

# ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚPN-O PLAVECKÝ PETER

## Čistopis

### SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

SCHVAĽOVACÍ ORGÁN

OBEČNÉ ZASTUPITEĽSTVO V OBCI PLAVECKÝ PETER

ČÍSLO UZNESENIA 40/2016

DÁTUM SCHVÁLENIA 26.9.2016

STAROSTKA OBCE

MGR. JOZEFÍNA BARTOŇOVÁ

obstarávateľ

obec Plavecký Peter



spracovateľ



OKTÓBER 2016

## Obstarávateľ

Obecný úrad Plavecký Peter  
Plavecký Peter č. 137, 906 35  
tel.: +421 34 653 9125  
e-mail: starosta@plaveckypeter.sk  
Zodpovedný zástupca obce

Mgr. Jozefína Bartoňová, starostka obce

Obstarávanie v zmysle § 2a stavebného zákona

Ing. Ing. arch. Peter Derevenec (reg. č. 241)

## Spracovateľ ZaD č. 2 ÚPN–O Plavecký PETER

Ing. V. Krumpolec – AŽ Projekt  
Toplianska 28  
821 07 Bratislava  
+421 2 45523896  
atelier@azprojekt.sk

### Riešiteľský kolektív

Ing. Vojtech Krumpolec  
Ing. Alžbeta Derevencová  
Mgr. Jana Sálková  
Ing. arch. Vladimír Vodný

## Spracovateľ ÚPN–O PLAVECKÝ PETER

Schválený OZ Plavecký Peter: uznesením číslo 64/2005 zo dňa 18.03.2005, VZN č.1/2005, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN, schválené zo dňa 18.03.2005 – (spracovateľ AŽ PROJEKT 2005)

Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O Plavecký Peter schválené UZN č. 20/2016 zo dňa 2.5 2016, záväzná časť vyhlásená VZN č. 5/2016

## OBSAH

<b>1 ÚVOD</b>	<b>4</b>
1.1 Predmet Návrhu Zmien a doplnkov	4
1.2 Hlavné ciele Návrhu Zmien a doplnkov	4
1.3 Spôsob a rozsah spracovania Zmien a doplnkov ÚPN-O	4
1.4 Súlad riešenia ZaD č.2 so zadaním	5
1.5 Strategický dokumnet	5
1.6 Východiskové podklady	5
<b>2 NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN-O</b>	<b>6</b>
2.1 Vymedzenie riešeného územia	6
2.2 Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväznej časti ÚPN R Trnavského kraja	6
2.3 Základné demografické, a sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	6
2.4 Záujmové územie a širšie vzťahy	6
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	6
2.6 Návrh funkčného využitia územia s určením prevládajúcich funkcií	6
2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie	7
2.8 Vymedzenie zastavaného územia	7
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	8
2.10 Návrh riešenia obrany štátu požiarnej ochrany, civilnej ochrany	8
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	8
2.12 Ochrana kultúrneho dedičstva	8
2.13 Návrh verejného dopravného vybavenia	8
2.14 Železničná doprava	9
2.15 Pešie a cyklistické trasy	9
2.16 Statická doprava	9
2.17 Návrh verejného technického vybavenia	9
2.18 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	12
2.19 Chránené ložiskové územia a dobývacie priestory	12
2.20 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	12
2.21 Urbanistická ekonómia	12
2.22 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely	13
2.23 Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	15
<b>3 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI</b>	<b>16</b>
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	16
3.2 Určenie prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania	17
3.3 Zásady a regulatívy umiestňovania občianskeho vybavenia	26
3.4 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného a technického vybavenia	26
3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny	26

3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	45
3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce	45
3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	45
3.9 Časti obce, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z	47
<b>4 VEREJNO - PROSPEŠNÉ STAVBY</b>	<b>47</b>
4.1 Verejno-prospešné stavby dopravné	47
4.2 Verejno-prospešné stavby vodného hospodárstva	47
4.3 Verejno-prospešné stavby energetiky a spojov	47
4.4 Verejno-prospešné stavby odpadového hospodárstva	47
<b>5 ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE STAVIEB</b>	<b>47</b>
5.1 Obytné územie rodinných domov – C2, C3,	47
5.2 Umiestnenie stavby na pozemku	48

# 1 ÚVOD

## 1.1 Predmet Návrhu Zmien a doplnkov

Obec Plavecký Peter, ako kompetentný orgán pre obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov v zmysle § 16 ods. 2 .zákona č. 50/1976 Zb. (ďalej len stavebný zákon) o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, zadala vypracovanie Zmien a doplnkov ÚPN-O Plavecký Peter.

Cieľom obstarania a spracovania dokumentu Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN-O Plavecký Peter (ďalej len ZaD č. 2 ÚPN-O). je zosúladiť navrhovanú zmenu funkčného využitia územia s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a premietnuť ich do záväznej časti schváleného územného plánu obce.

## 1.2 Hlavné ciele Návrhu Zmien a doplnkov

Hlavné ciele predmetného Návrhu Zmien a doplnkov ÚPN obce Plavecký Peter predstavujú zmenu funkčného využitia územia dotknutého zámermi z funkcie:

- Lokalita č.1 Zmena funkčného využitia územia poľnohospodárskej pôdy v regulačnom bloku P na funkciu bývania v rodinných domoch v krajine - ekobývanie,
- Lokalita č.2 Zmena funkčného využitia územia zelene záhrad v regulačnom bloku B2 na funkciu bývania v rodinných domoch
- Lokalita č.3 Zmena funkčného využitia územia poľnohospodárskej pôdy v regulačnom bloku P na funkciu bývania v rodinných domoch

Návrh Zmien a doplnkov územného plánu obce Plavecký Peter je zameraný na zmenu funkčného využitia v grafických výkresoch:

### Č. 1 Výkres širších vzťahov

- doplnenie novonavrhovaných funkčných plôch, resp. zmeny funkčného využitia

### Č. 2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (1:10000)

- doplnenie novonavrhovaných funkčných plôch, resp. zmeny funkčného využitia

### Č. 3 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (1:2880)

- doplnenie novonavrhovaných funkčných plôch, resp. zmeny funkčného využitia

### Č. 4 Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny a prvkov ÚSES

- doplnenie novonavrhovaných funkčných plôch, resp. zmeny funkčného využitia

### Č. 5 Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia

- doplnenie novonavrhovaných funkčných plôch, resp. zmeny funkčného využitia a ich dopravného napojenia

### Č. 6 1/2 Výkres riešenia verejného technického vybavenia - vodného hospodárstva

- doplnenie novonavrhovaných funkčných plôch, resp. zmeny funkčného využitia a ich napojenia na technickú vybavenosť

### Č. 6 2/2 Výkres riešenia verejného technického vybavenia - zásobovania energiami, telekomunikácie

- doplnenie novonavrhovaných funkčných plôch, resp. zmeny funkčného využitia a ich napojenia na technickú vybavenosť

### Č. 7 Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy

- doplnenie novonavrhovaných lokalít, vyžadujúcich si odňatie poľnohospodárskej pôdy,

### Č. 8 Schéma verejnoprospešných stavieb

- doplnenie zariadení vyplývajúcich z navrhovaných zmien a doplnkov,

### Č. 9 Výkres regulácie

- upresnenie rozsahu jednotlivých regulačných zón dotknutých riešením,
- na úpravu regulácie existujúcich zón,
- na špecifikovaní nových regulačných zón.

## 1.3 Spôsob a rozsah spracovania Zmien a doplnkov ÚPN-O

Dokumentácia „ÚPN-O Plavecký Peter“ je v súlade s § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z.z.

o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii spracovaná ako samostatná príloha schválenej územnoplánovacej dokumentácie.

Zmeny a doplnky ÚPN-O Plavecký Peter sú vypracované v súlade so záväznou časťou ÚPN R Trnavského kraja, ktorý bol schválený dňa 17.12.2014 a vyhlásený všeobecne záväzným nariadením č.33/2014,

Obsah a rozsah dokumentácie Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN-O Plavecký Peter v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii bude obsahovať časti:

1. Textovú časť
2. Grafickú časť

### Textová časť

Textová časť Zmien a doplnkov ÚPN obsahuje:

- smernú časť
- záväznú časť

### Systém spracovania textovej časti ZaD

- časti, ktoré sa menia sú označené s poznámkou „kapitola sa mení nasledovne“ a doplnená časť je vyznačená písmom so šedou potlačou

- časti, ktoré sa nemenia sú označené s poznámkou „kapitola sa nemení“
- text, ktorý sa ruší je prečiarknutý

#### **Grafická časť**

- grafická časť pozostávajúca z náložiek/priesvitiek na dotknuté pôvodné výkresy (ÚPN O Plavecký Peter), na ktorých sú vyznačené len zmeny a doplnky.

### **1.4 Súlad riešenia ZaD č.2 so zadaním**

Návrh ZaD č. 2 ÚPN obce je v súlade s hlavnými cieľmi a požiadavkami vyjadrenými v UHZ. Riešenie ZaD č. 2 územného plánu obce Plavecký Peter vychádza z Územných a hospodárskych zásad, ktoré po komplexnom prerokovaní boli schválené Obecným zastupiteľstvom uznesením č. 57/2000 zo dňa 26.05.2000. Cieľom ÚHZ bolo stanoviť limity rozvoja a formulovať požiadavky pre riešenie Územného plánu obce, v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

### **1.5 Strategický dokument**

V rámci procesu prípravy spracovania Zmien a doplnkov ÚPN obce č. 2 obce Plavecký Peter, bolo zaslané na OÚŽP v Senici, odbor starostlivosti o životné prostredie Senica „Oznámenia o začatí prípravy spracovania strategického dokumentu - Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN obce Plavecký Peter“. Na základe zisťovacieho konania OÚŽP pod č. spisu OU-SE-OSZP/2016/3441/13 zo dňa 12.04.2016 vydal rozhodnutie podľa §7 ods.5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov, že strategický dokument „**Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu obce Plavecký Peter**“ **nie je potrebné posudzovať.**

### **1.6 Východiskové podklady**

Pri vypracovaní Zmien a doplnkov ÚPN-O Plavecký Peter sa vychádzalo z nasledovných podkladov:

- Územný plán regiónu Trnavského kraja, schválený dňa 17.12.2014 a vyhlásený všeobecne záväzným nariadením č.33/2014,
- Územný plán obce Plavecký Peter (AŽ PROJEKT s.r.o., 2005),
- Aktualizácia zásad ochrany pamiatkového územia“, Mgr. J. Čáni a Ing.arch. G. Kvetanová, 12/2005 ako materiál „**Aktualizácia zásad ochrany pamiatkového územia PRÍLA Plavecký Peter – Prepracovanie 2011** (ďalej len „prepracovanie aktualizácie 2011“) ako aj „Návrh na vyhlásenie ochranného pásma Pamiatkovej rezervácie ľudovej architektúry v Plaveckom Petri“.
- Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Senica (REGIOPLÁN, 1994).
- Rozhodnutie Okresného úradu Senica, odbor starostlivosti o životné prostredie č. spisu OU-SE-OSZP/2016/3441/13 zo dňa 12.04.2016
- Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O Plavecký Peter schválené UZN č. 20/2016 zo dňa 2.5.2016, záväzná časť vyhlásená VZN č. 5/2016

## 2 NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN-O

### 2.1 Vymedzenie riešeného územia

Kapitola sa nemení

### 2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväznej časti ÚPN R Trnavského kraja

Kapitola sa nemení, bola aktualizovaná v ZaD č.1

### 2.3 Základné demografické, a sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Kapitola sa nemení

### 2.4 Záujmové územie a širšie vzťahy

Kapitola sa nemení

### 2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Kapitola sa nemení

Doplňa sa podkapitola

#### 2.5.1 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania ZaD č.2

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania zmien a doplnkov vychádza z požiadaviek obstarávateľa začleniť a zosúladiť predmetné územia, s celkovou koncepciou rozvoja obce, vrátane dopravného napojenia na komunikačný systém obce, nadradený dopravný systém a systém zabezpečenia technickou infraštruktúrou. V rámci návrhu zmien a doplnkov ide o nasledovné územia:

##### Lokalita č. 1

Riešená plocha sa tiahne pozdĺž poľnej cesty až po teleso železničného valu východne od zastavaného územia obce v časti Podolky za kríčkom a Jágarská. Plocha má výmeru 6,3 ha a predstavuje zmenu funkčného využitia územia z funkcie poľnohospodárska pôda na funkciu bývanie v rodinných domoch v krajine - ekobývanie..

##### Lokalita č. 2

Riešená lokalita je situovaná v severnej časti zastavaného územia v časti Dolné mlyny. Plocha má výmeru 0,24 ha a predstavuje zmenu funkčného využitia územia z funkcie zeleň záhradná na funkciu bývanie v rodinných domoch.

##### Lokalita č. 3

Riešená lokalita sa nachádza v severovýchodnej časti mimo zastavaného územia obce v lokalite Paseky. Lokalita má výmeru 0,1 ha a predstavuje zmenu funkčného využitia územia z funkcie poľnohospodárska pôda - orná pôda na funkciu bývanie v rodinných domoch.

### 2.6 Návrh funkčného využitia územia s určením prevládajúcich funkcií

#### 2.6.1 Návrh funkčného využívania územia obce

Kapitola sa nemení

#### 2.6.2 Určenie prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania

Kapitola sa dopĺňa nasledovne

#### **B1/2, B2, B4, B6, C4– C5, C7– C11, C12, C13 - Obytné územie rodinných domov**

##### FUNKČNÉ VYUŽITIE

##### základná charakteristika

- slúži prevažne pre bývanie v rodinných domoch,

##### prípustná funkčná náplň

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie a situovaná v rodinných domoch,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- prízjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,

##### nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,

- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce kvalitu obytného prostredia,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,

#### Priestorové usporiadanie

##### Intenzita zástavby

- maximálny index zastavanosti 0,30
- minimálny index zelene 0,55
- maximálna podlažnosť 2 vrátane podkrovia

##### Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov Zástavba vytvára otvorené priestory bez súvislých ohraničení.

##### Intervenčné zásahy v území

- nová výstavba

#### ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

##### Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- rešpektovať Zásady pamiatkovej starostlivosti pre pamiatkovú rezerváciu ľudovej architektúry“ (2004) a Prepracovanie materiálu 2011
- vylúčiť lokalizáciu prevádzok s potenciálnym stredným alebo veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia,

### CE1 - Plochy bývania v rodinných domoch v krajine - ekobývanie

#### FUNKČNÉ VYUŽITIE

##### základná charakteristika

- slúži pre špecifické bývanie v izolovaných rodinných domoch v zeleni s hospodárskym zázemím, s priamou väzbou na okolitú krajinu

##### prípustná funkčná náplň

- špecifické bývanie v izolovaných rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- úžitkové záhrady, sady

- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- remeselná malovýroba

#### nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,

#### PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

##### Intenzita zástavby

- maximálny index zastavanosti 0,05
- minimálny index zelene 0,85
- maximálna podlažnosť 2 vrátane podkrovia

##### Spôsob zástavby

- zástavba izolovaných objektov, ktorá vytvára otvorené priestory bez súvislých ohraničení.

##### Intervenčné zásahy v území

- nová výstavba
- dostavba, prístavba

## 2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

Kapitola sa nemení

## 2.8 Vymedzenie zastavaného územia

Kapitola sa nemení

Dopĺňa sa podkapitola

### 2.8.1 Vymedzenie zastavaného územia ZaDč.2

V návrhu Zmien a doplnkov ÚPN-O Plavecký Peter sú navrhované územia na zástavbu vymedzené nasledovne:

Tab.2 Navrhované lokality na zástavbu

Lokalita / p. č.	V zastavanom území vymedzenom k 1.1.1990 (ha)	Mimo zastavaného územia-(ha)	Rozloha spolu (ha)
1		6,3	6,3
2	0,2		0,2
3	-	0,1	0,1
Spolu:	0,2	6,4	6,6

Rozšírenie zastavaného územia je v grafickej časti označené ako navrhovaná hranica zastavaného územia.

## 2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Kapitola sa nemení, bola aktualizovaná v ZaD č.1

## 2.10 Návrh riešenia obrany štátu požiarnej ochrany, civilnej ochrany

Kapitola sa nemení

### 2.10.1 Návrh riešenia obrany štátu

Kapitola sa nemení

### 2.10.2 Návrh riešenia záujmov požiarnej ochrany

Kapitola sa nemení

### 2.10.3 Návrh riešenia záujmov civilnej ochrany

Kapitola sa nemení

### 2.10.4 Návrh riešenia ochrany pred povodňami

Kapitola sa nemení

## 2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

Kapitola sa nemení.

## 2.12 Ochrana kultúrneho dedičstva

V kap. 2.12.sa nemení, bola aktualizovaná v ZaD č.1

Dopĺňa sa podkapitola

### 2.12.1 Ochrana kultúrneho dedičstva - ZaD č.2

Lokalita č. 3 - blok C 13 sa nachádza pri hranici pamiatkového územia PRĽA v chránenom pohľadovom uhle od Prieval, je prioritné v maximálnej miere navrhovanú zástavbu pri spôsobiť príhľadému pamiatkovému územiu - ploche "ovocných záhrad s možnosťou zástavby", tj. s prevládajúcou funkciou zelene. Napojenie lokality č.3 je potrebné riešiť ako nespevnenú, čiastočne zatravnenu, maximálne vysypanú sypkým materiálom - drobným štrkom.

## 2.13 Návrh verejného dopravného vybavenia

### 2.13.1 Širšie dopravné vzťahy

Kapitola sa mení nasledovne

Najdôležitejšou dopravnou trasou obce Plavecký Peter, sprístupňujúcou obec aj v rámci dopravnej siete v širších vzťahoch je štátna cesta II/501. Cesta II/501 sa v obci Jablonica križuje s cestou I/51, po ktorej je obec napojená na okresné sídlo Senica. Na železničnú dopravu je obec nepriamo napojená v stanici Plavecký Mikuláš traťou č. 112 Zohor-Plavecký Mikuláš.

Riešené územie sa nachádza mimo ochranných pásiem letísk, heliportov a leteckých pozemných zariadení. V zmysle ust. § 30 leteckého zákona je nutné prerokovať s Dopravným úradom nasledujúce stavby:

- stavby alebo zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písmeno a) leteckého zákona),
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písmeno b) leteckého zákona),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písmeno c) leteckého zákona),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadiel najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1 písmeno d) leteckého zákona).

### 2.13.2 Cestná doprava

Kapitola sa nemení

Dopĺňa sa podkapitola

### 2.13.3 Návrh verejného dopravného vybavenia ZaD č.2

Napojenie lokalít na komunikačný systém obce je nasledovné:

Kapacity lokalít:

Lokalita číslo	Funkcia	Počet objektov
1	Bývanie v rodinných domoch v krajine - ekobývanie	4
2	Bývanie v rodinných domoch	2
3	Bývanie v rodinných domoch	2

#### Lokalita č. 1

Plocha je napojená cez miestnu komunikáciu FT D1 a C3 MO 8/30 (ÚPN-O Plavecký Peter, 2006) na cestu II/502. Vzhľadom na predpokladanú kapacitu využitia rozvojovej plochy sa nepredpokladajú zvýšené nároky na dopravnú obsluhu.

#### Lokalita č. 2

Plocha je dopravne napojená existujúcu miestnu komunikáciu FT C3 MO 8/30 (ÚPN-O Plavecký Peter, 2006)

#### Lokalita č. 3

Plocha je dopravne napojená prostredníctvom existujúcej účelovej komunikácie, ktorá bude doplnená o obratisko. Jej stavebnotechnické riešenie nespevnenej komunikácie vyplýva z požiadaviek pamiatkového úradu.

## 2.14 Železničná doprava

Kapitola sa nemení

Dopĺňa sa podkapitola

### 2.14.1 Železničná doprava - ZaD č.2

Z dôvodu navrhovanej zmeny funkčného využitia územia z funkcie poľnohospodárska pôda na funkciu bývanie v rodinných domoch v krajine - eko bývanie v lokalite č.1, umiestňovanej pri výhľadovej regionálnej železničnej trati, je potrebné vo vzťahu k uvedenej lokalite riešiť spôsob eliminácie negatívnych účinkov železničnej prevádzky a to predovšetkým hluk.

## 2.15 Pešie a cyklistické trasy

Kapitola sa nemení

## 2.16 Statická doprava

Kapitola sa nemení

## 2.17 Návrh verejného technického vybavenia

### 2.17.1 Zásobovanie pitnou vodou

Kapitola sa nemení

Dopĺňa sa podkapitola

#### 2.17.1.1 Zásobovanie pitnou vodou ZaD č.2

Plavecký Peter. SKV je dotovaný z prameňa Mokrú dolina. Z prameňa Mokrú dolina je zásobovaný tiež Plavecký Mikuláš a prebytky vody z tohto vodného zdroja sú akumulované vo vodojeme Plavecký Mikuláš, ktorý je jedným z vodojemov SKV Jablonica-Senica. V obci je vybudovaná od roku 1959 vodovodná sieť z oceľových a liatinových rúr DN 80 a DN 100; na potrubiach sú osadené požiarne hydranty.

#### Lokalita č. 1

Počet objektov RD = 4

$Q_p = 1,80 \text{ m}^3/\text{deň}$ ,  $Q_m = 3,60 \text{ m}^3/\text{deň}$ ,  $Q_h = 0,27 \text{ m}^3/\text{hod}$

#### Lokalita č. 2

Počet objektov RD = 2

$Q_p = 0,90 \text{ m}^3/\text{deň}$ ,  $Q_m = 1,8 \text{ m}^3/\text{deň}$ ,  $Q_h = 0,13 \text{ m}^3/\text{hod}$

#### Lokalita č. 3

Počet objektov RD = 2

$Q_p = 0,90 \text{ m}^3/\text{deň}$ ,  $Q_m = 1,8 \text{ m}^3/\text{deň}$ ,  $Q_h = 0,13 \text{ m}^3/\text{hod}$

#### Výpočet potreby vody:

Počet obyvateľov v obci: 638

$k_d = 2,0$ ,  $k_h = 1,8$

Počet osôb v riešených lokalitách spolu: 24

Počet RD 8 obložnosť 3

Špecifická potr. vody na obyv.:  $q = 135 \text{ l/os. deň}$  (rodinné domy)

Priemerná denná potreba vody:  $Q_p = 135 \times 24 = 3,24 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,038 \text{ l/s}$

Maximálna denná potreba vody:  $Q_m = 3,24 \times 2,0 = 6,48 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,075 \text{ l/s}$

Maximálna hodinová potreba vody:  $Q_h = 6,48 \times 1,8 = 0,49 \text{ m}^3/\text{h} = 0,14 \text{ l/s}$

Ročná priemerná potreba vody:  $Q_r \text{ priemerné} = 1183 \text{ m}^3/\text{rok}$

#### Rozšírenie vodovodnej siete v jednotlivých lokalitách:

#### Lokalita č. 1

Počet objektov RD = 4

Bude nutné vybudovať nové vodovodné potrubie DN 80, dĺžka 600,0 m.

### Lokalita č. 2

Počet objektov RD = 2

Lokalita bude zásobovaná z jestvujúceho vodovodného potrubia.

### Lokalita č. 3

Počet objektov RD = 2

Bude nutné vybudovať nové vodovodné potrubie DN 80, dĺžka 200,0 m.

Spolu pôjde o vybudovanie 800,0 m vodovodného potrubia DN 80.

## 2.17.2 Odvádzanie a likvidácia odpadových vôd

Kapitola sa nemení

Dopĺňa sa podkapitola

### 2.17.2.1 Odvádzanie a likvidácia odpadových vôd ZaD č.2

Obec Plavecký Peter má vybudovanú kanalizáciu a ČOV. Vzhľadom na rovinatý charakter terénu obce a jej veľkosť, na odkanalizovanie je použitý kanalizačný systém PRESSKAN, ktorého podstatou je doprava splaškových vôd tlakovými potrubiami (čerpaním) od nehnuteľností - rodinných domov jednotlivito do čistiarne odpadových vôd. Potrubia sú navrhnuté z polyetylénu, dimenzie DN 40, 50, 65, 80, 100 - materiál HDPE. Prevádzka systému PRESSKAN je ovládaná automaticky.

Splaškové vody sú čistené v ČOV firmy EKOPROGRES. ČOV na 700 EO má automatické riadenie. Vyčistené vody sú odvádzané do potoka Hrudky.

#### Lokalita č. 1

Počet objektov RD = 4

$Q_p = 1,80 \text{ m}^3/\text{deň}$ ,  $Q_m = 3,60 \text{ m}^3/\text{deň}$ ,  $Q_{hmin} = 0,27 \text{ m}^3/\text{hod}$

#### Lokalita č. 2

Počet objektov RD = 2

$Q_p = 0,90 \text{ m}^3/\text{deň}$ ,  $Q_m = 1,8 \text{ m}^3/\text{deň}$ ,  $Q_{hmin} = 0,13 \text{ m}^3/\text{hod}$

#### Lokalita č. 3

Počet objektov RD = 2

$Q_p = 0,90 \text{ m}^3/\text{deň}$ ,  $Q_m = 1,8 \text{ m}^3/\text{deň}$ ,  $Q_{hmin} = 0,13 \text{ m}^3/\text{hod}$

#### Výpočet množstva odpadových vôd:

Počet obyvateľov v obci: 638

$k_d = 2,0$ ,  $k_{hmax} = 2,44$ ,  $k_{hmin} = 0,54$

Počet osôb v riešených lokalitách spolu: 24

Počet RD 8 obložnosť 3

Priemerné denné množstvo odpadových vôd:  $Q_{24} = 3,24 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,038 \text{ l/s}$

Maximálne denné množstvo odpadových vôd:  $Q_m = 3,24 \times 2,0 = 6,48 \text{ m}^3/\text{deň} = 0,075 \text{ l/s}$

Maximálna hodinová potreba vody:  $Q_{hmax} = 6,48 \times 2,44 = 0,66 \text{ m}^3/\text{h} = 0,18 \text{ l/s}$

Minimálna hodinová potreba vody:  $Q_{hmin} = 6,48 \times 0,54 = 0,14 \text{ m}^3/\text{h} = 0,04 \text{ l/s}$

#### Rozšírenie kanalizačnej siete v jednotlivých lokalitách:

##### Lokalita č. 1

Počet objektov RD = 4

Bude nutné vybudovať nové tlakové kanalizačné potrubie DN 50, dĺžka 855,0 m.

##### Lokalita č. 2

Počet objektov RD = 2

Lokalita bude napojená na jestvujúce kanalizačné potrubie DN 50.

##### Lokalita č. 3

Počet objektov RD = 2

Bude nutné vybudovať nové tlakové kanalizačné potrubie DN 50, dĺžka 155,0 m.

Spolu pôjde o vybudovanie 1010,0 m tlakovej kanalizácie DN 50.

#### Odvedenie dažďových vôd

Dažďové vody v obci sú odvádzané otvorenými rigolmi vedľa komunikácií do toku Hrudka.

Výpočet množstva dažďových vôd:

Pre určenie odtokového množstva dažďových vôd z jednotlivých navrhovaných rozvojových plôch uvažujeme s 15 minútovým dažďom, čo predstavuje intenzitu  $q = 122,7 \text{ l/s. ha}$ .

Odtokové množstvo  $Q(\text{l/s}) = \text{Plocha}(\text{ha}) \times \text{vrcholový odtokový koeficient} \times \text{intenzita } 15 \text{ mn. dažďa } (\text{l/s. ha})$ .

Plocha = 2,27 ha, vrcholový odtokový koeficient = 0,4 pri koeficiente zastavanosti = 0,25.

Odtokové množstvo spolu  $Q(\text{l/s}) = 111,42 \text{ l/s}$ .

- Na všetkých nových urbanizovaných plochách sa navrhuje v rámci nových komunikácií vybudovať dažďovú kanalizáciu vo forme otvorených rigolov, prípadne dažďových zberačov. Ich

riešenie bude vychádzať z podrobného riešenia konkrétnej lokality. Pred vyústením do toku sa navrhuje vybudovať zariadenie na zachytávanie nečistôt privádzaných z riešených území. Na pozemkoch jednotlivých rodinných domov navrhujeme vybudovať dažďové nádrže, z ktorých by sa voda používala na polievanie záhrad a zelene.

Pri podrobnom riešení každej lokality v rámci ďalšieho riešenia jednotlivých lokalít bude množstvo dažďových vôd upresnené a riešené jednotlivo pre každú nehnuteľnosť. V rámci štúdií bude treba jednotlivo zdokumentovať riešenie odvedenia zrážkových vôd, množstvo zrážkových vôd a schopnosť vsaku do terénu.

### 2.17.3 Zásobovanie elektrickou energiou

Kapitola sa nemení

Dopĺňa sa podkapitola

#### 2.17.3.1 Zásobovanie elektrickou energiou ZaD č.2

Energetická bilancia

Lokalita	Navrhované funkčné využitie	Počet RD	Plocha (ha)	$\Sigma P_s$ /kW/
1.	Rodinná zástavba	4	6,3	
2.	Rodinná zástavba	2	0,2	
3.	Rodinná zástavba	2	0,1	
Spolu:		8	6,6	36

Koncepcia zásobovania elektrickou energiou navrhovaných lokalít nadväzuje na koncepciu navrhovanú v schválenom ÚPN obce Plavecký Peter. Všetky lokality vzhľadom na ich navrhovanú kapacitu si nevyžadujú zvýšené nároky na zásobovanie elektrickou energiou a budú riešené rozšírením existujúcej NN siete.

