

Správa o stave územnoplánovacej dokumentácie

Územný plán mesta Pezinok

Vypracovaná v súlade s formulárom č. 1 Vyhlášky Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. vyhl. č. 54/2024 Z.z. ktorou sa ustanovujú vzory formulárov používané informačným systémom územného plánovania a výstavby

Základné údaje:

1, Názov územnoplánovacej dokumentácie:
Územný plán mesta Pezinok

2, Obec:
Pezinok
Samosprávny kraj:
Bratislavský

3, Obstarávateľ:
mesto Pezinok

4, Spracovateľ správy o stave územnoplánovacej dokumentácie:
Bc. Bibiána Piršelová
Ing. Zuzana Virgovičová

5, Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie:
Bc. Bibiána Piršelová, č. preukazu 416

6, Spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie:
AUREX. s.r.o., Dúbravská cesta 9, 841 04 Bratislava

7, Dátum spracovania správy o stave územnoplánovacej dokumentácie
27.03.2025

Obsah:

Dôvody spracovania správy o stave územnoplánovacej dokumentácie:

Mesto Pezinok, ako orgán územného plánovania má povinnosť sústavne sledovať a vyhodnotiť územnoplánovaciu dokumentáciu, doručené podnety na zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie a najmenej raz za štyri roky vypracovať správu o stave územnoplánovacej dokumentácie, na ktorej základe rozhodne o potrebe a rozsahu obstarávania zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie alebo obstarávania novej územnoplánovacej dokumentácie (§ 32 ods. 1 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov). Cieľom spracovania správy je zhodnotenie záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie a jej využitia v praxi, vyhodnotenie podnetov na zmenu územnoplánovacej dokumentácie a určenie ďalšieho postupu a spôsobu aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie na základe získaných poznatkov. Jedným z hlavných podnetov je tiež nutnosť obstarania zmien a doplnkov vychádzajúcej z plánovaných investičných akcií mesta Pezinok.

Súčasťou vyhodnotenia boli aj posúdené podnety na zmenu územného plánu doručené od fyzických a právnických osôb. Správa bude je podkladom pre rozhodnutie mestského zastupiteľstva o potrebe spracovania zmien a doplnkov k územnému plánu alebo spracovania novej územnoplánovacej dokumentácie.

Posúdenie stavu aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie:

Územný plán mesta Pezinok („ÚPN“) bol schválený uznesením MsZ č. 241/2016 dňa 08.12.2016. Závazná časť bola vyhlásená VZN č. 11/2016, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.04.2017. Spracovateľom bol AUREX, s.r.o. Ľubľanská 1, 83102 Bratislava 3, hlavný riešiteľ a autor: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD. Rieši funkčné využitie plôch a reguláciu výstavby pre celé územie mesta a v plnom rozsahu - administratívno-správne územie mesta Pezinok, ktoré je tvorené katastrálnymi územiami Pezinok a Grinava. Je potrebné doplniť:

- požiadavky vyplývajúce z nových všeobecne záväzných právnych predpisov

- doplnenie regulatívov
- aktualizácia niektorých regulatívov predovšetkým formálneho charakteru s upresňujúcim textom

Posúdenie stavu aktuálnosti územnoplánovacej dokumentácie v znení zmien a doplnkov:

Mesto Pezinok má spracované Zmeny a doplnky č. 1/2018 ÚPN, ktoré boli schválené uznesením MsZ č. 1-5/2021 dňa 04.03.2021. VZN č. 11/2016 bolo doplnené VZN č. 04/2021, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 26.03.2021. Spracovateľom bol AUREX, s.r.o. Ľubľanská 1, 83102 Bratislava 3, hlavný riešiteľ a autor: Ing. arch. Vojtech Hrdina, PhD.

Predmetom zmien a doplnkov bolo:

- zosúladienie Územného plánu mesta Pezinok s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou – Územným plánom regiónu - Bratislavský samosprávny kraj v znení zmien a doplnkov.
- z dôvodu vyhlásenia Pamiatkovej zóny Pezinok
- zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania vo vymedzených lokalitách, ktoré reagujú na aktuálne požiadavky rozvoja mesta
- oprava technických chýb v textovej a grafickej časti

Preskúmanie súladu územnoplánovacej dokumentácie s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou:

Územnoplánovacou dokumentáciou nadradenou Územnému plánu mesta Pezinok je Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj (2013) v znení zmien a doplnkov č.1 (2017) (ďalej len „ÚPN R BSK“). Zmenami a doplnkami č. 1/2018 bol ÚPN zosúladiený s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou (viď. bod vyššie). Bratislavský samosprávny kraj v súčasnosti obstaráva zmeny a doplnky č. 2, ktoré k dnešnému dňu neboli schválené. ÚPN je v súlade so záväznou časťou ÚPN R BSK v znení zmien a doplnkov v súčasne platnom znení.

