Po vyhodnotení súčasného stavu územnoplánovacej dokumentácie, najmä vzhľadom na novú legislatívu v oblasti územného plánovania a stavebného konania je hlavným cieľom Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN-O Plavecký Mikuláš (ďalej „ZaD2 ÚPN-O“) :

Sprievodná správa ÚPN-O Plavecký Mikuláš sa dopĺňa nasledovne:

V kapitole:

1. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

- Revidovať niektoré zámery, ktoré sa v priebehu času ukázali ako nereálne, resp. nerealizovateľné.
- Spresniť regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia určitých lokalít, resp. mierne modifikovať dopravné a urbanistické riešenia navrhovanej zástavby v nich
- Vytvoriť nové rozvojové lokality pre rozvoj bývania, resp. aktivity rekreácie a cestovného ruchu podľa konkrétnych požiadaviek obce Plav. Mikuláš

V kapitole:

2. VYHODNOTENIE ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE OBCE

Pre územie obce je platný ÚPN-O Plavecký Mikuláš, ktorý bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva č. 20/2007 zo dňa 27.4.2007. V roku 2010 boli schválené Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN-O uznesením Obecného zastupiteľstva č. 254/2010 zo dňa 23.6.2010.
V období od schválenia ÚPN-O a Zmien a doplnkov č. 1 nastali niektoré skutočnosti, ktoré vyžadujú prehodnotiť priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia niektorých priestorov v obci a spresniť regulatívy .V zásade sa ZaD2 ÚPN-O dotýkajú v prevažnej miere urbanistických jednotiek, ktoré boli navrhnuté v pôvodnom územnom pláne obce.

Záver
Z uvedeného rozboru vyplýva, že ÚPN-O Plavecký Mikuláš vyžaduje zmeny, ktoré reagujú na nové aspekty rozvoja obce v súvislosti s novou legislatívou v oblasti územného plánovania a vytvoria a spresnia funkčnú a priestorovú reguláciu.

V kapitole:

3. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚPN-O SO ZADANÍM

Riešenie ZaD2 ÚPN-O je v súlade so Zadaním pre vypracovanie ÚPN-O Plavecký Mikuláš.

V kapitole:

4. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešeným územím je katastrálne územie obce Plavecký Mikuláš so stanovenými riešenými územiami:.

Riešenie lokalít v zmysle platného znenia ÚPN-O Plavecký Mikuláš v znení Zmien a doplnkov č. 1 :

Opis navrhovaných riešených území (lokalít) ZaD2 :

Jestvujúca lokalita ÚPN-O A1 – Územie bývania Záhumnie 1
Nachádza sa v západnej časti obce a nadväzuje na centrálnu časť obce. Nenavrhuje sa zmena funkčného využitia územia . Lokalita je prevažne už zastavaná, ale vyžaduje úpravu regulatívov v záujme lepšieho využitia územia.

Jestvujúca lokalita ÚPN-O A2 – Územie bývania Záhumnie 2
Nachádza sa v západnej časti obce a nadväzuje na lokalitu A1. Nenavrhuje sa zmena funkčného využitia územia – mení sa návrhová etapa z *Výhľad* do etapy *Návrh.*
Lokalita vyžaduje úpravu regulatívov v záujme lepšieho využitia územia a preriešenie dopravného systému v lokalite..

Jestvujúca lokalita ÚPN-O A3 – Územie bývania historické jadro obce
Nachádza sa v centrálnej časti obce. Nenavrhuje sa zmena funkčného využitia územia. Lokalita vyžaduje úpravu regulatívov v záujme lepšieho využitia prieluk a lepšieho zachovania historického rázu územia.

Jestvujúca lokalita ÚPN-O A4 – Územie bývania Suchá dolina
Nachádza sa v južnej časti obce. Nenavrhuje sa zmena funkčného využitia územia . Lokalita je čiastočne zastavaná , ale vyžaduje úpravu regulatívov v záujme lepšieho využitia prieluk.

Jestvujúca lokalita ÚPN-O A5 – Územie bývania Mokrá dolina
Nachádza sa v južnej časti obce. Nenavrhuje sa zmena funkčného využitia územia . Lokalita je čiastočne zastavaná , ale vyžaduje úpravu regulatívov v záujme lepšieho využitia prieluk.

Jestvujúca lokalita ÚPN-O A6 – Územie bývania Záhrady
Nachádza sa vo východnej časti obce. Nenavrhuje sa zmena funkčného využitia územia. Zmena z etapy *Výhľad* do etapy *Návrh*. Lokalita nie je zastavaná a vyžaduje úpravu regulatívov v záujme lepšieho využitia územia (cca 5 RD).

Jestvujúca lokalita ÚPN-O C2– Územie OV - cintorín
Nachádza sa v severnej časti obce a predstavuje rezervu pre rozvoj cintorína Zámerom je zmeniť priestorové usporiadanie danej lokality (mierny posun), a umožniť v jej blízkosti vznik novej rozvojovej lokality pre funkciu bývania (A9 – Územie bývania - cca 15 RD)

Jestvujúca lokalita ÚPN-O E – Územie zmiešané – CR a rekreácia Pod Karlátkou
Nachádza sa v južnej časti obce. Vzhľadom na nereálnosť rekreačnej funkcie sa navrhuje zmena funkčného využitia pre funkciu bývania formou RD. S tým súvisí zmena názvu - nové označenie lokality - ***A10- Územie bývania*** a stanovenie nových regulatívov pre výstavbu.

Jestvujúca lokalita ÚPN-O H2 – Územie rekreácie a CR-6 Agroturistická farma
Nachádza sa v západnej časti obce popri ceste do Plaveckého Podhradia. Návrh predstavuje rozšírenie jestvujúcej Agroturistickej farmy a vytvorenie novej lokality H2/1 v záujme dobudovania technického vybavenia farmy so stanovením potrebných regulatívov..

Návrh novej lokality H3 – Územie rekreácie a CR – 7 Agroturistická farma 2.
Nachádza sa v severovýchodnej časti obce popri ceste do Plaveckého Petra a predstavuje návrh novej agroturistickej farmy, so stanovením prísnych regulatívov pre elimináciu rušivých vplyvov na okolitú prírodu.

Návrh novej lokality A9 – Územie bývania
Nachádza sa v severnej časti obce a predstavuje nový návrh novej bytovej zástavby formou bývania v RD, so stanovením regulatívov pre koordinovanú výstavbu izolovaných RD.

Vyhodnotenie návrhu riešeného územia
Z opisu jednotlivých lokalít vyplýva, že rozhodujúca časť navrhovaného riešeného územia predpokladá spresnenie a čiastočné úpravy regulatívov jestvujúcich rozvojových lokalít.
V jednej z jestvujúcich lokalít (E) sa zásadne mení funkčné využitie územia z rekreačnej na obytnú funkciu, pričom sa mení aj označenie danej lokality (A10).
Navrhujú sa 3 nové rozvojové lokality – dve s funkciou Rekreácie a CR (H2/1, H3), a jedna s funkciou bývania (A9).
Zároveň sa v rámci aktualizácie ÚPN-O a súladu s platným ÚPN Regiónu BSK navrhuje predĺženie jestvujúcej železničnej trate severným smerom na Jablonicu. Taktiež sa navrhuje územná rezerva v katastri obce pre Malokarpatskú cyklotrasu, s ktorou sa uvažuje v platnom ÚPN BSK.
Zmeny navrhované v Návrhu ZaD3 ÚPN-O nemajú zásadný dopad na celkovú urbanistickú koncepciu platného ÚPN-O obce Plavecký Mikuláš, a nevytvárajú nadmerne zvýšené nároky na potreby technickej alebo dopravnej infraštruktúry v obci.

V kapitole:

5. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚPN REGIÓNU

- Platný Územný plán regiónu Bratislavský samosprávny kraj, schválený uznesením zastupiteľstva BSK č. 60/2013 zo dňa 20.9.2013 a záväznú časť vyhlásenú VZN BSK č. 1/2013 zo dňa 20.9.2013
- Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN R BSK, schválené Uznesením zastupiteľstva BSK č. 94/2017 zo dňa 29.9.2017a záväznú časť vyhlásenú VZN BSK č. 3/2017 zo dňa 29.9.2017.
- Koncepciu ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v Bratislavskom samosprávnom kraji
- Akčný plán Koncepcie ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v BSK
- Katalóg adaptačných opatrení miest a obcí BSK na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.
- Akčný plán presadzovania ochrany lesov na území BSK.
- Koncepciu územného rozvoja cyklotrás BSK vo vzťahu k Integrovanému dopravnému systému a významným bodom cestovného ruchu – Aktualizácia č. 3 (schválená Zastupiteľstvom BSK v decembri 2024).
- Pri územnom rozvoji obce je potrebné chrániť územie historického jadra obce, ako potencionálu kultúrneho dedičstva, navrhované stavebné zásahy citlivo umiestňovať do krajiny v záujme ochrany krajinného obrazu a riešiť rozvoj obce tak, aby sa v maximálnej miere zachoval jej pôvodný špecifický urbanisticko – architektonický charakter. S tým súvisí požiadavka nevytvárať pri rozvoji obce novú, v krajine samostatne ležiacu zástavbu mimo kompaktne zastavaného územia obce.
- Popri rozvoji obytných, výrobných a ostatných funkcií je potrebné budovať aj príslušnú sociálnu infraštruktúru, verejnú dopravnú a technickú vybavenosť a rešpektovať vymedzené rekreačné územné celky, podporovať rozvoj agroturistických aktivít.

V rámci Návrhu ZaD2 sa z regulatívov platného ÚPN BSK do riešenia dopĺňa najmä :

- V rámci kapitoly Ochrana prírody a tvorby krajiny sa aktualizujú a dopĺňajú údaje a informácie v danej oblasti zo záväzných častí platného ÚPN regiónu BSK.
- V rámci kapitoly Dopravné riešenie sa navrhuje zmena vyplývajúca zo záväzných častí ÚPN BSK – predĺženie jestvujúcej železničnej trate zo stanice Plavecký Mikuláš smerom na Jablonicu
- V rámci kapitoly Dopravné riešenie sa taktiež navrhuje územná rezerva pre koridor Malokarpatskej cyklotrasy, s ktorou počíta platný ÚPN BSK
- Aktualizujú sa OP, trasy a koridory nadmiestnych zariadení technickej a dopravnej infraštruktúry v katastri obce Plavecký Mikuláš

Stanovisko BA SK k Návrhu ZaD2 ÚPN-O - pripomienky z 20.03.2025

- Prieskumné územie Bažantnica – ropa a zemný plyn podľa údajov Štátneho geologického Ústavu Dionýza Štúra nie je momentálne aktuálne.
- V lokalitách A9, C2, H2/1, H3 je potrebné v rámci novej výstavby rešpektovať dané sťažené geologické podmienky (poddolovanie) územia, resp. geotermálne útvary podzemných vôd puklinovo-krasového charakteru.
- V prípade novej zástavby sa v lokalitách A2, H3, H2/1 je treba počítať s drenážnymi systémami neznámych súkromných vlastníkov - (nie sú v správe Hydromeliorácií, š.p.).
- Koridory pre preložky a nové trasy cesty II. triedy cesty II/501 mimo centra obce sú navrhované a schválené v platnom pôvodnom ÚPN-O z roku 2009, a v Návrhu ZaD2 zostávajú bezo zmeny.
- Rozvoj obce Plavecký Mikuláš je v Návrhu ZaD2 spojený s adekvátnym zázemím a rozvojom sociálnej, verejne-dopravnej a technickej infraštruktúry v obci. Rozvojové lokality A2, A6, A10 boli schválené už v pôvodnom ÚPN-O ako rezervy bývania a CR s výhľadom ďalšej výstavby po r.2025. Vzhľadom na demografický vývoj v obci (stagnácia, regres) - súčasná štruktúra občianskej vybavenosti (školstvo, obchody, kultúra) z hľadiska územných rezerv ÚPN-O plne vyhovuje aj novým nárokom na očakávaný rozvoj v obci. V Návrhu ZaD2 sa zároveň rieši aktívne občianska vybavenosť – rozšírenie a koncepčný rozvoj obecného cintorína. Zároveň sa v dominantne obytných lokalitách A2, A10 povoľuje ako doplnková funkcia občianskej vybavenosti nerušiacej obytný charakter lokality (obchod, služby a pod.). Po konzultáciách s obecným zastupiteľstvom a príslušnými inštitúciami v rámci pripomienkovania Návrhu ZaD2, a po podrobnom vyhodnotení kapacít jednotlivých zariadení O.V. v obci, považujeme plochy momentálne rezervované pre funkciu občianskej vybavenosti v obci v Návrhu ZaD2 za dostatočné pre plánovaný rozvoj obytnej a rekreačnej funkcie obce.

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny, ÚSES a ochrany prírodných zdrojov budú rešpektované a chránené všetky územia ochrany prírody a krajiny, vrátane ich OP, prvky regionálneho systému ekologickej stability, chránená poľnohosp. pôda, pásma hygienickej ochrany VZ podľa platných predpisov a nariadení.
Návrh ZaD2 rieši túto problematiku v konkrétnych kapitolách projektu, podľa vyjadrení a pripomienok príslušných inštitúcií, so zohľadnením konkrétnych relevantných námietok a čiastočných obmedzení.
(Ministerstvo ŽP SR, OÚ Bratislava - odbor starostlivosti o ŽP, Obvodný banský úrad, ŠOP – CHKO Záhorie, CHKO – Malé Karpaty, OÚ Malacky – odbor starostlivosti o ŽP, pozemkový a lesný odbor, BVS a.s., Slovenský vodohospodársky podnik š.p., Hydromeliorácie š.p. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, a.i.)
Uvažovaný rozvoj obce v Návrhu ZaD2 je v súlade s pozitívnymi vyjadreniami týchto inštitúcií, a pripomienky a obmedzenia z vyjadrení boli zapracované do aktuálneho revidovaného Návrhu ZaD2 z augusta 2025.

