

**OBEC ZEMIANSKÉ SADY**  
**925 54 Zemianske Sady 42**



## **OZNÁMENIE O STRATEGICKOM DOKUMENTE**

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

### **ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ZEMIANSKÉ SADY ZMENY A DOPLNKY 3/2022**

SEPTEMBER 2022

## I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI

### 1. Názov

Obec Zemianske Sady

### 2. Identifikačné číslo

306 339

### 3. Adresa sídla

Obec Zemianske Sady, Obecný úrad, 925 54 Zemianske Sady 42

### 4. Oprávnený zástupca navrhovateľa

Ing. Roman Súkeník, starosta obce  
031/7861130, 0905/547614

### 5. Kontaktná osoba pre informácie o strategickom dokumente

Ing. Miroslav Polonec  
odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD  
Lomonosovova 6, 917 08 Trnava  
tel. 033/5521 266, 0903 419 636  
e-mail: polonec@ttonline.sk

## II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STRATEGICKOM DOKUMENTE

### 1. Názov

Územný plán obce Zemianske Sady - Zmeny a doplnky 3/2022

### 2. Charakter

Strategický dokument – územnoplánovacia dokumentácia.

### 3. Hlavné ciele rozvoja územia

Špecifikovať pre riešené územie Zmien a doplnkov 3/2022 ÚPN-O Zemianske Sady zásady a regulatívy v zmysle §11 ods. 5 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.

### 4. Obsah, osnova strategického dokumentu

Obsah Zmien a doplnkov 3/2022 je v súlade s § 22,30,31 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a §12 vyhl.MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zmeny a doplnky 3/2022 Územného plánu obce Zemianske Sady budú riešiť nasledovné lokality:

- Zmena 3a/2022 - Lokalita B5 – Za humnami – zvyšná časť lokality bude preradená z výhľadu do návrhu
- Zmena 3b/2022 - Lokalita B10 – bývalá škola – zmiešané územie bývanie-občianska vybavenosť
- Zmena 3c/2022 - Lokalita B – obj.č.11

**Zmena 3a/2022 lokalita B5 Za humnami** – touto zmenou sa zvyšná časť lokality vo výhľade preklasifikuje do etapy návrhu. Vyčlenením parcel z pôvodnej lokality sa nevytvára nová lokalita, ale sa zaháji 2. etapa výstavby v zmysle pôvodného ÚPN. V záhradách medzi obytnými objektami v zastavanom území obce sa vytvorí plocha pre výstavbu rodinných domov s príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou.

Riešené územie sa nachádza na parcelách v zastavanom území obce na celkovej ploche 10 837 m<sup>2</sup>:

p.č. 1432/1,2,6-14,21,23,24,57,66-68,94,161,162

p.č. 1430/1

Z celkovej navrhovanej plochy je 9 602 m<sup>2</sup> záhrad v zastavanom území a 1 235 m<sup>2</sup> viníc v zastavanom území obce.

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Zemianske Sady špecifikované ako záhrady a vinice v zastavanom území obce.

Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území mení jeho funkcia využitia, a to zo záhrad v zastavanom území obce na plochy bývania v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov. Navrhovaná zmena určuje prípustné funkčné využitie územia pre výstavbu cca. 16 rodinných domov.

Riešené územie bude priamo napojené na jestvujúce miestne komunikácie s rozšírením jestvujúcich obecných rozvodov inžinierskych sietí – vodovod, kanalizáciu, plyn, elektrickú energiu a telekomunikácie.

Celková koncepcia dopravného a technického riešenia v obci nie je touto zmenou ovplyvnená.

**Zmena 3b/2022 lokalita B10 – bývalá škola** – touto zmenou sa bývalý areál poľnohospodárskeho SOU mení na polyfunkčnú plochu pre bývanie a občiansku vybavenosť. Všetky stavebné objekty ostávajú pôvodné, budú navrhnuté na prestavbu a rekonštrukciu pre nové funkčné využitie.

Riešené územie sa nachádza na parcelách v zastavanom území obce na celkovej ploche 33 255 m<sup>2</sup>:

1428/21-23,60-74

Z celkovej navrhovanej plochy je 30 966 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území a 2 289 m<sup>2</sup> ostatná plocha v zastavanom území obce.

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Zemianske Sady špecifikované ako plochy občianskej vybavenosti v zastavanom území obce.

Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území mení jeho funkcia využitia, a to z monofunkčnej plochy občianskej vybavenosti – školstvo, na plochy bývania a základnej občianskej vybavenosti:

- bývanie, služobné byty, mezonetové byty, malometrážne byty, nájomné byty
- občianska vybavenosť, služby (kaderník, kozmetika....), zdravotníctvo (zubná ambulancia, detský lekár, rehabilitácia....), stravovanie (kuchyňa, jedáleň, rozvoz jedál v obci)

Navrhovaná zmena určuje prípustné funkčné využitie územia pre nové funkčné využitie areálu.

