sa na Okresnom úrade Stará Ľubovňa v súlade s § 29 ods. 7 zákona o posudzovaní uskutočnilo ústne pojednávanie so zástupcom navrhovateľa. Telefonicky sa ospravedlnilo mesto Stará Ľubovňa. V rámci ústneho pojednávania príslušný orgán prerokoval s navrhovateľom stanoviská doručené v zisťovacom konaní a príslušný orgán informoval navrhovateľa o ďalšom postupe v zisťovacom konaní. Príslušný orgán informoval navrhovateľa o tom, že bolo doručených 7 stanovísk:

1. Stanovisko OU-SL-OSZP z hľadiska ochrany ovzdušia;
2. Stanovisko Krajského pamiatkového úradu Prešov;
3. Stanovisko OU-SL-OSZP z hľadiska ochrany prírody a krajiny;
4. Stanovisko Prešovského samosprávneho kraja -odboru strategického rozvoja;

5. Stanovisko Mesta Stará Ľubovňa;
6. Stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Starej Ľubovni;
7. Stanovisko OU-SL-OSZP z hľadiska štátnej vodnej správy.

Jedno nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti - Združenie domových samospráv, o. z.;

Doručené stanoviska boli kladné, neobsahovali podmienky na určenie rozsahu hodnotenia a nepožadovali ďalšie posudzovanie podľa zákona o posudzovaní, z uvedeného dôvodu sa navrhovaná činnosť nebude posudzovať.

Predmetom ústneho pojednávania bolo predovšetkým oboznámenie sa s obsahom doručených stanovísk a vyjadrení a konzultácie o návrhoch opatrení na zabránenie a zmiernenie znečisťovania alebo poškodzovania životného prostredia, ktoré je potrebné zohľadniť pri príprave podkladov potrebných v ďalšom procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov. Podrobnejšie boli s navrhovateľom riešené pripomienky uvedené v nevyžiadanom doručenom stanovisku verejnosti. Navrhovateľ na ústnom pojednávaní doručil opravenú mapovú prílohu č. 2 „Dotknuté parcely“, písomné stanovisko k objasneniu pripomienok a požiadaviek a plnú moc na zastupovanie.

Podľa § 29 ods. 7 zákona o posudzovaní je možnosť v rámci ústneho pojednávania, pred vydaním záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania, vyjadriť sa k podkladu, k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Na záver bol navrhovateľ informovaný o nasledujúcom postupe podľa § 29 zákona o posudzovaní a pojednávanie bolo ukončené.

Vzhľadom na obsah stanovísk doručených k zámeru navrhovanej činnosti príslušný orgán upresnil, že navrhovaná činnosť sa nebude ďalej posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z.. Výsledkom zisťovacieho konania bude záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania.

Podľa § 29 ods. 12 zákona č. 24/2006 Z. z. príslušný orgán vydá záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania v lehote 15 dní odo dňa ústneho pojednávania podľa § 29 odseku 7 zákona č. 24/2006 Z. z., najneskôr však do 60 dní odo dňa doručenia zámeru. Vo zvlášť zložitých prípadoch môže príslušný orgán túto lehotu predĺžiť na 90 dní; v takom prípade písomne informuje navrhovateľa o dôvodoch tohto predĺženia a o očakávanom termíne vydania záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

K zámeru navrhovanej činnosti bolo na okresný úrad podľa § 29 ods. 5 zákona o posudzovaní vplyvov doručených celkovo 8 stanovísk od dotknutých orgánov, rezortných orgánov, povoľujúcich orgánov a dotknutej obce z toho jedno stanovisko po lehote na vyjadrenie sa.

1 Vyjadrenie Okresného úradu Stará Ľubovňa, odboru starostlivosti o životné prostredie zo dňa 04.08.2026 pod č. OU-SL-OSZP-2026/008677 z hľadiska ochrany ovzdušia bez pripomienok, nepožadujú ďalšie posudzovanie.

Vyjadrenie navrhovateľa: Navrhovateľ berie na vedomie.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné a bez pripomienok. Berie sa na vedomie;

2 Záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Prešov zo dňa 07.08.2026 pod č. Z-PUSR-062277/2026 z hľadiska záujmov ochrany pamiatkového fondu nepožaduje zámer navrhovanej činnosti posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. za dodržania podmienok:

a. Povinnosť oznámiť každý archeologický nález Krajskému pamiatkovému úradu Prešov a urobiť nevyhnutné opatrenia, aby sa nález nepoškodil a nezničil, ako aj oznámiť začiatok uskutočňovania stavebných zemných prác z dôvodu monitoringu.

Vyjadrenie navrhovateľa: Navrhovateľ berie na vedomie.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné a požiadavku zohľadnil v opatreniach vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska v opatrení č. 2 bod b);

3 Záväzné stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie zo dňa 14.08.2026 pod č. OU-SL-OSZP-2026/008990-002 z hľadiska ochrany prírody a krajiny bez pripomienok, nepožadujú ďalšie posudzovanie.

Vyjadrenie navrhovateľa: Navrhovateľ berie na vedomie.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné a bez pripomienok. Berie sa na vedomie;

4 Stanovisko Prešovského samosprávneho kraja, odboru strategického rozvoja zo dňa 24.08.2026 pod č. 06739/2026/DUPaZP-2 Prešovský samosprávny kraj nepožaduje posudzovať navrhovanú činnosť podľa zákona č. 24/2006 Z. z. za predpokladu, že pripomienky, požiadavky a odporúčania budú rešpektované v záväzne zapracované do podmienok záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania:

- a. V rámci architektúry budovy a príslušných plôch zapracovať zelené prvky, ako sú externé zelené strechy alebo pobytové zelené zóny s prvkami drobnej architektúry v súlade so strategickým dokumentom „Adaptačná stratégia na zmenu klímy Prešovského samosprávneho kraja, schválená 12.02.2024 uznesením č. 328/2024.
- b. V ďalších fázach detailne koordinovať a vopred odsúhlasiť Správou a údržbou ciest PSK dopravné napojenie areálu a kapacitné posúdenie prislúchajúcich križovatiek.
- c. Okrem klasických parkovacích miest vybudovať minimálne jednu nabíjaciú stanicu pre elektrické vozidlá a predprípravu pre neskoršie rozširovanie elektro nabíjacích bodov.
- d. Vyčleniť v blízkosti hlavného vstupu plochu pre bezpečné parkovanie bicyklov, ktorá bude zastrešená, prípadne uzamykateľná. Táto plocha bude posudzovaná ako funkčný prvok drobnej architektúry areálu.

Vyjadrenie navrhovateľa: V kapitole IV.13 zámeru bolo posúdenie súladu zamerané predovšetkým na územnoplánovacia dokumentácia mesta Stará Ľubovňa, pričom nadradená územnoplánovacia dokumentácia Prešovského samosprávneho kraja nebola samostatne uvedená. Navrhovaná činnosť však nie je v rozpore s relevantnými zásadami a regulatívmi ÚPN PSK. Zámer je umiestnený v zastavanom území mesta, funkčne nadväzuje na existujúcu urbanizovanú štruktúru a jeho technické a environmentálne riešenie zohľadňuje viaceré požiadavky vyplývajúce z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie. V oblasti elektromobility sú v rámci obchodného centra navrhnuté štyri parkovacie miesta vybavené na nabíjanie elektromobilov, čím je požiadavka na vybudovanie minimálne jedného nabíjacieho bodu splnená vo väčšom rozsahu. Zámer zároveň obsahuje konkrétne opatrenia v oblasti hospodárenia so zrážkovými vodami a adaptácie na zmenu klímy. Dažďové vody zo striech budú zachytávané v akumulčných a retenčných nádržiach a časť zadržanej vody bude využívaná na zavlažovanie areálovej zelene. Vody z parkovísk, komunikácií a ostatných potenciálne znečistených spevnených plôch budú pred odvedením prečistené v odľučovačoch ropných látok. Súčasťou riešenia je približne 3 451,65 m² vegetačných plôch, čo predstavuje približne 19,9 % riešeného územia, výsadba približne 72 kusov vysokej a izolačnej zelene, približne 240 m² vertikálnej zelene a zelená strecha nad objektom OC2 s výmerou približne 980 m². Navrhované opatrenia budú plniť najmä mikroklimatickú, tieniacu, vodozadržnú, izolačnú a ekologickú funkciu a prispieť k obmedzeniu prehrievania spevnených plôch a stavebných konštrukcií. Spolu so zachytávaním a opätovným využívaním dažďových vôd tak predstavujú opatrenia zodpovedajúce cieľom Adaptačnej stratégie na zmenu klímy Prešovského samosprávneho kraja. Odporúčanie na podporu cyklomobility navrhovateľ akceptuje. V projektovom zámere sa počíta s umiestnením stojísk pre bicykle v blízkosti hlavného vstupu do obchodného centra, ktoré umožnia bezpečné uzamknutie bicyklov. Súčasťou riešenia bude aj nabíjací bod pre elektrobicykle. Konkrétne technické a dispozičné riešenie týchto prvkov bude podrobnejšie rozpracované v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné a požiadavku zohľadnil vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska v opatrení č.1 a č.2 bod c) až bod f); Požiadavky vyplývajúce z legislatívy vyplývajú navrhovateľovi zo zákona a je povinný ich dodržiavať.

5 Záväzný stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Starej Ľubovni zo dňa 14.08.2026 pod č. RÚVZSL/OHŽPaZ/1148/4748/2026 bez pripomienok, nepožaduje ďalšie posudzovanie.

Vyjadrenie navrhovateľa: Navrhovateľ berie na vedomie.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné a bez pripomienok. Berie sa na vedomie;

6 Vyjadrenie Okresného úradu Stará Ľubovňa, odbor starostlivosti o životné prostredie zo dňa 17.08.2026 pod č. OU-SL-OSZP-2026/009152-002 z hľadiska štátnej vodnej správ bez pripomienok, nepožadujú ďalšie posudzovanie.

Vyjadrenie navrhovateľa: Navrhovateľ berie na vedomie.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné a bez pripomienok. Berie sa na vedomie.

7 Stanovisko Mesta Stará Ľubovňa zo dňa 11.08.2026 pod č. MsÚ-SL-č.1878-18754/2026, ktorým nemá žiadne pripomienky a zároveň vyslovuje názor, že predmetná činnosť nemá byť predmetom posudzovania vplyvov na životné prostredie. Zároveň oznamuje, že informovalo o oznámení o zámere navrhovanej činnosti verejnosť spôsobom v mieste obvyklým/úradná tabuľa mesta, internetová stránka mesta/, kedy a kde je možné do oznámenia nahliadnuť, v zmysle predpísaných lehôt v zmysle zákona,/ vyvesené od 04.08.2026 do 27.08.2026/.

Vyjadrenie navrhovateľa: Navrhovateľ berie na vedomie.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutej obce na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné a bez pripomienok. Berie sa na vedomie.

Po lehote dňa 01.09.2026 bolo doručené stanovisko:

8 Stanovisko Regionálnej veterinárnej a potravinovej správy Stará Ľubovňa zo dňa 27.08.2026 pod č. 1169/2026, 241/2026-52, ktorým súhlasia bez pripomienok a nepožadujú ďalšie posudzovanie.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutého orgánu na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné a bez pripomienok. Berie sa na vedomie.

Príslušnému orgánu bolo doručené podľa § 26 ods. 6 zákona č. 24/2006 Z. z. nevyžiadané stanovisko dotknutej verejnosti:

9 Stanovisko Združenia domových samospráv, o. z., Rovniankova 14, 851 02 Bratislava, IČO: 31 820 174 zo dňa 07.08.2026 doručené 17.08.2026, ktorým požadujú:

I. Stabilizácia projektovej identity

1. Rozpor v parcelnej identifikácii

Zámer opakovane identifikuje miesto realizácie parcelami KN-C 213/17, 206/43 a 228/6. Mapová príloha č. 2 „Dotknuté parcely“ však graficky označuje parcelu 213/7.

Dokumentácia je v tejto otázke rozporná. Pred vydaním záväzného stanoviska žiadame:

a) potvrdiť správnu parcelnú identifikáciu navrhovanej činnosti,

b) opraviť mapovú prílohu alebo vysvetliť jej vzťah k parcelám uvedeným v zámere a

c) overiť, že všetky odborné podklady, najmä dendrologické, dopravné a vodohospodárske riešenie, sa vzťahujú na totožný priestorový rozsah projektu.

Vyjadrenie navrhovateľa: Správna parcelná identifikácia navrhovanej činnosti „Obchodné centrum Stará Ľubovňa“ je KN-C 213/17, 206/43 a 228/6, k. ú. Stará Ľubovňa. Uvedené parcelné čísla sú v texte zámeru uvádzané konzistentne pri vymedzení predmetu posudzovania, umiestnení navrhovanej činnosti aj pri hodnotení záberu územia. Označenie parcely 213/7 v mapovej prílohe č. 2 „Dotknuté parcely“ predstavuje grafickú chybu v označení parcelného čísla; správne má byť uvedená parcela KN-C 213/17. Nejde o zmenu umiestnenia, rozsahu ani technického riešenia navrhovanej činnosti. Zároveň bolo overené, že odborné podklady boli vypracované vo vzťahu k tej istej navrhovanej činnosti a k rovnakému projektovému riešeniu. Pripomienka tak poukázala na formálnu chybu v jednej mapovej prílohe, nie na nesúlad alebo neistotu v samotnom umiestnení navrhovanej činnosti. Opravená mapová príloha č. 2 „Dotknuté parcely“, v ktorej bude správne uvedená parcela KN-C 213/17, bude doložená na ústnom konaní.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad na ústnom konaní prejednal formálnu chybu pri písaní s navrhovateľom a prevzal od navrhovateľa opravenú mapovú prílohu č. 2 „Dotknuté parcely“, ktorú následne zverejnil v CIS MŽP SR. Zároveň bolo overené, že odborné podklady boli vypracované vo vzťahu k tej istej navrhovanej činnosti a k rovnakému projektovému riešeniu.

2. Rozpor v počte parkovacích miest

Zámer pracuje so 168 parkovacími miestami, zatiaľ čo dopravno-inžinierska štúdia FIDOP pri prognóze dopravy pracuje so 170 parkovacími miestami.

Rozdiel dvoch stojísk nemusí mať materiálny dopad na výsledok dopravného posúdenia. Je však potrebné jednoznačne určiť aktuálnu projektovú kapacitu a potvrdiť, že dopravné posúdenie vypracované pre 170 miest je použiteľné pre projekt, ktorý je predmetom zisťovacieho konania. Pokiaľ ide o konzervatívnejší vstup dopravnej štúdie, postačuje túto skutočnosť výslovne zaznamenať.

Vyjadrenie navrhovateľa: Aktuálna projektová kapacita navrhovanej činnosti je 168 parkovacích miest, pričom tento údaj je v zámere uvádzaný konzistentne v opise parkovacích plôch aj pri hodnotení dopravných a súvisiacich

environmentálnych vplyvov. Z celkového počtu 168 miest je 7 vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a 4 miesta sú určené na nabíjanie elektromobilov. Dopravno-inžinierska štúdia FIDOP bola spracovaná s uvažovaným počtom 170 parkovacích miest. Tento rozdiel vyplýva z vývoja projektovej dokumentácie medzi spracovaním dopravnej štúdie a finalizáciou zámeru. Keďže dopravné posúdenie vychádzalo z vyššieho počtu parkovacích miest, predstavuje z pohľadu statickej dopravy konzervatívnejší vstup oproti aktuálnemu riešeniu so 168 miestami. Dopravná štúdia zároveň vo výhľadových stavoch zahŕňa dopravu od navrhovaného obchodného centra aj od ďalších známych plánovaných investícií v území. Zníženie počtu parkovacích miest zo 170 na 168 preto nezvyšuje dopravné zaťaženie oproti stavu posudzovanému v dopravno-inžinierskej štúdii a nemení jej závery. Dopravné posúdenie vypracované pre 170 parkovacích miest je teda použiteľné aj pre projekt, ktorý je predmetom zisťovacieho konania so 168 parkovacími miestami; nie je potrebné jeho opätovné prepracovanie z dôvodu uvedeného rozdielu dvoch parkovacích stojísk.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresnému úradu na ústnom konaní bola potvrdená kapacita 168 parkovacích miest, z toho 7 vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a 4 miesta sú určené na nabíjanie elektromobilov. Dopravno-inžinierska štúdia FIDOP bola spracovaná s uvažovaným počtom 170 parkovacích miest. Tento rozdiel vyplýva z vývoja projektovej dokumentácie medzi spracovaním dopravnej štúdie a finalizáciou zámeru.

3. Rozpor v identifikácii následného povoľovacieho konania

Zámer v časti II.16 označuje požadovaný povoľovací akt ako „Stavebné povolenie podľa stavebného zákona 25/2025 Z. z.“, zatiaľ čo informácia príslušného orgánu pre verejnosť uvádza „Rozhodnutie o stavebnom zámere podľa zákona č. 25/2025 Z. z.“. Pri stavebnom režime účinnom pre túto vec je preto potrebné zámer terminologicky aj procesne zosúladiť s aktuálnou právnou úpravou a jednoznačne identifikovať konanie o stavebnom zámere ako prvý povoľovací článok.