- Rozvoj obce navrhovaný v ZaD2 zachováva špecifický urbanisticko-architektonický charakter obce, pôvodný ráz okolitej krajiny, a nevytvára sa nová solitérna zástavba mimo kompaktného zastavaného územia obce. Rozvojové lokality ZaD2 sú alebo súčasťou, alebo plynulo a logicky nadväzujú na kompaktné zastavané územie obce, a to striktne v primeranom rozsahu a proporčnej kapacite obce Plavecký Mikuláš.
Novonavrhovaná lokalita H3 – agroturistická farma – je po pripomienkach CHKO Záhorie a OÚ Malacky, odbor starostlivosti o ŽP, navrhovaná s prísnymi obmedzeniami a regulatívami v oblasti akejkoľvek činnosti v danej lokalite, takže v žiadnom prípade nevytvorí nevhodný krajinný prvok, alebo masívnu zástavbu nevhodného charakteru pre danú urbánnu štruktúru. Pred začatím akejkoľvek výstavby v danej lokalite H3 je navyše potrebné vypracovať a schváliť ÚP zóny pre dané územie, s a náročnými presnými limitmi a regulatívami potenciálnej novej výstavby.
Navrhovaná lokalita H2/1 je iba čiastočným obmedzeným rozšírením jestvujúcej lokality H1 – Agroturistická farma. Nejedná sa o novú samostatnú zástavbu navrhovanú na tzv. zelenej lúke. Lokalita je navrhovaná s výraznými obmedzeniami a prísnymi regulatívami pre budúce aktivity v nej, takže z krajinárskeho pohľadu sa nejedná o rušivý element urbánnej štruktúry.
- V rámci regulatívu 1.3.8.6.2. o prehodnotení schválených kapacít sa konštatuje, že v pôvodnom ÚPN-O z roku 2009 je navrhovaná rozvojová lokalita v oblasti rekreácie a CR – lokalita D2, v ktorej sa ešte nezačali investičné aktivity. Táto lokalita je v platnom ÚPN-O navrhovaná iba ako výhľadová rezerva v návrhovej etape „Výhľad do r.2025“. *Momentálne preto nie je v nej možná akákoľvek stavebná aktivita*. Na zmenu tohto momentálne pasívneho statusu je potrebný nový ÚPN-O podľa nových štandardov, alebo ďalšie Zmeny a doplnky ÚPN-O č.3. V tomto novom ÚPN-O bude nepochybne znova prehodnotená potrebnosť, alebo úprava podmienok aktivity v danej lokalite, vzhľadom na novú aktuálnu skutkovú situáciu.
- V Návrhu ZaD2 sa v záujme adaptácie sídiel na klimatickú zmenu nenavrhujú žiadne plochy na zastavanie, ktoré by systémovo zhoršovali stav krajiny vzhľadom na odolnosť v oblasti ŽP (regionálne pásy zelene, zelené cezúry, chránené prírodné plochy, rašeliniská, lesné porasty a pod.)
- V Návrhu ZaD2 sa pri územnom rozvoji minimalizujú možné zábery PP. K záberom PP dochádza prevažne v lokalitách, ktoré boli v pôvodnom ÚPN-O už schválené ako výhľadové rezervy pre výstavbu do budúcnosti (A2, A6, A10, C2). Navrhované urbanistické riešenia sú riešené maximálne úsporne a priestorovo efektívne, aby sa minimalizoval, a zefektivizoval ich dosah na zábery PP. S navrhovaným riešením v konaní vyjadril súhlas príslušný odbor OÚ Bratislava.
- V Návrhu ZaD2 sa navrhovaný rozvoj rekreačnej vybavenosti rieši mimo chránených území prírody, v súlade s podmienkami ochrany prírody a krajiny. Kapacita navrhovaných lokalít H2/1, H3 je primeraná stavu danej oblasti z hľadiska ŽP, a návrh bol upravený na základe konkrétnych požiadaviek najmä inštitúcií na ochranu prírody a krajiny (CHKO Záhorie, CHKO Malé Karpaty, OÚ Malacky).
- Návrh ZaD2 rešpektuje pásma hygienickej ochrany jednotlivých druhov zariadení a rešpektuje a zohľadňuje veľkoplošné chránené územia CHKO Malé Karpaty, ako aj príslušné malopošné chránené územia : NPR Kršlenica, PR Nové Pole, PR Bukovina, chránený areál Rudava, PR Čierna skala.
Zároveň sa rešpektujú aj príslušné sústavy chránených území EU Natura 2000, SKCHVU014 Malé Karpaty, ako aj územia európskeho významu SKÚEV 0267 Biele Hory a SKÚEV 0163 Rudava, ako aj ďalšie prvky územného systému ekologickej stability a iné prírodné prvky lokálnej biodiverzity.
- Rešpektujú sa lesné pozemky a ich OP ako limitujúci prvok rozvoja obce, a nezasahuje sa do vodohospodársky významného toku rieky Rudava.
- Návrh ZaD2 rešpektuje princíp zadržiavania vody v území, zamedzuje erózii pôdy a ochraňujú sa jestvujúce vodné toky (Rudava).
- Návrh ZaD2 ponecháva otvorenú voľnú krajinu, rešpektujú sa prvky lesných a poľnohospodársky využívaných plôch v kultúrnej krajine.

- OU, odbor starostlivosti o ŽP vo svojom stanovisku konštatuje, že príslušné organizačné útvary Štátnej ochrany prírody SR - (Správa CHKO Záhorie, Správa CHKO Malé Karpaty) nemajú zásadnejšie pripomienky k upravenému Návrhu ZaD2 ÚPN-O. Preto po zhodnotení oboch stanovísk súhlasí so schválením nového upraveného Návrhu ZaD2 ÚPN-O obce Plavecký Mikuláš.

Z koncepčných materiálov sú v regulačnej časti dokumentácie zahrnuté :

„Koncepcia ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v BSK“,

„Katalóg adaptačných opatrení miest a obcí BSK na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy“,

„Akčný plán na presadzovanie ochrany lesov na území BSK“

„Akčný plán Koncepcie ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v BSK“.

Stanovisko k Návrhu ZaD č.2 z hľadiska cyklodopravy:

Cyklistická doprava sa v Návrhu ZaD2 rieši v zmysle Koncepcie územného rozvoja cyklotrás BSK vo vzťahu k integrovanému dopravnému systému a významným bodom cestovného ruchu – Aktualizácia č. 3 (schválená Zastupiteľstvom BSK v decembri 2024).

.V rámci Návrhu dopravného riešenia sú zapracované cyklistické prepojenia cez danú oblasť, ktoré sú hlavnou národnou cyklotrasou – Malokarpatská a jej miestnymi prepojeniami.

Pri riešení cyklistickej infraštruktúry sa rešpektujú existujúce trasy cyklotrás a koncepcia ich rozvoja. Vychádza sa zo Záväzných regulatívov ÚPN-R BSK v znení zmien a doplnkov – Záväzná časť a Verejnoprospešné stavby. V upravenom návrhu ZaD č. 2 ÚPN-O Plavecký Miikuláš ako i v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie sa navrhujú samostatné segregované cyklotrasy. V stiesnených pomeroch je prípustné združiť cyklotrasu aj s pešou komunikáciou tak, aby vznikla bezpečná sieť cyklotrás v novo navrhovaných územiach na výstavbu s pripojením na jestvujúcu sieť cyklotrás.

Stanovisko Odboru dopravy BSK, oddelenie cestnej dopravy a dráh

Z hľadiska železničnej dopravy nemá k upravenému návrhu ZaD č. 2 ÚPN-O Plavecký Miikuláš ďalšie pripomienky.

Stanovisko oddelenia pozemných komunikácií:

V Návrhu ZaD2 sa rešpektuje navrhovaná trasa pre preložky cesty II/501 a existujúce trasy ciest II. A III. triedy v ich existujúcom šírkovom usporiadaní v zastavanom i mimo zastavané územie.

V ďalších stupňoch projektovej dokumentácie bude potrebné dodržať technické podmienky vyjadrené v stanovisku, ktoré sa akceptujú v rámci dopravného riešenia daného elaborátu.

V kapitole:

7. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA, ŠIRŠIE VZŤAHY, ZAČLENENIE DO SYSTÉMU OSÍDLENIA

Záujmové územie ÚPN-O Plavecký Mikuláš bolo vymedzené celým katastrálnym územím obce Plavecký Mikuláš.

ZaD2 ÚPN-O v zásade prehodnocujú územie v zastavanom území obce, resp. v tesnej nadväznosti na toto územie a neprinášajú zásadné zmeny z hľadiska vymedzeného záujmového územia, ktoré tvorí prevažne poľnohospodárska pôda a lesné pozemky.

V kapitole:

8. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania územia vychádza z platného ÚPN-O a čiastočne prehodnocuje a upresňuje regulatívy priestorového usporiadania.
Z hľadiska vnútorného členenia územia obce zachováva sa členenie riešeného územia na urbanistické jednotky, v ktorých prichádza k návrhu čiastkových zmien priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, resp. riešenia dopravnej obsluhy.
Riešením navrhovaných zmien funkčného využitia územia (lokality s funkciou bývania, občianskej vybavenosti, výroby, logistiky, výrobných a technických služieb) a spresnenia priestorového usporiadania územia neprichádza k celkovej zmene urbanistickej koncepcie ÚPN-O.

V kapitole:

8.1. NAVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ, NAJMÄ OBYTNÉHO ÚZEMIA, ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA, VÝROBNÉHO ÚZEMIA, REKREAČNÉHO ÚZEMIA, VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA

Funkčné využitie územia vychádza zo schváleného ÚPN-O, a zo Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN-O, ktoré stanovili vnútorné členenie na urbanistické jednotky podľa prevládajúceho funkčného využitia územia.

Rozsah základných urbanistických jednotiek sa navrhujú ponechať a rozšíriť nasledovne:

Urbanistické jednotky z pôvodného ÚPN-O Plavecký Mikuláš (2007)
Lokalita A1 – Záhumnie ÚB-1
Lokalita A2 – Záhumnie ÚB-2 (výhľad)
Lokalita A3 – Historické jadro ÚB-3
Lokalita A4 – Suchá dolina ÚB-4
Lokalita A5 – Mokrá dolina ÚB-5
Lokalita A6 – Záhrady ÚB-6

Lokalita B – Ostatná obytná časť obce ÚBaOV-1

Lokalita C1 – R.k.kostol + cintorín ÚOV-1
Lokalita C2 – Cintorín-rozšírenie ÚOV-2

Lokalita D1 – Pod hôrkami ÚRaCR-1
Lokalita D2 – Pri RS Nafta Gbely ÚRaCR-2
Lokalita D3 – Pod Korlátkou ÚRaCR-3
Lokalita D4 – Obecná rekreácia ÚRaCR-4

Lokalita E – Pod Korlátkou ÚB,RaCR,OV-1

Lokalita F – Futbalové ihrisko ÚŠ-1

Lokalita G1 – Nový majer ÚV-1
Lokalita G2 – Hospodársky dvor ÚV-2
Lokalita G3 – Priemyselný areál ÚV-3

Lokalita H1 – Areál RS Nafta Gbely ÚRaCR-5 (existujúci areál)
Lokalita H2 - Agroturistická farma ÚRaCR-6 (existujúci areál)

Urbanistické jednotky stanovené ZaD1 ÚPN-O Plavecký Mikuláš (2010)
Lokalita A7 – Malcova dolina I. ÚB-7
Lokalita A8 – Malcova dolina II. ÚB-8
Lokalita C3 – Pri pošte ÚOV-3

Návrh riešenia ZaD2 ÚPN-O Plavecký Mikuláš

Novonavrhované urbanistické jednotky Návrhu ZaD2 ÚPN-O Plavecký Mikuláš :

Lokalita A9 – Pri cintoríne ÚB-9
Lokalita H2/1 – Agroturistická farma –rozšírenie ÚRaCR-7
Lokalita H3 – Agroturistická farma II. ÚRaCR-8

Zmena funkčného využitia jestvujúcich urbanistických jednotiek v rámci Návrhu ZaD2 ÚPN-O :

Lokalita E – Pod Korlátkou ÚB-10 (Zmena funkčného využitia územia lokality zo zmiešanej funkcie ÚB,RaCR a OV-1, na funkciu bývanie ÚB-10 – Lokalita A10), priestorové úpravy návrhu štruktúry územia, zmena etapizácie – etapa Návrh

Zmena jestvujúcich urbanistických jednotiek z ÚPN v rámci Návrhu ZaD2 :

Lokalita C2 – Cintorín-rozšírenie ÚOV-2 (priestorová zmena územia lokality), zmena etapizácie – etapa Návrh
Lokalita A1 – Záhumnie ÚB-1 (čiastočné úpravy)
Lokalita A2 – Záhumnie ÚB-2 (čiastočné úpravy), zmena etapizácie – etapa Návrh
Lokalita A6 – Záhrady ÚB-6
– zmena etapizácie – Návrh, čiastočné priestor. úpravy, a spresnenie regulatívov

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa navrhuje v niektorých jestvujúcich urbanistických jednotkách spresniť regulatívy priestorového usporiadania a to :

Lokalita A3 – Historické jadro ÚB-3
– úprava a spresnenie regulatívov
Lokalita A4 – Suchá dolina ÚB-4
– úprava a spresnenie regulatívov
Lokalita A5 – Mokrá dolina ÚB-5
– úprava a spresnenie regulatívov

Popis urbanistických jednotiek a návrh regulatívov pre územný rozvoj

Zámerom ÚPN-O Plavecký Mikuláš je zachovanie obce ako vidieckeho sídla bez prvkov mestských, resp. prímestských foriem obytnej zástavby v súlade s regulatívmi územného rozvoja stanovenými ÚPN-R BSK.

Z toho dôvodu sa stanovujú nasledovné spoločné regulatívy územného rozvoja a priestorového usporiadania územia :

V území obce Plavecký Mikuláš sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 80 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 150 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max. 25% zastavanosť pri pozemku do 1000 m2 - pri väčšom pozemku sa výmera nad 1000 m2 do výpočtu 25% zastavanosti nezarátava)
- Neprimerane vysoké bytové domy (max. podlažnosť - 3 nadzemné podlažia + podkrovie)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

Lokalita A1 – Záhumnie I. ÚB-1

Lokalita sa nachádza v západnej j časti obce a nadväzuje na pôvodnú zástavbu obce.
V rámci ZaD1 ÚPN-O neboli v tejto lokalite navrhované žiadne zmeny.
V návrhu ZaD2 ÚPN-O sa navrhuje úprava a spresnenie regulatívov.

Lokalita A1 – Záhumnie I. ÚB-1

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami.s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby
- izolované rodinné domy

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov
- izolované rodinné domy – min. 500 m^2

Minimálne rozmery pozemkov
- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 16 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- izolované rodinné domy – 25% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene
- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- izolované rodinné domy - max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov
- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

Stavebná čiara
– priama - 6 m od chodníka – hlavný stavebný objekt RD

Iné záväzné podmienky

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. dvoch motorových vozidiel na pozemku.

V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov

- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 90 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 180 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max. 25% zastavanosť pri pozemku do 1000 m2 - pri väčšom pozemku sa výmera nad 1000 m2 do výpočtu 25% zastavanosti nezarátava)
- Neprimerane malé rodinné domy (min. 12% zastavanosť pozemku)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov
- izolované rodinné domy – 600-800 m^2

Optimálne rozmery pozemkov
- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

Optimálny rozsah zastavania pozemkov
- 20 - 25 %

Optimálny podiel zelene
- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov
- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov
- izolované rodinné domy - sedlová strecha so sklonom do 45^o

Optimálne odstupové vzdialenosti
- izolované rodinné domy – 7 - 10 m medzi susediacimi rodinnými domami a min. 2 m od hranice pozemku

Stavebná čiara
- izolované rodinné domy stavebná čiara – 6 m od chodníka

Lokalita A2 – Záhumnie II. ÚB-2

Lokalita sa nachádza v západnej časti obce a nadväzuje na Lokalitu A1 Záhumnie I.
V rámci ZaD1 ÚPN-O neboli v tejto lokalite navrhované žiadne zmeny.
V návrhu ZaD2 ÚPN-O sa navrhujú čiastočné zmeny a úpravy regulatívov.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami.s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie
- bývanie v rodinných domoch
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- občianska vybavenosť (obchod, služby) v súlade s obytným charakterom lokality max. do 10% plochy lokality

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby
- izolované rodinné domy

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov
- izolované rodinné domy – min. 600 m^2

Minimálne rozmery pozemkov
- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 16 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- izolované rodinné domy – 30% z celkovej výmery pozemkov

Minimálny podiel vysokej zelene
- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- izolované rodinné domy - max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov
- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

Stavebná čiara
– priama - 6 m od chodníka – hlavný stavebný objekt RD

Iné záväzné podmienky

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. dvoch motorových vozidiel na pozemku.