Riešené územie je priamo napojené na miestnu komunikáciu cez jestvujúci vjazd. Areál je napojený jestvujúcimi prípojkami na jestvujúce obecné rozvody inžinierskych sietí – vodovod, kanalizáciu, plyn, elektrickú energiu a telekomunikácie.

Celková koncepcia dopravného a technického riešenia v obci nie je touto zmenou ovplyvnená.

**Zmena 3c/2022 lokalita B, obj.č.11 - zmena funkčného využitia objektu z občianskej vybavenosti na bývanie** – touto zmenou sa mení funkčné využitie objektu občianskej vybavenosti, v grafike označená č.11 – obchod, rozličný tovar, na objekt rodinného domu.

Riešené územie sa nachádza na parcelách v zastavanom území obce na celkovej ploche 690 m<sup>2</sup>:

p.č. 208/2,3

Celá plocha riešeného územia je klasifikovaná ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce.

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Zemianske Sady špecifikované ako plochy občianskej vybavenosti - obchod, rozličný tovar.

Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území mení jeho funkcia využitia, a to z občianskej vybavenosti na plochy bývania v rodinnom dome.

Dopravné napojenie a prípojky technickej infraštruktúry ostávajú pôvodné. Celková koncepcia dopravného a technického riešenia v obci nie je touto zmenou ovplyvnená.

Obsah návrhu riešenia územného plánu bude pozostávať z textovej a grafickej časti, textová časť bude pozostávať zo smernej a záväznej časti.

Grafická časť obsahuje výkresy vypracované v zmysle zákona č. 55/2001 Z.z.:

1. Širšie vzťahy	1: 50 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 5 000
3. Doprava	1: 5 000
4. Vodné hospodárstvo	1: 5 000
5. Energetika	1: 5 000
6. Perspektívne využitie PF	1: 5 000
7. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

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

Nie sú uvažované variantné riešenia

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

a) prípravné práce

- 15 dní august 2022

b) vypracovanie návrhu Zmien a doplnkov 3/2022 ÚPN-O

- 15 dní september 2022

c) prerokovanie a schválenie Zmien a doplnkov /2022 ÚPN-O

- 3 mesiace október-december 2022

d) zverejnenie a uloženie Zmien a doplnkov 3/2022 ÚPN-O

- 1 mesiac január 2023

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

Pri spracovaní Zmien a doplnkov 3/2022 boli rešpektované tieto východiskové podklady a dokumenty:

- Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja, (19.01.2015)

- Územný plán obce Zemianske sady schválený obecným zastupiteľstvom v Zemianskych Sadoch uznesením č.B/7/2007 zo dňa 11.12.2007, vrátane schválených zmien a doplnkov 1/2014 a 2/2020

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

Obecné zastupiteľstvo obce Zemianske Sady

## **9. Druh schvaľovacieho dokumentu**

Uznesenie obecného zastupiteľstva Zemianskych Sadoch – všeobecne záväzné nariadenie obce o vyhlásení záväznej časti.

## **III. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O PREDPOKLADANÝCH VPLYVOCH STRATEGICKÉHO DOKUMENTU NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE VRÁTANE ZDRAVIA**

### **1. Požiadavky na vstupy**

#### **1.1 Pôda:**

Pri využívaní riešených území zmien a doplnkov dôjde v zastavanom území obce k záberu poľnohospodárskej pôdy – záhrady a vinice pre výstavbu bytových objektov v rozsahu :

zmena 3a/2022	0,9602 ha záhrad v zastavanom úzení
	<u>0,1235 ha viníc v zastavanom území</u>
	<b>1,0837 ha</b>

Na záberových plochách, nie sú realizované hydromelioračné stavby.

#### **1.2 Nároky na zastavané územie:**

V navrhovaných zmenách nedôjde k rozšíreniu zastavaného územia obce, pretože všetky riešené plochy zmien sú situované v zastavanom území obce.

#### **1.3 Voda, kanalizácia:**

Strategický dokument v tejto oblasti bude riešiť zásobovanie pitnou a úžitkovou vodou rozšírením obecných rozvodov v lokalite B5 Za humnami. Rozvod požiarnej vody, odvod dažďovej a splaškovej vody sa koncepčne ani kapacitne meniť nebude.

#### **1.4 Ostatné surovinové a energetické zdroje:**

Vzhľadom na charakter zmien sa neriešia surovinové a energetické zdroje. Zdrojom tepla pre navrhované plochy budú vlastné nezávislé zdroje na báze zemného plynu, elektrickej energie s napojením na jestvujúce rozvody, resp. tepelné čerpadlá.

#### **1.5 Doprava:**

V rámci zmeny 3c/2023 v lokalite B5 sa rozšíri miestna cestná sieť o prístupovú cestu k novým obytným objektom.

