

Príloha č. 1

k Všeobecnému záväznému nariadeniu č.../2023 zo dňa2023,
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	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	Spresnenie regulatívov Spresnenie regulatívov, zmena etapizácie - návrh Spresnenie regulatívov Spresnenie regulatívov Spresnenie regulatívov, zmena etapizácie - návrh
ÚBaOV	B – ÚBaOV-1 Ostatná obytná časť obce	Spresnenie regulatívov
ÚOVi	C1 – ÚOV-1R.k.kostol Sv.Mikuláša+cintorín C2 – ÚOV-2 Cintorín-rozšírenie	Zmenšenie rezervy pre cintorín a OP
ÚRaCR	D1 – ÚRaCR-1 Pod hôrkami D2 – ÚRaCR-2 Pri RS Nafta Gbely D3 -- ÚRaCR-3 Pod Korlátkou D4 – ÚRaCR-4 Obecná rekreácia	
ÚB,RaCR a OV	E – ÚB,RaCR,OV-1 Pod Korlátkou	Zmena funkcie územia z ÚB,RaCR,OV-1 na ÚB, zmena etapizácie – návrh, stanovenie regulatívov (nová lokalita A10)
ÚŠ	F – ÚŠ-1 Futbalová ihrisko	

ÚV	G1 – ÚV-1 Nový majer G2- ÚV-2 Hospodársky dvor G3- ÚV-3 Priemyselný areál	
ÚRaCR	H1 – ÚRaCR-5 Areál RS Nafta Gbely H2 – ÚRaCR- 6 Agroturistická farma	
Urbanistické jednotky určené ZaD1		
ÚB	A7 – ÚB-7 Malcova dolina I. A8 – ÚB-8 Malcova dolina II..	Spresnenie regulatívov Spresnenie regulatívov
ÚOV	C3 – ÚOV-3 Pri pošte	
Urbanistické jednotky určené ZaD2		
ÚB	A9 –ÚB-9 Pri cintoríne A10 – ÚB-10 Pod Korlátkou	Zmena funkcie územia z ÚB,RaCR,OV-1 na ÚB, zmena etapizácie – návrh, stanovenie regulatívov (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 + podkrovia)
- Neprimerane vysoké rodinné domy (max. podlažnosť - 1 nadzemné podlažie + podkrovia)

Podmienky pre umiestňovanie stavieb

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

- zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, vykonávacie vyhlášky (napr. 374/1990 Zb., 94/2004 Z.z., 297/1994 Z.z., 523/2002 Z.z.)
- 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 29.9.2017 a 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 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. 2 (schválená Zastupiteľstvom BSK v marci 2021).

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 2 (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 kapitole sa mení obsah regulačných listov nasledovne:

Rušia sa Regulačné listy pre lokality:

- A1 – ÚB - 1 Záhumnie**
- A2 - ÚB - 2 Záhumnie**
- A3 – ÚB - 3 Historické jadro**
- A4 – ÚB - 4 Suchá dolina**
- A5 – ÚB – 5 Mokrú dolina**
- A6 - ÚB - 6 Záhrady**
- A7 – ÚB - 7 Malcová dolina I.**
- A8 – ÚB - 8 Malcová dolina II.**
- B – ÚBa OV - 1 Ostatná obytná časť obce**
- E – ÚB,RaCR,OV - 1 Pod Korlátkou**

a nahrádzajú sa regulačnými listami pre lokality:

Spresenie regulatívov:

- A1 – ÚB - 1 Záhumnie I.**
- A2 – ÚB – 2 Záhumnie II.**
- A3 – ÚB - 3 Historické jadro**
- A4 – ÚB - 4 Suchá dolina**
- A5 – ÚB – 5 Mokrú dolina**
- A6 – ÚB – 6 Záhrady**
- A7 – ÚB – 7 Malcová dolina I.**
- A8 – ÚB - 8 Malcová dolina II.**

B - ÚBaOV - 1 Ostatná obytná časť obce

Dopĺňajú 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 C1 , C2 , D1, D2, D3, D4, F, G1, G2, G3, H1 , H2 zostávajú nezmenené.

REGULAČNÝ 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 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 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)

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

- nestanovuje sa

Nepripustné 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 – 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
- Nepriehl'adné oplotenie pozemkov z uličnej strany (múrik - max. výška do 90 cm + priehľ'adné 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 + 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, 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 – Mokrú dolinu ÚB-4

Lokality sa nachádzajú v severnej časti obce a nadväzujú na pôvodnú zástavbu obce. Lokality boli určené v riešení ZaD1 ÚPN-O Plavecký Mikuláš.

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.

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 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 + podkrovia

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 + podkrovia)

REGULAČNÝ LIST

Lokalita B – Ostatná obytná časť obce ÚB a OV-1

Lokalita predstavuje pôvodnú zástavbu, ktorá obopína historické jadro 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 – 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 mierky jestvujúcej zástavby.

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

- 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 + podkrovia

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 + podkrovia)

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
- 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 – sklady a skládky nepoľnohospodárskeho 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 + podkrovie

Odstupové vzdialenosti

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

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 chat alebo domkov
- iná komerčná výstavba nesúvisiaca s agroturizmom (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 + podkrovia

Odstupové vzdialenosti

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

Iné podmienky - záväzné :

- Na túto časť územia bude pred začatím investičného procesu vypracovaný záväzný územný plán zóny, ku ktorému sa bude mať možnosť príslušný okresný úrad v spolupráci so správou CHKO Záhorie vyjadriť.

V kapitole**2. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE UMIESTNENIE OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI**

sa dopĺňa nasledovné:

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa nestanovujú nové regulatívy pre umiestnenie občianskej vybavenosti.

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. V lokalite č.6 – Záhrady bude potrebné rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z rozhodnutia o rešpektovaní príslušného ochranného pásma.

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.

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).

Dodržať ustanovenia Zákona o vodách č.364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov a Zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami.

Všetky prípadné súběhy a križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi požadujú realizovať v zmysle normy STN 73 6822. Stavebnou aktivitou nesmie dôjsť k zhoršeniu kvality podzem. a povrchových vôd. Pri riešení lokalít v susedstve vodných tokov žiadajú dodržiavanie legislatívy, týkajúcej sa údržby okolia vodných tokov a prístupu k nim, zapracovať do obmedzení v rámci záväzných regulatívov.

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 otekaniu dažďovej vody na susedné pozemky.

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 ZELENÉ.

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 erózií pôdy a ochrany vodných zdrojov.

V kapitole

5. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

sa dopĺňa nasledovné:

V riešení ZaD2 ÚPN-O sa nenavrhujú nové zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie.

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 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.

V časti

Chránené územia

Mení sa nasledovné :

Názov štátneho úradu z „Letecký úrad SR“ na nový názov „Dopravný úrad SR“.

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 vypracovať záväzný územný plán zóny pre 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 nasledovné VPS:

VPS – 11 cestné komunikácie v lokalite A7 –Malcová dolina I.

VPS - 12 Cestné komunikácie v lokalite A8 –Malcova dolina II.

VPS – 13 Cestné komunikácie v lokalite A9 – Pri cintoríne

VPS – 5 Cestné komunikácie v lokalite A10 Pod Korlátkou (ÚB-10)

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

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.