### 2.17.4 Zásobovanie teplom

Kapitola sa nemení

### 2.17.5 Zásobovanie zemným plynom

Kapitola sa nemení

Dopĺňa sa podkapitola

#### 2.17.5.1 Zásobovanie zemným plynom ZaD č.2

Stanovenie maximálnej hodinovej a ročnej hodnoty odberu zemného plynu navrhovaných lokalít je navrhnuté v súlade s Technickými podmienkami spoločnosti SPP - distribúcia, a.s. ako prevádzkovateľa Distribučnej siete, ktorými určuje

technické podmienky prístupu, pripojenia do Distribučnej siete a prevádzkovania Distribučnej siete ktoré nadobúdajú účinnosť dňa 01.01.2014

Tab. 1 Základné údaje pre stanovenie hodnôt odberu plynu

Skratka	Všeobecné údaje a základné údaje pre stanovenie hodnôt odberu plynu v závislosti od kategórie odberateľa		
TO	Teplotná oblasť obce - 2 - výpočtová teplota	-12°C (mapa TO)	-11°C (Malacky)
VO	Veterná oblasť obce - 2 - rýchlosť vetra	v = 2 – 7 m/s	
MNM	Nadmorská výška – centrum	226 m. n. m.	
KO	Kategórie odberateľa	Q	m3/hod
KO IBV V+V+V	Pre bytovú zástavbu, kategórie domácnosť – IBV ak sa plyn využíva pre účely varenia, ale aj na účely vykurovania a prípravu TÚV		
	maximálny hodinový odber:	QIBV (-10°;-12°C)	1,4 m3/hod
	maximálny denný odber:	QIBV (-10°;-12°C)	33,6 m3/deň
	ročný odber	RQIBV	2 425 m3/rok
KO KBVv V+O+O	Pre bytovú zástavbu, kategórie domácnosť – KBV ak sa plyn využíva len pre účely varenia		
	maximálny hodinový odber:		
	maximálny denný odber:	QKBVv	0,12 m3/hod
	ročný odber	QKBVv	0,6 m3/deň
KO KBVš V+V+V	Pre bytovú zástavbu, kategórie domácnosť – KBV ak sa plyn využíva pre účely varenia, ale aj na účely vykurovania a prípravu TÚV		
	maximálny hodinový odber:		
	maximálny denný odber:		
	ročný odber	QKBV (-10°;-12°C)	0,8 m3/hod
KMD V+R	Kategória mimo domácnosť pre vyhodnocovanie technickej kapacity v distribučnej sieti sa použijú hodnoty maximálnej hodinovej, ročnej hodnoty odberu plynu	QKBV (-10°;-12°C)	19,2 m3/deň

Tab. 2 Návrh potrieb plynu v rozvojových lokalitách

Lokalita číslo	Funkčné využitie	Počet b. j.	Rozloha (ha)	Potreba plynu (m <sup>3</sup> /h)	Spotreba plynu (m <sup>3</sup> /r)	Poznámka
1.	RD	4	6,3	-	-	Bez nároku na zásobovanie
2.	RD	2	0,24	2,8	4850	-
3.	RD	2	0,11	-	-	Bez nároku na zásobovanie
Spolu:			6,65		4850	

Koncepcia zásobovania plynom navrhovaných lokalít nadväzuje na koncepciu navrhovaných v schválenom ÚPN obce Plavecký Peter, pričom jednotlivé navrhované lokality sa budú zásobovať nasledovne:

**Lokalita č. 1**

Bez nároku na zásobovanie plynom

**Lokalita č. 2**

Lokalita bude napojená na existujúce vedenie plynu 63 LP

**Lokalita č. 3**

Bez nároku na zásobovanie plynom

**2.17.6 Odpadové hospodárstvo**

Kapitola sa nemení

**2.17.7 Pošta a telekomunikácie**

Kapitola sa nemení

**2.18 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie**

**2.18.1 Ovzdušie**

Kapitola sa nemení

**2.18.2 Voda**

Kapitola sa nemení

**2.18.3 Pôda**

Kapitola sa nemení

**2.18.4 Seizmicita riziko**

Kapitola sa nemení

**2.18.5 Radónové riziko**

Kapitola sa mení nasledovne:

Ožiarenie z radónu, resp. z jeho dcérskych produktov rozpadu je jedným z hlavných faktorov, ovplyvňujúcich zdravotný stav obyvateľstva. Obyvateľstvo je účinkom radónu vystavené predovšetkým v budovách. Zdrojom radónu v nich sú rádioaktívne prvky v podlaží budov, v ich stavebnom materiáli a vo vode. Z toho najdôležitejšiu záťaž predstavuje radón v pôdnom vzduchu, vnikajúci do budov z podlažia stavieb. V novej výstavbe ide o predchádzanie škodlivým účinkom radónu predovšetkým lokalizáciou stavieb, voľbou stavebných materiálov a spôsobom realizácie stavieb.

Podľa § 20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako riziká stavebného využitia územia výskyt stredného radónového rizika. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a

vyhlášky MZ SR č. 52812007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia.

Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia. Postup stanovenia presnej objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu, priepustnosti základových pôd riešeného územia bude potrebné vykonať pri výstavbe v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie v zmysle príslušných legislatívnych požiadaviek na zabezpečenie radiačnej ochrany.

**2.18.6 Erózia**

Kapitola sa nemení

Dopĺňa sa podkapitola

**2.18.7 Environmentálne záťaže**

V predmetnom území je na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidovaná environmentálna záťaž:

Názov EZ: SE (O 15) / Plavecký Peter - skládka TKO Výmol'

Názov lokality: skládka TKO Výmol'

Druh činnosti: skládka komunálneho odpadu

Stupeň priority: EZ s nízkou prioritou (K < 35)

Registrovaná ako:

A pravdepodobná environmentálna záťaž

C sanovaná/rekultivovaná lokalita

Pravdepodobná environmentálna záťaž môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

**2.19 Chránené ložiskové územia a dobývacie priestory**

Kapitola sa nemení

**2.20 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu**

Kapitola sa nemení

**2.21 Urbanistická ekonómia**

Kapitola sa nemení

## 2.22 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely

Kapitola sa nemení

Dopĺňa sa podkapitola

### 2.22.1 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v ZaD č.2

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v katastrálnom území obce Plavecký Peter je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Pri spracovaní perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely boli použité nasledovné podklady:

- hranica zastavaného územia k 1. 1. 1990,
- bonitované pôdno - ekologické jednotky (7 - miestny kód), VÚPOP, 2016,
- katastrálna mapa obce Plavecký Peter,
- zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- vyhláška MP SR č. 508/2004, ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z. z.,
- nariadenie Vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy,
- stanovisko podniku Hydromeliorácie, š. p. o vybudovaných hydromelioračných zariadeniach,
- Územný plán obce Plavecký Peter, AŽ PROJEKT s. r. o., 2005.

Od 1. apríla 2013 platí novela č. 57/2013 Z. z. zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podľa § 12 ods. 1 uvedeného zákona „*Orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy zabezpečí ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek uvedenú v osobitnom predpise*“. Osobitným predpisom je nariadenie Vlády SR č. 58/2013 Z. z., ktorým sa ustanovuje základná sadzba odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy, zoznam najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdnoekologických jednotiek, výška odvodu, spôsob platenia odvodu, splatnosť odvodu a oslobodenie od odvodu.

Podľa Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. je v k. ú. Plavecký Peter vyčlenených 6 pôdných jednotiek, ktoré sú zaradené medzi najkvalitnejšie poľnohospodárske pôdy. V nasledujúcej tabuľke sa nachádza prehľad pôdných jednotiek zaradených medzi najkvalitnejšie pôdy v k. ú. Plavecký Peter.

Tab. 3 Prehľad najkvalitnejšej pôdy v k. ú. Plavecký Peter

Katastrálne územie	BPEJ
Plavecký Peter	0119001, 0119002, 0119015, 0122015, 0219002, 0219005

Zdroj: VÚPOP, 2015

### 2.22.2 Vyhodnotenie a zdôvodnenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde v rámci Zmien a doplnkov územného plánu obce Plavecký Peter sa riešilo v zmysle § 13 zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Zábery poľnohospodárskej pôdy sú spracované v tabuľke podľa jednotlivých lokalít s priradeným poradovým číslom, príslušným katastrálnym územím, rozlohou, navrhovaným funkčným využitím, druhom pozemku, BPEJ, užívateľom poľnohospodárskej pôdy a vykonanými hydromelioračnými zariadeniami.

Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely predstavuje záber pôdy s celkovou rozlohou 6,532 ha. Záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN-O Plavecký Peter predstavujú 3 lokality navrhované na funkciu bývanie v rodinných domoch.

Napriek záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, možno skonštatovať, že navrhované lokality záberu 16,17 sú navrhnuté v nadväznosti na zastavané územie a existujúcu infraštruktúru, teda nebude narušená ucelenosť honov, ani nedôjde k fragmentácii a izolácii poľnohospodárskej pôdy. Lokalita záberu č.15 tvorí samostatný útvar v krajine, v blízkosti sídla. Nachádza sa na trvalom trávnom poraste z prevažnej časti na bonite pôdy, ktorá nie je v zozname najkvalitnejšej pôdy v zmysle prílohy č.2 nariadenia vlády č.58/2013 o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy. Napriek značnej rozlohe lokality nepôjde o intenzívne zastavanie lokality. Zastavanosť je regulovaná na vybudovanie 4 rodinných domov s hospodárskym zázemím. Navrhované funkčné využitie bývania v krajine - ekobývanie predpokladá že nezastavaná časť bude naďalej slúžiť poľnohospodárskemu účelu.

Požiadavka ochrany poľnohospodárskej pôdy vyplývajúca z § 12 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy ustanovuje, že poľnohospodársku pôdu možno využiť na nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu. Navrhované lokality sa nenachádzajú na pôde, ktorú je potrebné chrániť.

Tab. 4 Prehľad záberu poľnohospodárskej pôdy

Ukazovateľ	Rozloha (ha)
Odňatie pôdy celkom	6,532
Z toho v zastavanom území	0,1233
Z toho mimo zastavaného územia	6,4087
Vykonané investície do pôdy – odvodnenie	6,2967

Tab. 5 Funkčné využitie plôch navrhnutých na nepoľnohospodárske využitie

Ukazovateľ	Rozloha (ha)
Bývanie v RD	6,532
Spolu:	6,532

## Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde – Zmeny a doplnky č.2 ÚPN–O Plavecký Peter

Žiadateľ (obstarávateľ): Obec Plavecký Peter

Spracovateľ: AŽ PROJEKT Bratislava

Kraj: Trnavský

Obvod: Senica

Dátum: 5/2016

Tab. 6 Predpokladané odňatie poľnohospodárskej pôdy

Číslo lokality predpokladaného odňatia poľnohospod. pôdy	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy ÚPN				Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia (ha)	Časová etapa realizácie - návrhové obdobie	Iná informácia	
				spolu v ha	v zastavanom území		mimo zastavaného územia					
					Kód/skupina BPEJ	výmera (ha)	Kód/skupina BPEJ					výmera (ha)
15	Plavecký Peter	Bývanie	6,2967	6,2967			0219005/2	0,5332	Odvodnenie 6,2967			
							0219011/3	0,0755				
							0232062/6	5,4174				
							0287042/7	0,2706				
16	Plavecký Peter	Bývanie	0,2442	0,1233	0287042/7	0,1233						
17	Plavecký Peter	Bývanie	0,1120	0,1120			0287345/7	0,1120				
<b>SPOLU</b>			<b>6,6529</b>	<b>6,532</b>		<b>0,1233</b>		<b>6,4087</b>	<b>6,2967</b>			

## **2.23 Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov**

### **2.23.1 Hodnotenie navrhovaného riešenia, najmä environmentálnych dôsledkov**

Kapitola sa nemení

### **2.23.2 Hodnotenie navrhovaného riešenia, najmä ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov**

Kapitola sa nemení

# 3 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

## Systém spracovania záväznej časti - Vysvetlivky:

Záväzná časť je uvádzaná v plnom znení, pričom:

- časti, ktoré sa nemenia sú vyznačené *kurzívou*
- časti, ktoré sú doplnené sú vyznačené **tučným písmom so šedou potlačou**
- časti, ktoré sa rušia sú vyznačené ~~preškrtnutím~~

Záväzná časť územného plánu je špecifikovaná v zmysle ods. 5 § 12 vyhlášky č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

## 3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Navrhnutý systém regulácie využitia územia stanovuje regulačné prvky pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky - bloky, ktoré predstavujú základné územno - priestorové a územnoplánovacie jednotky v území. Sú vymedzené na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhutej urbanistickej koncepcie územného plánu.

Návrh regulatívov funkčného využitia územia je stanovený pre potreby organizovania všetkých činností v území prostredníctvom:

- navrhutej koncepcie využitia územia
- navrhnutého systému regulácie
  - regulácie funkčného využitia územia
  - regulácie spôsobu využitia územia
  - regulácie intenzity využitia územia

Regulácia funkčného využitia územia bloku stanovuje jeho funkčné využitie, prostredníctvom špecifikovania:

- prípustnej funkčnej náplne
- doplnkovej funkčnej náplne
- nevhodnej, neprípustnej funkčnej náplne

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia možno špecifikovať ako:

### 3.1.1 Zásady a regulatívy priestorovo – kompozičné

Návrh v prvom rade identifikuje ako priestorovo – kompozičné zásady a regulatívy, ktoré je potrebné rešpektovať:

- uzlové priestory vstupov do vnútornej štruktúry obce
  - vstupný priestor od Plaveckého Mikuláša – priestor pri občianskej vybavenosti
  - priestor od kostola v smere k obecnému úradu
  - vstupný priestor od Prieval s priestorom návsi
- verejné priestory lokálneho významu.

- centrálny priestor PRLA
- priestor pri obecnom úrade

### 3.1.2 Zásady a regulatívy kultúrno - historické

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce vychádzajú z historicky založenej priestorovej štruktúry obce, ktoré sú formulované v „Zásadách pamiatkovej starostlivosti pre PRLA a jej ochrannom pásme“(2004), Aktualizácia zásad ochrany pamiatkového územia PRLA Plavecký Peter – Prepracovanie 2011 a Aktualizácii „Ochranné pásmo Pamiatkovej rezervácie ľudovej architektúry Plavecký Peter, Podmienky ochrany a usmerný rozvoj prostredia“ (2011 KPÚ Trnava)

V katastri obce sú evidované podľa § 41 pamiatkového zákona významné archeologické lokality. Je preto pravdepodobné, že pri zemných prácach spojených so stavebnou činnosťou budú zistené archeologické nálezy resp. situácie. Z tohto dôvodu je potrebné v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (v znení neskorších predpisov) a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov: Investor / stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a situácií.

### 3.1.3 Zásady a regulatívy dopravné

- pri trasovaní nových komunikácií v PRLA a jej ochrannom pásme rešpektovať zásady ochrany pamiatkového územia PRLA, vrátane ochranného pásma a ich aktualizáciu 2011
- založený ortogonálny dopravný systém v obci uplatňovať ako kompozično - organizačný princíp pri dotváraní urbanistickej štruktúry
- trasovanie nových komunikácií v obci považovať za integrálnu súčasť urbanizovanej krajiny a základnú formotvornú súčasť vytvárania celkového obrazu obce

### 3.1.4 Zásady a regulatívy krajinoekologické

Pre zachovanie a postupné zlepšenie kvality krajinného a sídelného prostredia sú v katastrálnom území obce navrhnuté ekologicky hodnotné plochy na začlenenie do siete prvkov ekologickej stability v rámci miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES), pričom sú navrhnuté opatrenia pre obmedzenie funkčného využívania týchto plôch za účelom zachovania biologickej diverzity a prírodných hodnôt územia. Súčasťou opatrení je návrh na dobudovanie vegetačný doprovod pozdĺž vodných kanálov, potokov a poľných ciest (navrhované lokálne biokoridory), tak aby plnili funkciu migrácie v systéme ekologickej stability a ozelenenia krajiny.

### 3.2 Určenie prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využitia

V zmysle §12 odst. 4, .9-14 sú v rámci riešenia územného plánu z hľadiska prevládajúceho funkčného využitia špecifikované územia, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využitia, ktoré sú stanovené pre priestorovo homogénne jednotky – bloky.

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú definované na základe nasledovných kritérií:

- územia sú využívané jednoznačne ako monofunkčné
- hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne komunikačný systém oddeľujúci územia s rôznym charakterom využitia
- hranicu blokov mimo zastavaného územia obce vo voľnej krajine tvoria prevažne prirodzené ohraničenia, lesov, poľnohospodársky využívané krajiny, chránené územia.....

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú špecifikované rovnako pre zastavané územie t. j. územia, ktoré sú urbanizované a ich funkčné využitie je jednoznačné ÚPN obce ich považuje za stabilizované, územia, ktoré sú predmetom zmeny využitia ako aj územia, ktorých funkčné využitie je novokoncepované.

V nasledovnom tabuľkovom prehľade ako aj v príslušnom sprievodnom texte sú špecifikované prevládajúce funkčné územia s reguláciou intenzity a spôsobu využitia územia so stanovením prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využitia.

Tab. 7 Prehľad regulačných blokov

Označenie bloku – regulácia funkčného využitia	Disponibilná plocha pre zástavbu (m <sup>2</sup> )	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		Max. koef. zastavanosti	Min. IPP <sup>1)</sup>	Min. koef. nezast. ploch.	
A					Prestavba, dostavba, v zmysle Aktualizácie zásad ochrany pamiatkového územia (Prepracovanie materiálu 2011)
Az1		0,1		0,75	v zmysle Aktualizácie zásad ochrany pamiatkového územia (Prepracovanie materiálu 2011)
B1/1, B3, B5, B6	-	0,3	0,6	0,55	Prestavba, dostavba v zmysle Aktualizácie zásad ochrany pamiatkového územia (Prepracovanie materiálu 2011)
B1/2, B2,B4	-	0,3	0,6	0,55	Prestavba, dostavba
C1	6 200	0,3	0,6	0,55	Nová výstavba v zmysle Aktualizácie zásad ochrany pamiatkového územia (Prepracovanie materiálu 2011)

Označenie bloku – regulácia funkčného využitia	Disponibilná plocha pre zástavbu (m <sup>2</sup> )	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		Max. koef. zastavanosti	Min. IPP <sup>1)</sup>	Min. koef. nezast. ploch.	
C2	7 100	0,3	0,6	0,55	Nová výstavba v zmysle Aktualizácie zásad ochrany pamiatkového územia (Prepracovanie materiálu 2011)
C3	8 500	0,3	0,6	0,55	Nová výstavba v zmysle Aktualizácie zásad ochrany pamiatkového územia (Prepracovanie materiálu 2011)
C4	7 100	0,3	0,6	0,55	Nová výstavba
C5	9 400	0,3	0,6	0,55	Nová výstavba
C6	8 700	0,3	0,6	0,55	Nová výstavba v zmysle Aktualizácie zásad ochrany pamiatkového územia (Prepracovanie materiálu 2011)
C7	5 300	0,3	0,6	0,55	Nová výstavba
C8	21 800	0,3	0,6	0,55	Nová výstavba
C9	6 000	0,3	0,6	0,55	Nová výstavba
C10	7 300	0,3	0,6	0,55	Nová výstavba
C11	14 400	0,3	0,6	0,55	Nová výstavba
C12		0,05		0,85	Nová výstavba
C13					Nová výstavba
CE1					Nová výstavba
D		0,35	0,6	0,5	
E	2 700	0,35	0,6	0,5	Nová výstavba
J	-	-	-	nezastaviteľné	
L	-	-	-	nezastaviteľné	
M	-	-	-	nezastaviteľné	
N	-	-	-	nezastaviteľné	
O	23 760	0,35	0,6	0,3	Nová výstavba
P	-	-	-	-	Poľnoh. využ. Krajina
Ri					
R1,2					
Q					DP pozastavená ťažba
S					rekultivácia skládky
V	-	-	-	nezastaviteľné	Vodné plochy, toky
Ti	-	-	-	-	Koridory a zar. TI
Tz					Koridory a zar. železničnej dopravy
Zc					

Označenie bloku – regulácia funkčného využitia	Disponibilná plocha pre zástavbu (m <sup>2</sup> )	Regulácia intenzity využitia bloku			Poznámka
		Max. koef. zastavanosti	Min. IPP <sup>1)</sup>	Min. koef. nezast. ploch.	
Zp1-2					
Zi					

Poznámka: <sup>1)</sup>IPP Index podlažných plôch

Abecedné značenie korešponduje s reguláciou funkčného využitia, špecifikované v nasledujúcej časti

Numerické označenie špecifikuje reguláciu jednotlivých blokov

## A- Vidiecke jadrové územie

### FUNKČNÉ VYUŽITIE

#### základná charakteristika

Predstavuje zmiešané územie s prevažne vidieckou štruktúrou, s plochami určenými na bývanie v rodinných domoch doplnené o plochy na občiansku vybavenosť, na budovy a zariadenia turistického ruchu, miesta na zhromažďovanie. Územie je vymedzené hranicami vyhlásenej pamiatkovej rezervácie ľudovej architektúry. Funkčné využitie v rámci tohto územia (prípustná a neprípustná funkčná náplň) je prísne podriadené stanoveným „Zásadám pamiatkovej starostlivosti pre pamiatkovú rezerváciu ľudovej architektúry“ (2004) a **Pamiatková rezervácia ľudovej architektúry Plavecký Peter, Aktualizácia zásad ochrany pamiatkového územia (Prepracovanie materiálu 2011 KPÚ Trnava)**, - ďalej len **Prepracovanie materiálu 2011**

#### Az1- Územia záhradnej zelene

### FUNKČNÉ VYUŽITIE

#### základná charakteristika

- Predstavujú plochy vyhradenej zelene záhrad na území PRLA

#### prípustná funkčná náplň

- záhrady a sady,
- rekreačno - zotavovacie plochy,
- bývanie v rozsahu v zmysle podmienok stanovených aktualizovaným materiálom Prepracovanie materiálu 2011

#### nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- bývanie ako prevládajúca funkcia
- verejná vybavenosť,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- vybavenosť služieb, služby,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- poľnohospodárska výroba,

## Priestorové usporiadanie

### Intenzita zástavby

- maximálny index zastavanosti 0,1
- minimálny index zelene 0,75
- maximálna podlažnosť 1

### Spôsob zástavby

- izolovaná stavba ako súčasť záhradnej zelene

### Intervenčné zásahy v území

- nová výstavba jedného objektu hospodárskeho alebo rekreačného charakteru

### ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

#### Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- rešpektovať Zásady pamiatkovej starostlivosti pre pamiatkovú rezerváciu ľudovej architektúry“ (2004) a Prepracovanie materiálu 2011
- prístupovú komunikáciu riešiť ako nespevnenú, čiastočne zatravnenu, maximálne vysypanú sypkým materiálom - drobným štrkom
- použiť tvrdú strešnú krytinu tradičnej tehlovočervenej farebnosti.
- zachovať v maximálnej miere pôvodnú terénnu konfiguráciu pozemku a vopred predložiť
- na posúdenie na KPU osadenie rodinného domu s určením výšok od pôvodného terénu.

#### B1/1, B3, B5, B6, C1 – C3, C6 Obytné územie rodinných domov

### FUNKČNÉ VYUŽITIE

#### základná charakteristika

- slúži prevažne pre bývanie v rodinných domoch, v rámci ochranného pásma PRLA

#### prípustná funkčná náplň

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie a situovaná v rodinných domoch,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov,

- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce kvalitu obytného prostredia,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,

#### **Priestorové usporiadanie**

##### **Intenzita zástavby**

- maximálny index zastavanosti 0,30
- minimálny index zelene 0,55
- maximálna podlažnosť 2 vrátane podkrovia

##### **Spôsob zástavby**

- sústredená zástavba izolovaných objektov Zástavba vytvára otvorené priestory bez súvislých ohraničení.

#### **Intervenčné zásahy v území**

- dostavba, prístavba, nová výstavba v prelukách
- nová výstavba v rámci blokov C1 – C3, C6

#### **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

##### **Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**

- rešpektovať ochranné pásma cintorína
- rešpektovať Zásady pamiatkovej starostlivosti pre pamiatkovú rezerváciu ľudovej architektúry“ (2004) a Prepracovanie materiálu 2011
- vylúčiť lokalizáciu prevádzok s potenciálnym stredným alebo veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia,
- Podmienky zastavania lokalít C1 a C2 v zmysle stanoviska KPUTT-2016/528-5/15221/ŽEM zo dňa 16.03.2016

##### **Lokalita C1**

Z dôvodu chránených pohľadových uhlov na obec Plavecký Peter od Prieval, na ploche C1, ktorá je umiestnená južne pri štátnej komunikácii, pri bezprostrednom vstupe do obce od východu vo svahovitom teréne, KPU Trnava akceptuje navrhovanú funkciu bývania v rodinných domoch, pri uplatnení charakteristických princípov historickej zástavby ľudových domov pamiatkového územia (PRLA) centra obce, tzn.:

1. Bude zachovaná parcelácia typická pre historickú časť obce - úzke dlhé parcely kolmé na komunikáciu, resp. kopírujúce dnešný smer parciel danej lokality
2. Domy budú umiestnené na severovýchodnej strane pozemku, so stavebnou čiarou v rovnakej vzdialenosti od komunikácie
3. Domy budú prízemné, hĺbkovo orientované, obdĺžnikového pôdorysu, so sedlovým zastrešením so štítom do ulice
4. Mierka a výraz domov bude vychádzať z historických objektov, ktorých šírka je 5,5-6m, sklon strechy 40-45 stupňov, do ulice sú orientované dva okenné otvory a výzorníky v štíte, vstup je z bočnej fasády, použité sú klasické materiály - omietka, drevené výplne otvorov, kusová tvrdá krytina tehlovočervenej farby.
5. V prípade iného využitia objektu ako na rodinný dom je potrebné, aby objekt taktiež dodržal vyššie uvedené podmienky

##### **Lokalita C2**

1. Zachovať v maximálnej miere pôvodnú terénnu konfiguráciu pozemkov. Po nevyhnutnom odstránení zeminy z dôvodu vybudovania cestnej a pešej komunikácie bude zopakovaný súčasný prirodzený tvar terénu bez používania vysokých oporných múrov. Pre sprístupnenie terénu autom môže byť vytvorená rampa, ktorá bude umiestnená na pozemku tak, aby jej jedna strana vrátane oporného múrika bola na hranici so susedným pozemkom. Vopred predložiť na posúdenie na KPU osadenie rodinného domu s určením výšok od pôvodného terénu, ktorého presné zameranie (polohopisné aj výškopisné) bude súčasťou predkladanej dokumentácie.
2. Pri úprave terénu, pred objektom a v jeho bezprostrednom okolí, uplatniť v maximálnom rozsahu trávnatý povrch.
3. Zachovať (resp. vytvoriť) jednotnú odstupovú vzdialenosť (stavebnú čiaru) novej zástavby od prístupovej komunikácie (resp. od hranice pozemku), vychádzať zo schválených podmienok pre danú lokalitu v územnom pláne obce.
4. Zjednotiť typ stavieb rodinných domov. Pokiaľ sa začnú v lokalite stavať bungalovy, je potrebné pokračovať s uplatnením tohto typu objektu v celej lokalite (plocha C2):
  - a) Prízemný dom so šikmou strechou nízkeho sklonu (bez obývatel'ného podkrovia)
  - b) Použiť tvrdú krytinu prírodnej farby (tehlovočervenej) a farebnosť fasád riešiť jemným svetlým odtieňom
5. Pri určovaní ďalších zastavovacích podmienok (napr. odstupové vzdialenosti jednotlivých domov) je potrebné vychádzať z platného stavebného zákona.

#### **B1/2, B2, B4, B6, C4– C5, C7– C11, C12, C13 - Obytné územie rodinných domov**

##### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **základná charakteristika**

- slúži prevažne pre bývanie v rodinných domoch,

##### **prípustná funkčná náplň**

- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),

- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie a situovaná v rodinných domoch,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,

#### nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce kvalitu obytného prostredia,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,

#### Priestorové usporiadanie

##### Intenzita zástavby

- |                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,30                |
| • minimálny index zelene       | 0,55                |
| • maximálna podlažnosť         | 2 vrátane podkrovia |

##### Spôsob zástavby

- sústredená zástavba izolovaných objektov Zástavba vytvára otvorené priestory bez súvislých ohraničení.