### **2. Údaje o výstupoch**

Údaje o výstupoch strategického dokumentu budú formulované v záväznej časti navrhovanej zmeny 3/2022 územného plánu – záväzné regulatívy územného rozvoja. Pri ich stanovení budú zohľadnené všetky technické a právne predpisy z oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia, zdravia obyvateľstva a dopravného a technického zabezpečenia riešeného územia v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

Výstupy budú rešpektovať platné regulatívy z pôvodného územného plánu, vrátane schválených zmien.

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

Údaje o vplyvoch na životné prostredie budú vychádzať z celkového komplexného riešenia zmeny 3/2022. Vzhľadom nato, že sa iba čiastočne mení funkčné využitie plôch riešeného územia, nebudú sa meniť alebo zväčšovať negatívne vplyvy na životné prostredie v obci.

### *3.1 Priame vplyvy na životné prostredie:*

Predpokladané vplyvy na životné prostredie vychádzajú zo zdrojov znečistenia ovzdušia, predpokladaná spotreba pitnej vody, množstvo odpadových vôd a predpokladané množstvo odpadov rešpektuje postupný nárast podľa pôvodného územného plánu.

Urbanistický rozvoj územia obce, obdobie výstavby - vplyvy obdobia výstavby tejto funkcie (bývanie) budú významné v organizme lokality. Predpokladá sa však, že z hľadiska ekonomiky bude skrátené na čo najkratšie obdobie a negatívne vplyvy (zvýšený pohyb motorových vozidiel, prašnosť, hluk, blato, vibrácie, zvýšený pohyb osôb, sekundárne zvýšenie potreby ich prepravy so sprievodnými javmi), budú akceptované do relatívne krátkeho časového úseku.

#### *Ovzdušie:*

Ochrana čistoty ovzdušia – zdroje znečistenia, množstvá a druhy emisií budú vznikajú počas výstavby a užívania areálov. Realizácia objektov v daných lokalitách musí spĺňať požiadavky BAT (Best Available Technique) tak, aby znečisťujúce látky nespôsobili zhoršenie kvality ovzdušia v území a aby boli zabezpečené dobré rozptylové podmienky.

Pri výkopových a ostatných zemných prácach, resp. pri výstavbe objektov môže vznikajú prašnosť. Vzhľadom na rozsah a dĺžku trvania týchto stavebných prác je však možné predpokladať, že úroveň znečistenia ovzdušia nepresiahne zákonom stanovené limitné hodnoty.

#### *Voda:*

Nepredpokladá sa, že dôjde k znečisteniu podzemných a povrchových vôd dotknutého územia. Vzhľadom na zásobovanie pitnou vodou z existujúceho verejného vodovodu resp. zásobovanie úžitkovou vodou z vlastných studní nie je predpoklad významného ovplyvnenia režimu prúdenia podzemných vôd. Odpadové vody z prevádzky budú odvádzané cez splaškovú kanalizáciu do ČOV v súlade s platnou legislatívou v danej oblasti.

#### *Odpady:*

Množstvo odpadov v tomto štádiu prípravy nie je možné spoľahlivo určiť. Prevažujúce objemy výkopových zemín budú využité priamo na pozemkoch pri výstavbe rodinných domov na zásypy a úpravy terénu. Prebytočné zeminy budú k dispozícii navrhovateľovi a záujemcom.

Zber, manipulácia, zvoz a zhodnotenie alebo zneškodnenie odpadov bude zabezpečené spoločnosťami, ktoré majú oprávnenie na vykonávanie týchto činností. Systém zberu komunálneho a drobného stavebného odpadu zabezpečí obec, v súlade so zákonom o odpadoch MŽP SR č. 79/2015 Z.z. v aktuálnom znení.

#### *Hluk a vibrácie:*

Vzhľadom na charakter navrhovanej výstavby nevzniknú zdroje hluku a vibrácií, ktoré by svojou intenzitou ovplyvňovali okolie dotknutého územia.

#### *Požiarne vodovod:*

Voda pre požiarne účely bude zabezpečená z existujúcej verejnej vodovodnej siete. Z hľadiska požiarnej bezpečnosti a civilnej ochrany, výstavba a užívanie navrhovanej činnosti (bývanie, občianska vybavenosť) nie je zdrojom neprimeraných rizík a nebezpečenstva. Územie bude bezkolízne prístupné mobilnej hasičskej technike z miestnych komunikácií.

#### *Významné terénne úpravy a zásahy do krajiny:*

Na ploche navrhovanej činnosti, vzhľadom na jej plochý povrch bez významných výškových rozdielov a rovnomerný malý sklon, budú vykonané iba nevyhnutné skrávky

povrchových útvarov, úpravy terénu na určenú výškovú úroveň, vytýčenie technickej a dopravnej infraštruktúry a nadzemných objektov.

