

## **ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LOZORNO ZMENY A DOPLNKY č. 2 - čístopis**

### **Obstarávateľ dokumentácie:**

Obec Lozorno

prostredníctvom: Ing. Gabriela Reháková, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 096

### **Spracovateľ dokumentácie:**

E C O P L Á N

[www.ecocity.szm.sk/upn](http://www.ecocity.szm.sk/upn)

### **Spracovateľ pôvodnej dokumentácie:**

Ateliér Olympia – Ing.arch. Igor Petro, Ing.arch. Eva Žolnayová

### **Dátum spracovania:**

VII/ 2008

### **Hlavný riešiteľ:**

Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

### **Riešiteľský kolektív, odborná spolupráca:**

Urbanizmus a celková koncepcia: Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Doprava\*: Ing. Richard Urban

Vodné hospodárstvo\*: Ing. Marián Baláž

Energetika\*: Ing. Peter Hrapko, Ing. Vojtech Suchý

Environmentálne aspekty, PPF: Ing. Marta Copláková

\* Poznámka: upravené riešenie bolo prevzaté z územnoplánovacích podkladov, kde príslušné kapitoly spracovali uvedení riešitelia

**OBEC LOZORNO**

**potvrdzuje platnosť zmien a doplnkov  
územnoplánovacej dokumentácie**

**v zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva**

**č. \_\_\_\_\_ zo dňa \_\_\_\_\_**

**Ľubomír Haramia, starosta**

**Obsah**

<b>A. Textová časť . . . . .</b>	<b>6</b>
<b>A.1 Základné údaje o zmenách a doplnkoch č.2 územného plánu obce Lozorno . . . .</b>	<b>6</b>
1. Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov. . . . .	6
2. Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov. . . . .	6
3. Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov . . . . .	7
4. Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov. . . . .	8
5. Východiskové podklady . . . . .	9
<b>A.2 Návrh zmien a doplnkov textovej časti . . . . .</b>	<b>10</b>
1. Úvod - hlavné ciele riešenia ÚPN	
1.1 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce	
1.2 Postup spracovania ÚPN obce, údaje o súlade riešenia so zadáním a súborným stanoviskom k Zadaniu	
2. Vymedzenie riešeného územia	
3. Vzťahy vyplývajúce zo záväzných územnoplánovacích dokumentov vyšších stupňov a vypracovaných rozvojových podkladov	
4. Širšie vzťahy obce a jej katastrálneho územia v systéme osídlenia a krajiny regiónu Záhorie	
4.1 Prírodné podmienky	
4.2 Kultúrno-historické a výtvarné hodnoty územia	
4.3 Krajinnno-ekologické hodnoty územia	
5. Návrh urbanistickej koncepcie ÚPN	
5.1 Návrh funkčného využitia katastrálneho územia obce	
5.2 Návrh funkčného využitia územia obce	
6. Návrh zachovania a rozvoja kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	
7. Návrh tvorby krajiny a ekologickej stability územia	
8. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	
8.1 Demografický a socio-ekonomický vývoj	
8.1.1 Obyvateľstvo	
8.1.2 Predpokladaný vývoj obyvateľov v návrhovom období do roku 2016	
8.1.3 Vývoj vekovej štruktúry	
8.1.4 Ekonomická aktivita obyvateľstva	
8.2. Hospodárska základňa, pracovné príležitosti	
8.2.1 Súčasný stav a rozvojové ciele	
8.2.2 Návrh rozvoja ekonomických aktivít a ich priestorové aspekty	
8.2.3 Predpokladaná štruktúra a rozvoj pracovných príležitosti	
8.3. Bývanie, bytový fond	
8.3.1. Vývoj bývania a bytového fondu	
8.3.2 Stav bytového fondu	
8.3.3 Návrh rozvoja bývania, bytového fondu a plôch pre bytovú výstavbu	
9. Vymedzenie zastavaného územia obce	
10. Návrh riešenia bývania	
11. Návrh riešenia občianskej vybavenosti	