V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 90 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 180 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max. 25% zastavanosť pri pozemku do 1000 m2 - pri väčšom pozemku sa výmera nad 1000 m2 do výpočtu 25% zastavanosti nezarátava)
- Neprimerane malé rodinné domy (min. 12% zastavanosť pozemku)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov
- izolované rodinné domy – 800 m^2

Optimálne rozmery pozemkov
- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

Optimálny rozsah zastavania pozemkov
- 20 - 25 %

Optimálny podiel zelene
- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov
- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie
- objekty občianskej vybavenosti – max. 1. NP + podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov
- izolované rodinné domy - sedlová strecha so sklonom do 45^o

Optimálne odstupové vzdialenosti
- izolované rodinné domy – 7 - 10 m medzi susediacimi rodinnými domami a min. 2 m od hranice pozemku

Stavebná čiara
- izolované rodinné domy stavebná čiara – 6 m od chodníka

Lokalita A3 – Historické jadro ÚB-3

Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu s prevahou izolovaných rodinných domov s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – 90 %

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – v prielukách, ktoré umožňujú umiestnenie rodinných domov s príslušnou vybavenosťou

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – v prielukách, ktoré umožňujú umiestnenie rodinných domov so stanovenými odstupmi podľa platných predpisov (vyhláška č. 532/2002 Z.z.)

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 30 % celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

Odstupové vzdialenosti - podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

Stavebná čiara
– priama podľa okolitej zástavby

Iné záväzné podmienky

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. dvoch motorových vozidiel na pozemku.
- Lokalita A3 sa nachádza čiastočne v PHO vodného zdroja 2. stupňa. Je potrebné rešpektovať všetky obmedzenia a limity vyplývajúce z Vyhlášky Ministerstva ŽP č.29/2005 o určovaní OP vodárenských zdrojov a opatreniach na ochranu vôd z 25.01.2005., ktoré platia pre vykonávanie akýchkoľvek činností a aktivít v OP vodného zdroja príslušného stupňa.
-

Podmienky pre rekonštrukcie a využitie zástavby v historickej časti obce – záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.
Rozhodujúcim kritériom pre stavby v prielukách a rekonštrukciu a prístavby existujúcich domov musí byť zachovanie historického rázu a mierky zástavby, najmä so zreteľom na objekty a domy predstavujúce historické dedičstvo.

Lokalita A4 – Suchá dolina ÚB-4
Lokalita A5 – Mokrá dolina ÚB-5

Lokality sa nachádzajú v južnej časti obce, sú súčasťou a nadväzujú na pôvodnú zástavbu obce.

Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu formou izolovaných rodinných domov s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – 100 %

Prípustný spôsob zástavby

- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – v prielukách, ktoré umožňujú umiestnenie rodinných domov s príslušnou vybavenosťou

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – v prielukách, ktoré umožňujú umiestnenie rodinných domov so stanovenými odstupmi podľa platných predpisov (vyhláška č. 532/2002 Z.z.)

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy – max. 30 % celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 25% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

Odstupové vzdialenosti - podľa platných predpisov

- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

Stavebná čiara

– priama podľa okolitej zástavby

Iné záväzné podmienky

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. dvoch motorových vozidiel na pozemku.
- Lokality A4,A5 sa nachádzajú čiastočne v PHO vodného zdroja 2. stupňa. Je potrebné rešpektovať všetky obmedzenia a limity vyplývajúce z Vyhlášky Ministerstva ŽP č.29/2005 o určovaní OP vodárenských zdrojov a opatreniach na ochranu vôd z 25.01.2005., ktoré platia pre vykonávanie akýchkoľvek činností a aktivít v OP vodného zdroja príslušného stupňa.

Podmienky pre rekonštrukcie a využitie zástavby v historickej časti obce – záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.
Rozhodujúcim kritériom pre stavby v prielukách a rekonštrukciu a prístavby existujúcich domov musí byť zachovanie historického rázu a mierky zástavby.

Lokalita A6 – Záhrady ÚB-6
Lokalita A9 – Pri cintoríne ÚB-9

Lokalita A6 sa nachádza vo východnej časti obce a lokalita A9 sa nachádza v severnej časti obce.
V rámci ZaD2 sa navrhuje nová lokalita A9 pre funkciu bývania formou RD, s využitím zmenšenia rezervy pre rozšírenie cintorína a jeho OP., a spresňujú sa regulatívy A6 v záujme lepšieho využitia územia v uvedenej lokalite.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- plochy – areály technickej vybavenosti

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby
- izolované rodinné domy

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov
- izolované rodinné domy – min. 600 m^2

Minimálne rozmery pozemkov
- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 16 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- izolované rodinné domy – max. 30% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene
- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- izolované rodinné domy – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov
- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

Stavebná čiara
– priama 6 m od chodníka

Iné záväzné podmienky

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. dvoch motorových vozidiel na pozemku.

V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 90 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 180 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max. 25% zastavanosť pri pozemku do 1000 m2 - pri väčšom pozemku sa výmera nad 1000 m2 do výpočtu 25% zastavanosti nezarátava)
- Neprimerane malé rodinné domy (min. 12% zastavanosť pozemku)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov
- izolované rodinné domy – 600-800 m^2

Optimálne rozmery pozemkov
- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

Optimálny rozsah zastavania pozemkov
- 25 %

Optimálny podiel zelene
- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov
- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov
- izolované rodinné domy – sedlová strecha so sklonom do 45^o

Optimálne odstupové vzdialenosti
- izolované rodinné domy – 7 - 10 m medzi susediacimi rodinnými domami a min. 2 m od hranice pozemku

Stavebná čiara
- stavebná čiara – 6 m od chodníka – hlavný stavebný objekt RD

Lokalita A10 – Pod Korlátkou ÚB-10 (Pôvodná lokalita E)

Lokalita sa nachádza v južnej časti obce. V rámci ÚPN-O bola lokalita určená pre zmiešanú funkciu bývania, rekreácie a CR a pre občiansku vybavenosť.
V riešení ZaD1 neboli v lokalite navrhované žiadne zmeny.
V riešení ZaD2 ÚPN-O sa navrhuje zmena funkčného využitia územia pre funkciu bývania.

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia
Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu izolovanými rodinnými domami s príslušnou vybavenosťou.

Prípustné - vhodné funkčné využitie
- bývanie v rodinných domoch
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- občianska vybavenosť v súlade obytným charakterom danej lokality
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- občianska vybavenosť (obchod, služby) v súlade s obytným charakterom lokality max. do 10% plochy lokality

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- plochy – areály technickej vybavenosti

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby
- izolované rodinné domy

Prípustný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov
- izolované rodinné domy – min. 700 m^2

Minimálne rozmery pozemkov
- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- izolované rodinné domy – max. 25% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene
- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- izolované rodinné domy – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie
- objekty občianskej vybavenosti – max. 1. NP + podkrovie

Odstupové vzdialenosti – podľa platných predpisov
- vyhláška č. 532/2002 Z.z.

Stavebná čiara
– priama 6 m od chodníka – hlavný stavebný objekt RD

Iné záväzné podmienky

- Umiestnenie rodinných domov na pozemkoch musí umožňovať parkovanie min. dvoch motorových vozidiel na pozemku.

V lokalite sa nepripúšťajú:

- Uzatvorené a oplotené skupiny rodinných domov
- Radová zástavba rodinných domov
- Nepriehľadné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 90 cm + priehľadné oplotenie – max. výška do 180 cm)
- Neprimerane veľké rodinné domy (max. 25% zastavanosť pri pozemku do 1000 m2 - pri väčšom pozemku sa výmera nad 1000 m2 do výpočtu 25% zastavanosti nezarátava)
- Neprimerane malé rodinné domy (min. 12% zastavanosť pozemku)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovie)

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov
- izolované rodinné domy – 700-800 m^2

Optimálne rozmery pozemkov
- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m

Optimálny rozsah zastavania pozemkov
- 25 %

Optimálny podiel zelene
- 30-40 %

Optimálna podlažnosť objektov
- izolované rodinné domy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov
- izolované rodinné domy – sedlová strecha so sklonom do 45^{o}

Optimálne odstupové vzdialenosti
- izolované rodinné domy – 7 - 10 m medzi susediacimi rodinnými domami a min. 2 m od hranice pozemku

Stavebná čiara
- stavebná čiara – 6 m od chodníka –

Lokalita H2/1 – Agroturistická farma I. – rozšírenie ÚRaCR-7

Charakteristika
Plocha určená pre rekreáciu a cestovný ruch.

Prípustné - vhodné funkčné využitie
- H2/1 – agroturistická farma -rozšírenie jestvujúceho areálu
- športové vybavenie, aktivity voľného času spojené s agroturizmom
- chov ušľachtilých zvierat (jazdecké kone a pod.)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a veľko-poľnohospodárska výroba (okrem chovu domácich zvierat a súvisiacich činností - pestovanie krmovín)
- skladové hospodárstvo – veľkosklady a skládky nepoľnohosp. charakteru
- trvalé alebo prechodné bývanie, komerčné ubytovanie
- výstavba rekreačných a záhradkárskych chát alebo domkov
- iná komerčná výstavba nesúvisiaca s argroturizmom
- objekty a zariadenia v rozpore s obmedzeniami súvisiacimi s PHO vodného zdroja II. stupňa / vonkajšie pásmo

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby
- doplnková vybavenosť

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- max. do 25% plochy pozemku

Minimálny podiel zelene
- min. 50% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov
- doplnková vybavenosť – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

Odstupové vzdialenosti
- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov
- max. do 10% plochy pozemku

Optimálny podiel vysokej zelene
- 60-70 %

Optimálna podlažnosť objektov
- doplnková a špecifická vybavenosť – 1 nadzemné podlažie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov
- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti
- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

- stavebná čiara – nestanovuje sa

Iné podmienky - záväzné :

- Navrhovaná lokalita H2/1 sa nachádza v bezpečnostnom pásme VVTL plynovodu. Je nutné rešpektovať všetky obmedzenia a limity vyplývajúce zo Zákona č.251/2012 Z.z. o energetike, ktoré platia pre výstavbu a vykonávanie činností v BP plynárenského zariadenia. Akákoľvek výstavba, alebo iná aktivita v danom území sú možné len po súhlase prevádzkovateľa plynárenskej siete a za striktných podmienok ním určených !
- Lokalita H2/1 sa nachádza v PHO vodného zdroja 2. stupňa – vonkajšie pásmo (Podhradie HR-3), určenom ONV Senica pod č. 723/1418/88-6 zo dňa 5.10.1988. Kópia rozhodnutia je neoddeliteľnou prílohou textovej časti ÚPD ZaD2 ÚPN-O, a je potrebné rešpektovať všetky obmedzenia a podmienky, ktoré z neho pre danú lokalitu vyplývajú.
- Je nutné rešpektovať tiež všetky obmedzenia a limity vyplývajúce z Vyhlášky Ministerstva ŽP č.29/2005 o určovaní OP vodárenských zdrojov a opatreniach na ochranu vôd z 25.01.2005., ktoré platia pre vykonávanie akýchkoľvek činností a aktivít v PHO vodného zdroja príslušného stupňa. Akékoľvek aktivity a činnosti v danom území sú možné len po súhlase príslušného zodpovedného orgánu štátnej správy (OÚ Malacky, odbor starostlivosti o ŽP), a za podmienok ním vopred určených !

Lokalita H3 – Agroturistická farma II. ÚRaCR-8

Charakteristika
Plocha určená pre rekreáciu a cestovný ruch.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- H3 – agroturistická farma -navrhovaná
- športové vybavenie, aktivity voľného času spojené s agroturizmom
- chov ušľachtilých zvierat (jazdecké kone a pod.)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné –obmedzujúce funkčné využitie
- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie
- priemyselná a veľko-poľnohospodárska výroba (okrem chovu domácich zvierat a súvisiacich činností- pestovanie krmovín)
- skladové hospodárstvo – veľkosklady a skládky nepoľnohosp. charakteru
- trvalé alebo prechodné bývanie, komerčné alebo rekreačné ubytovanie
- výstavba rekreačných a záhradkárskych chát alebo domkov
- iná komerčná výstavba nesúvisiaca s argroturizmom (verejné podujatia väčšieho rozsahu)

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby
- nestanovuje sa

Prípustný spôsob zástavby
- doplnková vybavenosť

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - záväzné

Minimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Minimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Maximálny rozsah zastavania pozemkov
- max. do 15% plochy lokality

Minimálny podiel vysokej zelene
- min. 50% z celkovej výmery pozemku (mimo 100 m ochranného pásma od PR)

Maximálna podlažnosť objektov
- doplnková vybavenosť – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovie

Odstupové vzdialenosti
- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

Podmienky pre intenzitu využitia plôch - smerné

Optimálna výmera pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálne rozmery pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálny rozsah zastavania pozemkov
- nestanovuje sa

Optimálny podiel vysokej zelene
- 50-60 %

Optimálna podlažnosť objektov
- doplnková a špecifická vybavenosť – 1 nadzemné podlažie

Optimálny spôsob zastrešenia objektov
- nestanovuje sa

Optimálne odstupové vzdialenosti
- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z.z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

Iné podmienky - záväzné :
- Na túto časť územia bude nutné pred začatím akéhokoľvek investičného procesu vypracovať záväzný územný plán zóny. K tomuto ÚPN-Z sa bude mať možnosť vyjadriť aj príslušný Okresný úrad Malacky, v spolupráci so správou CHKO Záhorie.

V kapitole:

9. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, VÝROBY A REKREÁCIE

ZaD2 ÚPN-O vo svojom riešení reagujú na potreby úprav funkčného využitia územia a priestorového usporiadania územia, ktoré stanovil ÚPN-O Plavecký Mikuláš a ZaD1:

9.1. Bývanie

V existujúcich lokalitách sa navrhujú spresnenia regulatívov zmeny funkčného využitia územia pre bývanie nasledovne:

Lokalita A1
V jestvujúcej lokalite A1 sa navrhujú čiastočné zmeny, úpravy a spresnenia regulatívov.

Lokalita A2
V lokalite sa navrhujú čiastočné priestorové úpravy, zmeny regulatívov a zmena etapizácie výstavby na etapu - Návrh.

Lokality A3 – A5
V jestvujúcich lokalitách A3 – A5 sa navrhujú spresnenia regulatívov.

Lokalita A6
V lokalite sa navrhujú čiastočné úpravy, zmeny regulatívov a zmena etapizácie výstavby na etapu - Návrh.

V riešení ZaD2 sa navrhujú nové územia s funkčným využitím pre bývanie:

Lokalita A9 – Pri cintoríne (ÚB-9)
V nadväznosti na zástavbu v severnej časti obce sa navrhuje rozšírenie zastavaného územia pre funkciu bývanie v rozsahu cca 15 RD.

Lokalita A10 – Pod Korlátkou (ÚB-10)
Pôvodná lokalita E – Pod Korlátkou (ÚB,RaCR a OV-1) sa navrhuje funkčne zmeniť pre funkciu bývania v rozsahu cca 30 RD.