### **3.2 Nepriame vplyvy na životné prostredie:**

Nevyhnutné vplyvy urbanizovaného prostredia, obdobie užívania - navrhovaná činnosť primárne nebude negatívne vplyvať na životné prostredie. Sekundárne, predovšetkým dopravnými väzbami na kontaktné územie, bude mierne ovplyvnená jeho kvalita. Početnosť pohybov vozidiel denne v tomto štádiu nie je možné určiť, ale vzhľadom na počet nových rodinných domov bude nárast počtu vozidiel v rámci celej obce minimálny.

Užívanie územia na obytné účely resp. pre občiansku vybavenosť v plánovanom rozsahu a režime nezmení únosný vplyv na zdravie obyvateľstva a prostredie pri zachovaní predpisov ochrany ovzdušia. Z toho hľadiska možno riešené územie hodnotiť ako environmentálne únosné aj s ohľadom na súčasný stav prostredia, definíciu environmentálnej regionalizácie, zistenú hygienickú kvalitu pôdy a činnosť akceptovať ako vhodnú.

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

Nepredpokladajú sa negatívne primárne alebo sekundárne vplyvy, zhoršujúce zdravotný stav obyvateľstva.

### **5. Vplyv na chránené územia**

Na riešenom území sa nenachádzajú žiadne chránené územia prírody.

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

Pri príprave a realizácii navrhovanej funkcie nepredpokladáme a neočakávame riziká, ktorých význam a vplyv by mohol vylúčiť očakávané ciele alebo vplyv, ktorý by mohol významnejšie negatívne ovplyvniť vlastnosti dotknutého územia a podmienky života obyvateľov bývajúcich v kontaktnom obytnom území.

### **7. Vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice**

V rámci strategického dokumentu Zmien a doplnkov 3/2022 ÚPN-O Zemianske Sady sa nepredpokladajú vplyvy presahujúce štátne hranice SR.

## **IV. DOTKNUTÉ SUBJEKTY**

### **1. Vymedzenie zainteresovanej verejnosti vrátane jej združení**

- obyvatelia obce Zemianske Sady
- vlastníci dotknutých nehnuteľností v katastrálnom území obce
- fyzické a právnické osoby, využívajúci územie obce
- združenia pôsobiace v obci
- susedné obce

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

1. Okresný úrad v Trnave, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie územného plánovania, Kollárova 8, 917 01 Trnava
2. Okresný úrad životného prostredia v Trnave, odbor ochrany prírody, vybraných zložiek životného prostredia a odvolacích konaní, Kollárova 8, 917 02 Trnava
3. Okresný pozemkový úrad v Trnave, Vajanského 22, P.O.Box 35, 91701 Trnava
4. Krajský pamiatkový úrad v Trnave, Cukrová 1, 917 01 Trnava
5. Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Trnave, Vajanského 22, 917 77 Trnava

6. Okresný úrad, odbor starostlivosti o životné prostredie Galanta, Mierové nám. č.1, 924 01 Galanta
7. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Galante, Hodská cesta 2352/62, 924 81 Galanta
8. Okresný úrad v Galante, Odbor krízového riadenia, Nová Doba 1408/31, 924 36 Galanta
9. Okresný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Galante, Mierové nám. č.1, 924 01 Galanta
10. Trnavský samosprávny kraj, sekcia hospodárskej stratégie, odbor územného plánovania a životného prostredia, P.O.Box 128, Starohájska č.10, 917 01 Trnava
11. Obec Pusté Sady
12. Obec Šalgočka

### **3. Dotknuté susedné štáty**

Navrhované Zmeny a doplnky 3/2022 ÚPN-O Zemianske Sady nebudú svojim rozsahom mať vplyv presahujúci štátne hranice SR.

## **V. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE**

### **1. Mapová a grafická dokumentácia**

Strategický dokument bude obsahovať grafickú časť v nasledovnom rozsahu:

1. Širšie vzťahy	1: 50 000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 5 000
3. Doprava	1: 5 000
4. Vodné hospodárstvo	1: 5 000
5. Energetika	1: 5 000
6. Perspektívne využitie PF	1: 5 000
7. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

### **2. Materiály použité na vypracovanie strategického dokumentu**

- Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja, uznesenie č.149/2014/08 zo dňa 17.12.2014
- Územný plán obce Zemianske Sady vrátane schválenej zmeny 1/2014 a 2/2020

## **VI. MIESTO A DÁTUM VYPRACOVANIA OZNÁMENIA**

Trnava, 02.09.2022

## **VII. POTVRDENIE SPRÁVNOSTI ÚDAJOV**

### **1. Spracovateľ oznámenia**

Ing.arch. Peter Odnoga

### **2. Navrhovateľ**

Ing. Roman Súkeník, starosta obce Zemianske Sady