#### Intervenčné zásahy v území

- nová výstavba

#### ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA

##### Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- rešpektovať Zásady pamiatkovej starostlivosti pre pamiatkovú rezerváciu ľudovej architektúry“ (2004)a Prepracovanie materiálu 2011

- vylúčiť lokalizáciu prevádzok s potenciálnym stredným alebo veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia,

#### CE1 - Plochy bývania v rodinných domoch v krajine - ekobývanie

##### FUNKČNÉ VYUŽITIE

##### základná charakteristika

##### FUNKČNÉ VYUŽITIE

##### základná charakteristika

- slúži pre špecifické bývanie v izolovaných rodinných domoch v zeleni s hospodárskym zázemím, s priamou väzbou na okolitú krajinu

##### prípustná funkčná náplň

- špecifické bývanie v izolovaných rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- úžitkové záhrady, sady
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov,
- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,
- remeselná malovýroba

##### nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,

#### PRIESTOROVÉ USPORIADANIE

##### Intenzita zástavby

- |                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| • maximálny index zastavanosti | 0,05                |
| • minimálny index zelene       | 0,85                |
| • maximálna podlažnosť         | 2 vrátane podkrovia |

##### Spôsob zástavby

- zástavba izolovaných objektov, ktorá vytvára otvorené priestory bez súvislých ohraničení.

#### Intervenčné zásahy v území

- nová výstavba
- dostavba, prístavba

#### D, D1 - Obytné územie bytových domov

##### FUNKČNÉ VYUŽITIE

###### základná charakteristika

- slúži prevažne pre bývanie v bytových domoch,

###### prípustná funkčná náplň

- bývanie v bytových domoch (do 4. nadzemných podlaží) s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie a situovaná v rodinných domoch,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,

###### nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce kvalitu obytného prostredia,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,

##### Priestorové usporiadanie

###### Intenzita zástavby

- maximálny index zastavanosti 0,30
- minimálny index zelene 0,55
- maximálna podlažnosť 4 vrátane podkrovia

#### Spôsob zástavby

- Zástavba izolovaných objektov, vytvárajúca otvorené priestory bez súvislých ohraničení.

##### Intervenčné zásahy v území

- dostavba, prístavba
- nová výstavba

#### E, E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub> - Zmiešané územie vybavenosti a bývania

##### FUNKČNÉ VYUŽITIE

###### základná charakteristika

- slúži prevažne pre bývanie v rodinných domoch a pre obsluhu potrieb obyvateľov

###### prípustná funkčná náplň

- bývanie v rodinných domoch s verejnou a komerčnou vybavenosťou, s obchodno-obslužnou, kultúrno-spoločenskou vybavenosťou a s rekreačno-zotavovacou vybavenosťou (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.), situovaná v rodinných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne, stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre pre pobyt geriatrických občanov, domovy-penzióny dôchodcov a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- vybavenosť vzdelávania a kultúry (málokapacitné, špecializované a špecifické školské a vzdelávacie zariadenia, kultúrno-osvetové zariadenia, knižnice, kultúrno-spoločenské zariadenia, kluby a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- administratívna vybavenosť (úradu miestnej štátnej správy a miestnej samosprávy, pošty, policajné stanice, kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.), situovaná v obytných domoch a v samostatných prevádzkových objektoch,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň a zeleň mestského prostredia (parkovo upravená a ostatná zeleň zástavby obytných domov),
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garážovacie objekty a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,

###### nevhodná a neprípustná funkčná náplň

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby,

- poľnohospodárska výroba,

### **Priestorové usporiadanie**

#### **Intenzita zástavby**

- maximálny index zastavanosti 0,35
- minimálny index zelene 0,50
- maximálna podlažnosť 3 vrátane podkrovia

#### **Spôsob zástavby**

- sústredená zástavba izolovaných objektov Zástavba vytvára otvorené priestory bez súvislých ohraničení.

#### **Intervenčné zásahy v území**

- dostavba, prístavba
- nová výstavba

### **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

#### **Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**

- rešpektovať ochranné pásmo cintorína

### **O, O<sub>1</sub> - Zmiešané územie obslužnej vybavenosti, výrobných služieb a komunálnej výroby**

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **základná charakteristika**

- slúži predovšetkým pre lokalizáciu a rozvoj drobnej výroby, komunálnej výroby a výrobných služieb, ktoré nerušia a neobmedzujú životné a obytné prostredie,

##### **prípustná funkčná náplň**

- obchodná vybavenosť (obchodné zariadenia, obchodné domy a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania (bistrá, reštaurácie a pod.),
- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia, peňažné ústavy a pod.),
- prevádzky výrobo-obslužných podnikateľských aktivít,
- málokapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- opravárenské a servisné prevádzky,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,
- prevádzky výrobných služieb,
- ochranná a izolačná zeleň vyhradeného charakteru a špecifická vnútroareálová zeleň (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,

##### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- bývanie,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,

### **Priestorové usporiadanie**

#### **Intenzita zástavby**

- maximálny index zastavanosti 0,35
- minimálny index zelene 0,50
- maximálna podlažnosť 3 vrátane podkrovia

#### **Spôsob zástavby**

- sústredená zástavba izolovaných objektov Zástavba vytvára otvorené priestory bez súvislých ohraničení.

#### **Intervenčné zásahy v území**

- dostavba, prístavba
- nová výstavba

### **R, R<sub>1</sub> - Rekreačné územia pre rozvoj centier, areálov a zariadení športu a telovýchovy**

#### **charakteristika**

- predstavujú územia pre rozvoj centier, areálov a zariadení športovej a telovýchovnej vybavenosti miestneho významu,

#### **prípustná funkčná náplň**

- zariadenia areálového charakteru, ktoré sú tvorené športoviskami (haly, telocvične, plavecké bazény, ľadové plochy a štadióny a pod.), otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami telovýchovy,
- špecifické športové zariadenia (jazdecké, motoristické, vodácke, letecké a ostatné areálové zariadenia),
- obchodná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod., hotely všetkých kategórií, motely, turistické ubytovne a ostatné ubytovacie zariadenia),
- vybavenosť vzdelávania a kultúry (špecializované a špecifické školské a vzdelávacie zariadenia, kultúrno-osvetové zariadenia - kiná, divadlá, galérie a výstavné siene, knižnice, kultúrno-spoločenské centrá, kluby a pod.),
- bývanie ako súčasť obslužno-vybavenostných zariadení,
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- bývanie
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,

- výrobné služby,
- poľnohospodárska výroba,

**Ri - Rekreačné územia pre rozvoj centier, areálov a zariadení rekreácie, zotavenia a oddychu**

**FUNKČNÉ VYUŽITIE**

**charakteristika**

- predstavujú územia pre pobytovú rekreáciu areálového typu, územia pre pobytovú rekreáciu rodín, územia pre športovú vybavenosť, územia pre pobytovú rodinnú rekreáciu v lesnej krajine

**prípustná funkčná náplň**

- zariadenia pre pobytovú rekreáciu areálového typu, zariadenia pre pobytovú rekreáciu rodín, zariadenia pre pobytovú rodinnú rekreáciu v lesnej krajine
- zariadenia veľkoplošného a areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami, kúpaliskami a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu,
- obchodná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.),
- vybavenosť verejného stravovania a ubytovania (bistrá, reštaurácie a pod., hotely všetkých kategórií, penzióny, turistické ubytovne a ostatné ubytovacie zariadenia),
- vybavenosť vzdelávania a kultúry (špecializované a špecifické školské a vzdelávacie zariadenia, kultúrno-osvetové zariadenia, knižnice, kultúrno-spoločenské centrá, kluby a pod.),
- bývanie ako súčasť obslužno-vybavenostných zariadení,
- plochy zelene rekreačno-zotavovacieho prostredia (parkovo upravená zeleň, verejná a vyhradená zeleň športovísk a ihrísk a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,

**nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby,
- poľnohospodárska výroba,

**Q - Plochy dobývacích priestorov**

**FUNKČNÉ VYUŽITIE**

**charakteristika**

- predstavujú plochy dobývacích priestorov

**funkčná náplň**

- plochy dobývacích priestorov
- odstavné a parkovacie plochy

**Intervenčné zásahy v území**

- rekultivácia

**J,,M,N, - Plochy a línie prvkov kostry ÚSES**

**FUNKČNÉ VYUŽITIE**

**charakteristika**

- predstavujú plochy a línie ekologicky významných segmentov krajiny, ktoré sú navzájom prepojené a vytvárajú funkčný systém v krajine. Kostra ekologickej stability znamená v súčasnosti existujúce **relatívne ekologicky stabilnejšie segmenty krajiny líniové a plošné, pričom niektoré z nich je potrebné dobudovať do funkčného systému.**

**funkčná náplň**

- Biocentrum je ekologicky významný segment krajiny, ktorý umožňuje svojou veľkosťou a stavom ekologických podmienok trvalú existenciu druhov a spoločenstiev prirodzeného genofondu krajiny.  
Biocentrum lokálneho významu - M
- Biokoridor je ekologicky významný segment krajiny, ktorý svojou veľkosťou a ekologickými podmienkami umožňuje migráciu organizmov a prepája biocentrá.  
Biokoridor nadregionálneho významu - J  
Biokoridor lokálneho významu - L
- Interakčný prvok je obyčajne líniový segment, ktorý prenáša priaznivé pôsobenie biocentier a biokoridorov na okolitú menej stabilnú krajinu.  
Interakčný prvok N

**nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby,
- poľnohospodárska výroba,
- bývanie
- nerozširovať zastavané územie v rámci plôch pre agroturistiku

**L - Les**

**FUNKČNÉ VYUŽITIE**

**základná charakteristika**

- Predstavujú obhospodarované lesy situované na lesných pozemkoch.

**prípustná funkčná náplň**

- hospodárske lesy,
- ochranné lesy,
- lesy osobitného určenia.
- účelové zariadenia hospodárskeho využívania lesov, resp. lesné hospodárske zariadenia
- účelové lesné hospodárske komunikácie,
- príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,

- zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- aktivity a činnosti, ktoré sú v rozpore so zákonom č.326/2005 Z. z. o lesoch.

#### **P - Plochy poľnohospodársky využívané krajiny**

##### **charakteristika**

- predstavujú územia pre intenzívne obhospodarované poľnohospodárskeho pôdneho fondu

##### **funkčná náplň**

poľnohospodársky intenzívne obhospodarovaná poľnohospodárska pôda

#### **S - Plochy a zariadenia odpadového hospodárstva – realizované, prinavrátené do Krajinej zelene**

##### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **charakteristika**

- predstavujú plochy a zariadenia odpadového hospodárstva

##### **funkčná náplň**

- plochy zariadení odpadového hospodárstva
- odstavné a parkovacie plochy

##### **Intervenčné zásahy v území**

- rekultivácia

#### **U - Územie poľnohospodárskej výroby**

##### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **základná charakteristika**

- Predstavujú územia pre rozvoj poľnohospodárskej výroby, ktoré sú určené pre situovanie stavieb a zariadení zameraných na poľnohospodársku výrobu.

##### **prípustná funkčná náplň**

- poľnohospodárske výrobné-produkčné zariadenia areálového charakteru, t. j. zariadenia rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby,
- skladovanie a distribúcia.

##### **doplňková funkcia**

- vybavenosť komerčnej administratívy (prenajímateľné kancelárske a administratívne zariadenia a pod.),
- prevádzky výrobné-obslužných podnikateľských aktivít,
- malo kapacitné a prenajímateľné výrobné, obslužné a skladovacie prevádzky,
- zberný dvor
- opravárenské a servisné prevádzky pre poľnohospodársku výrobu,
- prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva,

ZMENY A DOPLNKY Č. 2 ÚPN-O PLAVECKÝ PETER - ČISTOPIS

- prevádzky údržby mestských infraštruktúrnych sietí, čistenia komunikácií a verejných plôch,
- plochy ochranné a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.),
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdové chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod.,
- zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt.

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- bývanie,
- rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.),
- verejná vybavenosť,
- priemyselná výroba,

##### **Priestorové usporiadanie**

##### **Intenzita zástavby**

- maximálny index zastavanosti 0,3
- minimálny index zelene 0,5
- maximálna podlažnosť 2+1(max. 10m nad pôvodným terénom)

##### **Spôsob zástavby**

- zástavba izolovaných objektov

##### **Intervenčné zásahy v území**

- nová výstavba
- dostavba, prístavba, nadstavba

##### **ŠPECIFICKÁ REGULÁCIA**

##### **Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**

- zvyšovanie kapacít poľnohospodárskej výroby je potrebné preukázať rozptylovou štúdiou a hlukovou štúdiou

#### **V - Vodné plochy a toky**

##### **charakteristika**

- predstavujú plochy vodných tokov, vodných nádrží a štrkovísk s bezprostredným prírodným a krajinným zázemím

##### **funkčná náplň**

rieky, potoky, prírodné jazerá, štrkoviská, brehové porasty a línie zelene v bezprostrednom prírodnom zázemí vodných tokov, vodných nádrží, prírodných jazier a štrkovísk

## **Ti - Plochy a zariadenia verejného technického vybavenia**

### **charakteristika**

- predstavujú plochy a zariadenia verejného technického vybavenia nadregionálneho, regionálneho a miestneho (obecného) významu

### **funkčná náplň**

- plochy zariadení verejného technického vybavenia
- vedenia VVN s ochrannými pásmami
- vedenia VTL s ochrannými pásmami

## **Tz - Plochy a zariadenia železničnej dopravy**

### **charakteristika**

- predstavujú plochy a zariadenia súvisiace so železničnou dopravou

### **funkčná náplň**

- plochy zariadení železničnej dopravy
- plochy statickej dopravy
- príjazdové komunikácie, pešie komunikácie

## **Zc - Územia cintorínov**

### **charakteristika**

- predstavujú špecifické zariadenie verejnej vybavenosti s verejne prístupnými ucelenými plochami zelene s parkovou úpravou vysokých, stredných a nízkych etáží zelene,

### **prípustná funkčná náplň**

- cintorín,
- urnový háj,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciach a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,

### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- bývanie,
- verejná vybavenosť,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- vybavenosť služieb, služby,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- poľnohospodárska výroba,
- aktivity a činnosti, ktoré sú v rozpore so zákonom č.131/2010 Z. z. Zákon o pohrebníctve

## **Zp1-2 - Územia parkovoupravenej zelene**

### **charakteristika**

- Predstavujú verejne prístupné ucelené plochy zelene s parkovou úpravou vysokých, stredných a nízkych poschodí zelene, ktoré sú situované v zastavanom území a ktoré sú dôležité najmä z priestorotvorných a estetických hľadísk.

### **prípustná funkčná náplň**

- parky,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- drobná architektúra,
- občianska vybavenosť v menšom rozsahu ako doplnková funkcia

### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia.

## **Zi - Územia izolačnej zelene**

### **charakteristika**

- Predstavujú verejne prístupné ucelené plochy zelene, ktoré majú izolačnú funkciu, sú situované v zastavanom území ako aj mimo zastavaného územia, pričom sú dôležité najmä z priestorotvorných, estetických a hygienických hľadísk.

### **prípustná funkčná náplň**

- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciach a pod.),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,

### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- bývanie,
- verejná vybavenosť,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- vybavenosť služieb, služby,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- poľnohospodárska výroba,

### 3.3 Zásady a regulatívy umiestňovania občianskeho vybavenia

- umiestňovanie zariadení dennej potreby v obci realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- občiansku vybavenosť rozvíjať v rámci verejných priestorov lokálneho významu
- v centrálnom priestore v existujúcich zariadeniach formou rekonštrukcie, alebo ako súčasť existujúcich objektov rodinných domov
- pri lokalizovaní zariadení občianskej vybavenosti rešpektovať zásady pamiatkovej starostlivosti ochrany stanovené pre PRLA ako aj pre ochranné pásmo v zmysle Prepracovaného materiálu 2011
- v novonavrhovanej časti malopodlažnej rodinnej zástavby ako samostatné objekty na plochách určených pre rozvoj občianskeho vybavenia s prislúchajúcimi odstavňými plochami
- v novonavrhovanej časti malopodlažnej rodinnej zástavby ako súčasť novonavrhovaných objektov rodinných domov
- v novonavrhovanej zóne pre rozvoj podnikateľských aktivít
- usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia
- z hľadiska štruktúry zariadení usmerňovať a podporovať stabilizáciu a rozvoj základných služieb (zberňa šatstva a prádla, oprava obuvi príp. tovarov dlhodobej spotreby...)

### 3.4 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného a technického vybavenia

#### 3.4.1 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia

V oblasti verejného dopravného vybavenia je potrebné rešpektovať nasledovné zásady a regulatívy

- vo vymedzenej PRLA a jej ochrannom pásme pri úpravách príp. novorealizovaných komunikáciách rešpektovať zásady a regulatívy stanovené pre PRLA a jej ochranné pásmo a Prepracovaného materiálu 2011
- pre novonavrhované lokality zástavby rodinných domov realizovať obslužné komunikácie funkčnej triedy C2, C3
- pozdĺž novonavrhovaných komunikácií realizovať min. jednostranný chodník (pešie trasy)
- pri zariadeniach občianskej vybavenosti realizovať plochy pre odstavenie motorových vozidiel
- homogenizovať cestu II/501 mimo skutočne zastavané územie na šírkové usporiadanie S 9,8/80
- rezervovať koridor pre prepojenie tratí 111 a 117 v úseku Plavecký Mikuláš-Jablonica (spojenie Zohor-Trnava) pre výhľadové využitie ekologickej formy dopravy
- rezervovať plochu pre železničnú stanicu Plavecký Peter
- rezervovať koridor pre smerovú úpravu trasy cesty II/501 v úseku Plavecký Peter – Jablonica – Hradište pod Vrátnom s vyrovnaním trasy Plavecký Peter – Jablonica

#### 3.4.2 Zásady a regulatívy umiestňovania verejného technického vybavenia

V oblasti verejného technického vybavenia je potrebné rešpektovať nasledovné zásady a regulatívy:

- vo vymedzenej PRLA a jej ochrannom pásme a Prepracovaného materiálu 2011 pri umiestňovaní verejného technického vybavenia rešpektovať zásady a regulatívy stanovené pre PRLA a jej ochranné pásmo
- vedenia verejného technického vybavenia podľa možnosti ukladať v rámci verejného priestoru

- uvažovať s výmenou prestárleho vodovodného potrubia
- pri budovaní podzemných sietí dodržať priestorovú normu súbehu a križovania s telekomunikačnými vedeniami

Pre rozvoj územia obce je potrebné zabezpečiť:

- novonavrhopované lokality pitnou vodou
- odvádzanie a čistenie odpadových vôd pre novonavrhopované lokality
- novonavrhopované lokality elektrickou energiou
- novonavrhopované lokality zemným plynom, pričom je potrebné aktualizovať generel plynofikácie obce v zmysle smernice GR SPP a.s. č. 15/2002
- rozvoj a modernizáciu telekomunikácií

### 3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany prírody a tvorby krajiny

#### A. 2. Rozsah vykonania a spôsob spracovania aktualizácie zásad ochrany pamiatkového územia a jej „prepracovania aktualizácie 2011“

Aktualizácia zásad ochrany PRLA bola vykonaná v rozsahu prepracovania a doplnenia pôvodných Zásad pamiatkovej starostlivosti pre pamiatkovú rezerváciu Plavecký Peter, v súvislosti so zmenenými reáliami vplyvujúcimi na ochranu pamiatkového fondu v pamiatkovej rezervácii. Ďalej spracovaním novej aktuálnej grafickej dokumentácie a fotodokumentácie

Aktualizované zásady boli spracované na základe štúdia odbornej literatúry, dokumentácie archívnych prameňov a zisťovaním stavu pamiatkovej rezervácie obhliadkami v teréne.

V rámci „prepracovania aktualizácie 2011“ boli doplnené a zmenené požiadavky najmä v kapitole H. Materiál bol spracovaný do nových mapových podkladov a doplnený o aktuálnu fotodokumentáciu.

#### C. PARCELNÉ VYMEDZENIE A OPIS HRANÍC PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA

Východným bodom hranice pamiatkovej rezervácie je východný roh parcely č. 506, odkiaľ kolmo pretína štátnu cestu parcelné č. 689 a pokračuje západným smerom po jej južnej hranici a po južnej hranici cesty parcelné č. 163 až po styk s poľnou cestou parcelné č. 256/1, ďalej pokračuje juhozápadným smerom po juhovýchodnej hranici tejto parcely po východný roh parcely č. 258/2. Hranica PRLA pokračuje po východnej hranici parcely č. 258/2 južným smerom a ďalej západným smerom po krátkom úseku južnej hranice parcely č. 259 po styk tejto parcely s mlynským náhonom parcelné č. 264/1 a parcely č. 260/2. Po východnej strane mlynského náhonu ďalej hranica pokračuje južným smerom, pretína ho kolmo smerom k juhovýchodnému rohu parcely č. 261/3 a pokračuje západným smerom po jej južnej hranici a po južnej hranici parcely č. 268. Od jej južného rohu hranica pretína cestu parcelné č. 280 a pokračuje severným smerom po časti východnej hranice parcely č. 290 a parcel číslo 292/1, 293/2, 295, 297/1 a 300. Od severného rohu parcely č. 300 hranica pretína cestu parcelné č. 163 a parcelu č. 305 po južný roh parcely č. 3, pokračuje po jej juhozápadnej a časti severnej hranici a ďalej severozápadným smerom po juhozápadnej hranici parcel č. 4, 5/1, 2/3 a 5/2. Na západnom rohu parcely č. 5/2 sa hranica PRLA lomí smerom na severovýchod a pokračuje po severozápadnej hranici tejto parcely, na krátkom úseku sa lomí po severozápadnej a severovýchodnej hranici parcely č. 7/2 a pokračuje severovýchodným smerom po severozápadných hraniciach parcel č. 7/4 a 16/2. Na severnom rohu parcely č. 16/2 sa mierne lomí smerom na sever a pokračuje po časti severozápadnej hranice parcely č. 5/3, až po južný roh parcely 27/2, kde sa láme a na krátkom úseku

pokračuje severozápadným smerom po juhozápadnej hranici parcely č. 27/2, na jej západnom rohu sa znova láme a ďalej pokračuje takmer východným smerom po severných hraniciach parciel č. 27/2, 27/1, 37/2, 38, 39, 45/2 a 50. Od severovýchodného rohu parcely č. 50 hranica rezervácie kolmo pretína cestu parcelné č. 102, potom sa láme a pokračuje severným smerom po časti východnej hranice parciel č. 52/1 a 54/2 a po východnej hranici parciel 70/2, 70/3 a 70/4, na západnom rohu tejto parcely sa lomí a pokračuje smerom na východ po jej severozápadnej a severnej hranici a ďalej po severných hraniciach parciel č. 71/2, 71/3, 81, 84, 85, 90/1 a 90/3. Od severovýchodného rohu parcely č. 90/3 pretína hranica rezervácie cestu parcelné č. 102 smerom k severozápadnému rohu parcely č. 108 a pokračuje ďalej na východ po jej severnej hranici a po severnej hranici parciel č. 109/2, 116/1, 116/2, 120, 125/1, 125/3, 130, 133/1 a 133/2, na severnom rohu tejto parcely sa láme a pokračuje po jej severovýchodnej hranici na juhovýchod, až po západný roh parcely č. 138. Tu sa hranica rezervácie znova láme a pokračuje severovýchodným smerom po severozápadnej hranici parciel č. 138 a 135 a ďalej východným a južným smerom po severnej a východnej hranici parcely č. 1070. Od južného rohu parcely č. 1070 pokračuje po časti východnej hranici parcely 154 až po severný roh parcely č. 160 a po severnej hranici tejto parcely, ďalej po západnej hranici parcely č. 506 a od severného rohu tejto parcely pokračuje juhovýchodným smerom po jej severozápadnej hranici do východzieho bodu hranice PRLA

#### **D. PARCELNÉ VYMEDZENIE A OPIS HRANÍC OCHRANNÉHO PÁSMA**

Východným bodom hranice ochranného pásma (ďalej len „OP“) je juhovýchodný roh parcely č. 532/2, hranica vedie juhozápadným smerom po rozhraní parciel č. 532/2, 526/3, 519/2, 510/2, 503,502,501,500/2, 499/2,498/2,497/2,496/2, 494, 493, 490, 489/3, 485, 481, 478, 470/2, 466/4, 460/2, 440/2, 354/4, 376/3, 376/1, 376/2, 341/2, 341/1, 354/2 s parcelou číslo 4054 / priebeh hranice totožný so severozápadnou hranicou lesa Hradisko Hrebeň/, pokračuje v chotárnej časti Kút rovnakým smerom po rozhraní parcely č. 284/2 s p.č.4052, parcely č.264/1 s p. č. 4051, parcely č.282 s p.č. 4050, parcely č. 286 s p.č. 4029, tu sa lomí, pokračuje smerom severozápadným a ide po rozhraní parcely č. 286 /vodný tok Hanšpil/ s parcelami číslo 285, 4550, pretína štátnu cestu na rozhraní parcely 163 s parcelou 3966 a pokračuje ďalej rovnakým smerom po rozhraní parcely č. 4543 /vodný tok Hanšpil/ s parcelou č. 4547 , až po polohu oproti najjužnejšiemu bodu parcely č. 3418, kde sa lomí - pretína vodný tok Hanšpil a pokračuje východným smerom po rozhraní parcely číslo 3635 s parcelou 4546 a ďalej po rozhraní parciel číslo 3635, 6, 7, 17 s parcelou číslo 3418 až po styčný bod s parcelou číslo 27/3, kde sa lomí a smeruje na severozápad po rozhraní parcely číslo 27/3 s parcelou 3418 a pokračuje rovnakým smerom po rozhraní parcely číslo 3408/1 /cesta/ s parcelou 3418 , kde sa lomí, pretína cestu /p.č. 3408/ v polohe oproti južnému rohu parcely číslo 3388, a pokračuje východným smerom po rozhraní parcely číslo 3389 s parcelou číslo 3388, ďalej po rozhraní parciel číslo 98 a 99 s parcelou číslo 97 , lomí sa a severným smerom šikmo pretína cestu p.č. 102 , naväzuje na západný roh parcely číslo 93/2 , kde pokračuje znovu východným smerom po rozhraní parciel číslo 93 a 92 s parcelami č. 3334 a 3328/1, pričom sa v severnom rohu parcely č. 92 lomí a pokračuje ďalej južným smerom po rozhraní parcely číslo 92 s parcelou číslo 3328/1, lomí sa a pokračuje smerom na severovýchod po rozhraní parciel číslo 126,127,128 s parcelou 3328/1 , pretína cestu p.č. 1071 , lomí sa a pokračuje juhovýchodným smerom po rozhraní parcely 1071/cesta/ s parcelami 651a 1068 , lomí sa a pokračuje východným smerom po rozhraní parciel 1070/cesta / s parcelami 1068 a 651, kde sa stáča južným smerom a pokračuje po rozhraní parcely 651 s parcelou 508, pretína štátnu cestu /p.č. 689/, lomí sa a pokračuje ďalej východným smerom po rozhraní parciel 503, 510, 519, 526 a 532 s

parcelou číslo 689/cesta/ až k západnému rohu parcely číslo 545, kde sa lomí a pokračuje juhovýchodným smerom po rozhraní parcely číslo 352 s parcelou číslo 545 do východzieho bodu.

#### **F. CHARAKTERISTIKA PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA**

##### **F. 1. Geografická poloha sídla**

Obec Plavecký Peter sa nachádza v severovýchodnej časti Záhorskej nížiny na úpätí severozápadných svahov Malých Karpát, leží na hlavnej ceste z Jablonice do Rohožníka. Preteká ňou potok Hanšpil, ktorý je pravobrežným prítokom riečky Rudavy. Administratívne patrí do okresu Senica.

##### **F. 2. Stručný historický a stavebný vývoja sídla**

Podľa názvu obce sa usudzuje, že vznikla v 11. až 12. storočí na pohraničnom území Uhorska, kde konali strážnu službu Plavci („polovoci“). Prvá písomná zmienka o obci pochádza z roku 1394, kde sa spomína pod názvom Zenthpeter. Neskôr sa uvádza pod názvami: 1408 Sanctus Petrus, 1773 Blawacky swaty Petre, 1808 Plawcky Swaty Peter, 1838 Detrekö szent Péter. Od roku 1960 nesie názov Plavecký Peter.

Poddanská poľnohospodárska obec patrila postupne viacerým zemanom – roku 1553 patrila Serédyiovcovi, potom Bakičovcovi, Czoborovcovi, , nakoniec Plavecko-Malackému panstvu v Bratislavskej župe. Z roku 1720 pochádza údaj, ktorý uvádza v obci mlyn a 47 daňovníkov. V roku 1828 mala obec 105 domov a 770 obyvateľov. Obyvatelia sa živilí poľnohospodárstvom a prácou v lesnom hospodárstve, v 19. storočí i tovarovou výrobou vápna, dreveného uhlia a surových tehál. Počet obyvateľov sa vyvíjal nasledovne: r. 1869 – 625 obyvateľov, 1880 – 63, 1890 – 671, 1900 – 631, 1921 – 574, 1948 – 628, 1970 – 638, 1987 – 626.

Obec postihli v minulosti veľké požiare, napr. v roku 1709 za Rákoczyho povstania, neskôr v roku 1776, viaceré v druhej polovici 19. storočia. Pri poslednom veľkom požiari v roku 1947 zhořela polovica domov. Napriek tomu pri prieskume, ktorý uskutočnila v roku 1958 plánovacia komisia ONV v Malackách (ako podklad pre návrh na bytovú výstavbu), bolo zo 128 domov 71 starších ako 100 rokov a ďalších 32 bolo postavených v druhej polovici 19. storočia. V rokoch 1900 – 1958 bolo postavených 25 domov. Súčasný stav zachovanej tradičnej urbanistickej štruktúry sa ustálil na prelome 19. a 20. storočia, kedy už stála väčšina hodnotných objektov ľudovej architektúry.