Vyhodnotenie súladu so všeobecne záväznými právnymi predpismi a územnoplánovacími podkladmi vo vzťahu k územnoplánovacej činnosti:

ÚPN mesta Pezinok v znení zmien a doplnkov bol spracovaný v súlade so zákonom 50/1976 Zb v znení aktuálnom v čase spracovania dokumentácie a jeho vykonávacích vyhlášok. V súčasnosti je už platný a účinný nový všeobecne záväzný predpis – zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a v platnosti sú nové vykonávacie vyhlášky k obsahu a spôsobu spracovania - vyhláška č. 392/2023 Z.z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, vyhláška č. 69/2024 Z.z. o územnotechnických požiadavkách na výstavbu a vyhláška č. 153/2024 Z.z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov.

Mesto Pezinok ako orgán územného plánovania je povinný nahradiť územnoplánovaciu dokumentáciu schválenú do 31.marca 2024 územnoplánovacou dokumentáciou podľa zákona o územnom plánovaní (200/2022 Z. z.) do 31. marca 2032 inak stráca platnosť (§ 40 ods. 3).

Podľa § 40a ods. 6 zákona o územnom plánovaní (200/2022 Z. z.) územnoplánovacia dokumentácia schválená podľa 50/1976 Zb. je do doby jej nahradenia územnoplánovacou dokumentáciou podľa tohto zákona podkladom na vydávanie záväzného stanoviska pre rozhodovanie v územnom konaní a stavebnom konaní, na povoľovanie činností v konaniach podľa osobitného predpisu do 31. marca 2025 a je aj podkladom pre obstaranie zmien a doplnkov takejto územnoplánovacej dokumentácie postupom podľa doterajších predpisov (50/1976 Zb.) najneskôr však môže byť týmto postupom oznámené začatie obstarávania zmien a doplnkov do 31. marca 2028.

Vyhodnotenie súladu územnoplánovacej dokumentácie s aktuálnymi podmienkami rozvoja územia regiónu vo väzbe na susedné regióny:

Mesto Pezinok susedí s katastrálnymi územiami nasledujúcich obcí. Na juhozápade s mestom Svätý Jur, na severovýchode s obcami Vinosady, Modra a Senkvice a na juhovýchode s obcami Viničné a Slovenský Grob. Na hrebeni Malých Karpát na severozápade má spoločné hranice s obcami Kuchyňa, Pernek, Záhorie a Lozorno. Prakticky v „obkľúčení“ mesta Pezinok leží na severozápade obec Limbach, s ktorým je v niektorých častiach stavebne zrastená.

ÚPN je v súlade v súčasnosti platnou záväznou časťou Územného plánu Bratislavského samosprávneho kraja. ÚPN je v súlade s aktuálnymi podmienkami rozvoja regiónu.

Vyhodnotenie súladu územnoplánovacej dokumentácie a súčasného stavu krajinnej štruktúry a štruktúry osídlenia regiónu a tendencií vývoja:

Súčasťou okresu Pezinok je 17 obcí, z ktorých štatút mesta má Modra, Pezinok a Svätý Jur, ostatné osídlenie okresu Pezinok má vidiecky charakter. Mesto Pezinok leží v rámci Bratislavského ťažiska osídlenia, kde prevádzkové a sídelné vzťahy sú dominantne ovplyvňované mestom Bratislava ako

najvýznamnejším centrom nie len kraja, ale celej Slovenskej republiky.

Celková urbanistická koncepcia sleduje základné zónovanie územia katastrálneho územia mesta v pásovom členení od severozápadu k juhovýchodu na pás horského masívu, pás podhorských vinogradov, zastavané územie mesta a poľnohospodársku pôdu. Vlastné zastavané územie mesta má takisto svoje výrazné funkčné zónovanie v tom istom smere členené na bytovo - komunálne územie a hospodársko-výrobné územie mesta, ktoré sú od seba delené železničnou traťou. Hospodársko-výrobné územie mesta je oddelené od poľnohospodársky využívaného územia navrhovanou preložkou štátnej cesty II/502. Základným koncepčným zámerom je zachovanie tohto zónovania, ktoré je vhodné na rozvoj príslušných aktivít tak, aby sa vzájomne nerušili a zabezpečila sa tak v maximálne možnej miere tvorba a ochrana životného prostredia.

Pezinok, stredne veľké mesto regionálneho dopravného významu, leží na križovatke významných regionálnych dopravných ciest II. triedy. Cestu č. II/502 Bratislava – Pezinok – Modra lemuje reťaz sídiel pozdĺž svahov Malých Karpát a jej význam narastá s rozvojom bývania a rekreačných lokalít v okolí Bratislavy na úpätí Malých Karpát. Cesta č. II/503 vytvára západo-východné prepojenie v smere Malacky – Pezinok – Senec – Samorín, resp. prepojenie diaľničných trás D61 a D2. S najbližšími obcami je Pezinok prepojený cestami III/5024 (Limbach), III/5025 (Šenkvice) a III/5022 (Slovenský Grob). Mesto Pezinok je obsluhované železničnou traťou Bratislava – Trnava – Žilina.