Žiadame preto opraviť a zosúladiť časť II.16 zámeru tak, aby jednoznačne identifikovala konanie o stavebnom zámere a rozhodnutie o stavebnom zámere. Nejde iba o terminológiu. Podľa § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z. z. vydáva príslušný orgán pri stavebnom režime záväzné stanovisko osobitne ku konaniu o stavebnom zámere a ku kolaudácii: podľa § 38 ods. 6 musí rozhodnutie povoľujúceho orgánu obsahovať podmienky určené v EIA výstupe alebo spôsob, akým sa s nimi navrhovateľ v dokumentácii vysporiadal. Už v zisťovacom konaní preto treba vytvoriť jednoznačnú transferovú stopu: výsledok zisťovacieho konania → stabilizované vlastnosti a opatrenia projektu → dokumentácia pre stavebný zámer → rozhodnutie o stavebnom zámere.

Vyjadrenie navrhovateľa: V časti II.16 zámeru je požadovaný povoľovací akt uvedený ako „Stavebné povolenie podľa stavebného zákona 25/2025 Z. z.“. Ide o terminologickú nepresnosť, pričom správne má byť ako následný povoľovací proces identifikované konanie o stavebnom zámere a vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere podľa zákona č. 25/2025 Z. z. Uvedená nepresnosť nemení predmet, rozsah, umiestnenie ani technické riešenie navrhovanej činnosti a nemá vplyv na vyhodnotenie jej predpokladaných vplyvov na životné prostredie. Ide výlučne o nesprávne pomenovanie následného povoľovacieho aktu, nie o nesprávne určenie povoľujúceho orgánu alebo o zmenu povoľovacieho procesu. Navrhovateľ zároveň berie na vedomie, že výsledok procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie a podmienky z neho vyplývajúce budú premietnuté do dokumentácie pre stavebný zámer a následného povoľovacieho konania. Tým bude zabezpečená nadväznosť medzi výsledkom zisťovacieho konania, projektovou dokumentáciou a rozhodnutím o stavebnom zámere. Zistená terminologická nepresnosť preto nepredstavuje dôvod na ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad zistenú terminologickú nepresnosť opravil v informácii pre verejnosť, kde jednoznačne zadefinoval, že záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania bude podkladom pre konanie o stavebnom zámere, ktorého výsledkom bude rozhodnutie o stavebnom zámere, preto nepovažoval za dôležité vrátiť zámer na prepracovanie, ale opravil v informácii pre verejnosť.

Podľa § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z. z. vydáva príslušný orgán pri stavebnom režime záväzné stanovisko osobitne ku konaniu o stavebnom zámere a ku kolaudácii: podľa § 38 ods. 6 musí rozhodnutie povoľujúceho orgánu obsahovať podmienky určené v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania.

II. Územný plán ako environmentálna regulácia

Zámer nie je v identifikácii rozhodnej územnoplánovacej dokumentácie vnútorne konzistentný. V časti II.5 pri umiestnení projektu uvádza súlad so Zmenami a doplnkami č. 4 Územného plánu mesta Stará Ľubovňa, schválenými uznesením mestského zastupiteľstva č. 874 z 12. decembra 2025: rovnaký podklad používa aj pri hodnotení vplyvov

na urbánny komplex. Naproti tomu kapitola IV.13 na str. 81 uvádza súlad s „Územným plánom mesta Stará Ľubovňa — Október 2005, v znení jeho zmien a doplnkov č. 9 z roku 2021“, Aktuálna záväzná časť ZaD č. 4 bola vyhlásená VZN mesta Stará Ľubovňa č. 4/2026.

Žiadame preto najprv jednoznačne určiť aktuálnu záväznú územnoplánovaciú dokumentáciu aplikovateľnú na projekt a až následne podľa nej vykonať materiálny test súladu. Príloha č. 9 časť IV bod 12 zákona č. 24/2006 Z. z. výslovne vyžaduje posúdenie súladu navrhovanej činnosti s platnou územnoplánovacou dokumentáciou a ďalšími relevantnými strategickými dokumentmi.

Samotný všeobecný údaj o „súlade s územným plánom“ však neumožňuje overiť materiálne splnenie environmentálnych regulatívov. Záväzná časť ÚPN obsahuje osobitnú skupinu regulatívov ekológie, ochrany prírody a životného prostredia. Medzi nimi je zachovanie a náhrada zelene, začlenenie novej zástavby pomocou drevinovej vegetácie a osobitný režim povrchového odtoku z komunikácií, parkovísk a ďalších potenciálne znečistených plôch vrátane zachytávania ropných látok.

Žiadame preto v zisťovacom konaní:

- a) jednoznačne identifikovať funkčné a regulačné určenie parciel 213/17, 206/43 a 228/6 podľa aktuálneho konsolidovaného ÚPN,
- b) vyhodnotiť materiálny súlad projektu s environmentálnymi regulatívami ÚPN, najmä vo vzťahu k zeleni, ochrane a náhrade drevín a nakladaniu s povrchovým odtokom, a
- c) tie projektové prvky, ktorými sa príslušné regulatívy naplňajú a ktoré budú súčasne významné pre environmentálny záver zisťovacieho konania, identifikovať ako stabilné vlastnosti projektu.

Vyjadrenie navrhovateľa: V kapitole IV.13 zámeru došlo k použitiu neaktuálneho označenia územnoplánovacej dokumentácie, keď sa uvádza Územný plán mesta Stará Ľubovňa – október 2005, v znení zmien a doplnkov č. 9 z roku 2021. Za rozhodujúcu územnoplánovaciú dokumentáciu pre posúdenie navrhovanej činnosti je potrebné považovať aktuálny Územný plán mesta Stará Ľubovňa v znení Zmien a doplnkov č. 4, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN mesta Stará Ľubovňa č. 4/2026. Údaj uvedený v kapitole IV.13 sa preto považuje za opravený v tomto zmysle. Zámer vychádza zo Zmien a doplnkov č. 4 a jednoznačne uvádza, že parcely KN-C 213/17, 206/43 a 228/6 sa nachádzajú v území „plocha polyfunkčnej zástavby (občianska vybavenosť + výroba), verejná zeleň“ určené najmä pre občiansku vybavenosť, obchod a služby. Rovnaký záver je uvedený aj pri hodnotení vplyvov na urbánny komplex, kde je konštatovaný súlad navrhovaného využitia územia so Zmenami a doplnkami č. 4. Rozpor v kapitole IV.13 má teda charakter formálnej neaktuálnosti odkazu na územnoplánovaciú dokumentáciu a nemení záver o funkčnom súlade navrhovanej činnosti s aktuálnym územným plánom. Navrhovaná činnosť zároveň obsahuje konkrétne opatrenia, ktorými sa naplňujú environmentálne požiadavky územnoplánovacej dokumentácie. V oblasti zelene je navrhnutých približne 3 451,65 m² vegetačných plôch, čo predstavuje približne 19,9 % riešeného územia. Ich účelom je okrem začlenenia stavby do okolitého prostredia aj zlepšenie mikroklimy a tienenie spevnených plôch. Projekt ďalej počíta s výsadbou približne 72 kusov vysokej a izolačnej zelene, umiestnenej najmä v parkovacích plochách, pozdĺž vnútroareálových komunikácií a na obode areálu. Dreviny vhodné na zachovanie budú počas výstavby chránené a rozsah výrubu a prípadnej náhradnej výsadby bude rešpektovať rozhodnutie príslušného orgánu ochrany prírody. Rovnako je materiálne riešená požiadavka ochrany vôd a nakladania s povrchovým odtokom. Dažďové vody zo striech budú zachytávané v akumulčných a retenčných nádržiach a časť zadržanej vody bude využívaná na zavlažovanie zelene. Dažďové vody z parkovísk, komunikácií, zásobovacích a ostatných spevnených plôch budú pred odvedením prečistené v odlučovačoch ropných látok. Pre potenciálne znečistené vody je pritom požadovaná koncentrácia NEL na výstupe z odlučovačov nižšia ako 0,1 mg/l a spevnené dopravné a parkovacie plochy majú byť zhotovené z materiálov odolných proti pôsobeniu ropných látok. Uvedené riešenia – najmä rozsah vegetačných plôch, navrhovaná výsadba a ochrana zachovávaných drevín, retenčno-akumulačné hospodárenie so zrážkovými vodami a predčistenie vôd z potenciálne znečistených plôch v odlučovačoch ropných látok – predstavujú konkrétne projektové opatrenia, s ktorými sa pri hodnotení vplyvov navrhovanej činnosti počíta a ktoré budú premietnuté do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie. Zistená neaktuálnosť odkazu v kapitole IV.13 nepredstavuje vecný nedostatok hodnotenia vplyvov ani dôvod na ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad konštatuje, že za rozhodujúcu územnoplánovaciú dokumentáciu pre posúdenie tejto navrhovanej činnosti je aktuálny Územný plán mesta Stará Ľubovňa v znení Zmien a doplnkov č. 4, ktorých záväzná časť bola vyhlásená VZN mesta Stará Ľubovňa č. 4/2026. Zámer vychádza zo Zmien a doplnkov č. 4 a jednoznačne uvádza, že parcely KN-C 213/17, 206/43 a 228/6 sa nachádzajú v území „plocha polyfunkčnej zástavby (občianska vybavenosť + výroba), verejná zeleň“ určené najmä pre občiansku vybavenosť, obchod a služby. Rovnaký záver je uvedený aj pri hodnotení vplyvov na urbánny komplex, kde je konštatovaný súlad navrhovaného využitia územia so Zmenami a doplnkami č. 4. Navrhovaná činnosť zároveň obsahuje konkrétne opatrenia,

ktorými sa naplňajú environmentálne požiadavky územnoplánovacej dokumentácie. V oblasti zelene je navrhnutých približne 3 451,65 m² vegetačných plôch, čo predstavuje približne 19,9 % riešeného územia. Ich účelom je okrem začlenenia stavby do okolitého prostredia aj zlepšenie mikroklimy a tienenie spevnených plôch. Navrhovaná činnosť ďalej počíta s výsadbou približne 72 kusov vysokej a izolačnej zelene, umiestnenej najmä v parkovacích plochách, pozdĺž vnútroareálových komunikácií a na obvodě areálu. Dreviny vhodné na zachovanie budú počas výstavby chránené a rozsah výrubu a prípadnej náhradnej výsadby bude rešpektovať rozhodnutie príslušného orgánu ochrany prírody. Rovnako je materiálne riešená požiadavka ochrany vôd a nakladania s povrchovým odtokom. Dažďové vody zo striech budú zachytávané v akumulčných a retenčných nádržiach a časť zadržanej vody bude využívaná na zavlažovanie zelene. Dažďové vody z parkovísk, komunikácií, zásobovacích a ostatných spevnených plôch budú pred odvedením prečistené v odlučovačoch ropných látok. Pre potenciálne znečistené vody je pritom požadovaná koncentrácia NEL na výstupe z odlučovačov nižšia ako 0,1 mg/l a spevnené dopravné a parkovacie plochy majú byť zhotovené z materiálov odolných proti pôsobeniu ropných látok. Uvedené riešenia – najmä rozsah vegetačných plôch, navrhovaná výsadba a ochrana zachovávaných drevín, retenčno-akumulačné hospodárenie so zrážkovými vodami a predčistenie vôd z potenciálne znečistených plôch v odlučovačoch ropných látok – predstavujú konkrétne projektové opatrenia, s ktorými sa pri hodnotení vplyvov navrhovanej činnosti počíta a ktoré budú premietnuté do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie. Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutej verejnosti na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné a požiadavku zohľadnil v opatreniach vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska.

3. Environmentálna záťaž „ČS PHM Popradská ulica“

Záväzná časť ÚPN medzi existujúcimi environmentálnymi záťažami výslovne uvádza aj lokalitu „ČS PHM Popradská ulica“ a pre iné alebo doplnkové využitie takéhoto územia predpokladá geologické preverenie podmienok jeho využitia.

Zámer sám v kapitole III.4.7 uvádza lokalitu „SL (005) / Stará Ľubovňa – ČS PHM Popradská ul.“, identifikátor SK/EZ/SL/1542, ako lokalitu registra C – sanovaná/rekultivovaná lokalita, s poslednou uvádzanou zmenou 15. marca 2017. Otázkou preto nie je predpoklad existencie nesanej environmentálnej záťaže, ale to, či je táto lokalita priestorovo relevantná vo vzťahu k parcelám obchodného centra a aký je jej aktuálny stav po sanácii alebo rekultivácii. Žiadame iba priestorové overenie tejto otázky. Ak dotknuté parcely nie sú lokalitou ani jej relevantným okolím dotknuté, postačuje túto skutočnosť konštatovať. Ak priestorová väzba existuje, treba vyhodnotiť dôsledky regulatívu ÚPN a § 35 ods. 6 písm. h) stavebného zákona pre ďalšiu projektovú prípravu.

Vyjadrenie navrhovateľa: Zámer v kapitole III.4.7 správne identifikuje lokalitu „SL (005) / Stará Ľubovňa – ČS PHM Popradská ul.“, identifikátor SK/EZ/SL/1542, ako environmentálnu záťaž evidovanú v registri C – sanovaná/rekultivovaná lokalita. Navrhovateľ zároveň súhlasí, že z hľadiska aplikácie regulatívov územného plánu je rozhodujúca najmä konkrétna priestorová väzba evidovanej environmentálnej záťaže na územie navrhovanej činnosti. Záväzná časť aktuálnych Zmien a doplnkov č. 4 ÚPN mesta Stará Ľubovňa v bode 2.14.11 stanovuje, že existujúce environmentálne záťaže v lokalitách Skrutkárň – Exim, ČS PHM BS Karpaty a ČS PHM Popradská ulica je potrebné likvidovať a v prípade iného alebo doplnkového využitia dotknutého územia vykonať geologický prieskum so stanovením podmienok jeho možného využitia. Samotná existencia environmentálnej záťaže v katastrálnom území mesta alebo jej označenie názvom „Popradská ulica“ však bez preukázania priestorového prekryvu s riešeným územím neznamena, že sa uvedený regulatív automaticky vzťahuje aj na predmetný zámer. Podľa dostupných údajov bola sanácia predmetnej lokality ukončená a vzdialenosť medzi lokalitou ČS PHM Popradská ulica a územím navrhovanej činnosti predstavuje približne 850 m. Na základe uvedeného nebola v rámci zisťovacieho konania preukázaná taká priestorová alebo funkčná väzba environmentálnej záťaže SK/EZ/SL/1542 na navrhovanú činnosť, ktorá by sama osebe odôvodňovala ďalšie posudzovanie jej vplyvov. Pokiaľ by sa však v ďalšom stupni projektovej alebo povoľovacej prípravy na základe autoritatívneho mapového, geodetického alebo katastrálneho podkladu preukázalo, že navrhovaná činnosť alebo jej časť priamo zasahuje do územia evidovanej environmentálnej záťaže, navrhovateľ bude rešpektovať príslušný regulatív ÚPN a zabezpečí potrebné geologické preverenie podmienok využitia dotknutého územia pred jeho stavebným využitím. Takéto preverenie je možné zabezpečiť v nadväzujúcej projektovej a povoľovacej príprave a samo osebe nepredstavuje dôvod na ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad konštatuje, že lokalita „SL (005) / Stará Ľubovňa – ČS PHM Popradská ul.“, identifikátor SK/EZ/SL/1542, ako environmentálna záťaž evidovaná v registri C – sanovaná/rekultivovaná lokalita podľa dostupných údajov bola sanácia predmetnej lokality ukončená a vzdialenosť medzi lokalitou ČS PHM Popradská ulica a územím navrhovanej činnosti predstavuje približne 850 m. Na základe

uvedeného nebola v rámci zisťovacieho konania preukázaná taká priestorová alebo funkčná väzba environmentálnej záťaže SK/EZ/SL/1542 na navrhovanú činnosť, ktorá by sama osebe odôvodňovala ďalšie posudzovanie jej vplyvov.

III. Strategická koherencia — Program rozvoja mesta a PHRSR PSK

Posúdenie súladu s ďalšími relevantnými strategickými dokumentmi je zákonnou náležitosťou zámeru podľa prílohy č. 9 časti IV bodu 12 zákona č. 24/2006 Z. z. Porovnanie s Programom rozvoja mesta a PHRSR PSK preto slúži na kontrolu, či zámer identifikoval a vyhodnotil projektovo relevantné strategické väzby, nie iba na všeobecnú deklaráciu rozvojového prínosu.

Zámer hodnotí socioekonomické účinky na zamestnanosť a občiansku vybavenosť stupňom +2 a medzi regionálne priaznivé účinky zaraďuje vytvorenie zázemia pre obchod a služby a zvýšenie zamestnanosti. Súčasne kvantifikuje prevádzkový prínos približne 142 pracovnými miestami, z toho približne 103 v objekte OC1, 25 v objekte OC2 a 14 v reštaurácii rýchleho občerstvenia.

Program rozvoja mesta Stará Ľubovňa 2024 — 2030 v časti A-4 „Určenie rozvojového potenciálu a limitov rozvoja územia mesta“ (s. 10) medzi vnímanými prioritami uvádza vytváranie nových pracovných príležitostí, vytvorenie nových služieb a zlepšenie kvality životného prostredia. V implementačnej časti D.6.2 „Infraštruktúra podnikateľského prostredia a trhu práce“ (s. 24) sleduje vytvorenie priaznivých podmienok pre malých a stredných podnikateľov, prípravu územia a budovanie dopravnej a technickej infraštruktúry pre investorov a zlepšenie prístupu obyvateľov na trh práce.