- 11.1 Školstvo a výchova
- 11.2 Kultúra a osвета
- 11.3 Šport a telovýchova
- 11.4 Zdravotníctvo
- 11.5 Sociálna starostlivosť
- 11.6 Komerčná vybavenosť
  - 11.6.1 Maloobchodná sieť
  - 11.6.2 Verejné stravovanie
  - 11.6.3 Služby
- 11.7 Administratíva a správa
- 12. Návrh riešenia turizmu a rekreácie
- 13. Návrh riešenia výroby a skladového hospodárstva
  - 13.1 Komunálna remeselná výroba
  - 13.2 Priemyselná výroba a skladové hospodárstvo
  - 13.3 Poľnohospodárska výroba
  - 13.4 Lesné hospodárstvo
- 14. Návrh riešenia dopravnej vybavenosti
  - 14.1 Cestná doprava
  - 14.2 Železničná doprava
  - 14.3 Pešia a cyklistická doprava
- 15. Návrh riešenia technickej vybavenosti
  - 15.1 Vodné hospodárstvo a vodohospodárske zariadenia
    - 15.1.1 Zásobovanie pitnou vodou
    - 15.1.2 Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd
  - 15.2. Energetika
    - 15.2.1 Zásobovanie elektrickou energiou
    - 15.2.2 Zásobovanie plynom
    - 15.2.3 Teplofikácia
  - 15.3 Spoje a zariadenia spojov
    - 15.3.1 Telekomunikácie a rádiokomunikácie
    - 15.3.2 Pošta
- 16. Návrh starostlivosti o životné prostredie
  - 16.1 Ochrana čistoty ovzdušia
  - 16.2 Ochrana proti hluku
  - 16.3 Ochrana vôd
  - 16.4 Ochrana prírody
  - 16.5 Ochrana proti žiareniu
  - 16.6 Odpadové hospodárstvo
  - 16.7 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- 17. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, civilnej a požiarnej ochrany obyvateľstva
  - 17.1 Záujmy obrany štátu
  - 17.2 Záujmy civilnej ochrany obyvateľstva
  - 17.3 Záujmy požiarnej ochrany obyvateľstva
- 18. Vyhodnotenie použitia PPF a LPF na iné účely
  - 18.1 Odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu
  - 18.2 Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohosp. pôdneho fondu
  - 18.3 Návrh záberov lesných pozemkov
- 19. Plochy pre verejnoprospešné stavby
  - 19.1 Plochy pre verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov
  - 19.2 Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom

20. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích a urbanisticko-architektonických materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia
21. Komplexné zhodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska životného prostredia, sociálno-ekonomických a územno-technických dôsledkov

## **B. Návrh zmien a doplnkov záväznej časti Územného plánu obce Lozorno . . . . . 19**

1. Zásady pre rozvoj katastrálneho územia obce
2. Zásady pre rozvoj územia obce
3. Vymedzenie zastavaného územia obce
4. Regulatívy urbanistického riešenia
  - 4.1 Regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia
  - 4.2 Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickej stability územia
  - 4.3 Regulatívy pre rozvoj bývania
  - 4.4 Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti
  - 4.5 Regulatívy pre rozvoj vybavenosti turizmu a rekreácie
  - 4.6 Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva
  - 4.7 Regulatívy pre rozvoj dopravnej vybavenosti
  - 4.8 Regulatívy pre rozvoj technickej vybavenosti
  - 4.9 Regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie
  - 4.10 Časová postupnosť odnímania poľnohospodárskej pôdy pre rozvojové funkcie obce
  - 4.10. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
5. Regulatívy pre nadväzné urbanisticko-architektonické návrhy podrobnej zástavby územia a stavieb
6. Pozemky pre verejnoprospešné stavby
7. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích a urbanisticko-architektonických materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia

## **C. Prílohy**

1. Urbanistická štúdia obytného súboru Lozorno - Záhumenice – výrez z komplexného výkresu so zakreslením navrhovanej urbanistickej štruktúry a väzieb na existujúcu urbanistickú štruktúru
2. Urbanistická štúdia areálu rodinných domov Lozorno - Rusniaky – komplexný výkres so zakreslením navrhovanej urbanistickej štruktúry

#### **D. Grafická časť**

- (1. Širšie územné vzťahy regionálneho charakteru M 1: 100 000 – bez zmien)
2. Širšie územné a krajinno-ekologické vzťahy katastrálneho územia obce M 1: 25 000
3. Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce – priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia M 1: 5000
- (4. Urbanistická štúdia rozvoja lokalít Kamenný Mlyn, Košarisko M 1: 2880, M 1: 5000 – bez zmien)
5. Návrh dopravnej vybavenosti obce M 1: 5000
6. Návrh technickej vybavenosti obce – vodné hospodárstvo M 1: 5000
7. Návrh technickej vybavenosti obce – energetika, spoje M 1: 5000
8. Návrh tvorby krajiny, ochrany prírody a ekologickej stability v záujmovom území obce M 1: 10000
9. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde M 1: 5000