9.2. Občianska vybavenosť

V riešení ZaD2 ÚPN-O sú navrhované čiastočné zmeny v niektorých lokalitách obce z hľadiska funkčného využitia občianskej vybavenosti.

Lokalita C2 – Cintorín – rozšírenie (ÚOV-3) sa navrhuje - priestorová úprava územia lokality, čiastočné zväčšenie, a zmena etapizácie výstavby na etapu Návrh.

Lokalita A10 – Pod Korlátkou (ÚB-10), Lokalita A2
V tejto lokalite sa navrhuje ako prípustná funkcia zariadenia O.V v obmedzenom rozsahu., ktoré nie sú v rozpore s obytným charakterom danej lokality.

9.3. Výroba

V riešení ZaD2 ÚPN-O nie sú navrhované žiadne zmeny funkčného využitia, ani žiadne nové lokality pre výrobu, logistiku, výrobné a technické služby.

9.4. Rekreácia a cestovný ruch

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa menia a navrhujú nové územia s funkciou rekreácie a CR:

Lokalita E (zmena na lokalitu A10)
V lokalite sa navrhuje zmena funkcie územia (ÚB,RaCR a OV-1) pre novú funkciu bývania so zmeneným názvom ***A10*** a so stanovením nových regulatívov.

Lokalita H2/1 – Agroturistická farma I. (ÚRaCR- 7) - rozšírenie
Nadväznosti na existujúcu agroturistickú farmu I. sa navrhuje rozšírenie v záujme dokompletovania potrebným vybavením, so stanovením regulatívov. a limitov.

Lokalita H3 – Agroturistická farma II. (ÚRaCR-8)
V riešení ZaD2 sa navrhuje nová agroturistická farma v severovýchodnej časti obce popri ceste do Plaveckého Petra.

V kapitole

10. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa spresňuje a mení návrh na vymedzenie zastavaného územia obce a to rozšírením o lokality A1, A2,A9 a A10 s funkciou bývania.

V kapitole

11. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Urbanistická koncepcia neprináša nové návrhy, ktoré vyžadujú stanovenie nových ochranných pásiem, resp. vymedzovanie chránených území, stanovených podľa osobitných predpisov:

Ochranné pásma

- Ochranné pásmo cintorína sa navrhuje zmeniť a umožniť tak rozvoj funkcie bývania (lokalita A9 –Pri cintoríne)
- Upravuje sa podľa momentálneho stavu v grafickej časti hranica jestvujúceho spoločného ochranného pásma vodného zdroja II. stupňa – rozhodnutie ONV Senica

Na území katastra obce sa nachádzajú vodárenské zdroje : :
- Pramene – Bukoviny I. a II., Libuša, Kamenistá, Včelínek a vrt HV-308.

Uvedené zdroje sú zabezpečené oplotením v rozsahu OP I. stupňa. Pramene majú spoločné ochranné pásmo II. stupňa z rozhodnutia ONV Senica.
Vrt HV-308 má spoločné ochranné pásmo II. stupňa z rozhodnuitia ONV Senica s ďalšími vrtmi nachádzajúcimi sa mimo katastra obce.

Chránené územia

Do katastrálneho územia obce zasahujú chránené územia podľa zákona č. 543/2002 Z.Z. o ochrane prírody a krajiny.

- Veľkoplošné chránené územie CHKO Malé Karpaty
- Národná prírodná rezervácia (NPR) Kršlenica
- Prírodná rezervácia (PR) Nové pole
- Prírodná rezervácia (PR) Čierna skala
- Prírodná pamiatka Bukovina
- Chránené vtáčie územie (CHVÚ) Malé Karpaty (SKCHVÚ014)
- Územie európskeho významu Biele hory (SKUEV 0267)
- Územie európskeho významu Rudava (SKÚEV 0163)

Prvky RÚSES

- NRBc Vysoká, Hajdúky (Roštún)
- RBc Mláka
- RBK Rudava
- Migračná alpská trasa
- Genofondové lokality viazané na Plavecký kras, a teplomilné lesné spoločenstvá

Navrhované zmeny a rozvojové lokality v ZaD2 nezasahujú negatívne do týchto chránených území a lokalít. V navrhovanom území ZaD2 platí I., resp. v niektorých lokalitách II. stupeň územnej ochrany (CHKO Malé Karpaty).

Výhradné ložiská DP,OVL a CHLÚ :
V katastri obce nie sú evidované žiadne DP, OVL ani CHLÚ, ani staré banské diela.

Ložiská nevyhradeného nerastu
V katastri obce nie sú evidované žiadne ložiská nevyhradeného nerastu.

Prieskumné územia

V katastri obce nie sú evidované žiadne dve prieskumné územia.

Skládky odpadu, enviromentálne záťaže, radón, geotermálne útvary

V katastri obce je 1 skládka komunálneho odpadu s OP „Na Tehelni“, ktorá. je evidovaná ako pravdepodobná enviromentálna záťaž so strednou prioritou (K 35 - 65). Je vyznačené v grafickej časti dokumentácie. Nedotýka sa priamo riešenia lokalít ZaD č.2 ÚPN-O.

V niektorých častiach katastra obce sú lokality s nízkym až stredným radónovým rizikom. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti využitia územia. Netýka sa priamo území riešených v ZaD č.2 ÚPN-O.

Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa Zákona č.355/2007 Z.z.a Vyhlášky č.98/2018 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia. Podľa §20 ods.3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia výskyt stredného radónového rizika.

V predmetnom území katastra obce sú evidované geotermálne útvary podzemných vôd v podobe puklinovo-krasových vôd podložných triasových karbonátov, a medzizrnových vôd neogénnych miocénnych klastík.

Dopravný úrad SR

Požaduje sa upraviť v texte nový názov organizácie.

V kapitole 7. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území je v časti Chránené územia potrebné nahradiť pôvodný text nasledujúcim textom:

“V zmysle leteckého zákona sa súhlas Dopravného úradu vyžaduje na :

1.stavby letísk, osobitných letísk, heliportov a stavieb pre letecké pozemné zariadenia,

2.stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak:
*sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40m a viac nad terénom
*môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, veterné turbíny, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice *môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy“

Dopravný úrad žiada o poskytnutie spätnej informácie o čísle všeobecne záväzného nariadenia, ktorým bude záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie schválená.

Požiadavky Regionálneho úradu verejného zdravotníctva

- nové objekty /lokality/ s chránenou funkciou (funkcia trvalého bývania, prechodného bývania, občianskej vybavenosti – rekreačné územie a pod.) umiestniť do územia tak, aby boii splnené požiadavky vyhlášky MZ SR č. 549 /2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov (t.j. aby neboli priamo exponované nadmernému hluku z dopravy, resp.iných zdrojov hluku).

- rozvojové objekty navrhovať aj s ohľadom na reálny kumulatívny nárast hluku z dopravy, na súvisiacich komunikáciách a jeho vplyv na existujúce chránené územie/objekty.

- rozvojové lokality v dotyku navrhnúť s funkciami navzájom obdobnými a nerušivými z hľadiska ochrany verejného zdravia.

- jednotlivé objekty umiestňovať do územia v súlade so svetelnotechnickými požiadavkami STN 73 4301 Bytové budovy a sústavy STN 73 0580 Denné osvetlenie budov.

V kapitole

12. ZÁUJMY OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI

Riešenie ZaD2 ÚPN-O nevyžaduje zmeny súvisiace s obranou štátu a požiarnou ochranou.

V oblasti ochrany pred povodňami je potrebné v zmysle zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami a vyhlášky č. 419/2020 Z.z. pri neohradzovaných vodných tokoch , v ktorých nie je určené inundačné územie alebo nie sú vyhotovené mapy povodňového ohrozenia, vypracovať pravdepodobné priebehy záplavových čiar povodne vo vodnom toku pre prietok Q_{100} alebo priebeh záplavovej čiary v čase kulminácie hladiny vody pri doteraz najväčšej známej povodni.

Z uvedeného vyplýva povinnosť obce zabezpečiť povodňové ohrozenia (záplavové mapy) pri návrhu rozvoja v ÚPN pri neohradzovanom vodnom toku, kde nie sú spracované mapy povodňového ohrozenia a rizika

- v lokalite 1 a 2 (A1, A2) pri vodnom toku Plavecký kanál
- v lokalite 5 (A5) pri vodnom toku Libuša
- v lokalite 6 (A6) pri bezmennom prítoku vodného toku Libuša
- v lokalite 11 (H3) pri vodnom toku Smrekovec

V riešení ZaD2 sa v návrhu obytnej zástavby v lokalite A2 (Plavecký kanál) rešpektuje ochranné pásmo inundačného územia jestvujúceho vodného toku. Hranice OP inundačného územia sú vyznačené vo výkresovej dokumentácii – Výkres č.5A-II.

Riešenie ZaD2 ÚPN-O Civilnej obrany štátu

Návrh zmien a doplnkov ÚPN-O č.2 obce Plavecký Mikuláš nemení ani nenarúša jestvujúce podmienky a systémy civilnej ochrany obyvateľov obce. Tieto vychádzajú zo schváleného „*Plánu ochrany obyvateľstva obce“* vypracovaného v súlade s platnými predpismi a platnou legislatívou.
Keďže Zmeny a doplnky č.2 prinášajú iba čiastočné menšie zmeny v jestvujúcej zástavbe obce, rešpektujú sa fungujúce pravidlá civilnej ochrany obyvateľstva v súlade so Zákonom č.42/1994 Z.z. a v zmysle k nemu príslušných vykonávacích vyhlášok.

- Ukrytie obyvateľstva je zabezpečované v zmysle Vyhlášky MV SR č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany. Súčasný funkčný systém ukrývania v uvažovaných priestoroch (MÚ obce, základná škola) z dôvodu navrhovanej zmeny nevyžaduje žiadne úpravy.
- Varovanie obyvateľstva a vyrozumenie osôb bude zabezpečované v zmysle Vyhlášky MV SR č.388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému CO. Systém sa v budúcnosti upraví podľa požiadaviek pre nové lokality.
- Pri evakuácii obyvateľov aj pri ubytovaní evakuovaných sa bude postupovať v zmysle Vyhlášky č.328/2012 Z.z. v platnom znení, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o evakuácii.

- Uskladňovanie materiálu CO bude zabezpečené v zmysle Vyhlášky 314/1998 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie hospodárenia s materiálom CO. Jestvujúce sklady materiálov a zariadenia CO na Miestnom úrade v obci majú dostatočnú kapacitu pre pokrytie navrhovanej zmeny v zástavbe obce.
- Rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami a vykonávacími predpismi.

Návrh „Zmien a doplnkov č.2 ÚPN-O obce“ si nevyžiada žiadne väčšie zmeny požiadaviek na súčasný systém ochrany obyvateľstva a zariadení CO v obci.

V kapitole

13. OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY

Obec Plavecký Mikuláš v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. predložila Obvodnému úradu v Malackách, odboru starostlivosti o životné prostredie „Oznámenie o obstarávaní strategického dokumentu – Zmeny a doplnky č. 2 k ÚPN-O Plavecký Mikuláš“ .
Tento úrad následne vydal dňa 01.12.2023 pod č.2023/027443-017 rozhodnutie, že strategický dokument sa nebude posudzovať podľa Zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na ŽP. Navrhovaný dokument je možné prerokovať a schváliť podľa osobitných predpisov. .

ZaD2 ÚPN-O nemajú negatívny dosah na pôvodný návrh ochrany prírody a krajiny, vrátane prvkov ÚSES schválený v platnom územnom pláne obce a následných ZaD2.

Návrh ochrany prírody a tvorba krajiny vrátane prvkov ÚSES

V Územnom pláne obce Plavecký Mikuláš, v znení ZaD2 je v plnom rozsahu spracovaná problematika ochrany prírody a krajiny vrátane prvkov ÚSES.
Pre všeobecný pohľad na riešené územia v rámci ZaD2 ÚPN-O sa uvádzajú rozhodujúce chránené územia zasahujúce do katastrálneho územia obce Plavecký Mikuláš.
Riešenie ZaD2 ÚPN-O rešpektuje všetky územia ochrany prírody a krajiny, vrátane ich ochranných pásiem, prvky regionálneho územného systému ekologickej stability, chránenú poľnohospodársku pôdu, ochranné pásmo lesa a pásma ochrany jestvujúcich vodných zdrojov. Podrobnosti a detaily sú spracované v jednotlivých kapitolách Návrhu ZaD2.

Ochrana prírody a krajiny

Z chránených území národnej siete chránených území do riešeného územia v k.ú Plavecký Mikuláš zasahujú :
- CHKO Malé Karpaty,
- NPR Kršlenica,
- prírodná rezervácia Nové pole,
- prírodná pamiatka Bukovina
- Chránený areál Rudava.

Lokality riešené v ZaD2.A3, A4, A5, A6, A10 a čiastočne aj H3 sa nachádzajú v blízkosti CHKO Malé Karpaty, ale bez negatívneho zásahu do chráneného územia, čo skonštatovala vo svojom vyjadrení aj správa CHKO Malé Karpaty.
Lokalita A5, v ktorej neprichádza v ZaD2 k žiadnej zmene z hľadiska ochrany prírody a krajiny, sa nachádza v blízkosti NPR Kršlenica, avšak bez negatívneho zásahu do

prostredia. (stanovisko CHKO Malé Karpaty) Je to stabilizovaná lokalita vo vnútri zastavaného územia obce bez potenciálneho budúceho rozvoja.

V rámci európskej siete chránených území Natura 2000 do k.ú. Plavecký Mikuláš zasahuje :
- chránené vtáčie územie Malé Karpaty
- územia európskeho významu Biele hory a Rudava.

Lokality riešené v ZaD2 - A3, A4 a A5 sú v blízkosti s územím európskeho významu Biele hory, ale bez negatívneho vplyvu na životné prostredie. Jedná sa o jestvujúce stabilizované lokality v zastavanom území obce bez výrazných navrhovaných zmien z hľadiska zväčšenia kapacít, rozlohy, alebo negatívnej zmeny v prístupe k ochrane ŽP.

Z vymedzených prvkov ÚSES v zmysle platného ÚPN R BSK v k.ú. Plavecký Mikuláš sa nachádzajú tieto prvky :
- *biocentrá nadregionálneho významu Vysoká, Hajdúky (Roštún),*
- *biocentrum regionálneho významu Mláka*
- *biokoridor regionálneho významu Rudava,*
- *migračná alpská trasa.*

V SZ časti riešeného územia sa nachádza mokraď medzinárodného významu Alúvium Rudavy (Ramsarská lokalita), ktorá je zároveň mokradný biotop podľa Zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Tieto spomenuté prírodné prvky nie sú zmenami v Návrhu ZaD2 a novými rozvojovými lokalitami ZaD2 nijako dotknuté, rešpektujú sa ich jestvujúce ochranné pásma, a neprichádza k zhoršeniu kvality ochrany ŽP, v rámci ich územia.

V katastri obce.sú tiež viaceré vodné zdroje, vrátane pásiem hygienickej ochrany a vodohospodársky významný tok Rudava.
V rámci Návrhu ZaD2 neprichádza k žiadnemu negatívnemu zásahu do týchto prvkov.