Súčasne časť D.6.8 „Životné prostredie“ (s. 32) identifikuje ako problémy nízku biodiverzitu urbanizovaného prostredia a nedostatočnú transformáciu krajiny s cieľom ozdravenia klímy mesta a medzi špecifickými cieľmi uvádza priebežnú revitalizáciu zelene, zvýšenie mestskej biodiverzity, elimináciu nárastu rizika sucha a citeľného tepla posilňovaním vodozadržnej kapacity územia a podporu protipovodňových opatrení. Tieto časti PRM sú pre predmetný obchodný areál priamo použiteľné ako konkrétny rámec kontroly socioekonomického prínosu aj environmentálnej kvality projektu.

Žiadame preto, aby hodnotenie socioekonomických a environmentálnych účinkov projektu bolo konfrontované s uvedenými časťami PRM konkrétne, a to tak, že:

- a) pri posúdení tvrdeného socioekonomického prínosu vychádzať z údajov zámeru o približne 142 pracovných miestach a z reálnej funkčnej náplne obchodného centra a vyhodnotiť ich vo vzťahu k časti A-4 a D.6.2 PRM,
- b) uvedené odkazy na PRM nepovažovať za vyčerpávajúci zoznam strategických väzieb: ide o projektovo zjavné minimum, ktoré otvára povinnosť navrhovateľa a príslušného orgánu identifikovať a materiálne vyhodnotiť aj ďalšie relevantné časti strategických dokumentov podľa prílohy č. 9 časti IV bodu 12 zákona č. 24/2006 Z. z.
- c) projektové opatrenia zelene, vodozadrž, tienenia a biodiverzity budú porovnané s relevantnými environmentálnymi cieľmi PRM.

Na regionálnej úrovni je projektovo relevantný PHRSR Prešovského samosprávneho kraja 2021 — 2030, najmä jeho väzba na udržateľné podnikateľské prostredie, infraštruktúru a priaznivé životné prostredie. Záverečné stanovisko SEA k PHRSR v časti VI.3 výslovne prenáša opatrenia na úroveň konkrétnych projektov: požaduje optimalizáciu riešení a lokalizácie v procese EIA, výber environmentálnych opatrení a vyváženosť environmentálnych, sociálnych a ekonomických aspektov, ďalej požaduje minimalizovať potrebu výrubov drevín.

Pre predmetný projekt je osobitne relevantné aj opatrenie SEA z pohľadu hydrologických pomerov a vodného hospodárstva, ktoré presadzuje ústup od odvádzania zrážkových vôd zo stavieb v prospech vsakovania do podlažia, prípadne budovania záchytných zariadení s využitím vody na závlahu v období sucha. Zámer už časť tejto logiky napĺňa akumuláciou vody na závlahu: v zisťovacom konaní treba preto overiť najmä dostatočnosť konkrétnych parametrov riešenia, nie mechanicky požadovať nový typ opatrenia. Ani tieto explicitne označené väzby nevyčerpávajú prácu s PHRSR a jeho SEA; navrhovateľ a príslušný orgán majú identifikovať aj ďalšie podmienky, ak sa podľa povahy a lokalizácie projektu ukážu ako relevantné.

Vyjadrenie navrhovateľa: Navrhovaná činnosť je z hľadiska svojich socioekonomických aj environmentálnych parametrov v súlade s relevantnými cieľmi Programu rozvoja mesta Stará Ľubovňa 2024 – 2030 a PHRSR Prešovského samosprávneho kraja 2021 – 2030. Z hľadiska socioekonomických cieľov projekt rozširuje občiansku vybavenosť mesta, vytvára nové priestory pre obchod a služby a predpokladá vytvorenie približne 142 pracovných miest. Tým priamo podporuje ciele PRM zamerané na vytváranie pracovných príležitostí, rozvoj služieb, podporu podnikateľského prostredia a zlepšenie dostupnosti tovarov a služieb pre obyvateľov mesta a jeho okolia. Environmentálne ciele strategických dokumentov sú premietnuté do konkrétneho riešenia projektu. Navrhnutých je približne 3 451,65 m² vegetačných plôch, približne 72 stromov, krovité a ostatné vegetačné výsadby, približne 240 m² vertikálnej zelene a zelená strecha nad objektom OC2. Vegetácia bude plniť najmä tieniacu, mikroklimatickú, vodozadržnú, izolačnú a ekologickú funkciu; súčasťou riešenia sú aj prvky podporujúce biodiverzitu. Projekt

zároveň obsahuje adaptačné opatrenia v oblasti hospodárenia so zrážkovými vodami. Počíta sa s ich akumuláciou a retenciou, regulovaným odtokom a opätovným využívaním zachytenej dažďovej vody na zavlažovanie areálovej zelene, čím sa spomaľuje odtok vody z územia, podporuje funkčnosť vegetácie počas suchých období a znižuje spotreba pitnej vody. Uvedené riešenia sú zároveň v súlade s relevantným smerovaním PHRSR PSK v oblasti podpory podnikateľského prostredia, rozvoja infraštruktúry a vytvárania priaznivého životného prostredia. Možno preto konštatovať, že projekt materiálne napĺňa relevantné socioekonomické, environmentálne a adaptačné ciele oboch strategických dokumentov. Z porovnania navrhovanej činnosti s uvedenými strategickými dokumentmi nevyplynuli rozpory alebo environmentálne riziká, ktoré by pri zohľadnení navrhovaných opatrení odôvodňovali potrebu ďalšieho posudzovania podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad konštatuje, že navrhovaná činnosť materiálne napĺňa relevantné socioekonomické, environmentálne a adaptačné ciele oboch strategických dokumentov Programu rozvoja mesta Stará Ľubovňa 2024 – 2030 a PHRSR Prešovského samosprávneho kraja 2021 – 2030. Z porovnania navrhovanej činnosti s uvedenými strategickými dokumentmi nevyplynuli rozpory alebo environmentálne riziká, ktoré by pri zohľadnení navrhovaných opatrení odôvodňovali potrebu ďalšieho posudzovania podľa zákona č. 24/2006 Z. z. Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutej verejnosti na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné a požiadavku zohľadnil v opatreniach vo výrokovvej časti tohto záväzného stanoviska.

IV. Zmena klímy a budúci východiskový stav

Príloha č. 10 časť I bod 8 zákona č. 24/2006 Z. z. medzi kritériá zisťovacieho konania výslovne zaraďuje ďalšie možné riziká spojené s realizáciou navrhovanej činnosti vrátane zmeny klímy. Klimatické riziko je preto zákonným kritériom zisťovacieho konania: Metodické usmernenie SAŽP a adaptačná stratégia poskytujú odborný rámec na jeho konkretizáciu v rozsahu primeranom projektu.

Metodické usmernenie SAŽP č. 5 používame ako odborný rámec na primerané konkretizovanie zákonného klimatického kritéria, nie ako samostatný právny dôvod. Hodnotenie má zostať primerané typu, veľkosti, umiestneniu a životnosti projektu a má zohľadniť budúci vývoj relevantných klimatických ohrození.

Tento rámec podporuje aj Aktualizovaná Stratégia adaptácie SR na zmenu klímy: pre túto vec však majú osobitnú praktickú hodnotu najmä lokálne a regionálne väzby už identifikované v PRM mesta a v záverečnom stanovisku SEA k PHRSR PSK, ktoré pracujú s vodozadržou, suchom, prehrievaním, zeleňou a projektovým hospodárením so zrážkovou vodou.

V predmetnom projekte sú z hľadiska klimatickej interakcie rozpoznateľné najmä tri okruhy: extrémne zrážky a povrchový odtok, letné prehrievanie rozsiahlych spevnených plôch a budov a sucho vo vzťahu k funkčnosti navrhovanej vegetácie. Zámer už obsahuje retenčno-akumulačné hospodárenie s dažďovou vodou, jej opätovné využitie na závlahu, vertikálnu zeleň a zelenú strechu nad OC2, pri ktorej však opisná časť používa formuláciu „uvažuje sa“. Klimatická otázka preto nespočíva v absencii adaptačných opatrení, ale v overení ich parametrov, dostatočnosti a záväzného statusu tam, kde sa ich účinok započítava do výsledku zisťovacieho konania.

Žiadame preto doplniť alebo v rámci zisťovacieho konania zostaviť primeranú klimatickú hodnotiacu stopu v rozsahu:

relevantné klimatické ohrozenie → očakávaný budúci trend počas životnosti projektu → exponovaný prvok projektu alebo kritérium zisťovacieho konania podľa prílohy č. 10 → navrhnuté adaptačné opatrenie → zostatková neistota. Rozsah doplnenia má byť primeraný výsledku identifikácie klimatických rizík: ak dostupné údaje umožňujú relevantné riziko dostatočne uzavrieť, nevyžaduje sa nadbytočné odborné doplnenie. Historický klimatický stav však nemožno bez ďalšieho stotožniť s klimatickými podmienkami počas budúcej životnosti stavby, ak je pre hodnotený mechanizmus rozpoznateľný relevantný budúci trend.

Vyjadrenie navrhovateľa: Klimatické riziká primerané charakteru, rozsahu a umiestneniu navrhovanej činnosti boli v zámere zohľadnené predovšetkým vo vzťahu k extrémnym zrážkam a zvýšenému povrchovému odtoku, letnému prehrievaniu budov a rozsiahlejších spevnených plôch a obdobiam sucha vo vzťahu k funkčnosti navrhovanej vegetácie. Ide o riziká, ktoré sú vzhľadom na charakter obchodného areálu a jeho vysoký podiel spevnených plôch relevantné aj z hľadiska klimatickej odolnosti projektu. Požiadavka dotknutej verejnosti na vypracovanie osobitnej formalizovanej „klimatickej hodnotiacej stopy ide nad rámec zákonom ustanovenej obsahovej štruktúry zámeru podľa prílohy č. 9 zákona č. 24/2006 Z. z. Riziko intenzívnych zrážok a zrýchleného odtoku je riešené retenčno-akumulačným systémom hospodárenia so zrážkovými vodami. Dažďové vody zo striech budú zachytávané v akumulačných a retenčných nádržiach, časť zachytenej vody bude využívaná na zavlažovanie zelene a dopĺňanie požiarnej nádrže a prebytočné vody budú odvádzané regulovaným spôsobom. Takto navrhnutý systém prispieva k dočasnému zadržaniu zrážok priamo v území, obmedzeniu okamžitého odtoku a zároveň k zníženiu spotreby

pitnej vody. Riziko letného prehrievania je riešené kombináciou vegetačných opatrení. Projekt zahŕňa približne 3 451,65 m² vegetačných plôch, výsadbu približne 72 stromov, približne 240 m² vertikálnej zelene a zelenú strechu nad objektom OC2 s výmerou približne 980 m². Vegetácia bude plniť tieniacu, mikroklimatickú, vodozadržnú a ekologickú funkciu. Zelená strecha zároveň prispieje k zadržiavaniu zrážkových vôd, zlepšeniu tepelnoizolačných vlastností objektu a obmedzeniu prehrievania strešnej konštrukcie počas letného obdobia. Vo vzťahu k obdobiam sucha je podstatné prepojenie vegetačných opatrení s hospodárením so zrážkovou vodou. Zachytená dažďová voda sa bude prednostne využívať na zavlažovanie trávnatých plôch a areálovej zelene, čím sa podporí ujetie a dlhodobá funkčnosť vegetácie aj počas suchších období. Zámer teda poskytuje dostatočný informačný základ na primerané zohľadnenie kritéria zmeny klímy. Pri zohľadnení navrhovaných adaptačných opatrení sa nepredpokladá taká zostatková klimatická zraniteľnosť projektu, ktorá by sama osebe odôvodňovala potrebu ďalšieho posudzovania podľa zákona č. 24/2006 Z. z.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad konštatuje, že zámer navrhovanej činnosti poskytuje dostatočný informačný základ na primerané zohľadnenie kritéria zmeny klímy. Pri zohľadnení navrhovaných adaptačných opatrení sa nepredpokladá taká zostatková klimatická zraniteľnosť navrhovanej činnosti, ktorá by sama o sebe odôvodňovala potrebu ďalšieho posudzovania.

Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutej verejnosti na vedomie s konštatovaním, že je súhlasné a požiadavku zohľadnil v opatreniach vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska.

V. Spevnené plochy, zrážkové vody a klimatická odolnosť

Projekt vytvára 8 440 m² spevnených plôch. Zámer už obsahuje konkrétne prvky vodohospodárskeho riešenia: na závlahu navrhuje podzemnú akumuláciu nádrže s využiteľným objemom približne 20,5 m³ a vody z parkovísk, vnútroareálových komunikácií, zásobovacích dvorov a ostatných dopravných plôch majú byť vedené samostatnou kanalizáciou cez odlučovače ropných látok s požadovanou koncentráciou NEL na výstupe pod 0,1 mg/l. Tieto údaje berieme na vedomie: nejde teda o absenciu základného retenčno-akumulačného a predčistiťovacieho konceptu.

Otvorenou otázkou zostáva dimenzovanie a úplnosť tohto systému. Z predloženého zámeru nie je zrejmý samostatný využiteľný retenčný objem nad rámec 20,5 m³ akumulácie nádrže, návrhová zrážka, z ktorej sa dimenzovanie odvodzuje, maximálny regulovaný odtok ani preukázanie technickej možnosti jeho prevzatia verejnou dažďovou kanalizáciou. Pri ORL je potrebné overiť, či deklarované riešenie skutočne pokrýva všetky potenciálne kontaminované dopravné a manipulačné plochy.

Žiadame preto s využitím existujúcich projektových údajov a podľa potreby cieleného doplnenia podľa § 29 ods. 9 pred určením výsledku zisťovacieho konania overiť:

- a) návrhovú zrážku a základný výpočtový predpoklad retenčného systému,
- b) samostatne identifikovať retenčný objem a preukázať jeho primeranosť k skutočnej výmere odvodňovaných plôch, pričom akumulčný objem približne 20,5 m³ určený na závlahu už zámer uvádza,
- c) maximálny regulovaný odtok a technickú možnosť jeho prevzatia verejnou dažďovou kanalizáciou,
- d) potvrdiť, že odlučovače ropných látok pokrývajú všetky potenciálne kontaminované dopravné a manipulačné plochy, a stabilizovať požadovaný výstupný parameter NEL pod 0,1 mg/l ako kontrolovateľnú vlastnosť riešenia, a
- e) iba tam, kde to miestne hydrogeologické, kvalitatívne a prevádzkové podmienky pripúšťajú, vyhodnotiť technicky vhodné možnosti zníženia nepriepustnosti alebo lokálneho vsakovania: ak vhodné nie sú, postačuje tento záver vecne odôvodniť.

Takto formulovaná požiadavka nesmeruje k duplicitnému obstarávaniu údajov, ktoré zámer už obsahuje. Smeruje iba k uzavretiu chýbajúcich hydraulických parametrov a k overeniu, že deklarované retenčno-akumulačné a predčistiťovacie riešenie je pre projekt ako celok dostatočné.

Vyjadrenie navrhovateľa: Stanovisko berieme na vedomie, pričom konštatujeme, že podstatná časť požadovaných údajov je už súčasťou predloženého zámeru. Okrem podzemnej akumulácie nádrže s využiteľným objemom približne 20,5 m³, určenej najmä na zachytávanie a následné využívanie dažďovej vody na zavlažovanie, je v zámere uvedená aj samostatná retenčná nádrž, v ktorej budú prebytočné zrážkové vody dočasne zadržiavané. Následne budú regulovaným spôsobom odvádzané do verejnej dažďovej kanalizácie, pričom zámer stanovuje maximálny regulovaný odtok približne 25 l/s. Súčasťou riešenia je zároveň rozšírenie a úprava verejnej dažďovej kanalizácie, vybudovanie výustného objektu a osadenie spätných klapiek proti vzdutiu vody. Zámer tiež jednoznačne rozlišuje nakladanie s čistými zrážkovými vodami a vodami z potenciálne kontaminovaných plôch. Dažďové vody z parkovísk, vnútroareálových komunikácií, zásobovacích dvorov a ostatných dopravných a manipulačných plôch budú odvádzané samostatnou kanalizáciou a pred napojením na dažďovú kanalizáciu prečistené v odlučovačoch ropných látok. Ako kontrolovateľný kvalitatívny parameter je stanovená koncentrácia NEL na výstupe nižšia

ako 0,1 mg/l. Tým je základný retenčno-akumulačný, regulačný a predčistiťovací koncept pre potreby posúdenia environmentálnych vplyvov navrhovanej činnosti jednoznačne definovaný. Podrobné hydraulické dimenzovanie jednotlivých objektov, vrátane presnej návrhovej zrážky, definitívneho retenčného objemu, dimenzií potrubí a ďalších realizačných parametrov, predstavuje technický detail, ktorý bude spresnený v ďalšom stupni projektovej dokumentácie na základe konečných výmer a charakteru jednotlivých odvodňovaných plôch a technických podmienok napojenia na verejnú dažďovú kanalizáciu. Takéto dopracovanie nemení základný spôsob nakladania so zrážkovými vodami ani environmentálne parametre riešenia, ale predstavuje jeho technické rozpracovanie pre povolenie a realizačnú fázu. Absencia uvedených realizačných výpočtových detailov v zámere preto sama osebe nepredstavuje nedostatok, ktorý by odôvodňoval ďalšie posudzovanie navrhovanej činnosti, keďže už v štádiu zisťovacieho konania je jednoznačne určený spôsob zachytávania, retencie, regulovaného odvádzania a predčistenia zrážkových vôd, maximálny regulovaný odtok aj požadovaná kvalita vôd odvádzaných z potenciálne kontaminovaných plôch.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad konštatuje, že zámer navrhovanej činnosti poskytuje dostatočný informačný základ a podstatná časť požadovaných údajov je už súčasťou predloženého zámeru. Okrem podzemnej akumulačnej nádrže s využiteľným objemom približne 20,5 m³, určenej najmä na zachytávanie a následné využívanie dažďovej vody na zavlažovanie, je v zámere uvedená aj samostatná retenčná nádrž, v ktorej budú prebytočné zrážkové vody dočasne zadržiavané. Následne budú regulovaným spôsobom odvádzané do verejnej dažďovej kanalizácie, pričom zámer stanovuje maximálny regulovaný odtok približne 25 l/s. Súčasťou riešenia je zároveň rozšírenie a úprava verejnej dažďovej kanalizácie, vybudovanie výustného objektu a osadenie spätných klapiek proti vzdutiu vody. Zámer tiež jednoznačne rozlišuje nakladanie s čistými zrážkovými vodami a vodami z potenciálne kontaminovaných plôch. Dažďové vody z parkovísk, vnútroareálových komunikácií, zásobovacích dvorov a ostatných dopravných a manipulačných plôch budú odvádzané samostatnou kanalizáciou a pred napojením na dažďovú kanalizáciu prečistené v odlučovačoch ropných látok. Ako kontrolovateľný kvalitatívny parameter je stanovená koncentrácia NEL na výstupe nižšia ako 0,1 mg/l. Tým je základný retenčno-akumulačný, regulačný a predčistiťovací koncept pre potreby posúdenia environmentálnych vplyvov navrhovanej činnosti jednoznačne definovaný. Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutej verejnosti na vedomie s konštatovaním, že navrhovateľ doplnil požiadavku a požiadavka je zohľadnená v opatreniach vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska.

