

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 ukázali ako nereálne, resp. nerealizovateľné.
- Spresniť a jednoznačne stanoviť regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia resp. upraviť dopravné riešenie.

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 vytvorí a spresní 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 navrhovaného riešeného územia

Lokalita č. 1

V ÚPN-O je lokalita označená 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.

Lokalita č. 2

V ÚPN-O je lokalita označená A2 – Územie bývania Záhumnie 2

Nachádza sa v západnej časti obce a nadväzuje na lokalitu A1. Nenavrhuje sa zmena funkčného využitia územia – mení sa etapa z Výhľad do etapy Návrh. Lokalita vyžaduje úpravu regulatívov v záujme lepšieho využitia územia a preriešenie dopravného systému v lokalite..

Lokalita č. 3

V ÚPN-O je lokalita označená 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.

Lokalita č. 4

V ÚPN-O je lokalita označená 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.

Lokalita č. 5

V ÚPN-O je lokalita označená A5 – Územie bývania Mokrú 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.

Lokalita č. 6

V ÚPN-O je lokalita označená 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).

Lokalita č. 7 (Vypustená)

Zámer vyčleniť časť územia jestvujúceho školského areálu pre novú funkciu bývania (cca 2 RD).

Poznámka:

Pôvodná lokalita č. 7 označená B - Územie zmiešané – Bývanie + OV, ktorá bola súčasťou riešenia v Oznámení o začatí obstarávania ZaD2 ÚPN-O, bola vypustená.

Lokalita č. 8

V ÚPN-O je lokalita označená C2– Územie OV - cintorín

Nachádza sa v severnej časti obce a predstavuje rezervu pre rozvoj cintorína. Zámerom je vyčleniť časť územia tejto rezervy a rozšíriť severným smerom pre funkciu bývania (A9 – Územie bývania - cca 15 RD) a stanovenie potrebných regulatívov.

Lokalita č. 9

V ÚPN-O je lokalita označená 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 bývanie (A10- Územie bývania - cca 30 RD) a stanovenie potrebných regulatívov.

Lokalita č. 10

V ÚPN-O je lokalita označená H2 – Územie rekreácie a CR-6 Agroturistická farma

Nachádza sa v západnej časti obce popri ceste do Plaveckého Podhradia. Návrh predstavuje rozšírenie Agroturistickej farmy v záujme dobudovania technického vybavenia farmy so stanovením potrebných regulatívov.

Lokalita č. 11

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.

Vyhodnotenie návrhu riešeného územia

Z opisu jednotlivých lokalít vyplýva, že rozhodujúca časť navrhovaného riešeného územia predpokladá spresnenie regulatívov, resp. zmeny stanoveného funkčného využitia pre funkciu bývania (lokality č. 1- 9). V lokalite č. 10 sa navrhuje rozšírenie existujúcej funkcie územia – Agroturistická farma. Len lokalita č. 11 predstavuje návrh novej Agroturistickej farmy.

- Lokality č. 1-6 sú stanovené platným znením ÚPN-O pre funkciu bývania a neprichádza v nich k žiadnym zmenám funkčného využitia územia a vyžadujú len úpravu regulatívov pre vhodnejšie využitie územia pre funkciu bývania.
- Lokalita č.8 je stanovená platným znením ÚPN-O pre funkciu OV – rozšírenie cintorína. Navrhuje sa rezerva na rozšírenie cintorína zmenšiť a využiť s nadväzujúcim územím pre funkciu bývania (cca 15 RD) .
- Lokalita č. 9 je stanovená platným znením ÚPN-O pre funkciu - Územie zmiešané –CR a rekreácia. Vzhľadom na nereálnosť využitia územia pre CR a rekreáciu , navrhuje sa zmeniť funkčné využitie územia pre funkciu bývania (cca 30 RD).

- Lokalita č. 10 je stanovená platným znením ÚPN-O pre funkciu –Územie rekreácie a CR – Agroturistická farma. Navrhuje sa čiastočné rozšírenie funkčného využitia územia pre potreby technického zázemia agrofarmy.
- Lokalita č. 11 je novonavrhovanou lokalitou s funkčným využitím - Územie rekreácie a CR – Agroturistická farma s výrazne obmedzeným rozsahom budúcej zástavby. Rozhodujúcim limitom tejto lokality je vytvorenie dostatočného odstupu a ochranného pásma od PR Nové pole.