Je treba rešpektovať a chrániť všetky územia ochrany prírody a krajiny, vrátane ich ochranných pásiem, prvky regionálneho územného systému ekologickej stability, chránenú poľnohospodársku pôdu a ochranné pásmo lesa, je nutné rešpektovať pásma hygienickej ochrany vodných zdrojov.
Podľa platných regulatívov je potrebné minimalizovať možné zábery poľnohospodárskej pôdy (viď príslušnú kapitolu elaborátu Návrhu ZaD2), nezakladať a nerozširovať nové rozvojové lokality v chránených územiach prírody, a rešpektovať pásma hygienickej ochrany jednotlivých druhov zariadení. Treba tiež zohľadňovať princíp zadržiavania vôd v území, a zamedzenie erózii pôdy a ochrany vodných zdrojov.

Podľa údajov NLC sú v riešenom území evidované lesy kategórií : hospodárske, lesy osobitného určenia a ochranné lesy, ktoré je potrebné rešpektovať, vrátane ich ochranného pásma.
V rámci Návrhu ZaD2 neprichádza k žiadnym záberom lesných pozemkov, a nezasahuje sa do jestvujúceho OP lesa. Lokality A4, A5 čiastočne zasahujú do OP lesa, ale jedná sa o stabilizované územia v rámci zastavaného územia obce, bez ďalšieho navrhovaného rozvoja alebo budúceho rozširovania územia.

Návrh R-ÚSES a ekostabilizačných opatrení v častiach k.ú. Plavecký Mikuláš:
- zabezpečiť výsadbu izolačnej hygienickej vegetácie
- zvýšiť podiel nelesnej drevinnej vegetácie
- zabezpečiť výsadbu vetrolamov v otvorenej krajine
- celoplošne vylúčiť používanie chem. prípravkov a minerálnych hnojív (Rudava)
- zrealizovať opatrenia na zlepšenie kvality povrchových vôd

Z koncepčných materiálov ochrany ŽP je potrebné v rámci ZaD2 uplatňovať :

„Koncepcia ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v BSK“,

„Katalóg adaptačných opatrení miest a obcí BSK na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy“,

„Akčný plán na presadzovanie ochrany lesov na území BSK“

„Akčný plán Koncepcie ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v BSK“.

Návrh riešenia ZaD2

Navrhované zmeny sú situované v 1.stupni územnej ochrany podľa zákona. Nezasahujú do žiadneho územia NATURA 2000 v územnej pôsobnosti Správy CHKO Záhorie.
Výstavba RD v nových lokalitách ZaD2 bude navrhovaná ako prírodnému prostrediu priateľská, rozvoľnená, zazelenená, aby zároveň poskytla pohodlné a nerušené bývanie pre budúcich majiteľov rodinných domov. Nová výstavba nevnáša do územia žiadne rušivé prvky a prevádzky, ktoré by narúšali prírodný a pokojný charakter danej lokality. V riešených lokalitách a pri výsadbách okrasných záhrad pri rodinných domoch nie je vhodné vysádzanie cudzokrajných drevín. Drevinové zloženie určené na výsadbu by malo vychádzať z drevinového zloženia potenciálnej prirodzenej vegetácie daného územia.

Lokalita H3 sa nachádza na hranici 100 metrového OP Prírodnej rezervácie Nové Pole, v ktorom platí 3. stupeň ochrany podľa zákona.
Svojím charakterom prevádzky (agrofarma, chov jazdeckých koní), bude bez možnosti trvalého alebo rekreačného bývania, alebo iných komerčných aktivít (verejné podujatia väčšieho rozsahu neprichádzajú do úvahy). Táto lokalita preto nebude mať negatívny vplyv na neďaleké chránené územie Nové Pole. Zástavba na pozemku bude maximálne rozvoľnená - (podiel zastavaných plôch nepresiahne 15% plochy územia lokality).

Stanovisko OÚ Bratislava, Odbor starostlivosti o ŽP k Návrhu ZaD2
OU, odbor starostlivosti o ŽP konštatuje, že príslušné organizačné útvary Štátnej ochrany prírody SR - (Správa CHKO Záhorie, Správa CHKO Malé Karpaty) nemajú zásadnejšie pripomienky k upravenému Návrhu ZaD2 ÚPN-O.
OÚ v sídle kraja preto po zhodnotení oboch stanovísk súhlasí so schválením nového upraveného Návrhu ZaD2 ÚPN-O obce Plavecký Mikuláš.

Nakladanie s odpadmi

Novonavrhované lokality nevytvoria situáciu v oblasti nakladania s odpadmi, ktorá by vyžadovala zmenu súčasného systému. Komunálny odpad sa odváža na skládku mimo obce. Čiastočne sa separuje papier, sklo a plasty.

V kapitole:

14. NÁVRH RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

14.1. DOPRAVA

Lokality
A2 - Záhumnie II. ÚB-2
A9 – Pri cintoríne ÚB-9
A10 - Pod Korlátkou ÚB-10

Základné údaje

Návrh dopravného riešenia uvedených lokalít (územie bývania) vychádza zo zámeru využitia územia pre rozvoj bývania v rodinných domoch. Lokality bude dopravne napojené z existujúcej dopravnej siete obce Plavecký Mikuláš.

Stav dopravného usporiadania riešenej oblasti

Súčasný stav komunikačnej siete v tejto časti obce vyhovuje dnešným podmienkam dopravy.

Návrh dopravného riešenia

Komunikačná sieť

Návrh dopravného riešenia lokalít predpokladá výstavbu nových komunikácií triedy C3 a D1, ktoré zabezpečia dopravnú obslužnosť novej zástavby RD. Všetky komunikácie sú navrhované s jednostranným resp. dvojstranným chodníkom v šírke 1,50m.

Prímestská hromadná doprava

V lokalitách nie sú navrhované nové zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave, pretože pešia dostupnosť k jestvujúcim zastávkam AD je do 300m.

Pešia doprava

V lokalite sú navrhované chodníky pre peších pri miestnych komunikáciách. Všetky pešie trasy sú v bezbariérovom prevedení.

Parkovanie

Parkovanie a odstavovanie osobných vozidiel v lokalitách bude zabezpečované na súkromných pozemkoch jednotlivých rodinných domov.

Cyklistická doprava

V lokalitách sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

Lokality
H2/1 – Agroturistická farma I. – rozšírenie (ÚRaCR-7)
H3 – Agroturistická farma II ÚRaCR-8)

Základné údaje

Návrh dopravného riešenia uvedených lokalít (územie rekreácie a cestovného ruchu) vychádza zo zámeru využitia územia pre rozvoj agroturistických fariem. Lokality budú dopravne napojené z existujúcej dopravnej siete obce Plavecký Mikuláš.

Stav dopravného usporiadania riešenej oblasti

Súčasný stav komunikačnej siete v tejto časti obce vyhovuje dnešným podmienkam dopravy.

Návrh dopravného riešenia

Komunikačná sieť
Návrh dopravného riešenia lokalít predpokladá výstavbu nových komunikácií triedy C3. ktoré zabezpečia dopravnú obslužnosť fariem. Všetky komunikácie sú navrhované s jednostranným resp. dvojstranným chodníkom v šírke 1,50m.

Prímestská hromadná doprava
V lokalitách nie sú navrhované nové zariadenia slúžiace prímestskej hromadnej doprave.

Pešia doprava
V lokalitách sú navrhované chodníky pre peších pri vnútroareálovych komunikáciách.

Parkovanie
Parkovanie a odstavovanie osobných vozidiel v lokalitách bude zabezpečované na súkromných pozemkoch fariem.

Cyklistická doprava
V lokalitách sa neuvažuje s cyklistickými cestičkami mimo navrhovaných obslužných komunikácií.

Cyklistická doprava

V zmysle platného Územného plánu regiónu –Bratislavský samosprávny kraj, ktorý bol schválený uznesením Z BSK č. 60/2 13 zo dňa 20.9.2013, a jeho Zmenami a doplnkami č. 1 ÚPN R BSK schválenými uznesením č. 94/2017 zo dňa 29.9.2017, pre riešené územie platia Záväzné regulatívy územného rozvoja BSK vyhlásené VZN Bratislavského kraja č. 1/2013 zo dňa 20.9.2013 a VZN č. 3/2017.

Z týchto regulatívov sa pre obec Plavecký Mikuláš platia v oblasti cyklistickej dopravy najmä :

8.30 Rešpektovať existujúce cyklotrasy a rezervovať priestory pre vytvorenie nových samostatných cyklotrás (vrátane cyklolávok) v sieti medzinárodných, národných a regionálnych cyklotrás, pričom za najvýznamnejšie treba považovať:
8.30.3 Malokarpatskú cyklotrasu (003) – Vysoká pri Morave – Zohor – Lozorno – Pernek – Rohožník – Plavecký Mikuláš, hranica s TTSK (národná cyklotrasa)

Malokarpatská trasa bola navrhnutá z dôrazom na vytvorenie podmienok dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centrám, zároveň dobrej dostupnosti turistov k významných bodom cestovného ruchu a tým vytvorenie kultúrne a pracoviskovo rovnocenného prostredia voči urbánnym priestorom. Malokarpatská cyklistická dopravná trasa začína na medzinárodnej cyklotrase EuroVelo 13 s plánovaným prepojením do Rakúska cyklomostom Marcheg – Vysoká pri Morave, vedie popod Malé Karpaty a pokračuje do TTSK. Na území BSK prechádza obcami Vysoká pri Morave, Zohor, Lozorno, Jablonové, Pernek, Kuchyňa, Rohožník, Sološnica, Plavecké Podhradie, Plavecký Mikuláš.
V riešení sa predpokladá základná šírka cyklotrasy 3,0 m a je vhodné ju od cesty odsadiť. V zastavanej časti obce sa uvažuje s cyklistickou dopravou na komunikáciách.

Záväzné regulatívy ÚPN-R BSK v znení zmien a doplnkov – Verejnoprospešné stavby:
1.20 Malokarpatská cyklotrasa (003) – Vysoká pri Morave – Zohor – Lozorno – Pernek – Rohožník – Plavecký Mikuláš, hranica s TTSK (národná cyklotrasa)
V zmysle technických podmienok TP085 – Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, požadujeme riešiť v návrhu ZaD2 ÚPN-O Plavecký Mikuláš v ďalších stupňoch projektovej

dokumentácie, samostatné segregované cyklotrasy. V stiesnených pomeroch (v zmysle citovaných TP) je prípustné združiť cyklotrasu aj s pešou dopravou tak, aby vznikla bezpečná sieť cyklotrás v novonavrhovaných územiach na výstavbu s prepojením na jestvujúcu sieť cyklotrás.

Riešenie – Návrh ZaD2

V Návrhu ZaD2 sú navrhované koridory pre nové cyklotrasy v katastri obce Plavecký Mikuláš, v súlade so schválenou Koncepciou územného rozvoja cyklotrás BSK, vo vzťahu k Integrovanému dopravnému systému a významným bodom cestovného ruchu - *Aktualizácia č.3, prijatej zastupiteľstvom BSK k 13.12.2024.*

V rámci širších vzťahov v uvedenom území sa navrhujú cyklistické prepojenia cez danú oblasť v rámci uvedenej Koncepcie územného rozvoja cyklotrás, hlavne hlavná národná cyklotrasa – Malokarpatská (003) a jej miestne prepojenia.

Navrhované koridory pre novonavrhované cyklotrasy v riešení ZaD2 ÚPN-O sú zdokumentované v grafickej časti Návrhu ZaD2, najmä vo výkrese *č.4-II – Výkres verejného dopravného vybavenia obce - návrh.*

Pri riešení cyklistickej infraštruktúry požaduje sa rešpektovať existujúce trasy cyklotrás a koncepciu ich rozvoja.

Železničná doprava

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa navrhuje územná rezerva pre vybudovanie novej železničnej trate – predĺženie železničnej trate Zohor – Plavecký Mikuláš - smerom na Jablonicu, v katastri obce Plavecký Mikuláš, v súlade s platným ÚPN BSK. Riešenie je zdokumentované v grafickej časti Návrhu ZaD2 ÚPN-O.

Všeobecné podmienky železničnej dopravy

A. Z hľadiska územného rozvoja žel. dopravy sa žiada rezervovať územie pre

-znovusprevádzkovanie železničnej trate Plavecké Podhradie-Plavecký Mikuláš v pôvodnom rozsahu: železničná traťˇ: 3 železničné priecestia v km 33,076 (účelová cesta), 33,724 (poľná cesta), 34,908 (cesta III.triedy), dopravňa Plavecký Mikuláš

-vybudovanie novej železničnej trate Plavecký Mikuláš-Jablonica v súlade s Územným plánom BSK.

B. Vzhľadom na skutočnosť, že cez k.ú. obce Plavecký Mikuláš prechádza železničná traťˇ, ŽSR, ako dotknutý orgán žiada v územnom pláne obce Plavecký Mikuláš uviesť nasledovné body:

-Upozorňujeme, že miesta výstavby nachádzajúce sa v ochrannom pásme dráhy, prípadne v blízkosti dráhy, môžu byť ohrozené negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobené bežnou železničnou prevádzkou. To znamená, že súčasťou akejkoľvek výstavby v blízkosti železničnej trate, prípadne v ochrannom pásme dráhy, musia byť navrhnuté aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č. 355/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z. na navrhovanú výstavbu. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate. Náklady na realizáciu týchto opatrení hradí investor navrhovanej výstavby, a to aj v prípade, že predmetné opatrenia budú musieť byť vykonané priamo na zariadeniach železničnej trate.

Počas realizácie stavby nebude investor vyžadovať od ŽSR ďalšie zmierňujúce a kompenzačné opatrenia na zmiernenie, či elimináciu negatívnych vplyvov.

Po realizácii stavby v uvedenom území jej vlastníci nebudú môcť voči prevádzkovateľovi železničnej trate uplatňovať akékoľvek požiadavky na elimináciu nepriaznivých účinkov

železničnej prevádzky, a to ani v prípade, že pred navrhovanou výstavbou nebolo potrebné v zmysle projektovej dokumentácie realizovať takéto opatrenia, pretože negatívne vplyvy železničnej dopravy v čase realizácie predmetnej navrhovanej výstavby boli známe.

-Všetky jestvujúce úrovňové kríženia komunikácií so železničnou traťou žiadame v územnom pláne navrhnúť ako mimoúrovňové.

-*Všetky novobudované kríženia komunikácií s traťou riešiť ako mimoúrovňové.*

C. V prípade podpory výstavby zelene zákon o dráhach č. 513/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého je podľa § 4 v obvode dráhy zakázané vysádzať stromy, kry a podľa § 6 „Vlastníci a užívatelia nehnuteľností a správcovia vodných tokov a odkrytých podzemných vôd v ochrannom pásme dráhy sú povinní udržiavať pozemky,, stromy a kry na nich, skládky, stavby, mostné piliere a iné konštrukcie a vzdušné vedenie v takom stave a užívať ich takým spôsobom, aby neohrozili prevádzku dráhy a jej súčastí, ani neobmedzili bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe. Vysádzať a pestovať stromy a kry s výškou presahujúcou tri metre možno v ochrannom pásme dráhy len vtedy, ak je zabezpečené, že pri páde nemôžu poškodiť súčasti dráhy.

Všeobecné podmienky dopravného riešenia

V ďalších stupňoch PD je potrebné:

-pri návrhu nových miestnych komunikácií dopravne napojených na cesty II. a III. triedy je vhodné dodržať min. vzájomnú vzdialenosť križovatiek v zastavanom území obce v zmysle tab.2 STN 736110 (min. 80 m) a rozhľad v zmysle STN 736102.

