

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE MARIANKA

ZMENY A DOPLNKY Č. 02 / 2008

ktorými sa mení a dopĺňa

*Územný plán obce Marianka v znení neskorších zmien a doplnkov,
schválený uznesením OZ v Marianke č. 5/98 zo dňa 9.12.1998*

a

*Územný plán obce Marianka zmeny a doplnky č.01/2006,
schválený uznesením OZ v Marianke č.10/2006-4 zo dňa 25.10.2006*



ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

Názov dokumentácie:

Územný plán obce Marianka – zmeny a doplnky č. 02/2008 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 02/2008“)
– návrh.

Obstarávateľ dokumentácie

Obec Marianka
Školská 32
900 33 Marianka

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov:

Ing. Katarína Tisončíková
ulica M.R.Štefánika 50
960 01 Zvolen
(registračné číslo 193).

Spracovateľ dokumentácie

Architecture UNA s.r.o.
Kočeľová 15
821 08 Bratislava II

Dátum spracovania:

december 2008

Riešiteľský kolektív:

Zodpovedný riešiteľ:

Ing. arch. J. Kačala, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0574 AA

Urbanizmus:

Ing. arch. Ján Kačala

Doprava:

Ing. Fedor Zverko

1) TEXTOVÁ ČASŤ

Obsah:

A. Dôvody pre obstaranie „Zmien a doplnkov č. 02/2008“, ciele riešenia (strana 6)

- A.1. Dôvody na obstaranie „Zmien a doplnkov č. 02/2008“ (strana 6)
- A.2. Požiadavky na spracovanie a rozsah „Zmien a doplnkov č. 02/2008“ (strana 6)
- A.3. Ciele riešenia „Zmien a doplnkov č. 02/2008“ (strana 7)
- A.4. Zhodnotenie doteraz spracovaných súvisiacich materiálov (strana 7)
- A.5. Vymedzenie riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 02/2008“ (strana 9)

B. Východiskové podklady (strana 10)

C. Úprava smernej časti Územného plánu obce Marianka (strana 10)

- C.1. VSTUPNÉ ÚDAJE (strana 10)
 - C.1.2. Východiskové podklady a podporné dokumenty
 - C.1.3 Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväznej časti ÚPD vyššieho stupňa
- C.2. VZŤAH K VYŠŠEJ URBANISTICKEJ JEDNOTKE (strana 10)
 - C.2.1. Poloha v rámci regiónu
 - C.2.2. Rozvojové možnosti v rámci regiónu
- C.3. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE (strana 11)
 - C.3.1. Obyvateľstvo
 - C.3.2. Štruktúra nezamestnanosti
 - C.3.3 Domový a bytový fond
- C.4. KONCEPCIA NAVRHOVANÉHO URBANISTICKÉHO RIEŠENIA (strana 11)
 - C.4.1. Základná filozofia rozvoja územia
 - C.4.2. Konceptia riešenia zón
- C.5. NÁVRH PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA (strana 13)
 - C.5.1. Bývanie
 - C.5.2 Občianska vybavenosť
 - C.5.3 Výroba a sklady
 - C.5.4 Šport a rekreácia
 - C.5.5 Zeleň
 - C.5.6 Poľnohospodárstvo a lesné hospodárstvo
- C.6. NÁVRH RIEŠENIA DOPRAVY (strana 16)
 - C.6.1. Širšie dopravné väzby na región Bratislavy a Rakúska
 - C.6.2 Územné obmedzenia dopravy
 - C.6.3 Územný rozvoj dopravnej infraštruktúry
 - C.6.4 Kolízie s územím a návrh riešenia ich eliminácie
- C.7. NÁVRH RIEŠENIA TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY (strana 20)
 - C.7.1. Návrh technickej infraštruktúry vodného hospodárstva

C.7.2 Zásobovanie teplom a plynom

C.7.3 Zásobovanie elektrickou energiou

C.7.4 Odpadové hospodárstvo

C.8. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV (strana 20)

C.9. NÁVRH RIEŠENIA Z HLADISKA OCHRANY HODNÔT ÚZEMIA A URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE (strana 21)

C.9.1. Ochrana hodnôt územia

C.9.2 Urbanistická kompozícia

C.9.3 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

C.9.4 Osobitné požiadavky záujmov CO, PO, ochrany štátu a ochrany pred povodňami

C.10. MIESTNY ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY (MÚSES) (strana 21)

C.10.1. Úvod

C.10.2 Vymedzenie územia a vstupné informácie

C.10.3 Stručná fyzicko-geografická charakteristika územia

C.10.4 Zhodnotenie súčasného stavu MÚSES

C.10.5 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

C.11. NÁVRH NA VYŇATIE Z PP A LP(strana 22)

C.12. NÁVRH VYMEDZENIA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB (strana 25)

C.13. NÁVRH REGULATÍVOV FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA (strana 25)

C.13.1. Funkčno-prevádzkové regulatívy

C.13.2 Priestorové a kompozičné regulatívy

C.13.3 Dopravné regulatívy

C.13.4 Technické regulatívy

C.14. REGULATÍVY VYUŽITIA ÚZEMIA (strana 25)

C.14.1. Požiadavky na riešenie plôch navrhovaných na novú výstavbu

C.14.2 Požiadavky na riešenie výstavby v prelukách

C.15. VYMEDZENIE ÚZEMIA PRE ZÁSTAVBU (strana 26)

C.16. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE (strana 26)

C.17. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HLADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNOTECHNICKÝCH DÔSLEDKOV (strana 26)

C.18. DOKLADOVÁ ČASŤ (strana 26)

D. Zmeny a doplnky záväznej časti Územného plánu obce Marianka (strana 27)

D.1. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE (strana 27)

D.1.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

D.1.2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

D.1.3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti

D.1.4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

D.1.5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

D.1.6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

D.1.7. Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability

D.1.8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

D.1.9. Vymedzenie zastavaného územia

D.1.10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

D.1.11. Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

D.1.12. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

D.2. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB (strana 36).

A. DÔVODY PRE OBSTARANIE „ZMIEN A DOPLNKOV Č. 02/2008“, CIELE RIEŠENIA

A.1. DÔVODY NA OBSTARANIE „ZMIEN A DOPLNKOV Č. 02/2008“

Dynamizácia rozvoja suburbanizačného pásu okolia Bratislavy v poslednom období akcelerovala požiadavky na územný rozvoj obce Marianka. Tento vývoj nebolo v danom rozsahu možné predpokladať v čase spracovania územnoplánovacej dokumentácie a jej neskorších aktualizácií („ÚPN SÚ Marianka“, schválený uznesením Obecného zastupiteľstva (ďalej OZ) č. 5/98 zo dňa 9.12.1998 v znení neskorších zmien a doplnkov), preto bolo nevyhnutné obstaranie novej aktualizácie formou zmien a doplnkov.

Za danej situácie obec Marianka po preskúmaní potreby aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie podľa § 30 zákona č. 50/1976 Z. z. (Stavený zákon) v znení neskorších predpisov iniciovala vypracovanie zmien a doplnkov územného plánu obce Marianka pod názvom „ÚPN O Marianka Zmeny a doplnky č. 01/2006“.

Vzhľadom na negatívne skúsenosti vedenia obce s reguláciou investičnej výstavby, včítane IBV, si vedenie obce na základe uznesenia OZ č. 2/2007-14 z 2. rokovania OZ v Marianke, konaného dňa 6.2.2007 stanovilo požiadavky na úpravu platnej územnoplánovacej dokumentácie formou zmien a doplnkov. Tieto požiadavky sa týkajú najmä úprav záväznej časti kap.D ÚPN O Marianka zmeny a doplnky č.01/2006, ktorá bola riešená úplným nahradením pôvodného textu úplného znenia ÚPN SÚ Marianka v znení neskorších zmien a doplnkov. Úpravy sa týkajú najmä:

- dôslednejšej regulácie zástavby v obci pri kladení dôrazu na zachovanie pôvodného špecifického rázu vidieckeho priestoru
- podporovania novonavrhovanej zástavby vychádzajúcej z charakteru pôvodnej zástavby ako aj zo zohľadnenia špecifického prírodného a krajinného prostredia územia obce pri súbežnom zabezpečení súčasných nárokov jej obyvateľov na kvalitné bývanie
- zníženia hustoty navrhovanej zástavby v obci
- vyčlenenia časti územia v nových rozvojových územiach pre parky, zeleň, šport, rekreáciu
- možnosť budovania občianskej vybavenosti
- definovania regulačných blokov, na ktoré je potrebné spracovať podrobnejší stupeň územnoplánovacej dokumentácie resp. územnoplánovací podklad.

A.2. POŽIADAVKY NA SPRACOVANIE A ROZSAH „ZMIEN A DOPLNKOV Č. 02/2008“

Postup obstarania a spracovania „Zmien a doplnkov č. 02/2008“ je v súlade so zákonom č. 50/1976 Z. z. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a Vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

„Zmeny a doplnky č. 02/2008“ sú spracované ako samostatná príloha k platnej územnoplánovacej dokumentácii, ktorou je ÚPN SÚ Marianka schválený uznesením OZ č. 5/98 zo dňa 9.12.1998 v znení neskorších zmien a doplnkov a Územný plán obce Marianka zmeny a doplnky č.01/2006 schválený uznesením OZ č. 10/2006-4 zo dňa 25.10.2006.

Rozsah spracovania „Zmien a doplnkov č. 02/2008“:

- textová časť
- grafická časť

Textová časť je spracovaná v rozsahu zmien a doplnkov, vrátane návrhu zmien a doplnkov záväznej časti. Je spracovaná v nadväznosti na štruktúru textovej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie. **V časti C. je úprava smernej časti** navrhnutá do jednotlivých kapitol pôvodného textu

(pôvodný text = úplné znenie ÚPN SÚ Marianka v znení neskorších zmien a doplnkov) a textu zmien a doplnkov 01/2006. **V časti D. sú zmeny a doplnky záväznej časti** navrhnuté úpravou textu zmien a doplnkov 01/2006, ktorý bol riešený úplným nahradením pôvodného textu Prílohy č. 2 Uznesenia OZ č. 5/98 zo dňa 9.12.1998 o schválení ÚPN SÚ Marianka „Záväzné opatrenia“ v znení neskorších zmien a doplnkov.

Výkresy **grafickej časti** sú spracované v rozsahu navrhovaného riešenia ako náložky na výkresoch „ÚPN O Marianka Zmeny a doplnky č. 01/2006“.

Kapitoly časti D. textovej časti a náložka výkresu č. 10 graphickej časti tvoria záväznú časť riešenia „Zmien a doplnkov č. 02/2008“.

A.3. CIELE RIEŠENIA „ZMIEN A DOPLNKOV Č. 02/2008“

Hlavným cieľom riešenia „Zmien a doplnkov č. 02/2008“ je:

- dôslednejšia regulácia zástavby obce pri kladení väčšieho dôrazu na zachovanie pôvodného špecifického rázu vidieckeho priestoru, podporovanie novonavrhovanej zástavby vychádzajúcej z charakteru pôvodnej zástavby ako aj zohľadnení špecifického prírodného a krajinného prostredia územia obce pri súbežnom zabezpečení súčasných nárokov jej obyvateľov na kvalitné bývanie
- dôslednejšia regulácia investičnej výstavby za účelom zníženia hustoty zástavby zvýšením minimálnej výmery stavebných parciel, určením maximálnej zastavanosti stavebných parciel, maximálnej výšky a podlažnosti budov, požiadaviek na architektonické riešenie objektov a na tvary striech (vylúčenie plochých a iných tvarovo nevhodných striech)
- vyčlenenie časti územia v nových rozvojových plochách pre parky, verejnú zeleň, šport, a rekreáciu,
- zosúladenie navrhovaného rozvoja individuálnej bytovej výstavby (IBV) v obci s rozvojom dopravnej infraštruktúry, verejnej zelene, športovej a rekreačnej vybavenosti a inej občianskej vybavenosti
- dôslednejšia regulácia výstavby dopravnej infraštruktúry, výstavba chodníkov
- zriadenie kompostoviska
- určenie rozvojových plôch riešených zmenami a doplnkami č.01/2006, na ktoré je potrebné spracovať podrobnejší stupeň územnoplánovacej dokumentácie resp. územnoplánovací podklad

Podrobný popis návrhu zmien a doplnkov je zaradený do príslušných kapitol časti C. a D.

Vypracovaním „Zmien a doplnkov č. 02/2008“ sa návrhové obdobie platného ÚPN obce Marianka **nemení**. Návrhové obdobie je do roku 2030.

A.4. ZHODNOTENIE DOTERAZ SPRACOVANÝCH SÚVISIACICH MATERIÁLOV

Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN

- Obec Marianka má spracovaný a schválený ÚPN SÚ Marianka v znení neskorších zmien a doplnkov (Zmeny a doplnky č. 1/2003, 1/2004, 2/2004, 3/2004), Spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová, Ing. arch. Alžbeta Sopiřová, CSc., 1998 (úplné znenie spracované Ing. arch. Monikou Dudášovou v novembri 2004) a ÚPN O Marianka zmeny a doplnky 01/2006 spracované ÚPN s.r.o., Bratislava, Ing.arch.Monikou Dudášovou.