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.
- Konceptiu ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v Bratislavskom samosprávnom kraji
- Akčný plán Konceptie 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.
- Konceptiu územného rozvoja cyklotrás BSK vo vzťahu k Integrovanému dopravnému systému a významným bodom cestovného ruchu – Aktualizácia č. 2 (schválená Zastupiteľstvom BSK v marci 2021).

V kapitole:

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

Zájmové 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 nepriťahujú 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 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 Zmien a doplnkov č. 1, 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 – Mokrú 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

Navrhované urbanistické jednotky 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 urbanistických jednotiek určených ÚPN-O a ZaD1:

Lokalita E – Pod Korlátkou ÚB-10 (Zmena funkčného využitia územia lokality zo zmiešanej funkcie ÚB,RaCR a OV-1 na funkciu bývanie ÚB-10)

Zmenené urbanistické jednotky z ÚPN obce Plavecký Mikuláš:

Lokalita C2 – Cintorín-rozšírenie ÚOV-2 (Zmenšená)

Návrh riešenia ZaD2 ÚPN-O Plavecký Mikuláš

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa navrhuje v urbanistických jednotkách spresniť regulatívy a priestorového usporiadania a funkčného využitia, resp. dopravného riešenia alebo zmena etapizácie to:

Lokalita A1 – Záhumnie ÚB-1

- spresnenie regulatívov

Lokalita A2 – Záhumnie ÚB-2

– zmena etapizácie – návrh a spresnenie regulatívov

Lokalita A3 – Historické jadro ÚB-3

– spresnenie regulatívov

Lokalita A4 – Suchá dolina ÚB-4

– spresnenie regulatívov

Lokalita A5 – Mokrú dolina ÚB-5

– spresnenie regulatívov

Lokalita A6 – Záhrady ÚB-6

– spresnenie regulatívov

Lokalita A7 – Malcova dolina I. ÚB-7

– spresnenie regulatívov

Lokalita A8 – Malcova dolina II. ÚB-8

– spresnenie regulatívov

Lokalita B – Ostatná obytná časť obce ÚBaOV-1

- Spresnenie regulatívov

Lokalita E – Pod Korlátkou ÚB-10

– zmena funkčného využitia, spresnenie regulatívov a zmena etapizácie - návrh

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 + podkrovia)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovia)

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 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

Nepřípustné 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 m²

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 nezaráta)
- 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 m²

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°

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 navrhuje spresnenie 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

- 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. 600 m²

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 nezaráta)
- 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 m²

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°

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

Nepripustné 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.

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 miery zástavby, najmä so zreteľom na objekty a domy predstavujúce historické dedičstvo.

Lokalita A4 – Suchá dolina ÚB-4

Lokalita A5 – Mokrú dolina ÚB-4

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.

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 A7 – Malcova dolina I. ÚB-7

Lokalita A8 – Malcova dolina II. ÚB-8

Lokalita A9 – Pri cintoríne ÚB-9

Lokalita A6 sa nachádza vo východnej časti obce a lokality A7, A8 a A9 sa nachádzajú v južnej časti obce.

V rámci ZaD1 neboli v lokalite A6 navrhované žiadne zmeny. Lokality A7 a A8 boli stanovené v rámci riešenia ZaD1.

V rámci ZaD2 sa navrhuje nová lokalita A9 pre funkciu bývania s využitím zmenšenia rezervy pre rozšírenie cintorína a jeho OP a spresnenie regulatívov v záujme lepšieho využitia územia v uvedených lokalitách. .

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

Nepripustné 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 m²

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 nezaráta)
- 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 m²

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°

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 B – Ostatná obytná časť obce ÚB a OV-1

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 – 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. 25% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

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

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.

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 miery zástavby.

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

- nestanovuje sa

Nepripustné 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 m²

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

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 m²

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°

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
- 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

Nepripustné 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 chat alebo domkov
- iná komerčná výstavba nesúvisiaca s agroturizmom

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

- nestanovuje sa

Minimálny podiel zelene

- min. 50% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- doplnková vybavenosť – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovia

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

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

Maximálna podlažnosť objektov

- doplnková vybavenosť – max. 1 nadzemné podlažie + podkrovia

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

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:

Lokality A1 – A8, B

V lokalitách A1 – A8 a B sa navrhujú spresnenia regulatívov.