-pri návrhu nových plôch pre bývanie s využitím existujúceho dopravného napojenia na cesty II. a III. triedy, prostredníctvom existujúcich napojení miestnych komunikácií, je potrebné zohľadniť existujúcu kapacitu týchto križovatiek a preveriť kapacitným posúdením v zmysle platných STN, TP priepustnosť jednotlivých križovatiek. V prípade preukázania nevyhovujúcej kapacity križovatky je potrebné navrhnúť adekvátny stupeň usmernenia (napr. návrh prídavných pruhov v križovatke).

-podkladom pre návrh novej križovatky na cestách II. a III. triedy musia byť intenzity križovatkových pohybov, ktoré sa uvažujú na obdobie 20 rokov od uvedenia križovatky do prevádzky v zmysle č. 3.2.1 a čl. 4 STN 736102.

-pri návrhu nových obytných zón pri cestách II. a III. triedy je potrebné vziať do úvahy negatívne účinky z dopravy (hluk, prašnosť, vibrácie, emisie a pod.). Nie je možné spätne žiadať vlastníka/správcu cesty o nápravu, príp. elimináciu negatívnych účinkov z dopravy, nakoľko , nakoľko sú známe.

V prípade, že obec rozširuje hranice zastavaného územia a nezahrnie do zastavaného územia aj cesty II. alebo III. triedy, situované v danom území, platí pre ne ochranné pásmo v zmysle § 11 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov.

V kapitole:

14.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

Riešenie vodného hospodárstva vychádza zo schváleného Územného plánu obce Plavecký Mikuláš a reaguje na čiastkové zmeny priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, ktoré vyplývajú z riešenia ZaD2 ÚPN-O.

Všeobecné podmienky:

Pri riešení územného plánu požadujú rešpektovať a dodržať ustanovenia Zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov. Budúcou realizáciou rozvoja obce nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd v zmysle Zákona o vodách č.364/2004 Z.z (vodného zákona). V rámci využitia územia nesmie dôjsť k negatívnym zásahom do režimu povrchových vôd, vodných tokov a technických diel na nich. Požadujú vytvárať územno – technické predpoklady na úpravu odtokových pomerov, protipovodňových opatrení a revitalizáciu vodných tokov. Akúkoľvek investorskú činnosť v dotyku s vodným tokom požadujú odsúhlasiť SVP.
Podľa §49 vodného zákona môže správca vodného toku pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení užívať pobrežné pozemky, ktoré sú v prípade drobných vodných tokov do 5 metrov od brehovej čiary toku (potok Libuša a prítoky). To znamená, že musia zostať prístupné, nesmú sa sem umiestňovať žiadne stavby, inžinierske siete, súvislá vzrastlá zeleň ani oplotenie, nesmú sa tu vykonávať terénne úpravy a nesmú sa ani orať. Upozorňujú, že nedodržiavanie tejto legislatívy sťažuje údržbu vodných tokov a zvyšuje povodňové ohrozenie

Do vymedzeného pobrežného pozemku vodných tokov nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru vrátane pevného oplotenia a súvislú vzrastlú zeleň a nesmú sa ani poľnohospodársky obhospodarovať, meniť reliéf ťažbou a navážkami, z dôvodu zabezpečenia prístupu mechanizácie správcu pre výkon činností vyplývajúcich z § 48 vodného zákona.
-podľa Ústavy SR čl. 4 sú vodné toky výlučným vlastníctvom štátu, v súvislosti s § 43 ods. 1 zákona o vodách č. 364/2004 Z.z., podľa ktorého je koryto súčasťou vodného toku a odsek 2, podľa ktorého ak preteká vodný tok po pozemku, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností ako vodná plocha so spôsobom využitia pozemku ako vodný tok, je tento pozemok korytom a ak preteká vodný tok po pozemku, ktorý nie je takto evidovaný v katastri nehnuteľností, je korytom pozemok tvoriaci dno a brehy, v ktorých obtekajú vody až po brehovú čiaru. Pričom podľa ods. 5 je brehovou čiarou prirodzeného koryta priesečnica vodnej hladiny s priľahlými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do priľahlého územia. Z uvedených dôvodov koryto vodného toku (aj keď nie je zakreslené v mapách KN, resp. je zakreslené nesprávne), Ani jeho pobrežné pozemky (§ 49 zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov) nemôžu byť súčasťou stavebných pozemkov.
Žiadame dodržať § 49 zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, ods. 2, podľa ktorého môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary, čo znamená, že tieto pozemky musia zostať prístupné, nesmú sa sem umiestňovať žiadne stavby, inžinierske siete ani oplotenie.

Budúcou realizáciou rozvoja obce nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd v zmysle zákona o vodách č. 364/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov.
Taktiež treba rešpektovať inundačné územia vodných tokov, ktoré na návrh správcu vodných tokov určuje všeobecne záväznou vyhláškou príslušný orgán štátnej vodnej správy a pri drobných vodných tokoch obec všeobecne záväzným nariadením. V inundačnom území je zakázané umiestňovať stavby, ktoré sú uvedené v § 20 ods. 6 a 7 zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami.

V rámci využitia územia nesmie dôjsť k zásahom do režimu povrchových vôd, vodných tokov a technických diel na nich, požadujeme vytvárať územno-technické predpoklady na úpravu odtokových pomerov, protipovodňových opatrení a revitalizáciu vodných tokov.
Akúkoľvek investorskú činnosť v dotyku s vodným tokom požadujeme odsúhlasiť našou organizáciou ešte pred vyhotovením projektovej dokumentácie pre územné konanie.

Prioritou, ktorá dokáže najefektívnejšie minimalizovať povodňové situácie je radikálna zmena v spôsobe poľnohospodárskeho obhospodárovania svahovitého povodia. V exponovaných svahoch je žiadúca zmena z ornej pôdy na trvalé trávnaté porasty. V svahovitom povodí je

žiadúca orba po vrstevnici, budovanie odvodňovacích (vsakovacích) rigolov, remízok, mozaika kultúr, vylúčenie erózne náchylných plodín. Uvedené agrotechnické opatrenia výrazne spomalia povrchový odtok, splavovanie pôdy a zlepšia retenčnú schopnosť územia.

Z hľadiska ochrany kvality podzemnej a povrchovej vody podmieňujú plánovaný územný rozvoj napojením rozvojových plôch na splaškovú kanalizačnú sieť s následným odvedením do kapacitne vyhovujúcej ČOV.

Pri návrhu koncepcie nakladania s dažďovými vodami z plánovanej rozvojovej lokality požadujú v maximálnej miere zadržať vodu v území a využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia (vodné plochy, retenčné priestory resp. infiltračné nádrže). Zadržané dažďové vody je možné využiť aj ako úžitkovú vodu na závlahu navrhnutej zelene a znížiť tak prevádzkové náklady objektu, znížiť prašnosť a ochladiť prostredie v letných mesiacoch. Nakladanie s dažďovými vodami požadujú navrhnúť a následne zrealizovať tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky, ani pri intenzívnych zrážkach, ani počas výstavby. Pri výpočtoch objemu z návrhovej zrážky pre budovanie retenčných prvkov v území požadujú použiť minimálne 20-ročnú návrhovú zrážku (p=0,05, t=15 min., q=238 l/s/ha) a vyšší súčiniteľ odtoku zo striech a spevnených plôch (K=1), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Disponibilnú schopnosť infiltrácie je potrebné vyhodnotiť hydrogeologickým posudkom (§37 vodného zákona). Uvedená sprísnená požiadavka vyplýva z dôvodu prebiehajúcej klimatickej zmeny a zvyšovania extrémnosti prívalových zrážok a nebezpečenstva vzniku lokálnych záplav.

Pri odvádzaní vôd z povrchového odtoku zo všetkých nových spevnených plôch, komunikácií a striech do recipientu, aj tých, ktoré sú odvádzané prostredníctvom už existujúcej kanalizácie požadujeme zachovať odtok na úrovni 5% z 2-ročnej návrhovej zrážky trvajúcej 15 minút (142l/s/ha). Nadlimitný odtok je potrebné zadržiavať v retenčných priestoroch (z ktorých môžu byť následne využívané na zalievanie zelených plôch a pod.). Pri odvádzaní zrážkových vôd z komunikácií a z parkovacích plôch pre 5 a viac vozidiel žiadajú, aby boli zrážkové vody prečistené v odlučovačoch ropných látok s výstupnou hodnotou NEL do 0,1 mg/l. Upozorňujú, že na odvádzanie dažďových vôd do povrchových vôd a vsakom do podzemných vôd je v zmysle vodného zákona potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy.

Všetky prípadné súbehy a križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi požadujú realizovať v zmysle normy STN 73 6822 „Križovania a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“ a v súlade s STN 73 6201 „Projektovanie mostných objektov“. Projektovú dokumentáciu križovaní vodných tokov a komunikácií na pobrežných pozemkoch, ako aj dokumentáciu všetkých stavieb v susedstve vodných tokov, požadujú predložiť na odsúhlasenie SVP, š.p. OZ Povodie Dunaja.

Zásobovanie pitnou vodou

Súčasný stav

Obec Plavecký Mikuláš má súčasnosti vybudovaný vyhovujúci verejný vodovod, ktorý je súčasťou Záhorského skupinového vodovodu.

Vodovodná sieť a príslušné vodárenské zariadenia dostatočne pokrývajú spotrebu vody v obci.

Návrh riešenia

Vodovodná sieť sa rozšíri do miest navrhovanej výstavby tak, aby zásobovanie obyvateľstva a občianskej vybavenosti pitnou vodou bolo plne zabezpečené.

Navrhovaný vodovod v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, bude slúžiť na hromadné zásobovanie vodou. Majetkoprávny a prevádzkový režim je nutné zosúladiť so zákonom č. 442/2002 Z.z. a deklarovať v príslušnej projektovej dokumentácii, ktorá by mala nasledovať.

Verejný vodovod a verejnú kanalizáciu vrátane pásma ochrany v súlade s § 19 Zák.č. 442/2002 Z.z. „O verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách“ žiada sa situovať v komunikáciách, resp. do verejne prístupného koridoru so šírkou a nosnosťou povrchu pre vjazd servisných vozidiel, zabezpečujúcich výkon prevádzky.

Verejný vodovod sa žiada navrhovať v súlade s STN 75 5401,STN 73 6005, STN 736822 a v súlade so Štandardami vodovodnej siete v podmienkach BVS, ktoré sú dostupné na internetovom sídle.

Technické riešenie, návrh vodovodnej a kanalizačnej prípojky musí byť v súlade s dokumentom „Technické podmienky pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technické podmienky zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach Bratislavskej vodárenskej spoločnosti a.s., ktorý je dostupný v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bysas.sk.

Požadujú, aby pri príprave a spracovaní ZaD č.2 ÚPN O obce Plavecký Mikuláš boli akceptované a zapracované zákazy a obmedzenia vyplývajúce z jednotlivých ustanovení zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) týkajúce sa ochrany podzemných vôd, vyhlášky č. 29/2005 Z.z. o určení ochranných pásiem VZ a rozhodnutí, ktorými boli určené ochranné pásma dotknutých VZ.

Pre každú rozvojovú lokalitu je potrebné spracovať samostatnú PD rozšírenia vodovodnej siete, vrátane zohľadnenia tlakových pomerov v sieti, a kanalizačnej siete s dodržaním vyššie uvedených podmienok.

Upozorňuje sa, že z majetkoprávneho hľadiska v zmysle novely Zák.č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách môže verejné vodohospodárske siete vlastniť subjekt verejného práva (obec, právnické osoby s majetkovou účasťou obce alebo združenia obcí).

Vodovodné potrubie bude uložené v nezamŕzajúcej hĺbke vo vozovke prístupových ciest (ulíc). Navrhnutá sieť bude v maximálnej miere prepojená s existujúcimi vodovodnými vetvami. Na potrubí budú osadené sekčné uzávery a protipožiarne podzemné hydranty. Hydranty budú slúžiť aj na odkalovanie a odvzdušnenie potrubia. Zároveň s budovaním uličného potrubia sa inštalujú aj domové prípojky ukončené vo vodomernej šachte na pozemku jednotlivých stavebných parciel. Technické podmienky napojenia na verejný vodovod sa určia pri ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

Výpočet potreby vody - podľa prílohy č.1 Vyhlášky ministerstva životného prostredia SR č.684/2006 zo dňa 14.11.2006 :

V riešení ZaD2 sa zvyšuje rozsah funkcie bývania o cca 95 RD tj. pre cca 330 obyvateľov.

Potreba vody zvýšenie:

a) denná Obyvateľstvo 330 x 135 l = 44 550 l
b) max. denná 445,50 m^3 x 1,6 = 712,80 m^3
c) max. hodinová 712,80 m^3 x 1,8 : 24 h = 53,46 m3/h = 14,85 l/s
d) ročná spotreba vody 16 260,75 m^3/rok

Potreba vody pre požiarne účely v rozvojových lokalitách
– vonkajšie podzemné hydranty : $Q_{pož}$ = 12,0 l/s pri v = 1,5 l/s.

V rámci riešenia tech. infraštruktúry sa vybudujú nové prípojné trasy verejného vodovodu napojené na jestvujúcu sieť verejného vodovodu v obci. Z nich bude napojená nová sieť verejných vodovodov v rozvojových lokalitách, vedená v koridoroch novonavrhovaných cestných komunikácií.

V riešení ZaD2 sa navrhuje aj rozvoj Agroturistických fariem – lokalita H2/1 –Agroturistická farma I. – rozšírenie a lokalita H3 – Agroturistická farma II.
Problematika napojenia na verejný vodovod bude riešená na základe zámeru rozvoja fariem. S bezprostredným napojením na verejný vodovod sa v tomto prípade neuvažuje.

Vodovodné zariadenia nadobecného významu, vodné zdroje, OP

Na území katastra obce sa nachádzajú vodárenské zdroje : :
- *Pramene – Bukoviny I. a II., Libuša, Kamenistá, Včelínek a vrt HV-308.*

Uvedené zdroje sú zabezpečené oplotením v rozsahu OP I. stupňa. Pramene majú spoločné ochranné pásmo II. stupňa z rozhodnutia ONV Senica. V grafickej časti Návrhu ZaD2 sa mení hranica OP v platnom ÚPN-O, podľa aktuálneho stavu na základe najnovších podkladov, poskytnutých BVS, a.s., Bratislava.
Vrt HV-308 má spoločné ochranné pásmo II. stupňa s ďalšími vrtmi nachádzajúcimi sa mimo katastra obce – je zdokumentované graficky v platnom ÚPN-O.

V obci Plavecký Mikuláš je umiestnený vodovod nadobecného významu v správe BVS, a.s., ktorý zásobuje pitnou vodou široké okolie z vodárenských zdrojov v obci. Súčasťou systému je aj vodojem VDJ Plavecký Mikuláš, ktorý je zabezpečený oplotením v rozsahu jestvujúceho OP I. stupňa.
Návrh ZaD2 počíta s menšími lokálnymi úpravami trasovania jestvujúcich vodovodných sietí v novonavrhovaných lokalitách A9 a A10. (Viď grafický výkres č. 5A-II.)