**A. Textová časť****A.1 Základné údaje o zmenách a doplnkoch č.2 územného plánu obce Lozorno****1. Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov**

V dôsledku posilňovania suburbanizačných procesov v okolí hlavného mesta v poslednom období prudko rastie dopyt po kvalitnom bývaní vo vidieckom prostredí, mimo ruchu veľkomesta. Najväčší potenciál rozvoja majú v súčasnosti obce vo vzdialenosti do 20 km od Bratislavy – do tejto zóny spadá aj obec Lozorno. V súčasnosti už požiadavky záujemcov o bývanie a investorov presahujú intenzitu výstavby, ktorú predpokladala platná územnoplánovacia dokumentácia spracovaná na úrovni obce.

Obec Lozorno má vypracovaný územný plán obce, ktorý schválilo obecné zastupiteľstvo uznesením č. 17/2002 zo dňa 28.5.2002. Územný plán obce nadobudol účinnosť dňa 10.7.2002. V roku 2007 boli spracované zmeny a doplnky územného plánu č. 1/2007.

Dôvodom obstarania Zmien a doplnkov územného plánu obce Lozorno č. 2 je požiadavka súkromných vlastníkov na začlenenie nových rozvojových plôch do územného plánu obce, resp. na zmenu podmienok využitia územia pre výstavbu. Predmetom riešenia sú 2 lokality v rôznych častiach k.ú. Lozorno, ktoré sa líšia z hľadiska špecifických dôvodov potreby zmien a doplnkov:

(1) Rozšírenie lokality B2 – Záhumenice doplnením novej plochy pre individuálnu bytovú výstavbu a stanovenie dopĺňujúcich (upresňujúcich) regulatívov, garantujúcich environmentálnu kvalitu rozvoja. Investičný zámer výstavby obytnej zóny bol odsúhlasený obecným zastupiteľstvom.

(2) Upresnenie kapacity rozvojovej lokality B7 – Rusniaky a stanovenie dopĺňujúcich regulatívov, garantujúcich environmentálnu kvalitu rozvoja.

V súlade s platným zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov obec Lozorno z uvedených dôvodov pristúpila k vypracovaniu zmien a doplnkov Územného plánu obce Lozorno.

**2. Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov**

Cieľom riešenia aktualizácie územnoplánovacej dokumentácie je zhodnotiť mimoriadny polohový potenciál lokalít v bezprostrednom kontakte s existujúcou urbanistickou štruktúrou pre bytovú výstavbu.

Zásady kompozičného formovania a funkčno-prevádzkového navrhovaného obytného súboru v lokalite Záhumenice boli stanovené so zreteľom na tieto čiastkové ciele:

- preferovať kompaktnosť rozvojovej lokality ako predpoklad na vytvorenie skupinových foriem výstavby s kvalitou bývania, ktorá sa nedá dosiahnuť v líniovej forme zástavby rodinných domov
- vytvoriť možnosti pre rôzne typy zástavby samostatne stojace RD v rade / v hniezde, ako aj progresívnejšie a efektívnejšie formy skupinovej zástavby átriových RD a radových RD
- rozvinutie urbanistickej štruktúry na dostredivej kompozičnej osnove – vychádza z interpretácie kultúrno-historického odkazu, ktorým je hromadný cestný typ s návsou; usporiadanie skupín RD do formy slepých uličiek pripomína odkaz poloverejných priestranstiev s atmosférou uličiek vidieka
- vytvoriť obytné prostredie s integrovaným občiansky vybavením v podobe polyfunkčného centra v ťažisku obytného súboru

Návrh rozšírenia plôch pre obytnú výstavbu na južnom okraji obce (lokalita Záhumenice) predstavuje prirodzené pokračovanie obytnej zástavby, s dobrou dostupnosťou občianskej vybavenosti. Predchádza sa tak trendu vytvárania obytných satelitov, ktoré nie sú prepojené na pôvodnú obec, s následnými negatívnymi sociálnymi a krajinnookologickými dopadmi.

Cieľom riešenia v lokalite Rusniaky je vytvoriť podmienky pre rodinné bývanie špecifického charakteru, ktoré bude vychádzať z urbanisticko-architektonických štruktúr tradičných hospodárskych usadlostí s primárnou funkciou bývania.