Pôvodný „ÚPN SÚ Marianka“ riešil návrhy v nasledovných oblastiach:

- obnovu a dotvorenie pôvodných štruktúr osídlenia využitím existujúcich plôch v zastavanom území obce, v prelukách a na voľných plochách (I. etapa výstavby),
- územný potenciál pre extenzívny rozvoj obytnej zástavby v dotyku so severnou, južnou a západnou zastavanou časťou územia (šport, rekreácia, OV, podnikateľské aktivity, dopravné plochy a zariadenia),
- návrh chýbajúcich zariadení základnej a vyššej občianskej vybavenosti v existujúcich a novovybudovaných objektoch,
- ukľudnenie dopravy v obci,
- dobudovanie peších a cyklistických trás v obci,
- koncepciu dotvorenia zelene a verejných priestorov.

Cieľom ÚPN O Marianka „Zmeny a doplnky č. 01/2006“ bolo:

- premietnuť nové aktuálne rozvojové zámery a zmeny pôvodne navrhovaných rozvojových zámerov, vychádzajúce z požiadaviek najmä právnických osôb, sčasti obce a okrajovo fyzických osôb (požiadavky boli získané v rámci prípravných prác), do záväzného plánovacieho dokumentu - na základe zhodnotenia orgánov obce
- premietnuť aktuálne odvetvové koncepcie, vychádzajúce z požiadaviek dotnutých účastníkov (požiadavky boli získané v rámci prípravných prác), do záväzného plánovacieho dokumentu
- zosúladiť územný plán obce s platnou legislatívou - doplniť obsahovú náplň v zmysle Vyhlášky č. 55/2001 Z. z.
- zosúladiť územný plán obce so záväznou časťou územného plánu VÚC Bratislavský kraj v znení nariadenia vlády SR č. 336/2001 Z. z. a v znení nariadenia vlády SR č. 20/2003 Z. z..

ÚPN O Marianka zmeny a doplnky č. 01/2006 boli spracované úpravou smernej časti navrhutej do jednotlivých kapitol pôvodného textu (pôvodný text = úplné znenie ÚPN SÚ Marianka v znení neskorších zmien a doplnkov), názvy niektorých kapitol boli zmenené, niektoré kapitoly boli doplnené navyše v súlade s platnou legislatívou a návrh záväznej časti ÚPN O Marianka bol spracovaný nahradením pôvodného textu novým (kapitola č. D.1.) a spracovaním Schémy záväzných častí (nový výkres č. 10).

ÚPN O Marianka zmeny a doplnky č. 01/2006 určili celú zostávajúcu časť nezastavaného katastrálneho územia obce a niektoré plochy občianskej vybavenosti ako rozvojové územia pre IBV. Takéto riešenie má za následok potlačenie špecifického rázu obce a neúmerňný nárast počtu obyvateľov obce vzhľadom na ostatné zložky životného prostredia v obci.

Nahradenie pôvodného textu ÚPN O Marianka novým textom (kapitolou č. D.1.) v ÚPN O Marianka zmeny a doplnky č. 01/2006 spôsobilo, že z ÚPN bolo vylúčených množstvo regulatívov zabezpečujúcich komplexný rozvoj obce.

ÚPN Obce Marianka zmeny a doplnky 02/2008 riešia najmä požiadavku obce na dôslednejšie zaregulovanie nových rozvojových plôch určených „zmenami a doplnkami č.01/2006“ pri kladení väčšieho dôrazu na zachovanie pôvodného špecifického rázu vidieckeho priestoru, podporovania novonavrhovanej zástavby vychádzajúcej z charakteru pôvodnej zástavby ako aj zohľadnení špecifického prírodného a krajinného prostredia územia obce pri súbežnom zabezpečení súčasných nárokov jej obyvateľov na kvalitné bývanie, včítane zabezpečenia plôch na rekreáciu a šport, ako aj požiadavku na určenie tých rozvojových území riešených „zmenami a doplnkami č.01/2006“, na ktoré bude potrebné spracovať podrobnejší stupeň územnoplánovacej dokumentácie resp. územnoplánovací podklad.

Smerná časť je spracovaná úpravou jednotlivých kapitol pôvodného textu úplného znenia ÚPN SÚ Marianka v znení neskorších zmien a doplnkov a úpravou textu smernej časti „zmien a doplnkov č.01/2006“. Záväzná časť „zmien a doplnkov č.02/2008“ je riešená úpravou záväznej časti „zmien

B. VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

- ÚPN SÚ Marianka v znení neskorších zmien a doplnkov (Zmeny a doplnky č. 1/2003, 1/2004, 2/2004, 3/2004), Spracovateľ: Ing. arch. Monika Dudášová, Ing. arch. Alžbeta Sopirová, CSc., 1998 (úplné znenie spracované Ing. arch. Monikou Dudášovou v novembri 2004)
- ÚPN O Marianka zmeny a doplnky 01/2006, Spracovateľ: ÚPn s.r.o., Bratislava, Ing.arch.Monika Dudášová, november 2006
- uznesenie OZ č. 2/2007-14 z 2. rokovania OZ v Marianke, konané dňa 6.2.2007

C. ÚPRAVA SMERNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE MARIANKA

Úprava smernej časti je navrhnutá do jednotlivých kapitol úplného znenia ÚPN SÚ Marianka v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej „pôvodný text“) a textu ÚPN O Marianka zmeny a doplnky č.01/2006 (ďalej „text zmien a doplnkov č.01/2006“).

C.1. VSTUPNÉ ÚDAJE

C.1.1. Základné údaje o dokumentácii

Za pôvodný text podkapitoly 1.1. a text zmien a doplnkov č.01/2006 sa dopĺňa:

Základné údaje o dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 02/2008“ sú uvedené v časti „Základné údaje o dokumentácii“ na strane č. 2 a v časti A. „Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov č. 02/2008, ciele riešenia“ tejto textovej časti.

C.1.2. Východiskové podklady a podporné dokumenty

Za pôvodný text podkapitoly 1.2. a text zmien a doplnkov č.01/2006 sa dopĺňa:

Východiskové podklady a podporné dokumenty k dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 02/2008“ sú uvedené v časti B. „Východiskové podklady“ tejto textovej časti.

C.1.3 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväznej časti ÚPD vyššieho stupňa

Text podkapitoly C.1.3. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý úplne nahrádzal pôvodný text podkapitoly 1.3. sa nemení.

C.2. VZŤAH K VYŠŠEJ URBANISTICKEJ JEDNOTKE

C.2.1. Poloha v rámci regiónu

Pôvodný text podkapitoly 2.1. sa nemení.

C.2.2. Rozvojové možnosti v rámci regiónu

Pôvodný text podkapitoly 2.2. sa nemení.

C.3. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE

Poznámka: Základné demografické údaje spracované v texte zmien a doplnkov č.01/2006 sa nemenia.

C.3.1. Obyvateľstvo

Pôvodný text podkapitoly 3.1. a text podkapitoly C.3.1. zmien a doplnkov č.01/2006 sa nemení.

C.3.2. Štruktúra nezamestnanosti

Pôvodný text podkapitoly 3.2. a text podkapitoly C.3.2. zmien a doplnkov č.01/2006 sa nemení.

C.3.3. Domový a bytový fond

Pôvodný text podkapitoly 3.3. a text podkapitoly C.3.3. zmien a doplnkov č.01/2006 sa nemení.

C.4. KONCEPCIA NAVRHOVANÉHO URBANISTICKÉHO RIEŠENIA

C.4.1. Základná filozofia rozvoja územia

Pôvodný text podkapitoly 4.1. sa nemení.

C.4.2. Konceptia riešenia zón

Pôvodný text podkapitoly 4.2. sa nemení. Text podkapitoly C.4.2. zmien a doplnkov č. 01/2006 sa nahrádza nasledovným:

Na základe „Zmien a doplnkov č. 01/2006 a č. 02/2008“ sa funkčné členenie územia v rámci územia vymedzeného na zástavbu mení na plochách označených zmien č. 1, 2, 11, 21, 22, 23, 24, 25 podľa údajov uvedených v nasledujúcej tabuľke:

Prehľadná tabuľka zmien

Označenie	Názov lokality	Poloha: v ZÚ / mimo ZÚ	Pôvodná funkcia	Navrhovaná hlavná funkcia	Druh zmeny
1	Nad Bednárovým (Nad štátnou cestou Karpatská ulica)	mimo ZÚ	občianska vybavenosť v ZaD 01/2006 dopravné plochy	bývanie v rodinných domoch	zmena funkčného využitia (0,8800 ha)
2	Nad	mimo ZÚ	doprava	bývanie	zmena funkčného

Označenie	Názov lokality	Poloha: v ZÚ / mimo ZÚ	Pôvodná funkcia	Navrhovaná hlavná funkcia	Druh zmeny
	Bednárovým (Nad štátnou cestou Karpatská ulica)			v rodinných domoch	využitia (0,3500 ha)
11	Pod mlynom (Pod Družstevnou ulicou)	mimo ZÚ	občianska vybavenosť	bývanie v rodinných domoch	zmena funkčného využitia (0,1000 ha)
21	Lúky (Pri Budovateľskej ulici)	mimo ZÚ	občianska vybavenosť	bývanie v rodinných domoch	zmena funkčného využitia (0,3200 ha)
22	Tálky (Pri Budovateľskej ulici)	mimo ZÚ	občianska vybavenosť	bývanie v rodinných domoch	zmena funkčného využitia (0,3600 ha)
23	Tálky (Pri Budovateľskej ulici)	mimo ZÚ	šport	bývanie v rodinných domoch	zmena funkčného využitia (0,8000 ha)
24	Tálky (Pri Budovateľskej ulici)	mimo ZÚ	doprava	bývanie v rodinných domoch	zmena funkčného využitia (0,6500 ha)
25	Tálky (Pri Budovateľskej ulici)	mimo ZÚ	občianska vybavenosť	bývanie v rodinných domoch	zmena funkčného využitia (0,3200 ha)

Na základe „Zmien a doplnkov č. 01/2006 č.02/2008“ sa funkčné členenie územia mení na plochách označených ako doplnky č. 35-45 podľa údajov uvedených v nasledujúcej tabuľke:

Prehľadná tabuľka doplnkov

Označenie	Názov lokality	Poloha: v ZÚ / mimo ZÚ	Výmera v ha	Navrhovaná hlavná funkcia	Druh doplnku
35	Nad ihriskom (Pri ceste smer Borinka, Pajštún)	mimo ZÚ	0,9696	bývanie v rodinných domoch	plocha určená na novú výstavbu
36	Pod záhradkami (Pri Borinskej ulici)	mimo ZÚ	1,7900	bývanie v rodinných domoch	plocha určená na novú výstavbu
37	Mariánske vinohrady (Pri Borinskej ulici)	malá časť v ZÚ	7,6494	bývanie v rodinných domoch	plocha určená na novú výstavbu
38	Mariánske vinohrady	mimo ZÚ	1,3750	bývanie v rodinných domoch	plocha určená na novú výstavbu
39	Mariánske vinohrady	mimo ZÚ	1,4921	bývanie v rodinných domoch	plocha určená na novú výstavbu
40	Mariánske	mimo ZÚ	0,5928	bývanie	plocha určená na

Označenie	Názov lokality	Poloha: v ZÚ / mimo ZÚ	Výmera v ha	Navrhovaná hlavná funkcia	Druh doplnku
	vinohrady (Pri Stupavskej ulici)			v rodinných domoch	novú výstavbu
41	Nad Bednárovým (Pri Stupavskej ulici)	mimo ZÚ	0,1328	bývanie v rodinných domoch	plocha určená na novú výstavbu
42	Nad Bednárovým (Nad štátnou cestou Karpatská ulica)	mimo ZÚ	0,2900	bývanie v rodinných domoch	plocha určená na novú výstavbu
43	Nad Bednárovým (Nad štátnou cestou Karpatská ulica)	mimo ZÚ	0,9616	bývanie v rodinných domoch	plocha určená na novú výstavbu
44	Nad Bednárovým (Pod štátnou cestou Karpatská ulica)	mimo ZÚ	9,7773	bývanie v rodinných domoch	plocha určená na novú výstavbu
44/A	Nad Bednárovým (Pod štátnou cestou Karpatská ulica)	mimo ZÚ	2,5188	šport, zeleň	plocha určená na novú výstavbu
45	Lúky	mimo ZÚ	6,5670	bývanie v rodinných domoch	plocha určená na novú výstavbu
46	Mariánske vinohrady (Pri Stupavskej ulici)	mimo ZÚ	0,7329	nepoľnohospodárska výroba, skladové hospodárstvo	plocha určená na novú výstavbu

C.5. NÁVRH PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Doplnený text pod kapitolou C.5 zmien a doplnkov č.01/2006 sa nemení.