##### **F. 3. Charakteristika a zhodnotenie súčasného stavu pamiatkového územia**

Z hľadiska sídelného typu je Plavecký Peter radovou cestnou dedinou - návěsnou ulicovkou.

Rezerváciu, ktorú predstavuje historické jadro obce, tvorí dvojradová zástavba pozdĺž hlavnej cesty, ktorá je v centre šošovkovite rozšírená okolo kostola s opevnením.

Juhovýchodné domoradie zachováva približne priamu uličnú líniu, šošovkovité rozšírenie sa prejavuje najmä na severozápadnom domoradí, kde objekty ustupujú na severným smerom od priestoru s kostolom. Zástavba je na oboch stranách cesty relatívne pravidelná, západná časť juhovýchodného domoradia je vďaka konfigurácii terénu vyššie položená, ako oproti ležiaca časť severozápadného domoradia. Harmonická priestorová štruktúra domoradia, nie je dodržaná na východnom konci PRLA, pri vstupe od Prieval a v južnom cípe PRLA v okolí mlyna. V týchto častiach je usporiadanie parciel aj objektov nepravidelné, aj keď v konfrontácii z historickým mapovým materiálom sa javia ako pôvodné.

Tradičnú zástavbu na území PRLA tvoria dlhé obalžníkové roľnícke domy s hospodárskymi budovami, pozdĺžnou osou orientované kolmo na komunikáciu, situované na jednej strane dvora. Zástavba dvorov je tvorená obytnými objektmi pri ulici, za ktorými nasledujú aditívne pristavané hospodárske

*budovy s mašťalami, šopami a chlievmi. V súčasnosti sú niekedy priestory dvorov čiastočne zastavané, rôznymi dočasnými malými stavbami, ako sú prístrešky, altánky, šopky a iné. Za dvorovou zástavbou na záhumní stoja v niektorých prípadoch stodoly. Stodoly sa nachádzajú najmä za juhovýchodným domoradím. Z mapy druhého vojenského mapovania Uhorska je zjavné, že na prelome 19. a 20. storočia sa v samotnej obci nachádzalo stodôl málo. Stodoly boli sústredené na tzv. stodolištiach, najmä severne od obce pri lokalite Dolný Mlyn.*

*V obci sa vyskytujú aj tzv. dlhé dvory, v ktorých sú za sebou postavené dva, v jednom prípade tri domy s príslušnými hospodárskymi stavbami. V minulosti tvorili dlhé dvory v Plaveckom Petre asi tretinu bytového fondu.*

*Dvory sú uzavreté bránami, pôvodne drevenými doskovými, neskôr aj kovanými s plechovou výplňou. Väčšina dvorov je v súčasnosti uzavretá kovovými bránami zváranými z oceľových rúrok a tyčí, v niektorých prípadoch novodobými kovanými bránami. Niekoľko objektov má jednoduché drevené doskové brány, ktoré sú pre toto prostredie najvhodnejšie. V centrálnej radovej zástavbe sú z uličnej strany takmer pred každým domom predzáhradky, ohradené nízkymi plotmi prevažne z kovového materiálu. Pôvodné oplotenie týchto predzáhradiek bolo drevené s drevenými, v niektorých prípadoch murovanými stĺpkami.*

*Základným stavebným materiálom tradičných obytných aj hospodárskych objektov je nepálená tehla, základové a podmurovkové murivo, v prípade obytných domov až po spodný okraj okna, je murované z kameňa. Niektoré hospodárske budovy sú celé vybudované s kameňa. Murované stavby boli pôvodne omazané hlinenou omietkou a obielené vápnom. Neskôr bola hlinená omietka nahrádzaná vápno-pieskovou, v 2. polovici 20. storočia v mnohých prípadoch aj nevhodnou vápnocementovou omietkou. Obytné objekty mali pôvodne v omietke, najmä na uličných fasádach vytvorenú dekoratívnu výzdobu fasád, skladajúcu sa najmä zo šambrány rôznych tvarov, lizén, náročného kvádrovania, korunných ríms, prípadne iných prvkov. Výtvarná výzdoba objektov sa rozvinula aj pri riešení vstupov do obytných, niekedy aj do hospodárskych priestorov, kde sú vytvorené murovanú výpusťky so stvárnením v podobe polvalcových alebo hranatých pilierov s pätkami a hlavicami, spravidla so segmentovým alebo polkruhovým zaklenutím v nadpraží.*

*Šopy a chlievy, aditívne naväzujúce na maštale sú drevenej rámovej konštrukcie s doskovým debnením, chlievy majú prevažne zrubovú konštrukciu. Stodoly vybudované ako solitéry za hospodárskymi dvormi majú konštrukciu buď rámovú s doskovým debnením, buď stĺpovú murovanú z dreveným debnením alebo sú v celosti murované z kameňa, pálených aj nepálených tehál, často v kombinácii.*

*Objekty, ako obytné, tak aj hospodárske sú zastrešené sedlovými strechami, pokryté pálenými škridlami rôzneho tvaru a profilácie. Pôvodne boli strechy pokryté slamou a mnohé objekty mali strechy valbové, tento typ zastrešenia sa ojedinele vyskytoval ešte v polovici 20. storočia. Škridla sa v tomto prostredí na pokrývanie objektov v ľudovom prostredí používa od konca 19. storočia a už v roku 1910 prevláda na Záhorí ako krytina obytných objektov.*

*Pôvodné obytné objekty majú z uličnej strany murované štíty, ktoré boli pôvodne vo väčšine prípadov dekoratívne zdobené. Väčšina objektov má trojuholníkové štíty s plastickým rámovaním a dvomi malými centrálnymi situovanými výzorníkmi, štíty sú od plôch fasád oddelené korunnou rímsou a ostreším z jedného radu škridiel. V troch prípadoch majú objekty štít, ktorý je po stranách barokizujúco profilovaný, čo je charakteristické pre túto oblasť Záhoria, pôvodne sa tento typ štítov nachádzal na väčšom počte objektov ako je tomu dnes.*

*Pôvodné ľudové domy sú trojpriestorové s aditívnym radením priestorov: izba – sieň (pitvor) s čiernou kuchyňou – komora; prípadne štvorpriestorové s radením: predná izba – sieň (pitvor) s čiernou kuchyňou – zadná izba – komora.*

*Predná izba je spravidla osvetlená tromi dvojitémi šesťtabuľkovými oknami so vsadenými mrežami – dve okná sú orientované na ulicu, jedno do dvora, ostatné priestory sú osvetlené oknami zo dvora. V zadnej časti siene je vyčlenený priestor čiernej kuchyne s valenou klenbou prechádzajúcou do otvoreného komína. Do priestoru kuchyne ústili čeluste pece umiestnenej v prednej izbe alebo aj v zadnej izbe, pred čelustami sa nachádzalo ohnisko s otvoreným ohňom. Neskôr sa v kuchyniach, ale aj v izbách budovali murované sporáky. Pôvodné čierne kuchyne sú zachované v niekoľkých objektoch, sú oddelené od siene doskovou stenou s dverami a používajú sa väčšinou ako udiarne.*

*V mnohých objektoch sa zachovali pôvodné vyrezávané trámové stropy v prednej izbe s prievlakmi, na ktorých je vyrezané datovanie výstavby domu. Pôvodné hlinené dlážky sa zachovali iba ojedinele.*

*V obci sa vyskytujú aj tradičné obytné domy s pôdorysom v tvare písmena „L“, pričom na komunikáciu kolmý obdĺžnikový objekt má ešte aj uličné „krídlo“. Koncom 19. storočia boli takéto domy rozšírenejšie a patrili majetnejším roľníkom. Nie všetky obytné objekty s pôdorysom v tvare „L“ sú pôvodnými ľudovými domami. V druhej polovici 20. storočia bolo niekoľko, pôvodne obdĺžnikových domov takto rozšírených, čím však bol narušený ich pôvodný vzhľad úzkych domov s dvojsovou uličnou fasádou.*

*V súčasnosti je väčšina pôvodných ľudových domov poznačená neskoršími úpravami, pôvodné omietky sú často nahradené vápno-cementovými, plastická dekoratívna výzdoba zanikla, alebo je ochudobnená. Objekty majú často zväčšené okenné otvory s výplňou z druhej polovice 20. storočia, nerešpektujúcou pôvodnú. Pôvodná dožitá strešná keramická krytina, je na väčšine objektov vymenená, nová krytina sa často nezhoduje z pôvodnou materiálom ani tvarom.*

*Okrem objektov ľudovej architektúry sa na území PRLA nachádzajú objekty sakrálneho charakteru, jedná sa o r. kat. kostol sv. Petra a Pavla s opevnením, tri prícestné plastiky (sv. Florián, sv. Anton Paduánsky, súsošie Piety) a dva kamenné kríže. Kostol sv. Petra a Pavla bol postavený v roku 1600 na mieste staršieho sakrálneho objektu, v roku 1712 bol barokovo upravený. Súsošie Piety zo začiatku 19. storočia, realizované ako plastika na stĺpe sa nachádza na návsí, východne od kostola. Socha na stĺpe, predstavujúca sv. Antona Paduánskeho je situovaná pred budovou základnej školy, súp. č. 89, posledná kamenná plastika, socha sv. Floriána sa nachádza pri západnej hranici PRLA, južne od cesty na priestranstve pred domom č. 99, pochádza z roku 1887. Neskorobarokový kamenný kríž z roku 1780 stojí pred západnou stranou opevnenia kostola, južne od vstupu do kostolného areálu. Druhý kamenný kríž ľudovej proveniencie s plastikou Márie Magdalény, postavený v roku 1857 sa nachádza vo východnej časti PRLA, na voľnom priestranstve pred domom č. 62.*

*V južnom cípe pamiatkovej rezervácie je situovaný objekt mlynu, vedie popri ňom náhon, ktorý pretína územie PRLA v jej západnej časti. Náhon je v súčasnosti bez vody, koryto je vyschnuté a zarastené, ale jasne čitateľné v teréne, iba v úseku v západnom cípe PRLA je zničený novostavbami rodinných domov. Časť v úseku od domu č. 99 po zadnú stranu domu č. 7 je náhon kompletne zachovaný a slúži na odvod zrážkových vôd.*

*V druhej polovici 20. storočia vznikla na území PRLA nová zástavba rodinných domov, z ktorých väčšina nerešpektovala pôvodnú zástavbu z hľadiska výškového ani z hľadiska hmotovo-priestorového usporiadania objektov. Ide prevažne o objekty kubického tvaru, dvojpodlažné, alebo so zvýšeným suterénom, prípadne zvýšeným podkrovím. Majú sedlové, alebo stanové strechy, objekty v cestnom domoradí majú ploché strechy. Sedem z objektov, ktoré nerešpektujú tradičnú zástavbu PRLA pochádza z obdobia pred vyhlásením rezervácie, pričom štyri z nich sú sústredené na východnej strane*

PRLA pri začiatku radovej zástavby, dva sú v zástavbe severozápadného domoradia a jeden sa nachádza za týmto domoradiem pri severozápadnej hranici PRLA. Štrnásť objektov, ktoré narúšajú charakter PRLA vzniklo v období po vyhlásení rezervácie, takmer všetky sa s výnimkou budovy farského úradu sústreďujú väčšinou pri hranici PRLA. Väčšina z nich sa nachádza v západnej a severozápadnej časti rezervácie, budova fary stojí v centre, západne od kostola, štyri z týchto objektov sa nachádzajú pri Konopnískách, pozdĺž juhovýchodnej hranici PRLA. Jeden objekt rodinného domu bol postavený po roku 2005 v lokalite pri Konopnískách.

#### **F. 4. Stručná charakteristika ochranného pásma**

Územie OP územie PRLA takmer po celom obvode, okrem menších úsekov, kde je hranica OP PRLA totožná s hranicou samotnej PRLA. Jedná sa o úsek hranice na severovýchodnej strane PRLA, pozdĺž poľnej cesty, parcelné č. 1070 a parcely č. 506 a krátky úsek severozápadnej strany hranice PRLA, kde sa hranica OP zalamuje smerom k územia PRLA a obchádza tak veľkú parcelu poľnohospodárskej pôdy č. 3418/1.

Juhovýchodnú časť územia OP tvorí plocha poľnohospodárskej pôdy pod lesom, zvaná Konopníská. V severovýchodnej časti tohto územia vznikla ku koncu 20. storočia zástavba solitérnych domov na novo vytýčených parcelách. Ďalšia individuálna bytová zástavba je plánovaná pozdĺž celej severozápadnej hranici územia Konopnísk, pozdĺž hranice PRLA. Pri severnom okraji tohto územia južne od hlavnej cesty, ktorá tu tvorí hranicu PRLA, sa nachádza kamenná plastika sv. Vendelína z roku 1885.

Juhozápadný úsek územia OP tvorí zastavanú časť obce ohraničenú hranicou PRLA a vodným tokom potoka Hanšpil. V južnej časti tohto územia prevažujú dobové objekty obdĺžnikového pôdorysu, nepravidelne umiestnené na neorganicky usporiadaných parcelách, vrátane objektu NKP domu ľudového č.109. V severnej časti sa nachádza novodobá zástavba z 2.polovice 20.storočia až z konca 20. storočia na novo vytýčených parcelách z hľadiska hmotovo-priestorovej skladby a výrazu nevhodne riešenými vo vzťahu k dobovej zástavbe. Tento typ zástavby zasahuje aj na územia PRLA v jej západnom cípe. Juhozápadne od tejto časti OP, už mimo jeho územia, sa severne od hlavnej cesty nachádza kamenná plastika sv. Jána Nepomuckého z roku 1792.

Severozápadná a severná plocha územia OP obsahuje v západnej časti pozdĺž cesty smerujúcej od rezervácie popri budove Obecného úradu novodobú výstavbu rodinných domov z 2. polovice 20. storočia, v strednej časti sa nachádza cintorín. Medzi cintorínom a novodobou zástavbou je situovaný objekt NKP dom ľudový č. 135 a východne od cintorína objekt NKP ľudový dom č. 134. Medzi domom č. 134 a cintorína od konca 20. storočia vzniká zástavba nových rodinných domov so zvýšeným suterénom, nevhodných do prostredia priamo hraničiacim s územím PRLA.

### **G. VYHODNOTENIE PAMIATKOVÝH HODNÔT ÚZEMIA A ZDÔVODNENIE JEHO OCHRANY**

#### **G. 1. Údaje o nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok v pamiatkovom území**

Na území pamiatkovej rezervácie vrátane ochranného pásma sa nachádza 28 nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok (ďalej len „NKP“), ktoré zároveň predstavujú 32 pamiatkových objektov, v súčasnosti evidovaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky /ďalej ÚZPF SR/. Na území PRLA sa z toho nachádza 25 NKP, ktoré majú spolu 28 pamiatkových objektov:

- kostol sv. Petra a Pavla s opevnením – 2 objekty:
- ľudové domy (z toho 17 s hospodárskou časťou) – 22 objektov
- stodoly - 2 objekty
- baroková plastika piety za kostolom – 1 objekt

- mlyn elektrický – 1 objekt

Na území ochranného pásma PRLA sa nachádzajú 3 NKP, predstavujúce 4 pamiatkové objekty:

- ľudové domy (z toho 2 s hospodárskou časťou) – 3 objekty
- stodola – 1 objekt

#### **G. 2. Vyhodnotenie objektovej skladby a súčasného stavu využitia územia PRLA**

Na území PRLA sa nachádza 104 objektov s prideleným súpisným číslom, ide o čísla: 3 – 26; 28 – 36; 38 – 56; 63 – 101; 174 – 176; 182; 193; 200 – 203; 205- 207 a 234. Tri z týchto objektov neslúžia obytným účelom. V objekte č. 89 je miestna základná škola s jedálňou, v objekt č. 83 je predajňa potravín, v objekte č. 31 je pohostinstvo, č. 181 má pridelené r. kat. kostol. Okrem 104 objektov so súpisným číslom sa na území PRLA nachádzajú ešte dva rodinné domy v súčasnosti bez súpisného čísla, ide o objekty postavené po roku 2000, sú situované v zadnej časti parciel pri juhovýchodnej hranici PRLA za objektmi č. 83 a 72.

Zo 102 obytných objektov v pamiatkovej rezervácii je 62 trvalo obývaných, 25 využívaných na rekreáciu a 17 neobývaných. 25 obytných objektov je zapísaných v ÚZPF SR ako NKP ľudový dom, 47 objektov vhodne dotvára prostredie pamiatkového územia, ide prevažne o ľudové domy, charakteristické pre obec, ktoré sú dnes viac, alebo menej upravené, patrí k nim aj objekt pohostinstva. 10 obytných objektov prešlo takými úpravami, že stratili charakter ľudového domu, ale svojím výrazom zásadne nenarúšajú charakter štruktúru zástavby v PRLA. Medzi tieto objekty patrí aj budova základnej školy a predajne potravín. 68 z obytných objektov je zakreslených už na pozemkovej mape z roku 1894. 20 obytných objektov nachádzajúcich sa na území PRLA narúša jej autentický urbanisticko-architektonický charakter, najstaršie z nich pochádzajú z poslednej tretiny 20. storočia, viac ako polovica z nich však vznikla po vyhlásení pamiatkovej rezervácie.

Okrem spomenutých objektov sa na území PRLA nachádza niekoľko desiatok objektov (cca 60), ktoré môžeme označiť ako hospodárske. Ide o objekty rôzneho charakteru, čo sa týka konštrukčného materiálu, spôsobu využitia a rozmerov. Okrem tradičných hospodárskych objektov sú tu zastúpené rôzne prístrešky, dielne, garáže, skladovacie priestory, oddychové prístrešky a iné. Tradičné hospodárske objekty sú zastúpené najmä 14 solitérnymi stodolami a 4 stodolami s maštaľami. Dve stodoly, za domom č. 71 a 78. sú pamiatkovými objektmi, dve ďalšie stodoly za domami č. 81. a 88. sú v ruinóznom stave, stoja z nich len deštruované murované konštrukcie. Mimo samostatných hospodárskych objektov stoja na území PRLA aj také, ktoré sú stavebne súčasťou obytných objektov. Z obytných domov na území rezervácie je 47 takých, ktoré majú pristavanú hospodársku časť.

V súvislosti s dnešným urbanisticko-architektonickým stavom územia pamiatkovej rezervácie je možné vyčleniť z územia PRLA hodnotný urbanistický priestor a určiť priestor, kde je urbanizmus z hľadiska ochrany pamiatkového fondu narušený alebo stratil pamiatkové hodnoty. Hodnotný urbanistický priestor zahŕňa centrum rezervácie obe uličné domoradia pozdĺž hlavnej cesty, je ohraničený na západnej strane pozostatkom mlynskeho náhonu pri domoch č. 7 a 94. Na východnej strane je tento priestor určený domom č. 43, severne od hlavnej cesty a domom č. 67, južne od nej. Na severnej a južnej strane je tento priestor určený zadnými hranicami parciel, na ktorých sú postavené domy oboch centrálnych domoradií.

Priestor vo východnej strane územia PRLA, má narušený tradičnej charakter územia výstavbou 4 rodinných dvojpodlažných domov, jednak stratil pamiatkové hodnoty úpravami pôvodných objektov v 2. polovici 20. storočia. V tomto priestore sa nachádzajú domy č. 52 a 62, ktoré sú NKP. Ďalší priestor s nevhodnou zástavbou na území PRLA sa tiahne pozdĺž západnej a severozápadnej hranice rezervácie, kde po roku 1990 (s výnimkou objektu č. 174, ktorý vznikol v 80-tych rokoch 20. storočia)

vzniklo 8 rodinných domov v dvoch skupinách, ktoré narúšajú pôvodný výraz tohto priestoru nevyhovujúcim architektonickým riešením aj novou parceláciou pozemkov, ktorá nerešpektuje pôvodnú parceláciu. Medzi týmito dvomi skupinami sa nachádza NKP dom ľudový č. 176 a dve hodnotné stodoly. Posledným priestorom narúšajúcim tradičný charakter PRLA architektonickým riešením objektov je pás pozdĺž juhovýchodnej hranice rezervácie, oproti lokalite Konopniská. Po roku 1990 tu na zadných parcelách naležiacich k domom juhovýchodného domoradia boli postavené 4 rodinné domy, každý s odlišným architektonickým riešením, ktoré negatívne konkurujú dodnes stojacim stodolám, postaveným v tomto priestore na začiatku 20. storočia.

Od roku 2005 sa situácia zmenila len v tom, že v lokalite pri Konopniskách, za domom č.86, vznikla novostavba rodinného domu v súlade s požiadavkami na novú zástavbu, stanovenými v aktualizácii zásad z roku 2005.

### G. 3. Zoznam objektov v pamiatkovom území (stav k roku 2005)

- Použité skratky: TO - trvalo obývaný objekt
- NO - neobývaný objekt
- RE - rekreačne využívaný objekt

Názov objektu	súpisné číslo	parcelné číslo	status	hodnotenie objektu z pamiatkového hľadiska
Dom ľudový	3	3	NO	objekt dotvárajúci prostredie
Stodola s maštaľou	-	3	-	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	4	12/1	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	5	13/1	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	6	23	NO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	7	19	NO	NKP č. ÚZPF 10 630
Dom ľudový	8	25	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	9	29	RE	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	10	30, 33/1	RE	objekt dotvárajúci prostredie aditívne za domom č. 9
Dom ľudový	11	34	RE	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	12	41/1	TO	NKP č. ÚZPF 10 631
Dom ľudový	13	43/1	TO	objekt dotvárajúci prostredie aditívne za domom č. 12
Dom ľudový	14	43/2-4	TO	objekt dotvárajúci prostredie aditívne za domom č. 13
Dom ľudový	15	47	NO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	16	48	RE	NKP č. ÚZPF 10 632
Rodinný dom	17	53	TO	objekt nenarúšajúci charakter PRLA
Rodinný dom	18	54/1	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Dom ľudový	19	64	RE	NKP č. ÚZPF 10 634
Dom ľudový	20	63	TO	NKP č. ÚZPF 10 635
Dom ľudový	21	67/1-2	RE	objekt dotvárajúci prostredie

Názov objektu	súpisné číslo	parcelné číslo	status	hodnotenie objektu z pamiatkového hľadiska
Fara	22	69	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Dom ľudový	23	72	TO	objekt dotvárajúci prostredie PRLA
Rodinný dom	24 a 25	73/1, 76, 78	TO	objekt nenarúšajúci charakter PRLA
Dom ľudový	26	82	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	28	86-88	NO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	29	89/2	NO	NKP č. ÚZPF 10 636
Dom ľudový	30	89/3-5	TO	objekt dotvárajúci prostredie 15
Pohostinstvo	31	105	-	objekt dotvárajúci prostredie
Hospodársky obj.	-	105	-	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	32	104	RE	NKP č. ÚZPF 10 637
Dom ľudový	33	109/1	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	34	117	NO	NKP č. ÚZPF 10 638
Stodola drevená	-	117	-	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	35	118	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Rodinný dom	36	119	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Dom ľudový	38	124	NO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	39	124	NO	objekt dotvárajúci prostredie aditívne za domom č. 38
Stodola drevená	-	125/2	-	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	40	131	RE	NKP č. ÚZPF 10 639
Dom ľudový	41	132/1	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	42	132/2-3	TO	objekt dotvárajúci prostredie aditívne za domom č. 41
Dom ľudový	43	144	NO	objekt dotvárajúci prostredie
Murovaný hospodársky objekt	-	144	-	objekt dotvárajúci prostredie
Rodinný dom	44	144	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Rodinný dom	45	145/2	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Rodinný dom	46	146/1	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Dom ľudový	47	147/1	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Rodinný dom 1	48	49/1	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Rodinný dom	49	151	NO	objekt nenarúšajúci charakter PRLA
Rodinný dom	50	152	TO	objekt nenarúšajúci charakter PRLA
Rodinný dom	51	153	TO	objekt nenarúšajúci charakter PRLA
Dom ľudový	52	154	TO	NKP č. ÚZPF 10 640
Dom ľudový	53	157/4	RE	objekt dotvárajúci prostredie
Rodinný dom	54	158	TO	objekt nenarúšajúci charakter PRLA
Dom ľudový	55	157/3	TO	objekt dotvárajúci prostredie

Názov objektu	súpisné číslo	parcelné číslo	status	hodnotenie objektu z pamiatkového hľadiska
Dom ľudový	56	157/2	NO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	62	173	TO	NKP č. ÚZPF 10 641
Stodola drevená	-	173	-	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	63	174	RE	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	64	177	RE	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	65	179/1	TO	objekt nenarúšajúci charakter PRLA 16
Rodinný dom	66	183/1	NO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Dom ľudový	67	184	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Rodinný dom	68	188/3	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Dom ľudový	69	191, 192	RE	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	70	195/2-3	NO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	71	196	NO	NKP č. ÚZPF 10 642/1
Stodola murovaná	-	196	-	NKP č. ÚZPF 10 642/2
Dom ľudový	72	199/1	RE	objekt dotvárajúci prostredie
Rodinný dom	-	199/2	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Dom ľudový	73	200	TO	NKP č. ÚZPF 10 643
Dom ľudový	74	203	TO	NKP č. ÚZPF 10 644
Dom ľudový	75	204	RE	NKP č. ÚZPF 10 645
Stodola drevená	-	205/2	-	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	76	207	RE	NKP č. ÚZPF 653
Dom ľudový	77	208	RE	NKP č. ÚZPF 10 646
Dom ľudový	78	211/1	RE	NKP č. ÚZPF 10 647/1
Stodola murovaná -	-	211/3	-	NKP č. ÚZPF 10 647/2
Rodinný dom	234	210	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Dom ľudový	79	212	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Stodola murovaná	-	212	-	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	80	215/1	TO	objekt nenarúšajúci charakter PRLA
Stodola drevená	-	215/1	-	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	81	216/1	TO	NKP č. ÚZPF 10 648
Stodola murovaná	-	218	-	objekt v stave ruiny
Dom ľudový	82	220-221	NO	objekt nenarúšajúci charakter PRLA
Stodola murovaná	-	219, 223	-	objekt dotvárajúci prostredie
Predajňa potravín	83	225	-	objekt nenarúšajúci charakter PRLA
Rodinný dom -	-	226/2	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Dom ľudový	84	229/1	TO	NKP č. ÚZPF 10 649
Dom ľudový	85	229/1	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	86	232/1	TO	objekt dotvárajúci prostredie

Názov objektu	súpisné číslo	parcelné číslo	status	hodnotenie objektu z pamiatkového hľadiska
Dom ľudový	87	233	TO	objekt nenarúšajúci charakter PRLA
Dom ľudový	88	235	TO	objekt dotvárajúci prostredie aditívne za domom č. 87
Základná škola	89	240	-	objekt nenarúšajúci charakter PRLA
Dom ľudový	90	243/1	TO	NKP č. ÚZPF 10 650
Dom ľudový	91	246/1	RE	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	92	251	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Rodinný dom	93	253	TO	objekt nenarúšajúci charakter PRLA
Stodola murovaná	-	253	-	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	94	254	NO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	95	255	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	96	249	RE	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	97	258/1	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Mlyn vodný	98	259	RE	NKP č. ÚZPF 10 651
Stodola murovaná	-	259	-	objekt dotvárajúci prostredie
Rodinný dom	99	265	TO	objekt nenarúšajúci charakter PRLA
Dom ľudový	100	266	RE	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	101	268	RE	objekt dotvárajúci prostredie
Murovaná stodola s maštaľou	-	268	-	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	175	39	TO	objekt dotvárajúci prostredie
Dom ľudový	176	38	RE	NKP č. ÚZPF 10 655
Kostol r. kat.	182	1	-	NKP č. ÚZPF 10 732/1
Opevnenie kostola	-	1	-	NKP č. ÚZPF 10 732/2
Rodinný dom	193	70/8	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Rodinný dom	200	71/3	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Rodinný dom	201	71/2	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Rodinný dom	202	70/6	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Rodinný dom	203	90/2	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Rodinný dom	205	7/5	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Rodinný dom	206	5/1	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Rodinný dom	207	10/2	TO	objekt pôsobiaci rušivo v území PRLA
Stodola murovaná	-	37/1, 27/3	-	objekt dotvárajúci prostredie
Stodola murovaná	-	17/1	-	objekt dotvárajúci prostredie
Rodinný dom	231			objekt nenarúšajúci prostredie

#### **G. 4. Zdôvodnenie pamiatkovej ochrany územia**

Pamiatková rezervácia ľudovej architektúry Plavecký Peter, je jedinečnou, zachovanou urbanisticko-architektonickou štruktúrou v rámci územia Záhorskej nížiny aj celého Západného Slovenska. Obec si v základe zachovala podobu objektivej skladby a jednoduchý dedinský urbanizmus, vychádzajúci z obdobia stredoveku, ustálený v tomto prípade na prelome 19. a 20. storočia. Väčšina objektov si zachovala pôvodné priestorové a hmotové členenie dispozície a mnoho objektov má zachovaný aj architektonický výraz s minimálnymi zásahmi. Pôvodné jadro obce nie je natoľko zasiahnuté novodobou nevhodnou zástavbou, aby to jeho, v priestore regiónu Záhoria, jedinečne zachovanú urbanisticko-architektonickú štruktúru výrazne narušilo. Aj skutočnosť vyhlásenia historického centra obce za Pamiatkovú rezerváciu ľudovej architektúry v roku 1990, prispela k tomu, že stavebný vývoj obce na konci 20. storočia výrazne nezasiahol do pamiatkových hodnôt územia. Obec Plavecký Peter sa však aj naďalej rozvíja a na trvalé bývanie obyvateľov sa využíva viac objektov s pamiatkovými hodnotami, ako sa predpokladalo v roku 1990, takže obec sa nestala sídlom s prevažne rekreačnou funkčnou náplňou. Nakoľko hodnotný stavebný fond ľudovej architektúry, ešte zachovaný na území Záhoria je ohrozený trendmi stavebného rozvoja vidieka, je dôležité chrániť a obnovovať pamiatkové hodnoty, ktoré táto obec predstavuje. Vzhľadom k spoločensko-hospodárskemu vývoju tohto regiónu možno predpokladať, že na čím ďalej tým na väčší počet objektov pamiatkovej rezervácie budú kladené zvýšené nároky na komfort bývania a tým aj na potrebu ich obnovy a úpravy. Je preto nutné v rámci pamiatkovej ochrany, v zmysle platnej legislatívy, túto činnosť usmerňovať tak, aby pamiatkové hodnoty objektov aj územia boli v čo najmenšej miere narušené.