Ciele riešenia zmien a doplnkov sú v súlade so záujmami obce Lozorno -- stratégiou rozvoja obce, ktorú reprezentuje Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Lozorno.

### 3. Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov

Návrh zmien a doplnkov územného plánu obce Lozorno je vypracovaný v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zmeny a doplnky č. 2 sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Textová (smerná) časť je spracovaná doplnením odkazov na predmetnú kapitolu, stranu a odstavec, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. Záväzná časť je spracovaná v úplnom znení so zvýraznením menených a dopĺňaných častí, pričom zahŕňa aj zmeny vyplývajúce zo zmien a doplnkov č. 1/2007, ktoré pôvodne boli spracované len formou odkazov na dopĺňané alebo zmenené časti.

Grafická časť je spracovaná ako čiastkové zobrazenie vybraných hlavných výkresov, ktorých sa zmeny a doplnky týkajú (t.j. všetkých výkresov s výnimkou výkresov č. 1 a 4). Zmeny a doplnky sú zakreslené na transparentných náložkách, priložených k výkresom pôvodnej ÚPD. Pre účely prerokovania s dotknutými subjektmi bola pripravená

a distribuovaná digitálna verzia grafickej časti, kde sú časti pôvodnej grafickej dokumentácie a zmien prehľadne rozlíšené použitím animovanej prezentácie. Súčasťou distribuovaného CD je tiež kompletný súbor dokumentov pôvodnej územnoplánovacej dokumentácie, ako aj jej predchádzajúce zmeny a doplnky č. 1/2007.

#### **4. Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov**

Predmetom riešenia zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu obce Lozorno sú 2 priestorovo nesúvisiace lokality:

- (1) Lokalita D2/1

Lokalita s miestnym názvom Záhumenice sa nachádza v dotyku s južnou časťou obce, mimo zastavané územie. Lokalita je zo severu ohraničená líniovou zástavbou novej ulice, na východnej strane je lokalita ohraničená cintorínom a ďalej poľnou cestou lesného hospodárstva v smere do Stupavy. Menšia časť územia navrhovaného obytného súboru je v pôvodnom návrhu územného plánu už určená pre bytovú výstavbu (navrhovaná ulica vo väzbe na existujúce zastavané územie, s plánovanou výstavbou 52 RD s označením B2), preto je v rámci zmien a doplnkov ÚPD zaradená medzi rozvojové lokality len jej zvyšná časť. Návrh doplnku teda predstavuje rozšírenie lokality B2 Záhumenice pre účely individuálnej bytovej výstavby s príslušnou občianskou vybavenosťou. Celková výmera uvedenej lokality je 30,6947 ha, z toho plocha doplnku (D2/1) predstavuje 27,39 ha. Hranice celého navrhovaného obytného súboru Záhumenice sú vyznačené v urbanistickej štúdii, ktorá je podkladom pre zmeny a doplnky územného plánu obce a výňatok grafickej časti je aj v prílohe tejto dokumentácie. Hranica dopĺňanej lokality D2/1 je vyznačená vo všetkých dopĺňaných výkresoch grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie. Ide o pozemky s parc. č. 885, 886, 889, 890, 893, 895, 898, 901, 904, 907, 908, 911, 912, 915, 916, 919/1, 919/2, 920, 923, 924, 927, 928, 931, 932, 935, 936, 939/1, 939/2, 940, 943, 944, 948, 949/1, 949/2, 945, 955, 958, 959, 962, 963, 967/2, 968/2, 971, 972, 976.

Lokalita je v dobrej dopravnej dostupnosti vo vzťahu k cestnej infraštruktúre vyššieho významu – ceste č. II/501 a v blízkosti diaľnice D2. Územie je v súčasnosti využívané ako poľnohospodárska pôda. Užívateľom je poľnohospodárske družstvo a sčasti fyzická osoba.

- (2) Lokalita Z2/1

Lokalita s navrhovanou modifikáciou regulačných podmienok sa nachádza v časti s miestnym názvom Rusniaky (používa sa aj názov Rusnáky), na východ od zastavaného územia obce, v blízkosti vodnej nádrže Lozorno. Celé územie predstavuje 1 pozemok s parc. č. 9117/1 s výmerou 5,023 ha. Rozsah lokality sa navrhuje ponechať v pôvodnej výmere, predmetom zmien sú menej zásadné korekcie podmienok využitia územia a intenzity zástavby.