C.5.1. Bývanie

Pôvodný text podkapitoly 5.1. sa nemení a text podkapitoly C.5.1. zmien a doplnkov č.01/2006 sa mení nasledovne:

Na základe „Zmien a doplnkov č. 01/2006“ sa pre bývanie vymedzili nové plochy určené na novú výstavbu uvedené v nasledujúcej tabuľke, ktorá sa v zmysle zmien a doplnkov 02/2008 upravuje nasledovne:

Označenie / zmena (Z), doplnok (D)	Názov lokality	Celková výmera v ha	Kapacita (počet byt. j.)
1/(Z)	Nad Bednárovým (Nad štátnou cestou Karpatská ulica)	0,9831	8
2 / (Z)	Nad Bednárovým (Nad štátnou cestou Karpatská ulica)	0,3500	–
11 / (Z)	Pod mlynom (Pod Družstevnou ulicou)	0,1000	–
21 / (Z)	Lúky (Pri Budovateľskej ulici)	0,3200	–
22 / (Z)	Tálky (Pri Budovateľskej ulici)	0,3600	–
23 / (Z)	Tálky (Pri Budovateľskej ulici)	0,8000	–
24 / (Z)	Tálky /Pri Budovateľskej ulici)	0,6500	–
25 / (Z)	Tálky (Pri Budovateľskej ulici)	0,3200	–
35	Nad ihriskom (Pri ceste smer Borinka, Pajštún)	0,9696	8
36	Pod záhradkami (Pri Borinskej ulici)	1,7900	15
37	Mariánske vinohrady (Pri Borinskej ulici)	7,6494	50
38	Mariánske vinohrady	1,3750	10
39	Mariánske vinohrady	1,4921	10
40	Mariánske vinohrady (Pri Stupavskej ulici)	0,5928	5
41	Nad Bednárovým (Pri Stupavskej ulici)	0,1328	1
42	Nad Bednárovým (Nad štátnou cestou Karpatská ulica)	0,2900	– (existujúce RD)
43	Nad Bednárovým (Nad štátnou cestou Karpatská ulica)	0,97773	8
44	Nad Bednárovým (Pod štátnou cestou Karpatská ulica)	9,3243	80
45	Lúky	6,5670	50

Kapacita plôch určených na novú výstavbu pre funkciu bývania v rodinných domoch, vyplývajúca zo „Zmien a doplnkov č. 01/2006 a č.02/2008“ je spolu 245 bytových jednotiek. Pri obložnosti 3,5 obyv./ byt. j. je kapacita uvedených rozvojových plôch **858** obyvateľov.

Po pripočítaní k návrhovému stavu pôvodného riešenia územného plánu obce, ktorý bol stanovený na 2377 obyvateľov (921 – stav z r.1991 + 913 – návrh pôvodného ÚPN SÚ + 543 – návrhy zmien a doplnkov), sa návrhový počet obyvateľov zvyšuje na **3235** obyvateľov (2377 + 858). Tento počet sa vzťahuje k novému návrhovému obdobiu platnosti územného plánu, t. j. do roku 2030.

C.5.2. Občianska vybavenosť

Pôvodný text podkapitoly 5.2 sa nemení a text podkapitoly C.5.2. zmien a doplnkov č.01/2006 sa upravuje nasledovne:

Na základe „zmien a doplnkov č. 01/2006 a „zmien a doplnkov č.02/2008“ sa pre občiansku vybavenosť nevymedzujú nové plochy.

Zariadenia občianskej vybavenosti (služby, obchod, vzdelávacie zariadenia a pod.) ako doplnková funkcia budú lokalizované vo vybraných rozvojových lokalitách s hlavnou funkciou „bývanie“ podľa nižšie uvedených regulatívov.

Relevantné druhy a typy zariadení občianskej vybavenosti pre situovanie v obytnej zóne sú nasledujúce:

- maloobchodné predajne potravinárskeho tovaru (potraviny, zelenina-ovocie, mäsiarstvo, pekáreň)
- maloobchodné predajne základného nepotravinárskeho tovaru (drogéria, papiernictvo, odevy, kvety, lekáreň)
- zariadenia občerstvenia a spoločného strav. (pohostinstvo, kaviareň, reštaurácia, cukráreň, bar)
- zariadenia základných služieb pre obyvateľstvo (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, čistiareň, oprava elektrospotrebičov, oprava obuvi a odevov)
- zariadenia sociálnej infraštruktúry (predškolské zariadenia, základné školy, kluby, zdravotnícke zariadenia atď.).
- zariadenia prechodného ubytovania (penzióny, hotely)
- zariadenia bankových služieb (bankomaty, pobočka banky).

Poznámka: Pri návrhu riešenia jednotlivých stavieb občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry je potrebné dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb.

C.5.3. Výroba a sklady

Za pôvodný text podkapitoly 5.3. a podkapitoly C.5.3. zmien a doplnkov č.01/2006 sa upravuje nasledovne:

Na základe „zmien a doplnkov č. 01/2006“ a „zmien a doplnkov č. 02/2008“ sa pre výrobu a sklady nevymedzujú nové plochy.

C.5.4. Šport a rekreácia

Pôvodný text podkapitoly 5.4 sa nemení a text podkapitoly C.5.4. zmien a doplnkov č.01/2006 sa upravuje nasledovne:

Na základe „zmien a doplnkov č. 01/2006“ a „zmien a doplnkov č.02/2008“ sa pre šport a rekreáciu osobitne vymedzuje jedna nová samostatná plocha 44A.

Plochy pre šport a rekreáciu ako doplnková funkcia budú lokalizované v rozvojových lokalitách s hlavnou funkciou „bývanie“ podľa nižšie uvedených regulatívov.

Pre nové rozvojové plochy definované zmenami a doplnkami č.01/2006, s plošnou výmerou väčšou ako 1,5 ha určené na novú výstavbu s hlavnou funkciou „bývanie“, sa požaduje lokalizácia plôch pre parky, zeleň, šport a rekreáciu v podieli minimálne 15 % z výmery rozvojovej plochy. Podiel plôch športu a rekreácie ku plochám parkov a zelene sa požaduje v pomere 40 : 60.

Relevantné plochy športu a rekreácie pre situovanie v obytnej zóne sú nasledujúce:

- ihriská pre loptové športy
- viacúčelové ihriská pre loptové športy
- ihriská a trasy pre in-line korčuliarov a cyklistov
- detské ihriská s vybavením
- kúpaliská, vodné plochy a vodné toky na kúpanie
- centrá voľného času
- centrá pre ostatné druhy športov (jazdectvo, squash, bowling, badminton, tenis a pod.)

C.5.5. Zeleň

Pôvodný text podkapitoly 5.5 sa nemení a text podkapitoly C.5.5. zmien a doplnkov č.01/2006 sa mení nasledovne:

Na základe „zmien a doplnkov č. 01/2006“ a „zmien a doplnkov č.02/2008“ sa pre parky a zeleň osobitne nevymedzujú nové samostatné plochy.

Plochy pre parky a zeleň ako doplnková funkcia budú lokalizované v rozvojových lokalitách s hlavnou funkciou „bývanie“ podľa nižšie uvedených regulatívov.

Pre nové rozvojové plochy definované zmenami a doplnkami č.01/2006, s plošnou výmerou väčšou ako 1,5 ha určené na novú výstavbu s hlavnou funkciou „bývanie“, sa požaduje lokalizácia plôch pre parky, zeleň, šport a rekreáciu v podieli minimálne 15 % z výmery rozvojovej plochy. Podiel plôch parkov a zelene ku plochám športu a rekreácie sa požaduje v pomere 60 : 40.

Relevantné plochy parkov a zelene pre situovanie v obytnej zóne sú nasledujúce:

- voľne prístupné trávne plochy
- voľne prístupné parky
- voľne prístupné vodné plochy a vodné toky (jazerá, umelé jazierka, potoky a pod.)

C.5.6. Poľnohospodárstvo a lesné hospodárstvo

Pôvodný text podkapitoly 5.6 sa nemení a text podkapitoly C.5.6. zmien a doplnkov č.01/2006 sa upravuje nasledovne:

Na základe „zmien a doplnkov č. 01/2006“ a „zmien a doplnkov č. 02/2008“ sa pre poľnohospodárstvo a lesné hospodárstvo nevymedzujú nové plochy, ani nenavrhuje žiadne nové opatrenia.

C.6. NÁVRH RIEŠENIA DOPRAVY

C.6.1. Širšie dopravné väzby na región Bratislavy a Rakúska

Text podkapitoly C.6.1. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý úplne nahrádzal pôvodný text sa upravuje nasledovne:

Špecifická geografická poloha obce Marianka, ako enklávy na úpätí záhorského svahu Malých Karpát, v regióne Bratislava, je rezidenčným zázemím hlavného mesta SR, (mimo hlavných dopravných koridorov, ale v ich tesnej blízkosti), pri vstupnej bráne pre dopravné prúdy od Brna. Táto funkcia je umocnená severozápadnou rozvojovou osou v smere dopravného koridoru diaľnice D2 a hlavnej záhorskej regionálnej komunikácie, cesty prvej triedy siete SR označovanej I/2. Postupná intenzifikácia mestského prostredia Bratislavy je vysúvaná aj do bývalých okrajových polôh priľahlých obcí, ktoré predstavujú kvalitu života svojimi polohovými faktormi najmä pre funkcie bývania, umocnenými voľným dopravným potenciálom pozdĺž radiálnych dopravných tepien regiónu. Zámer prepojenia diaľnic D2 a D1 **diaľnicou D4** (bývalý mestský nultý okruh okolo Bratislavy) necitlivo cez CHKO svojim ochranným pásmom bude priamo negatívne ovplyvňovať životné prostredie obce a preruší migračné koridory zveri. Projekt diaľnice D4 (pôvodne mestský nultý okruh) bude musieť reagovať trasou v záreze s vegetačným prekrytím, v tuneli, alebo náročnými technickými stavbami proti nadmernému huku. Uvedené prepojenie diaľnice D4 ďalej pokračuje smerom do Rakúska na Marchegg, a tvorí dielčiu časť veľkého dopravného okruhu okolo Bratislavy.

Blízkosť železničných staníc Lamač a Devínska Nová Ves zvyšuje atraktivitu pripojení v radiálnom aj okružnom smere a to aj za hranice regiónu do Rakúska (Marchegg - Wien). Vzhľadom na prírodné a krajinné hodnoty územia pod Malými Karpatami a na oboch stranách riek Dunaj / Morava vysoko je hodnotená požiadavka peších a cyklistických väzieb medzinárodných aj regionálnych.

Požiadavka priameho pripojenia na nadregionálny komunikačný systém je splnená najmä cestnými pripojeniami celoštátneho významu, výhľadovo aj diaľničnou križovatkou Stupava - juh.

Dopravné väzby Marianky na nadregionálnu sústavu umožní autobusová regionálna, výhľadovo aj integrovaná mestská hromadná doprava.

Základné bilančné predpoklady

Doterajší vývoj a prognóza dopravy na sčítacích profiloch pre c. I/2 č. 8-0129 a pre D2 č. 8-7017 sú nasledovné:

	cesta I/2				diaľnica D2			
rok	1990	1995	2000	2015	1990	1995	2000	2015
OA	4675	5703	6710	19800	7004	7650	8738	19400
T	1560	1905	2180	2630	2136	2333	2072	9480
M	37	52	80	170	11	13	0	120
Spolu	6272	7660	8970	22600	9151	9995	10810	29000

Intenzita na ceste II/505 v profile 8-2090 bola 1082 voz./deň v r. 1990 a pre r. 2015 predpokladáme intenzitu v hodnote 5600 voz./deň.

Intenzity na obecných cestách (pôvodných štátnych III/00252 - ZB - Poľný mlyn a III/OO244 - Lamač - Devínska Nová Ves) a ceste III/00243 - Marianka sa v celoštátnom sčítaní (SSC) nesledujú.

Obecná cesta (pôvodne štátna cesta III/00252 – ZB – Poľný mlyn) bude zásadne ovplyvnená výstavbou diaľničného prepojenia D4.

C.6.2. Územné obmedzenia dopravy

Text podkapitoly C.6.2. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý úplne nahrádzal pôvodný text podkapitoly 6.1. sa nemení.

C.6.3. Územný rozvoj dopravnej infraštruktúry

Odstavec „Železničná doprava...“ pôvodného textu podkapitoly 6.3 sa nemení.

Pôvodný text podkapitoly 6.3 a text podkapitoly C.6.3. zmien a doplnkov č.01/2006 v odstavcoch o cestnej komunikačnej sieti sa upravuje nasledovne:

Cestná komunikačná sieť s navrhovanou hierarchiou je výrazom funkčno – prevádzkových vzťahov vonkajšieho a vnútorného územia. Nosnou hlavnou zbernou kostrou s pripojovacou a hlavnou zbernou funkciou je prieťah štátnej cesty III/00243, doplnený ďalšími zberno-obslužnými komunikáciami miestneho významu odporúčané v návrhu ÚPN SÚ Marianka nasledovne:

Cesta III./00243, Marianka - Stupava (cez I/2), je nosná dopravná a historická kompozičná os obce. Integruje regionálnu a miestnu dopravu IAD smerujúcu do bližších cieľov: Stupava, Lamač, ako aj MHD a PHD do Bratislavy. Dnešné usporiadanie prieťahu S 7,5/50 vo svahu s odstúpenou čiarou umožňuje reintegráciu dopravného priestoru na dopravnú zbernú komunikáciu funkčnej triedy B3 sklbením dopravných a spoločensko-obslužných funkcií celoobecných potrieb. Navrhované priečne usporiadanie MZ 8/50 v pôvodnej obci Marianka vyžaduje chodníky šírky 2m, minimálne po jednej strane vozovky a samostatné niky - pruhy pre zastávky autobusov a parkovanie s cieľom ukladenia a zvýšenia bezpečnosti.

