

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
MAJCICHOV

ZMENA 05/2008

ČISTOPIS

A/ ZÁKLADNÉ ÚDAJE
B/ RIEŠENIE ZMENY 05/2008

OBSTARÁVATEĽ :
OBEC MAJCICHOV

OKTÓBER, 2008

Dokumentácia ZMENY 05/2008 územného plánu obce Majcichov pozostáva z textovej časti a grafickej časti. Obsahuje smernú časť A/, B/ a záväznú časť C/.

OBSAH	strana
A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE ZMENY 05/2008 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	4
I. DÔVODY PRE OBSTARANIE ZMENY 05/2008 ÚZEMNÉHO PLÁNU	4
II. CIELE RIEŠENIA A POSTUP SPRACOVANIA ZMENY 05/2008	4
1. CIELE ZMENY 05/2008	4
2. POSTUP SPRACOVANIA	4
III. PREDCHÁDZAJÚCA ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA A JEJ POUŽITEĽNOSŤ	4
IV. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ZMENY 05/2008 SO ZADANÍM	4
B. RIEŠENIE ZMENY 05/2008 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	5
I. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZMENY 05/2008	5
II. ZÁVAZNÉ REGULATÍVY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN VÚC	5
III. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 05/2008	5
1. HISTORICKÉ SÚVISLOSTI A KULTÚRNE HODNOTY	5
2. NÁVRH RIEŠENIA PRIEMYSLU, STAVEBNEJ VÝROBY A SKLADOVÉHO HOSPODÁRSTVA	5
3. KOMERČNÁ VYBAVENOSŤ, SLUŽBY	6
IV. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA	6
V. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ	6
1. OCHRANNÉ PÁSMA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	6
2. CHRÁNENÉ ÚZEMIA	6
VI. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY	7
VII. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	8
1. DOPRAVNÉ VYBAVENIE	8
2. ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU, POTREBA VODY	9
3. ODKANALIZOVANIE	9
4. ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU	9
5. ZÁSOBOVANIE ZEMNÝM PLYNOM	10
6. OZNAMOVACIE VEDENIA	10
VIII. STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	10
1. OVZDUŠIE	10
2. HLUK	11
3. VODA	11
4. ODPADY	11
IX. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBYVACÍCH PRIESTOROV	12
X. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU	12
XI. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPÁRSKEJ PÔDY A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPÁRSKE VYUŽITIE	12

Grafická časť Návrhu ZMENY 05/2008 ÚPN obce Majcichov pozostáva z výkresov:

	Mierka
1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZŤAHOV	1 : 25 000
2 KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	1 : 5 000
3 VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	1 : 5 000
4 VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA VODNÉ HOSPODÁRSTVO	1 : 5 000
5 VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ENERGETIKA A TELEKOMUNIKÁCIE	1 : 5 000
6 VÝKRES PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PP A LPF	1 : 5 000
7 VÝKRES OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY	1 : 5 000

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV:

Hlavný riešiteľ

Ing. arch. Eva Krupová,
autorizovaný architekt SKA (reg. č. 1005AA)

Urbanizmus a architektúra

Ing. arch. Eva Krupová

Doprava

Blanka Nomilnerová

Vodné hospodárstvo

Ing. Ján Šprinka

Energetika

Marián Nomilner, Ing. Ján Šprinka

Oznamovacie vedenia

Ing. Jozef Köppl

Ochrana prírody

Ing. arch. Eva Krupová

Životné prostredie

Ing. arch. Eva Krupová

Odpadové hospodárstvo

Blanka Nomilnerová

Vyhodnotenie záberov PP

Ing. arch. Eva Krupová

Počítačové spracovanie

Bc. Peter Slabý

Spolupráca

Woonerf, s.r.o., Prešov
Ing. Slavomír Sopúch,
autorizovaný inžinier SKSI

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA :

Ing. Miroslav Polonec

(Obstarávanie ÚPN obce v zmysle § 2a zákona č. 50/1976 Zb. Stavebného zákona v znení neskorších predpisov.)

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

I. DÔVODY PRE OBSTARANIE ZMENY 05/2008 ÚZEMNÉHO PLÁNU

Vypracovanie ZMENY 05/2008 územného plánu obce Majcichov objednala u Ing. arch. Evy Krupovej, autorizovaného architekta v Trnave, obec Majcichov v zastúpení starostom obce Ing. Jozefom Adámkom, v zmysle § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z., v znení neskorších predpisov.

Dôvodom obstarania ďalšej zmeny (ZMENA 05/2008) územného plánu obce v roku 2008 bola skutočnosť, že od schválenia ZMENY 03/2008 a vypracovania ZMENY 04/2008 (pred schválením) v roku 2008 došlo k ďalším požiadavkám na zmenu funkčného využitia územia v katastrálnom území obce Majcichov a tým bolo následne potrebné doplniť aj koncepciu organizáciu územia, resp. bolo potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby.

II. CIELE RIEŠENIA A POSTUP SPRACOVANIA ZMENY 05/2008

1. CIELE ZMENY 05/2008

Cieľom návrhu ZMENY 05/2008 územného plánu obce Majcichov bolo prehodnotiť reálne možnosti vytvorenia nových funkčných plôch - areálu malej priemyselnej zóny (PZ II) s príslušným dopravným vybavením a technickým zázemím, administratívou, službami a izolačnou zeleňou a navrhnuť, resp. doplniť tak koncepciu organizácie územia v tejto lokalite.