Lokality zmien a doplnkov D2/1 a Z2/1 sa nachádzajú mimo súčasného zastavaného územia obce.

## **5. Východiskové podklady**

Hlavnými východiskovými podkladmi pre spracovanie Zmien a doplnkov Územného plánu obce Lozorno boli nasledujúce dokumentácie, ktoré boli využité ako územnoplánovacie podklady:

- Urbanistická štúdia – obytný súbor Lozorno – lokalita Záhumenice (máj 2008, objednávateľ: Royal Invest Slovakia, s.r.o. Bratislava, spracovateľ: Ateliér Domova, s.r.o. – prof. Ing.arch. Michal Šarafín, Ing.arch. Martin Šarafín)
- Urbanistická štúdia – areál rodinných domov Lozorno – Rusnáky (február 2008, objednávateľ: Štefan Eliáš, Lozorno, spracovateľ: Kosi, s.r.o. – Ing.arch. Pavel Kosnáč)

## **A.2 Návrh zmien a doplnkov textovej časti**

### **1. Úvod - hlavné ciele riešenia ÚPN**

***Kapitola bez zmien***

### **2. Vymedzenie riešeného územia**

***Kapitola bez zmien***

### **3. Vzťahy vyplývajúce zo záväzných územnoplánovacích dokumentov vyšších stupňov a vypracovaných rozvojových podkladov**

***Kapitola bez zmien***

### **4. Širšie vzťahy obce a jej katastrálneho územia v systéme osídlenia a krajiny regiónu Záhorie**

***Kapitola bez zmien***

### **5. Návrh urbanistickej koncepcie ÚPN**

***text v bode a podkapitoly 5.2 Návrh funkčného využitia územia obce (na s. 18) sa nahrádza nasledovným textom →***

*a. Funkcia bývania je ťažiskovou funkciou rozvoja obce a je orientovaná na postupy:*

- *skvalitňovania súčasného bytového fondu s príslušnými regulatívmi pre uličné zástavby,*
- *dostavby voľných parciel v rámci súčasnej uličnej zástavby,*
- *využitie časti plôch záhrad rodinnej zástavby na primerane vhodné zahusťovanie súčasných zón bývania,*
- *zhodnotenej možnosti riešiť väčšie zahustenie zástavby toho času realizovaného súboru Repačka v jeho severovýchodnej časti,*
- *návrhu nových lokalít rodinného bývania so záhradami po obvode zástavby sídla,*
- *návrhu dokončovania súboru bytových domov na Športovom námestí,*
- *návrhu tvorby súboru malometrážnych bytových jednotiek v rámci riešeného polyfunkčného vybavenia obce s väzbou na Námestie sv. Kataríny,*
- *návrhu novej rozsiahlejšej lokality rodinného bývania „Záhumenice“, s kompaktnou obytnou štruktúrou, rozvinutou na dostredivej kompozičnej osnove, pri zdôraznení vidieckej atmosféry, s priamym prepojením na existujúcu obytnú štruktúru obce a s polyfunkčným centrom zahŕňajúcim zariadenia občianskej vybavenosti.*

- návrhu rodinného bývania v atraktívnom prírodnom prostredí nadväzujúcom na tradičnú štruktúru hospodárskych dvorov v lokalite „Rusniaky“.

Rozvoj funkcie počíta s výstavbou cca 673 nových bytov, z toho väčšinou v rodinných domoch.

/

## 6. Návrh zachovania a rozvoja kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia

### Kapitola bez zmien

## 7. Návrh tvorby krajiny a ekologickej stability územia

### Kapitola bez zmien

## 8. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

**Doplňa sa text na konci podkapitoly 8.1.2 Predpokladaný vývoj obyvateľov v návrhovom období do roku 2016 (na s. 27) →**

Ďalší prírastok bytového fondu a obyvateľov sa predpokladá po výstavbe obytného súboru v lokalite Záhumenice v zmysle doplnku D2/1. Plánovaný obytný súbor má kapacitu 225 rodinných domov, z toho cca 52 rodinných domov pripadá na plochu, ktorá je už zaradená v návrhu územného plánu obce pod označením B2. S výstavbou ďalších 15-20 rodinných domov sa uvažuje v lokalite Rusniaky (lokalita Z2/1), kde podľa pôvodného návrhu ÚPN sa počítalo s výstavbou 3 hospodárskych usadlostí.