VI. Dreviny, funkčná náhrada a stabilizácia zelene

Dendrologické posúdenie inventarizovalo 355 stromov a 667 m² krovitých porastov. Medzi drevinami určenými na výrub podliehajúci podľa posúdenia povoleniu je 98 stromov a 660 m² krovitých porastov.

Zámer oproti tomu navrhuje približne 3 451,65 m² vegetačných plôch, približne 72 stromov, približne 240 m² vertikálnej zelene a zelenú strechu OC2 približne 980 m². Nová vegetácia má plniť tieniacu, mikroklimatickú, vodozadržnú, izolačnú a ekologickú funkciu.

Podľa § 3 ods. 4 zákona č. 543/2002 Z. z. má právnická osoba zasahujúca do ekosystémov, ich zložiek alebo prvkov vykonávať opatrenia smerujúce k predchádzaniu a obmedzovaniu ich poškodzovania: odsek 5 požaduje zahrnutie týchto opatrení už do projektov a ďalšej dokumentácie. Stavebný zákon súčasne v § 35 ods. 6 písm. g) ukladá projektantovi zodpovednosť za návrh stavby s ohľadom na ochranu životného prostredia vrátane klimate adaptácie a ochrany drevín a ďalších prírodných prvkov.

Žiadame preto vyhodnotiť funkčnú, nie iba početnú náhradu odstránenej vegetácie. Z výsledku má byť zrejmé najmä:

- a) ktoré existujúce dreviny sa zachovávajú a akým spôsobom budú chránené počas výstavby,
- b) aký minimálny rozsah novej zelene a stromovej výsadby je súčasťou projektu,
- c) ako bude zabezpečený dostatočný koreňový priestor, závlaha, ujetie a následná starostlivosť o novú výsadbu a náhrada uhynutých jedincov a
- d) ktoré vegetačné prvky sú podstatné pre záver o mikroklimatických, vodozadržných a ekologických účinkoch projektu.

Zámer uvádza zelenú strechu nad objektom OC2 s výmerou približne 980 m² medzi navrhovanými vegetačnými prvkami projektu, pričom v opisnej časti používa formuláciu „uvažuje sa so zelenou strechou“. Nejde teda o absenciu opatrenia, ale o interpretačnú neistotu jeho záväzného statusu. Ak sa má retenčný, mikroklimatický alebo tepelný účinok zelenej strechy započítať pri hodnotení významnosti vplyvov, žiadame ju stabilizovať ako konkrétny projektový parameter; ak zostane iba fakultatívnou možnosťou, hodnotenie má byť vykonané bez započítania jej priaznivého účinku.

Adaptačná stratégia Slovenskej republiky zase uvádza:

Obmedziť vytváranie nepriepustných plôch v urbanizovanom priestore, ustúpiť od odkanalizovania zrážkových vôd zo stavieb, podporovať zachytávanie a infiltráciu zrážkovej vody do podlažia pomocou prvkov zelenej infraštruktúry

(napr. vegetačná dlažba, výsadba vegetácie, vegetačné strechy a steny, dažďové záhrady) a prvkov technického charakteru, resp. ich využívanie na úžitkové účely (napr. pomocou budovania záchytných zariadení na zrážkové vody s možnosťou využívania na závlahy v dobe sucha alebo na úžitkovú vodu v budovách).

Vyjadrenie navrhovateľa: Dendrologické posúdenie podrobne zmapovalo existujúcu drevinovú vegetáciu v riešenom území a inventarizovalo celkovo 355 stromov a 667 m² krovitých porastov, pričom výrub podliehajúci povoľovaniu sa týka 98 stromov a 660 m² krovitých porastov. Výrub teda nebude realizovaný plošne ani bez rozlíšenia hodnoty jednotlivých drevín. Zámer počíta so zachovaním perspektívnych a vhodných drevín, ktoré budú počas výstavby chránené pred mechanickým poškodením, zhutňovaním pôdy, navážaním materiálu, skladovaním stavebných hmôt a zásahmi do koreňového priestoru. Rozsah výrubu a prípadnej náhradnej výsadby bude zároveň rešpektovať podmienky rozhodnutia príslušného orgánu ochrany prírody. Funkčná náhrada odstránenej vegetácie pritom nebude založená iba na jednoduchom numerickom porovnaní počtu odstránených a vysadených stromov. Projekt počíta s vytvorením približne 3 451,65 m² vegetačných plôch, s výsadbou približne 72 kusov vysokej a izolačnej zelene, ako aj s krovitými, pôdopokryvnými, trvalkovými a trávnatými výsadbami a približne 240 m² vertikálnej zelene. Nová vegetácia bude sústredená najmä v priestore parkovísk, pozdĺž vnútroareálových komunikácií a na obvode areálu tak, aby okrem estetickej funkcie plnila predovšetkým funkciu tieniacu, mikroklimatickú, vodozadržnú, izolačnú a ekologickú. Súčasťou riešenia sú aj prvky podporujúce biodiverzitu, napríklad vtáčie búdky a hmyzie domčeky. Podrobné technické riešenie výsadby, najmä veľkosť a úprava koreňového priestoru, spôsob založenia vegetácie, kvalita výsadbového materiálu, zabezpečenie závlahy a následná povýsadbová starostlivosť, bude dopracované v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. Ide o realizačné podrobnosti, ktoré nemenia základný rozsah ani funkciu navrhovanej zelene. Dôležitým prvkom zabezpečenia jej dlhodobej funkčnosti bude zároveň prepojenie sadových úprav s hospodárením so zrážkovými vodami, keďže zachytená dažďová voda sa má prednostne využívať na zavlažovanie areálovej zelene, čím sa podporí jej stabilita aj počas suchších období a súčasne sa obmedzí spotreba pitnej vody. Zelená strecha nad objektom OC2 s výmerou približne 980 m² bude súčasťou projektového riešenia a bude ako stabilný adaptačný prvok premietnutá do nadväzujúcej projektovej dokumentácie.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad konštatuje, že zámer navrhovanej činnosti poskytuje dostatočný informačný základ a podstatná časť požadovaných údajov je už súčasťou predloženého zámeru. Projekt počíta s vytvorením približne 3 451,65 m² vegetačných plôch, s výsadbou približne 72 kusov vysokej a izolačnej zelene, ako aj s krovitými, pôdopokryvnými, trvalkovými a trávnatými výsadbami a približne 240 m² vertikálnej zelene. Nová vegetácia bude sústredená najmä v priestore parkovísk, pozdĺž vnútroareálových komunikácií a na obvode areálu tak, aby okrem estetickej funkcie plnila predovšetkým funkciu tieniacu, mikroklimatickú, vodozadržnú, izolačnú a ekologickú. Súčasťou riešenia sú aj prvky podporujúce biodiverzitu, napríklad vtáčie búdky a hmyzie domčeky. Podrobné technické riešenie výsadby, najmä veľkosť a úprava koreňového priestoru, spôsob založenia vegetácie, kvalita výsadbového materiálu, zabezpečenie závlahy a následná povýsadbová starostlivosť, bude dopracované v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. Ide o realizačné podrobnosti, ktoré nemenia základný rozsah ani funkciu navrhovanej zelene. Dôležitým prvkom zabezpečenia jej dlhodobej funkčnosti bude zároveň prepojenie sadových úprav s hospodárením so zrážkovými vodami, keďže zachytená dažďová voda sa má prednostne využívať na zavlažovanie areálovej zelene, čím sa podporí jej stabilita aj počas suchších období a súčasne sa obmedzí spotreba pitnej vody. Zelená strecha nad objektom OC2 s výmerou približne 980 m² bude súčasťou projektového riešenia a bude ako stabilný adaptačný prvok premietnutá do nadväzujúcej projektovej dokumentácie. Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutej verejnosti na vedomie s konštatovaním, že navrhovateľ doplnil informáciu vo svojom stanovisku pri ústnom jednaní a požiadavka je zohľadnená v opatreniach vo výrokovvej časti tohto záväzného stanoviska.

VII. Hluk a pohoda života

Zámer identifikuje ako prevádzkové zdroje hluku dopravu zákazníkov a zamestnancov, zásobovanie, pohyb vozidiel na parkovisku a technologické zariadenia vrátane vzduchotechniky, vonkajších kondenzačných jednotiek, ventilátorov, chladiacich zariadení, čerpacej stanice dažďových vôd a dvoch trafostaníc, časť technológií má byť umiestnená na strechách.

Súčasne sa na bezprostredne susediacej parcele nachádza zariadenie sociálnych služieb a približne 30 m severne od riešeného územia rodinná zástavba.

Zámer uvádza protihlukové prvky technológií a pri zásobovaní odporúča najmä denný režim a obmedzenie chodu motorov naprázdno. Z predložených podkladov však nie je zrejmé, či bol súhrnný prevádzkový hluk technológií, parkoviska a zásobovania kvantitatívne overený.

Žiadame preto preveriť, či informačný základ obsahuje dostatočné údaje o umiestnení a akustických parametroch rozhodujúcich technologických zdrojov, režime zásobovania a prevádzkovej dobe. Ak také údaje umožňujú významný nepriaznivý účinok spoľahlivo vylúčiť, postačuje ich vecne vyhodnotiť. Ak nie, žiadame cielené doplnenie iba v rozsahu potrebnom na zodpovedanie tejto otázky.

Ak bude záver o nevýznamnosti hluku závisieť od konkrétneho prevádzkového režimu alebo technického opatrenia — napríklad denného zásobovania, konkrétneho akustického výkonu technológií, tlmičov alebo ich umiestnenia — také opatrenie musí byť formulované ako kontrolovateľný parameter projektu.

Vyjadrenie navrhovateľa: Zámer identifikuje rozhodujúce prevádzkové zdroje hluku súvisiace s prevádzkou obchodného centra, a to najmä technologické zariadenia objektov, dopravu zákazníkov a zamestnancov, pohyb vozidiel na vnútroareálových komunikáciách a parkoviskách a zásobovanie jednotlivých prevádzok. Medzi stacionárne zdroje hluku budú patriť najmä vzduchotechnické zariadenia, vonkajšie kondenzačné jednotky, lokálne ventilátory, chladiace zariadenia, čerpacia stanica dažďových vôd a dve kioskové trafostanice, pričom časť technologických zariadení bude umiestnená na strechách objektov. Zámer zároveň zohľadňuje citlivosť okolitého územia, najmä bezprostrednú blízkosť zariadenia sociálnych služieb a rodinnú zástavbu nachádzajúcu sa približne 30 m severne od riešeného územia. Pri technologických zdrojoch sú už v zámere navrhnuté základné protihlukové a antivibračné opatrenia. Vzduchotechnické rozvody budú vybavené tlmičmi hluku, pružnými manžetami a tlmiacimi podložkami, ktorých účelom je obmedzenie prenosu hluku a vibrácií do stavebných konštrukcií a vonkajšieho prostredia. Jednotlivé zariadenia budú zároveň prevádzkované iba pri takých výkonoch a otáčkach, ktoré zabezpečia dodržanie prípustných hodnôt hluku pre príslušné časové obdobie. Samostatne je riešený aj hluk zo zásobovania. Zásobovacie vozidlá budú využívať samostatný zásobovací dvor oddelený od hlavného pohybu zákazníkov a na zníženie hlukovej záťaže sa navrhuje prednostná realizácia zásobovania v dennom období, obmedzenie zbytočného chodu motorov vozidiel na voľnobež a plynulá organizácia vykládky. Tým sa obmedzí najmä krátkodobý hluk spojený s príjazdom a odjazdom nákladných vozidiel, cúvaním a manipuláciou s tovarom. Konkrétne typy technologických zariadení, ich akustické výkony a definitívna prevádzková doba jednotlivých obchodných jednotiek však v tomto stupni prípravy ešte nie sú úplne ustálené, keďže budú závisieť aj od konkrétnych budúcich nájomcov. Zámer výslovne uvádza, že prevádzkovú dobu jednotlivých obchodných jednotiek a prevádzky rýchleho občerstvenia stanovia ich budúci prevádzkovatelia. Nie je preto účelné ani technicky možné v štádiu zámeru stanovovať presné akustické parametre zariadení, ktoré ešte neboli definitívne vybrané. Tieto parametre budú konkretizované v nadväzujúcej projektovej dokumentácii tak, aby súhrnná prevádzka technologických zariadení, dopravy a zásobovania rešpektovala prípustné hodnoty hluku pri najbližších chránených objektoch. Prípadné technické spresnenie konkrétnych zariadení, ich umiestnenia alebo akustických parametrov predstavuje štandardné rozpracovanie projektu v ďalšom stupni dokumentácie a nemení základný spôsob riešenia ochrany okolitého územia pred hlukom. Z uvedeného preto nevyplýva potreba ďalšieho posudzovania navrhovanej činnosti, ale potreba rešpektovania a technického spresnenia už identifikovaných protihlukových podmienok v nadväzujúcej projektovej a povôľovacej fáze.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad konštatuje a súhlasí s navrhovateľom, že zámer navrhovanej činnosti identifikuje rozhodujúce prevádzkové zdroje hluku súvisiace s prevádzkou obchodného centra a to najmä technologické zariadenia objektov, dopravu zákazníkov a zamestnancov, pohyb vozidiel na vnútroareálových komunikáciách a parkoviskách a zásobovanie jednotlivých prevádzok. Medzi stacionárne zdroje hluku budú patriť najmä vzduchotechnické zariadenia, vonkajšie kondenzačné jednotky, lokálne ventilátory, chladiace zariadenia, čerpacia stanica dažďových vôd a dve kioskové trafostanice, pričom časť technologických zariadení bude umiestnená na strechách objektov. Zámer zároveň zohľadňuje citlivosť okolitého územia, najmä bezprostrednú blízkosť zariadenia sociálnych služieb a rodinnú zástavbu nachádzajúcu sa približne 30 m severne od riešeného územia. Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutej verejnosti na vedomie s konštatovaním, že aj Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Starej Ľubovni záväzným stanoviskom zo dňa 14.08.2026 pod č. RÚVZSL/OHŽPaZ/1148/4748/2026 súhlasí s predloženou navrhovanou činnosťou a nemá k navrhovanej činnosti pripomienky na základe jemu doručeného akustického posudku zák. č. 117/2026/AP zo dňa 14.04.2026 a svetelno-akustického posudku zák. č. 119/2026/AP zo dňa 14.04.2026 a nepožaduje ďalšie posudzovanie. Teda požiadavka dotknutej verejnosti je zohľadnená v opatreniach vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska a doplnená v CIS MŽP SR.

VIII. Doprava a budúci východiskový stav

Dopravno-inžinierska štúdia pracuje s uvedením projektu do prevádzky v roku 2027 a posudzuje križovatky v budúcich horizontoch do rokov 2037 a 2047. Dopravný model podľa zámeru nezahŕňa iba existujúcu dopravu, ale aj dopravu vyvolanú projektom, predpokladaný rast dopravy a ďalšie známe investičné zámery.

Žiadame preto existujúce dopravné posúdenie použiť ako odborný podklad zisťovacieho konania po odstránení rozporu 168/170 parkovacích miest. Ak tento rozdiel nemení jeho závery, nevidíme dôvod na vypracovanie duplicitnej dopravnej štúdie.

Zámer ďalej uvádza nový osvetlený priechod pre chodcov a predprípravu pokračovania chodníka smerom k ceste I/68. Autobusová zastávka pre mikrobusey je však iba výhľadová a jej uvedenie do prevádzky závisí od budúceho záujmu nájomcov.