Funkčné plochy navrhovanej PZ II sú situované mimo zastavané územie obce v severnej časti katastrálneho územia v dotyku so severnou časťou priemyselnej zóny (PZ I), katastrálnou hranicou obce Voderady a katastrálnou hranicou obce Zeleneč. Zároveň bolo potrebné zohľadniť aj záujmy ochrany životného prostredia, poľnohospodárskej pôdy a ochrany prírody a krajiny v tomto území.

Schválená ZMENA 05/2008 územného plánu obce Majcichov bude záväzným podkladom pre obecné a obvodné orgány pri uskutočňovaní investičnej činnosti na tomto území obce.

2. POSTUP SPRACOVANIA

Postup spracovania ZMENY 05/2008 Územného plánu obce Majcichov je v súlade s § 30 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Obsah a rozsah vychádza z vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

III. PREDCHÁDZAJÚCA ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA A JEJ POUŽITEĽNOSŤ

V roku 2005 bol spracovaný návrh ÚPN obce MAJCICHOV, ktorý bol po procedurálnom prerokovaní v zmysle Stavebného zákona č. 50/1976 Zb., v znení zákona č. 237/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov, schválený v Obecnom zastupiteľstve obce MAJCICHOV dňa 28.9.2005 uzn. č. 43/2005. V roku 2007 boli schválené v obecnom zastupiteľstve dňa 28.5.2007 ZMENA 01/2006 uzn. č. 59/2007 a DOPLNOK 02/2007 uzn. č. 44/2007.

V roku 2008 bola schválená ZMENA 03/2008 uzn. č. 56/2008 zo dňa 21.7.2008 a ZMENA 04/2008, ktorá bola schválená v obecnom zastupiteľstve uzn. č. 89/2008 zo dňa 28.11.2008.

IV. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM

ZMENA 05/2008 územného plánu obce Majcichov nie je v rozpore so Zadaním pre územný plán obce Majcichov, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Majcichov uznesením č. 65/2004 zo dňa 27.9.2004.

B. RIEŠENIE ZMENY 05/2008 ÚZEMNÉHO PLÁNU

Návrh riešenia ZMENY 05/2008 územného plánu obce Majcichov bol vypracovaný v súlade so zákonom č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

I. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZMENY 05/2008

ZMENA 05/2008 územného plánu obce MAJCICHOV rieši územie v jednej lokalite. Pozostáva z vytvorenia areálu malej priemyselnej zóny (PZ II) s príslušným dopravným vybavením a technickým zázemím, administratívou, službami a izolačnou zeleňou. Funkčné plochy sú situované v severnej časti katastrálneho územia obce Majcichov v dotyku s východnou časťou priemyselnej zóny PZ I (kde je v zmysle ZMENY 04/2008 situovaný areál priemyselnej výroby, skladov, logistiky s príslušnou administratívou, občianskou vybavenosťou, službami, izolačnou zeleňou a technickou vybavenosťou).

Navrhovaný areál PZ II je zo západnej časti v dotyku s katastrálnou hranicou obce Voderady a zo severnej časti je v tesnej blízkosti katastrálnej hranice obce Zeleneč. V tesnej blízkosti sa nachádza aj výrobný závod SAMSUNG a jeho dodávateľský park. Riešené územie je mimo zastavané územie obce a je vymedzené hranicou riešeného územia.

II. ZÁVAZNÉ REGULATÍVY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPN VÚC

ZMENA 05/2008 územného plánu obce MAJCICHOV je v súlade so záväznými regulatívmi, ktoré vychádzali z Nariadenia vlády SR č. 183 zo 7. apríla 1998, ktorým sa vyhlasovala záväzná časť Územného plánu veľkého územného celku "Trnavský kraj" v znení Nariadenia vlády SR č. 111 z 12. marca 2003 a v znení VZN Trnavského samosprávneho kraja č. 11 zo 4. júla 2007.

III. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 05/2008

1. HISTORICKÉ SÚVISLOSTI A KULTÚRNE HODNOTY

Riešením ZMENY 05/2008 územného plánu obce MAJCICHOV nedochádza k zmene ani k doplneniu návrhov zachovania kultúrnohistorických hodnôt v schválenom územnom pláne obce Majcichov.

V prípade, že pri zemných prácach v riešenom území ZMENY 05/2008 budú zistené archeologické nálezy, resp. situácie bude ochrana pamiatok zabezpečovaná v zmysle zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu.

2. NÁVRH RIEŠENIA PRIEMYSLU, STAVEBNEJ VÝROBY A SKLADOVÉHO HOSPODÁRSTVA

V návrhu ZMENY 05/2008 územného plánu sa uvažuje s vytvorením novej priemyselnej zóny „Priemyselná zóna II – Majcichov“ v lokalite Deviatky s označením C2-B. Navrhované funkčné plochy v západnej časti priamo navádzajú na Priemyselnú zónu I. - Majcichov, výrobný areál závodu SAMSUNG a jeho dodávateľský park.