#### **H. ZÁSADY OCHRANY, OBNOVY A PREZENTÁCIE HODNÔT PAMIATKOVÉHO ÚZEMIA**

Uznesením vlády Slovenskej republiky z mája 1990 číslo 236 o vyhlásení pamiatkových rezervácií v meste Jur pri Bratislave a v obci Plavecký Peter boli vyhlásené historické časti tohto mesta a obce za pamiatkové rezervácie.

Účelom vyhlásenia rezervácie obce Plavecký Peter je zabezpečiť ochranu a obnovu urbanistických, architektonických, výtvarných, národopisných a kultúrno-spoločenských hodnôt historickej časti obce Plavecký Peter.

Predmetom ochrany je historický pôdorys, hmotová a priestorová štruktúra zástavby, historická zeleň, verejná zeleň, objekty vyhlásené za kultúrne pamiatky a iné objekty dotvárajúce územia rezervácie.

Podmienky ochrany pamiatkového územia boli rozpracované Štátnym ústavom pamiatkovej starostlivosti Bratislava v odbornom materiáli „Zásady pamiatkovej starostlivosti pre pamiatkovú rezerváciu ľudovej architektúry Plavecký Peter“ v júni 1990.

Základným právnym predpisom usmerňujúcim činnosť vlastníkov, orgánov a organizácií štátnej správy a samosprávy, ako aj všetkých fyzických a právnických osôb pri nakladaní s pamiatkovým fondom je v súčasnosti zákon č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu z 19. 12.2001 v znení neskorších predpisov ( zákon č.405/2005 a zákon č. 205/2009).

Ochrana pamiatkového fondu sa okrem tohto základného zákona riadi najmä nižšie uvedenými právnymi predpismi:

- Vyhláška Ministerstva kultúry SR č. 253/2010 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov
- Ústavný zákon SNR č.460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky
- Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)
- Zákon č. 50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

- Zákon 372/1990 o priestupkoch v znení neskorších predpisov
- Základné kroky vlastníka kultúrnej pamiatky (KP) pri plánovanej obnove:  
Pred začatím obnovy je vlastník KP, resp. ním poverený správca, povinný krajskému pamiatkovému úradu (KPÚ) predložiť žiadosť o rozhodnutie k zámeru obnovy. Požiadavka predložiť zámer vopred je formulovaná s úmyslom vylúčiť prípravu takej obnovy, ktorá je nezlučiteľná s ochranou pamiatkových hodnôt. Plánované využitie musí zohľadňovať existujúcu kapacitu pamiatky a rešpektovať jej hodnoty.

Zámer obnovy, ktorý je súčasťou žiadosti, obsahuje:

- identifikačné údaje o kultúrnej pamiatke
- majetkové údaje o kultúrnej pamiatke
- plánované budúce využitie kultúrnej pamiatky (s ohľadom na jej kapacitu a hodnoty)
- uvedenie predpokladaných zmien kultúrnej pamiatky

KPÚ vydá rozhodnutie k zámeru obnovy KP a osobitné záväzné stanovisko o každej výskumnej a inej prípravnej a projektovej dokumentácii.

Prípravnú a projektovú dokumentáciu a každú jej zmenu v priebehu spracovania je vlastník povinný prerokovať s KPÚ .

Vo všetkých druhoch ďalšieho konania (územné, stavebné, o zmene stavby, o kolaudácii, atď.) rozhoduje stavebný úrad na základe záväzného stanoviska KPÚ .

V priebehu obnovy KP vykonáva KPÚ štátny dohľad. Zistené nedostatky oznámi stavebnému úradu. Ak ich následkom dôjde k ohrozeniu, poškodeniu alebo zničeniu hodnôt pamiatky, alebo ak ide o rozpor s vydaným rozhodnutím alebo záväzným stanoviskom, KPÚ práce na obnove KP zastaví. Ak dôjde v priebehu prác k nepredvídanému nález, ten treba ohlásiť a práce, ktoré by mohli nález ohroziť, sa musia zastaviť až do vydania rozhodnutia KPÚ.

Kultúrnu pamiatku nie je možné zbúrať bez vyňatia z ústredného zoznamu kultúrnych pamiatok

Základné kroky vlastníka nehnuteľnosti, ktorá nie je kultúrnou pamiatkou, ale nachádza sa v PRLA:  
Pred začatím úpravy nehnuteľnosti v PRLA je vlastník, resp. ním poverený zástupca, povinný vyžiadať si rozhodnutie KPÚ k zámeru.

Zámer úpravy, ktorý je súčasťou žiadosti, obsahuje:

- údaje o nehnuteľnosti
- základné majetkové údaje o nehnuteľnosti
- plánované využitie nehnuteľnosti
- špecifikáciu predpokladaných plošných a priestorových zmien

KPÚ vydá rozhodnutie k zámeru úpravy nehnuteľnosti a osobitné záväzné stanovisko o každej výskumnej a inej prípravnej a projektovej dokumentácii.

Prípravnú a projektovú dokumentáciu a každú jej zmenu v priebehu spracovania je vlastník povinný prerokovať s KPÚ .

Vo všetkých druhoch ďalšieho konania (územné, stavebné, o zmene stavby, o kolaudácii, atď.) rozhoduje stavebný úrad na základe záväzného stanoviska KPÚ .

V priebehu úpravy nehnuteľnosti vykonáva KPÚ štátny dohľad. Zistené nedostatky oznámi stavebnému úradu. Ak ich následkom dôjde k ohrozeniu, poškodeniu alebo zničeniu hodnôt pamiatky alebo pamiatkového územia, alebo ak ide o rozpor s vydaným rozhodnutím alebo záväzným stanoviskom, KPÚ práce na úprave nehnuteľnosti zastaví. Ak dôjde v priebehu prác k nepredvídanému nález, ten treba ohlásiť a práce, ktoré by mohli nález ohroziť, sa musia zastaviť až do vydania rozhodnutia KPÚ.

Zásady ochrany pamiatkového územia obsahujú:

- Požiadavky na primerané funkčné využitie územia

- Požiadavky na zachovanie a ochranu historického pôdorysu a parcelácie
- Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu výškového a priestorového usporiadania objektov a objektovej skladby zástavby
- Požiadavky na zachovanie, ochranu a prezentáciu prvkov uličného interiéru
- Požiadavky na zachovanie charakteristických pohľadov a priehľadov, na zachovanie dominant a siluety územia
- Požiadavky na zachovanie, ochranu a prezentáciu archeologických nálezísk
- Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu historickej zelene

### **H.1. Hlavné zásady urbanistického a architektonického riešenia územia**

Hlavným zámerom urbanistického a architektonického riešenia pamiatkového územia PRLA Plavecký Peter v zmysle ochrany pamiatkového fondu, je obnovovať a regenerovať ho tak, aby bolo možné prezentovať podobu obce z obdobia prvej tretiny 20. storočia, pri rešpektovaní všetkých zachovaných pôvodných starších prvkov architektúry, urbanizmu, objektovej skladby, priestorového a hmotového usporiadania územia a objektov v ňom.

### **H.2. Požiadavky na zachovanie a ochranu historického pôdorysu sídla a parcelácie**

Parcelná sieť v jadre obce, teda na území PRLA, sa od konca 19. stor. takmer nezmenila, čoho dokladom je pozemková mapa z roku 1894. Parcelácia z väčšej časti pozostáva z dlhých úzkych parciel radených kolmo na hlavnú komunikáciu, len v severovýchodnej a juhozápadnej časti rezervácie sú parcely zoskupené nepravidelne. Parcelná sieť priamo súvisí s urbanistickou štruktúrou historického jadra obce

Zmena oproti pôvodnému stavu parcelnej siete nastala najmä v ďalšom delení parciel, ktoré však zachováva pôvodnú koncepciu parcelácie. Nová parcelácia, ktorá nekoncepčne narušila pôvodnú, vznikla v severozápadnej časti obce, pri ceste k obecnému úradu, kde boli vytvorené nové parcely pod novostavby, rovnako ako v západnej časti PRLA, kde bola vytvorená celá nová ulica. Iné závažné narušenia pôvodnej parcelnej siete na území pamiatkovej rezervácie nie sú.

Parcelná sieť priamo súvisí s urbanistickou štruktúrou historického jadra obce a jej rešpektovanie je podmienkou pre zachovávanie a ochranu pôvodného historického výrazu územia PRLA.

Zachovaná konfigurácia parcelnej siete, je predmetom pamiatkovej ochrany a nie je možné ho akýmkoľvek spôsobom meniť, okrem delenia pôvodných parciel.

Je neprípustné:

- vytváranie nových parciel, nerešpektujúcich pôvodnú parceláciu
- narušenie parcelných čiar novou zástavbou
- zmena uličnej čiary
- spájanie viacerých parciel do jednej

### **H. 3. Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu výškového a priestorového usporiadania objektov a objektovej skladby zástavby**

Historická zástavba v Plaveckom Petri je typická svojou jednoduchou urbanistickou štruktúrou - zástavbou úzkymi a dlhými, prízemnými objektmi so sedlovými strechami, štítlami orientovanými do ulice. Z tejto nízkej zástavby sa vyníma kostol v centre ako dominanta celej obce.

Predmetom pamiatkovej ochrany je prízemná zástavba, rovnako aj dochované priestorové usporiadanie objektov na jednotlivých parcelách. Pôvodná zástavba dvorov sa väčšinou aditívne radií pozdĺž jednej parcelnej hranice, pričom obytné stavby sú pri ulici a hospodárske priestory v zadnej

časti. Mladšie stodoly, situované v niektorých prípadoch zadných častiach parciel ako samostatne stojace objekty, sa stali tiež súčasťou historickej zástavby a sú predmetom pamiatkovej ochrany. Predmetom ochrany je aj nezastavaná časť parciel – dvory, záhrady, ktoré je nežiadúce zaplniť ďalšou zástavbou. Tradičnú skladbu zástavby nie je možné modifikovať pridávaním alebo odstraňovaním objektov. Nová zástavba môže byť schválená len v odôvodnených prípadoch a za nižšie stanovených urbanisticko-architektonických podmienok Plochy, kde je možné uvažovať s novou zástavbou sa nachádzajú zväčša v zadných častiach pozemkov rodinných domov orientovaných do šošovkovitého centra tam, kde je možný prístup z komunikácií, ohraničujúcich historické jadro rezervácie z vonkajšej strany. Konkrétne podmienky pre novú zástavbu v území PRLA sú špecifikované v kapitole H. 10. Drobné stavebné zmeny v zmysle prístavby k existujúcim objektom musia byť predmetom individuálneho posúdenia. Pri posudzovaní je nutné vychádzať z analýzy stavu autenticity daného priestoru na parcele, vyhodnotenia vplyvu dostavby na širšie okolie – okolitú zástavbu, pohľadové uhly, stav autenticity širšieho okolia, atď.). Autenticky zachovanú zástavbu na parcele nie je možné narušiť prestavbou, dostavbou alebo novou stavbou hoci i malého rozsahu. V prípade potreby je možné vhodnosť dostavieb overiť architektonickou alebo architektonicko-urbanistickou štúdiou. Pri akomkoľvek návrhu je nutné vylúčiť likvidáciu, poškodenie alebo negatívne ovplyvnenie pôvodného hmotovo-priestorového usporiadania objektov. Pri objektoch NKP je nežiaduce akýmkoľvek spôsobom meniť ich pôvodné tradičné dispozičné členenie, meniť, odstraňovať a prestavovať pôvodné hodnotné prvky interiéru, ako sú trámové stropy, čierne kuchyne, pôvodné vykurovacie telesá, riešenie okenných a dverných otvorov, ich výplne atď, ako aj odstraňovať časti pôvodných konštrukcií. V odôvodnených prípadoch je možné adaptovať pôvodné priestory pamiatkových objektov v súvislosti s potrebami bývania, prípadne komerčného využitia. Akékoľvek úpravy interiéru však musia striktnie spĺňať požiadavky na ich riešenie, použitie materiálu, technologické postupy, ktoré zabezpečia ochranu pamiatkových hodnôt a dobrý stavebno-technický stav objektov.

Príprava a realizácia obnovy objektov, ktoré tvoria tradičnú skladbu zástavby, musí prebiehať na základe poznatkov o ich stavebnom vývoji a pamiatkových hodnotách.

Do tradičného výrazu zástavby v rezervácii negatívne vstúpila výstavba domov na mieste starších v centre obce a v zadných častiach parciel pri hraniciach PRLA. Tieto objekty nerešpektujú šírkové ani výškové parametre historickej zástavby. Regenerácia narušeného priestorového usporiadania nie je možná bez zásahu do hmoty rušiacich objektov formou zmenšenia ich šírky a výšky. Tieto objekty je preto potrebné ponechať na dožitie a v prípade ich celkovej výmeny novostavbu prispôbiť okolitej zástavbe v hmote aj výraze.

Je neprípustné:

- vytvárať nadstavby jestvujúcich objektov akýmkoľvek spôsobom ( nadstavba celého podlažia, nadstavba koruny murív v rámci využitia podkrovia, ap. )
- vytvárať novostavby so zvýšeným suterénom či neprimerane zvýšenou rímsou pre vytvorenie podchodnosti podkroví, ap.
- vytvárať viacpodlažné novostavby
- prestrešovať dvory medzi jednotlivými objektmi
- zväčšovať šírku domov
- zastavovať verejné priestranstvá trvalými či dočasnými stavbami (výnimku tvorí oplocovanie predzáhradiek, čím sa bližšie zaoberá kapitola H.6.1)
- umiestňovať vo dvoroch v blízkosti obytných častí historických objektov rôzne prístrešky, garáže a iné trvalé či dočasné stavby

#### **H.4. Požiadavky na zachovanie a ochranu dominant, siluety územia, pohľadových uhlov v rámci rezervácie i v kontexte s okolitou krajinou**

Hlavnou a jedinou dominantou obce je kostol sv. Petra a Pavla situovaný v rozšírenej časti hlavnej komunikácie – na šošovkovitom námestí. Je vnímateľný zo všetkých komunikácií, ktorými sa do obce prichádza. Vizualný základ mu tvorí drobná zástavba dlhých prízemných ľudových domov situovaných okolo hlavnej ulice a čiastočne zástavba zväčša poschodových domov tiahnúca sa smerom na sever od jadra obce (vzhľadom k tomu sú chránené aj interiérové pohľadové uhly na historickú zástavbu vo vnútri obce). Z diaľkových pohľadov je vnímateľné tiež osadenie zástavby do podhorského prostredia Malých Karpát. Dôležité pohľadové uhly na rezerváciu zaberajú najmä pohľady od prízjazdových ciest do obce, teda od Prieval (z východu) a Plaveckého Mikuláša (zo západu), jednak z diaľkových pohľadov na obec, ako aj z priehľadov do jadra obce v smere cestnej komunikácie. Významné pohľadové uhly, ktoré akcentujú zasadenie obce do krajiny, teda na rozhranie svahov Malých Karpát a rovín Záhorskej nížiny, tvoria jednak pohľady z okrajov PRLA do jej vnútra jednak pohľady z vnútra PRLA a ďalej pohľady z okolitej krajiny. Pohľadové uhly vychádzajúce z vnútra rezervácie smerujú ponad zástavbu na juhovýchod a z vyvýšenej časti v centre obce južne od kostola smerom na sever a severozápad. Dôležité pohľadové uhly z okrajov PRLA vychádzajú z jej južnej hranice od Konopnísk na kostol a zadné strany zástavby juhovýchodného domoradia, ako aj zo severnej hranice od cintorína na kostol, štítové fasády už spomínaného domoradia a dvíhajúce sa svahy Malých Karpát. Jeden z najdôležitejších pohľadov vychádza zo svahu nad Konopníkmi smerom na sever, zaberajúc celú pamiatkovú rezerváciu na pozadí otvorenej krajiny Záhorskej nížiny.

Takto tvorená silueta obce, pohľadové uhly na ňu a z nej, a interiérové pohľadové uhly na historickú zástavbu vo vnútri obce sú predmetom pamiatkovej ochrany a je potrebné ich zachovať a nenarušovať výškovými stavbami. Preto je zástavbu v PRLA a OP potrebné ponechať v prízemnej výške a pri schvaľovaní stavebnej činnosti mimo chráneného územia, hlavne pri návrhu vyšších stavieb, je potrebné skúmať jej pôsobenie na siluetu a významné pohľadové uhly na obec. V prípade ich možného narušenia zástavbu v navrhovanej výške neschváliť.

V priestore celej obce a jej katastra nesmú vzniknúť žiadne nové dominanty (ani technického charakteru), ktoré by narušili siluetu či diaľkové pohľady na obec.

#### **H.5. Požiadavky na primerané funkčné využitie územia a jednotlivých objektov.**

Predmetom pamiatkovej ochrany v PRLA je jej pôvodná, čiže obytná funkcia. Preto je potrebné v záujme zachovania „života“ ponechať využívanie kultúrnych pamiatok i ostatných objektov najmä formou trvalého bývania za podmienok dodržiavania zásad ochrany pamiatkového fondu.

Iné ako obytné účely je možné pripustiť za predpokladu zachovania pôvodného interiérového a exteriérového architektonického výrazu, hmotovo-priestorového a dispozičného riešenia, zástavby na parcele a pomeru zastavanej a nezastavanej časti na parcele.

Nevyužívanie objektu je vždy 1. krokom k degradácii a postupnému zániku stavby, preto je nevyhnutné im vo veľmi krátkom čase vrátiť pôvodnú alebo najst' náhradnú funkciu adekvátnu stavu a hodnote objektu.

Objekty, aj územia v PRLA môžu byť využívané predovšetkým v súvislosti s trvalým bývaním, prípadne rekreačnou funkciou a taktiež v súvislosti s cestovným ruchom a službami s ním súvisiacimi. Je nevhodné, aby sa objekty a prostredie pamiatkovej rezervácie využívali na výrobné podnikateľské účely.

V princípe je potrebné zachovať nasledovné využitie objektov a územia:

- obytná funkcia v prednej (uličnej) časti zástavby

- hospodárske priestory v zadnej časti zástavby a stodoly v zadnej časti parcely. Vzhľadom k tomu, že hospodárske budovy prestávajú postupne slúžiť svojmu pôvodnému účelu, pri ich zmene využitia je nutné zachovať všetky pôvodné stavebné konštrukcie a architektonické detaily a nové využitie tomuto podriaďiť. Nové využitie však musí byť predmetom posúdenia a schválenia KPÚ.
- dvory a záhrady, ako aj predzáhradky musia taktiež plniť svoju pôvodnú funkciu. Nie je prípustné tu vytvárať okrasné záhrady s upravovanými záhonmi a nevhodnými druhmi rastlín.
- objekty v PRLA možno využívať aj v súvislosti s rozvojom turistického ruchu (poskytovanie ubytovania, prípadne inštalácia expozícií tradičnej ľudovej kultúry, predvádzanie remesiel atď.)

#### **H.6. Požiadavky na zachovanie, ochranu a regeneráciu prvkov uličného a dvorového interiéru, fasád a strešnej krajiny a na aplikáciu nových architektonických a stavebných prvkov**

##### **H.6.1. Verejné priestranstvá, komunikácie, dvory, predzáhradky a záhrady**

Súčasťou prostredia pamiatkovej rezervácie sú cestné a pešie komunikácie, ostatné verejné priestranstvá, dvory, predzáhradky a záhrady. Úprava týchto plôch musí byť v súlade s požiadavkami na ochranu pamiatkového fondu na zachovanie a obnovenie autentického výrazu obce. Štruktúra verejných priestranstiev a komunikácií v zachovanej podobe je predmetom pamiatkovej ochrany, ich úprava a materiálové riešenie však nie je v súlade s historickým prostredím rezervácie, preto je nutné podľa možnosti riešiť tieto plochy v prírodných materiáloch, aby im bol prinavrátený prirodzený výraz.

Komunikácie a ostatné verejné priestranstvá v PRLA tvorí hlavná cestná komunikácia v pozdĺžnej osi jadra obce, vedľajšia cestná komunikácia vedúca medzi domami č. 29 a 32 smerom k cintorínu, pešia komunikácia vedúca medzi domami č. 16 a 17 smerom na sever, nespevnená komunikácia tvoriaca severovýchodnú hranicu rezervácie, chodníky pred oboma domoradiami v centre, odvodňovacie rigoly, komunikácia pozdĺž južnej hranice PRLA na Konopníkach, náves okolo kostola, priestranstvo so sochou sv. Floriána v juhozápadnej časti rezervácie, nespevnené priestranstvo v severovýchodnej časti s peším prepojením na nespevnenú komunikáciu popri Holičovom potoku a zatravnené plochy. Hlavná cestná komunikácia, cesta k cintorínu, cestička medzi domami č. 16 a 17 a náves okolo kostola majú povrchy spevnené asfaltom, chodníky pozdĺž hlavnej cesty sú vyložené betónovými štvorcovými dlaždicami, odvodňovacie rigoly medzi chodníkmi a cestou sú vybetónované, priestranstvo so sochou svätca a cesta na Konopníkach sú čiastočne spevnené štrkovým posypom. Priestranstvo okolo domov v severovýchodnej časti rezervácie má čiastočne štrkový posyp a peší chodník okolo koryta Holičového potoka je v dolnej časti vyložený betónovými dlaždicami. Cesta po okraji obce aj rezervácie pri severovýchodnej hranici je v úseku od hlavnej cesty po most cez potok s asfaltovým povrchom a ostatný úsek má nespevnený povrch, ktorý je potrebné ponechať.

V severozápadnej časti územia (pri lokalite Paseky) je vytvorená nová ulica, ktorá do územia PRLA prechádza čiastočne asfaltovým a čiastočne nespevneným povrchom.

Riešenie cestných komunikácií, určí v prípade preloženia hlavnej cesty mimo obce, samostatná projektová dokumentácia, vypracovaná na základe požiadaviek na ochranu pamiatkového fondu a zveľadenie pamiatkových hodnôt rezervácie. V prípade návrhu zmeny povrchu peších komunikácií a vstupov do dvorov je nutné prihliadnuť na pôvodnú „živelnosť“ tvorby týchto plôch a nevytvárať jednotný charakter a presne ohraničený tvar chodníkov, ktorý by v konečnom dôsledku pôsobil v danom prostredí umelo a cudzoročno. Rušenie rigolov a lávok nad nimi (nivelizácia s vozovkou) je

neprípustné, v prípade ich úpravy je potrebné dbať na použitie prírodných materiálov v kombinácii so zatrávnením.

Súčasťou verejných priestranstiev sú vizuálne aj predzáhradky domov v domoradiach jadra obce, ploty, brány dvorov a prístupy do nich a k objektom. Predzáhradky majú v súčasnosti väčšinou nízke kovové oplatenie na betónových podmurovkách, ploty a brány sú prevažne kovové, poprípade kombinované s murovanými časťami. Pôvodné drevené oplatenie predzáhradiek, prípadne kombinované s malými murovanými stĺpkami, ktoré je v súčasnosti nahradené kovovým materiálom, je potrebné v záujme prinávratenia dobového výrazu postupne obnovovať. Táto požiadavka sa vzťahuje aj na dvorové brány, ktoré boli pôvodne drevené a dnes sú nahradené plechovými alebo kovovými rôznej farebnosti. Výnimku tvoria v niektorých prípadoch hodnotné riešenia oplatení a brán niektorých objektov (murovaný plot dom č. 3, kované ploty domov č. 11 a 20 atď.), ktoré obohacujú charakter rezervácie a je potrebné ich zachovať. Oplatenie a dvorové brány by nemali výrazne brániť pohľadom pomedzi objekty rezervácie, čomu by malo byť prispôsobené ich riešenie a výška, rovnako by malo byť obmedzené vysádzanie živých plotov.

Dvory ako neoddeliteľná súčasť prostredia pamiatkovej rezervácie je potrebné chrániť v autentickej podobe roľníckeho dvora, prispôsobenej súčasným potrebám. Ideálne riešenie týchto plôch je udržiavané zatrávenie bez nevhodných cudzokrajných okrasných porastov, výrazných terénnych úprav a nevhodného členenia. Je nežiaduce vytvárať vo dvoroch rozsiahle spevnené plochy z akéhokoľvek materiálu.

Prstenec vysokej zelene úžitkových záhrad za domami historickej zástavby je predmetom ochrany a je potrebné ho zachovať. V miestach, kde bol odstránený, je potrebné ho postupne dopĺňať pôvodnými ovocnými drevinami, napr. jablone, hrušky, čerešne, orechy. Uvedené je potrebné realizovať aj v záhradách na pozemkoch, ktoré sú už narušené novou zástavou, tzn. medzi historickú zástavbu s pamiatkovými hodnotami a objektmi pôsobiacimi rušivo v pamiatkovom prostredí.

Historická niveleta a konfigurácia terénu, ako doklad vývoja obce, sú predmetom pamiatkovej ochrany, preto je nežiaduce realizovať rozsiahle terénne úpravy. Všetky stavebné úpravy, či už verejných priestranstiev alebo jednotlivých objektov, sa musia jestvujúcej konfigurácii terénu prispôbiť.

### **H.6.2. Fasády**

Stavebné, technické, architektonické, prípadne iné úpravy chránených objektov sa môžu vykonať len v súlade s podmienkami obnovy pamiatkového fondu s cieľom trvalého zachovania ich hmotnej podstaty, autentického výrazu a primeraného využitia.

Pri všetkých formách obnovy sa vyžaduje zachovanie a zvýraznenie špecifických znakov západoslovenského hlineného ľudového domu, pričom je potrebné používať netylizované konštrukčné prvky a v čo najväčšej miere tradičné materiály a technologické postupy. Prvoradou podmienkou je zachovanie všetkých autentických historických fasád a ich jednotlivých architektonických článkov. Objekty, ktoré majú narušenú tradičnú koncepciu riešenia fasád, je potrebné upraviť do vyhovujúcej podoby na základe pamiatkového výskumu, zachovaných analógií v obci a dobovej fotodokumentácie. Na historických objektoch je nutné zachovávať, obnovovať a v prípade narušenia regenerovať celú autentickú podstatu fasády – slohový výraz, členenie, rytmus, osovosť, tvaroslovné prvky, proporciu plôch, svetlosť a delenie otvorov, kompozičné vzťahy atď.

Pri úpravách povrchov fasád sa vyžaduje použitie takých materiálov a technológií, ktoré nespôsobujú zadržiavanie vlhkosti v murivách a nebránia ich odvetrávaniu. Takejto požiadavke ako aj požiadavkám na zachovanie tradičného výrazu povrchov zodpovedá používanie tradičných

materiálov, ako sú hlinená mazanícová omietka a vápenno-piesková omietka. Vzhľadom na absenciu hydroizolácie u väčšiny historických objektov, je potrebné pri obnove každého objektu riešiť jeho odvodnenie spôsobom, ktorý stavbu neohrozí, ani nenaruší jeho pamiatkové hodnoty.

Pri úprave povrchov murív vrátane plôch štítov sa vyžaduje zachovať alebo obnoviť pôvodný vzhľad omietok, ich hladkosť a zároveň plasticitu, kopírujúcu nerovnosti muriva. Je potrebné zachovávať a obnovovať, všetky plastické prvky členenia a výzdoby fasád, ako sú šambrány otvorov, kvádrovanie na nárožniach, korunné rímsy, zuborezy pod rímsou, soklové pásy, výpusťky atď. Chýbajúce časti týchto prvkov doplniť s dôrazom na zachovanie pôvodnej profilácie, poprípade vytvoriť kópie podľa analógií z územia PRLA. Konečnú úpravu povrchov je potrebné vykonať ručne aplikovaným náterom na báze vápna podľa tradičného vzoru zachovaného na objekte, prípadne analogicky podľa tradičného vzoru v lokalite.