Preto žiadame odlišiť skutočne navrhované a realizované prvky pešej dostupnosti od budúcej fakultatívnej možnosti autobusovej obsluhy. Výhľadovú zastávku nemožno započítavať ako existujúce opatrenie znižujúce individuálnu automobilovú dopravu, pokiaľ nie je určený mechanizmus alebo podmienka jej reálneho uvedenia do prevádzky.

Vyjadrenie navrhovateľa: Dopravno-inžinierska štúdia FIDOP predstavuje relevantný odborný podklad pre zisťovacie konanie. Posudzuje stav pred a po uvedení obchodného centra do prevádzky v roku 2027 a výhľadové horizonty rokov 2037 a 2047. Dopravný model zahŕňa existujúce zaťaženie, dopravu vyvolanú navrhovanou činnosťou, predpokladaný rast dopravy aj ďalšie známe investičné zámery v území. Aktuálna projektová kapacita je 168 parkovacích miest, zatiaľ čo dopravná štúdia pracovala so 170 miestami. Ako bolo uvedené vyššie, ide o konzervatívnejší vstup dopravného posúdenia a zníženie počtu miest o dve státa nemení jeho závery; vypracovanie novej dopravnej štúdie preto nie je potrebné. Za súčasť projektového riešenia pešej dopravy sa považuje napojenie areálových chodníkov na existujúcu pešiu infraštruktúru, nový osvetlený priechod cez Popradskú ulicu a terénna predpríprava pokračovania chodníka smerom k ceste I/68. Autobusová zastávka pre mikrobusey je naopak iba výhľadovým riešením, ktorého realizácia bude závisieť od budúceho záujmu nájomcov a organizácie dopravnej obsluhy. Jej prípadný priaznivý účinok na zníženie individuálnej automobilovej dopravy preto nie je započítavaný ako existujúce ani garantované opatrenie projektu.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad k pripomienke dotknutej verejnosti uvádza, že tak ako je uvedené v zámere navrhovanej činnosti, tak bolo aj na ústnom pojednávaní potvrdené, že projekt bude riešiť 168 parkovacích miest, pričom Dopravno-inžinierska štúdia FIDOP predstavuje relevantný odborný podklad pre zisťovacie konanie. Posudzuje stav pred a po uvedení obchodného centra do prevádzky v roku 2027 a výhľadové horizonty rokov 2037 a 2047. Preto existujúce dopravné posúdenie je podkladom pre zisťovacie konanie. Ako uviedol navrhovateľ na ústnom pojednávaní a je to uvedené i v písomnom stanovisku navrhovateľa autobusová zastávka pre mikrobusey je iba výhľadovým riešením, ktorého realizácia bude závisieť od budúceho záujmu nájomcov a organizácie dopravnej obsluhy. Jej prípadný priaznivý účinok na zníženie individuálnej automobilovej dopravy preto nie je započítavaný ako existujúce ani garantované opatrenie projektu. Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutej verejnosti na vedomie.

IX.

Stabilizácia opatrení rozhodujúcich pre výsledok zisťovacieho konania

Zámer už obsahuje viacero environmentálnych opatrení. Problémom preto nie je absencia ich zoznamu, ale potreba odlišiť opatrenia, ktoré sú iba odporúčaním alebo možnosťou, od opatrení, na ktorých bude orgán reálne zakladať záver o nevyznamnosti vplyvov.

Podľa § 29 ods. 17 zákona č. 24/2006 Z. z. majú byť pri negatívnom výsledku zisťovacieho konania v záväznom stanovisku rozpoznateľné vlastnosti projektu a opatrenia, ktorými sa má zabrániť alebo predísť významným nepriaznivým vplyvom.

Žiadame preto, aby príslušný orgán pri vydaní záväzného stanoviska výslovne identifikoval tie konkrétne opatrenia a projektové parametre, ktoré použil pri hodnotení významnosti vplyvov. Podľa výsledku preverenia pôjde najmä o parametre retenčného a akumuláčného systému, predčistenie vôd z dopravných plôch, rozsah a funkciu zelene a drevinovej výsadby, ochranu zachovávaných drevín, prípadnú zelenú strechu a vertikálnu zeleň, rozhodujúce protihlukové opatrenia a relevantné prvky pešej dostupnosti.

Takto identifikované opatrenia majú byť formulované dostatočne určito na ich následnú kontrolu v projektovej dokumentácii. Transferová väzba je pri tejto veci priamo právne relevantná: § 38 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z. z. viaže príslušný orgán na kontrolu súladu osobitne v konaní o stavebnom zámere a pri kolaudácii a § 38 ods. 6 vyžaduje, aby rozhodnutie povolujujúceho orgánu obsahovalo podmienky EIA výstupu alebo spôsob ich projektového vysporiadania. Stabilizované opatrenie preto nemá zostať iba opisom v zámere, ale musí byť preložiteľné do kontrolovateľného parametra dokumentácie pre stavebný zámer.

Ak budú na základe stanovísk v zisťovacom konaní doplnené nové podklady, ktoré podstatne zmenia alebo konkretizujú environmentálne relevantné vlastnosti projektu - napríklad hlukové parametre, parcelnú alebo priestorovú identitu, retenčné dimenzovanie alebo rozsah stabilizovaných opatrení - žiadame zabezpečiť ich transparentné sprístupnenie tak, aby sa dotknutá verejnosť mohla k podstatne zmenenému informačnému základu vyjadriť ešte pred ustálením výsledku zisťovacieho konania.

Vyjadrenie navrhovateľa: Navrhovateľ súhlasí s tým, aby boli opatrenia, ktoré sú rozhodujúce pre záver o environmentálnej prijateľnosti projektu, jednoznačne odlišené od odporúčaných alebo výhľadových opatrení a následne premietnuté do dokumentácie pre stavebný zámer ako kontrolovateľné parametre. Za stabilné vlastnosti projektového riešenia sa budú považovať najmä retenčno-akumulačné hospodárenie so zrážkovými vodami vrátane regulovaného odtoku, predčistenie potenciálne znečistených vôd v ORL s NEL pod 0,1 mg/l, navrhovaný rozsah vegetačných plôch a stromovej výsadby, ochrana zachovávaných drevín, vertikálna zeleň a zelená strecha, protihlukové opatrenia technologických zariadení a realizované prvky pešej dostupnosti. Tieto opatrenia predstavujú súčasť environmentálneho riešenia projektu, nie iba všeobecné odporúčania. Navrhovateľ zároveň nemá námietky proti tomu, aby príslušný orgán opatrenia, z ktorých bude vychádzať pri hodnotení významnosti vplyvov, primerane konkretizoval v záväznom stanovisku tak, aby bolo možné ich dodržanie overiť v ďalších stupňoch povoľovania. Bežné technické rozpracovanie už definovaných opatrení v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie však nemožno považovať za zmenu environmentálnej koncepcie projektu, ale ide o štandardné spresnenie technických parametrov pri zachovaní opatrení a vlastností, na ktorých bol založený výsledok zisťovacieho konania.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutej verejnosti na vedomie s konštatovaním, že požiadavka je zohľadnená v opatreniach vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska.

X. Návrh spôsobu vybavenia pripomienok

Žiadame, aby príslušný orgán pred určením výsledku zisťovacieho konania:

I. opravil a stabilizoval projektovú a procesnú identitu, najmä parcelné označenie, kapacitu parkovania a časť II.16 zámeru zosúladiť s konaním a rozhodnutím o stavebnom zámere tak, aby bola jednoznačná následná väzba podľa § 38 zákona č. 24/2006 Z. z.;

II. vykonal materiálnu kontrolu súladu s aktuálnym ÚPN, osobitne jeho environmentálnymi regulatívami, a preveril priestorový vzťah k evidovanej environmentálnej záťaži na Popradskej ulici;

III. porovnal deklarované socioekonomické a environmentálne účinky s konkrétno identifikovanými časťami PRM mesta (najmä A-4, D.6.2 a D.6.8) a s projektovo relevantnými opatreniami záverečného stanoviska SEA k PHRSR PSK, pričom tieto odkazy nepovažoval za vyčerpávajúce;

IV. uzavrel primeranú klimatickú hodnotiacu stopu podľa kritéria prílohy č. 10 zákona č. 24/2006 Z. z. pre extrémne zrážky, prehrievanie a sucho, s využitím už existujúcich projektových a strategických podkladov a bez nadbytočného duplicitného dokazovania;

V. overil vodohospodárske riešenie vo vzťahu k 8 440 m² spevnených plôch tak, že zohľadní už deklarovaný akumulčný objem približne 20,5 m³ a ORL s výstupným parametrom NEL pod 0,1 mg/l a doplní iba chýbajúce údaje o návrhovej zrážke, retenčnom objeme, maximálnom regulovanom odtoku a kapacite recipientnej dažďovej kanalizácie;

VI. vyhodnotil funkčnú náhradu odstránenej vegetácie a identifikoval opatrenia podľa § 3 ods. 4 a 5 zákona o ochrane prírody a § 35 ods. 6 písm. g) stavebného zákona,

VII. overil hlukové účinky a podľa potreby si vyžiadal iba cielené odborné doplnenie;

VIII. obsahovo použil existujúcu dopravnú štúdiu a jej budúci východiskový stav so zohľadnením kumulatívnych účinkov po odstránení rozporu 168/170 miest;

IX. odlišil fakultatívne opatrenia od skutočných parametrov projektu, osobitne jednoznačne určil status zelenej strechy nad OC2 a výhľadovej autobusovej zastávky;

X. v záväznom stanovisku presne stabilizoval tie vlastnosti a opatrenia projektu, na ktorých bude založený výsledok hodnotenia významnosti vplyvov, tak aby boli následne kontrolovateľné v dokumentácii pre stavebný zámer a v povolovacom reťazci podľa § 38 zákona č. 24/2006 Z. z., a

XI. ak doplnenia podľa § 29 ods. 9 podstatne zmenia alebo konkretizujú environmentálne relevantný informačný základ projektu, transparentne ich sprístupnil pred ustálením výsledku zisťovacieho konania tak, aby sa dotknutá verejnosť mohla k podstatne zmenenému informačnému základu vyjadriť.

Ak po obsahovom vyhodnotení existujúcich podkladov a prípadnom cielenom doplnení podľa § 29 ods. 9 zostane konkrétna environmentálne relevantná cesta vplyvu, pri ktorej informačný a odborný základ neumožní významný nepriaznivý vplyv spoľahlivo vylúčiť, žiadame túto skutočnosť vyhodnotiť podľa kritérií prílohy č. 10 zákona č.

24/2006 Z. z. pri určení potreby ďalšieho posudzovania. Ak sa takáto nevyriešená významná cesta vplyvu nepotvrdí, legitímnym výsledkom je aj ďalšie neposudzovanie: záväzné stanovisko však musí zrozumiteľne zachytiť skutkové a hodnotiace dôvody tohto záveru a stabilizované vlastnosti a opatrenia, na ktorých je založený.

Vyhodnotenie okresného úradu: Okresný úrad vzal vyjadrenie dotknutej verejnosti na vedomie s konštatovaním, že je v konečnom dôsledku súhlasné a akceptovateľné požiadavky sú zohľadnené v záväznom stanovisku ako aj v opatreniach vo výrokovvej časti tohto záväzného stanoviska. Požiadavky vyplývajúce z legislatívy vyplývajú navrhovateľovi ako aj okresnému úradu zo zákona je povinný ich dodržiavať.

Povaha a rozsah navrhovanej činnosti
Rozsah navrhovanej činnosti

Navrhovaná činnosť rieši doplnenie územia s obchodným charakterom. Využíva potenciál lokality s ohľadom na jej funkčné určenie. Navrhovaná činnosť bude slúžiť pre zastrešenie viacerých drobných obchodných prevádzok a služieb. Súčasťou bude zároveň vybudovanie prístupových komunikácií, spevnených plôch a 168 parkovacích stojísk. Navrhovaná činnosť podľa počtu parkovacích miest nepodlieha zisťovaciemu konaniu podľa zákona č. 24/2006 Z.z.

Riešené územie zahŕňa celkovú výmeru 17 367 m²,
celková zastavaná plocha predstavuje 5 475,10 m²,
plocha chodníkov predstavuje 1 154,50 m²,
plocha parkovísk 2 202,25 m²,
plocha vnútroareálových komunikácií 4 248,20 m²,
plocha odstavných plôch pre zásobovanie 835,00 m²,
celková výmera spevnených plôch predstavuje 8 440,00 m²,
plocha zelene 3 451,65 m².

Pri realizácii navrhovanej činnosti dôjde k výstavbe dvoch prevádzkových objektov obchodného centra. Navrhované objekty obchodného centra OC 1 a OC 2 budú slúžiť na umiestnenie obchodných prevádzok jednotlivých nájomcov, zameraných najmä na predaj potravinového a nepotravinového tovaru, drogerie, oblečenia, obuvi a doplnkového sortimentu pre domácnosť. Objekty budú tvoriť jeden architektonický celok v pôdorysnom tvare písmena L, z konštrukčného hľadiska však pôjde o dva samostatné, vzájomne od dilatované stavebné objekty. Obidva objekty sú navrhnuté ako nepodpivničené jednopodlažné stavby. Nosný systém bude tvorený prefabrikovaným železobetónovým skeletom založeným na pilótach. Obvodový plášť bude vyhotovený zo sendvičových tepelnoizolačných panelov s výplňou z minerálnej vlny.

Zastrešenie bude riešené jednoplášťovými strechami s nízkym sklonom smerom k atikám. Strešný plášť bude uložený na trapézovom plechu podopretom železobetónovými väzníkmi. Dispozičné riešenie objektov bude prispôbené požiadavkám jednotlivých nájomcov. Predajné priestory budú orientované smerom k zákazníkemu parkovisku a k hlavným vstupom. Skladové, technické, hygienické a personálne zázemie bude situované prevažne v zadných častiach prevádzok, v nadväznosti na zásobovací dvor. Takéto usporiadanie zabezpečí oddelenie pohybu zákazníkov od zásobovania a prevádzkovej dopravy. Hlavné vstupy do jednotlivých prevádzok budú architektonicky zvýraznené a doplnené reklamnými prvkami s označením nájomných jednotiek. Fasády predajných priestorov budú čiastočne tvorené veľkoplošnými presklenými stenami, zatiaľ čo okenné otvory v zadných častiach budú zodpovedať usporiadaniu skladov, personálneho zázemia a obslužných priestorov. Predajne budú zásobované prostredníctvom samostatného zásobovacieho dvora oddeleného od hlavného pohybu zákazníkov.

Obchodné centrum OC 1

Objekt predstavuje väčšiu časť obchodného centra a je určený na umiestnenie siedmich samostatných nájomných jednotiek. Každá prevádzka bude mať samostatný vstup pre zákazníkov, vlastné obchodné priestory a prevádzkové zázemie. Vnútorne dispozičné členenie bude riešené prevažne ľahkými sadrokartónovými a presklenými deliacimi konštrukciami, čo umožní primeranú variabilitu usporiadania prevádzok.

Základné kapacitné údaje objektu:

- zastavaná plocha: 3 517,93 m²,
- celková úžitková plocha: 3 320,64 m²,

- obostavaný priestor: 26 340,78 m³.

Úžitková plocha je rozdelená medzi jednotlivé prevádzky nasledovne:

- prevádzka P2: 994,49 m²,
- prevádzka P3A: 253,19 m²,
- prevádzka P3B: 535,89 m²,
- prevádzka P3C: 544,82 m²,
- prevádzka P3D: 669,78 m²,
- prevádzka P3E: 165,79 m²,
- prevádzka P3F: 156,68 m².

Objekt bude vybavený samostatnými rozvodmi vody, kanalizácie, elektrickej energie, vykurovania, chladenia a vzduchotechniky pre jednotlivé nájomné jednotky. Vykurovanie a chladenie predajných priestorov bude zabezpečené prostredníctvom vzduchotechnických jednotiek a systémov tepelných čerpadiel.

Obchodné centrum OC 2

Objekt je určený pre jednu veľkoplošnú obchodnú prevádzku označenú ako P1. Prevádzka bude zameraná predovšetkým na širokosortimentový predaj potravín, drogérie a doplnkového priemyselného tovaru pre domácnosť. Predajná plocha bude doplnená skladmi, priestormi na prípravu a manipuláciu s tovarom, chladiacimi priestormi, hygienickým a personálnym zázemím.

Základné kapacitné údaje objektu:

- zastavaná plocha: 1 450,05 m²,
- úžitková plocha: 1 360,01 m²,
- obostavaný priestor: 11 022,77 m³.

Hlavný zákaznícky vstup bude orientovaný k parkovisku. Zásobovanie bude zabezpečené zo zadnej časti objektu prostredníctvom samostatnej zásobovacej komunikácie. Tým sa obmedzí vzájomné križovanie zákazníckej, zamestnaneckej a zásobovacej dopravy. Objekt bude samostatne napojený na technickú infraštruktúru areálu a vybavený zariadeniami potrebnými na prevádzku veľkoplošnej predajne.

Reštaurácia rýchleho občerstvenia

Súčasťou navrhovaného areálu bude samostatný objekt reštaurácie rýchleho občerstvenia. Pôjde o typovú unifikovanú jednopodlažnú stavbu osadenú v rámci celkovej kompozície obchodného centra. Zastavaná plocha objektu bude predstavovať približne 482,35 m². Projekt rieši najmä osadenie objektu, jeho napojenie na areálovú komunikáciu, parkovacie plochy a technickú infraštruktúru. Objekt bude mať samostatné zásobovanie vodou, odvádzanie splaškových a dažďových vôd, pripojenie na elektrickú energiu a vlastné prevádzkové zázemie. Parkovisko a spevnené plochy pri reštaurácii budú odvodnené samostatnou dažďovou kanalizáciou, pričom potenciálne kontaminované vody budú pred vypustením prečistené v odlučovači ropných látok.