Lokalita A9

V lokalite sa navrhuje čiastočné využitie zmenšenia rezervy pre cintorín a jeho OP pre rozvoj bývania so stanovením regulatívov.

Lokalita A10 (pôvodne lokalita E)

V lokalite sa navrhuje zmena funkcie územia (ÚB, RaCR a OV-1) pre funkciu bývania so stanovením regulatívov.

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 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 nie sú navrhované žiadne zmeny funkčného využitia, ani žiadne nové lokality pre občiansku vybavenosť.

Lokalita C2 – Cintorín – rozšírenie (ÚOV-3) sa navrhuje zmenšiť pre potreby rozvoja bývania (lokalita A9).

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 navrhujú nové územia s funkciou rekreácie a CR:

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

Nadväznosti na existujúcu agroturistickú farmu I. sa navrhuje rozšírenie v záujme dokončenia potrebným vybavením, so stanovením regulatívov. a

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 a A10 s funkciou bývania.

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)

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) Roštún
- 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)
- Chránené územie európskeho významu Biele hory (SKUEV 0267)
- Chránené územie európskeho významu Rudava (SKÚEV0163)

Prvky RÚSES

- NRBC Vysoká, Hajdúky (Roštún)
- RBc Mláka
- RBK Rudava

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

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.

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 prieskumné územia – určené ani návrhy PÚ.

Skládky odpadu, enviromentálne záťaž, radón

V katastri obce je 1 skládka komunálneho odpadu, ktorá je evidovaná ako pravdepodobná enviromentálna záťaž so strednou prioritou (K 35 - 65). 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.

V kapitole

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

Riešenie ZaD2 ÚPN-O nevyžaduje zmeny súvisiace s obranou štátu a požiarou 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 (MU obce, základná škola) z dôvodu navrhovanej zmeny nevyžaduje žiadne úpravy.
- Varovanie obyvateľstva a vyznamenanie 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. predložil Obvodnému úradu životného prostredia v Malackách „Oznámenie o obstarávaní strategického dokumentu – Zmeny a doplnky č. 2 k ÚPN-O Plavecký Mikuláš – júl 2022“ .

ZaD2 ÚPN-O nemajú 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 sa nedotýka negatívne žiadnych chránených území prírody a krajiny.

Ochrana prírody a krajiny

Potenciálna prirodzená vegetácia a jej hlavné jednotky v riešenom území v časti Malých Karpát sú:

- dubovo – hrabové lesy karpatské
- dubovo – cerové lesy
- bukové kvetnaté lesy podhorské
- bukové lesy vápnomilné
- lužné lesy podhorské a horské

Potenciálna prirodzená vegetácia a jej hlavné jednotky v riešenom území v časti okolo Rudavy sú:

- dubovo – hrabové lesy
- jaseňovo – brestovo – dubové a jelšové lužné lesy

- dubové lesy
- lužné lesy vrbovo - topoľové
- slatiniská
- kyslomilné borovicové lesy na viatych pieskoch

Tieto lesné rastlinné spoločenstvá by sa v daných podmienkach v riešenom území vyvinuli ako stabilný autoregulačný systém bez zásahu človeka.

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).

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 vnútroareálových 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 Závazné 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 cyklolávk) 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 centrá, zároveň dobrej dostupnosti turistov k významným 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.

Železničná doprava

V riešení ZaD2 ÚPN-O je plne rešpektovaná územná rezerva pre zámer – predĺženie železničnej trate Zohor – Plavecký Mikuláš smerom na Jablonicu.

V kapitole:

11.2. 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 rozvoja obce treba rešpektovať príslušné ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „vodný zákon“) a súvisiacich právnych predpisov na úseku vodného hospodárstva, ako aj zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov.

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 príľahlými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do príľahlého 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.

Prípadné križovanie inžinierskych sietí a komunikácií s vodnými tokmi musia byť riešené podľa STN 73 6822 „Križovanie a súběhy vedení a komunikácií a vodnými tokmi“ A v súlade s STN 73 6201 „Projektovanie mostných objektov“. Projektovú dokumentáciu križovania vodných tokov a komunikácií na pobrežných pozemkoch, ako aj dokumentáciu všetkých stavieb v susedstve vodných tokov, požadujeme predložiť na odsúhlasenie SVP, š.p. Povodie Dunaja, odštepny závod, Správa povodia Moravy, Malacky.