Pri obnove a údržbe fasád sa vylučuje použitie omietok s obsahom cementu, aplikácia akýchkoľvek obkladov, ktoré sú v ľudovom prostredí cudzím prvkom, ako aj povrchových umývateľných, neprievzdušných náterov. Zateplovanie formou fasádnych obkladov je u objektov NKP neprípustné, pri objektoch dotvárajúcich prostredie iba v tom prípade, ak technické riešenie zabezpečí celkový výraz objektu adekvátny historickému prostrediu PRLA, a nenaruší stavebno-technický stav objektov. Novodobé úpravy povrchov murív pamiatkovo hodnotných objektov drsnou brizolitovou, či inou cementovou omietkou je potrebné v plnom rozsahu odstrániť. Odstraňovanie nevhodných úprav je nevyhnutné previesť šetrne tak, aby sa neznehodnotili ďalšie autenticky zachované časti objektu. Opravu a dopĺňanie porušených murív je potrebné riešiť plnou pálenou tehloou spájanou vápenno-pieskovou maltou.

Pri obnove štítov treba postupovať ako pri obnove stien, zachovávať ich plastické členenie a výzdobu. Potrebné je zachovať škridlové ostrešie kryjúce korunnú rímsu oddeľujúcu fasádnu stenu od vlastného štítu domu. Pri štítoch barokizujúcich tvarov je potrebné zachovať a obnovovať profilované obloženie ich strán (krídelné strany štítov). Rovnako ako pri obnove fasád je neprípustné používať pri obnove štítov akékoľvek obklady, ako aj utilitárne oplechovania, okrajov štítov a deliaceho ostrešia. Pôvodné výplne fasádnych otvorov je nutné zachovať v autentickej polohe a pri obnove odborne ošetriť. Pri výmene pôvodných pamiatkovo hodnotných okenných a dverných výplní z dôvodu ich nevyhovujúceho stavebno-technického stavu, je potrebné riešiť nové výplne ako rekonštrukčné kópie pôvodných. Pri povrchovej úprave pôvodných, ale aj nových výplní otvorov sa odporúča použitie bielych alebo pastelových povrchových náterov, používaných v lokalite.

Nevhodné výplne okenných a dverných otvorov na pamiatkovo hodnotných objektoch, nezodpovedajúce svojim charakterom ani rozmermi tradičnému výrazu, je nutné perspektívne postupne nahrádzať, vhodnými podľa tradičných analógií v pamiatkovej rezervácii. Nové prvky sa vyžaduje osadiť do pôvodných otvorov. Ďalšie zmeny osadenia otvorov a utilitárne stavebné úpravy, napr. zväčšovanie, sú neprípustné, rovnako aj osádzanie veľkoplošných nečlenených okenných výplní a používanie netradičných materiálov, ako kovy a plast.

Obnova fasád na kultúrnych pamiatkach je možná len na základe pamiatkového výskumu (stavebno-historického, umelecko-historického).

### **H.6.3. Strešná krajina**

Tradičný výraz striech pôvodných pamiatkovo hodnotných objektov, vrátane ich tvar, výšky, sklonu strešných rovín, presahu strechy, tvaru a riešenia komínov, charakteristické detaily a architektonické prvky, konštrukčné a technologické riešenie krovov a tradičný materiál je predmetom pamiatkovej ochrany. Je potrebné v záujme zachovania charakteristického výrazu pamiatkového územia pri

opravách striech tieto prvky nemeniť. V prípade poškodenia krovovej konštrukcie pamiatkových objektov je možná lokálna výmena jednotlivých prvkov za rekonštrukčné kópie pôvodných častí. Využívanie podkrovia objektov PRLA, je možné iba vtedy a do takej miery, ak to nenaruší autentický vzhľad a výraz strechy, jej výšky, sklonu, napojenia strechy na fasády a ďalšie stavebné a architektonické prvky vytvárajúce typický vzhľad strechy. Presvetľovanie podkrovných priestorov je možné obmedzeným počtom strešných okien umiestnených na pohľadovo menej exponovanú strešnú rovinu, v odôvodnených prípadoch je možné použiť v zadnej časti zástavby na dvorovej strane strechy presvetľovací vikier, analogický vikierom používaným na vstup do podstrešia.

V prípadoch, že sa na objektoch zachovala pôvodná strešná krytina (zväčša bobrovka s trojuholníkovým ukončením) je nutné chrániť ju v origináli. V prípade zhoršenia jej technického stavu, je treba vykonať len lokálnu výmenu, prípadne dať preveriť jej stav výrobcovi pálenej krytiny tak, aby bolo možné ju zachovať v čo najväčšom rozsahu. Celkovú výmenu realizovať v takýchto prípadoch len výnimočne a v odôvodnených prípadoch.

Väčšina objektov v pamiatkovej rezervácii má strechy pokryté kusovou krytinou novšieho dáta, prevláda drážkovaná keramická krytina, vyskytuje sa však aj betónová a azbestovo-cementová. Pri obnove týchto striech, je potrebné postupne nevhodné krytiny vymeniť za škridlu typu bobrovka s polkruhovým, segmentovým alebo trojuholníkovým ukončením.

V súvislosti s obnovou a údržbou striech je neprípustné odstraňovať komínové telesá, súvisiace so staršími typmi vykurovacích zariadení. Veľká časť komínov je nevhodne upravených, alebo má nevyhovujúci technický stav nadstrešných častí, prípade je nahradená nevhodnými utilitárnymi konštrukciami. Pri obnove pôvodných zachovaných komínov je potrebné dbať na zachovanie autentického konštrukčného materiálu a ich tvarového riešenia typického pre toto prostredie (ukončenie s klenbovými zákrytmi, rozmery, členenie tehlovou rímou atď.), podobne postupovať aj pri obnove upravených. Pri riešení vykurovania objektov je nutné dbať na využívanie pôvodných komínových telies.

Rovnako pri obnove striech je potrebné zachovať a obnovovať štítové krídelné strany požiarnych múrov v podstreší, oddeľujúcich jednotlivé bytové jednotky v rámci zástavby dlhých dvorov (dvojdomy, trojdomy). V prípade ich absencie je v rámci obnovy strechy potrebné vytvoriť ich podľa analógií a na základe prieskumu, ktorý určí pôvodné členenie jednotlivých bytových jednotiek. Všetky objekty musia mať zabezpečený odkvapový systém na odvod dažďovej vody zo striech.

Odkvapový systém musí byť riešený tak, aby bola zrážková voda odvedená od objektu a zároveň, aby vizuálne nenarušal vzhľad a výraz objektov. v dostatočnej vzdialenosti od obvodových múrov. Zvody odkvapov je potrebné situovať v pohľadovo menej exponovaných častiach fasád, najmä v zadných častiach objektov.

Vo všeobecnosti je potrebné:

- Zachovať výraz striech historických objektov, v rátane ich tvaru, výšky, sklonu strešných rovín a presah strechy (pri okapoch aj štítoch)
- Zachovať tvar a riešenie historických komínov
- Zachovať charakteristické historické detaily a architektonické prvky
- Zachovať historické konštrukčné a architektonické riešenia striech a krovov, (napr. zachovať riešenie kladenia kusovej krytiny na štít ukladaním do maltového lôžka, taktiež zachovať detail priebežného napojenia krytiny čelného ostrešia na okapy strešných rovín a pod.)
- Zachovať historické krovy v čo najväčšej možnej miere v origináli
- Zachovanú pôvodnú strešnú krytinu (bobrovka s trojuholníkovým ukončením) chrániť v origináli

g) V prípade výmeny krytiny alebo obnovy strechy na historických objektoch je potrebné použiť keramickú pálenú krytinu prírodnej tehlovej farebnosti typu bobrovka, príp. drážková (vytvárajúca rovný povrch strešnej roviny)

h) Zobytnenie podkrovi je možné realizovať len za podmienky zachovania a nenarušenia historického výrazu

#### **H.6.4. Mobilár verejných priestranstiev**

Použitie novodobého moderného mobiliáru je v historickom prostredí pamiatkovej rezervácie neprípustné. V prípade nutnosti riešenia osvetlenia verejných priestranstiev a osadenia nádob na odpadky je potrebné navrhnuť veľmi jednoduchý tvar s použitím tradičných materiálov, spôsobom, ktorý bude minimálne narúšať charakter PRLA. Návrhy riešení musia byť v rozpracovanosti konzultované s odbornými pracovníkmi Krajského pamiatkového úradu Trnava.

Sedenie na verejnom priestranstve je možné riešiť len formou drevených jednoduchých lavíc osadených pred domami ( na priedomí). Je nevhodné vytvárať akúkoľvek jednotnú koncepciu sedenia na verejnom priestranstve.

#### **H.6.5. Reklamy a technické zariadenia**

Reklama je v tomto prostredí cudzorodým prvkom z dôvodu pôvodnej i pretrvávajúcej obytnej funkcie takmer všetkých objektov v rezervácii. Napriek tomu bude ojedinele pri zmene využitia na komerčné účely nutné označiť prevádzku. V tom prípade je potrebné „využiť“ ľudovú tvorivosť a jednoduché prevedenie, resp. tradičnú technológiu (napr. maľovanie na fasádu, na drevo, ap.) V žiadnom prípade nie sú prípustné svetelné reklamy, plastové a kovové tabule osadené na fasádu, veľkoplošné panely ani umelecké kované vývesné štíty. Reklama či oznam nesmie zásadne narušiť výraz a estetický stav objektu. Nie je prípustné osádzať reklamné a informačné technické zariadenia ani na verejné priestranstvá.

Reklama môže výlučne označovať len prevádzku, ktorá je v danom objekte alebo priestore. V žiadnom prípade nie sú prípustné akoukoľvek formou reklamy produktov jednotlivých firiem.

Návrh označenia prevádzky – reklama, prípadne iné informačne a technické zariadenie bude predmetom posúdenia Krajského pamiatkového úradu Trnava.

#### **H.6.6. Iluminácia objektov**

Iluminácia je moderný prvok zvýrazňujúci objekty v ich prostredí, ktorý nie je vhodný do tradičného ľudového prostredia, preto nasvetľovanie fasád jednotlivých domov takýmto spôsobom nie je prípustné.

Jediný objekt, ktorý by bolo možné v prípade nutnosti týmto spôsobom osvetliť, je dominantna pamiatkovej rezervácie – r. kat. kostol sv. Petra a Pavla. Svetelné zdroje by však museli byť umiestnené tak, aby cez deň neboli vnímateľné a nenarušali svojim technicistným výrazom prostredie rezervácie. Pokiaľ túto podmienku nebude možné splniť, iluminácia kostola je nežiadúca.

#### **H.7. Požiadavky na zachovanie, údržbu a regeneráciu charakteru stavebných hmôt a materiálov, podmienky pre výber a použitie nových materiálov**

Dochované tradičné stavebné hmoty a materiály, ako kameň, nepálená a pálená tehla, drevo, keramická krytina, hlinená a vápenno-piesková omietka a pod. sú predmetom pamiatkovej ochrany. Tvoria pamiatkovú hodnotu prostredia a v záujme zachovania autenticity pamiatkovej rezervácii je potrebné ich v čo najväčšej miere používať naďalej. Vzhľadom na odlišné nároky na využívanie objektov, súvisiacich so zmenenými spoločensko-hospodárskymi podmienkami, predpokladáme

potrebu používania takých materiálov a stavebných hmôt pri obnove a úprave objektov, ktoré nie sú tradičného charakteru. Používanie takýchto hmôt a materiálov je možné obmedzene len v odôvodnených prípadoch, musia byť však kompaktné s tradične používanými materiálmi a nesmú spôsobovať ohrozenie alebo narušenie stavebno-technického stavu objektov, ich pamiatkových a estetických hodnôt.

#### **H. 8. Zásady diferencovaného prístupu k ochrane, obnove a údržbe objektov v pamiatkovom území.**

Zvýšené požiadavky na ochranu, obnovu a údržbu, týkajúce sa zachovania všetkých prvkov architektonického výrazu exteriéru aj interiéru, priestorového a hmotového členenia, všetkých hodnotných prvkov a detailov, ako aj pôvodných remeselných a konštrukčných riešení, sa kladú predovšetkým na objekty NKP.

Pri objektoch dotvárajúcich prostredie pamiatkovej rezervácie sa kladú nároky najmä na zachovanie pôvodného architektonického výrazu exteriéru, so všetkými pôvodnými prvkami. Interiér týchto objektov možno čiastočne prispôbovať potrebám a účelom ich využitia, za podmienok, že úpravy nebudú mať negatívny vplyv na ich stavebno-technický stav a neodrazia sa nariadení exteriéru objektov. V prípade, že aj objekty dotvárajúce prostredie PRLA obsahujú vo svojom interiéri, významné pamiatkové hodnoty, je nutné akékoľvek úpravy prispôbiť ich ochrane.

Na objekty nenarušajúce charakter pamiatkovej rezervácie sa nekladú zvýšené nároky na ochranu pamiatkového fondu, nakoľko ich architektonické riešenie nevytvára pamiatkové hodnoty. Pri ich obnove, údržbe a iných architektonických a stavebných úpravách je potrebné vykonávať tieto činnosti spôsobom, ktorý nenaruší charakter prostredia a zveľadí tradičný autentický výraz pamiatkového územia.

Objekty pôsobiace rušivo v území pamiatkovej rezervácie svojou architektúrou, proporciami i situovaním v rámci objektivej skladby územia, negatívne zasahujú všetky aspekty jeho pamiatkových hodnôt. Tvoria však stavebný fond obce a v dohľadnej dobe nie je možné uvažovať o ich odstránení. Pri úpravách ich fasád je potrebné riešiť ich ako nenápadné, jednofarebné bez uplatnenia dekoračných prvkov. Stavebné úpravy týchto objektov sú možné iba v tom prípade, ak prispejú k potlačeniu ich rušivého vplyvu na prostredie PRLA.

KPÚ vždy pred obnovou rozhodne o zámere a nutnom postupe pri príprave obnovy a pri samotnej obnove kultúrnych pamiatok, všetkých objektov v pamiatkovom území a priestorov a prvkov v pamiatkovom území.

#### **H. 9. Zásady pre riešenie technickej infraštruktúry a dopravy v pamiatkovom území**

Riešenie technickej infraštruktúry na území pamiatkovej rezervácie v súčasnosti zahŕňa, rozvody elektrickej, telekomunikačnej siete, rozvod plynu, pitnej vody, splaškovú kanalizáciu, prípadne iné inžinierske siete a technické rozvody. Prvoradou požiadavkou je, aby ktorákoľvek súčasť technickej infraštruktúry v PRLA nenarušala pôvodný historický výraz jadra obce a svojím riešením nekolidovala s požiadavkami na ochranu, obnovu a regeneráciu pamiatkového fondu v rezervácii.

Elektrická energia, podobne ako aj časť telekomunikačnej siete, je v súčasnosti v pamiatkovom území vedená nadzemnými sieťovými rozvodmi, čo zásadným spôsobom vizuálne narúša vzhľad pamiatkovej rezervácie, preto je potrebné perspektívne riešiť tieto rozvody podzemným vedením.

Územie PRLA je plynofikované, napojené na skupinovú vodovod, s častí je v ňom vybudovaná kanalizácia, potrubia týchto inžinierskych sietí sú uložené pod povrchom a na ich súčasné riešenie nie sú z hľadiska ochrany pamiatkových hodnôt osobitné požiadavky. V prípade výmeny dožitých alebo

modernizácie zastaraných častí a v prípade rozširovania týchto sietí je potrebné riešiť ich v zmysle požiadaviek na ochranu pamiatkového fondu.

Prívody plynu k jednotlivým objektom, je potrebné realizovať tak, aby súčasti prívodov boli umiestnené pod povrchom, v žiadnom prípade nesmú byť vedené po fasádach objektov. Plynometry osádzať spôsobom, ktorý čo najmenej naruší výraz uličného interiéru. Pri nepamiatkových objektoch ich možno osádzať na fasády (najmä pri absencii predzáhradiek) s dodržaním požiadavky vhodného osadenia na (napr. soklové murivo) a primeraného zásahu do hmoty objektu. Vhodnejšie je osádzať plynometry v rámci oplotenia predzáhradiek a dvorov do skriniek z vhodného materiálu, spĺňajúceho estetické požiadavky na použitie v PRLA.

Hlavným komunikačným priestorom, ktorý tvorí os pamiatkovej rezervácie prechádza štátna cesta II/501, ktorej zaťaženosť dopravou vzrástla od doby vyhlásenia pamiatkovej rezervácie v obci viac ako dvojnásobne. Tento stav znemožňuje akékoľvek vytváranie predpokladov pre odstránenie nežiaducich vplyvov dopravy na historický stavebný fond v rezervácii a skvalitnenie životného prostredia. Požiadavka na preloženie hlavného cestného ťahu mimo centra obce bola zapracovaná do Návrhu územného plánu obce, kde sa navrhuje cesta II/501 homogenizovať v extraviláne na šírkové usporiadanie podľa kategórie S 9,8/80.

Okolo historického jadra obce (zväčša v mieste hranice PRLA) sú vytvorené komunikácie, ktoré postupne začínajú plniť funkciu miestnej komunikácie, sprístupňujúce jednotlivé bytové jednotky. Ich vznik akceptujeme ako prirodzený rozvoj územia, no vznikom nových komunikácií sa vytvoril nátlak na vznik novostavieb rodinných domov, tvoriacich v konečnom dôsledku novodobý prstenec okolo historickej zástavby.

#### **H. 10. Zásady pre riešenie novej zástavby v pamiatkovom území**

Nová zástavba na území pamiatkovej rezervácie je obmedzená požiadavkou na zachovanie autentickej podoby urbanizmu a tradičnej skladby zástavby. Z toho dôvodu je možné novostavby na území PRLA realizovať len na presne vymedzených parcelách a za konkrétne určených podmienok na zástavbu. Parcely pre novostavby tvoria z hľadiska ich zastavanosti v minulosti a z toho vyplývajúceho diferencovaného prístupu k možnostiam ich realizácie dve skupiny.

Do prvej skupiny patria dva pozemky (parcely) v rámci historickej ulicovej zástavby, konkrétne sa jedná o parcelu č. 247/1 v západnej časti juhovýchodného domoradia a parcely č. 83/1-2 v centrálnej časti severozápadného domoradia, kde pôvodne stáli objekty dvoch ľudových domov. Tieto vzniknuté preluky určujeme ako rezervné plochy s nutnosťou náhrady zástavby na miestach pôvodného historického stavebného fondu.

1) Požiadavky na zástavbu na rezervných plochách prvej skupiny:

- a) Novostavba bude osadená na pôdoryse pôvodného domu, tzn. bude osadená hlavnou fasádou v línii uličnej stavebnej čiary ako tradičný hĺbkový dom
- b) Hĺbkový dom bude mať jednu bočnú fasádu na hranici pozemku so susedným domom
- c) Druhá bočná fasáda bude ohraničovať dvor, ktorý bude zároveň slúžiť ako prejazd do záhrady
- d) Vstupy do objektu budú situované z bočnej dvorovej fasády
- e) Objekt bude prízemný so sedlovým zastrešením so štítom do ulice, so sklonom 42 – 45 stupňov
- f) Výška objektu (rímsa fasády, hrebeň strechy) nebude presahovať výšku okolitej zástavby, možnosť obytného podkrovia, presvetleného strešnými oknami
- g) Architektúra domu bude vychádzať z tradičných prvkov a materiálov historickej zástavby (uličná fasáda s dvojicou okien oddelená od štítu ostreším, štít bez okna len s malým vetracím okienkom, resp. dvojicou vetracích okienok, malý presah strechy cez fasády, rímsy a pod.)

Druhú skupinu tvoria voľné plochy pôvodných úžitkových a ovocných záhrad. Sú to plochy, ktoré sú na možnú zástavbu vytipované z dôvodu dlhodobých požiadaviek obyvateľov a obecného úradu (starostky obce) na umožnenie novej výstavby rodinných domov na ploche záhrad historických objektov. Nie sú to teda plochy vzniknuté po asanácii starších objektov.

Rozdeľujeme ich na:

- Regulačná zóna 1 (RZ 1) – plocha úžitkových záhrad s možnosťou zástavby a
- Regulačná zóna 2 (RZ 2) – plocha ovocných záhrad s možnosťou zástavby.

Regulačnú zónu 1 (RZ 1) tvoria plochy úžitkových záhrad v zadných častiach pozemkov (parciel), ktorých historická zástavba je situovaná pozdĺž centrálnej časti obce v predných častiach pozemkov. Jedná sa o šesť parcel v území rezervácie pozdĺž jej juhozápadnej hranice oproti lokalite Konopniská, ležiacej v ochrannom pásme PRLA, o plochy zadných častí záhrad, situovaných pozdĺž severnej hranice rezervácie oproti cintorínu a v uličke východne od cintorína. Oproti Konopniskám sa jedná o parcely č. 178, 179/2, 183/2, 231, 238 a 245. Oproti cintorínu sú to parcely č. 81, 84, 85, 90/1 a 90/3 a v uličke východne od cintorína parcely č. 108, 109/2, 116/2, 120, 125/1, 125/3. Tieto plochy parcel sú vyznačené na výkresoch územnoplánovacej dokumentácie obce ako navrhované plochy rodinnej zástavby. Ich rozsah, hĺbka je daná pokračovaním zadnej línie už jestvujúcich novovzniknutých parcel s domami oproti domu smútku.

Pri určení vyššie uvedených plôch záhrad pre možnú rodinnú výstavbu je uplatnený princíp, že pozemky s ľudovými domami umiestnenými okolo návsi, ktoré sú kultúrnymi pamiatkami, ostanú v celom rozsahu ako pôvodné záhrady, bez ďalšej zástavby.

Objekty historických zachovaných stodôl v záhradách na pozemkoch na území PRLA (napr. na parcelách č. 17/1, 27/3 a 37/1, 117 a 125/1) sú predmetom pamiatkovej ochrany.

Regulačnú zónu 2 (RZ 2) tvorí plocha pôvodnej ovocnej záhrady (sadu) pozdĺž severozápadnej hranice rezervácie. Jedná sa o parcelu č.154/2.

Pri všetkých plochách druhej skupiny je prioritnou funkciou úžitková, resp. ovocná záhrada, preto musí zostať v maximálnej miere zachovaná. Výstavba rodinných domov na týchto plochách je prvkom atypickým, vyplývajúcim z požiadaviek na rozvoj obce, preto musia byť pri výstavbe splnené nasledovné podmienky:

2) Všeobecné požiadavky pre obe regulačné zóny:

a) Zástavbu riešiť ako samostatne stojacu, prízemnú, so sedlovou strechou, so sklonom 42 - 45 stupňov.

b) Hrebeň strechy riešiť rovnobežne s dlhšou stranou fasády, strechu riešiť symetrickým tvarom.

c) Podkrovie je možné presvetliť strešnými oknami, oknami v štíte a malorozmernými vikiermi.

d) Presah strechy cez fasády riešiť maximálne 0,6 metra od fasády, krokvy nenechať.

e) Výšku korunnej rímsy riešiť maximálne 3,5 metra od úrovne terénu.

f) Pri riešení výrazu fasád vychádzať z miestnych tradícií– tvar, rytmus okien a dvier riešiť ako bodové otvory v tvare stojaceho obdĺžnika, fasádu riešiť omietnutím (s obmedzením použitia obkladov drevených, keramických a pod.)

g) Použiť tvrdú krytinu tehlovočervenej farby, najvhodnejšie s typom škridly vytvárajúcim „ploché - rovné strešné roviny“. Naopak nepoužívať „korýtkové a vlnkové“ škridly, ktoré vytvárajú „vlnitý“ (cudzorodý) povrch strešných rovín pre dané prostredie.

h) Použiť v maximálnej miere prírodné materiály: drevené výplne otvorov (vychádzajúce z tradičného riešenia) a pálenú keramickú krytinu.

i) Krajský pamiatkový úrad Trnava určí pre každý konkrétny prípad požiadavky na realizáciu novostavby, či je takáto výstavba možná a za akých podmienok.

2a) Špecifické požiadavky na zástavbu na plochách úžitkových záhrad (RZ 1):

a) Novou zástavbou nesmie byť znehodnotený výraz historickej časti obce, nová zástavba nesmie byť vnímaná z priehľadov pomedzi historickú zástavbu orientovanú do návsi.

b) Medzi historickou zástavbou a novostavbou rodinného domu musí byť vytvorená optická bariéra zo vzrastlých stromov (najmä ovocných). Stromy vysadiť v hĺbke pozemkov, aspoň v dvojrade.

c) Novostavba musí byť solitérom, na parcele musí byť umiestnená tak, aby bol vedľa nej voľný prístup na parcelu za domom s minimálnou šírkou prechodu 3 m.

d) Na úzkych parcelách môže byť navrhnutý len hĺbkový dom, jeho šírka musí umožňovať voľný prejazd do zadnej časti parcely – do záhrady.

e) Spôsob zástavby na širších parcelách musí byť vopred konzultovaný na KPÚ.

f) Novostavbu osadiť v jednotnej línii, vo vzdialenosti cca 6 m od uličnej čiary, od hranice stavebného pozemku s prístupovou komunikáciou.

g) Krídlo orientované do dvora (k historickej zástavbe) môže mať maximálne šírku 7,5 metra, musí byť ukončené štítom.

h) Podkrovie je možné presvetliť strešnými oknami, oknami v štíte a malorozmernými vikiermi orientovanými hlavne do prístupovej ulice.

2b) Špecifické požiadavky na zástavbu na ploche ovocných záhrad (RZ 2):

a) Územie riešiť s prioritou zachovania a prezentovania zelene (ovocnej záhrady - sadu) na pozemku, s možnosťou výstavby hospodárskej alebo rekreačnej stavby s umiestnením jedného objektu na túto parcelu (č.154/2).

b) Na ploche ponechať, resp. neustále obnovovať ovocný sad s tradičnými miestnymi drevinami.

c) Uplatniť nepravidelné situovanie objektu na parcele, bez viazanosti na uličnú čiaru prístupovej komunikácie.

d) Novostavba musí byť prízemná jednokrídlová, vychádzajúca z hmotovo-priestorovej skladby historickej tradičnej ľudovej architektúry obce, obdĺžnikového pôdorysu, s maximálnou šírkou 7 metrov.

e) Pri riešení výrazu fasád vychádzať z miestnych tradícií - tvar, rytmus okien a dvier riešiť ako bodové otvory v tvare stojaceho obdĺžnika, fasádu riešiť omietnutím (s obmedzením použitia obkladov drevených, keramických a pod.)

f) použiť v maximálnej miere prírodné materiály: drevené výplne otvorov a pálenú keramickú krytinu.

### **H.11. Požiadavky na zachovanie, ochranu a prezentáciu archeologických nálezísk**

V katastri obce Plavecký Peter sa evidujú archeologické lokality z obdobia praveku a stredoveku, keďže samotná obec sa spomína na konci 14. storočia, je pravdepodobné, že pri zemných prácach súvisiacich so stavebnou činnosťou v území pamiatkovej rezervácie, by mohli byť odkryté archeologické nálezy. Preto je nutné v závislosti od charakteru stavby a rozsahu zemných prác s ňou súvisiacich vykonať archeologický výskum za účelom záchrany a dokumentácie archeologických nálezov. Podmienky archeologického výskumu a spôsob nakladania s nálezmi určí pre každý prípad osobitne vo svojom rozhodnutí Krajský pamiatkový úrad Trnava. V prípade odkrytia nehnuteľného archeologického nálezov významnej historickej a pamiatkovej hodnoty je možné uvažovať o jeho prezentácii vhodným spôsobom.

### **H.12. Návrh na vytvorenie evidencie pamätihodností obce**

Vhodným spôsobom prezentácie pamiatkového fondu v území PRLA, ale aj celej obce, je vytvorenie evidencie pamätihodností. V prípade, že sa vedenie obce rozhodne viesť evidenciu pamätihodností,

možno do nej zaradiť okrem hnutelných a nehnuteľných vecí, aj kombinované diela prírody a človeka, historické udalosti, názvy ulíc, zemepisné a katastrálne názvy, ktoré sa viažu k histórii a osobnostiam obce atď. Perspektívne do potenciálnej evidencie pamätihodností odporúčame zahrnúť predovšetkým všetky objekty pamiatkovej hodnoty, ktoré nie sú zapísané do ÚZPF SR. Jedná sa o nasledovné objekty:

- dva kamenné kríže na cintoríne
- kamenný kríž pred rímskokatolíckym kostolom
- kamenná plastika sv. Vendelína
- kamenný kríž s plastikou Márie Magdalény
- kamenná plastika na stĺpe sv. Anton Paduánsky
- kamenná plastika sv. Florián
- kamenná plastika sv. Ján Nepomucký
- murované stodoly na parcelách č. 115, 27/1, 17/1, 212 a 196
- objekt pôvodnej krčmy súpisné č. 35
- pozostatok mlynského náhonu v celej zachovanej dĺžke

### **2.12.3.1 Ochranné pásmo Pamiatkovej rezervácie ľudovej architektúry Plavecký Peter**

#### **Podmienky ochrany a usmernený rozvoj prostredia**

aktualizácia materiálu: „Návrh na vyhlásenie ochranného pásma Pamiatkovej rezervácie ľudovej architektúry v Plaveckom Petri, okres Senica, Trnavský kraj. Spracovaný Krajským pamiatkovým úradom Trnava, Sládkovičova 11, Ing. Alenou Machovou, v spolupráci s Ing.arch. Jaroslavou Žuffovou, doplnený Ing. Veronikou Vágenknechtovou, v auguste 2004“ aktualizovaný KPÚ Trnava 09/2011

#### **3. Odôvodnenie účelu a cieľa vymedzenia územia ochranného pásma**

Účelom vyhlásenia ochranného pásma PRLA Plavecký Peter /ďalej OP PRLA/ je usmerňovanie stavebných, technických a iných zásahov na území bezprostredne súvisiacom s pamiatkovou rezerváciou ľudovej architektúry v súlade s pamiatkovým zákonom tak, aby celkové urbanisticko – architektonické riešenie územia OP PRLA bolo adekvátne výrazu prostredia rezervácie ľudového staviteľstva a činnosť na tomto území bola v súlade s koncepciou obnovy rezervácie ako aj platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce.