Predpokladaný prírastok počtu obyvateľov vyplývajúci zo zmien a doplnkov č. 2 ÚPN obce Lozorno možno vyčíslíť nasledovne:

- lokalita D2/1: 225 (plánovaný počet RD) – 52 (zahrnuté v návrhu ÚPN) x 3 (obložnosť bytov) = 519 obyvateľov
- lokalita Z2/1: 20 (plánovaný počet RD) x 2,5 (obložnosť bytov) = 50 obyvateľov
- celkový prírastok (lokality Z2/1 + D2/1) = 569 obyvateľov

Oproti predpokladu pôvodného návrhu ÚPN sa teda prognózovaný počet obyvateľov obce zvýši o 569 obyvateľov z hodnoty 3800 obyvateľov na viac ako 4360 obyvateľov. Uvedený prepočet však vychádza z maximálnej kapacity daných lokalít, pričom možno predpokladať, že v skutočnosti bude táto kapacita využitá len z 2/3 (pri reálnej obložnosti bytov 2,5).

/

## 9. Vymedzenie zastavaného územia obce

**text v poslednej odrážke na s. 45 sa nahrádza nasledovným textom →**

- rozšírenie zastavaného územia po vonkajšom obvode navrhovaných pozemkov rodinnej zástavby súboru v zmysle návrhu lokality doplnku D2/1 „Záhumenice“

## 10. Návrh riešenia bývania

**text v bode e. na s. 47 sa nahrádza nasledovným textom →**

e. Návrh nových lokalít po obvode zástavby sídla:

- lokalita B1 – Vyšné gozové - cca 38 domov
- lokalita B2 – Záhumenice - cca 52 domov + 173 domov = 225 domov
- lokalita B3 – Za cintorínom - cca 45 domov
- lokalita B4 – Pri vodojeme - cca 16 domov
- lokalita B5 – Troganových lúčky - cca 78 domov
- lokalita B6 – Ohrádka - cca 20 domov
- lokalita B7 – Rusniaky – extravilán obce – 15-20 domov
- lokalita B8 – Repačka - cca 8 domov

## 11. Návrh riešenia občianskej vybavenosti

**Doplňa sa podkapitola 11.8 Občianska vybavenosť v lokalite Záhumenice →**

V navrhovanom obytnom súbore Záhumenice – lokalita s označením v rámci zmien a doplnkov D2/1 sa predpokladá umiestnenie občianskej vybavenosti s lokálnou dostupnosťou v centrálnej časti navrhovaného obytného súboru. Cieľom je zvýšenie kvality bývania nielen v rámci obytného súboru, ale rozšírenie ponuky komerčných služieb pre celú obec.

Umiestnenie občianskej vybavenosti v rámci obytného súboru:

- vo vymedzenom segmente lokality B2 - Záhumenice (na východnom okraji), v zmysle vymedzenia vo výkrese „Komplexný urbanistický návrh“

Prípustné a vhodné funkcie (funkčné skupiny prevádzok občianskej vybavenosti):

- maloobchod a služby, vrátane stravovacích zariadení
- administratíva (napr. firemné zastupiteľstvá)
- prevádzky oddychovo-rekreačných aktivít (napr. fitness, sauny, masáže, kozmetika)
- predškolské zariadenie

Neprípustné funkcie:

- priemyselná a živočíšna výroba, logistické prevádzky nadlokálneho významu a ďalšie prevádzky s negatívnymi vplyvmi na prostredie

## 12. Návrh riešenia turizmu a rekreácie

### *Kapitola bez zmien*

## 13. Návrh riešenia výroby a skladového hospodárstva

### *Kapitola bez zmien*

## 14. Návrh riešenia dopravnej vybavenosti

***Dopĺňa sa text poslednej odrážky v podkapitole 14.1 Cestná doprava, v odstavci návrh riešenia – v prevádzke ciest v obci, na s. 75 →***

- Hlavné dopravné napojenie navrhovaného obytného súboru Záhumenice bude na existujúcu sieť miestnych komunikácií bude prostredníctvom okružnej križovatky; hlavná prístupová komunikácia do obytného súboru sa vybuduje vo funkčnej triede C1, kategórii MO 8,5/30, ostatné obslužné komunikácie sa vybudujú vo funkčnej triede C3, kategórii MO 6-7,5/30, doplnené úsekmi upokojených slepých komunikácií vo funkčnej triede D1 so šírkou 5,5 m, s dĺžkou max. do 100 m. Cintorínska ul. nie je súčasťou navrhovaného dopravného riešenia danej lokality. Navrhované trasy zakreslené v grafickej časti, sú odporúčané, t.j. sú výhradne súčasťou smernej časti ÚPD. V následnom stupni dokumentácie je potrebné posúdiť novonavrhované križovatky na ceste II. triedy II/501 na výhľadovú intenzitu dopravy v zmysle platných STN.