Rešpektovať a dodržiavať podmienky a ustanovenia ONV Senica, týkajúce sa spoločného OP II. stupňa viacerých vodárenských zdrojov, ktorého časť zasahuje i do zastavaného územia obce, kde bude potrebné rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z rešpektovania príslušného ochranného pásma.

Hygienické pásmo ochrany vodného zdroja 2.stupňa – lokalita H2, H2/1

V rámci riešeného územia ZaD2 sa jestvujúca lokalita H2, a jej navrhované rozšírenie H2/1 – Agroturistická farma - nachádzajú v Ochrannom pásme vodného zdroja 2. stupňa, ktoré je vymedzené Rozhodnutím ONV Senica pod č. 723/1418/88-6 zo dňa 5.10.1988 v západnej časti katastra obce Plavecký Mikuláš. Kópia rozhodnutia je neoddeliteľnou prílohou textovej časti ÚPD ZaD2 ÚPN-O, a je potrebné rešpektovať všetky obmedzenia a podmienky, ktoré z predmetného rozhodnutia pre danú lokalitu vyplývajú.
Je zároveň potrebné rešpektovať všetky obmedzenia a limity vyplývajúce z Vyhlášky Ministerstva ŽP č.29/2005 o určovaní OP vodárenských zdrojov a opatreniach na ochranu vôd z 25.01.2005., ktoré platia pre vykonávanie akýchkoľvek činností a aktivít v OP vodného zdroja príslušného stupňa. Akékoľvek aktivity a činnosti v danom území sú možné len po súhlase príslušného zodpovedného orgánu a za podmienok ním vopred určených !

Vodné plochy

Súčasný stav
V katastrálnom území obce Plavecký Mikuláš sa nenachádzajú vodné plochy .

Návrh riešenia
V riešení ZaD2 ÚPN-O sa nenavrhujú žiadne vodné plochy.

Vodné toky, odvodňovacie kanále, hydromeliorácie

Súčasný stav

V katastrálnom území obce Plavecký Mikuláš sa nachádzajú nasledovné vodné toky:

Plavecký kanál
Libuša s bezmenným prítokom
Smrekovec
Ančin potok

V katastrálnom území Plavecký Mikuláš sa neevidujú žiadne hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p.

Návrh riešenia

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa s úpravami, ale ani s využívaním vodných tokov neuvažuje.
V riešení ZaD2 UPN-O sa v návrhu obytnej zástavby v lokalite A2 (Plavecký kanál) rešpektuje ochranné pásmo inundačného územia jestvujúceho vodného toku. Hranice OP inundačného územia sú vyznačené vo výkresovej dokumentácii – Výkres č.5A-II.
Návrh zástavby počíta s líniou nových domov pozdĺž novonavrhovanej kominikácie smerom od vodného toku, smerom k vodnému toku Plaveckého kanála sú navrhované záhrady RD. Odstup od vodného toku je dostatočný pre bezpečnú prevádzku budúcich nehnuteľností.

Pri návrhu obchvatu štátnej cesty (vo výhľade) je potrebné rešpektovať jestvujúci odvodňovací kanál, vrátane ochranného pásma 5m od brehovej čiary kanála.
V lokalitách č. A2, H2/1 H3 je vybudované detailné odvodnenie poľnohospodárskych pozemkov drenážnym systémom neznámeho vlastníka. Tento problém bude treba vyriešiť pred začatím plánovania investičného procesu a prípravy budúcich investícií.

V blízkosti lokalít č. A2 a A10 sa nachádza „kanál Vagrvolby“ (evid.č. 5208 128039), ktorý bude križovať navrhovaná trasa Malokarpatskej cyklotrasy.

Odvodňovacie kanály a drenáže žiadajú sa pri návrhu územnoplánovacej dokumentácie a realizácii stavieb rešpektovať vrátane ochranného pásma 5m od brehovej čiary kanála.

Prípadné križovanie alebo súbeh a inžinierskych sietí s odvodňovacím kanálom požadujú navrhnúť a realizovať v zmysle ustanovení STN 73 6961 „Križovanie a súbehy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“ z r. 1983.

Prípadné vypúšťanie akýchkoľvek odpadových vôd do odvodňovacieho kanála je nutné konzultovať s Odborom správy a prevádzky HMZ štátneho podniku.

V zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách je potrebné v extraviláne obce dodržovať ochranné pásma príbrežných pozemkov a to:

- 5,0 m od brehovej čiary .

Do tohto územia nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, cestné komunikácie, žiadne pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň.
Toto územie nie je možné poľnohospodársky obhospodarovať.
Prípadné križovanie inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť riešené podľa STN 73 6822.
Je nutné dodržovať preventívne protierózne opatrenia v rámci prislúchajúcich povodí jednotlivých tokov (dodržiavanie správnych agrotechnických postupov, dbať na udržovanie ochranných vegetačných pásov v blízkosti poľnohospodárskych plôch a zriaďovanie vsakovacích plôch).

Dodržať ustanovenia Zákona o vodách č.364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov a Zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami.
Všetky prípadné súbehy a križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi treba realizovať v zmysle normy STN 73 6822. Stavebnou aktivitou nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality podzem. a povrchových vôd. Pri riešení lokalít v susedstve vodných tokov žiadajú dodržiavanie legislatívy, týkajúcej sa údržby okolia vodných tokov a prístupu k nim, zapracovať do obmedzení v rámci záväzných regulatívov.

Odkanalizovanie

Súčasný stav

V obci nie je momentálne realizovaná verejná kanalizačná sieť, v budúcnosti sa odkanalizovanie novonavrhovaných kapacít bude riešiť do jednotnej celoobecnej verejnej kanalizácie, ktorá sa medzitým zrealizuje.
V súčasnosti prebieha investičná príprava na výstavbu jednotnej celoobecnej kanalizačnej siete, na ktorú sa tieto novonavrhované lokality plynulo napoja. Ich celková kapacita nebude podstatným spôsobom ovplyvňovať navrhované riešenie, ktoré je zdokumentované vo schválenom územnom pláne obce.
ČOV sa bude nachádzať na okraji severno-západnej časti obce. Kanalizačná sieť bude z prevažnej časti gravitačná z PVC potrubí DN 300, kombinovaná s tlakovou kanalizáciou s pomocou viacerých prečerpávacích staníc ktoré prečerpávajú splaškové vody do vyššie položeného potrubia.

Návrh riešenia

V budúcnosti sa navrhuje postupne vybudovať kanalizačný systém podľa vypracovanej projektovej dokumentácie, a prostredníctvom neho riešiť kompletne odkanalizovanie celej obce vrátane lokalít ZaD2. Nové rozvojové plochy v zmysle zákona č. 364/2004 o vodách je treba napojiť na kanalizačnú sieť s následným odvedením do ČOV, čím sa podmieňuje budúci rozvoj.

Verejnú kanalizáciu je nutné navrhovať v súlade s STN 73 6005, STN 75 6101, STN 75 6125 Tlakové kanalizačné potrubia, STN 73 6822 Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi a ostatnými súvisiacimi normami a Štandardami verejnej kanalizácie v podmienkach BVS, ktoré sú dostupné na internetovom sídle. V prípade záujmu obce o odborný výkon prevádzky ČOV je nutné prerokovať v ďalších stupňoch počas spracovania PD na BVS.

Pri návrhu koncepcie nakladania s dažďovými vodami sa požaduje v maximálnej miere zadržať vodu v území a využiť disponibilnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia. Je potrebné zabrániť odtekaniu dažďovej vody na susedné pozemky.

Vody z povrchového odtoku je treba riešiť mimo kanalizačný systém návrhom delenej kanalizácie, návrhom vodo-zádržných, vsakovacích zariadení na podklade skutočných hydrogeologických podmienok územia.

V kapitole:

14.3. ENERGETIKA

Zásobovanie elektrickou energiou

Návrh zásobovania elektrickou energiou

Lokalita A2

V novonavrhovanej obytnej lokalite sa navrhuje s navŕšením kapacity o cca 50 rodinných domov. Vybuduje sa nové podzemné vedenie NN v potrebnej kapacite v koridore novonavrhovanej miestnej komunikácie. Navrhuje sa nová TS o výkone 2x630 kVA, ktorá bude zásobovať el. energiou aj širšie okolie.

Inštalovaný výkon Pi(kW):	350 kW
Predpokladaný skutočný príkon Ps (kW):	250 kW

Lokalita A6
V novonavrhovanej obytnej lokalite sa navrhuje s navŕšením kapacity o cca 4-5 rodinných domov. Vybuduje sa nové podzemné vedenie NN v potrebnej kapacite v koridore novonavrhovanej miestnej komunikácie. S novou TS sa neuvažuje.

Inštalovaný výkon Pi(kW): 30 kW
Predpokladaný skutočný príkon Ps (kW): 22 kW

Lokalita A9
V novonavrhovanej obytnej lokalite sa navrhuje s navŕšením kapacity o cca 15 rodinných domov. Vybuduje sa nové podzemné vedenie NN v potrebnej kapacite v koridore novonavrhovanej miestnej komunikácie. Jestvujúca stožiarová TS v lokalite sa zruší, a nahradí sa novou TS v blízkej vzdialenosti o výkone 1x 400 kVA.

Inštalovaný výkon Pi(kW): 105 kW
Predpokladaný skutočný príkon Ps (kW): 75 kW

Lokalita A10
V novonavrhovanej obytnej lokalite sa navrhuje s navŕšením kapacity o cca 30 rodinných domov. Vybuduje sa nové podzemné vedenie NN v potrebnej kapacite v koridore novonavrhovanej miestnej komunikácie. S novou TS sa neuvažuje, ráta sa s posilnením jestvujúcich TS v okolí lokality, najmä v blízkej lokalite A2.

Inštalovaný výkon Pi(kW): 210 kW
Predpokladaný skutočný príkon Ps (kW): 140 kW

V riešení ZaD2 sa navrhujú 2 lokality s funkciou RaCR mimo zastavaného územia obce:

H2/1 –Agroturistická farma I. –rozšírenie
Predpokladaná výstavba: neznáma
Inštalovaný príkon: -
Problematika napojenia na elektrickú energiu a požadovaný príkon bude riešený na základe zámeru rozvoja farmy z okolitých dostupných zdrojov.

H3 –Agroturistická farma II.
Predpokladaná výstavba: neznáma
Inštalovaný príkon: -
Problematika napojenia na elektrickú energiu a požadovaný príkon bude riešený na základe zámeru rozvoja farmy z okolitých dostupných zdrojov.

Spôsoby napojenia lokalít

Plánované výstavba v uvedených lokalitách bude pripojená na zdroje elektrickej energie hlavnými káblovými rozvodmi NN, ktoré budú realizované káblami NAYY, príslušných prierezov uloženými v zemi. Jednotlivé objekty budú pripojené na hlavné rozvody NN káblovými prípojkami, ktoré sa pripoja na uvedený rozvod NN v rozpojovacích a istiacich skriniach, ktoré sa vybudujú v potrebnom množstve na káblových trasách. V uvedených skriniach bude zároveň realizované i požadované uzemnenie ochranného vodiča podľa STN 33 2000-4-41.
Káble NAYY-J budú uložené v zemi podľa STN 33 2000-5-52 v hl. 70 cm. Pri križovaní komunikácií a vjazdov budú kabely uložené v chráničkach PE v hl. 100 cm.
Pri križovaní a súbehu s inými inžinierskymi sieťami je potrebné dodržať vzdialenosti podľa STN 73 6005.

Záver
Navrhované riešenie zásobovania uvedených lokalít elektrickou energiou je predbežné. Konkrétne riešenie pre zabezpečenie zdrojov elektrickej energie a spôsoby rozvodov NN bude určené v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie pre územné konanie a stavebné povolenie.
Ďalšie stupne PD pre jednotlivé lokality budú vypracované podľa konkrétnych požiadaviek investora, čo sa týka počtu projektovaných domov a časovej postupnosti výstavby v daných lokalitách.

Ochranné pásma energetických zariadení
Stožiarové transformačné stanice - ochranné pásmo 10 m
Vzdušné rozvody VVN - ochranné pásmo 15 m od krajných vodičov
Vzdušné rozvody VN - ochranné pásmo 10 m od krajných vodičov
Káblové rozvody VN – ochranné pásmo 1 m od okraja kábla
Vzdušné rozvody NN – ochranné pásmo 1 m od krajných vodičov
Káblové rozvody NN – ochranné pásmo 1 m od okraja kábla

Verejné osvetlenie

Rozvody VO
Rozvody VO sú vyhotovené vzdušnými vedeniami – vodičmi AlFe, umiestnenými spolu so vzdušnými rozvodmi NN na betónových alebo drevených podperných stĺpoch pri komunikáciách. Na stĺpoch sú umiestnené svietidlá verejného osvetlenia. Ovládanie VO je pomocou súmrakových spínačov.

Návrh VO
Pri realizácii jednotlivých lokalít výstavby budú z navrhovaných káblových sekundárnych rozvodov NN napojené PRIS, umiestnené vo verejných priestranstvách. Z PRIS budú napojené aj rozvádzače verejného osvetlenia R-VO. Tieto budú vyzbrojené meraním spotreby el. energie. Z rozvádzačov R-VO budú lúčovitým spôsobom napojené svietidlá VO, umiestnené v chodníkoch alebo zeleni. Svietidlá VO budú voľne stojace, umiestnené na pozinkovaných stĺpoch alebo na výložníkoch, rovnomerne rozmiestnené popri navrhovaných komunikáciách.
Navrhované káblové rozvody VO budú navrhnuté káblami NAYY-J 4x25 mm^2 a budú zaslučkované na jestvujúce vzdušné rozvody VO. Požadované odbery el. energie pre napojenie VO v jednotlivých lokalitách sú zahrnuté v časti – zásobovanie elektrickou energiou.
V lokalitách, kde sú navrhované rodinné domy v rozptyle, sú svietidlá a rozvody VO existujúce. Ak nie sú, alebo sú nepostačujúce, svietidlá VO budú doplnené a napojené z jestvujúcich rozvodov VO.

Ochranné pásmo rozvodov VO
Vzdušné rozvody VO – ochranné pásmo 1 m od krajných vodičov
Káblové rozvody VO – ochranné pásmo 1 m od okraja kábla

Zásobovanie zemným plynom

Súčasný stav
Obec Plavecký Mikuláš má v súčasnosti vybudovaný vyhovujúci verejný STL plynovod. Tento obecný plynovod je zásobovaný zemným plynom z regulačnej stanice VVTL/STL o výkone 1 200 m^3/h nachádzajúcej sa v susednej obci Plavecký Peter.
V obci je vybudovaná zásobovacia rozvodná STL plynovodná sieť.
V centre odberu je sieť zokruhovaná, len niektoré časti sú vetvové. Na plynovodnej sieti sú osadené uzavieracie armatúry, odkaľovače, odvzdušňovače a prípojky pre odberateľov.

STL plynovodná sieť a príslušné plynárenské zariadenia (RS) dostatočne pokrývajú spotrebu zemného plynu v obci.
Plynovodná sieť je vybudovaná z oceľového potrubia DN 100 (od regulačnej stanice po začiatok obce) a z PE potrubia profilov d 40, 50, 63, 90 a 110.