Vymedzením OP PRLA bude vytvorený potrebný legislatívny predpoklad na ochranu hodnôt prostredia PRLA, charakteristických pohľadov na pamiatkové územie ako i pohľadov z interiéru pamiatkového územia na okolitú krajinu, postupné odstránenie prvkov s negatívnym vplyvom na pamiatkové územie a tým docielenie optimálnej prezentácie pamiatkovej rezervácie ľudovej architektúry.

#### **4. Vymedzenie územia ochranného pásma**

##### **4.1. Mapový podklad**

Mapový podklad, ktorý bol použitý ako podklad pre grafickú časť tohto materiálu je katastrálna mapa obce Plavecký Peter, mierka 1:2880. Mapu aktuálneho stavu polohopisu poskytol Geodetický a kartografický ústav Bratislava v októbri 2010. Grafické vyznačenie hraníc ochranného pásma PRLA Plavecký Peter a hranice pamiatkového územia je vyznačené v prílohe na kópii uvedenej katastrálnej mapy obce Plavecký Peter. Pri spracovávaní materiálu bolo zistené, že niektoré objekty, najmä hospodárske stavby vo dvoroch pozemkov rodinných domov nie sú v katastrálnej mape zakreslené.

Tie objekty, ktoré neboli sprístupnené pri obhliadke spracovávateľom tohto materiálu, nie sú zakreslené do výkresovej časti.

##### **4.2. Opis priebehu hranice ochranného pásma (uvedený v kap. D)**

##### **4.3. Súpis parciel územia ochranného pásma**

51 /cesta/, 56 až 61, 91až 93, 95, 98 až100, časť 102 /cesta/, 115, 126 až 128, 134, časť 163 /cesta/, 260 až 262, časť 264 /potok/, 168, 280, 282 až 284, 286/potok/ , 288 až 293, 295 až 297, 300, 303, 304, 341, 354, 376, 436 až 440, 460,466, 467, 477,478, 481, 485, 486, 489, 490,493, 494, 496, až 503, 510, 519, 526, 532, časť 1071 /poľná cesta/ , 3328/2-3, 3389 až 3408, 3635, 3656, 3661, časť 4543 /potok/, 4548, 4549 vrátane všetkých podlomení vymenovaných parciel /ak tieto nie sú konkrétne vypísané/.

##### **5.2. Stručná charakteristika OP PRLA**

Navrhované územie OP obklopuje vymedzené územie PRLA zo všetkých svetových strán, okrem menších úsekov , kde je hranica OP PRLA totožná s hranicou samotnej PRLA.

Na zadné konce parciel pôvodnej zástavby nadväzovali pôvodne poľnohospodárske pozemky. Tento dobový urbanistický princíp je ešte zachovaný za južným ukončením parciel PRLA, pričom pozdĺž línie parciel vedie ( paralelne s líniou hlavnej cesty ) cesta, oddeľujúca ich od poľnohospodárskej pôdy (Konopniská ). Cesta je na severe - zo strany dobových parciel lemovaná iba plotmi. Stodoly stojace v hĺbke parciel sú odsadené od ich zadnej hranice a netvorí teda uličnú líniu. Opačnú - stranu cesty tvorí priebežne z väčšej časti v súlade s pôvodným stavom hranica poľnohospodárskej pôdy. Iba na východnom konci už bolo v rámci nej nedávno vytýčených niekoľko parciel malej hĺbky a väčšej šírky oproti dobovým parcelám, na ktorých vznikla zástavba solitérnych rodinných domov bez väzby na parcelné hranice, štvorcového pôdorysu. Pôdorysné a hmotovo - priestorové riešenie týchto novostavieb , ako aj ich architektonický výraz pôsobia rušivo vo vzťahu k pôvodnej zástavbe PRLA, na ktorú bezprostredne nadväzujú.

Západná časť navrhovaného ochranného pásma predstavuje zastavanú časť obce ohraničenú hranicou PRLA a vodným tokom potoka Hanšpil. Toto územie je rozdelené štátnou cestou na južnú a severnú časť, s rozdielnym charakterom zástavby. Južne od hlavnej cesty prevažujú dobové objekty obdĺžnikového pôdorysu , nepravidelne umiestnené na neorganicky usporiadaných parcelách. Približne v strede tejto časti sa nachádza NKP dom ľudový č.109. Tento pomerne kompaktný charakter zástavby narúšajú 3 novostavby, situované pri potoku a 1 novostavba pri hlavnej ceste. Novostavby majú netradičný štvorcový pôdorys , ploché strechy a dve z nich sú dvojpodlažné. Severne od hlavnej cesty sa nachádza novodobá zástavba, v blízkosti hlavnej cesty tvorená rod. domami vilového typu z 2.polovice 20.storočia /so štvorcovým pôdorysom a sedlovou strechou/, objektom škôlky a bytovým domom z 80-tych rokov 20.storočia /prízemné a dvojpodlažné objekty s plochými strechami/a 7 novostavbami štvorcového pôdorysu z konca 20. storočia, z hľadiska hmotovo priestorovej skladby a výrazu nevhodne riešenými vo vzťahu k dobovej zástavbe .

Novostavby sú umiestnené na novovzniknutých parcelách , odlišných svojím tvarom od typickej dobovej parcelácie. Za severným ukončením parciel PRLA sa tiež nachádza dnes komunikácia, ku ktorej sa pôvodné parcely obracajú rovnako ako v prípade južnej fronty iba oplotenými voľnými zadnými plochami. V strednej časti sa pozdĺž jej opačnej severnej strany rozprestiera cintorín. Na západnom konci stredného úseku cesty vznikli v 20. storočí 4 rodinné domy ešte v rámci PRLA - na zadných plochách pôvodných parciel, pričom novovzniknuté parcely sú voči pôvodným pozemkom

riešené neorganicky, bez rešpektu ich hraníc a tvaru – oproti pôvodným majú veľké šírky a malé hĺbky. Domy sú nevhodne riešené aj z hľadiska hmotovo priestorovej skladby a výrazu.

Do ochranného pásma je zahrnutá aj južná časť novej ulice, smerujúcej kolmo od severu na prietah centrom obce, naväzujúca na komunikáciu pri cintoríne, v severnej časti OP. Charakter zástavby, ktorá lemuje jej západnú stranu je novodobý, vznikla v 20.storočí -domy sú riešené ako solitérne stavby, zväčša nevhodného štvorcového pôdorysu. Na opačnej strane tejto časti ulice sa ešte nachádza pozostatok historickej zástavby a parcelácie – v podobe NKP ľudového domu číslo 135, parcela ktorého leží vedľa parcely bez zástavby, v susedstve parcely cintorína s novostavbou domu smútku. Z opačnej - východnej strany areálu cintorína dominuje dobová zástavba : stodola pri cintoríne a dom ľudový č.134 so stodolou, narušená je však dvomi novostavbami so štvorcovým pôdorysom, architektonicky a výrazovo nevhodných do daného prostredia.

Na území ochranného pásma PRLA sa nachádza aj niekoľko objektov tradičného hospodárskeho charakteru, avšak viaceré sa ich nachádza na území PRLA. Zastúpené sú najmä 14-timi solitérnymi stodolami a 4-mi stodolami s maštaľami. Solitérne stodoly v Plaveckom Petri zaujímajú spravidla veľkú hmotu (halové, prejazdové, so sedlovým zastrešením), nájdeme ich vystavané rôznymi tradičnými spôsobmi; ako „celodrevené“, kombinované - murovaným nízkym obvodovým múrom a murovanými stĺpmi s dreveným plášťom, ako celomurované s tehlovými štípmi alebo s drevenými štípmi. Napríklad na území OP PRLA sa nachádza ojedinelá kamenná murovaná stodola so štrbinovými vetracími otvormi a za ňou pivnica, situovaná na pozemku pri vstupe na cintorín. Na území obce sa v minulosti nachádzalo viacero hospodárskych objektov, čo zaznamenáva napríklad historická katastrálna mapa z roku 1894. Zachované tradičné hospodárske stavby tvoria súčasť historickej zástavby a sú predmetom pamiatkovej ochrany.

### 5.3. Podľa charakteru zástavby, prevládajúcej v navrhovanom priestore možno územie ochranného pásma rozdeliť na:

- dva typy /so zástavbou prevažne tradičnou a zástavbou novodobou /
- a celé navrhované územie tak rozdeliť na päť čitateľných lokalít :

A/ Zástavbu tradičnú, charakterizovanú urbanistickou hmotovo-priestorovou skladbou s architektonickými znakmi ľudovej architektúry, korešpondujúcu s objektami, nachádzajúcimi sa na území vyhlásenej rezervácie, vrátane výskytu objektov, zapísaných v ÚZPF SR :

1/ Juhozápadná časť územia OP /pozemky okolo bývalého prívodu mlynského náhona a okolo miestnej cesty pod ním a pozemky pri potoku Hanšpil po štátnu cestu /.

2/ Severná časť územia OP /parcely severne od cesty p.č. 102 – z obidvoch strán cintorína, stodola pred cintorínom, NKP dom ľudový č.134 + stodola, dom ľudový č.135.

B/ Zástavbu novodobú, ktorá predstavuje výstavbu 20.storočia /vrátane bytových domov a rodinných domov s plochými strechami až po novostavby v lokalite Konopniská – so sedlovými strechami/, nachádzajúcu sa :

- 1/ v juhozápadnej časti územia OP pri potoku Hanšpil /severne od štátnej cesty /,
- 2/ v severozápadnej časti územia OP /západným smerom od cesty parc.č. 102/,
- 3/ v juhovýchodnej časti územia OP /lokalita Konopniská, pod lesom Hradisko- Hrebeň/.

### 5.4. Funkčné využitie objektov na území OP (stav k augustu 2004) :

- bývanie spolu s infraštruktúrou /bytové domy, rodinné domy, materská škola/,
- pietne /cintorín so zeleňou/

- oddychovo-relaxačné /domy využívané na víkendové a rekreačné bývanie, záhrady pri domoch/.

### V lokalite A 1 sa nachádzajú nasledovné objekty

Názov objektu	Adresa	Parcelné číslo	Lokalita
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 102	261	A1
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 103	282	A1
Stodola	Plavecký Peter	282	A1
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 104	288	A1
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 105	289	A1
Dom ľudový	Plavecký Peter č. 107	290	A1
Dom ľudový	Plavecký Peter č. 106	291	A1
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 108	292	A1 (v rekonš)
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 184	293/1	A1
Dom ľudový	Plavecký Peter č. 109	293/2	A1 (NKP)
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 110	296	A1
Dom ľudový	Plavecký Peter č. 111	297	A1
Hospodársky objekt	Plavecký Peter	297	A1
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 188	300	A1

### V lokalite A 2 sa nachádzajú nasledovné objekty

Názov objektu	Adresa	Parcelné číslo	Lokalita
Dom smútku	Plavecký Peter	91/2	A2
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 136	93	A2
Ľudový dom	Plavecký Peter č. 135	95/2	A2 (NKP)
Stodola	Plavecký Peter	115	A2
Novostavba RD	Plavecký Peter	126	A2
Novostavba RD	Plavecký Peter	127	A2
Stodola	Plavecký Peter	128/1	A2
Dom ľudový	Plavecký Peter č. 134	128/2	A2 (NKP)

### V lokalite B 1 sa nachádzajú nasledovné objekty

Názov objektu	Adresa	Parcelné číslo	Lokalita
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 2	304	B1
Bytový dom	Plavecký Peter č. 180	3635/2	B1
Objekt škôlky	Plavecký Peter č. 179	3635/3	B1
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 177	3635/4	B1
Hospodársky objekt	Plavecký Peter	3635/4	B1

Názov objektu	Adresa	Parcelné číslo	Lokalita
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 199	3635/6	B1
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 198	3635/7	B1
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 197	3635/8	B1
Novostavba RD	Plavecký Peter č. 194	3635/9	B1
Novostavba RD	Plavecký Peter č. 195	3635/10	B1
Novostavba RD	Plavecký Peter č. 196	3635/11	B1
Viacúčelový objekt	Plavecký Peter č. 178	3635/16	B1
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 1	3661/1	B1

#### V lokalite B 2 sa nachádzajú nasledovné objekty

Názov objektu	Adresa	Parcelné číslo	Lokalita
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 172	56/1	B2
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 173	57/1	B2
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 190	58/1	B2
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 169	60	B2
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 171	61/1	B2
Hospodársky objekt	Plavecký Peter	61/2	B2
Dom smútku	Plavecký Peter	91/2	A2
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 166	99/1	B2
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 167	99/2	B2
Hospodársky objekt	Plavecký Peter	99/2	B2
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 168	100	B2

#### V lokalite B 3 sa nachádzajú nasledovné objekty

Názov objektu	Adresa	Parcelné číslo	Lokalita
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 61	439	B3
Novostavba RD	Plavecký Peter č. 225	460/2, 466/3	B3
Novostavba RD	Plavecký Peter č. 226	460/3	B3
Novostavba RD	Plavecký Peter č. 227	460/4	B3
Novostavba RD	Plavecký Peter č. 228	460/7	B3
Pošta	Plavecký Peter č. 181	466/1	B3
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 60	466/2	B3
Garáž	Plavecký Peter	466/2	B3
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 59	467	B3
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 58	477	B3
Rodinný dom	Plavecký Peter č. 57	486	B3
Objekt firmy Diaľkové káble	Plavecký Peter č. 245	526/2	B3

## 6. Podmienky ochrany a usmernený rozvoj prostredia OP PRLA

### 6.A.2. Základné kroky vlastníka nehnuteľnosti, ktorá nie je kultúrnou pamiatkou, ale nachádza sa v ochrannom pásme rezervácie:

a) Pred začatím úprav takejto nehnuteľnosti je vlastník povinný vyžiadať si záväzné stanovisko krajského pamiatkového úradu, a to predložením žiadosti o vydanie záväzného stanoviska o zámere úpravy nehnuteľnosti v ochrannom pásme.

Krajský pamiatkový úrad určí v záväznom stanovisku, či je navrhovaný zámer z hľadiska záujmov chránených týmto zákonom prípustný, a určí podmienky vykonania úprav nehnuteľnosti, najmä zásady objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického usporiadania exteriéru nehnuteľnosti.

b) V územnom konaní, v stavebnom konaní, v konaní o povolení zmeny stavby, v konaní o dodatočnom povolení stavby, v konaní o dodatočnom povolení udržiavacích prác, v kolaudačnom konaní, v konaní o zmene a užívaní stavby, v konaní o povolení terénnych úprav, prác a zariadení, alebo v konaní o odstránení nehnuteľnej kultúrnej pamiatky alebo stavby v pamiatkovom území a v ochrannom pásme rozhoduje stavebný úrad na základe záväzného stanoviska krajského pamiatkového úradu. Stavebný úrad tak postupuje aj vtedy, ak práce možno vykonať na základe ohlásenia.

c) V priebehu obnovy nehnuteľnosti v ochrannom pásme vykonáva krajský pamiatkový úrad štátny dohľad.

d) V procese plánovania a schvaľovania zmien na území exponovanom z hľadiska súčasti pamiatkového fondu je zároveň potrebné aplikovať ustanovenie § 30 ods. 4 pamiatkového zákona, ukládajúce orgánom štátnej správy a územnej samosprávy povinnosť vyžiadať stanovisko krajského pamiatkového úradu ku všetkým rozhodnutiam, ktorými môžu byť dotknuté záujmy chránené podľa pamiatkového zákona.

e) Osídlenie územia obce Plavecký Peter sa písomne spomína už v 14. storočí, a v katastri obce sa evidujú archeologické lokality minimálne z obdobia vrcholného stredoveku a včasného novoveku. Na základe charakteru územia obce, vzhľadom k analogickým situáciám z katastrálnych území okolitých obcí, možno predpokladať aj výskyt archeologických nálezov zo starších období. Z vyššie uvedených dôvodov je pravdepodobné, že pri zemných prácach súvisiacich so stavebnou činnosťou na území OP PRLA, by mohli byť odkryté archeologické nálezy. Nutnosť vykonania archeologického výskumu, podmienky výskumu a spôsob nakladania s nálezmi určí pre každý prípad osobitne KPÚ Trnava, podľa pamiatkového zákona.

f) Povolenie krajského pamiatkového úradu vo forme záväzného stanoviska podľa §30 ods. 3 pamiatkového zákona sa bude vyžadovať tiež pri umiestňovaní reklamných alebo technických zariadení na objektoch, ktoré nie sú kultúrnou pamiatkou a na iných nehnuteľnostiach, najmä ak pôsobenie zariadení môže výrazne zasiahnuť alebo pozmeniť charakter prostredia ochranného pásma vo vzťahu k pamiatkovému územiu.

### 6.B. Požiadavky z hľadiska ochrany pamiatkového fondu :

Požiadavky diferencovaného prístupu k ochrane, obnove a údržbe objektov na území ochranného pásma PRLA sú rozdelené (viď. vyššie uvedený text bod 5.3. a výkres č.2) podľa lokalít na

- priestory OP s dobovou zástavbou A1 a A2, a

- priestory s novodobou zástavbou B1, B2 a B3

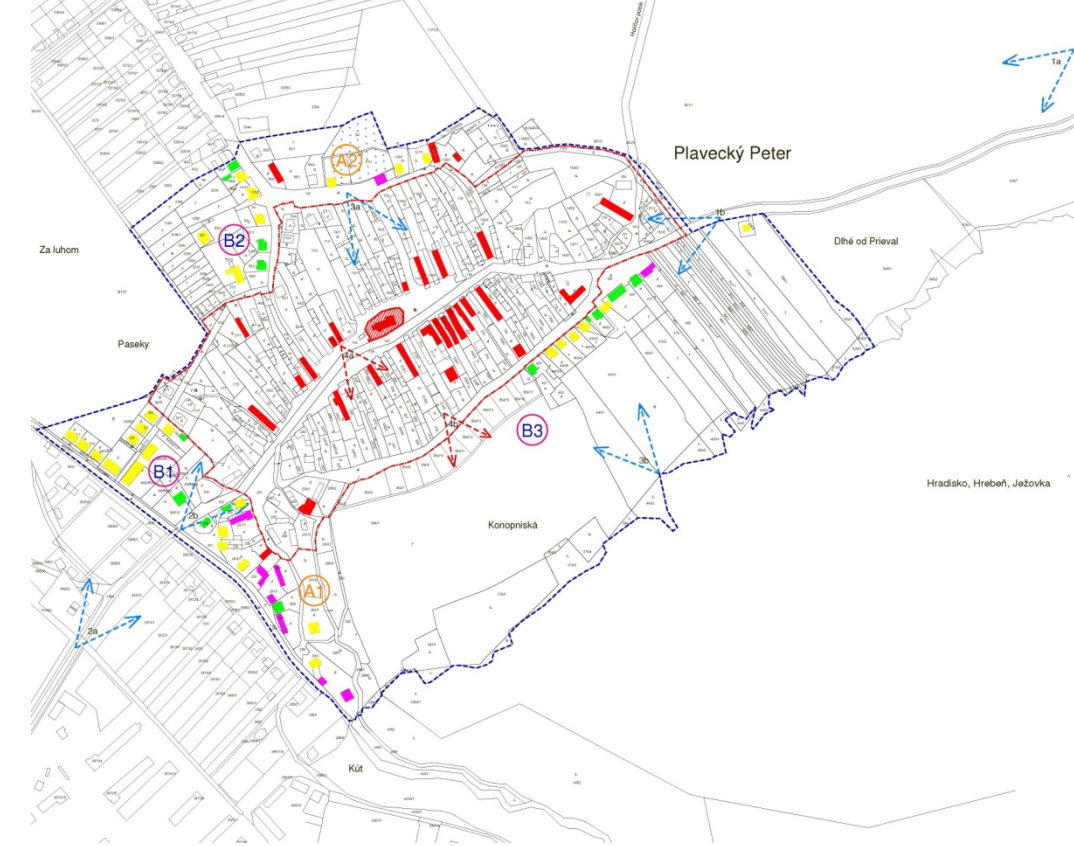
### 6.B.1. Podmienky pre lokalitu A1

**V lokalite A1 ochranného pásma**, v južnej časti obce okolo bývalého mlynskeho náhona a pri potoku Hanšpil, kde je územie charakteristické nepravidelnou parceláciou a zástavbou, sa vo väčšej miere vyskytujú dobové objekty dotvárajúce prostredie PRLA Plavecký Peter a objekty pochádzajúce z 2. polovice 20. storočia, vyhodnotené ako nerušivé. Zachovaná je historická parcelácia, obytné domy, hospodárske objekty aj plochy zelene, voľná urbanistická štruktúra. Objekty dotvárajúce prostredie PRLA sú predmetom pamiatkovej ochrany a vzhľadom k tomu je potrebné ich zachovať v origináloch. V prípade havarijného stavebno-technického stavu týchto objektov (potvrdeného odbornou spôsobilou osobou) je možné pristúpiť k ich asanácii. Priestor nezahusťovať novostavbami, avšak v prípade požiadavky novej výstavby je v prvom rade potrebné preveriť z urbanistického hľadiska možnosť realizácie novej výstavby (umiestnenie novostavby alebo prístavby a jej vzťah k objektu na parcele, resp. k okolitej zástavbe). Až následne Krajský pamiatkový úrad určí, či je možné priestor zahusťovať novou zástavbou. V prípade požiadavky novej zástavby je potom potrebné dodržať nasledovné podmienky:

V prípade požiadavky novej zástavby je potom potrebné dodržať nasledovné podmienky:

- Zástavbu umiestniť s voľným orientovaním voči prístupovej komunikácii.
- Uplatniť prízemnú jednokridlovú zástavbu v tvare obdĺžnika maximálne šírky 8,5 metrov, bez zvýšeného suterénu, so sedlovým zastrešením s použitím sklonu vychádzajúc z dobových objektov (40 – 45 stupňov, symetrický tvar).
- Podkrovie je možné riešiť ako využiteľné, presvetlené strešnými oknami (samostatne osadenými). Je možné použiť na strechu jeden vikier malých rozmerov, osadený v zadnej časti, s uplatnením tradičného zastrešenia.
- Exteriérové riešenie inšpirovať architektonickým tvaroslovím tradičnej zástavby pamiatkového prostredia.
- Použiť tvrdú škridlovú krytinu tehlovočervenej farby, najvhodnejšie s typom škridly vytvárajúcim „ploché - rovné strešné roviny“.
- Odporúča sa použiť v maximálnej miere prírodné materiály: drevené výplne otvorov a pálenú keramickú krytinu.

Obr. 1 Regulačné lokality (Ochranné pásmo PRLA Plavecký Peter KPÚ Trnava 2011)



### 6.B.2 Podmienky pre lokalitu A2

V lokalite A2 ochranného pásma, v jej východnej časti (východne od pozemku s domom č.134 a stodolou - kultúrne pamiatky) sa nachádzajú pozemky s nepravidelným rozmiestnením a veľkosťami, ktoré sú prístupné poľnou nespevnenou komunikáciou, cez Holičov potok, od hlavnej cesty, smerom od Prieval. Táto časť územia obce bola v minulosti využívaná ako záhradná zeleň (ovocné záhrady), tiež lúky a pasienky, a stáli na ňom „roztrúsené“ hospodárske objekty, s voľným nepravidelným rozmiestnením (vychádzajúc z historickej katastrálnej mapy Plaveckého Petra z roku 1894), lokalita severovýchodne od obce sa nazývala Vášky. Pri cintoríne medzi nárožnou stavbou dobovej stodoly a ľudovým domom č.134 boli koncom 20. a začiatkom 21. storočia postavené dva novodobé rodinné domy, vyhodnotené ako rušivé.

Dodnes v obci zachované tradičné hospodárske stavby tvoriace súčasť historickej zástavby a sú predmetom pamiatkovej ochrany (zachované veľké halové stodoly, menšie hospodárske stavby za domom, drevené šopy a pod). V záujme zachovania kontinuity novej výstavby s tradičnou historickou skladbou odporúčame inšpirovať sa pri obnovách alebo návrhoch nových objektov hmotovo-priestorovým usporiadaním a výrazom tradičnej zástavby obce.

V prípade požiadavky novej zástavby v časti územia (A2) ochranného pásma PRLA je potrebné dodržať nasledovné podmienky:

- Územie riešiť s prioritou zachovania a prezentovania zelene (najlepšie ovocných záhrad) na pozemkoch, s možnosťou výstavby hospodárskych alebo rekreačných stavieb s pravidlom umiestniť maximálne jeden objekt na jednu parcelu.
- Uplatniť nepravidelné situovania objektu na parcele, bez viazanosti na uličnú čiaru prístupovej komunikácie.

c) Hmotovo-priestorové riešenie stavieb riešiť nasledovne: alternatíva 1.) Objekty novostavieb riešiť ako náznakové rekonštrukcie dobových stodôl alebo hospodárskych stavieb s dodržaním typickej hmotovo-priestorovej skladby, s výrazom inšpirujúcim sa miestnymi historickými hospodárskymi objektmi, ako aj materiálovým prevedením.

Podkrovie je možné zobytniť a presvetliť najmä oknami umiestnenými v štítoch, prípadne malorozmernými strešnými oknami. alternatíva 2.) Objekty riešiť ako prízemnú jednokrídlovú zástavbu, vychádzajúc z hmotovo-priestorovej skladby historickej tradičnej ľudovej architektúry obce, obdĺžnikového pôdorysu (s maximálnou šírkou 7 metrov), so sedlovým zastrešením so sklonom 40 - 45 stupňov (symetrický tvar, s umiestnením hrebeňa strechy v dlhšej osi pôdorysu objektu).

Pre objekty podľa c.2.) ďalej platí: v prípade využitia podkrovia riešiť jeho presvetlenie najmä oknami v štítoch, prípadne podkrovie presvetliť strešnými oknami, alebo s kombináciou jedným dominantným vikierom. Pri riešení výrazu fasád vychádzať z miestnych tradícií – tvar, rytmus okien a dvier riešiť ako bodové otvory v tvare stojaceho obdĺžnika, fasádu riešiť omietnutím (s obmedzením použitia obkladov drevených, keramických a pod.)

d) Použiť tvrdú škridlovú krytinu tehlovočervenej farby, najvhodnejšie s typom škridly vytvárajúcim „ploché - rovné strešné roviny“. Naopak nepoužívať „korýtkové a vlnkové“ škridly, ktoré vytvárajú „vlnitý“ (cudzorodý) povrch strešných rovín pre dané prostredie.

e) Odporúča sa použiť v maximálnej miere prírodné materiály: drevené výplne otvorov a pálenú keramickú krytinu.

### 6.B.3. Podmienky pre lokalitu B1

Lokalita ochranného pásma (B1) je situovaná v juhozápadnej časti obce, severne (resp. SZ) od hlavnej komunikácie. Pri ceste je umiestnený rodinný dom vyhodnotený ako nerušivý. Západná časť lokality B1 obsahuje novostavby prízemné aj viacpodlažné, vyhodnotené ako rušivá zástavba. Lokalita B1 je pohľadovo exponovaná pri nástupe do obce z JZ-du a chránená pohľadovými uhlami (2a, 2b).

Na voľných pozemkoch popri hlavnej ceste a aj popri potoku Hanšpil je možné realizovať novú výstavbu objektov ako prízemnú jednokrídlovú, maximálne šírky 8,5 metra, s tradičným sedlovým zastrešením (sklon 40 – 45 stupňov, symetrického tvaru), s uplatnením hĺbkovej orientácie a štítu voči prístupovej komunikácii.

Potrebné je pritom hmotovo-priestorovou skladbou a architektonickým výrazom sa inšpirovať tradičnou zástavbou v pamiatkovom prostredí. Uplatniť bodové otvory fasád, obdĺžnikového tvaru, vertikálne orientované. Na strechu použiť tvrdú škridlovú krytinu tehlovočervenej farby, najvhodnejšie s typom škridly vytvárajúcim „ploché - rovné strešné roviny“.

Odporúča sa použiť tradičné prírodné materiály: drevené výplne otvorov a pálenú keramickú krytinu.

### 6.B.4. Podmienky pre lokalitu Paseky (B2)

Severozápadná časť ochranného pásma PRLA v blízkosti lokality Paseky sa popri miestnej komunikácii nachádzajú novodobé objekty rodinných domov, prízemné aj poschodové, so šikmým aj rovným zastrešením, postavené približne v poslednej tretine 20.storočia, ktoré sú vyhodnotené ako objekty rušivé a časť objekty nerušivé.

V lokalite Paseky na území ochranného pásma (jeho SZ-dnej časti - B2) je možné na ploche navrhovanej individuálnej bytovej výstavby (plocha C7 v územnom pláne) postaviť aj objekty rôznych „katalógových typov“, objekty prízemné (jednopodlažné) s rovnou strechou alebo so šikmým zastrešením, s možnosťou využitia podkrovia.

### 6.B.5. Podmienky pre miestnu časť Konopníská (B3)

V miestnej časti Konopníská sa plánovaná zástavba 10-tich rodinných domov nachádza popri ceste, po južnej (príp. juhovýchodnej) strane miestnej prístupovej komunikácie. Táto záujmová plocha danej lokality priestorovo nadväzuje na zachovanú historickú parceláciu južnej centrálnej časti obce PRLA - na zástavbu jednotlivých pozemkov v zadných polohách s dobovými stodolami. Delí ich predmetná miestna komunikácia. V juhovýchodnej časti ochranného pásma, v úseku od objektu bývalej pošty (prízemná budova s rovnou strechou) po poľnú cestu smerujúcu svahom k lesu, sa nachádza niekoľko objektov rodinných domov, ktoré boli postavené bez vyjadrenia vtedajšieho Pamiatkového ústavu na prelome 20. a 21. storočia. Tieto objekty rodinných domov sú samostatne stojace, prízemné s obytným podkrovím, so šikmým zastrešením nerovnakého sklonu, s čiastočne zapusteným suterénom, majú rôznu orientáciu strechy voči ulici, rôzny architektonický výraz, s použitím rôznych materiálov na fasádach.

Pre objekty novostavieb v ochrannom pásme v miestnej časti Konopníská (B3) je potrebné dodržať tieto kritériá:

1. Zachovať v maximálnej miere pôvodnú terénnu konfiguráciu pozemkov. Po nevyhnutnom odstránení zeminy z dôvodu vybudovania cestnej a pešej komunikácie bude zopakovaný súčasný prirodzený tvar terénu bez používania vysokých oporných múrov. Pre sprístupnenie terénu autom môže byť vytvorená rampa, ktorá bude umiestnená na pozemku tak, aby jej jedna strana vrátane oporného múrika bola na hranici so susedným pozemkom. Vopred predložiť na posúdenie na KPU osadenie rodinného domu s určením výšok od pôvodného terénu, ktorého presné zameranie (polohopísne aj výškopísne) bude súčasťou predkladanej dokumentácie.
2. Pri úprave terénu, pred objektom a v jeho bezprostrednom okolí, uplatniť v maximálnom rozsahu trávnatý povrch.
3. Zachovať (resp. vytvoriť) jednotnú odstupovú vzdialenosť (stavebnú čiaru) novej zástavby od prístupovej komunikácie (resp. od hranice pozemku), vychádzať zo schválených podmienok pre danú lokalitu v územnom pláne obce.
4. Zjednotiť typ stavieb rodinných domov. Pokiaľ sa začnú v lokalite stavať bungalovy, je potrebné pokračovať s uplatnením tohto typu objektu v celej lokalite (plocha C2):
  - a) Prízemný dom so šikmou strechou nízkeho sklonu (bez obývatel'ného podkrovia)
  - b) Použiť tvrdú krytinu prírodnej farby (tehlovočervenej) a farebnosť fasád riešiť jemným svetlým odtieňom
5. Pri určovaní ďalších zastavovacích podmienok (napr. odstupové vzdialenosti jednotlivých domov) je potrebné vychádzať z platného stavebného zákona.

### 7. Reklamy a technické zariadenia

Pri riešení reklám na území OP PRLA vylúčiť veľkoplošné a svetelné tabule vnímateľné z chránených pohľadových uhlov a priehľadov z územia PRLA. Návrh označenia prevádzky, reklamu, príp. iné informačné a technické zariadenie je potrebné posúdiť KPÚ Trnava.

#### Chránené pohľadové uhly

Pri realizácii plánovaných dostavieb podľa územného plánu obce Plavecký Peter je potrebné chrániť celkové pohľady na obec, typické priehľady do stredu obce s kostolom ako aj zvnútra PRLA na okolitú krajinu, z hľadiska výškového a objemového riešenia prípadných dostavieb v rámci zadefinovaných chránených pohľadových uhlov (obr. Č. 2):

### **Pri vstupe do obce od Prieval**

1a) Diaľkový pohľad na obec od parcely 4054 (hranica lesa Hradisko-Hrebeň), po parcelu 3292 (areál SPP),

1b) Bezprostredný vstup do obce pri spoločnej hranici PRLA a OP PRLA, v rozsahu parciel susediacich s príjazdovou komunikáciou, t.j. p. č. 163 (cesta) a príslušné parcely z oboch strán

### **Pri vstupe do obce od Plaveckého Mikuláša**

2a) Pohľadový uhol pred vstupom do obce v rozsahu od parcely 3418 (pole) po parcelu 4054 (hranica lesa Hradisko-Hrebeň),

2b) Pohľad z hranice OP PRLA do vnútra PRLA, t.j. stredu obce s kostolom v rozsahu parciel príslušných k príjazdovej ceste (p. č.163),

### **Pohľady na obec a priehľady do stredu obce s dominantou kostola**

3a) Priehľady do stredu obce z hranice deliacej OP a PRLA, z komunikácie pri cintoríne (p. č. 102), v dĺžke jej dotyku s touto hranicou

3b) Celkový pohľad na obec z hranice lesa Hradisko-Hrebeň (hranica parcely 4054) v rozsahu hraníc OP PRLA

### **Pohľady z vnútra PRLA Plavecký Peter na okolitú krajinu**

4a) Pohľad zo stredu obce od hlavnej komunikácie (p. č.163) smerom k hranici parcely lesa Hradisko – Hrebeň (p. č. 4054) v rozsahu od p. č. 546 po p. č. 4052.

4b) Pohľad z hranice PRLA od pozemku p. č. 354 (Konopníská) na hranicu lesa Hradisko-Hrebeň v rozsahu od p. č. 546 po p. č. 4052.

Aktualizovaný materiál „Ochranné pásmo Pamiatkovej rezervácie ľudovej architektúry Plavecký Peter, Podmienky ochrany a usmernený rozvoj prostredia“ (vypracovaný v roku 2011 KPÚ Trnava), uvádza okrem pamiatok zapísaných v ÚZPF aj Zoznam objektov na území ochranného pásma, dotvárajúcich historické prostredie (zostavené v poradí podľa čísla parciel).

### **A1 Zoznam objektov na území ochranného pásma, zapísaných v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR**

P.č.	Názov NKP	Súpisné číslo	Parcelné číslo	Číslo v ÚZPF SR
1	Dom ľudový	109	293	10 652
2	Dom ľudový s hosp. časťou a stodola	134	128/1-2	10 653/1-2
3	Dom ľudový s hosp. časťou	135	95/2	10 654

### **A2 Zoznam objektov na území ochranného pásma, navrhnutých na zápis do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR: -**

(Okrem objektov uvedených v zozname A.1. sa v dotknutom území nenachádzajú ďalšie objekty, ktoré by boli navrhnuté na zápis do ÚZPF SR)

### **A.3 Zoznam objektov na území ochranného pásma vytypovaných na zápis do ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR: -**

(Okrem objektov uvedených v zozname A.1. sa v dotknutom území nenachádzajú ďalšie objekty, ktoré by boli vytypované na zápis do ÚZPF SR)

### **A4 Zoznam objektov na území ochranného pásma, dotvárajúcich historické prostredie (zostavené v poradí podľa čísla parciel) – stav k augustu 2004**

P. č.	Názov objektu	Adresa	Parcelné číslo	Lokalita
1.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 172	56/1	B2
2.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 173	57/1	B2
3.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 190	58/1	B2
4.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 169	60	B2
5.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 171	61/1	B2
6.	Hospodársky objekt	Plavecký Peter	61/2	B2
7.	Dom smútku	Plavecký Peter	91/2	A2
8.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 136	93	A2
9.	Ľudový dom	Plavecký Peter č. 135	95/2	A2 (NKP)
10.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 166	99/1	B2
11.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 167	99/2	B2
12.	Hospodársky objekt	Plavecký Peter	99/2	B2
13.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 168	100	B2
14.	Stodola	Plavecký Peter	115	A2
15.	Novostavba RD	Plavecký Peter	126	A2
16.	Novostavba RD	Plavecký Peter	127	A2
17.	Stodola	Plavecký Peter	128/1	A2
18.	Dom ľudový	Plavecký Peter č. 134	128/2	A2 (NKP)
19.	Kamenná plastika sv. Vendelína	P. Peter - pred domom č. 57	168	B3
20.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 102	261	A1
21.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 103	282	A1
22.	Stodola	Plavecký Peter	282	A1
23.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 104	288	A1
24.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 105	289	A1
25.	Dom ľudový	Plavecký Peter č. 107	290	A1
26.	Dom ľudový	Plavecký Peter č. 106	291	A1
27.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 108	292	A1
28.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 184	293/1	A1
29.	Dom ľudový	Plavecký Peter č. 109	293/2	A1 (NKP)
30.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 110	296	A1
31.	Dom ľudový	Plavecký Peter č. 111	297	A1
32.	Hospodársky objekt	Plavecký Peter	297	A1
33.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 188	300	A1
34.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 2	304	B1
35.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 61	439	B3
36.	Novostavba RD	Plavecký Peter č. 225	460/2, 466/3	B3

P. č.	Názov objektu	Adresa	Parcelné číslo	Lokalita
37.	Novostavba RD	Plavecký Peter č. 226	460/3	B3
38.	Novostavba RD	Plavecký Peter č. 227	460/4	B3
39.	Novostavba RD	Plavecký Peter č. 228	460/7	B3
40.	Pošta	Plavecký Peter č. 181	466/1	B3
41.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 60	466/2	B3
42.	Garáž	Plavecký Peter	466/2	B3
43.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 59	467	B3
44.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 58	477	B3
45.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 57	486	B3
46.	Objekt firmy Diaľkové káble	Plavecký Peter č. 245	526/2	B3
47.	Bytový dom	Plavecký Peter č. 180	3635/2	B1
48.	Objekt škôlky	Plavecký Peter č. 179	3635/3	B1
49.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 177	3635/4	B1
50.	Hospodársky objekt	Plavecký Peter	3635/4	B1
51.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 199	3635/6	B1
52.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 198	3635/7	B1
53.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 197	3635/8	B1
54.	Novostavba RD	Plavecký Peter č. 194	3635/9	B1
55.	Novostavba RD	Plavecký Peter č. 195	3635/10	B1
56.	Novostavba RD	Plavecký Peter č. 196	3635/11	B1
57.	Viacúčelový objekt	Plavecký Peter č. 178	3635/16	B1
58.	Rodinný dom	Plavecký Peter č. 1	3661/1	B1

### 3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Na území obce je potrebné:

- sledovať zdroje znečistenia ovzdušia v obci
- obmedzovať vznik odpadov
- sledovať plnenie opatrení vyplývajúcich z POH obce
- zabezpečiť podmienky pre separovaný zber odpadov
- postupne zabezpečiť v obci 100% zásobovanie obyvateľov pitnou vodou
- postupne zabezpečiť v obci 100% odvádzanie a likvidáciu odpadových vôd
- rekultivať skládku v lokalite Konopniská – realizovaná

V zmysle ochrany a zlepšenie kvality životného prostredia:

- rešpektovať a dodržiavať všetky platné predpisy a normy, ktorými sa zabezpečuje ochrana zložiek životného prostredia.

### 3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

#### 3.7.1 Súčasné hranice zastavaného územia obce

Zastavané územie obce je definované nasledovnou hranicou (v smere hodinových ručičiek):

- z južnej strany lemuje areály sklady Medika, Zvak a prechádza pozdĺž oplotenia areálu PD až po cestu II/501
- zo západnej strany prebieha pozdĺž areálu Povodie Dunaja, pokračuje pozdĺž súkromných záhrad, prechádza na druhú stranu potoka Hanšpíl a lemuje miestnu časť Dolný Mlyn,
- zo severnej strany zahŕňa areál Slovtransgazu
- v severovýchodnej strane pokračuje pozdĺž zadných traktov záhrad
- vo východnej časti lemuje záhrady a prechádza na druhú stranu cesty II/501
- v juhovýchodnej časti prechádza pozdĺž existujúcej zástavby rodinných domov, pokračuje pozdĺž cesty za záhradami, kde sa napája na východzí bod hranice

#### 3.7.2 Navrhované hranice zastavaného územia obce

Hranica zastavaného územia obce sa rozširuje o nasledovné navrhované lokality:

- novonavrhovaná časť pozdĺž cesty do miestnej časti Dolný Mlyn
- novonavrhovaná výrobná zóna za areálom Slovtransgazu
- lokalita Konopniská II
- lokalita Konopniská
- lokalita Padelky
- obytné územie (lokalita č. 2.) - rozšírenie o 0,73 ha (ZaD č. 1),
- obytné územie (lokalita č. 3.) - rozšírenie o 1,44 ha (ZaD č. 1),

V návrhu Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN-O Plavecký Peter sú navrhované územia na zástavbu mimo súčasnej hranice zastavaného územia vymedzené nasledovne:

- obytné územie (lokalita č. 1.) - rozšírenie o 6,3 ha,
- obytné územie (lokalita č. 3.) - rozšírenie o 0,11 ha

Vymedzenie tohto územia je v grafickej časti označené ako navrhovaná hranica zastavaného územia.

### 3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

#### Pamiatková rezervácia ľudovej architektúry

Uznesením vlády Slovenskej republiky č. 236/90 zo dňa 23.5.1990 bola časť obce vyhlásená za pamiatkovú rezerváciu ľudovej architektúry (PRLA) s ochranným pásmom. V roku 2011 KPÚ Trnava vypracoval Aktualizáciu zásad ochrany pamiatkového územia PRLA Plavecký Peter – Prepracovanie 2011, vrátane materiálu „Podmienky ochrany a usmerný rozvoj prostredia aktualizácia materiálu: „Návrh na vyhlásenie ochranného pásma Pamiatkovej rezervácie ľudovej architektúry v Plaveckom Petri“.

#### Chránené územia ochrany prírody

Časť k.ú. Plavecký Peter leží v CHKO Malé Karpaty, ktoré boli vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 138 Z.z. zo dňa 30.03.2001 o CHKO Malé Karpaty s účinnosťou od 01.05.2001. V zmysle zákona č. 543/2002

Z.z. o ochrane prírody a krajiny patria do II. stupňa ochrany. Predmetom ochrany je ochrana listnatých komplexov, bohatého rastlinstva a živočíšstva teplomilných druhov. CHKO Záhorie (širšie okolie riešeného územia), ktorá bola zriadená vyhláškou MK SSR č. 220/1988 Zb. Prírodná rezervácia Kamenec k.ú. Plavecký Peter s rozlohou 61,62 ha

#### **Chránené vtáčie územia.**

V zmysle § 26 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny sa v k.ú. obce Plavecký Peter nachádza kategória chránených území – Chránené vtáčie územia. Národný zoznam chránených vtáčích území bol schválený vládou SR Uznesením č. 636/2003.

- Lokalita č. 14. Malé Karpaty SKCHVU014

#### **Územia európskeho významu**

- Biele hory SKUEV0267
- Rudava SKUEV0163

#### **Chránené územia ložísk nerastov**

- výhradné ložisko stavebného kameňa k.ú. Plavecký Peter
- ložisko rašeliny k.ú. Plavecký Peter

#### **Ochranné pásma zariadení technického vybavenia**

Katastrálnym územím obce Plavecký Peter sú trasované významné infraštrukturálne koridory regionálneho, nadregionálneho až celoštátneho významu.

#### **Ochranné pásma VVN vedení**

Katastrálnym územím sú trasované vedenia elektrizačnej sústavy s ochrannými pásmami, ktoré sú vymedzené v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike (§ 43 Ochranné pásma):

- od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m od krajného vodiča,
- od 1 kV do 35 kV vrátane 10 m od krajného vodiča.

#### **Ochranné pásma plynovodov**

Riešeným územím prechádza sústava tranzitných plynovodov 1x DN 1400 a 3x DN 1200, ktorá sa rozvetvuje v uzli Plavecký Peter do dvoch smerov:

- na Brodské (do ČR) - DN 1400, 2x DN 900 a DN 800 PN 6,4
- na Vysokú pri Morave (do Rakúska) - 2x DN 700, DN 900.

V zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike (§ 79 Ochranné pásma a § 80 Bezpečnostné pásma) je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení:

- od 501mm do 700 mm 12 m ochranné pásma
- nad 500 mm 200 m bezpečnostné pásma
- od DN 201 do DN 500 8 m ochranné pásma
- do DN 500 150 m bezpečnostné pásma
- do DN 200 4 m ochranné pásma
- do DN 150 nad 4 MPa 50 m bezpečnostné pásma
- technologické objekty 8 m

#### **Ochranné pásma dopravných zariadení**

Podľa Vyhlášky FMD č. 35/1984 § 15 je v katastrálnom území potrebné rešpektovať ochranné pásma komunikácií:

- cesta II. triedy (vzdialenosť od vozovky) 25 m
- cesta III. triedy (vzdialenosť od vozovky) 20 m

#### **Ochranné pásma vodných zdrojov**

- pásma hygienickej ochrany vodných zdrojov Plavecké Podhradie, Plavecký Mikuláš, Cerová

#### **Ochranné pásma vodných tokov**

V zmysle §49 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a prílohy č. 1 k vyhláške č. 525 Z.z., ktorou sa ustanovuje zoznam vodohospodársky významných vodných tokov a vodárenských vodných tokov je potrebné rešpektovať ochranné pásma významných vodných tokov v šírke 10 m obojstranne od brehovej čiary

- Hrudky

V zmysle §49 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách je potrebné rešpektovať ochranné pásma drobných vodných tokov v šírke 5 m obojstranne od brehovej čiary

Okrem toho je potrebné rešpektovať ochranné pásma všetkých melioračných kanálov v k.ú obce Plavecký Peter v šírke 5m

#### **Ochranné pásma lesa**

V zmysle zákona č. 326/2005 o lesoch § 10 Ochranné pásma lesa je potrebné rešpektovať:

- ochranné pásma lesa vo vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku

#### **Ochranné pásma cintorínov**

V zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve je potrebné rešpektovať:

- ochranné pásma cintorína v rozsahu 50 m.

### **3.8.1 Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny**

V zmysle ochrany prírody a krajiny a ochrany a racionálneho využívania prírodných zdrojov je potrebné:

- rešpektovať Chránenú krajinnú oblasť Malé Karpaty,
- rešpektovať Chránené vtáčie územie Malé Karpaty,
- rešpektovať Územie európskeho významu SKÚEV0267 Biele hory a Územie európskeho významu SKÚEV0163 Rudava,
- rešpektovať Prírodnú rezerváciu Kamenec,
- rešpektovať prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability a Miestneho územného systému ekologickej stability územia obce Plavecký Peter,
- rešpektovať krajinnú zeleň ako významný prvok v krajine,
- rešpektovať vodohospodársky významný tok č. 53 Rudava (4-17-02-009) a vodohospodársky významný tok č. 54 Hrudky (4-17-02-012),
- rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako limitujúci faktor rozvoja.

### 3.9 Časti obce, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z

Na základe vyhodnotenia reálnych proporčných nárokov na rozvoj jednotlivých funkčných zložiek, je potrebné vypracovať pre nasledovné časti obce dokumentácie na zonálnej úrovni:

- Konopniská - regulačná zóna C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>3</sub>
- Dolný Mlyn - regulačná zóna C<sub>8</sub>, C<sub>9</sub>
- Pri povodí - regulačná zóna C<sub>5</sub>, D<sub>1</sub>
- Pri PD - regulačná zóna C<sub>4</sub>
- Paseky - regulačná zóna C<sub>6</sub>, C<sub>7</sub>
- regulačná zóna O<sub>1</sub>
- regulačná zóna C<sub>10</sub> a C<sub>11</sub>

## 4 VEREJNO - PROSPEŠNÉ STAVBY

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 stavebného zákona pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

Vzhľadom na vyššie uvedené navrhuje územný plán obce ako verejnoprospešné nasledujúce stavby:

### 4.1 Verejno-prospešné stavby dopravné

#### 4.1.1 Cestná komunikačná sieť

- homogenizácia cesty II/501 na šírkové usporiadanie S 8,9/80
- obslužná komunikácia funkčnej triedy C2
- obslužná komunikácia v časti Konopniská
- obslužná komunikácia v časti Paseky
- obslužná komunikácia v časti Dolný mlyn
- obslužné komunikácie

### 4.2 Verejno-prospešné stavby vodného hospodárstva

#### 4.2.1 Stavby a zariadenia na zásobovanie vodou

- vodovodné rozvody a príslušné zariadenia obecnej vodovodnej siete podľa návrhu urbanistickej koncepcie a následnej technickej dokumentácie.

#### 4.2.2 Stavby a zariadenia na odvádzanie a čistenie odpadových vôd

- dobudovanie kanalizačnej siete s príslušnými zariadeniami obecnej kanalizačnej siete podľa návrhu územného plánu a následnej technickej dokumentácie.

### 4.3 Verejno-prospešné stavby energetiky a spojov

#### 4.3.1 Stavby a zariadenia na zásobovanie elektrickou energiou

- trafostanica 250 kV - lokalita Konopniská
- výmena trafostanice TS 40-1 – 160 kVA za 400 kVA

- výmena trafostanice TS 40 - 6 – 100 kVA za 250 kVA
- elektrické vedenia
- telekomunikácie

#### 4.3.2 Stavby a zariadenia na zásobovanie plynom

- obecná plynovodná STL a NTL sieť s príslušnými zariadeniami podľa návrhu urbanistickej koncepcie a následnej technickej dokumentácie.

#### 4.3.3 Stavby a zariadenia telekomunikácií

- výstavba telekomunikačných sietí na celom území obce podľa následnej technickej dokumentácie,

### 4.4 Verejno-prospešné stavby odpadového hospodárstva

- rekultivácia skládky v lokalite Konopniská - „Výmol,, - realizovaná
- vybudovanie zberného dvora na zber separovaných zložiek komunálneho odpadu s riešením zhodnocovania biologicky rozložiteľných odpadov

## 5 ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE STAVIEB

### 5.1 Obytné územie rodinných domov – C2, C3,

#### FUNKČNÉ VYUŽITIE

##### základná charakteristika

- slúži prevažne pre bývanie v rodinných domoch,
- prípustná funkčná náplň
- bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.),
- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie a situovaná v rodinných domoch,
- zariadenia cestovného ruchu – ubytovacie zariadenia penziónového typu - účelové zariadenie malokapacitné (12 - 20 lôžok + vybavenosť - kuchyňa, jedáleň, spoločenská miestnosť, fitnes + 1 služobný byt) – platí pre regulačný blok C4
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov,

- zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov, situované vo vedľajšej, hospodárskej časti rodinných domov,
- rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.),
- verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň),
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod.,

#### **nevhodná a neprípustná funkčná náplň**

- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,
- obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia,
- zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce kvalitu obytného prostredia,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia,
- služby,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,

#### **PRIESTOROVÉ USPORIADANIE**

##### **Intenzita zástavby**

- maximálny index zastavanosti 0,30
- minimálny index zelene 0,65
- maximálna podlažnosť 1 podkrovia

##### **Spôsob zástavby**

Spôsob zástavby vhodný pre tento typ obytného územia predstavuje voľnú súrodú zástavbu izolovaných objektov. Zástavba vytvára otvorené priestory bez súvislých ohraničení.

- voľná zástavba izolovaných objektov v zeleni

##### **Intrervenčné zásahy v území**

- nová výstavba

## **5.2 Umiestnenie stavby na pozemku**

### **Vymedzenie uličnej a stavebnej čiary**

Navrhovaná štruktúra zástavby rodinných domov vytvára kompaktnú nespojitú uličnú zástavbu, pričom:

- uličná čiara – 8 m od hrany komunikácie (chodník 2,0 m, predzáhradka 6,0m) – regulačný blok 3
- uličná čiara – 8 m od hrany komunikácie (odvodňovací zelený pás 2,0 m, predzáhradka 6,0m) – regulačný blok C2, C3
- stavebná čiara – totožná s uličnou

### **Stanovenie hĺbky, šírky a výšky zastavania**

Spôsob zastavania pozemkov je realizovaný prostredníctvom samostatne stojacich rodinných domov. Šírka zastavania pozemku vychádza zo zachovania minimálnych vzdialeností medzi stavbami rodinných domov, ktorá predstavuje 7m. Výška zastavania je stanovená max. na  $\geq 1$  nadzemné podlažie (prízemie + neobývatel'né podkrovia). Výška hrebeňa max 8 m od podlahy prízemia s orientáciou novostavby štítom do ulice.

### **Napojenie stavby na prístup z miestnej komunikácie**

Rodinné domy sú napojené na novonavrhovanú cestu prostredníctvom samostatných vjazdov na pozemky a samostatných vstupov do rodinných domov.

### **Intenzita zastavania**

Intenzita zastavania pozemku je reprezentovaná stanovením nasledovných koeficientov:

- Koeficient zastavanosti – maximálny koeficient zastavanosti vrátane spevnených plôch Kz je 0,30
- Index ozelenenia – minimálny koeficient nezastavaných, voľných plôch – Kzp je 0,65
- maximálna podlažnosť 1 bez obývatel'ného podkrovia

### **Architektonické riešenia stavieb**

Architektonicko-stavebné princípy zástavby na pozemku

- z hľadiska zachovania charakteru existujúcej zástavy presadzovať pri výstavbe objektov rodinných domov prvky miestnych stavebných tradícií, najmä hmotovo-priestorovým riešením a ich mierkou.
- rodinné domy riešiť ako jednopodlažné, bez zvýšeného suterénu
- tvaroslovie orientovať na tradičné formy,
- rytmus okien a dverí by mal rovnako vychádzať z tradícií, voliť typy okien a dverí podobné tradičným, bodové otvory v tvare stojaceho obdĺžnika, materiál drevo,
- vonkajšia úprava fasád riešená tradičným spôsobom omietnutím hladkou omietkou s bielym alebo farebným náterom, bez keramických, drevených a iných obkladov, sokel riešiť v omietke,
- vstup do objektu orientovaný radšej z boku objektu, garáž v zadnej časti domu so vstupom z boku, prípadne vzadu vo dvore ako solitér (samostatná stavba)
- druh oplatenia - priehľadné, ľahkej konštrukcie. perforovaný – pletivo resp. drevo, oceľ

### **Nepripustné architektonicko-stavebné princípy zástavby na pozemku**

- pôdorys s plochými strechami
- strechy – asfaltový šindel,
- tvaroslovie s násilnými cudzími prvkami
- druh oplatenia – plný plot do ulice a od susedov

### **Podmienky umiestňovania verejného dopravného a technického vybavenia**

- novonavrhovanú obslužnú komunikáciu riešiť funkčnej triedy C2, dvojpruhovú – obojsmernú s jednostranným chodníkom. Šírkové usporiadanie riešiť v štandardnom profile, ktorý vychádza z normovej kategórie MO8/30
- dvodnenie komunikácie riešiť do pozdĺžne vyspádovaného odvodňovacieho a vsakovacieho rigolu, resp. do terénu
- odkanalizovanie riešiť napojením na obecnú kanalizačnú sieť
- pre zásobovanie lokality elektrickou energiou realizovať TS40-7 – 250 kV

*Podmienky zastavania lokality C2 v zmysle stanoviska KPUTT-2016/528-5/15221/ŽEM zo dňa 16.03.2016*

- 1. Zachovať v maximálnej miere pôvodnú terénnu konfiguráciu pozemkov. Po nevyhnutnom odstránení zeminy z dôvodu vybudovania cestnej a pešej komunikácie bude zopakovaný súčasný prirodzený tvar terénu bez používania vysokých oporných múrov. Pre sprístupnenie terénu autom môže byť vytvorená rampa, ktorá bude umiestnená na pozemku tak, aby jej jedna strana vrátane oporného múrika bola na hranici so susedným pozemkom. Vopred predložiť na posúdenie na KPU osadenie rodinného domu s určením výšok od pôvodného terénu, ktorého presné zameranie (polohopisné aj výškopisné) bude súčasťou predkladanej dokumentácie.*
- 2. Pri úprave terénu, pred objektom a v jeho bezprostrednom okolí, uplatniť v maximálnom rozsahu trávnatý povrch.*
- 3. Zachovať (resp. vytvoriť) jednotnú odstupovú vzdialenosť (stavebnú čiaru) novej zástavby od prístupovej komunikácie (resp. od hranice pozemku), vychádzať zo schválených podmienok pre danú lokalitu v územnom pláne obce.*
- 4. Zjednotiť typ stavieb rodinných domov. Pokiaľ sa začnú v lokalite stavať bungalovy, je potrebné pokračovať s uplatnením tohto typu objektu v celej lokalite (plocha C2):*
  - a) Prízemný dom so šikmou strechou nízkeho sklonu (bez obývatel'ného podkrovia)*
  - b) Použiť tvrdú krytinu prírodnej farby (tehlovočervenej) a farebnosť fasád riešiť jemným svetlým odtieňom*
- 5. Pri určovaní ďalších zastavovacích podmienok (napr. odstupové vzdialenosti jednotlivých domov) je potrebné vychádzať z platného stavebného zákona.*