Priemyselná zóna bude funkčne zmiešaná pre ľahkú výrobu a služby - výroba high-tech produktov pre telekomunikačný priemysel, technologický park, skladovacie a logistické areály, administratívny areál, truck centrum, ktoré bude ponúkať ubytovacie sociálne a stravovacie služby pre prepravcov. V blízkej budúcnosti tu vznikne výrobná a logistická zóna s predpokladaným počtom až 8 000 zamestnancov. Táto nová priemyselno-logistická zóna by sa mala stať integrálnou súčasťou celej priemyselnej oblasti na hraniciach katastrov obcí Voderady, Majcichov a Zeleneč, ktorú akcelerovala výstavba priemyselného parku pre spoločnosť Samsung. Vytvorenie výrobných-obslužných plôch je riešením, ktoré má nadregionálny význam.

Funkčné využitie územia bude doplnené plochami vnútroareálových komunikácií, statickej dopravy (parkoviská), chodníkov, zložkami technickej vybavenosti a vegetáciou tvorenou hlavne izolačnou zeleňou okolo areálu a vnútroareálovou zeleňou.

Priemyselná zóna bude pozostávať zo samostatných podnikov. Základnou formou zástavby budú veľkopriestorové halové objekty radené do ucelených blokov (špecifikácia výrobných činností nie je v súčasnosti bližšie rozpracovaná). Návrh sleduje vytvorenie základných funkčných výrobo-obslužných zón s ohľadom na optimálne funkčno-prevádzkové prepojenie a s napojením na jestvujúci a navrhovaný dopravný systém v katastrálnom území obce Majcichov, Zeleneč a Voderady.

Hlavný vstup do areálu je navrhovaný v jeho juhozápadnej časti, kde sa areál vlastnou prístupovou komunikáciou dopravne napojí na okružnú križovatku OK5 pri PZ I Majcichov. Výhľadovo je uvažovaný vedľajší vstup, ktorý je navrhovaný v severnej časti areálu (v tesnej blízkosti katastrálnej hranice obce Zeleneč) s napojením na štvorpruhovú komunikáciu pravými odbočovacími pruhmi v úseku medzi okružnými križovatkami budovanými v rámci výstavby výrobného areálu Samsung (v kat. území obce Zeleneč).

3. KOMERČNÁ VYBAVENOSŤ, SLUŽBY

„Priemyselná zóna II – Majcichov“ bude funkčne zmiešaná pre ľahkú výrobu a služby. Služby v rámci zmiešanej funkcie v areál PZ II. - Majcichov (B2-A) budú zamerané na obsluhu výrobného územia - administratívny areál, truck centrum – ubytovacie, sociálne a stravovacie služby pre prepravcov a zamestnancov. Budú to plochy určené na vytváranie služieb, ktoré sú určené pre nezávadné prevádzky v rámci obslužných činností bez negatívnych vplyvov na životné prostredie.

Na území sa budú realizovať aj verejné priestory s plošnou zeleňou a vzrastlou líniovou izolačnou zeleňou. K objektom vybavenosti budú patriť aj plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, odstavné plochy pre zamestnancov a návštevníkov a zastávky SAD.

IV. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

Zastavané územie obce bolo vymedzené hranicou zastavaného územia v zmysle platnej legislatívy k 1.1.1990. Návrhom územného plánu obce v roku 2005 a jeho ZMENY 01/2006, 02/2008, 03/2008 a 04/2008 bolo k platnej hranici zastavaného územia pričlenené príľahlé územie stanovené riešením územného plánu a jeho zmien.

Návrh riešenia ZMENY 05/2008 územného plánu obce MAJCICHOV vymedzuje nové zastavané územie (*rozvojové plochy v rámci návrhu riešenia*). Vymedzenie tohto územia je v grafickej časti vyznačené ako navrhovaná hranica zastavaného územia.

V. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

1. OCHRANNÉ PÁSMA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Riešením ZMENY 05/2008 územného plánu obce MAJCICHOV nedochádza k doplneniu ochranných pásiem verejného dopravného a technického vybavenia.

2. CHRÁNENÉ ÚZEMIA

V riešenom území ZMENY 05/2008 sa ochrana prírody a krajiny zabezpečuje v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Na celom katastrálnom území platí prvý stupeň ochrany. Osobitne chránené časti prírody s vyšším stupňom ochrany sa tu nenachádzajú.

Celým katastrálnym územím obce Majcichov prechádza vyhlásené chránené vtáčie územie - CHVÚ Úľanská mokrad' na účel zabezpečenia priaznivého stavu biotopov druhov vtákov európskeho významu a biotopov sťahovavých druhov vtákov - kane močiarnej, kane popolavej, bučička močiarneho, pipišky chochlatej, prepelice poľnej, sokola červenonohého, sokola rároha, haje tmavej a zabezpečenia podmienok ich prežitia a rozmnožovania. Chránené vtáčie územie má celkovú výmeru 18 173,91 ha a prechádza okresmi Galanta, Senec a Trnava. Chránené vtáčie územie Úľanská mokrad' bolo vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 437 z 24. októbra 2008. Riešené územie ZMENY 05/2008 zasahuje do CHVÚ Úľanská mokrad' v celom rozsahu.

V riešenom území sa iné navrhované chránené územia európskeho významu (CHÚEV) nenachádzajú. Nenachádzajú sa v ňom ani chránené ložiskové územia a dobývacie priestory.