ÚPN je v súlade so súčasným stavom krajinnej štruktúry a štruktúry osídlenia regiónu a tendenciami vývoja.

Vyhodnotenie súladu územnoplánovacej dokumentácie a vplyvu demografických, sociálnych, environmentálnych a ekonomických vývojových tendencií na územný rozvoj

Okres Pezinok vykazuje priaznivé trendy vývinu ako prirodzeného pohybu obyvateľstva, tak aj salda sťahovania. Mesto Pezinok zaznamenáva trvalý nárast počtu obyvateľov. Pri zohľadnení súčasného demografického vývoja v meste Pezinok (dlhodobý prirodzený prírastok obyvateľstva, migračný a s tým súvisiaci aj celkový prírastok obyvateľstva mesta) a najmä významnej polohy mesta v rámci bratislavskej a bratislavsko-trnavskej aglomerácie, polohy v atraktívnom krajinnom prostredí s výbornými možnosťami na kvalitné bývanie, ako aj po zohľadnení tendencií vývoja obyvateľstva v okrese Pezinok, by počet obyvateľov mesta Pezinok do r. 2030 mohol dosiahnuť 25 000 – 26 100 obyvateľov podľa trendového variantu, resp. 28 500 – 31 300 obyvateľov podľa rozvojového variantu. V zmysle ÚPN, za predpokladu maximálnej saturácie novonavrhovaných funkčných plôch pre bytovú výstavbu, sa môže počet obyvateľov mesta Pezinok pohybovať zhruba na úrovni 29 tis. osôb. Počet obyvateľov Pezinka k 14.01.2025 je 24 320 (zdroj Mesto Pezinok) (<https://www.pezinok.sk/novinka/8273/obyvatelstvo-v-pezinku-2024>). V súčasnosti sa na území mesta Pezinok nachádza dostatok rozvojových plôch určených na zastavanie či už pre umiestnenie bývania, rekreácie, občianskej vybavenosti ako i podnikateľských aktivít. Nie je potreba vytvárania nových rozvojových plôch. ÚPN mesta Pezinok do budúcnosti má dobré rozvojové predpoklady pre rozvoj mesta s plnohodnotnými funkciami mesta vzhľadom na dostupnosť väčších miest s väčšími pracovnými príležitosťami.

Vyhodnotenie urbanistickej štruktúry, krajinnej štruktúry a limitov územia:

Kompozícia urbanistickej štruktúry mesta vychádza z charakteristickej funkčnej a priestorovej diferenciácie jednotlivých mestských priestorov, ktoré sa historicky vyvinuli do zónovania funkčných celkov v pásoch s postupným uvoľňovaním zástavby od centra mesta smerom do vinohradníckej krajiny a masívu Malých Karpát na strane severnej a na zachovanie dopravného a výrobného pásu na južnej strane mesta. Sú tak zabezpečené základné priestorové podmienky pre život obyvateľov v charakteristickom zónovaní: bývanie – práca – oddych.

Kompozícia vlastného mesta Pezinok vychádza z historického vývoja mesta a jeho častí (Grinava, Cajla) v spojení s novodobými časťami sídlíštnej výstavby (sídliisko Juh, Sever).

Neurbanizované časti územia sú tvorené prevažne poľnohospodárskou pôdou, plochami vinogradov a lesným masívom. Mimo zastavaného územia sa nachádzajú aj rekreačné lokality pre individuálnu rekreáciu.

Územie mesta Pezinok je charakteristické svojimi prírodnými hodnotami, ako sú: Chránené územie CHKO Malé Karpaty, Prírodná rezervácia Zlatá studnička, územia európskeho významu Homol'ské Karpaty a Kuchynská hornatina, chránené vtáacie územie Malé Karpaty, Chránený strom Grinavský topoľ, Lesné porasty – predovšetkým súvislé lesné porasty na území CHKO Malé Karpaty, Vodné plochy – vodná nádrž Pezinok, vodná nádrž Vinosady, vodná nádrž Limbach, Kotlíky, Vodné toky – Blatina, Limbašský potok, Krkavčí potok, Kolársky potok, Vidlárová, Kamenný potok, Trniansky potok, Historické krajinne štruktúry – plochy s tradičnou vinohradníckou štruktúrou

Kompozíciu mesta silne ovplyvňuje dopravný koridor – štátna cesta II/502, ktorá ide cez Grinavu a juh mesta Pezinok, a železnica. Pozdĺž tohto koridoru sa vyvinuli plochy rôznych hospodárskych a priemyselných aktivít. ÚPN mesta Pezinok zachováva pôvodnú historickú uličnú štruktúru. Nové rozvojové plochy sú navrhované tak, aby sa zachovala pôvodná urbanistická štruktúra a charakter mesta a jeho častí. Z hľadiska výškovej zástavby ÚPN navrhuje zachovať súčasnú výškovú hladinu jednotlivých mestských častí.

