Záväzná časť ÚPN-O - návrh
Príloha č. 1

k Všeobecnému záväznému nariadeniu č.1 /2026 zo dňa .....2026, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecné záväzné nariadenie č. 01/2007 zo dňa 27.4.2007 o záväzných častiach Územného plánu obce Plavecký Mikuláš.

V ČASTI

A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

sa dopĺňa nasledovné:

V kapitole

1. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Funkčno-prevádzkové regulatívy

Podľa prevládajúcich činností v území boli rozvojové plochy rozčlenené na funkčné a priestorovo-homogenné urbanistické jednotky s nasledovným označením:

Označenie	Lokalita	ZaD2 / Poznámka
Urbanistické jednotky určené ÚPN-O Plavecký Mikuláš		
ÚB	A1 - ÚB-1 Záhumnie A2 - ÚB-2 Záhumnie A3 – ÚB-3 Historické jadro A4 – ÚB-4 Suchá dolina A5 – ÚB-5 Mokrá dolina A6 – ÚB-6 Záhrady	**Zmena** **Zmena** **Zmena** **Zmena** **Zmena** **Zmena**
ÚBaOV	B – ÚBaOV-1 Ostatná obytná časť obce	Nemení sa
ÚOVi	C1 – ÚOV-1R.k.kostol Sv.Mikuláša+cintorín C2 – ÚOV-2 Cintorín-rozšírenie	Nemení sa **Zmena**
ÚRaCR	D1 – ÚRaCR-1 Pod hôrkami D2 – ÚRaCR-2 Pri RS Nafta Gbely D3 -- ÚRaCR-3 Pod Korlátkou D4 – ÚRaCR-4 Obecná rekreácia	Nemení sa Nemení sa Nemení sa Nemení sa
ÚB,RCR a OV	E – ÚB,RaCR,OV-1 Pod Korlátkou	**Zmena / mení sa na lokalitu A10**
ÚŠ	F – ÚŠ-1 Futbalová ihrisko	Nemení sa
ÚV	G1 – ÚV-1 Nový majer G2- ÚV-2 Hospodársky dvor G3- ÚV-3 Priemyselný areál	Nemení sa Nemení sa Nemení sa

ÚRaCR	H1 – ÚRaCR-5 Areál RS Nafta Gbely H2 – ÚRaCR- 6 Agroturistická farma	Nemení sa Nemení sa
Urbanistické jednotky určené ZaD1		
ÚB	A7 – ÚB-7 Malcova dolina I. A8 – ÚB-8 Malcova dolina II..	Nemení sa Nemení sa
ÚOV	C3 – ÚOV-3 Pri pošte	Nemení sa
Novonavrhované urbanistické jednotky určené ZaD2		
ÚB	**A9 –ÚB-9 Pri cintoríne** **A10 – ÚB-10 Pod Korlátkou**	**(zmena - pôvodne lokalita E)**
ÚRaCR	**H2/1 – ÚRaCR-7 Agroturistická farma I. - rozšírenie** **H3 – ÚRaCR -8 Agroturistická farma II.**	

Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia – vlastná regulácia

Regulatívy využitia územia sú stanovené pre jednotlivé funkčné urbanistické jednotky nasledovne:

Podmienky pre funkčné využitie územia
- charakteristika
- prípustné – vhodné podmienky
- výnimočne prípustné – obmedzujúce podmienky
- neprípustné funkčné využitie

Podmienky pre spôsob zástavby
- dominantný
- prípustný

Podmienky pre intenzitu využitia plôch
- minimálna výmera
- rozmery a rozsah zastavania pozemkov
- minimálny podiel vysokej zelene
- maximálna podlažnosť objektov
- minimálne odstupové vzdialenosti
- stavebná čiara

Iné spoločné záväzné podmienky

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 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)

Podmienky pre umiestňovanie stavieb

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné rešpektovať platné právne predpisy a to najmä

- zákon č. Zákona č. 200/2022 Zb. o územnom plánovaní
- zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách
- zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami
- zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch
- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní PP
- zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov
- zákon č. 488/2002 Z.z. o veterinárnej starostlivosti
- zákon č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve
- zákon č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov
- zákon č. 470/2005 Z.z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1001 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov
- a ostatných hygienických, požiarnych a bezpečnostných predpisov.

- 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 dňa 13.12.2024).