VI. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

Návrh riešenia ZMENY 05/2008 územného plánu obce MAJCICHOV nezasahuje do riešenia ochrany prírody a tvorby krajiny v schválenom územnom pláne obce MAJCICHOV a jeho zmien, rešpektuje prvky RÚSES (*Regionálny biokoridor rBK Dudváh, rBK Parná, rBK Trnávka*) a navrhované prvky USES (*mBK1 Dolnodudvážsky kanál*).

Riešené územie ZMENY 05/2008 je priestorovou súčasťou CHVÚ Úľanská mokrad'. Navrhovaná Priemyselná zóna II.- Majcichov (ďalej PZ II.) je umiestňovaná do územia s významnými antropogénnymi vplyvmi a funkčným využívaním. Zákonite bude negatívne pôsobiť na prírodu CHVÚ. Priemyselná zóna II. - Majcichov môže byť vybudovaná len za podmienky, ak budú v plnom rozsahu vykonané kompenzačné opatrenia navrhované v "Štúdiu vplyvov výstavby Priemyselnej zóny Majcichov II na CHVÚ Úľanská mokrad' a návrh opatrení na zmiernenie dopadov výstavby a prevádzky PZ Majcichov II" (Darolová, Chavko, Bratislava, júl 2008), cieľom ktorých je redukcia negatívnych vplyvov výstavby priemyselnej zóny, kompenzácia záberu územia a zlepšenie priaznivého stavu biotopov vtákov - predmetu ochrany CHVÚ. Bude preto potrebné aby všetky navrhnuté opatrenia v rámci i mimo areálu PZM II z tejto "Štúdie .." boli premietnuté do ďalších stupňov povoľovacieho a kolaudačného konania v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Budovaná technická infraštruktúra vo vzťahu k súčasnému stavu, podstatne nezmení štruktúru a potenciál využívania krajiny. Svetelné znečistenie územia areálovým osvetlením bude novým negatívnym prvkom v existujúcej krajine. Stabilita krajiny sa vybudovaním výrobných hál a objektov nezmení, nebudú ovplyvnené žiadne prvky územného systému ekologickej stability. Krajinný ráz a scenéria sa čiastočne zmenia, ale vzhľadom na výšku budúcich výrobných hál a objektov nepôjde o dominantu viditeľnú z väčších vzdialeností.

V rámci riešeného územia ZMENY 05/2008 – Priemyselná zóna II. - Majcichov sú navrhované nasledovné opatrenia:

- * výsadba izolačnej zelene - hustého pásu stromov s podrastom krov po celom vonkajšom obvode Priemyselnej zóny II. na optické, akustické, prašné a bariérové odizolovanie novovzniknutého komplexu od okolitého prostredia CHVÚ,

- * výsadba drevín aj medzi jednotlivými budovami v Priemyselnej zóne II. (pokiaľ to priestorové podmienky umožnia),

- * zviditeľnenie celých sklenených plôch vertikálnymi štruktúrami – na všetky sklá (okná, sklenené výplne) v areáli je potrebné nalepiť z vonkajšej strany z matného netransparentného materiálu niekoľkokocentimetrové pásy striedavo tmavej a svetlej farby zvisle od vrchného až po spodný okraj skla, vzdialenosť medzi jednotlivými pásmi by mala byť okolo 10 - 15 cm, resp. nalepiť na sklenené plochy aj iné predmety, ktoré môžu upozorniť preletujúce vtáky na prekážku.

Vzhľadom k uvedenému bude nutné v ďalšom stupni projektovej dokumentácie zohľadniť (obsiahnuté v záväznej časti):

- * rešpektovať a dodržiavať zakázané činnosti na území navrhovaného CHVÚ Úľanská mokrad' (v zmysle vyhlášky MŽP SR, ktorou sa vyhlasuje Chránené vtáčie územie Úľanská mokrad'), ktoré môžu mať negatívny vplyv na predmet ochrany navrhovaného chráneného vtáčieho územia,
- * minimalizovať zábery poľnohospodárskej pôdy a výrub drevín,
- * v prípade nevyhnutného odstránenia porastov rastúcich mimo les zabezpečiť náhradnú výsadbu, prípadne finančnú kompenzáciu v zmysle zákona, určenú na rozvoj zelene,
- * minimalizovať vplyv výstavby na existujúcu zeleň, zabezpečiť zachovanie existujúcej krajinej zelene, nepoškodzovať dreviny a ich koreňové systémy
- * v riešenej lokalite zachovať interakčné prvky (remízky, vetrolamy, mokrad'ové plochy, zeleň mimo navrhovaných stavebných objektov)
- * zabezpečiť vypracovanie, realizáciu a kvalitnú odbornú údržbu násl. sadových úprav,
- * návrh nových komunikácií ako aj celého areálu podmieňovať s územnou rezervou pre funkčnú líniovú stromovú a kríkovú zeleň resp. areálovú sprievodnú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí s využitím existujúcej krajinej zelene, s možnosťou vytvorenia pešej a cyklistickej komunikácie.

VII. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Návrh verejného dopravného a technického vybavenia (napojenie inžinierskych sietí) pre PZ II Majcichov vychádza z technického riešenia externej infraštruktúry pre PZ I Majcichov (ZMENA 04/2008 ÚPN obce).