Dopravné plochy a statická doprava

Súčasťou navrhovanej činnosti bude komplexné riešenie dopravnej obsluhy obchodného centra vrátane vnútro areálových komunikácií, zákazníckeho parkoviska, zásobovacieho dvora, chodníkov a napojenia na existujúcu cestnú sieť.

Dopravné napojenie areálu bude riešené z miestnej cesty – Popradskej ulice prostredníctvom dvoch nových stykových križovatiek:

1. Križovatka K2 – dopravné napojenie 1 bude slúžiť najmä na vjazd a výjazd zákazníkov a na jednosmerný vjazd mikrobusev k výhľadovo navrhovanej autobusovej zastávke. Napojenie je navrhnuté pod uhlom 75°.
2. Križovatka K3 – dopravné napojenie 2 bude slúžiť na vjazd a výjazd zásobovacích vozidiel a vozidiel zamestnancov a na jednosmerný výjazd mikrobusev. Napojenie je navrhnuté približne pod pravým uhlom.

Pohyb vozidiel v areáli bude regulovaný trvalým dopravným značením. Zákaznícka doprava bude smerovaná pred hlavné vstupy obchodných prevádzok, zatiaľ čo zásobovanie bude vedené samostatnou komunikáciou do zadnej

časti objektov. Navrhované chodníky budú napojené na existujúcu pešiu infraštruktúru prostredníctvom osvetleného príchodu pre chodcov na Popradskej ulici.

Plošné kapacity dopravnej infraštruktúry sú navrhované v tomto rozsahu:

- plocha parkovísk: 2 202,25 m²,
- plocha vnútroareálových ciest: 4 248,20 m²,
- plocha chodníkov: 1 154,50 m²,
- odstavné a manipulačné plochy pre zásobovanie: 835,00 m².

Parkovacie plochy

Pre potreby návštevníkov, zamestnancov a jednotlivých prevádzok obchodného centra je navrhnutých celkovo 168 parkovacích miest, z toho:

- 7 parkovacích miest vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- 4 parkovacie miesta vybavené na nabíjanie elektromobilov.

Vyhradené parkovacie miesta pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie budú situované v bezprostrednej blízkosti hlavných vstupov do obchodných prevádzok a prepojené s chodníkmi bezbariérovými trasami.

Požiadavky na vstupe

Pôda - záber pôdy

Riešené územie zahŕňa parcely registra C KN č. 213/17, 228/6 a 206/43, nachádzajúce sa v katastrálnom území mesta Stará Ľubovňa, v zastavanom území mesta. Parcely č. 213/17 a 228/6 sú v katastri nehnuteľností evidované ako orná pôda, preto bude pred realizáciou navrhovanej činnosti potrebné zabezpečiť ich odňatie z poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Podľa dostupných údajov je pôda v riešenom území klasifikovaná ako fluvizem a podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek patrí do jednotky BPEJ 0814061. Parcela č. 206/43 je evidovaná ako ostatná plocha. Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k trvalému a nenávratnému záberu pôdneho fondu v rozsahu uvedenom vyššie za účelom vybudovania novej obchodnej a sprievodnej dopravnej infraštruktúry. V prípade, že sa navrhovaná činnosť nebude realizovať v predmetnom území, je pravdepodobné, že stav riešeného pozemku zostane nezmenený, avšak do budúcnosti vzhľadom na dobrú polohu pozemku nie je možné vylúčiť snahu o projekt podobného typu v tomto území.

Voda

Realizáciou navrhovanej činnosti budú objekty OC1, OC2 a reštaurácia rýchleho občerstvenia napojené na verejný vodovod prostredníctvom navrhovaných vodovodných prípojk. Voda bude využívaná najmä na pitné, sociálno-hygienické, prevádzkové a protipožiarne účely. Celková predpokladaná ročná potreba vody predstavuje približne 6 973 m³.

Požiadavky na vodu na hasenie požiarov

Voda na vnútorné protipožiarne zabezpečenie objektov bude dodávaná prostredníctvom navrhovaných vodovodných prípojk z verejného vodovodu. Pre každý objekt obchodného centra OC1 a OC2 sa uvažuje s potrebou požiarnej vody 4,5 l/s, zodpovedajúcou súčasnej činnosti troch hadicových zariadení DN 33 s výdatnosťou 1,5 l/s na jedno zariadenie. Požadovanú potrebu vody na vonkajšie hasenie požiarov nie je možné zabezpečiť priamo z verejného vodovodu. Rozhodujúca potreba vonkajšej požiarnej vody pre objekty obchodného centra predstavuje 18 l/s. Z uvedeného dôvodu bude v areáli vybudovaná spoločná podzemná požiarňa nádrž s akumulárnym objemom najmenej 35 m³. Požiarňa nádrž bude prednostne dopĺňaná čistou dažďovou vodou zo striech obchodného centra prostredníctvom dažďovej kanalizácie. V prípade nedostatočného množstva zrážkovej vody bude možné nádrž doplniť vodou dovezenou cisternovým vozidlom. Umiestnenie a prístup k nádrži budú riešené tak, aby bol umožnený bezpečný odber vody hasičskou technikou.

Príprava a ohrev vody

Príprava teplej úžitkovej vody bude zabezpečená lokálne v jednotlivých obchodných a reštauračných prevádzkach. Na ohrev vody budú použité elektrické tlakové ohrievače umiestnené v blízkosti príslušných odberných miest. Takéto riešenie obmedzí dĺžku rozvodov teplej vody a tepelné straty pri jej distribúcii. Rozvody teplej úžitkovej vody budú vedené súbežne s potrubím studenej pitnej vody k jednotlivým umývadlám, drezom, sprchám a ostatným zariadeniam predmetom. Potrubia budú vyhotovené z viacvrstvého materiálu a tepelne izolované

podľa príslušnej dimenzie. S centrálnou prípravou teplej vody ani s využívaním zemného plynu na jej ohrev sa neuvažuje.

Suroviny

Navrhovaná činnosť si počas výstavby vyžiada použitie bežných stavebných a konštrukčných materiálov, ktoré budú zabezpečené z externých zdrojov. Počas prevádzky budú hlavné vstupné suroviny predstavovať najmä tovar určený na predaj v obchodných prevádzkach, potravinové suroviny a obalové materiály pre reštauráciu rýchleho občerstvenia, ako aj voda, elektrická energia, čistiace a hygienické prostriedky. Rozsah ich spotreby bude závisieť od intenzity a charakteru jednotlivých prevádzok.

Energetické zdroje

Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k napojeniu objektov OC1, OC2 a reštaurácie rýchleho občerstvenia na verejnú distribučnú sieť elektrickej energie prostredníctvom navrhovaných trafostaníc a elektrických prípojk. Elektrická energia bude využívaná najmä na osvetlenie, prevádzku technologických zariadení, vzduchotechniku, vykurovanie, chladenie, prípravu teplej vody, vonkajšie osvetlenie a nabíjanie elektromobilov. Celková predpokladaná ročná spotreba elektrickej energie predstavuje približne 4 046,7 MWh/rok. S napojením areálu na verejnú distribučnú sieť zemného plynu sa neuvažuje.

Nároky na dopravu a inú infraštruktúru

Statická doprava a nároky na parkovanie

Pre areál obchodného centra je navrhnutých celkovo 168 parkovacích miest, z toho 7 miest pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a 4 miesta pre nabíjanie elektromobilov. Dopravné napojenie bude zabezpečené prostredníctvom dvoch nových stykových križovatiek K2 a K3 na Popradskej ulici. Križovatka K2 bude slúžiť najmä pre zákaznícku dopravu, zatiaľ čo križovatka K3 bude využívaná predovšetkým zamestnancami a zásobovacími vozidlami. Oddelením zákazníckej a zásobovacej dopravy sa obmedzí vzájomné križovanie dopravných prúdov a zvýši bezpečnosť prevádzky areálu.

Nároky na pracovné sily

Realizáciou navrhovanej činnosti, resp. jej uvedením do prevádzky, dôjde k predpokladanému vytvoreniu 142 pracovných pozícií.

Údaje o výstupoch

Emisie do ovzdušia

Z hľadiska vplyvov na ovzdušie budú emisie počas výstavby dočasné a budú súvisieť najmä so zemnými prácami, manipuláciou so sypkými materiálmi a pohybom stavebných mechanizmov a nákladných vozidiel. Počas prevádzky nevznikne významný stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia spaľovacieho charakteru, keďže objekty nebudú napojené na rozvod zemného plynu a vykurovanie, chladenie a príprava teplej vody budú zabezpečené elektrickými zariadeniami. Prevádzkové emisné zaťaženie bude súvisieť predovšetkým s dopravou zákazníkov, zamestnancov a zásobovacích vozidiel. Navrhované oddelenie zákazníckej a zásobovacej dopravy a kapacitne vyhovujúce dopravné napojenie vytvárajú predpoklad na plynulý pohyb vozidiel a obmedzenie lokálneho hromadenia emisií. Celkovo možno vplyv navrhovanej činnosti na kvalitu ovzdušia hodnotiť ako lokálny a prijateľný za predpokladu dodržiavania navrhovaných technických a organizačných opatrení.

Odpadové vody

Počas prevádzky navrhovanej činnosti budú vznikať splaškové odpadové vody, odpadové vody s obsahom tukov a dažďové vody. Splaškové vody z obchodných prevádzok a reštaurácie rýchleho občerstvenia budú odvádzané areálovou kanalizáciou do verejnej splaškovej kanalizácie. Odpadové vody z prípravy a spracovania potravín budú pred zaústením prečistené v lapačoch tukov. Dažďové vody zo striech budú zachytávané v akumulčných a retenčných nádržiach a čiastočne využívané na zavlažovanie zelene a dopĺňanie požiarnej nádrže. Prebytočné vody budú regulovane odvádzané do verejnej dažďovej kanalizácie a následne do rieky Poprad. Dažďové vody z parkovísk, komunikácií a zásobovacích plôch budú pred odvedením prečistené v odlučovačoch ropných látok.

Odpady

Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k produkcii odpadových materiálov ako v etape výstavby (predovšetkým stavebný odpad, zemina a pod.), tak aj v etape prevádzky (prevažne komunálny odpad a obaly rôznych druhov). Za

odpadové hospodárstvo v priebehu výstavby bude zodpovedať dodávateľ stavby, ktorý bude plniť všetky povinnosti ako pôvodca odpadov na základe ustanovení zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch.

Odpady vznikajúce počas prevádzky

Celková výsledná skladba odpadov, ktoré budú vznikať pri prevádzke Obchodného centra bude daná hlavne skladbou jednotlivých prevádzok obchodu a služieb, ktoré sa tu budú nachádzať, pričom sa tu môže vyskytovať výrazná variabilita. Môžeme však predpokladať že z veľkej časti pôjde o rôzne druhy obalových materiálov, komunálny odpad a odpad z kancelárií. Papier sa bude triediť do 1100 l zberných nádob modrej farby s označením „PAPIER“ alebo do vriec modrej farby. Plasty, kovy, tetrapaky /viacvrstvé kombinované materiály sa budú triediť do 1100 l zberných nádob žltej farby s označením „PLASTY“ alebo do 110 l vriec žltej farby. Odpady zo skla sa budú triediť do zberných nádob zelenej farby - s označením „SKLO“. Uvedené druhy odpadov budú odovzdávané oprávnenému subjektu resp. sa s nimi bude nakladať v súlade s príslušným VZN Stará Ľubovňa (napr. odvoz komunálneho odpadu a separovaného zberu).

Zdroje hluk a vibrácií

Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k lokálnej zmene hlukových pomerov v riešenom území, najmä v súvislosti s prevádzkou parkoviska, pohybom zákazníckych a zásobovacích vozidiel, manipuláciou s tovarom a prevádzkou vzduchotechnických, chladiacich a ďalších technologických zariadení. Súčasná hluková situácia v širšom okolí je ovplyvnená predovšetkým existujúcou cestnou dopravou na ceste I/68 a Popradskej ulici. Na obmedzenie hluku sa navrhuje oddelenie zákazníckej a zásobovacej dopravy, použitie tlmičov hluku, pružné uloženie technologických zariadení a ich prevádzka pri výkonoch zodpovedajúcich prípustným hlukovým parametrom.

Iné výstupy (svetelné, tepelné a vizuálne vplyvy)

Iné výstupy počas výstavby budú predstavovať najmä dočasné svetelné pôsobenie staveniska a lokálne tepelné výstupy zo stavebných mechanizmov. Tieto vplyvy budú časovo obmedzené, reverzibilné a po ukončení stavebných prác zaniknú. Prevádzkové svetelné, tepelné a vizuálne vplyvy budú mať trvalý charakter, ich rozsah však bude primeraný funkcii obchodného centra a charakteru dotknutého územia.

Zápach

Zápach počas výstavby má dočasný charakter a po ukončení stavebných prác zaniká. Prevádzkové zápachové vplyvy nie sú predpokladané.

V rámci vykonaného zisťovacieho konania boli identifikované nasledovné:

VPLYVY NAVRHOVANEJ ČINNOSTI NA JEDNOTLIVÉ ZLOŽKY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

Vplyvy na obyvateľstvo

Navrhovaná činnosť bude umiestnená v zastavanom území mesta, v lokalite s existujúcou obytnou, občianskou a priemyselnou zástavbou. Z hľadiska možného ovplyvnenia obyvateľstva je významná najmä bezprostredná blízkosť zariadenia sociálnych služieb – domova dôchodcov. Severne od riešeného územia sa vo vzdialenosti približne 30 m nachádzajú pozemky s rodinnými domami a východne, vo vzdialenosti približne 35 m, je situovaný Penzión Koliba. Najbližšia bytová zástavba južne od zámeru sa nachádza vo vzdialenosti viac ako 150 m a od riešeného územia je oddelená pásom stromovej vegetácie a cestou I/68. Počas výstavby možno očakávať dočasné a lokálne nepriaznivé vplyvy na obyvateľstvo najmä vo forme zvýšenej hlučnosti a vibrácií zo stavebných mechanizmov, zemných prác, betonáže a nákladnej dopravy, ako aj vo forme prašnosti, výfukových emisií a krátkodobého zvýšenia dopravného zaťaženia prístupových komunikácií. Dočasne sa môžu prejaviť aj svetelné a vizuálne vplyvy súvisiace s osvetlením staveniska. Uvedené vplyvy budú viazané na obdobie realizácie stavby, budú mať prerušovaný charakter a po ukončení stavebných prác zaniknú. Vzhľadom na bezprostrednú blízkosť domova dôchodcov a neďalekú obytnú zástavbu bude potrebné venovať zvýšenú pozornosť organizácii výstavby. Počas prevádzky bude dominantným zdrojom vplyvov na obyvateľstvo cestná doprava zákazníkov, zamestnancov a zásobovacích vozidiel. Pre obchodné centrum je navrhnutých celkovo 168 parkovacích miest. Zákaznícka doprava bude vedená najmä cez križovatku K2 na hlavné parkovisko, zatiaľ čo vozidlá zamestnancov a zásobovanie budú prednostne využívať križovatku K3 a samostatné obslužné plochy v zadnej časti objektov. Oddelenie zákazníckej a zásobovacej dopravy obmedzí vzájomné križovanie dopravných prúdov, zbytočné manévrovanie, čakanie vozidiel a lokálne hromadenie hluku a emisií. Pre jednotlivé obchodné jednotky sa predpokladá zásobovanie spravidla jeden až dvakrát týždenne, pričom jeho skutočná intenzita bude závisieť od charakteru a potrieb jednotlivých prevádzok. Z hľadiska kvality ovzdušia nebude počas prevádzky vytvorený významný stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia spaľovacieho

charakteru. Objekty OC1, OC2 ani reštaurácia rýchleho občerstvenia nebudú napojené na verejný rozvod zemného plynu. Vykurovanie a chladenie bude zabezpečené prevažne elektrickými systémami tepelných čerpadiel typu VRV, kondenzačnými jednotkami, vzduchotechnickými zariadeniami a lokálnymi elektrickými vykurovacími telesami. Príprava teplej vody bude riešená elektrickými ohrievačmi. Pri štandardnej prevádzke preto tieto zariadenia nebudú produkovať priame emisie zo spaľovania palív. Najvýznamnejším zdrojom emisií zostane automobilová doprava. Pôjde najmä o oxidy dusíka, oxid uhoľnatý, prchavé organické látky vrátane benzénu a tuhé častice PM₁₀ a PM_{2,5}. Emisné zaťaženie bude mať prevažne lokálny charakter a bude rozložené počas prevádzkovej doby obchodného centra. Lokálnym zdrojom pachových látok, vodnej pary a aerosólov s obsahom tukových zložiek môže byť prevádzka reštaurácie rýchleho občerstvenia. Z hľadiska hluku budú počas prevádzky pôsobiť najmä doprava na parkoviskách a vnútroareálových komunikáciách, zásobovanie a technologické zariadenia objektov. Krátkodobá hluková záťaž bude vznikať pri príjazde a odjazde zásobovacích vozidiel, cúvaní, manipulácii s tovarom a nakládke alebo vykládke. Svetelné výstupy budú pochádzať najmä z osvetlenia parkovísk, komunikácií, peších trás, vstupov do prevádzok, reklamných označení a presklených častí fasád. Svietidlá majú byť smerované prednostne na osvetľované plochy tak, aby sa obmedzilo oslnenie okolitej zástavby a rozptyl svetla mimo areálu. Tepelné pôsobenie technologických zariadení sa vzhľadom na ich charakter a výkon nepredpokladá ako významné. Lokálne prehrievanie parkovísk, komunikácií a strešných plôch bude čiastočne zmiernené navrhovanými plochami zelene a výsadbou stromov. Pozitívnym prvkom bude aj bezbariérové riešenie areálu, sedem parkovacích miest pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, napojenie areálových chodníkov na existujúcu pešiu infraštruktúru a vybudovanie osvetleného priechodu pre chodcov cez Popradskú ulicu. Projekt vytvára aj priestorovú prípravu na budúce zavedenie mikrobusej dopravy. Sadové úpravy a plocha zelene s výmerou približne 3 451,65 m² prispievajú k tieneniu spevnených plôch, zlepšeniu mikroklimy a pobytovej kvality areálu.