Návrh riešenia:
STL (stredotlaková) plynovodná sieť sa rozšíri do miest navrhovanej výstavby tak, aby zásobovanie obyvateľstva zemným plynom bolo plne zabezpečené. Plynovodné potrubie bude uložené v takej hĺbke, aby krytie potrubia bolo minimálne 800, maximálne 1 200 mm. Potrubie sa osadí v zelených pásoch, prípadne v chodníkoch, alebo vo vozovke navrhovaných prístupových ciest (ulíc). Na potrubí budú osadené sekčné uzávery a na koncových bodoch odvzdušňovače. Zároveň s budovaním uličného potrubia sa inštalujú aj domové prípojky ukončené v mieste oplotenia jednotlivých stavebných parciel.

V riešení ZaD2 sa v rozvojových lokalitách A2, A6, A9, A10 zvyšuje rozsah funkcie bývania o cca 95 RD tj. pre cca 330 obyvateľov.

Potreba plynu:
(pre výhľadové obdobie)

a) max. hodinová 95 RD x 1,4 m3/h = 133 m^3/h

b) ročná 95 RD x 3 500 m^3/rok = 332 500 m^3/rok

Predpokladá sa dostatočná rezerva v jestvujúcej STL sieti pre potreby pokrytia zvýšenia kapacít odberu.

Bezpečnostné pásmo VVTL plynovodu / Lokalita H2/1

V rámci riešeného územia ZaD2 sa jestvujúca lokalita H2, a jej navrhované rozšírenie H2/1 – Agroturistická farma - nachádzajú v bezpečnostnom pásme VVTL plynovodu, ktorý prechádza krížom cez kataster obce Plavecký Mikuláš.

Navrhované riešenie :

Je preto potrebné rešpektovať všetky obmedzenia a limity vyplývajúce zo Zákona č.251/2012 Z.z. o energetike, ktoré platia pre výstavbu a vykonávanie činností v BP plynárenského zariadenia. Akékoľvek aktivity sú možné len po súhlase prevádzkovateľa siete a za podmienok ním určených !

Všeobecné podmienky plynárenských zariadení

Požaduje sa zachovať a rešpektovať OP a BP existujúcich plynárenských zariadení tak, ako vyplývajú z ustanovení podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
Prípadnú plynofikáciu riešených území požaduje sa riešiť koncepčne na základe pripomienok SPP-D, ako prevádzkovateľa siete.

V prípade požiadaviek na preloženie existujúcich plynárenských zariadení prevádzkovaných SPP-D je potrebné kontaktovať oddelenie prevádzky SPP-D, ktoré stanoví podmienky jej realizácie.

Podľa ustanovenia § 79 ods. 5 a 6 a ustanovenia § 80 ods. 4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zriaďovať stavby v ochrannom pásme a bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia možno len po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete a za podmienok ním určených. Súhlas prevádzkovateľa siete na zriadenie stavby je dokladom pre územné a stavebné konanie, pričom každá projektová dokumentácia alebo iná dokumentácia stavieb, drobných stavieb, informačných, propagačných a/alebo reklamných zariadení, stavebných

prác, terénnych úprav alebo ťažobných prác, sa posudzuje individuálne na základe žiadosti, ktorej vzor je zverejnený na webovom sídle SPP-D.

V kapitole:

14.4. TELEKOMUNIKÁCIE

Rozvody telekomunikačnej siete
V obci je vybudovaná digitálna telefónna ústredňa. Kapacita ústredne v súčasnosti postačuje na poskytovanie telekomunikačných služieb zákazníkom. V budúcnosti je možné podľa potrieb rozlíšiť kapacitu ústredne.
Telekomunikačná sieť v obci je vybudovaná metalickými miestnymi káblami typu TCKQYPY, TCEKE a optickými káblami. Časť rozvodov je zrealizovaná vzdušnými káblami, uloženými na drevených alebo betónových stožiaroch. Kapacita telekomunikačnej siete je dimenzovaná na pokrytie telekomunikačných služieb zákazníkom aj s určitou rezervou.

Zhodnotenie súčasného stavu
Telekomunikačná sieť v obci je v súčasnosti vybudovaná tak, že spĺňa požiadavky občianskej, bytovej a podnikateľskej vybavenosti. Je rovnomerne rozložená po obci. Jestvujúce telekomunikačné vedenia sú dimenzované na jestvujúcu zástavbu bez výrazných rezerv.

Návrh riešenia telekomunikačných rozvodov
Pri realizácii jednotlivých lokalít výstavby bude telekomunikačná sieť rozšírená a privedená do každej lokality. Bude uvažované s 1 párom na bytovú jednotku, pre občiansku vybavenosť, rekreačné a priemyselné objekty podľa požiadaviek investorov. Navrhovaná telekomunikačná sieť bude napojená z jestvujúcej automatickej ústredne, ktorá bude rozšírená o požadovaný počet prípojných liniek. Trasy káblových vedení budú vedené po verejných priestoroch v zelených pásoch vedľa chodníkov v súlade so STN 736005.
Pre zmeny a doplnky územného plánu č.2 sú v jednotlivých rozvojových lokalitách navrhnuté telekomunikačné rozvody v súlade s územným plánom s dostatočnou rezervou jestvujúcej siete. Bude uvažované s 1 párom na bytovú jednotku, pre objekty občianskej vybavenosti podľa veľkosti.
Trasy káblových vedení budú vedené po verejných priestoroch v zelených pásoch vedľa chodníkov v súlade so STN 736005. Pre ďalšie stupne územno-plánovacej dokumentácie, resp. predprojektovej a projektovej prípravy investičných zámerov v jednotlivých lokalitách je nevyhnutné konkretizovať požiadavky na telekomunikačnú sieť a prekonzultovať si ich s T-Com a.s. Je no nutné vzhľadom na predpoklad realizácie zámerov rôznymi investormi v rôznych časových horizontoch.
Pre ďalšie stupne územno-plánovacej dokumentácie, resp. predprojektovej a projektovej prípravy investičných zámerov v jednotlivých lokalitách je nevyhnutné konkretizovať požiadavky na telekomunikačnú sieť a prekonzultovať si ich so Slovak Telecom a.s. Je to nutné vzhľadom na predpoklad realizácie zámerov rôznymi investormi v rôznych časových horizontoch.

Ochranné pásmo telekomunikačných rozvodov
Telekomunikačné rozvody a zariadenia - ochranné pásmo 1,5 m

V kapitole:

14.5. MIESTNY ROZHLAS

Rozvody miestneho rozhlasu
Rozvody miestneho rozhlasu sú vyhotovené vzdušnými vedeniami – vodičmi AlFe, umiestnenými spolu so vzdušnými rozvodmi NN na betónových alebo drevených podperných stĺpoch pri komunikáciách. Na stĺpoch sú umiestnené reproduktory. Ústredňa miestneho rozhlasu je umiestnená na obecnom úrade.

Návrh riešenia miestneho rozhlasu
Pri realizácii jednotlivých lokalít výstavby budú z existujúcich rozvodov miestneho rozhlasu, alebo priamo z ústredne napojené navrhované rozvody rozhlasu. Reproduktory miestneho rozhlasu budú umiestnené na navrhovaných svietidlách VO, rovnomerne rozmiestnené popri navrhovaných komunikáciách.
V lokalitách, kde sú navrhované rodinné domy v rozptyle, sú rozvody miestneho rozhlasu existujúce. Ak nie sú, alebo sú nepostačujúce, reproduktory budú doplnené a napojené z jestvujúcich rozvodov miestneho rozhlasu.

V kapitole :

16. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ

V katastrálnom území sa nenachádzajú prieskumné územia.

V kapitole:

17. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

Urbanistická koncepcia neprináša nové návrhy, ktoré by vyžadovali zvýšenú ochranu územia.

V kapitole:

18. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PP A LP PRE INÉ ÚČELY

18.1. Poľnohospodárska pôda

Návrh použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli poskytnuté Obecným úradom v Plaveckom Mikuláši, VÚPOP a katastrálnym úradom.
Riešené územie má jedno katastrálne územie Plavecký Mikuláš.

Navrhované rozvojové lokality pre ZaD2 ÚPN-O sa nachádzajú v zastavanom území aj mimo zastavané územie obce.
V súčasnosti je územie poľnohospodársky využívané, poľnohospodárska pôda je obhospodarovaná ako orná pôda, trvalé trávne porasty a záhrady s BPEJ (bonitované pôdno-ekologické jednotky) 0119011, 0122032 – patria do 2. skupiny, 0126032 – patrí do 3. skupiny, 0229032 – patrí do 4. skupiny, 0121001, 0121031, 0265232, 0271232, 0271432, 0121031 – patria do 6. skupiny, 0121001, 0121031, 0265232, 0271232, 0271432 – patria do 7. skupiny, 0195002 – patrí do 8. skupiny a 0283882, 0792882, 0783672, 0280682 – patria do 9. skupiny.
V katastrálnom území obce Plavecký Mikuláš sú chránené nasledovné PP s BPEJ:
0119002, 0119011, 0119015, 0125001, 0219002, 0219011, 0220003, 0220033, 0226002.

Charakteristika hlavných pôdnych jednotiek:

0119011 - čiernice typické, prevažne karbonátové, stredne ťažké až ľahké s priaznivým vodným režimom
0122032 - čiernice typické, stredne ťažké
0126032 - čiernice glejové, stredne ťažké, karbonátové aj nekarbonátové
0229032 - čiernice typické a čiernice glejové, stredne ťažké až ťažké na sprašiach a svahových hlinách
0121001 - čiernice typické, prevažne karbonátové, ťažké
0265232 - kambizeme typické a kambizeme luvizemné na svahových hlinách, stredne ťažké až ťažké
0271232 - kambizeme pseudoglejové na svahových hlinách, stredne ťažké až ťažké
0195002 - organozeme (rašelinové pôdy)
0283882 - kambizeme na ostatných substrátoch na výrazných svahoch 12 – 25^{o}, stredne ťažké až ťažké
0792882 - rendziny typické na výrazných svahoch 12 – 25^{o}, stredne ťažké až ťažké
0280682 - kambizeme na horninách kryštalinika na výrazných svahoch 12 – 25^{o}, stredne ťažké až ľahké

Klíma – riešené územie patrí do 3 klimatických regiónov:

- teplého, veľmi suchého nížinného,
- dostatočne teplého, suchého, pahorkatinového
- mierne teplého, mierne vlhkého

Hranica zastavaného územia, hranice katastrálnych území, hranice BPEJ s ich číslami a hranice záberu sú zakreslené v grafickej časti ZaD2 ÚPN-O Plavecký Mikuláš.
Poľnohospodárska pôda je vo vlastníctve súkromníkov, obce a iných organizácií.

Za záber poľnohospodárskej pôdy pre rodinné domy s pozemkami do 1000 m^2 nie je podľa zákona č. 219/2008 Z.z. potrebné počítať odvody a tiež pre komunikácie I. až III. triedy a verejnoprospešné stavby, ktorých investorom je obec. Za ostatné zábery poľnohospodárskej pôdy je potrebné vyčísliť odvody podľa platného sadzobníka.

Pri Návrhu ZaD2 prichádza k obmedzenému záberu chránenej PP v lokalitách A2, A10 a H2/1.

Návrh záberov PP v riešení ZaD2 ÚPN-O Plavecký Mikuláš

	ZaD2
Celková výmera navrhovaných lokalít na záber	23,1020 ha
Celková výmera PP navrhovanej na záber	16,7890 ha
Záber PP mimo zastavané územie	16,2640 ha
Záber PP v zastavanom území	0,5250 ha
Záber nepoľnohospodárskej pôdy	0,00 ha
Záber PP chránených BPEJ mimo zastavané územie	2,1990 ha

Zdôvodnenie návrhu záberov PP

Pre umiestnenie rozvojových lokalít vzhľadom na historický vývoj obce, kompozičné a urbanistické riešenie neboli možné alternatívne riešenia na pozemkoch s menej hodnotnými pôdami.

Lokalita A2 - Bývanie
Skupina BPEJ – orná pôda
Lokalita pre funkčné využitie pre bývanie priamo nadväzuje na existujúcu zástavbu rodinných domov, a bola v pôvodnom ÚPN-O v súčasnej veľkosti a hraniciach schválená ako rezerva pre budúcu obytnú výstavbu. Prichádza k obmedzenému záberu chránenej pôdy iba v nevyhnutnom rozsahu. ..

Lokalita A6 - Bývanie
Skupina BPEJ – záhrada
Lokalita pre funkčné využitie pre bývanie priamo nadväzuje na existujúcu zástavbu rodinných domov v zastavanom území obce. V pôvodnom ÚPN-O schválená ako rezerva pre budúcu obytnú výstavbu. Prichádza k obmedzenému záberu PP menej kvalitnej bonity.
.

Lokalita A9 - Bývanie
Skupina BPEJ – orná pôda
Lokalita pre funkčné využitie pre bývanie priamo nadväzuje na existujúcu zástavbu rodinných domov. Prichádza k obmedzenému záberu PP menej kvalitnej bonity.

Lokalita A10 - Bývanie
Skupina BPEJ – orná pôda
Lokalita pre funkčné využitie pre bývanie priamo nadväzuje na existujúcu zástavbu rodinných domov. V pôvodnom ÚPN-O schválená ako rezerva pre budúcu rekreačnú výstavbu, prichádza k nevyhnutnému malému záberu chránenej poľ. pôdy v obmedzenom rozsahu.

Lokalita C2 – Občianska vybavenosť, cintorín
Skupina BPEJ – orná pôda
Lokalita pre funkčné využitie pre občiansku vybavenosť priamo nadväzuje na existujúci areál cintorína. Prichádza k malému záberu PP menej kvalitnej bonity.

Lokalita H2/1 – Rekreácia a CR
Skupina BPEJ – orná pôda
Lokalita pre funkčné využitie pre rekreáciu a CR –Agroturistická farma I. – rozšírenie jestvujúceho areálu agrofarmy. Prichádza k nevyhnutnému malému záberu chránenej poľ. pôdy vo veľmi obmedzenom rozsahu.

Lokalita H3 – Rekreácia a CR
Skupina BPEJ – orná pôda
Lokalita pre funkčné využitie pre rekreáciu a CR – Agroturistická farma II. Prichádza k obmedzenému záberu PP menej kvalitnej bonity.

K navrhovanému riešeniu záberov PP v Návrhu ZaD2 vydal kladné stanovisko príslušný Odbor opravných prostriedkov OÚ Bratislava.

18.2. Lesné pozemky

Lesné pozemky sa nezaberajú.

V kapitole:

19. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

ZaD2 ÚPN-O prinášajú zreálnenie urbanistickej koncepcie obce a umožnenie rozvoja obytnej funkcie v nadväznosti najmä na existujúcu zástavbu. Riešenie ZaD2 ÚPN-O je v súlade so Zadaním pre vypracovanie ÚPN-O Plavecký Mikuláš.
Z územnotechnického hľadiska ZaD2 ÚPN-O vychádzajú zo súčasného stavu dopravnej a technickej infraštruktúry, ktorá v zásade zostáva bez zmeny.

V kapitole:

20. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN-O

Návrh záväznej časti ZaD2 ÚPN-O tvorí samostatnú prílohu (je súčasťou VZN obce o záväzných častiach ÚPN-O, ktorým sa mení a dopĺňa VZN obce č. 1/2007 zo dňa 27.4.2007 o schválení záväzných častí Územného plánu obce Plavecký Mikuláš, v znení VZN č. 2/2010 zo dňa 23.6.2010)