1. DOPRAVNÉ VYBAVENIE

Dopravný vstup do areálu PZ II Majcichov je navrhovaný z okružnej križovatky „OK 5“, ktorá bola riešená v rámci výstavby priemyselnej zóny PZ I Majcichov (ZMENA 04/2008 ÚPN obce). Na plánovanú okružnú križovatku „OK 5“ sa priamo napojí vnútroareálová komunikácia PZ II Majcichov MZ 8,5/40.

Okružná križovatka „OK 5“ na ktorú sa napája vnútroareálová komunikácia PZ I Majcichov sa napája na súbor štvorpruhových komunikácií a okružných križovatiek vybudovaných v rámci výstavby výrobného areálu Samsung a jeho subdodávateľov až po novovybudovanú diaľničnú križovatku Voderady. Toto dopravné napojenie bude zriadené už v I. etape výstavby priemyselnej zóny PZ I. Majcichov, ktorá je v tesnom dotyku s navrhovanou PZ II a bude mať charakter trvalého dopravného napojenia.

Pre pohyb chodcov na vstupe do priemyselnej zóny sa zriadi súbežne s komunikáciou jednostranný chodník šírky 2,25 m a bude umiestnený za zeleným pásom šírky 3,00m. Odvodnenie chodníka bude cez nespevnenú krajinu do terénu alebo ak chodník bude prebiehať v kontakte s vozovkou tak budú odvodnené do uličných vpustov a dažďovej kanalizácie.

Vo výhlade sa v severnej časti areálu uvažuje s ďalším bodom dopravného napojenia (vedľajší vstup do areálu). Napojenie by bolo zo štvorpruhovej komunikácie v úseku medzi okružnými križovatkami budovanými v rámci výstavby výrobného areálu Samsung „OK 3“ a „OK 4“, cca 450 m za „OK 3“ v smere na „OK 4“. Toto napojenie by však umožňovalo iba pravé odbočenie zo štvorpruhovej komunikácie smerom do areálu a následne iba pravé odbočenie z areálu na štvorpruhovú komunikáciu smerom na „OK 4“.

2. ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU, POTREBA VODY

Pre zásobovanie PZ II Majcichov je navrhnutá koncepcia z dvoch vodných zdrojov, nakoľko predpokladané množstvá nie je možné v danej lokalite zabezpečiť z jedného zdroja. Max hodinová potreba vody bola vypočítaná - $Q_{h,max} = 5,06$ l/s. Zabezpečenie vody pre požiarne účely bude riešené požiarnymi nádržami v rámci výstavby jednotlivých objektov priemyselnej zóny.

Prvým vodným zdrojom je vodojem na technickom pozemku priemyselnej zóny PZ I Majcichov (navrhovaný v ZMENE 04/2008 ÚPN obce). Z tohto vodného zdroja sa zriadi vodovodné výtlačné potrubie, ktoré v trase cez technicky areál a v súbehu s prístupovou komunikáciou bude privedené do technického areálu PZ II Majcichov a ukončené vo vodomernej šachte.

Alternatívnym druhým vodným zdrojom bude novonavrhovaný vrt situovaný východne od PZ II Majcichov na severnom okraji katastrálneho územia obce obce Majcichov, ktorého výdatnosť bude potrebné určiť čerpacou skúškou. Predpokladaná výdatnosť je cca 15 l/s. Z tohto vodného zdroja sa zriadi vodovodné výtlačné potrubie, ktoré bude ukončené buď vo vodojeme na technickom pozemku PZ I Majcichov, alebo sa zriadi samostatný podzemný vodojem v areáli PZ II Majcichov.

3. ODKANALIZOVANIE

3.1. Splašková kanalizácia.

Splaškové vody z územia priemyselného areálu PZ II Majcichov budú odvedené prostredníctvom navrhovaného výtlačného potrubia, ktoré sa privedie do akumuláčnej nádrže na technickom pozemku PZ I Majcichov a následne bude cez výtlačné potrubie privedené do ČOV v Zelenči (technicky riešené v ZMENE 04/2008 ÚPN obce).

Priemerná denná produkcia splaškových vôd :

$$Q_d = 37\,500 \text{ l/d} = 37,5 \text{ m}^3/\text{d}.$$

3.2. Odvádzanie dažďových vôd.

Pre odvedenie dažďových vôd je navrhnutá dažďová kanalizácia, ktorá bude zabezpečovať odvodnenie navrhovanej komunikácie a príľahlých spevnených plôch. Do navrhovanej dažďovej kanalizácie budú zároveň zaústené aj dažďové vody z navrhovaných objektov priemyselného areálu PZ II. Množstvo dažďových vôd bolo stanovené na základe predpokladanej budúcej zastavanosti územia na 918 l/s. Navrhovaná dažďová kanalizácia z PZ II Majcichov bude zaústená do dažďovej kanalizácie priemyselnej zóny PZ I Majcichov, ktorá odvádza vody južným smerom (technicky riešené v ZMENE 04/2008 ÚPN obce).