Vplyvy na horninové prostredie a pôdu

Výstavbou dôjde k zmene poľnohospodárskej pôdy na urbanizované územie obchodného centra s parkoviskami, komunikáciami, chodníkmi a manipulačnými plochami. Zvýšenie podielu zastavaných a nepriepustných povrchov bude predstavovať trvalé obmedzenie produkčných, retenčných a biologických funkcií pôdy. Za čiastočne pozitívny vplyv možno považovať ukončenie pravidelného poľnohospodárskeho hnojenia a používania agrochemických látok na dotknutých pozemkoch. Tým sa zníži riziko znečisťovania pôdy a podzemných vôd, splavovania živín do povrchových vôd a ich následnej eutrofizácie. Vplyvy na horninové prostredie sa prejavujú najmä počas výstavby odstránením povrchových vrstiev, realizáciou výkopov, zakladaním objektov a budovaním inžinierskych sietí, kanalizácie a podzemných nádrží. Objekty obchodného centra sú navrhnuté ako nepodpivničené jednopodlažné stavby založené na pilótach. Výkopová zemina sa podľa možností využije pri terénnych úpravách a násypoch, pričom nevhodná zemina bude odovzdaná oprávnenej osobe. Potenciálne riziko znečistenia počas výstavby predstavujú najmä havarijné úniky pohonných látok, hydraulických olejov a prevádzkových kvapalín. Stavebné mechanizmy musia byť udržiavané v dobrom technickom stave a stavenisko musí byť vybavené sorpčnými materiálmi. Dopĺňanie pohonných látok a opravy zariadení sa majú vykonávať iba na zabezpečených plochách. Počas prevádzky bude riziko súvisieť najmä s pohybom a parkovaním motorových vozidiel. Parkoviská, komunikácie a zásobovacie plochy budú zhotovené z materiálov odolných proti ropným látkam. Zrážkové vody z dopravných a manipulačných plôch budú pred vypustením do dažďovej kanalizácie čistené v odlučovačoch ropných látok. Negatívny vplyv trvalého záberu pôdy bude čiastočne zmiernený vytvorením plôch zelene, spätným využitím úrodnej vrstvy pôdy, zachytávaním dažďových vôd a ich využitím na zavlažovanie.

Vplyvy na ovzdušie

Počas výstavby budú vplyvy na ovzdušie súvisieť najmä so zemnými prácami, manipuláciou so sypkými materiálmi a pohybom stavebných mechanizmov a nákladných vozidiel. Uvedené činnosti budú dočasným zdrojom zvýšenej prašnosti, predovšetkým vo forme tuhých znečisťujúcich látok, a výfukových emisií zo spaľovacích motorov. Pôjde o plošné zdroje v priestore staveniska, výkopov a miest dočasného skladovania materiálov a o líniové zdroje na prístupových komunikáciách. Intenzita vplyvov bude závisieť od rozsahu vykonávaných prác a aktuálnych poveternostných podmienok. Prašnosť bude potrebné obmedzovať najmä kropením staveniska, vhodným skladovaním prašných materiálov, čistením prístupových komunikácií a kolies vozidiel pred výjazdom zo staveniska a zabezpečením prepravovaného materiálu proti úniku. Stavebné mechanizmy a dopravné prostriedky musia byť udržiavané v dobrom technickom stave, aby neprodukovali nadmerné množstvo znečisťujúcich látok. Vplyvy výstavby budú lokálne, časovo obmedzené a po ukončení stavebných prác zaniknú. Počas prevádzky navrhovanej činnosti nevznikne nový významný stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia spaľovacieho charakteru, keďže objekty OC1, OC2 ani reštaurácia rýchleho občerstvenia nebudú napojené na verejný rozvod zemného plynu. Vykurovanie a chladenie vnútorných priestorov bude zabezpečené elektrickými zariadeniami, najmä systémami

tepelných čerpadiel typu VRV, vonkajšími kondenzačnými jednotkami, vzduchotechnickými zariadeniami a lokálnymi elektrickými vykurovacími telesami. Príprava teplej vody bude riešená elektrickými ohrievačmi. Vetranie predajných priestorov bude zabezpečené núteným rovnotlakovým systémom so spätným získavaním tepla, pričom hygienické, skladové a pomocné priestory budú odvetrávané samostatnými vzduchotechnickými zariadeniami alebo lokálnymi ventilátormi. Pri štandardnej prevádzke nebudú tieto zariadenia produkovať priame emisie znečisťujúcich látok zo spaľovania palív. Lokálnym zdrojom pachových látok, vodnej pary a aerosólov s obsahom tukových zložiek môže byť príprava jedál v objekte reštaurácie rýchleho občerstvenia. Odpadový vzduch z kuchynských a prípravných priestorov bude odvádzaný samostatným vzduchotechnickým systémom a pred vypustením do vonkajšieho prostredia upravený prostredníctvom filtračných prvkov zodpovedajúcich použitej gastronomickej technológii. Pri správnom technickom riešení, pravidelnej údržbe a výmene filtrov sa nepredpokladá významné ovplyvnenie kvality ovzdušia ani nadmerné pachové zaťaženie okolia. Rozhodujúcim zdrojom prevádzkového emisného zaťaženia bude cestná doprava zákazníkov, zamestnancov a zásobovacích vozidiel. V areáli je navrhnutých celkovo 168 parkovacích miest. Produkované budú najmä oxidy dusíka, oxid uhoľnatý, prchavé organické látky vrátane benzénu a tuhé častice PM₁₀ a PM_{2,5}. K emisiám tuhých častíc bude prispievať aj opotrebovanie pneumatík, brzd a povrchu komunikácií a sekundárna prašnosť vznikajúca opätovným rozvírením usadených častíc. Intenzita emisií bude závisieť od počtu a technického stavu vozidiel, druhu ich pohonu, dĺžky pohybu v areáli a plynulosti dopravy. Významným líniovým zdrojom je predovšetkým doprava na cestách I/68 a I/77, pričom cesta I/68 prechádza mestom a nachádza sa v blízkosti riešeného územia. Doprava vyvolaná navrhovanou činnosťou tak bude predstavovať dodatočný príspevok k existujúcemu emisnému zaťaženiu. Zákaznícka doprava bude vedená najmä cez križovatku K2 na hlavné parkovacie plochy, zatiaľ čo doprava zamestnancov a zásobovanie budú prednostne smerované cez križovatku K3 do zadnej obslužnej časti areálu. Oddelenie dopravných prúdov prispeje k plynulejšiemu pohybu vozidiel a obmedzeniu zbytočného manévrovania, čakania a chodu motorov na voľnobeh. Zásobovanie jednotlivých prevádzok sa predpokladá spravidla jeden až dvakrát týždenne pre každú jednotku, pričom emisné zaťaženie bude rozložené počas prevádzkovej doby obchodného centra a bude mať prevažne lokálny charakter. Z hľadiska minimalizácie emisií je potrebné zabezpečiť dobrý technický stav vozidiel, optimálne využívanie kapacity zásobovacích vozidiel, plynulosť dopravného režimu, obmedzenie zbytočného státia vozidiel so zapnutým motorom a pravidelné čistenie spevnených plôch a komunikácií.

Vplyvy na vodné pomery

Počas výstavby môže dôjsť k dočasnému ovplyvneniu vodných pomerov najmä v súvislosti so zemnými prácami, realizáciou základových konštrukcií, inžinierskych sietí, kanalizačných potrubí a podzemných nádrží. Potenciálne riziko pre povrchové a podzemné vody predstavujú najmä havarijné úniky pohonných látok, olejov a iných prevádzkových kvapalín zo stavebných mechanizmov. Pri dodržaní riadneho technologického postupu, zabezpečení dobrého technického stavu mechanizmov, vybavení staveniska sorpčnými materiálmi a vykonávaní opráv a dopĺňania pohonných látok iba na zabezpečených plochách sa významné znečistenie vôd nepredpokladá. Počas prevádzky budú vznikať splaškové odpadové vody, odpadové vody s obsahom tukov a dažďové vody. Zásobovanie obchodného centra pitnou vodou bude zabezpečené z verejného vodovodu prostredníctvom samostatných prípojk pre objekty OC1, OC2 a reštauráciu rýchleho občerstvenia. Celková priemerná potreba vody pre objekt sa predpokladá na úrovni približne 19,81 m³/deň a ročná potreba približne 6 973 m³/rok. Súčasťou riešenia bude aj rozšírenie verejného vodovodu a vytvorenie spoľahlivejšieho okružného systému zásobovania. Pre potreby požiarnej ochrany sa navrhuje samostatná podzemná požiarňa nádrž. Odvádzanie vôd bude riešené delenou kanalizačnou sústavou. Splaškové odpadové vody zo sociálnych a hygienických zariadení obchodných prevádzok, umývania podláh a prevádzky reštaurácie budú odvádzané vnútornými kanalizačnými rozvodmi do areálovej splaškovej kanalizácie a následne do plánovanej verejnej kanalizácie DN 300 s odvedením na mestskú čistiareň odpadových vôd. Odpadové vody z prípravy a spracovania potravín, najmä z veľkoplošnej potravinovej prevádzky a reštaurácie rýchleho občerstvenia, budú odvádzané samostatnou tukovou kanalizáciou a pred zaústením do splaškovej kanalizácie prečistené v lapačoch tukov. Do splaškovej kanalizácie bude cez protizápachové uzávery odvádzaný aj kondenzát zo vzduchotechnických, chladiacich a klimatizačných zariadení. Dažďové vody budú riešené oddelene podľa miesta ich vzniku a predpokladanej miery znečistenia. Čisté dažďové vody zo striech objektov OC1 a OC2 budú zachytávané podtlakovým odvodňovacím systémom a odvádzané samostatnou areálovou dažďovou kanalizáciou. Dažďové vody zo strechy reštaurácie rýchleho občerstvenia budú odvádzané samostatným systémom. Časť zachytených vôd sa využije na zavlažovanie areálovej zelene a dopĺňanie podzemnej požiarnej nádrže. Na akumuláciu vody určenej na zavlažovanie sa navrhuje podzemná nádrž s využiteľným objemom približne 20,5 m³. Prebytočné dažďové vody budú odvádzané do retenčnej nádrže, v ktorej sa dočasne zadržia, a následne budú regulovaným odtokom vypúšťané do verejnej dažďovej kanalizácie a ďalej do rieky Poprad. Dažďové vody z parkovísk, vnútroareálových komunikácií, zásobovacích dvorov a ostatných dopravných plôch budú odvádzané

samostatnou kanalizáciou potenciálne znečistených vôd. Pred napojením na dažďovú kanalizáciu budú prečistené v odlučovačoch ropných látok s požadovanou koncentráciou nepolárnych extrahovateľných látok na výstupe nižšou ako 0,1 mg/l. Spevnené dopravné a parkovacie plochy budú zhotovené z materiálov odolných proti pôsobeniu ropných látok. Navrhované akumulčné a retenčné opatrenia prispievajú k zadržiavaniu zrážkových vôd v území, spomaleniu ich odtoku a čiastočnej kompenzácii zvýšenia podielu

Vplyvy na faunu, flóru a ich biotopy

Riešené územie sa nachádza v zastavanom území mesta Stará Ľubovňa a tvorí ho plocha s dlhodobou neudržiavanou drevinovou vegetáciou, pozostávajúcou zo zámerých výsadiel aj náletových porastov rôzneho veku a zdravotného stavu. Dendrologickým posúdením bolo inventarizovaných celkovo 355 stromov a 667 m² krovitých porastov. V riešenom území sa nepredpokladá výskyt biotopov národného alebo európskeho významu ani významných populácií chránených alebo ohrozených druhov. Realizácia navrhovanej činnosti si vyžiada odstránenie časti existujúcej drevinovej vegetácie, čo predstavuje priamy negatívny vplyv na rastlinstvo a lokálne podmienky pre bežné druhy živočíchov. Výrub však nebude realizovaný plošne, ale bude obmedzený na dreviny určené odborným dendrologickým posúdením. Dreviny vhodné na zachovanie budú počas výstavby chránené pred mechanickým poškodením, zhutňovaním pôdy, navážaním materiálu a zásahmi do koreňového priestoru. Rozsah a podmienky výrubu, ako aj prípadnej náhradnej výsadby, budú rešpektovať rozhodnutie príslušného orgánu ochrany prírody. Súčasťou zámeru budú nové vegetačné plochy s celkovou výmerou približne 3 451,65 m². Výsadba približne 72 kusov vysokej a izolačnej zelene, najmä brestu holandského 'Wredei' (*Ulmus × hollandica* 'Wredei'), lípy malolistej (*Tilia cordata*), javora mliečneho 'Crimson Sentry' (*Acer platanoides* 'Crimson Sentry') a tuje západnej 'Smaragd' (*Thuja occidentalis* 'Smaragd'), bude situovaná najmä v rámci parkovacích plôch, pozdĺž vnútroareálových komunikácií a na obode areálu. Súčasťou sadových úprav budú aj krovité, pôdopokryvné, trvalkové a trávnaté výsadby, vertikálna zeleň s výmerou približne 240 m² a zelená strecha nad objektom OC2 s výmerou približne 980 m². Nová, pravidelne udržiavaná vegetácia bude plniť tieniacu, mikroklimatickú, vodozadržnú, izolačnú, estetickú a ekologickú funkciu. Úkrytové a hniezdne možnosti pre bežné druhy živočíchov podporí aj umiestnenie približne piatich vtáčích búdok a dvoch hmyzích domčekov. Na zavlažovanie vegetácie sa bude prednostne využívať dažďová voda zachytená v podzemnej retenčnej nádrži, čím sa podporí ujetie a dlhodobá stabilita novej zelene a zároveň sa zníži spotreba pitnej vody. Vplyv navrhovanej činnosti na flóru, faunu a biotopy sa hodnotí ako nepriaznivý vplyv malého územného a časového rozsahu. Najvýraznejšie sa prejaví počas prípravy územia a realizácie výrubu, pričom jeho rozsah bude obmedzený na dreviny určené odborným dendrologickým posúdením. Zachovaním perspektívnych drevín, ochranou zostávajúcej vegetácie a realizáciou novej výsadby bude vplyv postupne zmiernený a čiastočne kompenzovaný.

Vplyvy na krajinu – štruktúru a využívanie krajiny, krajinný obraz

Územie má prevažne rovinatý charakter a v súčasnosti predstavuje nezastavanú plochu na okraji urbanizovaného prostredia. Krajinný obraz lokality je už dnes výrazne formovaný existujúcou zástavbou, cestnými komunikáciami, technickou infraštruktúrou a prevádzkami v širšom okolí. Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k trvalej zmene spôsobu využívania územia z poľnohospodárskej pôdy a ostatných plôch na plochy občianskej vybavenosti, dopravy, parkovania, zásobovania a technickej infraštruktúry. Zmena krajinej štruktúry sa prejaví najmä zvýšením podielu zastavaných a spevnených plôch a úbytkom otvorenej poľnohospodárskej plochy. Vizuálne pôsobenie navrhovanej činnosti bude najvýraznejšie v bezprostrednom okolí areálu a z priľahlých komunikácií. Vzhľadom na jednopodlažný charakter objektov, prevažne rovinatý terén a nadväznosť na existujúcu urbanizovanú zástavbu sa nepredpokladá vznik výraznej výškovej alebo priestorovej dominanty. Objekty budú vnímané ako pokračovanie existujúcej mestskej zástavby občianskej a komerčnej vybavenosti. Výsadba stromov, krovín a trávnatých plôch prispieje k členeniu parkovacích a spevnených plôch, k optickému zjemneniu objektov a k začleneniu areálu do okolitého prostredia. Vegetačné prvky budú plniť estetickú, izolačnú, mikroklimatickú a ekostabilizačnú funkciu. Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde k lokálnej a trvalej zmene krajinej štruktúry a scenérie. Vzhľadom na umiestnenie v zastavanom území mesta, nadväznosť na existujúcu zástavbu a dopravnú infraštruktúru, jednopodlažný charakter objektov, súlad s územnoplánovacou dokumentáciou a realizáciu sadových úprav možno celkový vplyv na krajinný obraz hodnotiť ako lokálny a neutrálny.