Navrhovaná cesta Marianka – Záhorská Bystrica je miestna komunikácia, ktorá prechádza od bývalého poľnohospodárskeho areálu cez poľnohospodársku pôdu do lokality Vlkovka a zakladá novú priečnu os S-J. Nová komunikácia posilní regionálne dopravné väzby oboch obcí a vytvorí podmienky pre kvalitné dopravné napojenie celej južnej časti Marianky vrátane vytvorenia bezpečnostných podmienok pre intenzívne pútnické komunikovanie v špičkových dňoch roka.

Komunikáciu navrhujeme ako obslužnú komunikáciu C2 - MO 8/40 s jednostranným chodníkom pre peších.

Navrhovaný rozvojový zámer č. 29 sa nachádza v južnej časti Marianky, ktorá z hľadiska dopravných väzieb má nevyhovujúce napojenie na nadradenú komunikačnú sieť. Navrhovaná komunikácia Marianka – Záhorská Bystrica, posilňujúca regionálne dopravné väzby oboch obcí a vytvárajúca podmienky pre kvalitné dopravné napojenie celej južnej časti Marianky, zabezpečí kvalitné dopravné napojenie aj pre rozvojový zámer č. 29, čo si však vyžiada predĺženie tejto komunikácie východným smerom (cesta Marianka – Záhorská Bystrica, ktorej konkrétne trasovanie sa ujasní v rámci Územného plánu zóny pre regulačný blok B23. Navrhujeme, aby táto prepojovacia komunikácia bola riešená ako miestna obslužná komunikácia berúc do úvahy existujúcu zástavbu rodinných domov na Ovsisku a ich ochranu pred hlukom a exhalátmi, zároveň s bezpečným výjazdom z týchto pozemkov na budúcu cestu.

Zberno-obslužná komunikácia Marianka – Záhorská Bystrica cez lokalitu Vlkovka zakladá novú priečnu os S-J s diferencovaním funkčného využitia územia na dynamické obytno-vybavenostné (juh) a kľudové, v pôvodnej historickej časti obce. Nová komunikácia posilní regionálne dopravné väzby oboch obcí a vytvorí bezpečnostné podmienky pre intenzívne pútnické komunikovanie v špičkových dňoch roka. Tomuto zámeru bude potrebné prispôsobiť navrhované usporiadanie komunikácie funkčnej triedy C2 – MO 8/40 s min.2 m širokými chodníkmi.

Obslužná komunikačná sieť dopravného významu sa navrhuje MK: funkčných tried C2, ktoré prepojujú vnútorné územie starej zástavby obce Marianka s doplnkovým prepojením Záhorskej Bystrice v kopcovitom teréne Vlkovka a nových rozvojových lokality, navrhovaných pre funkciu obytnej zástavby, najmä väčších. Predpokladá sa kategória MO-8/40.

Odstavec „Prístupové MK funkčnej triedy C3 ...“ podkapitoly 6.3 pôvodného textu doplneného o odstavce „Severná okružná komunikácia...“ a „Podobne je potrebné...“ podkapitoly C.6.3. zmien a doplnkov č.01/2006 sa nemení.

Pôvodný text podkapitoly 6.3. odstavca „Hromadná osobná doprava...“ a odstavca „Mestská hromadná doprava...“ sa nemení.

Odstavec „Odstavovanie vozidiel v priestore Marianky v lokalitách:“ podkapitoly C.6.3. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý bol riešený úplným nahradením pôvodného textu sa mení nasledovne:

- ZA – záchytné parkovisko autobusov pre výnimočné návštevnosti pri vstupe do obce po ceste III/00243 (plocha športu č.44A), kde sú navrhnuté aj nové zastávky autobusovej MHD
- ZO – záchytné parkovisko osobných vozidiel pre výnimočné návštevnosti pri vstupe do obce po ceste III/00243 (plocha športu č.44A)
- ZV – záchytné parkovisko pri občianskej vybavenosti – parkovisko na námestí

Parkovanie a odstavovanie vozidiel obyvateľov a zariadení služieb sa uvažuje na vlastných pozemkoch formou garáží a dvorov.

Odstavec „Koncipovanie cyklotrás...“ podkapitoly C.6.3. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý bol riešený úplným nahradením pôvodného textu sa nemení.

Odstavec „Koncipovanie peších ťahov...“ podkapitoly C.6.3. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý bol riešený úplným nahradením pôvodného textu sa nemení.

Odstavec „Ďalšie požiadavky na riešenie verejného dopravného vybavenia..., ktorý bol doplnený na záver podkapitoly C.6.3 zmien a doplnkov č.01/2006 sa nemení.

C.6.4. Kolízie s územím a návrh riešenia ich eliminácie

Pôvodný text podkapitoly 6.4. sa nahrádza nasledovným:

Interakcia dopravy s územím sa hodnotí kritériami kvality vzájomných ovplyvňovaní: hygienické dopady, bezpečnosť, estetický obraz dopravného priestoru.

Hygienické dopady dopravy na území obce Marianka budú mať rastúci negatívny účinok:

- *vzhľadom na navrhované kapacity a pravidelnú návštevnosť,*
- *úmerný výhľadovej dopravnej intenzite na plánovanej regionálnej komunikácii (diaľnica D4), ktorú dnes ešte nevieme stanoviť,*
- *ale najmä na štátnej ceste III/00243, ktorá v celej dĺžke prietahu spôsobí záťaž hlukom, vibráciami, exhalátmi, prašnosťou, resp. blatom v zimnej prevádzke, predovšetkým pri špičkových návštevách.*
- *Novobudovaná juhovýchodná cesta dopravne spájajúca regulačné bloky B17, B23, B28, B29, B30 ale aj B31, B34mB33 s hlavným prístupom do obce po cest III/0243, vedená vedľa existujúcej zástavby rodinných domov*

Eliminácia nepriaznivej hlukovej situácie a ďalších negatívnych účinkov z prevádzky dopravy na komunikácii I/2 je možná urbanistickými a organizačnými opatreniami špičkových návštevností.

Bezpečnosť premávky a bariérový účinok cesty III/00243, ktorá prechádza osou celej obce, je priamo úmerná intenzitám cestnej dopravy. Intenzita dopravy v súlade s rozšírením bytovej výstavby ako aj počas výstavby výrazne narastie. Preto je potrebné pre ochranu chodcov, v čo najkratšom čase vybudovať chodník minimálne na jednej strane cesty, v lepšom prípade po oboch stranách.

Ohrozenie bezpečnosti prichádza do úvahy aj pri regulovaní hromadnej a individuálnej dopravy návštevností pri pútnických udalostiach, ako aj ukladňovacími krokmi a reintegráciou dopravného

priestoru v prospech spoločenských funkcií (parkoviská, pešie prechody, členenie dopravného prúdu, architektúra ulice).

Zámer prepojenia diaľnic D2 a D1 **diaľnicou D4** (pôvodne mestský nultý okruh Bratislavy), ktorý je v súčasnosti v precese EIA, bude necitlivo negatívne ovplyvňovať životné prostredie obce a preruší migračné koridory zveri ako aj projekt budovania oddychovo rekreačnej zóny „Zelené pľúca Bratislavy“ nakoľko vedie v blízkosti obce a cez CHKO. Projekt diaľnice D4 (pôvodne mestský nultý okruh) bude musieť byť vedený buď trasou v záreze so zníženou niveletou a vegetačným prekrytím, alebo predĺžením tunelovej rúry po križovatku v Stupave. Výstavba regionálnej komunikácie (diaľnica D4), ale aj prípadnej cesty v polovičnom profile musí umožniť obsluhu územia katastra obce Marianka, ako aj prepojenia hospodárskych komunikácií, peších chodníkov a biokoridorov.

Ochranné pásma – pozri kapitolu XXIII. Súpis ochranných pásiem.

C.7. NÁVRH RIEŠENIA TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

C.7.1. Návrh technickej infraštruktúry vodného hospodárstva

Text podkapitoly C.7.1. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý úplne nahrádzal pôvodný text podkapitoly 7.1. sa nemení.

C.7.2. Zásobovanie teplom a plynom

Pôvodný text podkapitoly 7.2. a text podkapitoly C.7.2. zmien a doplnkov č.01/2006 sa nemení.

C.7.3. Zásobovanie elektrickou energiou

Pôvodný text podkapitoly 7.3. a text podkapitoly C.7.3. zmien a doplnkov č.01/2006 sa nemení.

C.7.4. Odpadové hospodárstvo

Za pôvodný text podkapitoly 7.4. a text podkapitoly C.7.4. zmien a doplnkov č.01/2006 sa dopĺňa.

V obci je v súčasnosti zavedený separovaný zber komunálneho odpadu sklo, papier a plastové obaly v spolupráci so súkromnou spoločnosťou.

V obci je potrebné zriadiť kompostovisko. Kompostovisko, ktoré je vhodné umiestniť na pozemkoch v ochrannom pásme plynu, resp. ochrannom pásme diaľnice D4, na ploche č. 46.

C.8. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Text kapitoly C.8. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý úplne nahrádzal pôvodný text kapitoly 8. sa nemení.

C.9. NÁVRH RIEŠENIA Z HĽADISKA OCHRANY HODNÔT ÚZEMIA A URBANISTICKEJ KOMPOZÍCIE

C.9.1. Ochrana hodnôt územia

Pôvodný text podkapitoly 9.1. a text podkapitoly C.9.1. zmien a doplnkov č.01/2006 sa nemení.

C.9.2. Urbanistická kompozícia

Pôvodný text podkapitoly 9.2. sa nemení.

C.9.3. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Pôvodný text podkapitoly 9.3. a text podkapitoly C.9.3. zmien a doplnkov č.01/2006 sa nemení.

C.9.4. Osobitné požiadavky záujmov CO, PO, ochrany štátu a ochrany pred povodňami

Text kapitoly C.9.4. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý úplne nahrádzal pôvodný text kapitoly 9.4. sa nemení.

C.10. MIESTNY ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY (MÚSES)

Pôvodný názov podkapitoly 10.1. sa mení v súlade s názvom podkapitoly C.10.1. zmien a doplnkov č.01/2006 na:

C.10.1. Úvod

Pôvodný text podkapitoly 10.1. sa nemení.

Pôvodný názov podkapitoly 10.2. sa mení v súlade s názvom podkapitoly C.10.2. zmien a doplnkov č.01/2006 na:

C.10.2. Vymedzenie územia a vstupné informácie

Pôvodný text podkapitoly 10.2. sa nemení.

Pôvodný názov podkapitoly 10.3. sa mení v súlade s názvom podkapitoly C.10.3. zmien a doplnkov č.01/2006 na:

C.10.3. Stručná fyzicko-geografická charakteristika územia

Pôvodný text podkapitoly 10.3. sa nemení.

C.10.4. Zhodnotenie súčasného stavu MÚSES

Pôvodný text podkapitoly 10.4. sa nemení.

C.10.5. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

Pôvodný text podkapitoly 10.5. a text podkapitoly C.10.5. zmien a doplnkov č.01/2006 sa nemení.

C.11. NÁVRH NA VYŇATIE Z PP A LP

Za pôvodný text kapitoly 11. Text a text kapitoly C.11. zmien a doplnkov č.01/2006 sa dopĺňa:

Vyhodnotenie strát poľnohospodárskeho pôdneho fondu je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli získané z ÚPN O Marianka zmeny a doplnky 01/2006, ROEP a podkladov Výskumného ústavu pôdoznectva a ochrany pôdy v Bratislave.

Podľa Zákona č. 220/2004 Z. z. (príloha č. 3), ktorý na základe 7-miestneho kódu BPEJ uvádza kategorizáciu poľnohospodárskej pôdy do 9 skupín kvality, patrí poľnohospodárska pôda navrhovaná na vyňatie z PP 7. skupiny kvality.

Hranice záberov PP sú zakreslené v grafickej časti. Jedná sa o plochu určenú na novú výstavbu pre nepoľnohospodársku výrobu, skladové hospodárstvo (kompostovisko) s označením 46.

Pre plochu s označením 1 určenú na nové funkčné využitie pre bývanie bol udelený súhlas v roku 1998 v zmysle ÚPN SÚ Marianka, a pre funkčné plochy 43 a 44 bol udelený súhlas v roku 2006 v zmysle ÚPN O Marianka zmeny a doplnky č.01/2006. Navrhované zmeny v týchto plochách sa

týkajú len zmeny funkčného využitia, pričom plocha s označením 44 sa delí na 2 samostatné plochy (44 a 44 A) s rozdielnym funkčným využitím.

Alternatívne umiestnenie stavby na poľnohospodárskej pôde (§ 12 ods. b/ zákona č. 220/2004 Z. z.) nebolo riešené, nakoľko sa jedná o zmeny a doplnky územného plánu, kde Stavebný zákon neumožňuje alternatívne riešenie. Realizácia výstavby v navrhovaných plochách nenaruší ucelenosť honov ani nestiaži obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy, nakoľko sa jedná o plochu nadväzujúcu na existujúce zastavané územie a plochy rozvojových zámerov v pôvodnej dokumentácii. Podrobnejší popis navrhovaného riešenia je uvedený v predchádzajúcich kapitolách.

Pred schválením „Zmien a doplnkov č. 02/2008“ obec Marianka požiada orgán ochrany PP (Krajský pozemkový úrad v Bratislave - § 22) o odsúhlasenie návrhu podľa § 13 a 14 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z.

Do tabuliek textu kapitoly C.11. zmena a doplnkov č.01/2006 sa dopíňa:

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde pre „Zmeny a doplnky č. 02/2008“

Žiadateľ: Obec Marianka, Spracovateľ: Architecture UNA s.r.o.

Kraj: Bratislavský, Obvod: Malacky

Lokalita označ.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy		Druh pozemku	Vybud. hydromel. zariadenia	Časová etapa realizácie	Iná informácia	
				celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ					výmera v ha
46	k.ú. Marianka	nepoľnohospodárska výroba, skladové hospodárstvo	0,7329	0,7329	0159201/7.	0,7329	záhrady	–	návrh	
Spolu	k.ú. Marianka		0,7329	0,7329		0,7329				

Požadované zmeny (účelu použitia) v udelenom súhlase k zmenám a doplnkom č. 01/2006

Lokalita č.	Odsúhlasená výmera v ha	Druh pozemku (DP)	Účel použitia (ÚP) pôvodný ÚP	Účel použitia (ÚP) zmena ÚP	Katastrálne územie
1	0,88	roľa, záhrada	Dopravné plochy	Bývanie	k.ú. Marianka
43	0,9616	roľa	Dopravné plochy	Bývanie	k.ú. Marianka
44	9,7773	roľa	Bývanie	Bývanie	k.ú. Marianka
44/A	2,5188	roľa	Bývanie	Šport, zeleň	k.ú. Marianka

C.12. NÁVRH VYMEDZENIA VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Text kapitoly C.12. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý úplne nahrádzal pôvodný text kapitoly 12. sa nemení.

C.13. NÁVRH REGULATÍVOV FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

C.13.1. Funkčno-prevádzkové regulatívy

Text kapitoly C.13.1. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý úplne nahrádzal pôvodný text kapitoly 13.1. sa nemení.

C.13.2. Priestorové a kompozičné regulatívy

Text kapitoly C.13.2. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý úplne nahrádzal pôvodný text kapitoly 13.2. sa nemení.

C.13.3. Dopravné regulatívy

Text kapitoly C.13.3. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý úplne nahrádzal pôvodný text kapitoly 13.3. sa nemení.

C.13.4. Technické regulatívy

Text kapitoly C.13.4. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý úplne nahrádzal pôvodný text kapitoly 13.4. sa nemení.

C.13.5. Organizačné a legislatívne regulatívy

Text kapitoly C.13.5. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý úplne nahrádzal pôvodný text kapitoly 13.5. sa nemení.

C.14. REGULATÍVY VYUŽITIA ÚZEMIA

C.14.1. Požiadavky na riešenie plôch navrhovaných na novú výstavbu

Text kapitoly C.14.1. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý úplne nahrádzal pôvodný text kapitoly 14.1. sa nemení.

C.14.2. Požiadavky na riešenie výstavby v prelukách

Text kapitoly C.14.2. zmien a doplnkov č.01/2006, ktorý úplne nahrádzal pôvodný text kapitoly 14.2. sa nemení.

Za kapitolu 14. pôvodného textu boli v zmysle zmien a doplnkov č.01/2006 doplnené nové kapitoly C.15.-17. (ďalšie kapitoly boli prečíslované).

C.15. VYMEDZENIE ÚZEMIA PRE ZÁSTAVBU

Text kapitoly C.15. zmien a doplnkov č.01/2006 sa nemení.

C.16. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Text kapitoly C.16. zmien a doplnkov č.01/2006 sa nemení.

C.17. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNOTECHNICKÝCH DÔSLEDKOV

Text kapitoly C.17. zmien a doplnkov č.01/2006 sa nemení.

C.18. DOKLADOVÁ ČASŤ

Po ukončení pripomienkového konania sa kapitola doplní v samostatnej prílohe.

D. ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE MARIANKA

Zmeny a doplnky záväznej časti sú navrhnuté nahradením pôvodného textu Prílohy č. 2 Uznesenia OZ č. 5/98 zo dňa 9.12.1998 o schválení ÚPN SÚ Marianka „Záväzné opatrenia“ v znení neskorších zmien a doplnkov.

Z aktualizácie tohto dokumentu v roku 2008 v rámci Zmien a doplnkov č.2/2008 vyplynuli aj zmeny a dopnenia v záväzných častiach Územného plánu obce Marianka.

Záväzná časť Územného plánu obce Marianka v znení Zmien a doplnkov č.01/2006 a Zmien a doplnkov č.2/2008 je v tomto dokumente spracovaná formou úplného znenia.

D.1. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

– úplné znenie.

Záväzné časti riešenia Územného plánu obce Marianka obsahujú:

D.1. Záväzná časť územného plánu obce

D.1.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

D.1.2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

D.1.3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti

D.1.4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

D.1.5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

D.1.6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt

D.1.7. Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability

D.1.8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

D.1.9. Vymedzenie zastavaného územia

D.1.10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

D.1.11. Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

D.1.12. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu

D.1.13. Zásady a regulatívy umiestnenia parkov, plôch zelene a zariadení pre šport a rekreáciu

D.2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie.

Záväzná časť riešenia je zdokumentovaná v grafickej časti (výkres č. 10 Schéma záväzných častí).

D.1.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (plochy určené na novú výstavbu) a plochy existujúcej zástavby. V rámci tohto územia sú stanovené regulačné bloky. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 10 Schéma záväzných častí). Regulatívy priestorového usporiadania majú charakter kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov.

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

- pri umiestňovaní a riešení novej zástavby je potrebné zachovať súčasnú siluetu sídla
- pri priestorovom usporiadaní novej a jestvujúcej zástavby je potrebné akceptovať a architektonicky dotvoriť existujúce ťažiskové priestory obce (nám. 4. apríla, pri Obecnom úrade, pri kostole a kaštieli, pri svätej studni)
- pri priestorovom usporiadaní novej a jestvujúcej zástavby je potrebné vytvoriť nové ťažiskové priestory (nástup do rekreačného areálu v kameňolome, záchytné parkovisko s občianskou vybavenosťou, hlavné námestie pri škole)
- novú výstavbu v intraviláne sídla je potrebné prispôbiť merítkom a tvaroslovím pôvodnej štruktúry zástavby
- je potrebné zatriktívniť ťažiskové priestory vybudovaním zadĺždených spevnených plôch, prvkami drobnej architektúry a zelene

Pre všetky regulačné bloky sa stanovuje:

Maximálna výška objektov:

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov na **9,5 m na hrebeni** a **6,5 m na rímse strechy** meranej od úrovne najnižšieho bodu pôvodného príľahlého terénu objektu

Poznámka: Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia.

Maximálna výška plotov:

- maximálna výška plotu 1,7 m
- uprednostňované je ohraničenie pozemkov bez plotov a zelenými vegetačnými plotmi

Tvar a sklon striech:

- vo všetkých regulačných blokoch je požadované zastrešenie objektov symetrickými šikmými strechami s min. 1 hrebeňom so sklonom striech v rozmedzí 30° až 45°
- ploché a pultové strechy sú prípustné len pri jednopodlažných prístavbách a dostavbách k hlavnému objektu, pričom zastavaná plocha prístavby nesmie presiahnuť 25 % plochy hlavného objektu

Umiestnenie objektov - uličné čiary:

- v regulačných blokoch B na stavebných pozemkoch s výmerou do 800 m² je potrebné pri umiestňovaní rodinných domov zachovať prednú a zadnú uličnú čiaru (vzdialenosť od cesty)
- je potrebné zachovať rovnobežnú orientáciu objektov s príľahlou komunikáciou

Maximálna výška oporných múrov stavebných pozemkov:

Regulatív určuje maximálnu výšku oporných múrov. Oporné múry je potrebné budovať s vodorovnými úsekmi, ktoré nesmú byť kratšie ako 5 m

- pri sklone pozemku 5 % je maximálna výška oporného múru 1 m
- pri sklone pozemku 10 % je maximálna výška oporného múru 1,5 m
- pri sklone pozemku väčšom ako 15 % je maximálna výška oporného múru 2 m

Špecifické regulatívy:

- pre regulačné bloky B, ZO je stanovená maximálna výšková úroveň podlahy prvého nadzemného podlažia objektov ($\pm 0,000$) 0,3 m od úrovne priemernej výšky pôvodného príľahlého terénu

Intenzita využitia plôch regulačných blokov

Intenzita využitia plôch vo všetkých regulačných blokoch je určená maximálnym koeficientom využitia plôch (pomer plochy určenej na navrhované funkčné využitie k celkovej ploche regulačného bloku x 100). Do plochy určenej na navrhované funkčné využitie sa započítavajú aj plochy pre nutné verejné dopravné a technické vybavenie. Regulatív maximálneho koeficienta využitia plôch v regulačných blokoch je stanovený nasledovne:

- **85 %**

Intenzita využitia stavebných pozemkov

Intenzita využitia plôch stavebných pozemkov je určená maximálnym percentom zastavanosti stavbeného pozemku (pomer zastavanej plochy objektami k celkovej ploche stavebného pozemku x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie. Regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený nasledovne:

- **45%** pre regulačné bloky VS
- **40%** pre regulačné bloky OV
- **20-25%** pre regulačné bloky B, ZO (okrem ZO2, ZO3, ZO4, ZO8)
 - pre stavebné pozemky do 800 m² – 25%
 - pre stavebné pozemky nad 800 m² – 20%
- **10%** pre regulačné bloky Š, RK, DP, C
- **5%** pre regulačné bloky Z
- v regulačných blokoch LP, ZO2, ZO3, ZO4, ZO8, OP, L, ŤN nie je možné lokalizovať zástavbu.

Špecifické regulatívy:

Maximálna zastavaná plocha 1 objektu je obmedzená nasledovne:

- **500 m²** pre regulačný blok OV a VS
- **300 m²** pre regulačný blok B
- **25 m²** pre regulačný blok ZO (okrem ZO2, ZO3, ZO4, ZO8), Š, RK, DP, Z, C,
- v regulačných blokoch LP, ZO2, ZO3, ZO4, ZO8, OP, L, ŤN nie je možné lokalizovať zástavbu.
- Maximálna dĺžka objektu v regulačnom bloku B je 25 m.

Pre účely hodnotenia využitia stavebných pozemkov sa za zastavanú plochu pozemkov berie do úvahy najväčší pôdorys daného objektu aj pokiaľ ide o pôdorys nadzemného podlažia.

Minimálna výmera stavebného pozemku je obmedzená nasledovne:

- **800 m²** pre regulačné bloky B (okrem B17 a B23)
- pre regulačný blok B17 a B23
 - **min. 1 000 m² na 50 % územia**
 - **min. 800 m² na 50 % územia**

Na pôvodných parcelách, t.j. parcelách, kde nedošlo k zmene vlastníka počas posledných 10 rokov, je možné povoliť rozlohu stavebného pozemku v pôvodnej veľkosti, ktorá je menšia ako minimálna požadovaná rozloha stavebnej parcely. Minimálna rozloha je stanovená v prípade tejto výnimky na 500m². Celkový rozsah takýchto výnimiek nesmie presiahnuť 5 % územia regulačného bloku.

Spôsob výstavby na stavebných pozemkoch vo vybraných regulačných blokoch je obmedzený nasledovne:

- v plochách regulačných blokov B20, B21, B22, B26, B31, B32, B33 a B34 nie je možné narušiť pôvodnú parceláciu, t. j. výstavba je možná len v prelukách, resp. v zadných traktoch pozemkov, bez vzniku nových komunikácií a bez ďalšieho delenia blokov.

Podiel ozelenenia stavebných pozemkov

Regulatív určuje minimálny podiel ozelenenia plôch stavebného pozemku (pomer zelených nespevnených plôch k celkovej ploche stavebného pozemku x 100). Minimálny podiel nespevnených plôch je stanovený nasledovne:

- 90% pre regulačné bloky Z
- 70% pre regulačné bloky C
- 65% pre regulačné bloky ZO
- 55% pre regulačné bloky B, RK
- 30% pre regulačné bloky OV, Š
- 20% pre regulačné bloky VS,
- 10% pre regulačné bloky DP.

Poznámka: Pre ostatné plochy podiel ozelenenia plôch nie je stanovený.

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Vzdialenosť od hranice pozemkov min. 3 m, vzdialenosť medzi domami min. 7,5 m (pri fasádach bez okien), 10 m pri fasádach s oknami do obytných miestností, v nových rozvojových územiach definovaných Zmenami a doplnkami č.01/ 2006.

Druh zástavby v plochách bývania

- pre regulačné bloky B je stanovený druh zástavby samostatne stojacimi rodinnými domami

Umiestnenie:

- v regulačných blokoch B na stavebných pozemkoch s výmerou do 800 m² je potrebné pri umiestňovaní rodinných domov zachovať prednú a zadnú uličnú čiaru (vzdialenosť od cesty)
- v regulačných blokoch B pri umiestňovaní rodinných domov je potrebné zachovať rovnobežnú orientáciu objektov s príľahlou komunikáciou

D.1.2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Určujúcou je hlavná (záväzná) funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Funkčné plochy hlavnej funkcie musia v rámci regulačného bloku tvoriť minimálne 60% funkčných plôch.

Regulatívy sa vzťahujú jednak na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (plochy určené na novú výstavbu), plochy existujúcej zástavby a plochy bez predpokladu lokalizácie výstavby. V rámci tohto územia sú definované regulačné bloky označené podľa hlavného funkčného využitia. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkres č. 10 Schéma záväzných častí).

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **bývanie (B)**

Doplnkové funkčné využitie:

- občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)
- výroba a podnikateľské aktivity - len drobné remeselné-výrobné prevádzky

- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- občianska vybavenosť s vysokými nárokmi na zásobovanie a statickú dopravu
- drobné výrobné prevádzky, ktoré sú zdrojmi znečisťovania ovzdušia v zmysle § 3 ods. 2 zákona NR SR č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov a prílohe č. 2 vyhl. MŽP SR č. 706/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, okrem zdrojov, ktoré zabezpečujú vykurovanie týchto objektov a prevádzky, ktoré sú zdrojmi hluku
- výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

Špecifické regulatívy:

- podmienkou výstavby rodinných domov vo všetkých regulačných blokoch B je zabezpečenie dopravného pripojenia rodinných domov v súlade s príslušnými STN vybudovaním prístupovej komunikácie (resp. rekonštrukciou existujúcej komunikácie) a privedenie základných verejných rozvodov IS na hranice pozemkov rodinných domov (verejný vodovod, verejná elektrická sieť, verejná kanalizácia alebo čističky odpadových vôd) – bez splnenia tejto podmienky nie je možné získať príslušné povolenia pre výstavbu rodinných domov.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok OV

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **občianska vybavenosť (OV)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- rozsiahlejšie areály zariadení základnej a špecializovanej občianskej vybavenosti

Doplnkové funkčné využitie:

- bývanie
- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok VS

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **výroba (nepoľnohospodárska) a sklady (VS)**

Doplnkové funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- prevádzky služieb a obchodu

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie
- živočíšna výroba.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok Š

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **šport (S)**

Doplnkové funkčné využitie:

- verejná a vyhradená zeleň
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- súvisiace prevádzky služieb

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie
- výroba (všetkých druhov)
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok RK

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **rekreácia v krajine (RK)**

Doplnkové funkčné využitie:

- šport
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- súvisiace prevádzky služieb a obchodu

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba
- bývanie.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok DP

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **plochy dopravného vybavenia – dopravné plochy (DP)**

Doplnkové funkčné využitie:

- príslušné verejné technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- súvisiace prevádzky služieb

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok OP

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **orná pôda (OP)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- plochy poľnohospodárskeho pôdneho fondu

Doplnkové funkčné využitie:

- trvalé trávne porasty, vrátane trávnych neúžitkov a neobhospodarovanej poľnohospodárskej pôdy
- lesy a nelesná drevinová vegetácia
- vodné plochy a toky
- nevyhnutné prevádzkové vybavenie

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

Regulatívny funkčného využitia pre regulačný blok ZO

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **záhradková osada (ZO)**

Doplnkové funkčné využitie:

- zeleň

Neprípustné funkčné využitie:

- priemyselná a živočíšna výroba
- bývanie
- občianska vybavenosť.

Regulatívny funkčného využitia pre regulačný blok Z

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **zeleň parková, líniová, brehové porasty (Z)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- kompaktné plochy verejnej a vyhradenej zelene

Doplnkové funkčné využitie:

- šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- súvisiace prevádzky služieb a obchodu

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie
- výroba (všetkých druhov)
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti
- veľkokapacitné zariadenia maloobchodu.

Regulatívny funkčného využitia pre regulačný blok C

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **špeciálna zeleň - cintoríny (C)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- plochy cintorínov

Doplnkové funkčné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- súvisiace prevádzky služieb

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie
- výroba (všetkých druhov)
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti
- veľkokapacitné zariadenia maloobchodu.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok LP

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **lesoparky (LP)**

Opis hlavného funkčného využitia:

- zeleň lesoparkov

Doplnkové funkčné využitie:

- rekreácia - oddychové plochy
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie
- výroba (všetkých druhov)
- sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti
- veľkokapacitné zariadenia maloobchodu.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok L

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **lesy**

Opis hlavného funkčného využitia:

- plochy lesného pôdneho fondu

Doplnkové funkčné využitie:

- nelesná drevinová vegetácia
- trávne porasty
- vodné plochy a toky
- pešie a cyklistické trasy

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok ŤN

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- **ťažba nerastných surovín (ŤN)**

Doplnkové funkčné využitie:

- príslušné dopravné a technické vybavenie

Neprípustné funkčné využitie:

- všetky ostatné funkcie.

D.1.3. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti

Pre usmernenie umiestnenia občianskej vybavenosti je definovaný súbor nasledovných regulatívov:

- do navrhovaných plôch novej zástavby lokalizovať obchodné zariadenia a zariadenia služieb
- lokalizovať obchodné zariadenia, zariadenia služieb, ubytovacie a stravovacie zariadenia vo väzbe na pútnický areál – rekonštrukcia kaštieľa a vo väzbe na rekreačné lokality
- rozšíriť kapacity existujúcej základnej školy
- lokalizovať Ľudovú školu umenia v regulačnom bloku OV 1
- lokalizovať katechetické stredisko v areáli jestvujúceho kaštieľa v regulačnom bloku OV 4
- zmeniť funkčné využitie kameňolomu z ťažobného areálu na amfiteáter s možnosťou organizácie kultúrnych podujatí v regulačnom bloku RK 1
- lokalizovať zariadenia základnej lekárskej starostlivosti – detský lekár, lekár pre dospelých, zubár, lekáreň
- lokalizovať miestnu úradovňu polície v regulačnom bloku OV1
- lokalizovať banku, zmenáreň, cestovnú kanceláriu vo voľných prelukách sídla, prípadne v návaznosti na pútnický areál
- doplniť funkčné využitie jestvujúcich prevádzok v regulačnom bloku VS1 o agroturistiku (napr. chov koní pre rekreačné účely, jazdiareň a pod.)
- lokalizovať drobné nezávadné výrobné prevádzky súkromného sektoru v rámci obytných lokalít
- podporiť rekreačnú funkciu pútnického areálu vybudovaním zariadení občianskej vybavenosti v nových lokalitách, v prelukách, a v rámci existujúceho pútnického areálu (informačné turistické centrum, ubytovacie kapacity, reštauračné zariadenia, občerstvenie, obchody s cirkevnými potrebami a suvenírmi a pod.)
- vybudovať rekreačný areál na ploche terajšieho kameňolomu v lokalite Panský les (letný tábor pre deti a mládež, hotelové a reštauračné zariadenia, obchod, služby, stanový tábor, škola v prírode)

Umiestnenie občianskej vybavenosti v obytných zónach

Pre regulačné bloky B, určené na výstavbu s hlavnou funkciou „bývanie“, sa umožňuje lokalizácia zariadení občianskej vybavenosti v rámci doplnkového funkčného využitia .

Relevantné druhy a typy zariadení občianskej vybavenosti pre situovanie v obytnej zóne sú nasledujúce:

- maloobchodné predajne potravinárskeho tovaru (potraviny, zelenina-ovocie, mäsiarstvo, pekáreň)
- maloobchodné predajne základného nepotravinárskeho tovaru (drogéria, papiernictvo, odevy, kvety, lekáreň)

- zariadenia občerstvenia a spoločného stravovania (pohostinstvo, kaviareň, reštaurácia, cukráreň, bar)
- zariadenia základných služieb pre obyvateľstvo (holičstvo, kaderníctvo, kozmetika, čistiareň, oprava elektrospotrebičov, oprava obuvi a odevov)
- zariadenia sociálnej infraštruktúry (predškolské zariadenia, základné školy, kluby, zdravotnícke zariadenia atď.)
- zariadenia prechodného ubytovania (penzióny, hotely ...).

Poznámka: Pri návrhu riešenia jednotlivých stavieb občianskeho vybavenia a sociálnej infraštruktúry je potrebné dodržiavať príslušné normy a právne predpisy, platné v čase realizácie stavieb.

D.1.4. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

- spracovať komplexnú dopravnú štúdiu so zameraním na riešenie dopravných nárokov navrhovaného urbanistického rozvoja obce, na určenie polohy ciest, chodníkov, cyklistických trás, trás pre koliečkové korčule a pohyb jazdeckých koní
- mimo zastavané územie rešpektovať ochranné pásmo cesty III. triedy v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb. – pozri podkapitolu D.1.10. „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- vytvoriť územnú rezervu pre diaľnicu D4 v šírke cca 200 m a rešpektovať ju pri lokalizácii novej výstavby
- výhľadovo rešpektovať cestu III. triedy v zastavanom území v zmysle STN 73 6110 v kategórii MZ 8,5(8,0)/50, resp. MOK 7,5/40 a vo funkčnej triede B3
- výhľadovo preveriť potrebu realizácie úprav na ceste III. triedy pri vstupe do obce, zamerané na tlmenie jazdnej rýchlosti a zvýšenie bezpečnosti cestnej premávky (zelené ostrovčeky, príp. okružná križovatka)
- presnú polohu obslužných komunikácií juhozápadná dopravná os a severná dopravná os v juhozápadnej a severnej časti riešeného územia upresneniť na základe následne spracovaných Územných plánov zón, resp. samostatných dopravných štúdií, so zameraním na vytypovanie najvhodnejšieho spôsobu trasovania s ohľadom na ochranu existujúcej výstavby RD proti účinkom hluku a exhalátov,
- spracovať dopravnú štúdiu Karpatskej ulice (so zameraním na vytypovanie polohy chodníkov), chodníky definovať ako verejnoprospešnú stavbu
- v rámci ďalších stupňov dokumentácie pripraviť nové miestne komunikácie včítane chodníkov pre dopravné napojenie nových rozvojových plôch
- zaradiť miestne komunikácie (navrhované i existujúce) do funkčných tried v zmysle STN 73 6110
- dopravné napojenia novonavrhovaných obslužných a ukludnených komunikácií riešiť samostatne v súlade s platnými STN
- pre potreby parkovania návštevníkov Svätého údolia počas veľkých náboženských sviatkov a púť využiť plochu verejnej zelene, resp. športovísk so spevnenými plochami ako záchytné parkovisko autobusov a osobných vozidiel, najvhodnejšie v rôznych ochranných pásmach, kde nedochádza ku konfliktu s predmetom ochrany
- návrh statickej dopravy riešiť v ďalších stupňoch ÚPD a ÚPP na zonálnej úrovni v zmysle STN 73 6110 - odstavovanie vozidiel v obytných zónach riešiť na vlastných pozemkoch rodinných domov alebo v garážach, kapacitu parkovísk na verejných priestranstvách a pri vybavenosti navrhovať v súlade s dopravnou štúdiou obce.
- lokalizáciu nových zastávok navrhnuť tak, aby územie obce bolo čo najviac pokryté dostupnosťou do 300 m

- vybudovať pešie trasy vo vyznačených polohách a pozdĺž všetkých navrhovaných cestných obslužných komunikácií C2 a C3 - min. jednostranný chodník s hladkým povrchom (umožňujúcim pohyb aj na kolieskových korčuliach) v šírke min. 1,3 m, pri ceste III. triedy v šírke min. 1,5 m,
- vybudovať cyklistické trasy vo vyznačených polohách
- šírkové usporiadanie plánovaných peších a cyklistických trás navrhnuť v ďalších stupňoch ÚPD, ÚPP a PD, v zmysle dopravnej štúdie obce a v zmysle STN 73 6110
- priechody pre chodcov vyznačiť zvislým a vodorovným dopravným značením a podľa potreby aj znížením dovolenej jazdnej rýchlosti, chodníky v miestach priechodov vybaviť bezbariérovými úpravami
- prejednať s Leteckým úradom SR tieto stavby, nachádzajúce sa mimo ochranných pásiem letiska (v zmysle §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve v znení neskorších predpisov - letecký zákon):
 - vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a)
 - 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 písm. b)
 - 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 písm. c)
 - zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).

Navrhované funkčné triedy a kategórie komunikácií sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti.