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 potreba zabezpečiť povodňové ohrozenia (záplavové mapy) pri neohradzovanom vodnom toku, kde nie sú spracované mapy povodňového ohrozenia a rizika

- v lokalite A2 pri vodnom toku Plavecký kanál
- v lokalite A5 pri vodnom toku Libuša
- v lokalite A6 pri bezmennom prítoku vodného toku Libuša
- v lokalite H3 pri vodnom toku Smrekovec

V kapitole sa mení obsah regulačných listov nasledovne:

<u>Rušia sa Regulačné listy pre lokality:</u>
A1 – ÚB - 1 Záhumnie
A2 - ÚB - 2 Záhumnie
A3 – ÚB - 3 Historické jadro
A4 – ÚB - 4 Suchá dolina
A5 – ÚB – 5 Mokrá dolina
A6 - ÚB - 6 Záhrady
E – ÚB,RaCR,OV - 1 Pod Korlátkou

<u>a nahrádzajú sa regulačnými listami pre lokality:</u>

Spresnenie regulatívov:
A1 – ÚB - 1 Záhumnie I.
A2 – ÚB – 2 Záhumnie II.
A3 – ÚB - 3 Historické jadro
A4 – ÚB - 4 Suchá dolina
A5 – ÚB – 5 Mokrá dolina
A6 – ÚB – 6 Záhrady

Dopĺňaju sa regulačné listy pre nové lokality:
A9 – ÚB - 9 Pri cintoríne
A10 – ÚB – 10 Pod Korlátkou (náhrada lokality E)
H2/1 – ÚRaCR – 7 Agroturistická farma I. – rozšírenie
H3 – ÚRaCR – 8 Agroturistická farma II.

Poznámka:
Regulačné listy pre lokality A7,A8, B, C1 , C2 , D1, D2, D3, D4, F, G1, G2, G3, H1, H2 zostávajú nezmenené.

REGULAČNY LIST

Lokalita A1 – Záhumnie I. ÚB-1

Lokalita sa nachádza v západnej časti obce a nadväzuje na pôvodnú zástavbu obce.

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 – 30% z celkovej výmery pozemkov

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 – 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)

REGULAČNÝ LIST

Lokalita A2 – Záhumnie II. ÚB-2

Lokalita sa nachádza v západnej časti obce a nadväzuje na lokalitu A1 - Záhumnie I.

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
- 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)

REGULAČNÝ LIST

Lokalita A3 – Historické jadro ÚB-3

Lokalita zahŕňa historické jadro obce so zmiešanou funkciou bývanie a občianska vybavenosť.

Podmienky pre funkčné využitie územia

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, hmoty a mierky zástavby, najmä so zreteľom na objekty a domy predstavujúce historické dedičstvo obce.

REGULAČNÝ LIST

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.

Podmienky pre funkčné využitie územia

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 čiastočne nachádzajú 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, stavebných hmôt a mierky jestvujúcej zástavby.

REGULAČNÝ LIST

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

Lokalita A6 sa nachádza vo východnej časti obce, a novonavrhovaná 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)

REGULAČNÝ LIST

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)
- 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
- objekty O.V. nerušiace obytný charakter lokality (obchod, služby)

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)

REGULAČNÝ LIST

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

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika
Plocha určená pre rekreáciu a cestovný ruch.

Prípustné - vhodné funkčné využitie
- H2/1 – agroturistická farma - rozšírenie jestv. 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 – sklady a skládky nepoľnohospodárskeho 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 20% plochy parcely

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

Iné podmienky - záväzné :

- 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 podmienok ním vopred 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 predmetného rozhodnutia 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 !

REGULAČNÝ LIST

Lokalita H3 – Agroturistická farma II. ÚRaCR-8

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika
Plocha určená pre rekreáciu a cestovný ruch.

Prípustné - vhodné funkčné využitie

- H3 – agroturistická farma
- 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 – sklady a skládky nepoľnohospodárskeho charakteru
- trvalé alebo prechodné bývanie, komerčné a 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 územia

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

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

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

2. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

sa dopĺňa nasledovné:

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa kapitola nemení.

V kapitole

3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

sa dopĺňa nasledovné:

Podmienky pre dopravu a technickú vybavenosť - záväzné

Vodovody, kanalizácia, odvodnenie územia

Rešpektovať a dodržiavať podmienky a ustanovenia ONV Senica č. vod. 99/85-6/10 PHO, týkajúce sa spoločného OP viacerých vodárenských zdrojov, ktorého časť zasahuje i do katastra obce.

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 a upravuje 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.

Je nutné 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, (lokality ZaD2 -A3, A4, A5, a iné) ,kde bude potrebné rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z rešpektovania príslušného ochranného pásma.

V rámci riešeného územia ZaD2 sa jestvujúca lokalita H2, a jej navrhované rozšírenie H2/1 – Agroturistická farma - nachádzajú v Pásme hygienickej ochrany vodného zdroja 2. stupňa – vonkajšie pásmo, ktoré je vymedzené Rozhodnutím ONV Senica pod č. 723/1418/88-6 zo dňa 5.10.1988, v západnej časti katastra obce Plavecký Mikuláš. Je potrebné rešpektovať všetky obmedzenia a podmienky, ktoré z predmetného rozhodnutia pre danú lokalitu vyplývajú

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 PHO vodného zdroja príslušného stupňa. Akékoľvek aktivity a činnosti v danom území sú možné len po súhlase príslušného zodpovedného orgánu a len za podmienok ním vopred určených !