Vplyvy na chránené územia a ich ochranné pásma

Vplyv navrhovanej činnosti na chránené územia sa vzhľadom na umiestnenie záujmového územia a dostatočnú vzdialenosť od najbližších chránených území nepredpokladá. Navrhovaná činnosť bude realizovaná na v súčasnosti nezastavanom území. V bezprostrednej blízkosti stavby sa nenachádza žiadne chránené krajinné územie, chránené vtáčie územie ani národný park, ktoré by mohli byť realizáciou navrhovanej činnosti dotknuté. Realizácia

navrhovanej činnosti nebude mať negatívny vplyv na biokoridory v dotknutom území, nenaruší vodné toky ani migračné trasy živočíchov. Z uvedených dôvodov sa významné negatívne vplyvy na chránené územia, ekologickú stabilitu územia ani prirodzené migračné väzby živočíchov nepredpokladajú.

Vplyvy na územný systém ekologickej stability

Navrhovaná činnosť bude realizovaná mimo prvkov územného systému ekologickej stability, chránených území a prírodne hodnotných biotopov. Významnejším ekologickým prvkom širšieho územia je rieka Poprad s prítľahlými brehovými porastmi, ktorá plní funkciu biokoridoru a migračnej trasy živočíchov. Realizáciou zámeru nedôjde k priamemu zásahu do vodného toku, brehových porastov ani k prerušeniu ich ekologických a migračných funkcií. Vzhľadom na polohu zámeru v urbanizovanom prostredí sa nepredpokladá ani významné nepriame ovplyvnenie prvkov ekologickej stability. Súčasťou návrhu budú sadové úpravy a vegetačné plochy s výmerou približne 3 451,65 m², výsadba stromov a krovín a využívanie zachytených dažďových vôd na zavlažovanie zelene. Tieto opatrenia prispievajú k doplneniu vegetačných prvkov, zlepšeniu mikroklimatických podmienok a lokálnemu zvýšeniu ekologickej kvality územia.

Vplyvy na urbánny komplex a využívanie územia

Navrhovaná činnosť bude mať priaznivý vplyv na využívanie územia, keďže bude realizovaná na pozemkoch určených na rozvoj občianskej vybavenosti, obchodu a služieb, a to v súlade so Zmenami a doplnkami č. 4 Územného plánu mesta Stará Ľubovňa. Lokalita je na umiestnenie obchodného centra vhodná najmä vzhľadom na svoju polohu v zastavanom území mesta, nadväznosť na existujúcu zástavbu, dostupnosť dopravnej a technickej infraštruktúry a dobré napojenie na nadradenú komunikačnú sieť. V areáli vzniknú obchodné prevádzky, reštaurácia rýchleho občerstvenia, parkovacie, zásobovacie a manipulačné plochy, pešie komunikácie a potrebná technická infraštruktúra. Navrhovaná činnosť rozšíri ponuku obchodu a služieb v meste a vytvorí približne 142 pracovných miest. Pozitívnym prvkom bude aj bezbariérové riešenie areálu, vybudovanie chodníkov, priechodu pre chodcov a príprava územia na možné zavedenie mikrobusej dopravy. Zámer nebude predstavovať nevhodný alebo konfliktný funkčný prvok vo vzťahu k existujúcemu urbánnemu komplexu. Jednopodlažný charakter objektov a navrhované sadové úpravy prispievajú k jeho začleneniu do okolitej mestskej štruktúry.

Vplyvy na kultúrne a historické pamiatky

Vplyv navrhovanej činnosti na kultúrne a historické pamiatky sa neočakáva, keďže v dotknutom území nie je predpoklad priameho zásahu do evidovaných kultúrnych alebo historických pamiatok.

Vplyvy na archeologické náleziská

Navrhovaná činnosť sa nachádza v území s archeologickým potenciálom, preto pri zemných prácach nemožno úplne vylúčiť výskyt doposiaľ neznámych archeologických nálezov. V prípade zistenia archeologického nálezu budú práce v dotknutom mieste prerušené a nález bude bezodkladne oznámený a odovzdaný príslušným orgánom v súlade s platnou legislatívou.

Vplyvy na paleontologické náleziská a významné geologické lokality

Vplyv navrhovanej činnosti na paleontologické náleziská a významné geologické lokality sa neočakáva, keďže v dotknutom území nie je známy výskyt takýchto lokalít.

Vplyvy na kultúrne hodnoty nehmotnej povahy (napr. miestne tradície)

Navrhovaná činnosť nebude mať vplyv na kultúrne hodnoty nehmotnej povahy, ako sú miestne tradície, zvyky alebo kultúrne podujatia.

Iné vplyvy vrátane kumulatívnych a synergických

Z realizovaného hodnotenia jednotlivých vplyvov zámeru navrhovanej činnosti a z ich vzájomného spolupôsobenia vyplýva, že sa nepredpokladajú také vplyvy, ktoré by mali za následok významné zhoršenie stavu životného prostredia a zdravia obyvateľov v záujmovom území oproti súčasnému stavu.

Predpokladané vplyvy presahujúce štátne hranice

Výstavba a prevádzka plánovanej činnosti nebude mať vplyvy, ktoré presiahnu štátnu hranicu Slovenska.

ZÁVEREČNÉ VYHODNOTENIE

Okresný úrad Stará Ľubovňa v rámci zisťovacieho konania z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie a zvažovaní ďalšieho postupu v zmysle ustanovení zákona o posudzovaní vplyvov vychádzal zo zámeru

navrhovanej činnosti, pričom použil aj kritériá pre zisťovacie konanie podľa § 29 zákona o posudzovaní vplyvov, uvedené v prílohe č. 10 zákona o posudzovaní vplyvov, ktorá je transpozíciou prílohy č. III Smernice Európskeho parlamentu a Rady 2011/92/EÚ o posudzovaní vplyvov určitých verejných a súkromných projektov na životné prostredie.

Okresný úrad Stará Ľubovňa konštatuje, že v rámci realizácie navrhovanej činnosti nebude dochádzať k významným negatívnym vplyvom na životné prostredie a obyvateľstvo. Prírodné hodnoty jednotlivých zložiek životného prostredia ostávajú zachované. Scenéria krajiny sa zmení podľa plánovaného využitia lokality pre vybudovanie novej obchodnej a sprievodnej dopravnej infraštruktúry a tým sa získa nová občianska vybavenosť, obchodu a služieb čím sa vytvoria nové pracovné miesta. Realizáciou navrhovanej činnosti vzniknú nové pracovné príležitosti pre obyvateľov mesta Stará Ľubovňa a priľahlých obcí. Počas prevádzky obchodného centra sa predpokladá vytvorenie približne 142 pracovných miest v oblasti maloobchodu, služieb, stravovania, správy, údržby, bezpečnosti a zásobovania areálu. Dočasné pracovné príležitosti vzniknú aj počas výstavby, najmä v stavebných, montážnych, dopravných a remeselných profesiách. Prevádzka obchodného centra môže zároveň podporiť dopyt po službách miestnych dodávateľov, servisných spoločností a ďalších podnikateľských subjektov. Vytvorenie nových pracovných miest prispeje k rozšíreniu možností pracovného uplatnenia miestneho obyvateľstva, podpore ekonomickej aktivity územia a zvýšeniu príjmov domácností. Sekundárnym prínosom môže byť aj rast miestnej spotreby a príjmov verejných rozpočtov súvisiacich s hospodárskou činnosťou. Realizáciou navrhovanej činnosti dôjde aj k rozšíreniu a skvalitneniu občianskej vybavenosti, obchodných prevádzok, služieb a stravovacích možností pre obyvateľov a návštevníkov mesta Stará Ľubovňa. Vybudovaním obchodného centra sa zvýši dostupnosť tovarov a služieb a rozšíri sa možnosť ich sústredeného využívania v rámci jedného areálu. Navrhovaná činnosť prispeje k funkčnému rozvoju územia určeného na občiansku vybavenosť a k jeho intenzívnejšiemu využitiu v súlade s urbanistickým charakterom lokality. Súčasťou zámeru bude bezbariérové riešenie areálu, nové pešie komunikácie, osvetlený priechod pre chodcov a vyhradené parkovacie miesta pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Tieto opatrenia zlepšia bezpečnosť, komfort a dostupnosť areálu pre rôzne skupiny obyvateľstva vrátane seniorov, osôb so zdravotným znevýhodnením a rodín s deťmi. Realizácia zámeru zároveň prispeje k doplneniu dopravnej a technickej infraštruktúry a ku skultivovaniu v súčasnosti neudržiavanej plochy. Koncentrácia viacerých obchodných a servisných funkcií na jednom mieste môže zjednodušiť vybavovanie každodenných potrieb obyvateľov a zvýšiť celkový užívateľský štandard dotknutej lokality. Navrhovanou činnosťou nevznikne nový stacionárny zdroj znečisťovania ovzdušia, nebudú dotknuté ani vodné pomery v dotknutom území. Predmetná činnosť nezasahuje do žiadnych existujúcich a ani navrhnutých prvkov ÚSES (biocentrá, biokoridory, interakčné prvky, genofondové lokality regionálneho a miestneho významu). Realizáciou navrhovanej činnosti sa taktiež nezhorší kvalita života dotknutého obyvateľstva.

Projekt okrem záberu územia a vybudovania Obchodného centra Stará Ľubovňa prináša do územia aj určité ekologické benefity v podobe opatrení vhodných pre rozvoj zelene (biotopov), rozvoj biodiverzity (búdky pre spevavce a sokoly, trvalé trávne porasty...), na podporu biotopov zástupcov avifauny a opatrenia na efektívnejšie využívanie zrážkovej vody. V rámci návrhu projektu zámeru sú akceptované aj priepustné povrchy na plochách statickej dopravy tak, aby sa voda zadržiavala priamo na miesta spádu a zároveň, aby sa minimalizoval vznik tepelných ostrovov.

Okresný úrad Stará Ľubovňa vyhodnotil navrhovanú činnosť uvedenú v zámere z hľadiska povahy a jej rozsahu a zároveň v kumulácii s činnosťami vykonávanými v okolí miesta vykonávania navrhovanej činnosti a významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľov, pričom vzal do úvahy súčasný stav životného prostredia v dotknutom území.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti Okresný úrad Stará Ľubovňa vyhodnotil predpokladané vplyvy súvisiace s realizáciou navrhovanej činnosti, s ohľadom na ich význam, vlastnosti a očakávaný rozsah (pravdepodobnosť, predpokladaný rozsah, predpokladaný účinok, trvanie, frekvenciu a reverzibilitu, vrátane možnej kumulácie s okolitými činnosťami), ako environmentálne prijateľné.

K zámeru navrhovanej činnosti bolo doručených celkovo 8 stanovísk v súlade s § 29 ods. 4 zákona o posudzovaní vplyvov a 1 stanovisko v súlade s § 29 ods. 6 zákona o posudzovaní vplyvov. Stanoviská boli súhlasné bez pripomienok alebo obsahovali pripomienky súvisiace s dodržaním všeobecne platných právnych predpisov alebo obsahovali podmienky na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie. Všetkými pripomienkami a požiadavkami sa príslušný orgán riadne zaoberal.

V rámci ústneho pojednávania vykonaného podľa § 29 ods. 7 zákona o posudzovaní vplyvov bola možnosť sa pred vydaním záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania vyjadriť k jeho podkladu, k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Okresný úrad Stará Ľubovňa s poukazom na doručené stanoviská dotknutých orgánov, ktoré boli predmetom ústneho pojednávania, má za to, že navrhovaná činnosť je v dotknutom území akceptovateľná a environmentálne prijateľná za dodržania podmienok na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie určených vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska.

Okresný úrad Stará Ľubovňa na základe preskúmania a zhodnotenia predloženého zámeru navrhovanej činnosti, zhodnotenia stavu životného prostredia v záujmovom území, doručených stanovísk konštatuje, že pri dodržaní všeobecne platných záväzných predpisov, vhodných technických a bezpečnostných opatrení nebude navrhovaná činnosť predstavovať taký zásah do životného prostredia, ktorý by v značnej miere mohol ohroziť životné prostredie a zdravie obyvateľov, a preto rozhodlo tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto záväzného stanoviska. Navrhovanú činnosť je tak možné za predpokladu plného rešpektovania všetkých zákonom stanovených požiadaviek odporučiť k realizácii.

Ak sa zistí, že skutočné vplyvy posudzovanej činnosti sú väčšie, ako sa uvádza v zámere navrhovanej činnosti, je ten, kto činnosť vykonáva, povinný zabezpečiť opatrenia na zosúladenie skutočného vplyvu s vplyvom uvedeným v zámere a v súlade s podmienkami určenými v rozhodnutí o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.

Upozornenie

Podľa § 29 ods. 15 zákona o posudzovaní vplyvov dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať o záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania bezodkladne informuje verejnosť na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a na úradnej tabuli obce.

Podľa § 38 ods. 6 zákona o posudzovaní vplyvov rozhodnutie povoľujúceho orgánu musí obsahovať podmienky, ktoré určil príslušný orgán v rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní, záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania alebo v záverečnom stanovisku, alebo spôsob, akým sa s uvedenými podmienkami navrhovateľ v rámci prípravy dokumentácie vysporiadal.

Podľa § 29 ods. 19 zákona o posudzovaní vplyvov má záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania platnosť tri roky, ak príslušný orgán v záväznom stanovisku neurčil inak. Na návrh navrhovateľa môže príslušný orgán predĺžiť platnosť záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania o dva roky, a to aj opakovane, pričom celkový čas platnosti záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania nesmie prekročiť sedem rokov. Pri predlžovaní platnosti záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania príslušný orgán vyhodnotí, či došlo k podstatným zmenám podmienok v dotknutom území alebo k novým skutočnostiam súvisiacim s navrhovanou činnosťou alebo jej zmenou. Ak k takým zmenám došlo, príslušný orgán primerane podmienky určené v záväznom stanovisku zo zisťovacieho konania upraví alebo doplní alebo platnosť záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania nepredĺži. Záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania nestráca platnosť, ak sa počas jeho platnosti začne konanie o umiestnení alebo povolení činnosti podľa osobitných predpisov.

Podľa § 25 ods. 2 zákona o posudzovaní vplyvov sa doručovanie v zisťovacom konaní a v konaní o posudzovaní vplyvov dotknutému orgánu, rezortnému orgánu, povoľujúcemu orgánu, dotknutej obci a navrhovateľovi realizuje podľa osobitného predpisu. Všetky úkony príslušného orgánu vo vzťahu k doručovaniu verejnosti a dotknutej verejnosti sa realizujú prostredníctvom zverejňovania úkonov v centrálnom informačnom systéme, pričom za deň doručenia sa považuje deň zverejnenia.

Poučenie

Podľa § 30 ods. 1 zákona o posudzovaní vplyvov môže proti záväznému stanovisku zo zisťovacieho konania podať odvolanie navrhovateľ, dotknutá verejnosť a dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať.

Navrhovateľ a dotknutá obec, na ktorej území sa má navrhovaná činnosť alebo jej zmena realizovať, môžu podľa § 30 ods. 2 zákona o posudzovaní podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania.

Dotknutá verejnosť môže podľa § 30 ods. 2 zákona o posudzovaní podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa zverejnenia záväzného stanoviska zo zisťovacieho konania v centrálnom informačnom systéme.

Odvolanie sa podáva na príslušnom orgáne, ktorý záväzné stanovisko vydal. Uplynutím lehoty na podanie odvolania nadobúda záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania právoplatnosť.

Toto záväzné stanovisko zo zisťovacieho konania je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov, ktoré sa preň pripúšťajú, preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

Ing. Helena Kundľová, PhD.
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10269

Doručuje sa

INECO s.r.o., Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica, Slovenská republika
Mesto Stará Ľubovňa, Obchodná 1108/1, 064 01 Stará Ľubovňa, Slovenská republika

Na vedomie

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, Bratislava-Nové Mesto, Bratislava III

Prešovský samosprávny kraj, odbor strategického rozvoja, Námestie mieru 2, 080 01 Prešov 1

Krajský pamiatkový úrad Prešov, Hlavná, Prešov

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Starej Ľubovni, Obrancov mieru 1, 064 01 Stará Ľubovňa

Regionálna veterinárna a potravinová správa Stará Ľubovňa, Levočská 4, 064 01 Stará Ľubovňa

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Starej Ľubovni, Mýtna, 064 01 Stará Ľubovňa

Okresný úrad Stará Ľubovňa, OSZP- všetky zložky, Nám. gen. Štefánika 529/1, 064 01 Stará Ľubovňa

Okresný úrad Stará Ľubovňa, OCD, Nám. gen. Štefánika 529/1, 064 01 Stará Ľubovňa

Okresný úrad Stará Ľubovňa, OKR, Nám. gen. Štefánika 529/1, 064 01 Stará Ľubovňa

Okresný úrad Stará Ľubovňa, PaLO, Nám. gen. Štefánika 529/1, 064 01 Stará Ľubovňa

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu

Názov: [ZÁVÄZNÉ STANOVISKO, zo zisťovacieho konania,]
Identifikátor: OU-SL-OSZP-2026/008417-0028261/2026

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: Helena Kundľová
Oprávnenie: 1109 , podľa (§ 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z.
Zastúpená osoba: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
SK IČO 00151866
Spôsob autorizácie: kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 15.09.2026 07:11:13 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 15.09.2026 07:11:27 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
OU-SL-OSZP-2026/008417-0028261/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Mgr. Viera Hrebíková
Funkcia alebo pracovné zaradenie: odborný radca
Označenie orgánu verejnej moci: Okresný úrad Stará Ľubovňa
IČO: 00151866
Dátum vytvorenia doložky: 15.09.2026
Podpis a pečiatka: