ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

RATNOVCE

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

NÁVRH

SEPTEMBER 2026

OBSTARÁVATEĽ
Obec Ratnovce
www.ratnovce.sk

SPRACOVATEĽ
AŽ PROJEKT s.r.o.
www.azprojekt.sk

OBSTARÁVATEĽ

Obec Ratnovce

Ratnovce 152
922 31 Ratnovce
www.ratnovce.sk

Zodpovedný zástupca obstarávateľa	Mg. Daniela Sigetová starosta obce
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD	Ing. Ing. arch. Peter Derevenec (reg. č. 400)

SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s.r.o.
Bezručova 5,
811 09 Bratislava
www.azprojekt.sk

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

Urbanizmus	Ing. Blanka Demeterová, Ing. Mária Krumpolcová,
Sociálna infraštruktúra	Ing. Blanka Demeterová , Ing. Mária Krumpolcová
Poľnohospodárstvo a lesné hospodárstvo	Ing. Blanka Demeterová
Ochrana prírody a krajiny, životné prostredie, zeleň	Ing. Ján Čajda konzultácia RNDr. Stanislav Derneš
Kultúrne dedičstvo	Ing. Blanka Demeterová
Doprava	Ing. Vojtech Krumpolec
Technická infraštruktúra	Ing. Alžbeta Derevencová, Ing. Blanka Demeterová, Ing. Juraj Szabo, Ing. Vojtech Krumpolec
Grafické spracovanie	Ing. arch. Juraj Krumpolec, Ing. Blanka Demeterová
Titulná fotografia	AŽ PROJEKT s.r.o.

Dokument neprešiel jazykovou úpravou.

OBSAH

1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA 4

1.1 Systém a spôsob regulácie 4

1.2 Smery a princípy rozvoja obce 5

1.3 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie plôch a intenzitu ich využitia 11

2 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA BÝVANIA 14

3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA 17

4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VÝROBY 18

5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA REKREÁCIE 19

6 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA 20

7 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA 22

8 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT 24

8.1 Ochrana pamiatok 24

8.2 Zásady a regulatívy starostlivosti o kultúrne hodnoty 25

9 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY, KRAJINY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A EKOLOGICKEJ STABILITY 27

10 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE 29

11 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE 33

11.1 Súčasné hranice zastavaného územia 33

11.2 Navrhované hranice zastavaného územia 33

12 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ 35

13 PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY 39

14 ČASTI OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z 41

15 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB 42

16 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB 44

17 REGULAČNÉ LISTY 45

18 ZOZNAM GRAFICKÝCH PRÍLOH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN-O RATNOVCE 81

1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

1.1 Systém a spôsob regulácie

Systém regulácie využitia územia vychádza z existujúceho stavu územia obce s rešpektovaním územno-organizačného členenia obce v zmysle štatútu obce.

Stanovuje regulačné prvky pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky - bloky, ktoré predstavujú základné územno - priestorové a územnoplánovacie jednotky v území, pri rešpektovaní limitov a obmedzení územného rozvoja obce, so stanovenými opatreniami a podmienkami využitia územia. Sú vymedzené na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhnutej urbanistickej koncepcie územného plánu. Sú stanovené pre:

- Urbanizované
- Neurbanizované – prírodné

Regulatívy funkčného využitia územia sú stanovené pre potreby organizovania všetkých činností v území pre zastavané územie – tzv. stabilizované územia, navrhované rozvojové územia, rekreačné územie a voľnú krajinu, prostredníctvom:

- zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia,
- určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch (intenzita a spôsob využitia územia),
- zásad a regulatívov umiestnenia občianskeho, dopravného a technického vybavenia územia,
- zásad a regulatívov kultúrnohistorických hodnôt,
- zásad a regulatívov ochrany prírody a krajiny, vytvárania a udržania ekologickej stability vrátane plôch zelene, starostlivosti o životné prostredie,
- vymedzenia zastavaného územia obce,
- ochranných pásiem a chránených území,
- plôch na verejnoprospešné stavby,
- zoznamu verejnoprospešných stavieb (VPS),
- určenia, na ktoré časti obce je potrebné obstarať a schváliť ÚPN-Z.

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

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

1.2 Smery a princípy rozvoja obce

1.2.1 Celoštátne a regionálne súvislosti

Výhľadový rozvoj širšieho záujmového územia obce riešiť v súlade s nadradenými územnoplánovacími dokumentáciami: KURS 2001 v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade so záväznou časťou ÚPN R Trnavského samosprávneho kraja v znení následných zmien a doplnkov, čo predstavuje uplatňovať nasledovné princípy:

1.1. V oblasti medzinárodných, Celoštátnych a nadnárodných vzťahov:	
	1.1.1. podporovať priame väzby trnavskej aglomerácie na európsku urbanizačnú os v smere Stuttgart – Ulm – Mníchov – Salzburg /Linz – Viedeň /Bratislava – Budapešť – Belehrad.
	1.1.2. rozvíjať bratislavsko-trnavské ťažisko osídlenia ako súčasť medzinárodného sídelného systému vo väzbe na aglomerácie Viedne, Győru a Budapešti,
	1.1.3. podporovať sídelné a kooperačné väzby medzi trnavskou a bratislavskou aglomeráciou.
	1.1.4. podporovať sídelné prepojenie územia kraja na medzinárodnú sídelnú sieť rozvojom urbanizačných rozvojových osí pozdĺž komunikačných prepojení medzinárodného významu.
	1.1.5. podporovať rozvoj obcí, cez ktoré cez ktoré prechádzajú trasy multimodálnych koridorov spolu s obcami v ich dotyku.
	1.1.6. podporovať rozvoj nadnárodnej siete spolupráce medzi jednotlivými obcami a bratislavským regiónom s obcami a regiónmi v okolitých štátoch,
	1.1.7. podporovať vytvorenie bratislavsko-trnavsko-nitrianskeho ťažiska osídlenia medzinárodného významu a jeho prepojenia na najvyššiu európsku polycentrickú sústavu aglomerácií a miest.
1.2. V oblasti regionálnych vzťahov:	
	1.2.1. Rešpektovať a rozvíjať polohový potenciál Trnavského kraja predstavujúci rozmanité sídelné štruktúry a etnografické, ekonomické a kultúrno-historické špecifiká jednotlivých častí kraja.,
	1.2.2. Podporovať v sídelnom rozvoji Trnavského kraja vytváranie polycentrického konceptu územného rozvoja vo väzbe na centrá a osídlenie susediacich krajov.
	1.2.5. Posilniť priame väzby okresných miest Trnavského kraja na krajské mesto Trnava v podobe krajskej severojužnej rozvojovej priečnej osi.
	1.2.8. Podporovať na území regiónu rozvoj sídelných rozvojových osí tretieho stupňa podľa KURS: 1.2.8.2. Piešťansko-topoľčiansku rozvojovú os: Vrbové – Piešťany – Topoľčany.
	1.2.10. Podporovať rozvoj regionálnych sídelných rozvojových piateho stupňa podľa ÚPN-R TTSK:
1.3. V oblasti štruktúry osídlenia	
	1.3.1. Podporovať sídelný rozvoj vychádzajúci z princípov trvalo udržateľného rozvoja, zabezpečujúceho využitie územia aj pre nasledujúce generácie bez obmedzenia schopností budúcich generácií uspokojovať vlastné potreby.
	1.3.2. Rešpektovať pri rozvoji osídlenia prírodné zdroje, poľnohospodársku pôdu a podzemné zásoby pitných vôd vysokej kvality ako najvýznamnejšie determinanty rozvoja územia:
	1.3.2.2. územnoplánovacími nástrojmi podporovať ochranu najkvalitnejších a najprodukčnejších poľnohospodárskych pôd pred ich zástavbou.
	1.3.3. Územný a priestorový rozvoj orientovať prednostne na intenzifikáciu zastavaných území, na zvyšovanie kvality a komplexity urbánnych prostredí.
	1.3.4. Podporovať revitalizáciu „hnedých území“ (brownfields) – zanedbaných, opustených, zdevastovaných areálov a zón a vrátiť územia do stavu umožňujúceho ich opätovné využitie.
	1.3.5. Prehodnotiť v procese aktualizácií ÚPN obcí navrhované nové rozvojové plochy a zároveň minimalizovať navrhovanie nových ohnísk urbanizácie.
	1.3.6. Nerozvíjať osídlenie na územiach environmentálnych záťaží alebo v blízkosti území environmentálnych záťaží.
1.4 V oblasti navrhovaných regionálnych center osídlenia	

	1.4.14. Rešpektovať a podporovať centrá osídlenia zaradené v ÚPN-R TTSK deviatej skupiny, ktoré pri vyváženom polycentrickom rozvoji Trnavského kraja zohrávajú komplementárnu úlohu ponukou špecifických funkcií a ku ktorým patria:	
	1.4.15. Rešpektovať základné funkcie centier osídlenia TTSK deviatej skupiny a podporovať ich rozvoj ako:	
		1.4.15.1. urbanizované centrá štruktúry osídlenia menšieho rozsahu určené predovšetkým pre bývanie vo vidieckom a rurálnom prostredí.
		1.4.15.2. centrá pre základnú občiansku vybavenosť.
		1.4.15.3. lokálne centrá hospodárskych aktivít – najmä primárneho a terciárneho sektoru.
		1.4.15.4. centrá s kvalitnými plnohodnotnými podmienkami bývania, umožňujúcimi formy „práce doma“, najmä v špecifických činnostiach terciéru, v oblasti vedy a techniky, rastu vzdelanosti, zvyšovania kvalifikácie a rozvoja zdravotníckej starostlivosti.
		1.4.15.5. centrá podporujúce trvalú starostlivosť o krajinu a rozvoj krajinnej zelene.
		1.4.15.6. centrá pre alokáciu rekreačných, turistických, agroturistických a oddychových aktivít spolu s osobitne vymedzenými rekreačnými obcami.
		1.4.15.7. centrá osídlenia rozvíjané na základe lokálnych a mikroregionálnych špecifík obcí.

- zabezpečiť koridory pre nadradenú dopravnú infraštruktúru vyplývajúcu z nadradených územnoplánovacích dokumentácií:
- cesta II/499 Piešťany, preložka cesty Banka – križovatka s II/507 – Piešťany nové premostenie Váhu –križovatka s cestou I/61 – mimoúrovňové križovanie trate č. 120 - trasa v priestore pozdĺž železničnej trate č. 120 – križovatka s pôvodnou cestou II/499 (Vrbovská cesta) – trasa v priestore pozdĺž železničnej trate č. 120 – križovatka s cestou III/061021 - mimoúrovňové križovanie trate č. 120 - križovatka s cestou I/61, v celom úseku medzi križovatkami s I/61 ako peáž s preložkou cesty I/61, severný obchvat Vrbové.
- rešpektovať a chrániť chránené územia prírody:
- **Chránený areál SÍňava**, vyhlásený v roku 1980 na výmere 399 ha (časť zasahuje do riešeného územia), s ochranným pásmom 66,5534 ha.
- **Chránené vtáčie územie SÍňava**[1] vyhlásené na účel zabezpečenia priaznivého stavu biotopov druhov vtákov európskeho významu a biotopov sťahovavých druhov vtákov rybára riečneho, čajky čiernohlavej, čajky sivej a zabezpečenia podmienok ich prežitia a rozmnožovania.
- v zmysle RÚSES okresu Piešťany, resp. ÚSES v zmysle ÚPN R Trnavského kraja je potrebné rešpektovať:
- NRBk1 Váh – biokoridor nadregionálneho významu, iba malá časť pod vodnou nádržou zasahuje do riešeného územia. Tvoria ho vodný tok, mŕtve ramená a brehové porasty.
- NRBc1 SÍňava – biocentrum nadregionálne významu, tvorí vodná nádrž s brehovými porastmi,
- NRBk2 - biokoridor nadregionálneho významu, terestrický Malé Karpaty – Považský Inovec – Tatry – Pieniny
- rešpektovať genofondové lokality,
- rešpektovať významné mokrade,
- rešpektovať a chrániť prírodné liečivé zdroje a prírodné minerálne vody II. stupňa, vrátane rešpektovania ich ochranného pásma
- nenarušiť existujúce lesné pozemky a porasty na nich vo všetkých kategóriách lesa,
- rešpektovať najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu podľa kódu BPEJ

[1] Vyhlásené vyhláškou č. 32/2008 Z. .z

1.2.2 Koncepcia rozvoja obce

Zhodnotiť v priestorovom usporiadaní a vo funkčnom využití územia obce polohový faktor obce:

- obec Ratnovce leží v okrajovom pásme ťažiska osídlenia prvej úrovne – Bratislavsko-trnavské ťažisko osídlenia a v ťažisku osídlenia tretej úrovni Piešťany,
- obec Ratnovce leží na rozvojovej osi V. stupňa Piešťansko-topoľčianskej rozvojovej osi
- obec Ratnovce patrí do 9. skupiny centra osídlenia, pre túto skupinu sa predpokladá podporovať rozvoj funkcií bývania, rekreácie, občianskej vybavenosti a pod.,
- rešpektovať a vytvárať priestor pre realizáciu zámerov vyplývajúcich zo záväznej časti ÚPN R Trnavského kraja:
    - cestu II/499 Piešťany, preložka cesty Banka – križovatka s II/507 – Piešťany nové premostenie Váhu –križovatka s cestou I/61 – mimoúrovňové križovanie trate č. 120 - trasa v priestore pozdĺž železničnej trate č. 120 – križovatka s pôvodnou cestou II/499 (Vrbovská cesta) – trasa v priestore pozdĺž železničnej trate č. 120 – križovatka s cestou III/061021 - mimoúrovňové križovanie trate č. 120 - križovatka s cestou I/61, v celom úseku medzi križovatkami s I/61 ako peáž s preložkou cesty I/61, severný obchvat Vrbové.
- **chrániť a zveľaďovať nehnuteľné stránky kultúrneho dedičstva** a kultúrno - historického a spoločenského prostredia vrátane ich pôsobenia v obraze obce:
    - Kostol sv. Margity Antiochijskej - rímskokatolícky, NKP zapísaná v ÚZPF pod č.10742/1,
    - Vila a pamätná tabuľa - NKP zapísaná v ÚZPF pod č.980/2,
    - Vila pamätná Beethoven L.V. 1770-1827, skladateľ- Villa Bacchus - NKP zapísaná v ÚZPF pod č.980/1, z 1.pol.19.stor., sloh: klasicizmus,
    - Tabuľa pamätná Beethoven L.V. 1770-1827, skladateľ - NKP zapísaná v ÚZPF pod č.980/2, z r.1963, umiestnená na fasáde Bacchus Villy.
- **rešpektovať ďalšie architektonické pamiatky** a solitéry, ktoré nie sú zapísané v ÚZPF, ale majú historické a kultúrne hodnoty. Ide o nasledujúce objekty,
- **prírodné bohatstvo územia**, zabezpečiť vhodný manažment na vytvorenie optimálnych podmienok pre ochranu a rozvoj lesných a lúčnych spoločenstiev,
- **zachovať plochy lesov** s prioritou ich významu ako základného krajinotvorného a ekostabilizačného prvku,
- rešpektovať vodné zdroje a zachovať ich ochranné pásma:
    - ochranné pásmo Hlavina určené rozhodnutím okresného národné výboru v Trnave, OPLVH č. OPLVH-39/119/85 zo dňa 29.12.1985. Ochranné pásmo I. stupňa ohraničené oplotením okolo vodného zdroja. Rozsah ochranného pásma II. stupňa bol popisne stanovená 500 m nad prameňom a 100 m vľavo od prameňa.
    - Ochranné pásma pre vodárenské zdroje v obci Sokolovce boli určené rozhodnutím okresného národného výrobu v Trnave, OPLVH, č. OPLVH/1106/1987 zo dňa 2.12.1987, ohľadom vrtných studní HS-1, HS-2, HS-4, HS-5, HS-6, HS-7 a P-25.
- rešpektovať vodohospodársky významný tok Váh a Hlavinský / Ratnovský potok,
- rešpektovať riešenie vodného hospodárstva na úseku zásobovania vodou, ochrany vôd, úpravu a revitalizáciu tokov,
- podporovať likvidáciu odpadov v súlade s požiadavkami na ochranu životného prostredia,
- rešpektovať a chrániť chránené územia prírody:
- v zmysle sústavy NATURA 2000 rešpektovať CHVÚ
- chránený areál SÍňava

- v zmysle RÚSES okresu Piešťany, resp. ÚSES v zmysle ÚPN R Trnavského kraja je potrebné rešpektovať:
    - NRBk1 Váh – biokoridor nadregionálneho významu, iba malá časť pod vodnou nádržou zasahuje do riešeného územia. Tvoria ho vodný tok, mŕtve ramená a brehové porasty.
    - NRBc1 Sĺňava – biocentrum nadregionálne významu, tvorí vodná nádrž s brehovými porastmi,
    - NRBk2 - biokoridor nadregionálneho významu, terestrický Malé Karpaty – Považský Inovec – Tatry – Pieniny
- rešpektovať genofondové plochy,
- rešpektovať a chrániť hospodárske lesy, ochranné lesy a lesy osobitného určenia,
- rešpektovať a chrániť chránenú poľnohospodársku pôdu v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

1.2.3 Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania

Rešpektovať pri dotváraní vnútornej štruktúry obce

- historicky založenú urbanistickú štruktúru a identitu obce, v priestore okolo kostola,

existujúci pôdorys obce, s akceptovaním dominantného kompozičného princípu obce v smere juhovýchod – severozápad, kopírujúceho cestu II./507 prechádzajúca centrom obce, s náväzným funkčno - priestorovým členením územia obce,

rešpektovať historicky založenú kompozičnú kostru obce, ktorá je tvorená hlavnými a vedľajšími kompozičnými osami a ťažiskovými priestormi špecifikovanými podľa významu a podľa polohy v rámci územia obce

- hodnoty stabilizovaného územia:
- v existujúcej starej zástavbe obce,
- vo významných komunikačných koridoroch vrátane vstupov do obce,
- prevládajúcu funkciu zelene v špecifických a pre organizáciu urbanistickej štruktúry obce charakteristických uzlových priestoroch:
    - zeleň cintorínov
    - okolité lesné porasty
    - nelesná drevinná vegetácia
    - menšie plochy verejnej zelene roztrúsene v zastavanom území.

V oblasti rozvoja bývania:

- novú výstavbu prednostne umiestňovať v rámci hranice zastavaného územia na plochách v súčasnosti nevyužívaných, resp. riešiť využitie príp. intenzifikáciu existujúcich voľných prieluk (plôch) v rámci zastavaného územia, ako aj vo vzťahu na existujúcu technickú infraštruktúru,
- rešpektovať a rozvíjať regionálne zvláštnosti a charakter miestnej pôvodnej architektúry,
- v jednotlivých lokalitách obce pri riešení rozvoja bývania uplatňovať diferencovaný a individuálny prístup z hľadiska usporiadania a foriem zástavby, hustoty zástavby,
- výstavba účelových zariadení je možná až po udelení záberu poľnohospodárskej a lesnej pôdy (t.j. potreba obstarať Zmeny a doplnky),
- nové rozvojové plochy pre bývanie riešiť nadväzne na súčasnú zástavbu.

Návrh rozvoja pre obytnú funkciu riešiť:

- na plochách v rámci hranice skutočne zastavaného územia na nových ucelených plochách a v prielukách formou RD
- mimo skutočne zastavaného územia v časti:
    - v severnej časti obce v dotyku s k.ú. obce Banka
    - na územiach, ktoré už majú vydané ÚR,
    - vo východnej časti obce medzi cestou II/507 a novonavrhovanou cestou okolo VN SÍňava

V oblasti rozvoja občianskej vybavenosti

- vo väzbe na špecifikovanie obce ako centra osídlenia 9. skupiny riešiť lokalizáciu zariadení adekvátnych významu obcí v tejto skupine,
- vo väzbe na rozvoj obytnej funkcie v obci, riešiť rozšírenie kapacít zariadení občianskej vybavenosti o zariadenia základného vybavenia,
- existujúce zariadenia občianskej vybavenosti rozvíjať formou obnovy (resp. prestavby), alebo ako súčasť existujúcich objektov rodinných domov,
- umiestňovanie zariadení dennej potreby v obci realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov,
- usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia,
- dokompletizovanie siete základnej občianskej vybavenosti na základe potreby trhu ako aj stavu kapacít jednotlivých druhov občianskej vybavenosti,
- zariadenia základnej občianskej vybavenosti umiestňovať v rozvojových lokalitách pre funkciu bývania v samostatných objektoch pre vybavenosť, resp. ako vostaviteľné do I. NP,
- rozvoj služieb lokálneho významu s možnosťou umiestnenia v rámci navrhovaných území občianskej vybavenosti.

V oblasti rozvoja výroby:

- rozvíjať výrobné územia s orientáciou pre malých a stredných výrobných podnikov a služieb,
- budovať územie malovýroby, komunálnej výroby skladového hospodárstva

V oblasti rozvoja športu, rekreácie a zariadení voľného času

- rešpektovať a rozvíjať jestvujúce zariadenia športu a rekreácie na území obce,
- pre rozvoj rekreácie a cestovného ruchu využiť fenomén vodnej nádrže SÍňava,
- budovať cyklochodníky, cyklocestičky naviazané na náučné chodníky a trasy s oddychovými miestami a posedeniami, cyklopointmi,
- budovať rekreačné plochy v prírodnom prostredí v lokalitách pri reštaurácii Furman,
- zapojiť obec do siete poznávacej turistiky (prírodné a kultúrne fenomény obce vo vzťahu na kúpeľné mesto Piešťany a Trnavský kraj),
- podporovať rozvoj vidieckej turistiky a agroturistiky.

Pri zhodnotení prírodného zázemia

- rešpektovať požiadavku minimalizácie urbanizačných zásahov do prírodného prostredia ako základné východisko pre trvalo udržateľný rozvoj obce,
- vytvoriť realizačné podmienky pre obnovu líniovej zelene vo voľnej krajine,
- podporovať riešenie problémov v územiach s výskytom erózie a zosuvov, zabezpečiť protieróznu ochranu pôdy a sanáciu možných zosuvných území,
- podporovať riešenie problémov vyplývajúcich z prívalových dažďov budovaním vodozádržných opatrení v krajine a izolačnej a vodozádržnej zelene,

- rešpektovať a chrániť v pôdoryse obce:
    - zachovať jestvujúce plochy zelene – plochy lesov a nelesných vegetácii, zeleň cintorína, parkovo upravené plochy verejnej a vyhradenej zelene,
    - revitalizovať a udržiavať sprievodnú zeleň ciest a brehové porasty pozdĺž vodných tokov,
- rešpektovať v spodobňujúcich dokumentoch na zonálnej úrovni jestvujúcu zeleň a uplatniť jej rozvoj návrhom plôch zelene a stromoradí pozdĺž ciest,
- riešiť mapovanie územia náchylných na povodne (zátopové územia),
- vytvoriť vhodnými opatreniami optimálne podmienky na ochranu zachovalých častí prírody a s dôrazom na ochranu vzácnych rastlinných a živočíšnych druhov.

V oblasti rozvoja dopravy

- rešpektovať koridory a zariadenia nadradenej cestnej dopravy, vrátane ich ochranných pásiem ciest II. a III. tried,
- riešiť preložku cesty II/499 Piešťany, preložka cesty Banka – križovatka s II/507 – Piešťany nové premostenie Váhu –križovatka s cestou I/61 – mimoúrovňové križovanie trate č. 120 - trasa v priestore pozdĺž železničnej trate č. 120 – križovatka s pôvodnou cestou II/499 (Vrbovská cesta) – trasa v priestore pozdĺž železničnej trate č. 120 – križovatka s cestou III/061021 - mimoúrovňové križovanie trate č. 120 - križovatka s cestou I/61, v celom úseku medzi križovatkami s I/61 ako peáž s preložkou cesty I/61, severný obchvat Vrbové.
- rešpektovať sieť zastávok SAD, budovať nové zastávky SAD v obci v blízkosti navrhovaných obytných lokalít a riešiť ich možnú úpravu na samostatných zastávkových pruhoch v zmysle STN a TP,
- rešpektovať existujúce účelové poľnohospodárske cesty a nezamedzovať prístup na poľnohospodárske pozemky,
- riešiť cyklotrasy v zmysle platnej legislatívy, STN a TP
- riešiť novú hierarchizáciu siete miestnych ciest obce,
- riešiť možnú úpravu exist. ciest a križovatiek v zmysle platnej legislatívy, STN a TP
- miestne cesty riešiť min. s jednostranným chodníkom,
- definovať potrebu umiestnenia priechodov pre chodcov v zmysle platnej legislatívy, STN a TP

statickú dopravu v navrhovaných obytných zónach riešiť v rámci pozemkov rodinných domov,

- statickú a zásobovaciu dopravu pri zariadeniach občianskej vybavenosti riešiť v zmysle STN 736110,
- rešpektovať ochranné pásmo letiska Piešťany,

V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry

Vybudovať štruktúru systémov TI tak, aby pokrývala celé zastavané územie obce hlavne:

- rešpektovať existujúci systém zásobovania obce pitnou vodou z verejného vodovodu,
- rešpektovať ochranné pásma vodných zdrojov a vodných tokov,
- pre navrhované rozvojové lokality, je nutné dobudovať vodovodné potrubia a prípojky,
- pre navrhované rozvojové lokality, je nutné dobudovať kanalizačné potrubia a prípojky,
- riešiť celoobecnú kanalizáciu
- riešiť vodozádržné opatrenia v krajine a v zastavanom území,
- riešiť nové trafostanice resp. výmenu existujúcich za výkonnejšie, vrátane nových rozvodných sietí,
- elektrického vedenia VN 22 kV riešiť podzemnou formou v severnej časti obce v rámci navrhovaných obytných plochách,
- riešiť zvýšenie kapacity z hľadiska zásobovania plynu vyplývajúcej z návrhu riešenia prostredníctvom nových rozvodných potrubí,
- riešiť rozšírenie telekomunikačnej siete.

1.2.4 Urbanistická kompozícia a obraz obce

Rešpektovať pri rozvoji urbanistickej štruktúry obce

- základnú kompozičnú kostru obce prezentovanú hlavnými a vedľajšími kompozičnými osami a ťažiskovými priestormi špecifikovanými podľa významu:
    - cesta II/507 tvorí hlavnú ťažiskovú zbernú prevádzkovú os, historicky ovplyvňovala formovanie zástavby v obci
    - vedľajšia kompozičná os vedená v trase od cesty II/507 na východ po kostol a cintorín, prezentujúca najstaršiu časť obce
    - vedľajšia kompozičná os vedená v trase od cesty II/507 na západ po bývalé poľnohospodárske družstvo (rekreačný areál), prezentujúca rozvíjajúcu sa časť obce
    - vedľajšia kompozičná os vychádzajúca od cesty II/499 zahŕňajúca zástavbu od reštaurácie Furman po vilu Bacchus,
    - navrhovaná vedľajšia kompozičná os kopíruje breh SÍňavy popri novonavrhovaných obytných územiach, prezentujúca rozvíjajúcu časť obce s napojením na rozšírené centrum obce.
    - Hlavný ťažiskový priestor na trase cesty II. triedy - hlavné centrum tvorí priestor pri objekte obecného úradu,
    - vedľajšie ťažiskové priestory:
        - na trase cesty ku kostolu – vedľajšie historické centrum pri kostole,
        - historické centrum pri Vile Bacchus,
        - pri reštaurácii Furman,
        - návrh - rekreačný priestor v blízkosti SÍňavy,
        - návrh – polyfunkčné územie (navrhované preriešenie križovatky, resp. kruhový objazd)
- priestorové dominanty sú lesné plochy, kostol, ihriská, vodné plochy
- charakter zástavby, formu a ráz historického pôdorysu v centre obce a pozdĺž hlavných a vedľajších kompozičných osí obce,
- špecifický výraz ucelenej, kompaktnej štruktúry zástavby obce s jeho charakteristickou zástavbou priemernej podlažnosti 2 nadzemných podlaží bytových budov,
- charakteristické plochy parkovej zelene, zeleň cintorínov, plochy lesov,
- uzlové body urbanistickej kompozície v kríženiach založeného kompozičného systému usporiadania obce, s dôrazom na zvyšovanie ich spoločenskej atraktivity,
- výškové dominanty sú rozdelené: historické dominanty, sídelné dominanty a prírodné dominanty,
- prírodné hodnoty krajiny podhoria Považského Inovca, vodných tokov a vodných plôch.

1.3 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie plôch a intenzitu ich využitia

Zásady funkčného usporiadania a využitia územia sú definované pre jednotlivé urbanistické bloky v území. Pre všetky typy funkčného využitia územia sú formulované prípustné, doplnkové , neprípustné

funkcie a podmienky intenzity využitia území. Charakteristika a popis jednotlivých regulačných blokov sú súčasťou záväznej časti územného plánu ako regulatívy funkčného usporiadania a využitia územia.

1.3.1 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie

Pre jednotlivé funkčné plochy sú spracované tabuľky so základnou charakteristikou konkrétnej funkčnej plochy alebo územia, ktoré sú spodrobnením návrhu funkčného využitia územia. Sú špecifikované v tzv. regulačnom liste „bloku“ pre jednotlivé funkčné územia, v nasledovnom členení:

- identifikačné číslo bloku,
- funkčné využitie,
- základná charakteristika,
- funkčná regulácia,
  - prevládajúca, prípustná funkcia,
  - doplnková,
  - nevhodná, neprístupná.

1.3.2 Intenzita využitia funkčných plôch a určenie regulácie pre využitie jednotlivých plôch

Intenzita využitia funkčných plôch

Základnými charakteristikami využitia územia v územnom pláne obce sú:

- spôsob využitia územia t. j. funkčné využitie,
- intenzita (miera) využitia územia t. j. miera exploatácie územia zástavbou.

Intenzita využitia územia sa reguluje použitím relatívnych ukazovateľov. Ako regulatívy slúžia ukazovatele intenzity využitia územia. Bývajú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.

Intenzita využitia územia je miera exploatácie územia zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku územia. Ukazovateľmi intenzity využitia územia sú relatívne ukazovatele: index podlažných plôch, index zastavaných plôch. Pre zabezpečenie zachovania potrebného rozsahu zelene v území sa používa koeficient zelene.

Ukazovatele intenzity využitia územia:

- index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektmi okrem spevnených plôch vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. Stanovuje sa v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, spôsobu funkčného využitia a druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene a celkovou výmerou vymedzeného územia. Stanovuje sa v závislosti na spôsobe funkčného využitia, polohe rozvojového územia v rámci obce a zohľadňuje aj vplyv kontaktného územia na potrebný rozsah zelených plôch. V regulácii KZ stanovuje požiadavku na záväzné minimum zelených plôch v území,
- podlažnosť – udáva maximálnu výšku zástavby pre jednotlivé funkčné územia.

Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou

Územný plán obce člení funkčné územie obce na stabilizované a rozvojové.

Stabilizované územie je územie obce, v ktorom návrh územného plánu nepredpokladá zmenu funkčného využitia, ani zmenu spôsobu zástavby. V týchto územiach pôjde v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby domov, využitie podkroví, úpravy a výstavbu objektov v prielukách a pod. Ukazovatele intenzity využitia územia slúžia len na zdokumentovanie rozdielu (nárastu resp. zníženiu) hodnoty indexu podlažných plôch, indexu zastavaných plôch, resp. indexu zastúpenia zelene v území.

Rozvojové územie je územie obce, v ktorom územný plán navrhuje:

- novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách,
- zásadnú zmenu funkčného využitia,
- zmenu spôsobu zástavby väčšieho rozsahu, pri zachovaní funkčného využitia územia.
- Ukazovatele intenzity využitia územia jednotlivých funkčných plôch sú vstupným podkladom pre zadanie podrobnejšieho stupňa územnoplánovacej dokumentácie, ako aj súčasťou kritérií pre jej posudzovanie.

Zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.

Podzemné podlažie je každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úrovňou upraveného priľahlého terénu v pásme širokom 5 metrov po obvode stavby. Ostatné podlažia sú nadzemné.

Podkrovie (označ. v regulačnom liste ako +1) je vnútorný priestor stavby prístupný z posledného podlažia vymedzený konštrukciou krovu, stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami. Za podkrovie sa považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu, resp. stropnú konštrukciu ktorá nie je vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia stavby.

Posledné ustupujúce podlažie (označ. v regulačnom liste ako +1) je podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia (predposledného) podlažia.

2 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA BÝVANIA

Zásady a regulatívy sú formulované v dvoch polohách – pre stabilizované územia a pre rozvojové územia.

V ***stabilizovaných*** územiach:

- umiestňovať zástavbu so zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania k okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard týchto území,
- výstavba riešiť vo voľných prielukách v súlade s prioritnou funkciou územia a urbanistickou štruktúrou jestvujúcej zástavby formou novej výstavby, dostavby, prístavby, rekonštrukcie jestvujúcich objektov v súlade s urbanistickou štruktúrou jestvujúcej zástavby
- zabezpečiť zachovanie, rekonštrukciu a obnovu hodnotnej historickej štruktúry územia a historicky hodnotných objektov,
- zabezpečiť udržiavanie a dopĺňanie verejnej zelene hlavne v podobe výsadby plošnej vzrastlej zelene a stromoradí so zastúpením pôvodných druhov drevín a ostatnej výsadby osvedčenými stanovištne vhodnými drevinami,
- chov hospodárskych zvierat v stabilizovaných obytných územiach obmedziť len v rozsahu negatívne neovplyvňujúcom prioritnú funkciu obytného územia,
- podporovať výstavbu na voľných prielukách v uličnej fronte s cieľom vytvorenia kontinuálneho uličného priestoru,
- neumiestňovať stavby jednobytových budov (rodinných domov) za sebou do vnútra pozemku.

V ***rozvojových*** územiach:

- štruktúru, mierku i hustotu zástavby diferencovať podľa polohy, a to:
  - v dotyku s jestvujúcim zastavaným územím,
  - v pohľadovo významných bodoch a líniách panorámy obce,
  - v ťažiskových rozvojových lokalitách s uplatnením aktuálnych trendov bývania.

V rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia; verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, parkové a rekreačno-oddychové plochy, verejné priestranstvá.

- novú výstavbu prednostne umiestňovať v rámci hranice zastavaného územia na plochách v súčasnosti nevyužívaných, resp. riešiť využitie príp. intenzifikáciu existujúcich voľných prieluk (plôch) v rámci zastavaného územia,
- podporovať novú výstavbu v uličnej fronte s cieľom vytvorenia kontinuálneho uličného priestoru,
- neumiestňovať stavby jednobytových budov (rodinných domov) za sebou do vnútra pozemku,
- novú výstavbu prednostne umiestňovať vo vzťahu na existujúcu technickú infraštruktúru,
- rešpektovať a rozvíjať regionálne zvláštnosti a charakter miestnej pôvodnej architektúry,
- v jednotlivých lokalitách obce pri riešení rozvoja bývania uplatňovať diferencovaný a individuálny prístup z hľadiska usporiadania a foriem zástavby, hustoty zástavby,
- nové rozvojové plochy pre bývanie riešiť nadväzne na súčasnú zástavbu.

Návrh rozvoja pre obytnú funkciu riešiť:

- na plochách v rámci hranice skutočne zastavaného územia na nových ucelených plochách a v prielukách výlučne formou RD
- mimo skutočne zastavaného územia v priestore:
    - v severnej časti obce v dotyku s k.ú. obce Banka
    - na územiach, ktoré už majú vydané ÚR,
    - vo východnej časti obce medzi cestou II/507 a novonavrhovanou cestou okolo VN SÍňava

V rámci súčasných prístupov a tendencií pri udržateľnej bytovej výstavbe uplatňovať zásady starostlivosti o životné prostredie (energetická náročnosť objektov, spotreba a úspora vody, technológie výstavby a pod.) v riešení novej zástavby – napr.:

- zohľadňovať orientáciu pozemkov k svetovým stranám a charakteristický prevládajúci smer vetrov,
- aplikovať typy zástavby s využitím solárnej energie s klesaním výšky zástavby smerom na juh,
- realizovať využitie územia tak, aby bola zabezpečená jeho ochrana pred hlukom z dopravy, resp. výrobných zón podľa vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v platnom znení.

Regulácia intenzity využitia územia pre:

- izolované jednobytové budovy - minimálne výmery pozemkov – 500 m^2/izolovaný RD,
- pre lokality č. 19 minimálne výmery pozemkov 1000 m2
- radová zástavba – 350 m^2/ bytová jednotka
- 1 jednobytová budova (rodinný dom) – 1 bytová jednotka

Podmienky pri výstavbe jednobytových budov:

- výstavbu jednobytových budov podmieniť preukázaním možnosti napojenia jestvujúceho stavebného pozemku na vedenia a zariadenia verejného dopravného a technického vybavenia územia, so zabezpečením plnohodnotného uličného profilu,
- vylúčiť možnosť umiestňovania stavieb jednobytových budov za sebou do vnútra pozemku,
- nároky na statickú dopravu obyvateľov jednobytových budov riešiť v zmysle STN[2] viazať na bytovu jednotku na vlastnom pozemku s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov, resp. parkovacích státí,
- pri minimálnej výmere stavebného pozemku pre izolovanú jednobytovú budovu (rodinný dom) ide o jednu bytovú jednotku[3],
- pri výmere stavebného pozemku pripustiť spôsob zástavby len samostatne stojacich jednobytových budov s jednou bytovou jednotkou,
- v obytnej zástavbe parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb riešiť v zmysle STN 736110/Z2 na danom pozemku,
- pri lokalitách jednobytových budov (rodinných domoch) v okrajových polohách obce je potrebné zabezpečiť návrhom urbanistickej skladby tak, aby sa zabezpečil voľný priechod obyvateľov z vnútorného zastavaného územia do okolitej prírody,

[2] STN 736110/Z2

[3] Vychádzať z Vyhlášky Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb, v zmysle ktorej sa klasifikuje len budova ako bytová (pojem - rodinný dom ako taký sa neuvádza)

- v rozvojových lokalitách popri ceste II/507 vykonať objektivizáciu hluku v podrobnejšej dokumentácii. V prípade prekročenia prípustných hodnôt hluku je potrebné prijať a realizovať účinné protihlukové opatrenia tak, aby boli dodržané ustanovenia vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v platnom znení,
- v rámci blokov NB1, NB3, NB6, NB7 vyčleniť 10 % bloku na občiansku vybavenosť.

V rámci nových obytných území sa počíta tiež s umiestnením samostatných objektov občianskej vybavenosti alebo ***vostaviteľných zariadení*** občianskej vybavenosti dennej potreby.

3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

- v zmysle záväznej časti ÚPN R Trnavského kraja patrí obec Ratnovce do 9. skupiny centra osídlenia. V rámci centra osídlenia 9. skupiny sa predpokladá podporovať najmä:
  - urbanizované centrá štruktúry osídlenia menšieho rozsahu určené predovšetkým pre bývanie vo vidieckom a rurálnom prostredí,
  - centrá pre základnú občiansku vybavenosť,
  - lokálne centrá hospodárskych aktivít – najmä primárneho a tiež terciárneho sektoru,
  - centrá podporujúce ochranu prírody a krajiny a rozvoj krajinnej zelene,
  - centrá podporujúce trvalú starostlivosť o krajinu,
  - centrá pre alokáciu rekreačných, turistických, agroturistických a oddychových aktivít spolu s osobitne vymedzenými rekreačnými obcami,
  - centrá osídlenia rozvíjané v súlade s limitnými javmi využitia krajiny,
  - centrá osídlenia rozvíjané na základe lokálnych špecifík obcí,
  - umiestňovanie zariadení dennej potreby v obci realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov,

- vo väzbe na rozšírenie obytnej funkcie v obci rozšíriť kapacity zariadení občianskej vybavenosti o zariadenia základného vybavenia,
- všetky existujúce zariadenia predškolskej výchovy, administratívy, existujúce kultúrne zariadenia, športové zariadenia považovať za stabilizované,
- vo väzbe na demografický vývoj obce, ktorý očakáva nárast obyvateľov poproduktívnom veku a v súlade s cieľmi a prioritami stanovenými v PHSR obce[4], vytvárať územnotechnické podmienky pre naplnenie uvažovaných priorít a opatrení:
  - vybudovanie centra voľného času,
  - vybudovanie urnového hája na obecnom cintoríne Ratnovce,
  - rekonštrukcia a modernizácia obecných budov – zateplenie KD, efektívne využitie OZE, odstránenie havarijného stavu strechy, vnútorné vybavenie Múzeum historických vozidiel,
  - vybudovanie hasičskej zbrojnice Ratnovce

- existujúce zariadenia občianskej vybavenosti rozvíjať formou obnovy (resp. prestavby), alebo ako súčasť existujúcich objektov jednobytových budov (rodinných domov),
- umiestňovanie zariadení dennej potreby v obci realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov,
- usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia,

[4] Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce 2023 - 2030

- dokompletizovanie siete základnej občianskej vybavenosti na základe potreby trhu ako aj stavu kapacít jednotlivých druhov občianskej vybavenosti,
- zariadenia základnej občianskej vybavenosti umiestňovať v rozvojových lokalitách pre funkciu bývania v samostatných objektoch pre vybavenosť, resp. ako vostaviteľné do I. NP,
- rozvoj služieb lokálneho významu s možnosťou umiestnenia v rámci navrhovaných území občianskej vybavenosti, resp. zmiešaných, polyfunkčných území,
- v rámci bloku NC1, NC2 vyčleniť min. 20 % bloku na občiansku vybavenosť
- v rozvojových lokalitách popri ceste II/507 vykonať objektivizáciu hluku v podrobnejšej dokumentácii. V prípade prekročenia prípustných hodnôt hluku je potrebné prijať a realizovať účinné protihlukové opatrenia tak, aby boli dodržané ustanovenia vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v platnom znení.

4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VÝROBY

- podporovať rozvoj malých a stredných podnikov zameraných najmä doplnkové výroby, na rozvoj služieb pre obyvateľstvo,
- rešpektovať z územného hľadiska lokalizáciu existujúcich areálov poľnohospodárskej výroby a výrobných areálov,
- rozvíjať výrobné územia s orientáciou pre malých a stredných výrobných podnikov a služieb,
- výhľadovo nepočíta obec s rozvojovými plochami pre možnú lokalizáciu nových výrobných aktivít
- rešpektovať prebiehajúcu ťažbu štrku v areáli vodnej nádrže Sĺňava.

Pri lokalizácii výrobných aktivít v rámci existujúceho funkčného využitia územia obce je možné aplikovať nasledovné princípy:

1. Výrobné územie

V územiach s urbanistickou funkciou výroby je možné umiestňovať stavby, zariadenia, areály a plochy:

- malé a stredné výrobné zariadenia,
- sklady a skladové plochy slúžiace výrobe, sklady pre výrobné podniky.

2. Obytné územie

Do obytného územia je možné umiestňovať:

- malé výrobné zariadenia a služby, ktoré zodpovedajú požiadavkám na sprísnené kvalitatívne hygienické pomery a kvalitu obytného prostredia.

3. Poľnohospodárska výroba

V lokalitách zachovaných pre rozvoj poľnohospodárskej výroby je možné umiestňovať:

- výrobné, prevádzkové a skladové zariadenia rastlinnej výroby,
- výrobné, prevádzkové a skladové zariadenia živočíšnej výroby,
- nevyhnutné technické zariadenia,
- prevádzkové a hygienické zariadenia pre zamestnancov,
- malé a stredné výrobné zariadenia.

5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA REKREÁCIE

Pri rozvoji rekreácie a športu vychádzať z charakteru obce ako aj požiadaviek vyplývajúcich z meniacej sa skladby bývajúceho obyvateľstva. Potreba sa sústreďuje na dve základné sféry, ktorých rekreačná náplň je závislá na rozsahu voľného času a rytme jeho využívania:

- rekreácia každodenná - činnosť v rámci niekoľkých hodín voľna po skončení denného zamestnania alebo školskej výučby,
- rekreácia krátkodobá (víkendová) - je náplňou dní pracovného voľna koncom týždňa a sviatkov.

Ako základné zásady rozvoja rekreácie možno stanoviť:

- využitie potenciálu v spojitosti s VN SÍňava na rekreáciu a cestovný ruch,
- podporovať rozvoj vidieckej turistiky a agroturistiky rekreácie - pokračovanie transformácia areálu bývalého družstva EQUIONYX otvorením prevádzky jazdeckých športov (napr. výcvik drezúry, parkúru, voltíže a záprahov) a poskytovaním služieb pre rekreáciu a cestovný ruch (kontaktná minizoo, náučný hypochodník, drobný chov koní),
- rešpektovať a rozvíjať jestvujúce zariadenia športu a rekreácie na území obce,
- rešpektovanie existujúcej záhradkárskej osady ASTRA a ostatných,
- podporovať rozvoj rekreácie v prírodnom prostredí, pre ktorý má obec predpoklady rozvoja (napr. Furmanský Les atrakcií a voľnočasových aktivít vo voľnej prírode,
- budovať nové detské ihriská, športové plochy aj v rámci rozvojových plôch pre funkciu bývania,
- budovať cyklochodníky naviazané na náučné chodníky a trasy s oddychovými miestami a posedeniami, cyklopointy,
- zapojiť obec do siete poznávacej turistiky (prírodné a kultúrne fenomény obce a Trnavského kraja),
- v súlade s cieľmi a prioritami stanovenými v PHSR obce[5], vytvárať územnotechnické podmienky pre naplnenie uvažovaných priorít a opatrení:
  - rozvoj rekreácie v prírodnom prostredí (body 21 a 28 z PHSR obce)
  - rozvoj služieb v oblasti turizmu a cestovného ruchu.

[5] Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce na roky 2023 - 2030

6 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Zásady a regulatívy umiestňovania verejného dopravného vybavenia územia obce možno špecifikovať potrebu rešpektovania záväzného regulatívu z ÚPN R Trnavského kraja:

- realizovať preložku cesty II/499 v obci Banka – križovatka s II/507 – Piešťany nové premostenie Váhu – križovatka s cestou I/61 – mimoúrovňové križovanie trate č. 120 - trasa v priestore pozdĺž železničnej trate č. 120 – križovatka s pôvodnou cestou II/499 (Vrbovská cesta) – trasa v priestore pozdĺž železničnej trate č. 120 – križovatka s cestou III/061021 - mimoúrovňové križovanie trate č. 120 - križovatka s cestou I/61, v celom úseku medzi križovatkami s I/61 ako peáž s preložkou cesty I/61.
- rešpektovať cesty, vrátane ochranných pásiem, vedených cez k. ú. obce Ratnovce:
    - cesta II/507 v trase - Hlohovec - Trenčín
    - cesta II/499 v trase - Piešťany – Banka – Ratnovce - Radošiná
    - cesta III/1270 v trase – križovatka s II/507 - Svrbice

Riešiť možnú úpravu ciest tak, aby dopravno - technické parametre ciest boli v súlade s § 2, odst.4 zák. č.135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov (cestný zákon):

- mimo zastavaného územia v súlade s STN 73 6102: 2024 Projektovanie ciest
    - cesta II. triedy v kategórii C 9,5/90
    - cesta III. triedy v kategórii C 7,5/70
- v zastavanom území v súlade s STN 73 6110: 2024 Projektovanie ciest
    - cesta II. triedy v kategórii MZ 12 (11,5/50) vo funkčnej triede MZ2
    - cesta III. triedy v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50 vo funkčnej triede MZ3
- rešpektovať ochranné pásma Letiska Piešťany, stanovené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1- 434/91/ILPZ zo dňa 25.09.1991
- dopravné napojenia navrhovaných lokalít riešiť systémom obslužných ciest a ich následným napojením na cesty a miestne cesty vyššieho dopravného významu, v súlade s platnými STN,
- v rámci zastavaného územia obce vytvoriť ZAKOS, na ktorý následne naviazať sieť miestnych ciest,
- definovať potrebu umiestnenia priechodov pre chodcov a ich dopravno-technické riešenie v súlade s STN 73 6110, čl. 12.3.3 a súčasne za predpokladu rešpektovania ustanovení vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z. z, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou orientácie a pohybu, v znení neskorších predpisov,
- riešiť umiestnenie zastávok SAD na samostatných zastávkových pruhoch, ich umiestnenie riešiť v súlade s STN 73 6425,
- v nových rozvojových lokalitách navrhnúť šírkové usporiadanie nových ciest v zmysle platných STN a TP,
- v oblasti cyklistickej dopravy odporúča postupovať v súlade s Národnou stratégiou rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR schválenou uznesením vlády SE č. 223/2013,
- dopravný priestor riešiť minimálne s jednostranným chodníkom,

- pri budovaní nových zariadení občianskej vybavenosti je potrebné zabezpečiť adekvátne rozšírenie počtu parkovacích miest v zmysle STN 73 6110 (rezervovať dostatočné parkovacie miesta hlavne vo vzťahu na cintoríny a občiansku vybavenosť),
- doplniť chýbajúce chodníky pozdĺž miestnych ciest v súlade s STN 73 6110,
- doplniť pešie a cyklistické prepojenie zastavaného územia Ratnovce na susedné obce (Sokolovce, Banka, Piešťany), pričom ich šírkové parametre navrhnúť v súlade s STN 73 6110,
- statickú dopravu v navrhovaných obytných zónach riešiť parkovacie a odstavné mieste pre bývajúcich v rodinných domoch i návštevníkov ako súčasť jednotlivých súkromných pozemkov jednobytových budov (rodinných domov),
- statickú a zásobovaciu dopravu pri zariadeniach občianskej vybavenosti riešiť v zmysle STN 736110,
- všetky prípadné križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť technicky riešené v zmysle STN 73 6822 "Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi" ,
- pri rozširovaní zastavaného územia riešiť pohyby peších i s prepojením k jestvujúcej zástavbe, v súlade s STN 73 6110, čl. 3.2.4 a 3.2.5.
- cyklotrasy na lesných pozemkoch a na pozemkoch v ochrannom pásme lesa zriaďovať ako doplnkovú funkciu týchto pozemkov, aby boli prioritne zabezpečené hlavné funkcie lesov a hospodárenie v nich,
- cesty nadväzujúce na lesné cesty, slúžiace na prístup a odvoz dreva z lesných komplexov, musia svojimi parametrami zabezpečiť možnosť odvozu dreva odvoznými dopravnými prostriedkami a prístup protipožiarnej techniky.

7 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Pri regulovaní využívania a usporiadania územia obce je potrebné dodržať tieto zásady:

- rešpektovať koridory existujúcich vedení technickej infraštruktúry, ich areály a zariadenia, ochranné a bezpečnostné pásma, pásma hygienickej ochrany:
    - elektroenergetické zariadenia - elektrické vedenia ZVN, VVN, rozvodné siete VN a NN, prevádzkové areály a pod.),
    - plynárenské zariadenia (vedenia a rozvodné siete VTL, STL a NTL sústavy, a pod.),
    - telekomunikačné zariadenia (telekomunikačné siete diaľkové a miestne, káblovody, optotrasy, televízne káblové rozvody, telefónne ústredne, zariadenia a systémy rádiokomunikácií, prevádzkové areály).

Vodné hospodárstvo

- rešpektovať existujúci systém zásobovania obce pitnou vodou, ktorý zásobuje obec zo Skupinového vodovodu Ratnovce – Piešťany
- rešpektovať PHO:
    - ochranné pásmo Hlavina bolo určené rozhodnutím okresného národné výboru v Trnave, OPLVH č. OPLVH-39/119/85 zo dňa 29.12.1985. Ochranné pásmo I. stupňa bolo určené okolo vodárenského zdroja. Dnes je ochranné pásmo I. stupňa ohraničené oplotením okolo vodného zdroja. Rozsah ochranného pásma II. stupňa bol popisne stanovená 500 m nad prameňom a 100 m vľavo od prameňa.
    - ochranné pásma pre vodárenské zdroje v obci Sokolovce boli určené rozhodnutím okresného národného výrobu v Trnave, OPLVH, č. OPLVH/1106/1987 zo dňa 2.12.1987, ohľadom vrtných studní HS-1, HS-2, HS-4, HS-5, HS-6, HS-7 a P-25.
- rozšíriť vodovodnú sieť pre rozvojové lokality a dobudovať vodovodné potrubia a vodovodné prípojky,
- realizovať výstavbu celoobecnej splaškovej kanalizačnej siete, ktorá bude odvádzať splaškové odpadové vody do ČOV Piešťany,
- odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových plôch musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a NV SR č. 269/2010 Z.z. ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd,
- do realizácie celoobecnej kanalizácie riešiť odvádzanie a čistenie odpadových vôd formou akumulovania vo vodotesných žumpách a ich zneškodnenie zabezpečiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách, budovanie malých čistiarní odpadových vôd nie je prípustné,
- rozvoj územia zosúladiť so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami,
- ochranu pred povodňami preventívne riešiť opatreniami v lesných porastoch, na poľnohospodárskej pôde a v urbanizovaných územiach,
- z hľadiska zabezpečenia ochrany pred prívalovými vodami riešiť opatrenia vo forme suchých poldrov na miestnych potokov,
- dažďové vody zo striech a spevnených plôch v max. miere zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať, resp. realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený

voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.)

- rešpektovať vodohospodársky významný tok Váh 4-21-01-038, v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 211/2005 Z. z., ktorou sa ustanovuje zoznam vodohospodársky významných vodných tokov a vodárenských vodných tokov,
- rešpektovať zákon o vodách č.364/2004 Z. z a príslušné platné normy STN 73 6822 "Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi" a STN 75 2102 "Úpravy riek a potokov",
- odvádzanie a čistenie odpadových z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona o vodách č.364/2004 Z. z a NV SR č.269/2010 Z. z, ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd
- v záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové lokality v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. .z o ochrane pred povodňami,
- v nových lokalitách viesť vodovodné potrubia v spoločných koridoroch pre inžinierske siete najlepšie v zelených pásoch mimo telesa ciest. Pre lepšiu prevádzku vodovodu je treba zokruhovať vodovodné potrubia v čo najväčšej možnej miere,
- pre každú rozvojovú lokalitu je potrebné spracovať samostatnú PD rozšírenia vodovodnej a kanalizačnej siete vrátane zohľadnenia tlakových pomerov v sieti,

Zásobovanie elektrickou energiou a plynom

- rešpektovať existujúce vedenia a zariadenia elektrickej energie, vrátane ich ochranných pásiem,
- rešpektovať exitujúci systém zásobovania elektrickou energiou z existujúceho vedenia 22 kV a to z vedenia č. 372, prechádzajúce okrajom obce po jej západnej strane v smere sever-juh,
- pre zásobovanie elektrickou energiou využiť kapacity existujúcich elektrických zariadení, po ich vyčerpaní navrhnúť nové zariadenia – trafostanice vrátane prípojok,
- riešiť doplnenie siete trafostaníc v obci v nadväznosti na územnoplošný rozvoj obce, hlavne obytnej funkcie,
- rešpektovať systém zásobovania obce zemným plynom z VTL plynovodu PL Koplotovce – Piešťany DN150 (OP do 2,5 MPa). Prívod zemného plynu do regulačnej stanice je zabezpečený cez VTL pripojovací plynovod PR Ratnovce DN80 PN25 (OP do 2,5 MPa). RS Ratnovce 2,5 MPa/380 kPa s výkonom 1500m3/hod.,
- riešiť doplnenie plynovodov v nových rozvojových lokalitách,
- plynofikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek v časovej väzbe na postupnosť výstavby,
- nové STL plynovody realizovať z materiálu PE stredne ťažkej rady.

8 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT

8.1 Ochrana pamiatok

V zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu chrániť a rešpektovať:

8.1.1 Národné kultúrne pamiatky

- **Kostol sv. Margity Antiochijskej** - rímskokatolícky, NKP zapísaná v ÚZPF pod č.10742/1,
- **Vila a pamätná tabuľa** - NKP zapísaná v ÚZPF pod č.980/2,
- **Vila pamätná Beethoven L.V. 1770-1827, skladateľ- Villa Bacchus - NKP** zapísaná v ÚZPF pod č.980/1, z 1.pol.19.stor., sloh: klasicizmus,
- **Tabuľa pamätná Beethoven L.V. 1770-1827, skladateľ** - NKP zapísaná v ÚZPF pod č.980/2, z r.1963, umiestnená na fasáde Bacchus Villy.

Ďalšie architektonické pamiatky

Na území obce Ratnovce je ďalej potrebné zachovať a chrániť ďalšie architektonické pamiatky a solitéry, ktoré nie sú zapísané v ÚZPF, ale majú historické a kultúrne hodnoty. Ide o nasledujúce objekty:

- **Kríž** - kamenný prícestný kríž s korpusom Ukrižovaného Krista, osadenom na vysokom pilieri s nápisom a datovaním 1845, okolo kríža je novodobá kovová ohrada,
- **Sv. Vendelín** - kamenná socha na pilieri s nápisom a datovaním 1862, okolo sochy je novodobá kovová ohrada, nachádza sa v obci pri dome č.144,
- **Hlavný cintorínsky kríž** - s korpusom Ukrižovaného Krista osadenom na pilieri, so sochou Panny Márie pod Krížom a s datovaním 1865,
- **Svätá Trojica** - kamenná prícestná socha osadená na pilieri, na štvorbokom podstavci s rímsou, s nápisom a datovaním 1922, okolo sochy je novodobá kovová ohrada, na začiatku obce smerom od Sokoloviec,
- **kríže, dobové náhrobné kamene a zachované liatinové kríže** v areáli cintorína,
- **dobové náhrobné kamene v areáli cintorína obce,** dobové náhrobné kamene z 19. a začiatku 20. storočia, časť starších náhrobných kameňov sústredená pri dome smútku a zoskupená v areáli cintorína,
- **židovské náhrobníky,** v južnej časti obce západne od hlavnej cesty, zachované náhrobníky z polovice 19.storočia.

8.2 Zásady a regulatívy starostlivosti o kultúrne hodnoty

- zachovať charakter zástavby a charakter historického pôdorysu v centre obce a pozdĺž hlavnej kompozičnej osi obce,
- rešpektovať odporúčanie Pamiatkového úradu SR6 v súvislosti s ochranou prostredia národných kultúrnych pamiatok Villa Bacchus a kostol sv. Margity Antiochijskej,
- zachovať pôvodnú prírodnú krajinársku siluetu pohoria Považského Inovca od Hlohovca až po Banku bez narušenia kompaktnou výstavbou. Zachovať diaľkové pohľady od Váhu, resp. panoramatické pohľady od Piešťan a z druhej strany Váhu na NKP Villa Bacchus, ktorá je situovaná v zeleni,
- v zastavanom území obce rešpektovať ojedinele sa nachádzajú objekty zo zachovanej pôvodnej zástavby obce so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom:
- ide o historickú zástavbu, ktorú tvoria hĺbkové domy, šírkové domy: č. so, 53, 63, 66, 70, 71, 91, 92, 103, 106, 107, 109, 117, 120, 121, 125 -126, 127, 136, 139, 140, 155, 159, 184, 189, pivnice zahĺbené do svahu zistené obhliadkou: napr. za domom č. 116, 130, 133.
- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť merítko pôvodnej historickej štruktúry zástavby,
- vypracovať zoznam pamätihodností obce podľa §14 ods.4 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov,
- Podľa § 36 ods. 2 a 3 pamiatkového zákona je pred začatím stavebnej činnosti alebo inej hospodárskej činnosti na evidovanom archeologickom nálezisku vlastník, správca alebo stavebník povinný podať žiadosť o vyjadrenie k zámeru na krajský pamiatkový úrad. Krajský pamiatkový úrad môže rozhodnúť o povinnosti vykonať archeologický výskum aj na mieste stavby alebo inej hospodárskej činnosti, ktoré nie je evidovaným archeologickým náleziskom, ak na tomto mieste dôvodne predpokladá výskyt archeologických nálezov. Investor/ stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, je povinný si od krajského pamiatkového úradu v rámci povoľovacieho konania príslušného stavebného úradu vyžiadať konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (pozemné stavby, líniové stavby, budovanie inžinierskych sietí, komunikácií, atd'.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezov a nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a archeologických nálezísk.
- povinnosti vykonať archeologický výskum aj na mieste stavby alebo inej hospodárskej činnosti, ktoré nie je evidovaným archeologickým náleziskom, ak na tomto mieste dôvodne predpokladá výskyt archeologických nálezov. Investor/ stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, je povinný si od krajského pamiatkového úradu v rámci povoľovacieho konania príslušného stavebného úradu vyžiadať konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (pozemné stavby, líniové stavby, budovanie inžinierskych sietí, komunikácií, atd'.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezov a nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a archeologických nálezísk
- k odstráneniu objektov pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie,
- rešpektovať kultúrno - historické urbanistické celky a architektonické objekty a areály v širšom zábere než požaduje ochrana pamiatok, tzn. podchytením aj ďalších hodnôt prostredia s cieľom zabezpečiť pre nich potrebnú ochranu,

[6] evidenčné listy OOP NKP PÚSR v prílohe č.1,2 tvoria súčasť, stanoviska Stanovisko KPUTT-2021/13153-5/51998/RAB

- rešpektovať potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie a to v polohe hmotnej aj nehmotnej a vytvárať pre nich vhodné prostredie.

9 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY, KRAJINY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A EKOLOGICKEJ STABILITY

- rešpektovať všetky prvky a kategórie tvorby krajiny, ktoré sú uvedené v kapitole – Ochrana prírody a tvorba krajiny, územné systémy ekologickej stability, ktoré sú graficky vyjadrené vo výkrese – Ochrana prírody, tvorba krajiny a prvkov ÚSES. Všetky tieto komponenty sú krajinotvornými prvkami, ktorých cieľom je vytváranie plošnej i funkčnej proporčnosti medzi technickými a biologickými komponentmi sídelnej štruktúry obce.
- rešpektovať a chrániť chránené územia prírody:
    - Chránený areál SÍňava[7],
    - Chránené vtáčie územie SÍňava[8]
- rešpektovať a chrániť prvky GNÚSES a RÚSES:
    - NRBk1 Váh – biokoridor nadregionálneho významu, iba malá časť pod vodnou nádržou zasahuje do riešeného územia. Tvoria ho vodný tok, mŕtve ramená a brehové porasty.
    - NRBc1 SÍňava – biocentrum nadregionálne významu, tvorí vodná nádrž s brehovými porastmi,
    - NRBk2 - biokoridor nadregionálneho významu, terestrický Malé Karpaty – Považský Inovec – Tatry – Pieniny
- rešpektovať a chrániť prvky MÚSES:
    - Terestrické miestne biocentrum tMBc1 Železný vrch
    - Hydrický miestny biokoridor hMBk1 Ratnovský potok
- rešpektovať vodohospodársky významný tok Váh a drobné vodné toky Ratnovský potok a ich niekoľko bezmenných prítokov.
    - puklinový vodný prameň pitnej vody PHO-2 - Hlavina o kolísavej výdatnosti od 2,17 až do 4,0 l/sec s možnosťou dodávky pitnej vody do rozvodnej siete pomocou AT čerpacej stanice.
    - vrt HS-1 – 10, 5 l/sec a vrt HS-4 o výdatnosti 10, 60 l/sec. Voda z týchto vrtov sa zdravotne zabezpečuje chlórovaním a prečerpáva sa do zemného vodojemu 2x250 m3 = 500 m3 s hladinami vody 228,04/232,04 m. n. m., ktorý je umiestnený v k. ú. obce Sokolovce.
    - Celé katastrálne územie obce Ratnoviec ako aj Sokoloviec patrí do ochranného pásma II. stupňa vodárenských zdrojov pitných a Piešťanských minerálnych vôd,
- rešpektovať mokrade:
    - GL1 – SÍňava - genofondová lokalita vodného vtáctva
- rešpektovať ekostabilizačné prvky:
    - plocha vykazujúca možný zosuv
    - plocha bývalého dobývacieho priestoru
- rešpektovať a chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu v zmysle zákona č. 58/2013 Z. z.

[7] vyhlásený v roku 1980

[8] Vyhlásené vyhláškou č. 32/2008 Z. .z

- rešpektovať hydromelioračné zariadenia,
- rešpektovať a chrániť lesné porasty vrátane ich ochranného pásma,
- chrániť plochy lesných masívov, ktoré tvoria základ krajinotvorných, ochranno-prírodných i ekostabilizačných prvkov územia obce,
- zvlášť chrániť plochy lúk s nelesnou drevinnou vegetáciou, ktoré predstavujú zdroj genofondu, potrebné je definovať vhodné opatrenia na zabezpečenie trvalo udržateľného stavu týchto vzácnych spoločenstiev,
- v rámci novonavrhovaných rozvojových lokalít vytvárať plochy izolačnej zelene vo vzťahu na dopravné koridory,
- podporovať budovanie novonavrhovaných krajinotvorných komponentov, v maximálnej miere ochraňovať jestvujúce krajinotvorné prvky v území,
- na zásah do biotopov je potrebný súhlas orgánu ochrany prírody podľa §6 ods. 1 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov podľa ktorého každý, kto zamýšľa zasiahnuť do biotopu európskeho významu alebo do biotopu národného významu spôsobom, ktorým môže biotop poškodiť, alebo zničiť, je povinný vyžiadať si súhlas okresnému úradu životného prostredia. Ak zásahom dôjde k poškodeniu alebo zničeniu biotopu, žiadateľ je povinný uskutočniť primerané náhradné revitalizačné opatrenia. Pri výsadbe je potrebné uprednostniť pôvodné druhy drevín,
- pri prípadnom výrube stromov je potrebné postupovať podľa §47 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Ak orgán ochrany prírody nariadi náhradnú výsadbu podľa § 48 vyššie uvedeného zákona, je potrebné uprednostniť pôvodné druhy drevín.
- vytvárať v územnoplánovacom procese predpoklady na realizáciu prvkov systému ekologickej stability,
- pri urbanizácii územia rešpektovať uznesenie vlády SR č. 148/2014 k Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, hlavne dbať o aplikáciu adaptačných opatrení v kap. 2.11.10 Návrh ekostabilizačný opatrení v zmysle Stratégie adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy,
- dodržiavať a uplatňovať metodicky odporúčané štandardy plôch zelene podľa metodickej príručky MŽP SR z r. 2002 – Štandardy minimálnej vybavenosti obcí.

10 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

V oblasti ochrany vôd

- rešpektovať zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov, rešpektovať §49 zákona a vykonávacej normy STN 75 2102 rešpektovať ochranné pásmo vodnej nádrže SÍňava v šírke min. 10m od vzdušnej päty hrádze,
- v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov zabezpečiť účinnú ochranu povrchových a podzemných vôd pred degradáciou a ich trvalo udržateľné využívanie,
- rešpektovať ochranné pásmo priesakového rigola v šírke 6m od brehovej čiary obojstranne,
- do 10 m na každú stranu - pobrežného pozemku od brehovej čiary pri vodohospodársky významnom vodnom toku Váh,
- do 5 m na každú stranu - pobrežného pozemku od brehovej čiary pri drobných tokoch,
- stavebné objekty v blízkosti vodných tokov umiestňovať v dostatočnej vzdialenosti od vodných tokov nad hladinu Q100 (pri súvislej zástavbe, významných líniových stavbách a objektoch, priemyselné areály), resp. Q50 (chatová zástavba, rekreačné zariadenia),
- stavby situované v blízkosti vodných tokov osádzať s úrovňou prízemia min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov,
- v záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové lokality v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami,
- regulovať poľnohospodársku chemizáciu v súlade s ochranou vodných zdrojov a poľnohospodárskej pôdy,
- zabrániť znehodnocovaniu podzemných vôd priesakom z nevodotesných žúmp,
- dažďovú kanalizáciu riešiť vo forme otvorených rigolov, prípadne dažďových zberačov, na pozemkoch jednotlivých jednobytových budov vybudovať dažďové nádrže na polievanie záhrad a zelene,
- rešpektovať ochranné pásma vodných zdrojov:
    - puklinový vodný prameň pitnej vody PHO-2 - Hlavina o kolísavej výdatnosti od 2,17 až do 4,0 l/sec s možnosťou dodávky pitnej vody do rozvodnej siete pomocou AT čerpacej stanice.
    - vrt HS-1 – 10, 5 l/sec a vrt HS-4 o výdatnosti 10, 60 l/sec. Voda z týchto vrtov sa zdravotne zabezpečuje chlórovaním a prečerpáva sa do zemného vodojemu 2x250 m3 = 500 m3 s hladinami vody 228,04/232,04 m. n. m., ktorý je umiestnený v k. ú. obce Sokolovce.
    - celé katastrálne územie obce Ratnoviec ako aj Sokoloviec patrí do ochranného pásma II. stupňa vodárenských zdrojov pitných a Piešťanských minerálnych vôd,

V oblasti ochrany ovzdušia

- rešpektovať ustanovenia zákona 146/2023 Z. z. o ochrane ovzdušia a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- vzhľadom na existenciu malého spaľovacieho zariadenia na tuhé palivo v centrálnej polohe obce, ktoré vykazuje známky zdroja znečistenia ovzdušia (stredného - veľkého) zabezpečiť jeho monitorovanie a následné opatrenia na elimináciu nežiadúcich emisií na zdravie a životné prostredie,

- zabezpečiť výsadbu ako aj následnú starostlivosť o ochrannú a izolačnú zeleň v blízkosti frekventovaných ciest,
- v blízkosti výrobných a poľnohospodárskych areálov vytvoriť tzv. pufračné zóny tvorené ochrannou a izolačnou zeleňou na zmiernenie negatívnych účinkov medzi územiami s odlišným funkčným využitím,
- eliminovať negatívny vplyv intenzívnej poľnohospodárskej výroby na obytné územia v dotyku obytného územia a veľkoblokovej ornej pôdy výsadbou hygienicko-izolačnej zelene, stromoradí, alejí,

V oblasti odpadového hospodárstva

- pri nakladaní s odpadmi je potrebné postupovať v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a všeobecne záväzným nariadením a jeho vykonávacích predpisov a Programu odpadového hospodárstva,
- v záujme vyššieho zhodnocovania separovaných odpadov riešiť triedenie a nakladanie s odpadmi v súlade s projektom vybudovania spoločného zberného dvora odpadov a kompostárne prostredníctvom Združenia obcí Holeška,
- pre neriadenú skládku komunálneho odpadu v obci – environmentálna záťaž EZ PN (015) Ratnovce – U Cigánov vypracovať návrh vhodného spôsobu uzavretia a doriešiť rekultiváciu,
- zabezpečiť monitoring a likvidáciu nelegálnych skládok odpadu, prioritne v oblastiach ochranných pásiem vodných zdrojov, chránených územiach prírody a v oblastiach s najintenzívnejším priesakom,
- odstrániť jestvujúce nelegálne skládky odpadov,
- pokračovať v separovanom zbere využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu,
- zabezpečiť separovaný zber potenciálne využiteľných zložiek so zvyšovaním podielu kompostovaných biologických odpadov, s rozšírením separovaného zberu problémových látok z komunálneho odpadu s cieľom jeho kvalitatívnej zmeny,

V oblasti znižovania hladiny hluku a ochrany pred radónovým rizikom

- rešpektovať ustanovenia vyhlášky MZ SR 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov,
- vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia, a podľa § 132 ods. 1 zák. č. 87/2018 Z.z. každý, kto projektuje alebo stavia bytovú budovu určenú na predaj alebo prenájom alebo nebytovú budovu určenú na poskytovanie služieb [(§ 130 ods. 1. písm. b) a c)], je povinný vykonať také preventívne opatrenia, aby objemová aktivita radónu vo vnútornom ovzduší budovy počas pobytu osôb v priemere za kalendárny rok neprekračovala referenčnú úroveň 300Bq.m-3 za kalendárny rok,

V oblastiach vymedzených ako riziká stavebného využitia

- územie ornej pôdy na svahu (P1) nachádzajúce sa medzi cestou II/507 a nástupom do historickej časti obce platia rizikové faktory[9], vyplývajúce z vyjadrenia k plánovanému zámeru výstavby RD z

[9] Vyjadrenie k plánovanému zámeru výstavby RD z hľadiska geologických, inžinierskogeologických a hydrologických pomerov (GeEkoTherm Košice 2024)

hľadiska geologických, inžinierskogeologických a hydrologických pomerov dotknutého územia. Územie nevhodné na urbanizáciu,

- lokalita č. 18 návrh plochy ekostabilizačnej zelene z dôvodu možného zosuvu,
- vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom potenciálnych a stabilizovaných zosuvov je potrebné posúdiť a overiť inžinierskogeologickým prieskumom,

V oblasti adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy

V územnom pláne obce Ratnovce je potrebné vytvoriť' základné územnotechnické predpoklady pre realizáciu opatrení, ktoré budú smerovať' k zmierneniu nepriaznivých dôsledkov zmeny klímy na sídelné prostredie.

Odbor územného plánovania MDVRR SR vydal Metodické usmernenie k zabezpečeniu plnenia uznesenia vlády SR c. 148/2014 z 26.3.2014 k Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy. Stratégia bola aktualizovaná dokumentom s názvom Stratégia adaptácie Slovenskej republiky na zmenu klímy – aktualizácia v roku 2018, ktorá bola schválená dňa 17.10.2018 uznesením č. 478/2018 sú pre územie obce relevantné tieto opatrenia:

Opatrenia voči zvýšenému počtu tropických dní a častejšiemu výskytu vĺn horúčav

- Koncipovať urbanistickú štruktúru sídla tak, aby umožňovala lepšiu cirkuláciu vzduchu. Vytvárať a podporovať vhodnú mikroklímu pre chodcov, cyklistov v obci
- Vytvárať trvalé, resp. dočasné prvky tienenia na verejných priestranstvách a budovách (napr. tienením transparentných výplní otvorov budov)
- Zabezpečiť ochladzovanie interiérov budov (klimatizácia, trigenerácia, riadené vetranie a zemné výmenníky, kapilárne rozvody)
- Zvyšovať podiel vegetácie a vodných prvkov v sídlach, osobitne v zastavaných centrách miest.
- Zabezpečiť revitalizáciu, ochranu a starostlivosť o zeleň v sídlach
- Vytvárať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do priľahlej krajiny. Podporiť zriadenie sídelných lesoparkov
- Zabezpečiť udržiavanie dobrého stavu, statickej a ekologickej stability drevín. Prispôsobiť výber drevín pre výsadbu klimatickým podmienkam, pri voľbe druhov uprednostňovať pôvodné a nealergénne druhy pred inváznymi
- Zabezpečiť budovanie alternatívnych prvkov zelenej infraštruktúry (extenzívne zelené strechy, intenzívne zelené strechy, vertikálna zeleň)
- Zachovať a zvyšovať podiel vegetácie v okolí dopravných plôch
- Zabezpečiť starostlivosť, údržbu a budovanie vodných plôch
- Zabezpečiť a podporovať ochranu funkčných brehových porastov v zastavanom území aj mimo zastavaného územia obce

Opatrenia voči extrémnym poveternostným situáciám (búrky, víchrice, tornáda)

- Zabezpečiť a podporovať implementáciu opatrení proti veternej erózii, napríklad ochranou a výsadbou vetrolamov a živých plotov
- Zabezpečiť a podporovať výsadbu spoločenstiev drevín a aplikáciu prenosných zábran v územiach mimo zastavaného územia sídiel pre zníženie intenzity víchric a silných vetrov

Opatrenia voči častejšiemu výskytu sucha

- Zabezpečiť udržateľné hospodárenie s vodou v sídlach
- Podporovať a zabezpečiť zvýšené využívanie lokálnych vodných plôch a dostupnosť záložných vodných zdrojov
- Zabezpečiť a podporovať zvýšenie infiltračnej kapacity územia diverzifikovaným štruktúry krajinnej pokrývka s výrazným zastúpením vsakovacích prvkov

- Minimalizovať podiel nepriepustných povrchov a nevytvárať nové nepriepustné plochy na antropogénne ovplyvnených pôdach v urbanizovanom území sídla
- Podporovať a zabezpečiť opätovné využívanie zrážkovej a odpadovej vody
- Zabezpečiť a podporovať zvyšovanie podielu vegetácie pre zadržiavanie a infiltráciu zrážkových vôd v sídlach, osobitne v zastavaných centrál sídiel
- Zabezpečiť racionalizáciu využívania vody v budovách a využívanie odpadovej „sivej vody“
- Zabezpečiť minimalizáciu strát vody v rozvodných sieťach
- V menších obciach podporovať výstavbu domových čistiarní odpadových vôd a koreňových čistiarní
- Zabezpečiť starostlivosť, údržbu, revitalizáciu a budovanie vodných plôch a mokradí

Opatrenia voči častejšiemu výskytu extrémnych úhrnov zrážok

- Zabezpečiť protipovodňovú ochranu sídiel (protizáplavové hrádze, bariéry, suché poldre, zamedzenie výstavby v inundácií)
- Zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu
- Zabezpečiť používanie a plánovanie priepustných povrchov, ktoré zabezpečia prirodzený odtok vody a jej vsakovanie do pôdy. Zabezpečiť zvýšenie podielu vsakovacích zariadení a plôch pre zrážkovú vodu v sídlach
- Zabezpečiť zadržiavanie zrážkovej vody a budovanie strešných a dažďových záhrad, vsakovacích a retenčných zariadení, mikromokradí, depresných mokradí
- Diverzifikácia odvádzania zrážkovej vody (do prírodných alebo umelých povrchových recipientov, do kanalizácie iba v nevyhnutnom prípade)
- Zabezpečiť dostatočnú kapacitu prietoku kanalizačnej sústavy
- Zabezpečiť a podporovať opatrenia proti vodnej erózii a zosuvom pôdy.

11 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

11.1 Súčasné hranice zastavaného územia

Zastavané územie obce Ratnovce je vyznačené v grafickej časti ÚPN obce na základe vymedzenia k 1. 1. 1991.

11.2 Navrhované hranice zastavaného územia

V návrhu územného plánu boli k súčasnej platnej hranici zastavaného územia pričlenené plochy s navrhovaným rozvoj pre funkciu bývania, s občianskou vybavenosťou a zeleňou, výrobných plôch, technickej a dopravnej infraštruktúry. Vymedzenie tohto územia je v grafickej časti označené ako navrhovaná hranica zastavaného územia. Pričlenené boli k navrhovanej hranici zastavaného územia aj jestvujúce územia, ktoré boli od roku 1990 urbanizované.

Navrhované územie na zástavbu mimo súčasnej hranice skutočne zastavaného územia sú vymedzené nasledovne:

Tabuľka 1 Rozšírenie hraníc zastavaného územia

Číslo lokality	Regulácia	Funkcia navrhovaná	Výmera v ha
1	B2, NB1	bývanie v RD	11,2631
2	NC1	plochy polyfunkčné (bývanie, OVB)	1,3761
3	NB1	bývanie v RD	1,4705
4	NB2	bývanie v RD	1,6164
7	NRA1	agroturizmus	2,7663
8	NB3	bývanie v RD	4,2593
9	NC2	plochy polyfunkčné (bývanie, OVB)	0,5602
9a	NB3	bývanie v RD	2,6475
10	NC3	plochy polyfunkčné (bývanie, OVB)	0,2902
11	NB5	bývanie v RD	1,2033
12	NB4	bývanie v RD	0,4145
14	NB6	bývanie v RD	4,3554
15	NR3	šport	0,147
16	B3	bývanie v RD	0,0968
17	B1	bývanie v RD	0,0479
19	NB7	bývanie v RD	7,2669
20	NB7	sprievodná líniová a izolačná zeleň	0,3947
22	B2	bývanie v RD	0,9436
23	NC4	plochy polyfunkčné (bývanie, OVB)	0,0471
24	NB9	bývanie v RD	1,0161

Číslo lokality	Regulácia	Funkcia navrhovaná	Výmera v ha
25	NB10	bývanie v RD	3,1243
26	NB10	sprievodná líniová a izolačná zeleň	1,2146
27	NB11	bývanie v RD	0,1364
28	NB12	bývanie v RD	0,0733
34	NR1	rekreácia a cestovný ruch	0,1166
			46,8481

12 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Ochrana prírody

V zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a ďalších predpisov sú v riešenom území vymedzené tieto chránené územia:

- Chránený areál Sĺňava, vyhlásený v roku 1980 na výmere 399 ha (časť zasahuje do riešeného územia), s ochranným pásmom 66,5534 ha. Na území areálu platí 4., respektíve 3. stupeň ochrany.
- Chránené vtáčie územie Sĺňava (CHVÚ) vyhlásené na účel zabezpečenia priaznivého stavu biotopov druhov vtákov európskeho významu a biotopov sťahovavých druhov vtákov rybára riečneho, čajky čiernohlavej, čajky sivej a zabezpečenia podmienok ich prežitia a rozmnožovania.

Genofondové lokality sú významné z hľadiska výskytu chránených a ohrozených druhov bioty:

- GL1 – Sĺňava - genofondová lokalita vodného vtáctva, Vtáčí ostrov je významné hniezdisko rybára riečneho (*Sterna hirundo*), čajky čiernohlavej (*Larus melanocephalus*), čajky sivej (*Larus canus*) a čajky smejivej (*Larus ridibundus*, ŠOP SR, 2015).

Významné mokrade v k.ú. obce:

- CHA Sĺňava regionálneho významu
- Piesky pod Sĺňavou regionálneho významu

V zmysle GNÚSES a RÚSES okresu Piešťany, je potrebné rešpektovať:

- NRBk1 Váh – biokoridor nadregionálneho významu, iba malá časť pod vodnou nádržou zasahuje do riešeného územia. Tvoria ho vodný tok, mŕtve ramená a brehové porasty.
- NRBc1 Sĺňava – biocentrum nadregionálne významu, tvorí vodná nádrž s brehovými porastmi,
- NRBk2 - biokoridor nadregionálneho významu, terestrický Malé Karpaty – Považský Inovec – Tatry – Pieniny

- nenarušiť existujúce lesné pozemky a porasty na nich vo všetkých kategóriách lesa,
- rešpektovať najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu

Ochrana kultúrneho dedičstva

v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR sú v obci ako vyhlásené kultúrne pamiatky:

- **Kostol sv. Margity Antiochijskej** - rímskokatolícky, NKP zapísaná v ÚZPF pod č.10742/1,
- **Vila a pamätná tabuľa** - NKP zapísaná v ÚZPF pod č.980/2,
- **Vila pamätná Beethoven L.V. 1770-1827, skladateľ- Villa Bacchus - NKP** zapísaná v ÚZPF pod č.980/1, z 1.pol.19.stor., sloh: klasicizmus,
- **Tabuľa pamätná Beethoven L.V. 1770-1827, skladateľ** - NKP zapísaná v ÚZPF pod č.980/2, z r.1963, umiestnená na fasáde Bacchus Villy.

V zmysle zákona č.49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu §27 ods. 2 je potrebné:

- V bezprostrednom okolí nehnuteľnej kultúrnej pamiatky nemožno vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.

Bezprostredné okolie nehnuteľnej kultúrnej pamiatky je priestor v okruhu desiatich metrov od nehnuteľnej kultúrnej pamiatky; desať metrov sa počíta od obvodového plášťa stavby, ak nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou je stavba, alebo od hranice pozemku, ak je nehnuteľnou kultúrnou pamiatkou aj pozemok.

Cestná doprava

Hranice cestných ochranných pásiem sú určené zvislými plochami vedenými po oboch stranách cesty a to vo vzdialenosti:

- cesta II. triedy (vzdialenosť od vozovky) 25 m,
- cesta III. triedy (vzdialenosť od vozovky) 20 m,
- miestne cesty I. a II. triedy (vzdialenosť od vozovky) 15 m.

V cestných ochranných pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne cesty alebo premávku na nich. Výnimky zo zákazu povoľuje príslušný cestný orgán.

Letecká doprava

Rešpektovať ochranné pásma letiska Piešťany, stanovené rozhodnutím Štátnej leteckej inšpekcie zn. 1- 434/91/ILPZ zo dňa 25.09.1991, ktorých vyplýva pre riešenie územie nasledovné obmedzenie, ktoré je pri návrhu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia nutné rešpektovať a to:

– z vyhlásených OP letiska a z ustanovení predpisu L14, schváleného výnosom federálneho ministerstva dopravy zo dňa 05.03.1981 zn. 25228/80 vyplývajú nasledovné obmedzenia:

- výškové obmedzenie stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných mechanizmov) a porastov a pod., ktoré je stanovené ochranným pásmom kužeľovej plochy s obmedzujúcou výškou v rozmedzí nadmorských výšok cca 250 – 310 m.n.m. Bpv, pričom obmedzujúca výška stúpa v sklone 1:25 /4%/ v smere od letiska.

Nad výškou určenú ochranným pásmom je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia nestavebnej povahy bez súhlasu Dopravného úradu.

Terén v severnej časti katastrálneho územia obce Ratnovce miestami presahuje výšky stanovené ochrannými pásmami Letiska Piešťany, tzn. Tvorí leteckú prekážku. Umiestnenie objektov v území, kde už terén presahuje obmedzujúcu výšku určenú ochrannými pásmami Letiska Piešťany alebo v lokalitách priľahlých tomuto územiu, kde nie je dostatočná rezerva pre umiestnenie objektov vzhľadom na obmedzujúce výšky určené týmito ochrannými pásmami, môže byť povolené len za predpokladu, že objekty nebudú mať negatívny vplyv na bezpečnosť leteckej prevádzky a ďalší rozvoj letiska, t.j. každý objekt bude Dopravným úradom individuálne posúdený a ak objekt nehrozí bezpečnosť leteckej prevádzky, nevzniknú žiadne prevádzkové obmedzenia, nedôjde k zníženiu úrovne bezpečnosti leteckej prevádzky a objekt nebude mať negatívny vplyv ani na rozvoj letiska, môže Dopravný úrad takýto objekt povoliť.

V zmysle leteckého zákona je Dopravný úrad na území obce dotknutým orgánom v povoľovacom procese stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov a stavieb pre letecké pozemné zariadenia a ďalej uvedených stavieb a využitia územia, pre ktoré sa vyžaduje súhlas Dopravného úradu. Súhlas na zhotovenie, umiestnenie alebo užívanie stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, sa vyžaduje, ak:

- by svojou výškou, charakterom alebo prevádzkou mohli narušiť alebo narušia ochranné pásma Letiska Piešťany,
- sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,

- môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, veterné turbíny, energetické zariadenia a lebo vysielacie stanice,
- môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie a ebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy,
- by mohli zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, (najmä vtákov), ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku prúdových lietadiel.

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov (§ 43 Ochranné pásmo):[10]

- od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m od krajného vodiča,
- od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m od krajného vodiča,
- od 1 kV do 35 kV vrátane 10 m od krajného vodiča.

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení

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

podľa § 79 ochranné pásmo (OP)

- STL 1 m,
- VTL do DN 200 4 m,
- RS 8 m,

podľa § 80 bezpečnostné pásmo (BP)

- STL v nezastavanom území 10 m,
- VTL do DN 350 od 0,4 MPa do 4 MPa 20 m,
- VTL do DN 150 nad 4 MPa 50 m,
- RS 50 m.

Ochranné pásma ropovodov a produktovodov

Ochranné pásma ropovodov a produktovodov sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov.[11]

Ochranné pásma zariadení na výrobu tepla

Ochranné pásma zariadení na výrobu tepla sú určené podľa platných právnych predpisov o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov.[12]

[10] Zákon č. 251/2012 Z. .z o energetike v znení neskorších predpisov

[11] Zákon č. 251/2012 Z. z o energetike v znení neskorších predpisov

[12] zákon č. 657/2004 Z. Z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov

Ochranné pásma elektronických komunikácií

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov.[13]

- rešpektovať trasy telekomunikačných vedení 2x kábel + 2x HDPE a optický kábel

Ochranné pásma verejných vodovodov a verejných kanalizácií

V zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach je potrebné rešpektovať:

- do DN 500 1,5 m pásmo ochrany
- nad DN 500 2,5 m pásmo ochrany

Ochrana hydromelioračných zariadení

V riešenom území sú vybudované hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p., ktoré je potrebné rešpektovať:

- Vodná stavba „ZP Sokolovce" (evid. č. 5211 228), ktorá bola daná do užívania v roku 1991 s cel-kovou výmerou 310 ha + ČS SPS 70/80 Sololce (evid.č. 5211 228 013)
- kanál „Ratnovský 1“ (evid. č. 5211 104 001), ktorý bol vybudovaný v roku 1967 o celkovej dĺžke 1,200 km v rámci stavby „OP Ratnovsko-Sokolovský“
- kanál „Ratnovský 2“ (evid. č. 5211 104 002), ktorý bol vybudovaný v roku 1967 o celkovej dĺžke 0,118 km v rámci stavby „OP Ratnovsko-Sokolovský“
- kanál „Ratnovský 3“ (evid. č. 5211 104 003), ktorý bol vybudovaný v roku 1967 o celkovej dĺžke 0,182 km v rámci stavby „OP Ratnovsko-Sokolovský“.

Ochranné pásmo lesa

Ochranné pásmo lesa je v zmysle zákona č. 326/2005 o lesoch v znení neskorších právnych predpisov definované:

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

Ochranné pásma vodných tokov

Ochranné pásmo vodných tokov v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z., o vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (vodný zákon) je definované:

- ochranné pásmo vodnej nádrže SÍňava vo vzdialenosti 10m od vzdušnej päty hrádze,
- ochranné pásmo priesakového rigola v šírke 6m od brehovej čiary obojstranne,
- do 10 m na každú stranu - pobrežného pozemku od brehovej čiary pri vodohospodársky významnom vodnom toku
- do 5 m na každú stranu - pobrežného pozemku od brehovej čiary pri drobných tokoch
- do 10 m na každú stranu - pobrežného pozemku pri ochrannej hrádzi, od vzdušnej a návodnej päty hrádze

Ochrana vodných zdrojov

Obec Ratnovce má zachytený puklinový vodný prameň pitnej vody PHO-2 zvaný Hlavina o kolísavej výdatnosti od 2,17 až do 4,0 l/sec s možnosťou dodávky pitnej vody do rozvodnej siete pomocou AT čerpacej stanice. Odoberaná voda sa chlóruje. Tento zdroj pitnej vody je záložný pre skupinový

[13] zákon č. 195/2000 Z. .z o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov

vodovod Sokolovce – Ratnovce – Piešťany. Hlavným zdrojom pitnej vody pre uvedený skupinový vodovod sú vŕtané studne v Sokolovciach o výdatnosti:

- vrt HS-1 – 10, 5 l/sec a vrt HS-4 o výdatnosti 10, 60 l/sec. Voda z týchto vrtov sa zdravotne zabezpečuje chlórovaním a prečerpáva sa do zemného vodojemu 2x250 m^3 = 500 m^3 s hladinami vody 228,04/232,04 m. n. m., ktorý je umiestnený v k. ú. obce Sokolovce.

Ochrana minerálnych vôd

Celé katastrálne územie obce Ratnoviec ako aj Sokoloviec patrí do ochranného pásma II. stupňa vodárenských zdrojov pitných a Piešťanských minerálnych vôd, ktorými sa určuje ochrana množstva kvality a zdravotnej bezchybnosti podzemných vôd v časti ich infiltračnej oblasti.

Ochrana poľnohospodárskej pôdy

V zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov a nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. je potrebné rešpektovať najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu.

13 PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Dopravná infraštruktúra

Dopravná infraštruktúra vyplývajúca zo záväznej časti ÚPN R Trnavského kraja:

- 13.1.12.1. Piešťany, preložka cesty Banka – križovatka s II/507 – Piešťany nové premostenie Váhu –križovatka s cestou I/61 – mimoúrovňové križovanie trate č. 120 - trasa v priestore pozdĺž železničnej trate č. 120 – križovatka s pôvodnou cestou II/499 (Vrbovská cesta) – trasa v priestore pozdĺž železničnej trate č. 120 – križovatka s cestou III/061021 - mimoúrovňové križovanie trate č. 120 - križovatka s cestou I/61, v celom úseku medzi križovatkami s I/61 ako peáž s preložkou cesty I/61, severný obchvat Vrbové.

13.4.1. Stavby rozšírenia a predĺženia vzletovo-pristávacej dráhy Letiska Piešťany a modernizácia terminálu

13.5. Infraštruktúra vodnej dopravy

- 13.5.1. Stavba Vodného diela Sereď – Hlohovec, vrátane rekonštrukcie Drahovského kanála a plôch technických a servisných zariadení potrebných k zabezpečeniu prevádzky Vážskej vodnej cesty.

- cesty
- chodník
- pešia lávka, most
- cyklotrasy
- cyklopointy

Technická infraštruktúra

14.3 V oblasti odkanalizovania a čistenia odpadových vôd

- 14.3.1. Nové stavby pre odvedenie a čistenie odpadových vôd.

- kanalizácia
- vodovod
- plynovod
- telekomunikácie
- elektrické vedenia
- trafostanice

Občianska vybavenosť

- rekonštrukcia, rozšírenie školského zariadenia
- výstavba nájomných bytových jednotiek
- vybudovanie verejného priestranstva
- rekonštrukcia, modernizácia obecného úradu
- vybudovanie centra voľného času
- vybudovanie urnového hája na cintoríne
- obnova kultúrnych pamiatok

Rekreačné územia

- plocha športu, telovýchovy a rekreácie (Detské ihrisko, multifunkčné ihrisko, fitness pre dospelých, oddychová zóna)
- rekreácia v prírodnom prostredí
- agroturizmus

Životné prostredie

- zeleň ako ekologická stabilita, protierózne opatrenia
- plochy izolačnej a vodozádržnej zelene
- obnova viníc
- stromoradie, aleje

Chránené časti krajiny

- Chránený areál SÍňava
- Chránené vtáčie územie SÍňava
- Významné mokrade
- geonofondové lokality – GL1 – SÍňava
- NRBk1 Váh
- NRBc1 SÍňava
- NRBk2 - biokoridor nadregionálneho významu, terestrický Malé Karpaty – Považský Inovec – Tatry – Pieniny
- Terestické miestne biocentrum tMBc1 Železný vrch
- Hydrický miestny biokoridor hMBk1 Ratnovský potok
- biotopy TTP národného a európskeho významu

14 ČASTI OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z

V ÚPN-O nie je definovaná lokalita na ktorú by bolo potrebné obstarávať ÚPN-Z, resp. UŠ. Územný plán obce špecifikuje územia pre funkciu bývania, podnikateľských aktivít, ktoré je potrebné preveriť na zonálnej úrovni formou urbanistickej štúdie. Ide o regulačné zóny

- Regulačné zóny NB1, NB3, NB6, NB7 riešiť formou UŠ
- Regulačné zóny NC1, NC2 riešiť formou UŠ

15 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Podľa §108 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, považovať pre účely riadenia rozvoja územia v návrhovom období nasledujúce stavby[14]:

Z hľadiska širších vzťahov sú do ÚPN obce premietnuté verejnoprospešné stavby v zmysle záväznej časti ÚPN-R Trnavského samosprávneho kraja:

Verejnoprospešné stavby dopravnej infraštruktúry

VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

13. V oblasti dopravnej infraštruktúry

13.1 Cestná infraštruktúra

13.1.12 Cesta II/499:

13.1.12.1 Piešťany, preložka cesty Banka – križovatka s II/507 – Piešťany nové premostenie Váhu –križovatka s cestou I/61 – mimoúrovňové križovanie trate č. 120 - trasa v priestore pozdĺž železničnej trate č. 120 – križovatka s pôvodnou cestou II/499 (Vrbovská cesta) – trasa v priestore pozdĺž železničnej trate č. 120 – križovatka s cestou III/061021 - mimoúrovňové križovanie trate č. 120 - križovatka s cestou I/61, v celom úseku medzi križovatkami s I/61 ako peáž s preložkou cesty I/61, severný obchvat Vrbové.

13.4 Infraštruktúra leteckej dopravy

13.4.1 Stavby rozšírenia a predĺženia vzletovo-pristávacej dráhy Letiska Piešťany a modernizácia terminálu

13.5 Infraštruktúra vodnej dopravy

13.5.1 Stavba Vodného diela Sereď – Hlohovec, vrátane rekonštrukcie Drahovského kanála a plôch technických a servisných zariadení potrebných k zabezpečeniu prevádzky Vážskej vodnej cesty.

14. V oblasti verejnej technickej infraštruktúry

14.3 V oblasti odkanalizovania a čistenia odpadových vôd

14.3.1 Nové stavby pre odvedenie a čistenie odpadových vôd.

15.1.1 Verejnoprospešné stavby vyplývajúce z riešenia ÚPN obce

Dopravná infraštruktúra

- D1 – cesty
- D2 – chodník
- D3 – preriešenie križovatky

[14] *Podľa § 108, ods.3 Stavebného zákona sa za verejnoprospešné stavby podľa § 108, ods.2, písm. a) považujú „stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie“. Pre tieto stavby je podľa § 108, ods.1 a 2 Stavebného zákona možné „rozhodnutím stavebného úradu vyvlastniť pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, alebo vlastnícke práva k takýmto pozemkom a stavbám obmedziť“.*

- D4 – cyklistická trasa
- D5 – cyklopoint

Technická infraštruktúra

- K1 – kanalizácia
- P1 – plynovod
- T1 - telekomunikácie
- E1 – VN vedenie podzemné
- E2 – trafostanica
- V1 – vodovod

Občianska vybavenosť

- O1 – rekonštrukcia, rozšírenie školského zariadenia
- O2 – výstavba nájomných bytových jednotiek
- O3 – vybudovanie verejného priestranstva
- O4 - rekonštrukcia, modernizácia obecného úradu
- O5 - vybudovanie centra voľného času
- O6 - vybudovanie urnového hája na cintoríne
- O7 – obnova kultúrnych pamiatok

Životné prostredie

- ŽP1 – zeleň ako ekologická stabilita, protierózne opatrenia
- ŽP3 – plochy izolačnej a vodozádržnej zelene
- ŽP4 – obnova viníc
- ŽP5 – stromoradie, aleje

Rekreačné územia

- R1 - plocha športu, telovýchovy a rekreácie (Detské ihrisko, multifunkčné ihrisko, fitness pre dospelých, oddychová zóna)
- R2 - rekreácia v prírodnom prostredí
- R3 - agroturizmus

16 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Je špecifikovaná vo výkrese č. 7.

17 REGULAČNÉ LISTY

Regulácia územia

Regulácia územia vo svojom obsahu nadväzuje na riešenie koncepcie rozvoja obce Ratnovce. Do regulatívov sú premietnuté základné princípy navrhovaného riešenia hmotovo-priestorovej a funkčnej organizácie riešeného územia, vrátane obnovy existujúcej urbanistickej štruktúry, ako aj zásady jeho dopravnej a technickej obsluhy.

Vymedzenie regulačných blokov

V rámci riešenia územného plánu sú z hľadiska prevládajúceho funkčného využitia špecifikované územia, s určením prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania. Regulácie sú stanovené pre priestorovo homogénne jednotky – bloky.

Na základe analyticko-syntetického hodnotenia a návrhu zásad rozvoja územia boli pre návrh regulácie riešeného územia vymedzené diferencované bloky podľa:

- typológie urbanisticko-architektonickej štruktúry,
- funkčného využitia územia.

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

- existujúce územia sú využívané jednoznačne ako monofunkčné (obytné, výrobné, rekreačné..),
- novonavrhované územia (obytné, výrobné, zmiešané, rekreačné..),
- hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne komunikačný systém oddeľujúci územia s rôznym charakterom využitia,
- hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne rovnaký charakter využitia,
- hranicu blokov novonavrhovaných území tvorí samotná navrhovaná plocha,
- hranicu blokov mimo zastavaného územia obce vo voľnej krajine tvoria prevažne prirodzené ohraničenia, lesov, poľnohospodársky využívanej krajiny, chránené územia.

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

Regulatívy funkčného využitia územia stanovujú organizovanie všetkých činností v území prostredníctvom:

- koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia,
- systému regulácie,
- regulácie funkčného využitia územia,
- regulácie spôsobu využitia územia,
- regulácie intenzity využitia územia.

V rámci funkčného využívania územia sa špecifikuje:

- prípustné funkčné využitie,
- neprípustné funkčné využitie,

- doplnkové funkčné využitie.

Označenie regulačných blokov je nasledovné:

Urbanizované územie - STAV

B Obytné územie so zástavbou rodinných domov
OV Územia občianskej vybavenosti
R Územie športovo-rekreačnej vybavenosti
RA Územie rekreačného využitia - agroturistika
RZ Územie rekreačného využitia – záhradkárska osada
DC Dopravná vybavenosť – cestná doprava a statická doprava
U Územie hospodárskej výroby a služieb - farma na chov rýb
TV Technická infraštruktúra – vodné hospodárstvo
ZC Územia cintorína
ZZ Územie záhrad

Urbanizované územie - NÁVRH

NB Obytnú územia so zástavbou rodinných domov
NC Polyfunkčné územia občianskej vybavenosti a bývania
NR Územia rekreácie a športových plôch
NRA Územia ekoturistiky a agroturistiky
NRP Územia rekreácie v prírodnom prostredí
NKZ Územia drevinnej vegetácie
NZ Územia verejnej parkovo-upravenej zelene

Krajinná štruktúra - STAV

L Plochy lesnej krajiny
P Územia poľnohospodársky využívanej krajiny
VO Územia vodných plôch a tokov
ZV Územia viníc
ZK Územia krajinnej zelene

Urbanizované územie - STAV

B1-4	obytné územie so zástavbou rodinných domov
OV1-4	územia občianskej vybavenosti
R1-3	územie športovo-rekreačnej vybavenosti
RA1	územie rekreačného využitia - agroturistika
RZ1-5	územie rekreačného využitia – záhradkárska osada
DC	dopravná vybavenosť – cestná doprava a statická doprava
U	územie hospodárskej výroby a služieb - farma na chov rýb
TV	technická infraštruktúra – vodné hospodárstvo
ZC	územia cintorína
ZZ	územie záhrad

REGULAČNÝ LIST BLOKU B

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**B1-4**
II.	**Funkčné využitie**	**Obytné územie so zástavbou rodinných domov**
III.	**Základná charakteristika**	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

IV. Funkčná regulácia

Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia
• bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), • obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaca bývanie	• rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), • drobnochov, a zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, ktoré nemajú negatívny vplyv na obytné prostredie, • zdravotné služby, sociálne služby, kultúrne zariadenia, vybavenosť administratívneho charakteru • verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garáže a pod.), • hospodárske príslušenstvo rodinných domov, • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.) • vodné toky a plochy, • brehové porasty a línie zelene v bezprostrednom prírodnom zázemí vodných plôch.	• obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, • obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, • zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, • služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcia s negatívnym dopadom na obytné a životné prostredie

V. Regulácia intenzity využitia pozemku

maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	Podlažnosť
0,40	0,50	2NP vrátane podkrovia (max. 10 m nad pôvodným terénom) 3NP iba jestvujúce objekty

VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• sústredená zástavba izolovaných objektov
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, novej výstavby v rámci prieluk, bez možnosti umiestňovania stavieb rodinných domov za sebou do vnútra pozemku • V B4 – plochy stabilizovať a nerozširovať
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb

X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať PHO vodných zdrojov • rešpektovať ochranné pásmo lesa • rešpektovať ochranné pásmo prostredia NKP • uplatniť zásadu vytvorenia izolačného pásu zelene, tvoriaceho pufračnú zónu medzi obytným územím a prírodnou krajinou, • V B1 zachovať pôvodnú historickú urbanistickú štruktúru a vzhľad • V B3 pre novú výstavbu je potrebné posúdiť vhodnosť a podmienky stavebného využitia inžinierskogeologickým prieskumom • V B3 rešpektovať vyjadrenie k plánovanému zámeru výstavby RD z hľadiska geologických, inžinierskogeologických a hydrogeologických pomerov daného územia zo dňa 01.10.2024
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	•

REGULAČNÝ LIST BLOKU — OV

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**OV1-2**
II.	**Funkčné využitie**	**Územia občianskej vybavenosti – Školstvo a administratíva**
III.	**Základná charakteristika**	Územia s prevahou plôch, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne a vzdelávacie potreby obyvateľstva a ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a nerušia výrazne svoje okolie

IV. Funkčná regulácia

Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
• zariadenia a budovy školstva, vedy a výskumu, • zariadenia a budovy administratívy, správy a riadenia, • vybavenosť vzdelávania a kultúry (malokapacitné, špecializované a špecifické školské a vzdelávacie zariadenia, kultúrno-osvetové zariadenia - kiná, galérie a výstavné siene, knižnice, kultúrno-spoločenské zariadenia, kluby a pod.), situovaná v samostatných objektoch, • športové plochy vo väzbe na školské a predškolské zariadenia, • zariadenia kultúry a zábavy (dom kultúry, spoločenské domy používané v prevažnej miere na verejnú zábavu), •	• verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • vybavenosť sociálnych služieb a zariadení, • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.), • vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.), • prechodné bývanie ako súčasť zariadení občianskej vybavenosti.	• nákupné centrá, • bývanie (okrem jestvujúcej), • služby s negatívnym dopadom na životné prostredie, • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcie.

V. Regulácia intenzity využitia pozemku

maximálny index zastavanej plochy	**minimálny index zelene**	**podlažnosť**
0,50	0,40	2 +1 (max. 10 m nad pôvodným terénom)

VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• zástavba izolovaných objektov
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby, novej výstavby
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať existujúcu zástavbu rodinných domov
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	

REGULAČNÝ LIST BLOKU — OV

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**OV3**		
II.	**Funkčné využitie**	**Územia občianskej vybavenosti – Bacchus Vila**		
III.	**Základná charakteristika**	Územia s prevahou plôch, ktoré slúžia prevažne na kultúrne a vzdelávacie potreby obyvateľstva a ktoré nemajú negatívny vplyv na životné prostredie a nerušia výrazne svoje okolie.		
IV.	**Funkčná regulácia**			
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**	
	• vybavenosť kultúry kultúrno-osvetové zariadenia - kiná, galérie a výstavné siene, knižnice, kultúrno-spoločenské zariadenia, kluby a pod.), • zariadenia budovy a kultúry a zábavy (dom kultúry, spoločenské domy používané v prevažnej miere na verejnú zábavu), • integrované zariadenia občianskej vybavenosti, • zariadenia administratívy a kultúry, • vybavenosť sociálnych služieb a zariadení.	• verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.), • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia, odpadového hospodárstva), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.),	• bývanie, • nákupné centrá, • služby s negatívnym dopadom na životné prostredie, • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcie.	
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**			
	maximálny index zastavanej plochy	**minimálny index zelene**	**podlažnosť**	
	0,20	0,70	2 +1 (max. 10 m nad pôvodným terénom)	
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• zástavba izolovaných objektov		
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby,		
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,		
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb		
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať existujúcu zástavbu rekreačných domov • rešpektovať ochranné pásmo prostredia NKP.		
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	•		

REGULAČNÝ LIST BLOKU — OV

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**OV4**
II.	**Funkčné využitie**	**Územia občianskej vybavenosti – Komerčné občianske zariadenie - Furman**
III.	**Základná charakteristika**	Územia s prevahou plôch, ktoré slúžia ako zariadenia komerčného občianskeho vybavenia – zariadenia stravovania, maloobchodu, služieb - a ako agroturistické zariadenia.

IV. Funkčná regulácia

Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia
• zariadenia občerstvenia a spoločného stravovania (pohostinstvo, kaviareň, reštaurácia a pod.), • ubytovacie zariadenia penziónové typu, • plochy a zariadenia súvisiace s agroturimom – minifarma, výbeh zvierat, jazdecká škola a pod. • obchodné a administratívne zariadenia, • oddychovo – rekreačné plochy zelene, • obslužné a skladovacie prevázdky, • drobné poľnohospodárske výrobno-produkčné zariadenia, t.j. zariadenia rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby,	• verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.), • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.), • plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy vnútroareálovej zelene (parkovo upravená, vyhradená zeleň areálov a pod.) • prechodné bývanie ako súčasť zariadení občianskej vybavenosti, • športové plochy,	• bývanie • nákupné centrá • služby s negatívnym dopadom na životné prostredie, • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcie.

V. Regulácia intenzity využitia pozemku

maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	podlažnosť
0,35	0,60	2 +1 (max. 10 m nad pôvodným terénom)

VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• zástavba izolovaných objektov
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby,
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať ochranné pásmo lesa • rešpektovať ochranné pásmo prostredia NKP • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry • stavby umiestňovať" vo vzdialenosti 50 m od hranice lesných pozemkov • zabezpečiť" ľahký prístup k okraju lesných pozemkov zo strany nelesných pozemkov • rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	•

REGULAČNÝ LIST BLOKU R

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**R1 - 3**	
II.	**Funkčné využitie**	**Územie športovo – rekreačnej vybavenosti**	
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú územia pre rozvoj areálov a zariadení rekreačnej a zotavovaco-oddychovej vybavenosti miestneho až nadmiestneho významu.	
IV.	**Funkčná regulácia**		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
	• zariadenia areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami, a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu, • voľne prístupné oddychovo – rekreačné plochy zelene, • ubytovacie zariadenie.	• verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia a pod.), • vybavenosť verejného stravovania (bistrá, bufety, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.) viazané na hlavnú funkciu, • zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.).	• zariadenia nesúvisiace s prípustnou funkciou.
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**		
	maximálny index zastavanej plochy	**minimálny index zelene**	**Podlažnosť**
	0,15	0,75	1+1 (max. 10 m nad pôvodným terénom)
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• zástavba izolovaných objektov	
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby, novej výstavby	
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné dreviny a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy drevín • vylúčiť alergénne a jedovaté druhy • zabezpečiť pravidelnú starostlivosť o dreviny	
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb	
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry	
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**		

REGULAČNÝ LIST BLOKU R

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**RZ1-5**	
II.	**Funkčné využitie**	**Územie rekreačného využitia – záhradkárska a chatová osada**	
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú solitérne územia rekreačnej a zotavovaco-oddychovej činnosti rozptýlené v prírodnej krajine.	
IV.	**Funkčná regulácia**		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
	• Stavby pre individuálnu rekreáciu, • plochy hospodárskej a okrasnej zelene, • oddychovo – rekreačné plochy zelene	• nevyhnutné plochy technického vybavenia, • verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),	• poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcia, • služby s negatívnym dopadom na životné prostredie, • bývanie v rodinných a bytových domoch.
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**		
	maximálny index zastavanej plochy	**minimálny index zelene**	**Podlažnosť**
	0,10	0,65	1+1 (max. 10 m nad pôvodným terénom)
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• zástavba izolovaných objektov	
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby, novej výstavby	
VIII	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať geograficky pôvodné druhy drevín a ovocné stromy	
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• schéma verejnoprospešných stavieb	
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry • rešpektovať ochranné pásmo lesa • rešpektovať ochranné pásmo prostredia NKP • oplotenie zo strany od lesného pozemku možno budovať len z ľahko demontovateľného materiálu bez monolitických konštrukcii • zabezpečiť ľahký prístup k okraju lesných pozemkov zo strany nelesných pozemkov	
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**		

REGULAČNÝ LIST BLOKU R

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**RA1**	
II.	**Funkčné využitie**	**Územie rekreačného využitia – Agroturistika**	
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú územia pre rozvoj agroturistiky a vidieckej turistiky miestneho až nadmiestneho významu.	
IV.	**Funkčná regulácia**		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
	• ohradený výbeh chovných zvierat, • plochy a zariadenia súvisiace s agroturizmom - jazdecká škola, minifarma, výbeh zvierat a pod. • obslužné a skladovacie prevádzky, • drobné poľnohospodárske výrobno-produkčné zariadenia, t. j. zariadenia rastlinnej a živočíšnej poľnohospodárskej výroby, • oddychovo – rekreačné plochy zelene, • obslužné a skladovacie prevádzky,	• príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), • príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdné chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod., • plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.), • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.), • vodné plochy, • prechodné bývanie ako súčasť zariadení vybavenosti.	• zariadenia nesúvisiace s prípustnou funkciou.
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**		
	maximálny index zastavanej plochy	**minimálny index zelene**	**podlažnosť**
	0,07	0,80	1NP + podkrovie
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• izolované objekty	
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby, novej výstavba	
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné dreviny a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy drevín • vylúčiť alergénne a jedovaté druhy	
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• schéma verejnoprospešných stavieb	
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• limity využitia územia špecifikované v regulačnom výkrese • rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry • rešpektovať ochranné pásmo lesa • rešpektovať ochranné pásmo prostredia NKP	
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	•	

REGULAČNÝ LIST BLOKU DC

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**DC – Dopravné územia**		
II.	**Funkčné využitie**	**Dopravná vybavenosť – cestná doprava a statická doprava**		
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú územia, ktoré sú určené umiestnenie stavieb a zariadení pre cestnú dopravu, vrátane zariadení diaľničnej siete a rýchlostných ciest a veľkokapacitných zariadení a plôch statickej dopravy.		
IV.	**Funkčná regulácia**			
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Podmienečne prípustná - Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**	
•	• Diaľnica, cesty I., II. a III. triedy na katastrálnom území obce, • Cyklistická doprava • Odstavné státia a parkoviská, odpočívadlá, • Zastávka hromadnej dopravy, • Nabíjacia stanica	• Integrované zariadenia obchodu a služieb (základná občianska vybavenosť), • Skladové plochy a plochy pre logistiku, • Zeleň líniová a plošná, • Oddychové zariadenia.	• Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.	
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**			
	maximálny index zastavaných plôch (IZP)	**minimálny index zelene (IZ)**	**Podlažnosť**	
			-	
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	•		
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby a humanizácie prostredia		
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy, •		
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• schéma verejnoprospešných stavieb		
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• realizovať opatrenia na zmienenie nežiaducich dopadov hluku na území obce.		
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	•		

REGULAČNÝ LIST BLOKU U

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**U**	
II.	**Funkčné využitie**	**Územie hospodárskej výroby a služieb – farma na chov rýb**	
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú územia pre rozvoj komunálnej a poľnohospodárskej výroby, ktoré sú určené pre situovanie stavieb a zariadení zameraných na komunálnu a poľnohospodársku výrobu.	
IV.	**Funkčná regulácia**		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
	• poľnohospodárske výrobno-produkčné zariadenia areálového charakteru, t. j. zariadenia rastlinnej a živočíšnej výroby, • farma na chov rýb, • vodné plochy a toky, • skladovanie a distribúcia.	• prevádzky komunálneho a miestneho hospodárstva, • plochy ochrannej a izolačnej zelene vyhradeného charakteru a plochy špecifickej vnútroareálovej zelene (parkovo upravená vnútroareálová zeleň, ostatná vyhradená zeleň areálov a pod.), • príjazdové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdné chodníky, vyhradené komunikácie areálov a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).	• zariadenia nesúvisiace s prípustnou funkciou.
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**		
	maximálny index zastavanej plochy	**minimálny index zelene**	**podlažnosť**
	0,20	0,40	1+1 (max. 10 m nad pôvodným terénom)
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• zástavba izolovaných objektov	
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• dostavba, prístavba, nadstavba, nová výstavba	
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať geograficky pôvodné druhy vzrastlej zelene, ktorá bude plniť najmä hygienickú a izolačnú funkciu	
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb	
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry	
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	•	

REGULAČNÝ LIST BLOKU TV

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**TV - Technická infraštruktúra**	
II.	**Funkčné využitie**	**Vodné hospodárstvo**	
III.	**Základná charakteristika**	Územie, ktoré slúži na umiestňovanie plôch a zariadení technického vybavenia obce (zásobovanie vodou, odvádzanie a čistenie odpadových vôd). Ide predovšetkým o väčšie plochy, jednoznačne určené pre lokalizáciu alebo rozvoj určitého konkrétneho zariadenia. Ostatné (plošne menšie) zariadenia technického vybavenia sú súčasťou iných typov území (obytné, občianskeho vybavenia) v súlade so stanovenými podmienkami.	
IV.	**Funkčná regulácia**		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
	• stavby a zariadenia pre zásobovanie vodou	• administratívne stavby nevyhnutné pre zabezpečenie prevádzky, • doplnkové skladovacie plochy, nevyhnutné pre zabezpečenie primárnej funkcie, • doplnkové údržbárske a opravárenské aktivity, nevyhnutné pre zabezpečenie primárnej funkcie, • parkoviská a garáže, • parkovo upravená líniová a plošná zeleň, • zariadenia na triedený zber komunálneho odpadu slúžiace pre obsluhu vymedzeného bloku.	• zariadenia nesúvisiace s prípustnou funkciou.
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**		
	maximálny index zastavaných plôch (IZP)	**minimálny index zelene (IZ)**	**podlažnosť**
	0,10	0,80	-
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• izolované objekty	
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**		
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• dreviny a kroviny stanovištne vhodné pre spoločenstvá lužných lesov,	
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• schéma verejnoprospešných stavieb	
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry	
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**		

REGULAČNÝ LIST BLOKU ZC

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**ZC**	
II.	**Funkčné využitie**	**Územie cintorína**	
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú špecifické zariadenia verejnej vybavenosti s verejne prístupnými ucelenými plochami zelene s vysokými, strednými a nízkymi poschodiami zelene.	
IV.	**Funkčná regulácia**		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
	• cintorín, • urnový háj, • špecifické zariadenia verejnej vybavenosti (obradné miestnosti, krematóriá, domy smútku, kostoly a modlitebne a pod.), • plochy menších parkovo upravených plôch, • ostatná verejná zeleň, • objekty súvisiace s pohrebníctvom.	• zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách a pod.), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).	• zariadenia nesúvisiace s prípustnou funkciou.
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**		
	maximálny index zastavanej plochy	**minimálny index zelene**	**podlažnosť**
	0,15		
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• izolované objekty • drobná architektúra	
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• dostavba, prístavba	
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• používať geograficky pôvodné dreviny a osvedčené introdukované okrasné dreviny v parkovej úprave	
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb	
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry • rešpektovať ochranné pásmo prostredia NKP	
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**		

REGULAČNÝ LIST BLOKU Z

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**ZZ**	
II.	**Funkčné využitie**	**Územie záhrad**	
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú plochy vyhradenej zelene s kumuláciou zeleninársko-ovocinárskych produkčných aktivít a čiastočne aj rekreačno-zotavovacích aktivít.	
IV.	**Funkčná regulácia**		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
	• záhrady a sady, • rekreačno - zotavovacie plochy.	• altánky, prístrešky, bazén, sklad náradia, • drobnochov, a zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, ktoré nemajú negatívny vplyv na obytné prostredie, • vodné toky a plochy, • brehové porasty a línie zelene v bezprostrednom prírodnom zázemí vodných plôch, • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky, • zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).	• zariadenia nesúvisiace s prípustnou funkciou.
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**		
	maximálny index zastavanej plochy	**minimálny index zelene**	**podlažnosť**
	0,05		
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• izolované objekty	
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	•	
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• používať geograficky pôvodné dreviny a osvedčené introdukované okrasné dreviny v parkovej úprave • zabezpečiť pravidelnú starostlivosť o dreviny	
IX.	• **Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb	
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry • rešpektovať ochranné pásmo prostredia NKP	
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**		

Urbanizované územie - NÁVRH

NB1-7, NB9-12	Obytnú územia so zástavbou rodinných domov
NC1-4	Polyfunkčné územia občianskej vybavenosti a bývania
NR1, NR3	Územia rekreácie a športových plôch
NRA1	Územia ekoturistiky a agroturistiky
NRP1-3	Územia rekreácie v prírodnom prostredí
NKZ1	Územia drevinnej vegetácie
NZ1-4	Územia verejnej parkovo-upravenej zelene

REGULAČNÝ LIST BLOKU — NB

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**NB1 – NB7, NB9 – NB12**
II.	**Funkčné využitie**	**Obytné územia so zástavbou rodinných domov**
III.	**Základná charakteristika**	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou, technickou vybavenosťou a izolačnou zeleňou.

IV. Funkčná regulácia

Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia
• bývanie v rodinných domoch (RD) s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), • obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaca bývanie • zeleň s izolačnou funkciou, slúžiace na oddelenie krajinného a sídelného prostredia	• základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaca bývanie, • administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaca bývanie, • rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.), • drobnochov, a zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, ktoré nemajú negatívny vplyv na obytné prostredie, • verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).	• obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, • obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, • zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, • stavby a zariadenia pre chov hospodárskych zvierat. • služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba.

V. Regulácia intenzity využitia pozemku

maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	Podlažnosť	Minimálna výmera pozemku
0,35	0,60	2NP (max. 10 m nad pôvodným terénom)	500 m^2 – RD, 1000 m^2 – v NB7

VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• zástavba izolovaných objektov v zeleni
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• nová výstavba na nových plochách
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné, v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb

X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry • občiansku vybavenosť riešiť ako vostaviteľné alebo ako samostatné objekty v zastúpení 10% celkovej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavnými plochami, • rešpektovať ochranné pásmo lesa • rešpektovať ochranné pásmo prostredia NKP • rešpektovať existujúcu zástavbu rodinných domov, • zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika, • elektrického vedenia VN 22 kV riešiť podzemnou formou, resp. pretrasovaním v lokalitách NB3, NB6, NB7 • pre lokality NB1, NB6, NB7, NB9, NB10 uplatniť zásadu vytvorenia izolačného pásu zelene, tvoriaceho pufračnú zónu medzi obytným územím a prírodnou krajinou, • v NB1, NB3, NB6 a NB11 (pravdepodobnosť zátopového územia) nebudovať podzemné podlažia, je potrebné zvýšiť úroveň podlahy objektov kvôli prívalovým daždiam a zvýšenej hladiny podzemnej vody, • v NB7, NB9 posúdiť ich vhodnosť a podmienky stavebného využitia inžinierskogeologickým prieskumom • v NB1, NB3, NB6, NB7 vyčleniť 10% bloku na občiansku vybavenosť • dodržať požiadavky § 27 zákona č. 355/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov v spojitosti s vyhláškou MZ SR č. 549/2007 Z. z. a č. 237/2009 Z.z., z hľadiska ochrany zdravia a negatívneho ovplyvňovania bývania pred hlukom, infrazvukom a vibráciách • z uličnej čiary neprípustné celé plné oplotenie z akýchkoľvek materiálov; medzi jednotlivými pozemkami je prípustná výška oplotenia maximálne 180 m, možnosť nepriehľadných stien len v časti, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku, bez ohrozenia svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku, neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr z akýchkoľvek materiálov; zadné oplotenie je neprípustné plné celoplošné oplotenie z akýchkoľvek materiálov • v NB11, NB12 len 1 RD, spôsob výstavby zohľadňovať okolitému prostrediu • v NB4, NB5 orientovať záhrady rodinných domov ku chráneným územiam
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	• urbanistická štúdia pre regulačné bloky NB1, NB3, NB6, NB7

REGULAČNÝ LIST BLOKU NC

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**NC1**	
II.	**Funkčné využitie**	**Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti**	
III.	**Základná charakteristika**	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch a zariadenia občianskej vybavenosti, ktorá saturuje požiadavky na lokálnej úrovni.	
IV.	**Funkčná regulácia**		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
	• Bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská, športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), • Obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.) nerušiace bývanie, • Zariadenia a budovy školstva, vedy a výskumu, • Športové plochy vo väzbe na školské a predškolské zariadenia, • Zariadenia a budovy administratívy, správy a riadenia, • Vybavenosť vzdelávania a kultúry (malokapacitné, špecializované a špecifické školské a vzdelávacie zariadenia, kultúrno-osvetové zariadenia - kiná, galérie a výstavné siene, knižnice, kultúrno-spoločenské zariadenia, kluby a pod.), situovaná v samostatných objektoch. • zariadenia pre ukrytie obyvateľstva	• základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaca bývanie, • zariadenia občerstvenia a spoločného stravovania (pohostinstvo, kaviareň, reštaurácia, bistrá a pod.), • verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaca bývanie, • príjazdové a prístupové cesty, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.), • prechodné bývanie ako súčasť zariadení občianskej vybavenosti, • zariadenia športu, telovýchovy a voľného času.	• nákupné centrá, • služby s negatívnym dopadom na životné prostredie, • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcie. • stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciu • funkcie negatívne ovplyvňujúce bývanie,
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**		
	maximálny index zastavanej plochy	**minimálny index zelene**	**podlažnosť**
	0,40	0,50	max. 2 NP (plus ustúpené podlažie)
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• zástavba izolovaných objektov	
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• nová výstavba na nových plochách	
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,	
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb	

X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať existujúcu zástavbu rodinných domov, • rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry • uplatniť zásadu vytvorenia izolačného pásu zelene, tvoriaceho pufračnú zónu medzi obytným územím a prírodnou krajinou • v NC1 vyčleniť min. 20% bloku na občiansku vybavenosť • dodržať požiadavky § 27 zákona č. 355/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov v spojitosti s vyhláškou MZ SR č. 549/2007 Z. z. a č. 237/2009 Z.z., z hľadiska ochrany zdravia a negatívneho ovplyvňovania bývania pred hlukom, infrazvukom a vibráciách • z uličnej čiary neprípustné celé plné oplotenie z akýchkoľvek materiálov; medzi jednotlivými pozemkami je prípustná výška oplotenia maximálne 180 m, možnosť nepriehľadných stien len v časti, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku, bez ohrozenia svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku, neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr z akýchkoľvek materiálov; zadné oplotenie je neprípustné plné celoplošné oplotenie z akýchkoľvek materiálov
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	• urbanistická štúdia pre regulačné bloky NC1

REGULAČNÝ LIST BLOKU NC

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**NC2, NC3**
II.	**Funkčné využitie**	**Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti**
III.	**Základná charakteristika**	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných a bytových domoch a zariadenia občianskej vybavenosti, administratívy v parteri, ktorá saturuje požiadavky na lokálnej úrovni.

IV. Funkčná regulácia

Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia
• bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská, športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), • Obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.) nerušiace bývanie, • Komerčná a občianska vybavenosť, služby, • Zariadenia obchodu a služieb, (predajne potravín, zelenina-ovocie a pod.), • Predajne základného nepotravinárskeho tovaru (drogéria, papiernictvo a pod.), • Zariadenia občerstvenia a spoločného stravovania (pohostinstvo, kaviareň, reštaurácia, bistrá a pod.), • Integrované zariadenia občianskej vybavenosti v parteri, nerušiace bývanie, • zariadenia pre ukrytie obyvateľstva	• základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaca bývanie, • verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaca bývanie, • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.), • prechodné bývanie ako súčasť zariadení občianskej vybavenosti, • zariadenia športu, telovýchovy a voľného času.	• nákupné centrá, • služby s negatívnym dopadom na životné prostredie, • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcie. • stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciu • funkcie negatívne ovplyvňujúce bývanie,

V. Regulácia intenzity využitia pozemku

maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	Podlažnosť
0,40	0,50	max. 2 NP (plus ustúpené podlažie)

VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• zástavba izolovaných objektov
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• nová výstavba na nových plochách
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy, • výsadba pufračnej zelene zo strany výrobných areálov
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb

X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať existujúcu zástavbu rodinných domov, • rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry • uplatniť zásadu vytvorenia izolačného pásu zelene, tvoriaceho pufračnú zónu medzi obytným územím a prírodnou krajinou • v NC2 vyčleniť min. 20% bloku na občiansku vybavenosť • dodržať požiadavky § 27 zákona č. 355/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov v spojitosti s vyhláškou MZ SR č. 549/2007 Z. z. a č. 237/2009 Z.z., z hľadiska ochrany zdravia a negatívneho ovplyvňovania bývania pred hlukom, infrazvukom a vibráciách • z uličnej čiary neprípustné celé plné oplotenie z akýchkoľvek materiálov; medzi jednotlivými pozemkami je prípustná výška oplotenia maximálne 180 m, možnosť nepriehľadných stien len v časti, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku, bez ohrozenia svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku, neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr z akýchkoľvek materiálov; zadné oplotenie je neprípustné plné celoplošné oplotenie z akýchkoľvek materiálov
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	• urbanistická štúdia pre regulačné bloky NC2

REGULAČNÝ LIST BLOKU NC

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**NC4**
II.	**Funkčné využitie**	**Zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti**
III.	**Základná charakteristika**	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných a bytových domoch a zariadenia občianskej vybavenosti, administratívy v parteri, ktorá saturuje požiadavky na lokálnej úrovni.

IV. Funkčná regulácia

Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Neprípustná funkcia
• bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská, športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), • Obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.) nerušiace bývanie, • Zariadenia občerstvenia a spoločného stravovania (pohostinstvo, kaviareň, reštaurácia, bistrá a pod.), • Integrované zariadenia občianskej vybavenosti v parteri, nerušiace bývanie, • ubytovacie zariadenia penziónového typu, • zariadenia pre ukrytie obyvateľstva.	• verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaca bývanie, • príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.), • prechodné bývanie ako súčasť zariadení občianskej vybavenosti, • zariadenia športu, telovýchovy a voľného času.	• nákupné centrá, • služby s negatívnym dopadom na životné prostredie, • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcie. • stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciu • funkcie negatívne ovplyvňujúce bývanie,

V. Regulácia intenzity využitia pozemku

maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	Podlažnosť
0,40	0,50	max. 2 NP (plus ustúpené podlažie)

VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• zástavba izolovaných objektov
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• nová výstavba na nových plochách
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať stanovištne vhodné, geograficky pôvodné a v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy, • výsadba pufračnej zelene zo strany výrobných areálov
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať existujúcu zástavbu rodinných domov, • rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry • uplatniť zásadu vytvorenia izolačného pásu zelene, tvoriaceho pufračnú zónu medzi obytným územím a prírodnou krajinou • dodržať požiadavky § 27 zákona č. 355/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov v spojitosti s vyhláškou MZ SR č. 549/2007 Z. z. a č. 237/2009 Z.z., z hľadiska ochrany zdravia a negatívneho ovplyvňovania bývania pred hlukom, infrazvukom a vibráciách • z uličnej čiary neprípustné celé plné oplotenie z akýchkoľvek materiálov; medzi jednotlivými pozemkami je prípustná výška oplotenia maximálne 180 m, možnosť nepriehľadných stien len v časti, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku, bez ohrozenia svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku, neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr z akýchkoľvek materiálov; zadné oplotenie je neprípustné plné celoplošné oplotenie z akýchkoľvek materiálov

XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	•

REGULAČNÝ LIST BLOKU NR

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**NR1, NR3**	
II.	**Funkčné využitie**	**Územie rekreácie a športových plôch**	
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú územia pre rozvoj areálov a zariadení rekreačnej a zotavovaco-oddychovej vybavenosti miestneho až nadmiestneho významu.	
IV.	**Funkčná regulácia**		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
	• zariadenia areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami, a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu, • voľne prístupné oddychovo – rekreačné plochy zelene, • rekreačno-oddychový a náučný park.	• verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • príjazdové a prístupové cesty, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky, cykloodpočívadlo a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • v NR1 vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.) a ubytovacích zariadení (penziónový charakter) viazené na hlavnú funkciu, • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.),	• bývanie v rodinných a bytových domoch, • občianska vybavenosť • veľkoprodukčná poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcia, • služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**		
	maximálny index zastavanej plochy	**minimálny koeficient zelene**	**Podlažnosť**
	0,15	0,7	1 NP (max. 10 m nad pôvodným terénom)
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• zástavba izolovaných objektov	
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• nová výstavba na nových plochách	
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať geograficky pôvodné druhy drevín a ovocné stromy	
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb	
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry	
XI.	**Nároky na spracovanie nasledných ÚPP a ÚPD**	•	

REGULAČNÝ LIST BLOKU NR

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**NRP1-3**		
II.	**Funkčné využitie**	**Územie rekreácie v prírodnom prostredí**		
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú územia pre rozvoj areálov rekreačnej a zotavovaco-oddychovej vybavenosti miestneho až nadmiestneho významu.		
IV.	**Funkčná regulácia**			
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**	
	• Voľne prístupné oddychovo-rekreačné plochy zelene, • Rekreačno-oddychový a náučný park, • Pobytové lúky, • Rekreačno-zotavovacie odlesnené plochy, • Zariadenia areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami, a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu, • Krajinná a ekostabilizačná zeleň, • Rozptýlená krajinná vegetácia	• verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), • ovocné sady, • vodné plochy, • brehové porasty a línie zelene v bezprostrednom prírodnom zázemí vodných plôch, • príjazdové a prístupové cesty, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., cykloodpočívadlo, cyklopoint, • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.),	• bývanie v rodinných a bytových domoch, • občianska vybavenosť • veľkoprodukčná poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcia, • služby s negatívnym dopadom na životné prostredie,	
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**			
	maximálny index zastavanej plochy	**minimálny koeficient zelene**	**Podlažnosť**	
	0,05	0,85		
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	•		
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• drobná architektúra		
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať geograficky pôvodné druhy drevín a ovocné stromy		
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb		
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať výskyt biotopov národného a európskeho významu • rešpektovať existujúce a navrhované líniové a plošné interakčné prvky • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry • jestvujúcu zástavbu individuálnej rekreácie rešpektovať a nerozširovať • rešpektovať nadradený dokument ÚPN-R TTSK 4.2.22. – nerozširovať súčasné chatové a záhradkárske osady do okolitého prírodného prostredia.		
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	•		

REGULAČNÝ LIST BLOKU NRA

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**NRA1**
II.	**Funkčné využitie**	**Územie ekoturistiky a agroturistiky**
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú územia agroturistiky a ekoturistiky miestneho a nadmiestneho významu pre rozvoj rekreačnej a zotavovaco-oddychovej činnosti

IV. Funkčná regulácia

Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
• poľnohospodárska výroba orientovaná na pestovanie produktov zdravej výživy (chov zvierat, pestovanie plodín k tomu účelu vytvorených záhradách), • plochy a zariadenia súvisiace s agroturizmom - jazdecká škola, minifarma, výbeh zvierat a pod. • obslužné a skladovacie prevádzky, súvisiace s funkciou, • hospodárske objekty, • zariadenia areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami, a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu, • vybavenosť vzdelávania a kultúry (malokapacitné, špecializované a špecifické školské a vzdelávacie zariadenia, kultúrno-osvetové zariadenia, • oddychovo – rekreačné plochy zelene, • plochy hospodárskej zelene.	• príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, garáže a pod.) • prechodné ubytovanie ako súčasť rekreačnej funkcie, •	• bývanie v rodinných a bytových domoch, • občianska vybavenosť • veľkoprodukčná poľnohospodárska výroba, • veľkokapacitná živočíšna výroba • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcia, • prevádzky s negatívnym dopadom na obytné a životné prostredie.

V. Regulácia intenzity využitia pozemku

maximálny index zastavanej plochy	**minimálny koeficient zelene**	**Podlažnosť**
0,25	0,70	1+1 (max. 10 m nad pôvodným terénom)

VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• zástavba izolovaných objektov
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• realizácia urbanistickej štruktúry formou dostavby, prístavby, nadstavby, novej výstavby
VIII	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať geograficky pôvodné druhy drevín a ovocné stromy
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať prvky regionálneho územného systému ekologickej stability, • rešpektovať ochranné pásmo vodného toku • rešpektovať PHO vodného zdroja
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	•

REGULAČNÝ LIST BLOKU NZ

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**NZ1-4**
II.	**Funkčné využitie**	**Územie verejnej parkovo upravenej zelene**
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú verejne prístupné plochy sprievodnej líniovej, ochrannej, izolačnej zelene, plochy zelene s parkovou úpravou vysokých, stredných a nízkych poschodí zelene, ktoré sú situované v zastavanom území a ktoré sú dôležité najmä z priestorotvorných a estetických hľadísk s oddychovo-rekreačným charakterom.

IV. Funkčná regulácia

Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
• sprievodná líniová, ochranná a izolačná zeleň, • plochy parkovo upravených plôch, • voľne prístupné oddychovo-rekreačné plochy zelene, • brehové porasty a línie zelene v bezprostrednom prírodnom zázemí vodných plôch a tokov,	• altánky, prístrešky, • zariadenia areálového charakteru, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými športoviskami, ihriskami a ďalšími zariadeniami rekreácie, zotavenia a oddychu, • ovocné sady, alej, • vybavenosť verejného stravovania (bistrá a pod.) • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách), • príjazdové a prístupové cesty, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky, • zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).	• bývanie, • obchodno-obslužná vybavenosť, • priemyselná výroba, • veľkokapacitná poľnohospodárska výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcia

V. Regulácia intenzity využitia pozemku

maximálny index zastavanej plochy	**minimálny index zelene**	**podlažnosť**
0,10	0,85	

VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• izolované objekty – drobná architektúra
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• nová výstavba v rozsahu maximálneho indexu zastavania
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• používať geograficky pôvodné dreviny a osvedčené introdukované okrasné dreviny v parkovej úprave • zabezpečiť pravidelnú starostlivosť o dreviny
IX.	• **Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	•

REGULAČNÝ LIST BLOKU			NKZ
I.	**Identifikačné číslo bloku**	**NKZ1**	
II.	**Funkčné využitie**	**Územia drevinnej vegetácie**	
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú verejne prístupné ucelené plochy zelene, krajinnej zelene, drevinnej vegetácie a lužných lesov.	
IV.	**Funkčná regulácia**		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
	• krajinná zeleň a ekostabilizačná zeleň, • nelesná drevinná vegetácia (NDV), • ostatná verejná zeleň.	• príjazdové a prístupové cesty, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • línie krajinnej zelene, aleje.	• bývanie, • obchodno-obslužná vybavenosť, • poľnohospodárska výroba, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcia.
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**		
	maximálny index zastavanej plochy	**minimálny index zelene**	**podlažnosť**
			-
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	•	
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	•	
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• používať geograficky pôvodné dreviny a osvedčené introdukované okrasné dreviny, • zabezpečiť pravidelnú starostlivosť o dreviny, ochrana územia	
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb	
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať ochranné pásmo vodného toku • rešpektovať ochranné pásmo prostredia NKP • realizovať ekostabilizačné opatrenia	
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**		

Krajinná štruktúra - STAV

L	Plochy lesnej krajiny
P	Územia poľnohospodársky využívanej krajiny
VO	Územia vodných plôch a tokov
ZV	Územie viníc
ZK	Územia krajinnej zelene

REGULAČNÝ LIST BLOKU L

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**L**	
II.	**Funkčné využitie**	**Územia lesnej krajiny**	
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú obhospodarované lesy situované na lesných pozemkoch, priestory mozaiky lesov, krajinnej zelene a lúk.	
IV.	**Funkčná regulácia**		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
	• hospodárske lesy, • ochranné lesy, • lesy osobitného určenia • nelesná drevinná vegetácia, (NDV)	• účelové zariadenia hospodárskeho využívania lesov, resp. lesné hospodárske zariadenia (horárne, sklady a pod.), • účelové lesné hospodárske komunikácie, • príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).	• aktivity a činnosti, ktoré sú v rozpore so zákonom č.326/2005 Z. z. o lesoch.
V.	**Regulácia intenzity využitia**		
	maximálny index zastavanej plochy	**minimálny index zelene**	**Podlažnosť**
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• zástavba izolovaných objektov	
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• postupná obnova porastov s neprirodzeným druhovým zložením	
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať druhy stanovištne vhodné podľa spoločenstiev potenciálnej prirodzenej vegetácie • v porastoch s vhodným drevinovým zložením a štruktúrou používať podrastový a výberkový hospodársky spôsob	
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb	
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• výstavba účelových zariadení je možná až po udelení záberu poľnohospodárskej a lesnej pôdy (t.j. potreba obstarať Zmeny a doplnky) • rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať výskyt biotopov národného a európskeho významu • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo prostredia NKP • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry	
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	•	

REGULAČNÝ LIST BLOKU P

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**P, P1**	
II.	**Funkčné využitie**	**Územie poľnohospodársky využívanej krajiny**	
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú plochy intenzívne aj extenízvne obhospodarovanej poľnohospodárskej pôdy.	
IV.	**Funkčná regulácia**		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
	• poľnohospodársky obhospodarovaná poľnohospodárska pôda začlenená do poľnohospodárskeho pôdneho fondu, • účelové zariadenia poľnohospodárskeho využívania pôdy, resp. zariadenia a stavby poľnohospodárskej účelovej výstavby	• účelové poľnohospodárske komunikácie, • príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • línie krajinnej zelene na poľnohospodárskej pôde.	• bývanie v rodinných a bytových domoch • obchodno-obslužná vybavenosť, • priemyselná výroba, • stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, • skladovanie a distribúcia.
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**		
	maximálny index zastavanej plochy	**minimálny index zelene**	**podlažnosť**
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	•	
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• dostavba, prestavba, prístavba existujúcich stavieb, vrátane príslušnej technickej a dopravnej infraštruktúry	
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať geograficky pôvodné dreviny, stanovištne vhodné podľa spoločenstiev potenciálnej prirodzenej vegetácie, • rešpektovať navrhované líniové a plošné interakčné prvky	
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• výkres verejnoprospešných stavieb	
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• výstavba účelových zariadení je možná až po udelení záberu poľnohospodárskej a lesnej pôdy (t.j. potreba obstarať Zmeny a doplnky) • rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať výskyt biotopov národného a európskeho významu • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať ochranné pásmo prostredia NKP • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry • v P1 zabezpečiť opatrenia proti možným zosuvom pôdy	
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	•	

REGULAČNÝ LIST BLOKU VO

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**VO**	
II.	**Funkčné využitie**	**Územia vodných plôch a tokov**	
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú územie s vodnými plochami s bezprostredným prírodným a krajinným zázemím.	
IV.	**Funkčná regulácia**		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
	• vodné toky a plochy, nádrže, • ochranné hrádze, • brehové porasty a línie zelene v bezprostrednom prírodnom zázemí vodných tokov, vodných nádrží, prírodných jazier a štrkovísk, • mokrade so štrkovými ostrovmi, plytčinami a zarastenými brehmi, hniezdiská, • krajinná zeleň.	• rekreačné a športové zariadenia, (klubovňa, lodenica a pod.) • plochy pre dobývaciu činnosť - plochy ťažby štrku na území vodnej nádrže, • vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.) viazené na hlavnú funkciu, • obslužné a skladovacie prevádzky, súvisiace s funkciou, • účelové príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia),	• aktivity a činnosti, ktoré sú v rozpore so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**		
	maximálny index zastavanej plochy	**minimálny index zelene**	**podlažnosť**
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	•	
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	•	
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať dreviny a kroviny stanovištne vhodné podľa spoločenstiev potenciálnej prirodzenej vegetácie	
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	•	
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• výstavba účelových zariadení je možná až po udelení záberu poľnohospodárskej a lesnej pôdy (t.j. potreba obstarať Zmeny a doplnky) • rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať výskyt biotopov národného a európskeho významu • rešpektovať existujúce a navrhované líniové a plošné interakčné prvky • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry	
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	•	

REGULAČNÝ LIST BLOKU ZV

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**ZV**
II.	**Funkčné využitie**	**Územia viníc**
III.	**Základná charakteristika**	Predstavujú územia špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene s produkčnou funkciou, ktoré tvoria plochy viníc, vrátane prvkov krajinnej zelene.

IV.	**Funkčná regulácia**		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
	• vinice, • sady, • krajinná a ekostabilizačná zeleň, • krajinná zeleň na poľnohospodárskej pôde.	• drobné stavby na uskladnenie náradia a produkcie, • vybavenosť vzdelávania a kultúry, kultúrno-osvetové zariadenia (kultúrno-spoločenské zariadenia, kluby a pod.), • oddychovo – rekreačné plochy zelene, • obslužné a skladovacie prevádzky, súvisiace s funkciou, • ostatné druhy poľnohospodárskej pôdy v malom rozsahu, • účelové poľnohospodárske komunikácie, • príjazdové a prístupové cesty, verejné pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., cykloodpočívadlo, cyklopoint, • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • drobná architektúra (kríže, božie muky a pod.),	• stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**		
	maximálny index zastavaných plôch (IZP)	**minimálny index zelene (IZ)**	**podlažnosť**
	0,047	0,80	1+1
VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	•	
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• nová výstavba v rozsahu maximálneho indexu zastavania	
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať geograficky pôvodné dreviny, stanovištne vhodné podľa spoločenstiev potenciálnej prirodzenej vegetácie, • rešpektovať existujúce a navrhované líniové a plošné interakčné prvky	
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• schéma verejnoprospešných stavieb	
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo prostredia NKP • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry	
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	•	

REGULAČNÝ LIST BLOKU KZ

I.	**Identifikačné číslo bloku**	**ZK**
II.	**Funkčné využitie**	**Územie krajinnej zelene**
III.	**Základná charakteristika**	Územie špecifickej kategórie zelene s ekostabilizačnou funkciou v krajine.

IV.	**Funkčná regulácia**		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	**Doplnková funkcia**	**Neprípustná funkcia**
	• krajinná zeleň na poľnohospodárskej pôde. • krajinná a ekostabilizačná zeleň, • rozptýlená krajinná vegetácia, • trvalé trávnaté porasty (TTP), • remízky.	• pobytové lúky, • jestvujúce drobné rekreačné zariadenia – chaty vo voľnej prírode, • turistické trasy, cyklistické trasy, • účelové poľnohospodárske komunikácie, • príjazdové a prístupové komunikácie, pešie komunikácie a zjazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštrukturálnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), • drobná architektúra (kríže, božie muky a pod.) • vodné toky a plochy.	• stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.
V.	**Regulácia intenzity využitia pozemku**		
	maximálny index zastavaných plôch (IZP)	**minimálny index zelene (IZ)**	**podlažnosť**
		0,90	-

VI.	**Regulácia urbanistickej štruktúry**	• zástavba izolovaných objektov vo voľnej krajine
VII.	**Regulácia intervenčných zásahov**	• existujúce samoty stabilizovať, nové nevytvárať
VIII.	**Regulácia zelene v území**	• uplatňovať geograficky pôvodné dreviny, stanovištne vhodné podľa spoločenstiev potenciálnej prirodzenej vegetácie, • rešpektovať existujúce a navrhované líniové a plošné interakčné prvky
IX.	**Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov**	• schéma verejnoprospešných stavieb
X.	**Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia**	• výstavba účelových zariadení je možná až po udelení záberu poľnohospodárskej a lesnej pôdy (t.j. potreba obstarať Zmeny a doplnky) • rešpektovať PHO vodného zdroja • rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability • rešpektovať výskyt biotopov národného a európskeho významu • rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Piešťany • rešpektovať ochranné pásmo vodných tokov • rešpektovať ochranné pásmo prostredia NKP • rešpektovať ochranné pásmo dopravnej a technickej infraštruktúry
XI.	**Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD**	•

18 ZOZNAM GRAFICKÝCH PRÍLOH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN-O RATNOVCE

Číslo výkresu	Názov výkresu	Mierka
7	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	1:5000
8	Výkres regulácie	1:5000