Ústredným problémom situácie v meste Pezinok je prietiah cesty II/502 Bratislava – Modra priamo širším centrom, čo pri jej intenzitách predstavuje problémy najmä v čase raňajšej a poobednej dopravnej špičky. Pre rýchlo urbanisticky sa rozvíjajúce mesto Pezinok je nanajvýš žiaduce odbremenenie od dopravného tranzitu regionálnej cesty II/502. Pomerne veľké rezervy sú v rozvoji cyklistickej dopravy, ktorá je v území v obľube aj spádovo zo širšieho okolia. Možný rozvoj územia je závislý od vybudovania preložky cesty II/502 v zmysle ÚPN. Limitmi v území sú predovšetkým zariadenia a koridory dopravnej a technickej infraštruktúry vrátane ich ochranných a bezpečnostných pásiem.

Vyhodnotenie potreby zmeny textovej záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie:

ÚPN bol spracovaný v súlade so zákonom 50/1976 Zb v znení aktuálnom v čase spracovania dokumentácie a jeho vykonávacích vyhlášok. V súčasnosti je už platný a účinný nový zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a v platnosti sú nové vykonávacie vyhlášky. ÚPN je legislatívne neaktuálny. Napriek tomu je ÚPN z hľadiska regulácie a usmernenia výstavby na území Pezinok stále dostatočne účinný, len v rámci praxe boli zistené potreby doplnenia a presnejšieho dodefinovania niektorých častí v textovej záväznej časti ÚPD

Vyhodnotenie potreby zmeny grafickej záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie:

ÚPN bol spracovaný v súlade so zákonom 50/1976 Zb v znení aktuálnom v čase spracovania dokumentácie a jeho vykonávacích vyhlášok. V súčasnosti je už platný a účinný nový zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a v platnosti sú nové vykonávacie vyhlášky. ÚPN je legislatívne neaktuálny. Napriek tomu je ÚPN z hľadiska regulácie a usmernenia výstavby na území Pezinok, stále dostatočne účinný, len v rámci praxe boli zistené drobné nezrovnalosti, ktoré vyžadujú úpravu grafickej záväznej časti ÚPD.

Vyhodnotenie podnetov na zmenu územnoplánovacej dokumentácie a ich súladu so zadaním:

Mesto Pezinok ako orgán územného plánovania eviduje niekoľko podnetov od fyzických a právnických osôb na zmenu ÚPN. Výrazná časť podnetov sa týka návrhu zmeny funkčného využitia pozemkov, ktoré nie sú určené na zastavanie (trvalé trávne plochy, poľnohospodárske plochy, vinice) na územie určené na zastavanie – bývanie, rekreácia. Jednotlivé podnety boli individuálne posúdené. Výrazná časť podnetov, z dôvodu, že sa jedná o rozširovanie zastavaného územia, resp. o zmeny, ktoré vyžadujú komplexnejšie posúdenie, bola z hľadiska cieľov a zámerov územného plánovania zamietnutá. Tieto podnety budú podkladom pri obstarávaní nového územného plánu mesta Pezinok v zmysle novej legislatívy.

Podnety na aktualizáciu záväzných častí ÚP mesta Pezinok, ktoré boli uplatnené, možno rozdeliť na podnety:

- vyplývajúce z nových všeobecne záväzných právnych predpisov
- navrhujúce doplnenie resp. prehodnotenie regulatívov
- vyžadujúce si aktualizáciu niektorých regulatívov predovšetkým formálneho charakteru upresňujúcim textom

Záver:

Obstaranie novej územnoplánovacej dokumentácie:

Mesto Pezinok v súčasnosti pripravuje obstaranie územnoplánovacích podkladov pre obstaranie nového územného plánu (Krajinnoplánovacia štúdia, Štúdia rozvoja dopravnej infraštruktúry, Miestny systém ekologickej stability-schválené v rozpočte mesta na rok 2025). Následne po obstaraní predmetných podkladov má zámer obstať nový územný plán.

Obstaranie zmien a doplnkov:

Vzhľadom na predpokladaný časový horizont obstarania novej územnoplánovacej dokumentácie a potreby úpravy súčasne platného ÚPN navrhujeme ešte obstať zmeny a doplnky súčasne platnej územnoplánovacej dokumentácie v nevyhnutnom rozsahu pre usmerňovanie činnosti v území.