Následne budú dažďové vody z PZ I a PZ II odvádzané do otvoreného odvodňovacieho kanála s vybudovanou akumuláčnou časťou za účelom akumulácie dažďových vôd a jej následného čiastočného vsakovania a odparovania. Tvar a veľkosť akumuláčného priestoru sa navrhne na základe podmienok v teréne a vzhľadom na požadovaný prietok a povolené odvádzané množstvo do toku Trnávka. Odvodňovací kanál bude zaústený do Trnávky cez prepadovú hranu, čím sa vytvorí aj priestor s trvalou vodnou plochou. Celková dĺžka kanála je cca 1250 m. Predpokladané prietokové množstvo dažďových vôd, ktoré bude možné odvádzať do Trnávky je cca 1 000 – 3 000 l/s.

4. ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

Pre napojenie priemyselného areálu PZ II Majcichov je potrebné zabezpečiť dodávku elektrickej energie zo siete VN. Predpokladaný inštalovaný príkon je 750 kW.

Dodávka elektrickej energie pre priemyselnú zónu PZ II Majcichov bude zabezpečená cez navrhované vnútroareálové trafostanice, do ktorých bude privedený VN kábel zo spínacej trafostanice na technickom pozemku priemyselnej zóny PZ I Majcichov so zoslučovaním s trafostanicami budovanými v rámci vnútornej infraštruktúry PZ I Majcichov (technicky riešené v ZMENE 04/2008 ÚPN obce).

5. ZÁSBOVANIE ZEMNÝM PLYNOM

Navrhovaná zmena ÚPN O rieši územie, ktoré bude využívané ako „Priemyselná zóna II Majcichov“ - funkčne zmiešaná zóna pre ľahkú výrobu a služby - výroba high-tech produktov pre telekomunikačný priemysel, technologický park, skladovacie a logistické areály, administratívny areál, truck centrum, ktoré bude ponúkať ubytovacie sociálne a stravovacie služby pre prepravcov.

Areál priemyselnej zóny PZ II Majcichov bude zásobovaný plynom z STL prípojky - odbočky z trasy STL plynovodu, ktorý bude vybudovaný v rámci výstavby areálu PZ I Majcichov.

To znamená, že STL plynovodná sieť areálu PZ I Majcichov bude napojená na jestvujúcu regulačnú stanicu umiestnenú v technickom areáli výrobného závodu Samsung. Trasa STL plynovodu je vedená od vývodu z RS cez technický areál areálu Samsung, následne pozdĺž jestvujúcej komunikácie, ktorá tvorí zokruhovanie areálu Samsung a pozdĺž prístupovej komunikácie je privedená do PZ I Majcichov (technicky riešené v ZMENE 04/2008 ÚPN obce).

STL odbočka do areálu PZ II Majcichov bude následne trasovaná ku konkrétnym budúcim stavbám v areáli PZ Majcichov. Výpočet potreby plynu bol stanovený na základe rozmiestnenia veľkosti plánovaných objektov. Spotreba plynu pre PZ II Majcichov sa predpokladá 350 m³/hod.

6. OZNAMOVACIE VEDENIA

Telefonizácia.

Napojenie „Priemyselnej zóny II. Majcichov“ na telefónne rozvody sa urobí napojením sa na plánované telefónne rozvody Slovak Telekom a.s., ktoré budú privedené do PZ I Majcichov (technické riešenie privedenia telekomunikačného kábla z areálu Samsung do areálu PZ I Majcichov je zdokumentované v ZMENE 04/2008 ÚPN obce Majcichov).

VIII. STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

1. OVZDUŠIE

Navrhovaným riešením ZMENY 05/2008 by nemalo dôjsť k znečisteniu ovzdušia. Územie okresu Trnava je dobre prevetrávané. Tým sú vytvorené základné podmienky rýchleho a účinného rozptylu plyných znečisťujúcich látok v ovzduší. Záujmové územie nie je z hľadiska znečistenia ovzdušia územie zaradené medzi zaťažené územia.

Hlavným zdrojom znečisťovania ovzdušia v území bude automobilová doprava, novopostavené priemyselné závody, objekty služieb a poľnohospodárstvo na susedných pozemkoch. Počas výstavby externej infraštruktúry bude znečistenie ovzdušia spôsobovať prevažne prach zo zemných prác a emisie z mobilných zdrojov znečisťovania ovzdušia (automobily, stroje a zariadenia pre montáž infraštruktúry). Tento proces by mal byť skrátený na nevyhnutne potrebné krátke obdobie.

Hlavné bodové a líniové zdroje znečisťovania ovzdušia - líniovým zdrojom znečisťovania bude osobná a nákladná automobilová doprava spojená s výstavbou a prevádzkou navrhovanej činnosti. Nepredpokladá sa vznik emisií z technológie výroby, len zo spaľovania zemného plynu centrálnou kotolňou a z prevádzky motorových vozidiel. Pri prevádzkovaní musia byť

akceptované všeobecné emisné limity a všeobecné podmienky prevádzkovania zdrojov znečisťovania v súlade so zákonom o ochrane ovzdušia a Vyhláškou MŽP SR č. 706/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

2. HLUK

Počas výstavby susedných areálov - areál Samsung, následne jeho dodávateľský park, PZ I Majcichov a po ich uvedení do prevádzky sa výrazne zvýši intenzita prepravy tovarov, materiálov a osôb smerujúcich z výrobných zón na diaľnicu D1. Okrem toho je možné predpokladať vzhľadom na nové diaľničné pripojenie aj silný demografický rast okolitých sídel výrazné posilnenie cieľovej i tranzitnej osobnej i nákladnej dopravy v dotknutých územiach.

V riešenom území ZMENY 05/2008 bude hluk z mobilných zdrojov pozemnej dopravy priamo súvisiaci s činnosťou prevádzky a hluk zo stacionárnych zdrojov súvisiacich priamo s činnosťou prevádzky. Predpokladá sa, že limity prípustných hodnôt hluku pre denný, večerný a nočný čas vo vonkajšom prostredí existujúcich obytných objektov nebudú prekročené. V návrhu riešenia sú tieto zdroje minimalizované výsadbou izolačnej zelene.

3. VODA

Navrhovaným riešením ZMENY 05/2008 by nemalo dôjsť k znečisteniu spodných vôd. Odvedenie splaškových vôd z územia priemyselného areálu PZ II Majcichov bude riešené prostredníctvom výtlačného potrubia s prepojením do navrhovanej akumuláčnej nádrže na technickom pozemku PZ I Majcichov a následne cez výtlačné potrubie v technickom areáli závodu Samsung do ČOV v Zelenči.

Pre odvedenie dažďových vôd je navrhnutá dažďová kanalizácia, ktorá bude zabezpečovať odvodnenie navrhovanej komunikácie a priláhlých spevnených plôch. Do navrhovanej dažďovej kanalizácie budú zároveň zaústené aj dažďové vody z navrhovaných objektov priemyselného areálu PZ II. Dažďová kanalizácia bude odvádzať vody južným smerom do navrhovanej dažďovej kanalizácie priemyselnej zóny PZ I Majcichov a následne budú dažďové vody z PZ I a PZ II odvádzané do otvoreného odvodňovacieho kanála s vybudovanou akumuláčnou časťou. Odvodňovací kanál bude zaústený do Trnávky. Navrhované odvedenie dažďových vôd z územia priemyselného areálu PZ II. musí byť riešené tak, aby neboli prekročené kapacitné možnosti toku Trnávka (je potrebné zdokumentovať to hydrotechnickým výpočtom).

Pri realizácii zámerov v zmysle návrhu riešenia ZMENY 05/2008 je potrebné rešpektovať jestvujúce ochranné pásma vodných tokov a vodárenských zdrojov v predmetnom území a vplyv činnosti investora konzultovať so správcami vodných tokov a vodárenských zdrojov. Zároveň bude potrebné dodržať všeobecné ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).

4. ODPADY

Odpady z riešenej lokality ZMENY 05/2008 budú vznikať pri výkopových prácach pre uloženie inžinierskych sietí, pri ich montáži a kompletovaní na mieste a budovaní zariadení na nich, pri úprave terénu pre vybudovanie dopravnej infraštruktúry, úpravách svahov a položení podkladových vrstiev a asfaltových povrchov a pri ďalších stavebných prácach (vodojem, RS a pod.). Ďalšie odpady vzniknú v spojitosti s výkonom prác čistenia, údržby a drobných opráv technologických a dopravných zariadení, prevádzkovej a sociálnej hygieny. V sociálno-administratívnej časti prevádzky a v truck centre (ubytovacie, sociálne a stravovacie služby pre prepravcov) vznikne zmesový komunálny odpad.

Komunálny odpad jeho odvoz bude zabezpečený v súlade s príslušným všeobecne záväzným nariadením obce Majcichov. Ostatné odpady budú zneškodňované jednotlivými producentmi a držiteľmi odpadu v zmysle zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov. Nakladanie s odpadmi predovšetkým kategórie N, budú zabezpečovať oprávnené osoby podľa samostatných zmluvných vzťahov.

Predpokladá sa, že výrobné prevádzky budú podliehať posudzovaniu vplyvov na životné prostredie podľa zákona č. 24/2006. V prípade, že sa v priemyselnej zóne bude uvažovať so zámerom výroby, ktorá bude podľa Prílohy č. 8 uvedeného zákona vyžadovať posúdenie jej vplyvov na životné prostredie, bude potrebné každý takýto konkrétny zámer (činnosť) posúdiť samostatne.

IX. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky vydalo dňa 25.11.2003 pod číslom 658/2003-7 rozhodnutie o určení prieskumného územia "Galanta - ropa a horľavý zemný plyn" na vykonávanie geologických prác v etape - vyhľadávacieho ložiskového geologického prieskumu vyhradených nerastov: ropa a horľavý zemný plyn. Prieskumné územie bolo určené na štyri roky. Rozhodnutím Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 936/2005-7 zo dňa 22.11.2007 bolo prieskumné územie zrušené. V riešenom území ZMENY 05/2008 sa chránené ložiskové územia a dobývacie priestory nenachádzajú.

X. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

Riešením ZMENY 05/2008 ÚPN obce Majcichov sa nevymedzujú nové plochy vyžadujúce si zvýšenú ochranu.

XI. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE VYUŽITIE

1. KULTÚRY A BPEJ V ZÁBERE PP

V návrhu riešenia ZMENY 05/2008 v ÚPN obce Majcichov sa celé riešené územie nachádza mimo zastavané územie obce na poľnohospodárskej pôde nachádzajúcej sa v 2. skupine BPEJ 00370002 a 0039002. Navrhovaná lokalita sa nachádza na ornej pôde a rozvojové zámery by sa mali realizovať v I. až III. etape do roku 2020.

2. FUNKČNÉ VYUŽITIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

V návrhu riešenia ZMENY 05/2008 ÚPN obce Majcichov sa navrhujú rozvojové plochy pre ktoré je potrebný súhlas na záber PP:

- a) pre PZ II Majcichov, OV, služby, izolačnú zeleň a pre dopravnú a technickú vybavenosť
- b) pre areál vodného zdroja - vrt HV - M2.

2.a. Lokalita – Priemyselná zóna II Majcichov (C2-B, B2-A)

ZMENA 05/2008 územného plánu obce MAJCICHOV rieši územie v lokalite v severnej časti katastrálneho územia obce Majcichov v dotyku s východnou časťou priemyselnej zóny PZ I (kde je v zmysle ZMENY 04/2008 situovaný areál priemyselnej výroby, skladov, logistiky s príslušnou administratívou, občianskou vybavenosťou, službami, izolačnou zeleňou a technickou vybavenosťou). Navrhovaný areál PZ II je zo západnej časti v dotyku s katastrálnou hranicou obce Voderady a zo severnej časti je v tesnej blízkosti katastrálnej hranice obce Zeleneč. V tesnej blízkosti sa nachádza aj výrobný závod SAMSUNG a jeho dodávateľský park. Riešené územie je mimo zastavané územie obce.

Priemyselná zóna bude funkčne zmiešaná pre ľahkú výrobu a služby - výroba high-tech produktov pre telekomunikačný priemysel, technologický park, skladovacie a logistické areály,

administratívny areál, truck centrum, ktoré bude ponúkať ubytovacie sociálne a stravovacie služby pre prepravcov. V blízkej budúcnosti tu vznikne výrobná a logistická zóna s predpokladaným počtom až 8 000 zamestnancov. Táto nová priemyselno-logistická zóna by sa mala stať integrálnou súčasťou celej priemyselnej oblasti na hraniciach katastrov obcí Voderady, Majcichov a Zeleneč, ktorú akcelerovala výstavba priemyselného parku pre spoločnosť Samsung. Vytvorenie výrobných-obslužných plôch je riešením, ktoré má nadregionálny význam. Funkčné využitie územia bude doplnené plochami vnútroareálových komunikácií, statickej dopravy (parkoviská), chodníkov, zložkami technickej vybavenosti a vegetáciou tvorenou hlavne izolačnou zeleňou okolo areálu a vnútroareálovou zeleňou.

Celková plocha lokality pre PZ II Majcichov je 8,1785 ha. Celková plocha na záber poľnohospodárskej pôdy mimo zastavané územie obce predstavuje výmeru 8,1785 ha z toho 3,8306 ha ornej pôdy v 2. skupine BPEJ 0037002 a 4,3479 ha ornej pôdy BPEJ 0039002.

2.b. Areál vodného zdroja - vrt HV - M2

Navrhovaný vrt HV – M2 je alternatívnym druhým vodným zdrojom. Je situovaný východne od PZ II Majcichov v dotyku s katastrálnou hranicou obce Zeleneč (pri štvorpruhovej komunikácii medzi OK 3 a OK 4). Predpokladaná výdatnosť je cca 15 l/s. Z tohto vodného zdroja sa zriadi vodovodné výtlačné potrubie, ktoré bude ukončené vo vodojeme na technickom pozemku PZ I Majcichov, alebo sa zriadi samostatný podzemný vodojem v areáli PZ II Majcichov.

Celková plocha tejto lokality a zároveň aj celková plocha na záber poľnohospodárskej pôdy mimo zastavané územie obce predstavuje výmeru 0,0100 ha ornej pôdy z toho 0,0085 ha v 2. skupine BPEJ 0037002 a 0,0015 ha v BPEJ 0039002.

3. SÚHRNNÉ ZHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ODŇATIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY Z PPF

Riešené územie nových funkčných plôch sa nachádza v nezastavanom území obce. Celková plocha riešeného územia ZMENY 05/2008 ÚPN obce Majcichov predstavuje výmeru 8,1885 ha (poľnohospodárska pôda).

Záber poľnohospodárskej pôdy pri realizácii ZMENY 05/2008 ÚPN obce predstavuje celkovú výmeru **8,1885 ha** na ornej pôde. Podľa BPEJ je poľnohospodárska pôda zaradená do 2. skupiny (BPEJ 00370002, 0039002). Celkový záber plôch v druhej skupine BPEJ 0037002 predstavuje výmeru 3,8391 ha a v druhej skupine BPEJ 0039002 je to výmera 4,3494 ha.

Hydromelioračné zariadenia.

Zavlažovacie a odvodňovacie zariadenia sa v riešenom území ZMENY 05/2008 ÚPN O MAJCICHOV nenachádzajú.

Súhrnný prehľad o štruktúre pôdneho fondu na uvažovanej lokalite odňatia poľnohospodárskej pôdy pri realizácii ZMENY 05/2008 ÚPN obce Majcichov udáva tabuľka na nasledujúcej strane.

Za kolektív autorov
Ing. arch. Eva Krupová
autorizovaný architekt

V Trnave, október, 2008