D.1.5. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

- rešpektovať ochranné pásma technických zariadení a líniových stavieb – pozri podkapitolu D.1.10. „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- dobudovať rozvodnú sieť pitnej vody v navrhovaných plochách určených pre novú výstavbu, sieť opatriť požiarnymi hydrantmi
- v podrobnejších stupňoch PD preveriť možnosti redukcie hydrostatického tlaku vo vodovodnej sieti (osadením samočinných regulačných ventilov, zokruhovaním rozvodnej siete so Záhorskou Bystricou, vybudovaním ďalšieho zemného vodojemu v časti Mariánske vinohrady, resp. iné)
- v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody
- odvádzanie splaškových odpadových vôd riešiť rozšírením stokovej siete do existujúcej zástavby a do plôch určených na novú výstavbu s nasmerovaním do existujúceho kmeňového kanalizačného zberača „B“ vedeného pozdĺž Mariánskeho potoka a do ČOV v Devínskej Novej Vsi
- odvádzanie priemyselných odpadových vody produkovaných z výrobných činností pred zaústením do verejnej stokovej siete umožniť len za predpokladu ich predčistenia v zmysle príslušných predpisov určených prevádzkovým poriadkom
- systém odvádzania dažďových vôd z existujúcej zástavby riešiť aj naďalej pomocou povrchových rigolov s odvedením do najbližšieho toku (pričom je potrebné dbať na ich ochranu pred znečistením)
- v prípade absencie centrálnej dažďovej kanalizácie riešiť odvádzanie dažďových vôd na každom pozemku jednotlivo
- spracovať samostatnú vodohospodársku štúdiu (verejný vodovod, verejná kanalizácia splašková a dažďová) pre celú obec Marianka

- v navrhovaných plochách určených na novú výstavbu vybudovať samostatnú kanalizáciu s vyústením do miestneho toku – navrhované riešenie preveriť komplexne v samostatnej štúdií
- v rámci pozemkových úprav vyplývajúcich z budúcej výstavby vynechať ochranné pásma vodných tokov od brehovej čiary v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách - pozri podkapitolu D.1.10. „Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov“
- všetky križovania inžinierskych sietí s vodným tokom riešiť v súlade s STN 736822
- ochranu vodných pomerov a vodných zdrojov riešiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách (vypúšťanie odpadových a osobitných odpadových vôd do povrchových vôd)
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 666/2004 Z. z. o ochrane pred povodňami
- rozšíriť plynovody do existujúcej zástavby a do plôch určených na novú výstavbu, vypracovať generel plynifikácie
- realizovať opatrenia vedúce k zníženiu spotreby tepla na vykurovanie a prípravu TÚV,
- pri zásobovaní objektov energiami podporovať technológie využívajúce obnoviteľné zdroje energie (napr. slnečné kolektory, geotermálne vrty, tepelné čerpadlá, kotle na drevoštiepku, kotle na biomasu a pod.)
- posúdiť možnosti využitia netradičných zdrojov energie, najmä v lokalitách, ktoré nie je možné plynifikovať
- na základe urbanistickej koncepcie rozvoja obce bilancovať nároky na el. energiu a navrhnúť riešenie zásobovania el. energiou
- rozvodné silnoprúdové el. siete a slaboprúdové siete v zastavanom území navrhovať káblovými vedeniami v zemi
- transformovne v zastavanom území uvažovať prednostne murované alebo prefabrikované
- v ďalších stupňoch ÚPD a PD preveriť možnosť prekládky vedenia VN 22 kV v severnej časti riešeného územia a jeho vedenie zemou
- postupne zabezpečiť komplexnú technickú vybavenosť pre nové rozvojové plochy
- problematiku odpadového hospodárstva riešiť v súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z., Vyhláškou č. 284/2001 Z. z. a Vyhláškou č. 409/2002 Z. z.
- pri riešení požiadaviek civilnej ochrany postupovať v zmysle nasledovných právnych predpisov:
 - zákon NR SR č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v úplnom znení zákona č. 261/1998 Z. z.
 - vyhláška č. 297/1994 Z. z. o stavebnotechnických požiadavkách CO v znení vyhlášky č. 349/1998 Z. z. a vyhl. č. 202/2002 Z. z..

Navrhované parametre sietí a zariadení technického vybavenia sú odporúčané a nie sú súčasťou záväznej časti.

D.1.6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

- v jednotlivých etapách realizácie ÚPN obce dodržiavať podmienky ochrany historických a kultúrnohistorických pamiatok, archeologických nálezísk v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu
- maximálnu ochranu uplatňovať vo vzťahu k pamiatkovej zóne (vyhlásenej vyhláškou č. 3 Okresného úradu Bratislava – vidiek z 26. januára 1993 a oznámením v čiastke 1. Vestníka vlády SR zo 16.6.1994) a ku kultúrnym pamiatkam zapísaným v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (Pavlínsky kláštor – ÚZPF č. 454/1, Rímskokatolícky kostol Narodenia Panny Márie – ÚZPF č. 454/2, Kaplnka Sv. Anny – ÚZPF č. 454/3, Socha Sv. Jána Nepomuckého ÚZPF č. 454/4, Socha Sv. Pavla Pustovníka – ÚZPF č. 454/5, Kaplnka Sv. studne – ÚZPF č. 457/1, Socha –

kópia Sv. Antona Pustovníka – ÚZPF č. 457/2, Socha – kópia Sv. Pavla Pustovníka – ÚZPF č. 457/3, Marianska kaplnka I. Panna Mária Tálenská – ÚZPF č. 460/1, Marianska kaplnka II. Narodenia Panny Márie – ÚZPF č. 460/2, Marianska kaplnka III. Zvestovanie Panny Márie – ÚZPF č. 460/3, Marianska kaplnka IV. Navštívenie Panny Márie – ÚZPF č. 460/4, Marianska kaplnka V. Nanebovzatie Panny Márie – ÚZPF č. 460/5, Marianska kaplnka VI. Očisťovanie Panny Márie – ÚZPF č. 460/6, Socha Sv. Antona Paduánskeho – ÚZPF č. 10667/0)

- zachovať a chrániť ďalšie architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ale majú nesporné historické a kultúrne hodnoty
- v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi musí byť splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP (úplné znenie 109/1998 Z. z.) a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu:
 - Investor / stavebník si musí od pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadať 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 porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.

D.1.7. Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability

Rešpektovať existujúce a navrhované chránené územia:

- CHKO Malé Karpaty (2. stupeň ochrany v rozsahu podmienok podľa §13 zákona č. 543/2003 Z. z. o ochrane prírody a krajiny)
- Chránené vtáčie územie SKCHVU014 Malé Karpaty vyhlásené vyhláškou MŽP SR č. 216/2005 Z. z. – hranica Chráneného vtáčieho územia je vymedzená v katastrálnych mapách so stavom nehnuteľnosti k 1. januáru 2004 podľa Prílohy č. 1 k vyhláške č. 216/2005 Z. z. – v katastrálnom území Marianka je vymedzená na parcelách č. 815/1, 815/2, 815/4, 825/2, 834/23, 836/1, 836/2, 836/3, 836/5, 838, 839.

Rešpektovať navrhované prvky RÚSES a MÚSES a v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. vypracovať presné vymedzenie prvkov s cieľom vyznačenia ich plôch:

- nadregionálne biocentrum Strmina – Pod Pajštúnom (nachádza a mimo riešeného územia, ale tvorí súčasť kostry ÚSES)
- nadregionálny biokoridor SZ svahov Malých Karpát
- miestne biocentrum Háj (Panský les)
- miestne biocentrum nad kameňolomom
- miestne biocentrum pamiatkovej zóny
- bioridor Mariánsky potok
- miestny biokoridor lesopark - Panský les.

Uplatniť navrhované ekostabilizačné prvky MÚSES a ekostabilizačné opatrenia:

- interakčné prvky plošné sú tvorené plochami verejnej zelene, napr. plocha cintorína so svojou špecifickou zeleňou a plocha zelene námestia, školy, kaštieľa a kostola
- interakčné prvky líniové – sú to pásy zelene, miestami iba aleje, ktoré nahrádzajú biokoridory v miestach, kde šírkové parametre voľnej plochy nedovoľujú vybudovanie koridoru
- návrhy na rekultiváciu na plochách bývalého kameňolomu
- eliminácia stresových faktorov na ploche záhradkovej osady (orientovať na iné funkčné zameranie s vylúčením stavebnej činnosti a obmedzením obrábania pôdy)

- zvýšenie stability územia na plochách záhradkových a chatových osád, kde by sa výsadbou drevín vhodných na dané stanovište, zamedzením znečisťovania vod, minimalizovaním obrábania pôdy zvýšila celková stabilita územia
- návrh nových plôch zelene (návrh parku pri kaštieli).

Navrhnúť na ochranu:

- lesné porasty na svahoch so sklonitosťou reliéfu nad 17 stupňov navrhnúť do kategórie ochranných lesov (tieto lesné porasty sú navrhnuté aj za biocentrá miestneho významu, čím by sa dosiahla viacnásobná ochrana, nachádzajú sa v CHKO)
- geologickú lokalitu výskyt mariánskych bridlíc - túto lokalitu navrhujeme na ochranu ako chránený areál (táto lokalita je v súkromnom vlastníctve).

Navrhnúť tieto opatrenia:

- pri výstavbe rodinných domov uprednostniť budovanie zelených vegetačných plotov okolo stavebných pozemkov
- obmedziť rozsah zemných prác, zachovať pôvodný povrch terénu
- vytvoriť biokoridory pre pohyb migrujúcej zveri v spolupráci so Záhorskou Bystricou a NDS – výstavba D4
- do podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie, do územnoplánovacích podkladov a do projektovej dokumentácie pre územné a stavebné konanie v plochách určených na novú výstavbu – všetky regulačné bloky – je potrebné zapracovať a následne realizovať tieto ekostabilizačné opatrenia:
 - o nezasahovať do prvkov ÚSES,
 - o limitom využiteľnosti pre výstavbu v dotyku s lesnými porastami je okraj porastu lesa, resp. NDV s ochranným pásmom minimálne 10 m, v ochrannom pásme 10 m von od okraja porastu nebude realizovaný žiadny stavebný zámer (nanajvýš drevený ohradový plot),
 - o plochy osadiť pôvodnými druhmi drevín a krov.
- do podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácie, do územnoplánovacích podkladov a do projektovej dokumentácie pre územné a stavebné konanie v plochách určených na novú výstavbu – regulačné bloky B – je potrebné zapracovať a následne realizovať tieto regulačné opatrenia:
 - o vytvoriť funkčnú uličnú stromovú a kríkovú zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými vedeniami inžinierskych sietí
 - o vytvoriť funkčnú izolačnú stromovú a kríkovú zeleň všade tam, kde dochádza k nezlučiteľnosti obytnej funkcie s inými funkciami (výrobná alebo dopravná funkcia)
- v podrobnejších stupňoch územnoplánovacej dokumentácie, v územnoplánovacích podkladoch a v stupňoch PD zadefinovať zásady pri obnovu, revitalizáciu a rekonštrukciu krajinej zelene
- navrhované priestory na vytvorenie polyfunkčnej krajinej zelene – navrhovaná líniová zeleň (dobudovanie prvkov ÚSES, sprievodnej zelene cestných komunikácií) riešiť stromoradiami s kríkovým podrastom.

D.1.8. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Z hľadiska zlepšenia podmienok životného prostredia mesta je potrebné zabezpečiť tieto opatrenia:

- zabrániť znečisteniu ovzdušia a hluku od dopravy budovaním zariadení na zníženie rýchlosti, vhodným vedením komunikácií v terénnych zárezoch, resp. podúrovňovo, budovaním terénnych valov a protihlukových stien

- pri výstavbe rodinných domov uprednostniť budovanie zelených vegetačných plotov okolo stavebných pozemkov
- pri výstavbe rodinných domov minimalizovať zemné práce
- zriadiť verejné kompostovisko
- zabrániť znečisteniu zdroja pitnej vody Svätá studňa
- zabrániť znečisteniu podzemných vôd výstavbou verejnej kanalizácie v plochách určených na novú výstavbu
- zabrániť znečisteniu ovzdušia plynofikáciou v nových rozvojových plochách, resp. využitím elektrickej energie alebo alternatívnych zdrojov na zásobovanie teplom
- zabrániť znečisteniu ovzdušia a hluku od dopravy výsadbou ochrannej izolačnej zelene pozdĺž komunikácií
- zabrániť znečisteniu ovzdušia a hluku od výroby výsadbou ochrannej izolačnej zelene okolo areálov, najmä ak sú v kontakte s obytnými zónami
- obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou
- optimalizovať priestorovú štruktúru a využívanie krajiny (ľudská mierka, dotváranie prostredia na ekologických princípoch - kostra ES, koordinácia stavebných činností ...).
- riešiť strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
- pri príprave a realizácii výstavby venovať pozornosť zneškodňovaniu odpadov - postupovať v súlade so zákonom č. 223/2001 Z. z. o odpadoch
- v zastavanom území a nových rozvojových plochách pre bývanie nevyčleňovať plochy pre stavby, ktoré by mohli neprímeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov obce
- v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
- na LPF alebo vo vzdialenosti do 50 m od hranice lesného pozemku neumiestňovať nijaké aktivity (Zákon o lesoch v znení noviel a súvisiacich predpisov)
- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2003 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny, Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 578/2003 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov
- dodržiavať regulatívy min. podielu ozelenenia plôch v území v zmysle podkapitoly D.1.1. „Zásady a regulatívy priestorového usporiadania“, min. podielu parkov a verejnej zelene, plôch pre športové a oddychové aktivity v zmysle podkapitoly D.1.13. a zariadení základnej občianskej vybavenosti v zmysle podkapitoly D.1.3.

D.1.9. Vymedzenie zastavaného územia

Zastavané územie obce je vymedzené všetkými plochami regulačných blokov okrem regulačných blokov OP, L, vyznačených v Schéme záväzných častí, t. j. existujúcimi zastavanými plochami a plochami určenými na novú výstavbu v návrhu – pozri výkres č. 10 Schéma záväzných častí.

D.1.10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V riešenom území „Zmeny a doplnky č. 01/2006“ je potrebné vymedziť tieto ochranné pásma:

- obojstranné ochranné pásmo pobrežných pozemkov v zmysle ustanovení §49 zákona č. 364/2004 o vodách: **5 m** od brehovej čiary toku Mariánsky potok z dôvodov vykonávania činnosti

správcu toku Do tohto územia nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, žiadne pevné stavby (ani oplotenie pozemkov) ani súvislú vzrastlú zeleň. Toto územie nie je možné poľnohospodársky obhospodarovať. Musí byť zachovaný prístup mechanizácie správcu vodného toku a povodia k pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly. Všetky prípadné križovania inžinierskych sietí s vodným tokom musia byť riešené podľa STN 73 6822 – Križovanie a súbehy vedení s vodnými tokmi a akékoľvek stavebné aktivity v ochrannom pásme tokov musia byť prerokované so správcom toku a povodia – SVP š.p..

- ochranné pásmo cesty III. triedy stanovené mimo zastavaného územia (v extraviláne) **20 m** od osi komunikácie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.,
- ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 **1,5 m** na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia, priemeru DN500 a viac **2,5 m** na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia
- ochranné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 56 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 12 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm
 - 1 m pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území obce s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa
 - 8 m pre technologické objekty
- bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 57 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou nad 350 mm
 - 50 m pri regulačných staniaciach, filtračných staniaciach, armatúrnych uzloch
 - určí v súlade s technickými požiadavkami prevádzkovateľ distribučnej siete pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa, ak sa nimi rozvádza plyn v súvislej zástavbe
- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - od 1 kV do 35 kV vrátane: 1. pre vodiče bez izolácie 10 m, v súvislých lesných priesekoch 7 m, 2. pre vodiče so základnou izoláciou 4 m, v súvislých lesných priesekoch 2 m, 3. pre zavesené káblové vedenie 1 m
 - v ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:
 - zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou
 - uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky
 - vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku
 - vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy
 - vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno len vtedy, ak

- je zabezpečené, že tieto porasty pri páde nemajú poškodiť vodiče vzdušného vedenia
- vlastník pozemku je povinný umožniť prevádzkovateľovi vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia prístup a príjazd k vedeniu a na tento účel umožniť prevádzkovateľovi udržiavať voľný pruh pozemkov (bezlesie) v šírke 4 m po oboch stranách vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (táto vzdialenosť sa vymedzuje od dotyku kolmice spustenej z vonkajšej strany nadzemného elektrického vedenia na vodorovnú rovinu ukotvenia podporného bodu)
 - ochranné pásmo zaveseného káblového vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí od 35 kV do 110 kV vrátane je 2 m
 - ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36 vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla:
 - 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
 - v ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je zakázané:
 - zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažné mechanizmy
 - vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu
 - ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 36:
 - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení
 - v ochrannom pásme elektrickej stanice je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice
 - ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 195/2000 Z. z. a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia
 - ochranné pásmo vodojemu (v hraniciach oplotenia)
 - ochranné pásmo cintorína (pohrebiska) v zmysle Zákona č. 470/2005 Z. z. o pohrebníctve a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov – **50 m** – v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať ani umiestňovať budovy
 - ochranné pásmo lesa vo vzdialenosti 50 m od okraja lesných pozemkov v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch
- V prípade realizácie stavieb v ochrannom pásme lesa je potrebné požiadať dotknutý orgán štátnej správy (Obvodný lesný úrad) o záväzné stanovisko podľa § 10 odst. 2 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch k vydaniu rozhodnutia o umiestnení stavieb a o využití územia vo vzdialenosti do 50 m od okraja lesných pozemkov.

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 01/2006“ je potrebné vymedziť tieto chránené územia:

- CHKO Malé Karpaty (2. stupeň ochrany)

- Chránené vtáčie územie SKCHVU014 Malé Karpaty
- Pamiatková zóna (vyhlásena vyhláškou č. 3 Okresného úradu Bratislava – vidiek z 26. januára 1993 a oznámením v čiastke 1. Vestníka vlády SR zo 16.6.1994)
- Výhradné ložisko stavebného kameňa s DP (dobývací priestor) a CHLÚ (chránené ložiskové územie) – 435 Marianka – stavebný kameň, ALAS s.r.o. Slovakia
- Staré banské dielo (nedá sa vylúčiť výskyt doteraz nezistených starých banských diel).

D.1.11. Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (§ 108, ods. 3) a vyhlášky č. 55/2001 Z. z. sú vymedzené verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia. V riešenom území je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby v zmysle zoznamu uvedenom v schéme záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (pozri zoznam VP stavieb v kapitole č. D.2.).

Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny

Možno predpokladať, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako nové rozvojové plochy, najmä v regulačných blokoch B17, B23, B3, B4, B8 a B9. Na plochách navrhovaných pre bývanie dôjde k sceľovaniu a deleniu parciel z dôvodu potreby vytvorenia stavebných pozemkov vhodných rozmerov (šírka x dĺžka) a z dôvodu vymedzenia vymedzenia plôch pre verejnú zeleň a verejné komunikácie. Na plochách navrhovaných pre výrobu a ostatné funkcie predpokladáme najmä sceľovanie pozemkov vzhľadom na potrebu vytvorenia plôch väčších rozmerov.

Delenie a sceľovanie pozemkov určia podrobnejšie stupne územnoplánovacej dokumentácie, územnoplánovacie podklady a podrobnejšie stupne projektovej dokumentácie.

Územný plán obce Marianka nevymedzuje žiadne plochy pre asanácie ani nové plochy chránené časti krajiny.

D.1.12. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu

Pred povoľovaním investičnej výstavby je potrebné pre určené regulačné bloky obstarat' podrobnejšie územnoplánovacie podklady a územnoplánovacie dokumentácie.

Územný plán zóny je potrebné obstarat' a schváliť pre regulačné bloky B17, B23, B18, B3, B4, B8 a B9.

Urbanistickú štúdiu je potrebné obstarat' pre všetky ostatné regulačné bloky bývania, s výmerou nad 1 ha, a na regulačné bloky ktorých miera zastavanosti v súčasnosti nepresahuje 50 %.

Územné plány zón a urbanistické štúdie je potrebné spracovať na celé územie regulačného bloku vcelku.

D.1.13. Zásady a regulatívy umiestnenia parkov, plôch zelene, zariadení pre šport a rekreáciu

Pre regulačné bloky B určené na výstavbu s hlavnou funkciou „bývanie“ sa požaduje lokalizácia parkov, plôch pre zeleň, šport a rekreáciu v podiele minimálne 15 % výmery nových rozvojových území vyčlenených na funkciu bývania v rámci zmien a doplnkov č.01/2006. Plochy pre parky a zeleň v regulačnom bloku č. B23 je potrebné umiestniť centrálné v rámci regulačného bloku. Podiel parkov s výsadbou stromov musí tvoriť min. 60 % z plochy pre parky, zeleň, šport a rekreáciu.

Relevantné plochy zelene pre situovanie v obytnej zóne sú nasledujúce:

- voľne prístupné parky s výsadbou stromov a kríkov
- voľne prístupné trávne plochy

Relevantné plochy športu a rekreácie pre situovanie v obytnej zóne sú nasledujúce:

- ihriská pre loptové športy
- viacúčelové ihriská pre loptové športy
- ihriská a trasy pre in-line korčuľiarov a cyklistov
- detské ihriská s vybavením
- kúpaliská, vodné plochy a vodné toky na kúpanie
- centrá voľného času
- centrá pre ostatné druhy športov (jazdectvo, squash, bowling, badminton, tenis a pod.)

D.2. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Záväzné časti riešenia sú premietnuté do textovej a grafickej časti nasledovne:

- **grafická časť** – náložka na výkrese č. 10 Schéma záväzných častí
- **textová časť** – kapitola č. D.1.: Záväzná časť riešenia.

Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:

- navrhované cestné komunikácie (vrátane rekonštrukcie existujúcich komunikácií) = záväzné (hlavné) trasy miestnych komunikácií a sietí technickej infraštruktúry (nové + existujúce)
- kompostovisko
- navrhované pešie a cyklistické komunikácie
- navrhované zariadenia a trasy elektrickej siete.

Prehľadná tabuľka záväznej regulácie

Označ. regulač. bloku	Regulatívy priestorového usporiadania				Regulatívy funkčného využitia			Regulatívy plôch zelene	Regulatívy špecifické
	Max. intenzita využitia regulačného bloku	max. výška objektov	maximálna zastavanosť stav parcely	minimum nespevnených plôch stav. parcely	druh zástavby	hlavná (záväzná) funkcia / doplnková funkcia	nepripustné funkcie	min. podiel plôch pre parky, verejnú zeleň šport, oddych, z celkovej výmery reg. bloku	
B bývanie	85 %	9,5 m na hrebeni strechy 6,5 m na rímse strechy merané od najnižšieho bodu pôvodného príľahlého terénu	20 %	55 %	Samo- statne stojace rodinné domy	bývanie v RD doplnková funkcia parky, športoviská, oddychové zóny občianska vybavenosť	občianska vybavenosť s vysokými nárokmi na zásobovanie a statickú dopravu drobné výrobné prevádzky, ktoré sú zdrojmi znečisťovania ovzdušia a prevádzky, ktoré sú zdrojmi hluku výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru	15%	- druh zástavby je stanovený samostatne stojacimi rodinnými domami - obmedzenie výmery stavebných pozemkov – min. 800 m ² - obmedzenie výmery stavebných pozemkov – min. 1000 m ² (50 %), min. 800 m ² (50%) v regulačných blokoch B17 a B23 - je stanovené zastrešenie objektov šikmou symetrickou strechou so sklonom 30 ⁰ -45 ⁰ a min. jedným hrebeňom - obmedzenie zastavanej plochy 1 objektu – max. 300 m ² - maximálna výška plotov 1,7 m - odporúčané sú zelené ploty, resp. pozemky bez plotov - maximálna dĺžka objektu 25 m - podmienkou výstavby rodinných domov v reg. blokoch B4, B8, B9,

									<p>B11, B17, B23 a B30 výstavba novej komunikácie (resp.rekonštrukcia existujúcej komunikácie) v súlade s príslušnými STN a výstavbou IS (min. verejný vodovod a verejná elektrická sieť)</p> <p>- rovnaký sklon striech v rámci jednej lokality</p> <p>- obmedzenie spôsobu výstavby stavebných pozemkov – v regulačných blokoch B20, B21, B22, B26, B31, B32, B33 a B34 nie je možné narušiť pôvodnú parceláciu, t. j. výstavba je možná len v prelukách, resp. v zadných traktoch pozemkov, bez vzniku nových komunikácií a bez ďalšieho delenia blokov</p>
OV Občianska vybavenosť	85%	9,5 m na hrebenu strechy 6,5 m na rímse strechy	40%	30%	-	občianska vybavenosť	výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru		<p>- obmedzenie zastavanej plochy 1 objektu – max. 500 m²</p> <p>- maximalna výška plotov 1,7 m</p>
VS Výroba a skladové hosp.	85%	9,5 m na hrebenu strechy 6,5 m na rímse strechy	50%	20%	-	výroba (nepoľnoh.) a sklady	bývanie živočíšna výroba		<p>- obmedzenie zastavanej plochy 1 objektu – max. 500 m²</p>

Š šport		9,5 m na hrebni strechy 6,5 m na rímse strechy	10%	30%	-	šport	bývanie výroba (všetkých druhov) sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti		
RK Rekreácia v krajine	85%	6,5 m na hrebni strechy	10%	55%	-	rekreácia v krajine	priemyselná a živočíšna výroba bývanie		- obmedzenie zastavanej plochy 1 objektu – max. 25 m ²
DP Dopravné plochy		6,5 m	10%	10%	-	plochy dopravných o vybavenia	všetky ostatné funkcie (okrem príslušného verejného technického vybavenia nevyhnutného pre obsluhu územia a súvisiacich prevádzok služieb)		
OP Orná pôda		0,0 m	0%	0%	-	orná pôda	všetky ostatné funkcie (okrem TTP, vrátane trávných neúžitkov a neobhospodarov anej poľnohospodárskej pôdy, lesov a NDV, vodných plôch a tokov, nevyhnutného prevádzkového vybavenia		
ZO	85%	0,0 m (pre	0%	0% (pre		záhradková	priemyselná		- obmedzenie zastavanej plochy

Záhradkár- ske a chatové osady		ZO2, ZO3, ZO4, ZO8) 6,5 m (pre ostatné ZO)	(pre ZO2, ZO3, ZO4, ZO8) 20% (pre ostatn é ZO)	ZO2, ZO3, ZO4, ZO8) 65% (pre ostatné ZO)		osada	a živočíšna výroba bývanie občianska vybavenosť		1 objektu – max. 35 m ²
Z Zeleň parková, líniová, brehové porasty		6,5 m	5%	90%		zeleň parková, líniová, brehové porasty	bývanie výroba (všetkých druhov) sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti veľkokapacitné zariadenia maloobchodu		
C Špeciálna zeleň, cintoríny		6,5 m	10%	70%		cintorín	bývanie výroba (všetkých druhov) sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti veľkokapacitné zariadenia maloobchodu		
LP lesoparky		0,0 m	0%			lesoparky	bývanie výroba (všetkých druhov) sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti		

							<i>veľkokapacitné zariadenia maloobchodu</i>		
<i>L</i> <i>Lesy</i>		<i>0,0 m</i>	<i>0%</i>			<i>lesy</i>	<i>všetky ostatné funkcie (okrem NDV, trávnych porastov, vodných plôch a tokov, peších a cyklistických trás)</i>		
<i>ŤN</i> <i>Ťažba nerastných surovín</i>		<i>0,0 m</i>	<i>0%</i>			<i>ťažba nerastných surovín</i>	<i>všetky ostatné funkcie (okrem príslušného doprav. a tech. vybav.)</i>		