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.

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 deklarovat' v príslušnej projektovej dokumentácii, ktorá by mala nasledovať.

Vodovodné potrubie bude uložené v nezamrzajúcej 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.

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

Potreba vody zvýšenie:

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

Potreba vody pre požiarne účely v rozvojových lokalitách

– vonkajšie podzemné hydranty : $Q_{\text{pož}} = 12,0 \text{ l/s}$ pri $v = 1,5 \text{ l/s}$.

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.

Vodovod nadobecného významu

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. Návrh ZaD2 počíta s menšími lokálnymi úpravami trasovania jestvujúcich vodovodných sietí v novonavrhovaných lokalitách A9 a A10. (Vid' grafický výkres č. 5A-II.)

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

Súčasný stav

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

Plavecký kanál

Libuša s bezmenným prítokom

Smrekovec

Ančin potok

Návrh riešenia

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa s úpravami, ale ani s využívaním vodných tokov neuvažuje.

V riešení ZaD2 ÚPN-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 komunikácie 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.

V zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách je potrebné v extraviláne obce dodržiavať 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 dodržiavať preventívne protierózne opatrenia v rámci prislúchajúcich povodí jednotlivých tokov (dodržiavanie správnych agrotechnických postupov, dbať na udržiavanie ochranných vegetačných pásov v blízkosti poľnohospodárskych plôch a zriaďovanie vsakovacích plôch).

Odkanalizovanie

Súčasný stav

V obci nie je momentálne realizovaná verejná kanalizačná sieť, v budúcnosti sa odkanalizovanie novonavrhaných 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 novonavrhané 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 severo-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.

V kapitole:

11.3. ENERGETIKA

Zásobovanie elektrickou energiou

Základné technické údaje

Elektrická sieť : VN 3 str. 50 Hz, 22 kV, IT
NN 3 PEN str. 50 Hz, 400/230 V, TN-C

Ochrana pred úrazom el. prúdom - STN 33-2000-4-41 -

VN - ochrana v normálnej prevádzke : izolovaním živých častí, zábranami, krytmi
- ochrana pri poruche: samočinným odpojením od zdroja v sieti IT

NN - ochrana v normálnej prevádzke : izolovaním živých častí, zábranami, krytmi
- ochrana pri poruche samočinným odpojením napájania pospájaním

Zaradenie EZ do skupiny podľa miery ohrozenia v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 718/2002 Z.z.:

- vzdušné a káblové rozvody VN, trafostanice, vzdušné a káblové rozvody NN : A

Návrh zásobovania elektrickou energiou

Lokalita A2

V novonavrhovanej obytnej lokalite sa navrhuje s navýšením 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 P_i (kW): 350 kW
Predpokladaný skutočný príkon P_s (kW): 250 kW

Lokalita A6

V novonavrhovanej obytnej lokalite sa navrhuje s navršením 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 P_i (kW): 30 kW
Predpokladaný skutočný príkon P_s (kW): 22 kW

Lokalita A9

V novonavrhovanej obytnej lokalite sa navrhuje s navršením 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 P_i (kW): 105 kW
Predpokladaný skutočný príkon P_s (kW): 75 kW

Lokalita A10

V novonavrhovanej obytnej lokalite sa navrhuje s navršením 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 P_i (kW): 210 kW
Predpokladaný skutočný príkon P_s (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.

Stupeň dôležitosti dodávky elektrickej energie

Podľa STN 34 1610 - 3. stupeň, bez nutnosti zabezpečenia náhradných zdrojov.

Spôsoby napojenia lokalít

Plánovaná 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 kably 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

Základné technické údaje

Elektrická sieť : 3PEN str. 50 Hz, 400/230 V, TN-C

Ochrana pred úrazom el. prúdom - STN 33-2000-4-41 -

- ochrana v normálnej prevádzke : izolovaním živých častí, zábranami, krytmi

- ochrana pri poruche : samočinným odpojením napájania, pospájaním

Zaradenie EZ do skupiny podľa miery ohrozenia v zmysle vyhlášky MPSVaR SR

č. 718/2002 Z.z. : B

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 káblovcých 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 mm² 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 m³/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 ocelového 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 m³/h

b) ročná 95 RD x 3 500 m³/rok = 332 500 m³/rok

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

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 požadujú riešiť koncepcne 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 par.79 ods.5 a 6 a ustanovenia par.80 ods.4 Zákona č.251/2012 Z.z. o energetike zriaďovať stavby v OP a BP plynárenského zariadenia a vykonávať činnosti v OP plynárenského zariadenia možno len po súhlase prevádzkovateľa siete a za podmienok ním určených. Súhlas prevádzkovateľa siete na zriadenie stavby je dokladom pre ÚP a SP, pričom každá projektová dokumentácia stavieb, drobných stavieb, informačných alebo reklamných zariadení, stavebných prác, terénnych prác a.pod. sa posudzuje individuálne na základe indiv. žiadosti na sídle SPP-D.

V kapitole:

11.4. TELEKOMUNIKÁCIE

Základné technické údaje

Elektrická sieť : 2 II 60 V

Ochrana pred úrazom el. prúdom - STN 33-2000-4-41 -

- ochrana v normálnej prevádzke : izolovaním živých častí, zábranami, krytmi
- ochrana pri poruche : samočinným odpojením napájania

Zaradenie EZ do skupiny podľa miery ohrozenia v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 718/2002 Z.z. : B

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:

11.5. MIESTNY ROZHLAS

Základné technické údaje

Elektrická sieť : 1PEN str. 50 Hz, 230 V, TN-C

Ochrana pred úrazom el. prúdom - STN 33-2000-4-41 -

- ochrana v normálnej prevádzke : izolovaním živých častí, zábranami, krytmi

- ochrana pri poruche : samočinným odpojením napájania, pospájaním

Zaradenie EZ do skupiny podľa miery ohrozenia v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 718/2002 Z.z. : B

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.

Ochranné pásmo rozvodov miestneho rozhlasu

Vzdušné rozvody miestneho rozhlasu – ochranné pásmo 1 m od krajných vodičov

Káblové rozvody miestneho rozhlasu – ochranné pásmo 1 m od okraja kábla

V kapitole :

16. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ

U 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 nasledovná PP s BPEJ: 0119002, 0119011, 0119015, 0125001, 0219002, 0219011, 0220003, 0226002.

Charakteristika hlavných pôdných 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°, stredne ťažké až ťažké
- 0792882 - rendziny typické na výrazných svahoch 12 – 25°, stredne ťažké až ťažké
- 0280682 - kambizeme na horninách kryštalinika na výrazných svahoch 12 – 25°, 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 1000m² nie je podľa zákona č. 219/2008 Z.z. potrebné počítat' 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.

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 – 3, 7 orná pôda

Lokalita pre funkčné využitie pre bývanie priamo nadväzuje na existujúcu zástavbu rodinných domov.

Lokalita A6 - Bývanie

Skupina BPEJ – záhrada

Lokalita pre funkčné využitie pre bývanie priamo nadväzuje na existujúcu zástavbu rodinných domov v zastavanom území obce..

Lokalita A9 - Bývanie

Skupina BPEJ – 7 orná pôda

Lokalita pre funkčné využitie pre bývanie priamo nadväzuje na existujúcu zástavbu rodinných domov.

Lokalita A10 - Bývanie

Skupina BPEJ – 3, 6 orná pôda

Lokalita pre funkčné využitie pre bývanie priamo nadväzuje na existujúcu zástavbu rodinných domov.

Lokalita C2 – Občianska vybavenosť, cintorín

Skupina BPEJ – 7 orná pôda

Lokalita pre funkčné využitie pre občiansku vybavenosť priamo nadväzuje na existujúci areál cintorína.

Lokalita H2/1 – Rekreačia a CR

Skupina BPEJ – 2 orná pôda

Lokalita pre funkčné využitie pre rekreáciu a CR – Agroturistická farma I. – rozšírenie

Lokalita H3 – Rekreačia a CR

Skupina BPEJ – 7 orná pôda

Lokalita pre funkčné využitie pre rekreáciu a CR – Agroturistická farma II..

18.2. Lesné pozemky

Lesné pozemky sa nezaberajú.

V kapitole:

19. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

ZaD2 ÚPN-O prinášajú zrealnenie 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 (VZN obce, ktorým sa mení a dopĺňa VZN obce č. 1/2007 zo dňa 27.4.2007 o schválení Územného plánu obce Plavecký Mikuláš, v znení VZN č. 2/2010 zo dňa 23.6.2010)