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.

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.

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.

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.

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.

Odvodnenie, ochrana pred povodňami

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.

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.

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.

Z platných regulatívov Územného plánu Bratislavského samosprávneho kraja pre obec Plavecký Mikuláš platia v oblasti cyklistickej dopravy najmä :

- 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 :
- 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.

V Návrhu ZaD2 sú zapracované zmeny v oblasti cyklistickej dopravy v katastri obce Plavecký Mikuláš, ktoré sú 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.*

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 trať: 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 trať, 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.

Všeobecné podmienky pre dopravné riešenie

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

4. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE KÚLTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANU A VYUŽÍVANIE PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANU PRÍRODY A KRAJINY, VYTVÁRANIE A UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENE.

sa dopĺňa nasledovné :

V katastri obce Plavecký Mikuláš .sú viaceré vodné zdroje vrátane pásiem hygienickej ochrany a vodohospodársky významný tok Rudava. Je nutné 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, rešpektovať pásma hygienickej ochrany vodných zdrojov.
Je potrebné rešpektovať poľnohospodársku pôdu ako limitujúci faktor rozvoja urbanizácie s prihliadaním na významnosť jednotlivých krajinných typov. Treba zohľadňovať princíp zadržiavania vôd v území, zamedzenie erózii pôdy a ochrany vodných zdrojov.

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.

Niektoré lokality riešené v ZaD2 sa nachádzajú v blízkosti CHKO Malé Karpaty, rewp. NPR Kršlenica, ale bez negatívneho zásahu do chráneného územia.

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.

Niektoré lokality riešené v ZaD2 sú v blízkosti s územím európskeho významu Biele hory, ale bez negatívneho vplyvu na životné prostredie.

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.

V katastri obce.sú tiež viaceré vodné zdroje, vrátane pásiem hygienickej ochrany a vodohospodársky významný tok Rudava.

.

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 negatívne do jestvujúceho OP lesa.

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 je potrebné 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“.

V kapitole

5. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

sa dopĺňa nasledovné:

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.

Enviromentálne záťaže, radón

V niektorých častiach katastra obce sú lokality s nízkym až stredným radónovým rizikom. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti využitia územia.
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.

V kapitole

6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

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

V kapitole

7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

sa dopĺňa nasledovné:

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa nevymedzujú nové ochranné pásma a chránené územia podľa osobitných predpisov.

Jestvujúce ochranné pásma sa upravujú :

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

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

Je potrebné rešpektovať všetky obmedzenia a limity vyplývajúce z Vyhlášky Ministerstva ŽP č.29/2005 o určovaní PHO 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 a za podmienok ním vopred určených !

V časti

Chránené územia

Mení sa nasledovné :

Požaduje sa upraviť v texte nový názov organizácie.
Názov štátneho úradu z „Letecký úrad SR“ na nový názov „Dopravný úrad SR“.

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.

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

- 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)

V kapitole

8. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PRE VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, PRE ASANÁCIU A PRE CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

sa dopĺňa v odsekoch nasledovné:

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov sa spresňujú nasledovne:
Lokality A1, A2, A10 (vyznačenie v grafickej časti ÚPN-O - výkres č. 2).

Plochy na asanáciu

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa nenavrhujú žiadne objekty na asanáciu.

V časti

B. URČENIE, PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALEBO URBANISTICKÚ ŠTÚDIU

sa dopĺňa nasledovné:

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa navrhuje nutnosť vypracovať záväzný územný plán zóny pre rozvojovú lokalitu H3, ku ktorému sa bude mať možnosť príslušný okresný úrad v spolupráci so správou CHKO Záhorie vyjadriť.

V časti

C. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

sa dopĺňa nasledovné:

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa navrhujú alebo upravujú nasledovné VPS:

VPS – 13 Cestné komunikácie v lokalite A9 – Pri cintoríne
VPS – 5 Cestné komunikácie v lokalite A10 Pod Korlátkou (ÚB-10)
VPS – 14 Malokarpatská cyklotrasa (003)

V pôvodnej lokalite E – Pod Korlátkou s funkciou ÚB,RaCR,OV-1) boli navrhnuté Cestné komunikácie v tejto lokalite ako VPS. V riešení sa zmenila funkcia územia na funkciu bývanie s označením A10 – Pod Korlátkou ÚB-10).

V zmysle záväzných regulatívov ÚPN R BSK sa rešpektuje VPS – 14 :
Malokarpatská cyklotrasa (003) – Vysoká pri Morave – Zohor – Lozorno – Pernek – Rohožník – Plavecký Mikuláš, hranica s TTSK (národná cyklotrasa).

Územná rezerva pre plánovanú trasu predĺženia železničnej trate Zohor – Plavecký Mikuláš smerom na Jablonicu.

V časti

D. NÁVRH STAVEBNÝCH UZÁVER

sa dopĺňa nasledovné:

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa stavebná uzávera nestanovuje.