***Dopĺňa sa text poslednej odrážky v podkapitole 14.1 Cestná doprava, v odstavci návrh riešenia – statická doprava, na s. 75 →***

- v navrhovanom obytnom súbore Záhumenice (D2/1) – vybudovať plochy statickej dopravy pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií (43 stojísk) a v polyfunkčnej časti obytného súboru so zariadeniami služieb a administratívy (52 stojísk); ostatné nároky na statickú dopravu riešiť na pozemkoch rodinných domov.

***Dopĺňa sa text poslednej odrážky v podkapitole 14.1 Cestná doprava, v odstavci Verejná autobusová doprava, na s. 75 →***

- Pre obsluhu navrhovaného obytného súboru Záhumenice (D2/1) verejnou dopravou vybudovať autobusovú zastávku pri hlavnom vstupe do obytného súboru z cesty II. triedy.

**Doplňa sa text poslednej odrážky v podkapitole 14.3 Pešia a cyklistická doprava, na s. 79**

→

- v navrhovanom obytnom súbore Záhumenice (D2/1) – v ústrednom priestore polyfunkčnej časti obytného súboru vytvoriť pešiu zónu s nadväznosťou na parkové chodníky v rámci súboru.

## 15. Návrh riešenia technickej vybavenosti

**Doplňa sa text na konci podkapitoly 15.1.1 Zásobovanie pitnou vodou, na s. 81 →**

Zásobovanie lokality (D2/1) obytného súboru „Záhumenice“ pitnou vodou bude riešené napojením na samostatný vodný zdroj – existujúci vodovod DN 200 mm, ukončený v blízkosti obce Lozorno, ktorý je napojený na diaľkovodný posilňovací vodovod Bratislava – Malacky DN 700 mm. Uvedený zámer bude zahŕňať:

- predĺženia prírodného potrubia prívodu DN 200 až k hranici plánovaného obytného súboru
- vybudovanie samostatnej tlakovej stanice s akumuláciou (predpoklad 100 m<sup>3</sup> VDJ)
- vybudovanie zokruhovaného vodovodu v rámci obytného súboru z rúr HDPE DN 150, 200
- vybudovanie požiarnych hydrantov na vodovodnej sieti

Zásobovanie lokality (Z2/1) areálu rodinných domov „Rusniaky“ pitnou vodou bude riešené z miestnej studne na pozemku v rámci lokality Z2/1. Zo studne budú vybudované rozvody pitnej vody v jednotlivých uliciach areálu. Vzhľadom k väčšej vzdialenosti k existujúcim rozvodom nie je efektívne navrhovať prepojenie s verejným vodovodom.

Výpočet potreby vody pre lokality zmien a doplnkov Záhumenice (D2/1) a Rusniaky (Z2/1):

- Priemerná denná potreba vody  $Q_p = 108000 \text{ l/deň} = 1,25 \text{ l/s}$
- Maximálna denná potreba vody  $Q_m = Q_p \times k_m = 1,25 \times 1,6 = 2 \text{ l/s}$
- Maximálna hodinová potreba vody  $Q_h = Q_m \times k_h = 2 \times 2,1 = 4,2 \text{ l/s}$

Poznámka: navrhované parametre sietí a zariadení technického vybavenia sú odporúčané, t.j. sú výhradne súčasťou smernej časti ÚPD.

/

***Dopĺňa sa text na konci podkapitoly 15.1.2 Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd, na s. 82 →***

Odvádzanie splaškových vôd z navrhovaného obytného súboru Záhumenice (lokalita D2/1) bude riešené napojením na existujúcu obecnú kanalizáciu – prostredníctvom navrhovanej gravitačnej splaškovej kanalizačnej siete z rúr PVC s profilom DN300. Podmieňujúcim predpokladom je rozšírenie kapacity existujúcej čistiarne odpadových vôd o ďalších 1000 EO.

Odvádzanie splaškových vôd z navrhovaného areálu rodinných domov Rusniaky (lokalita Z2/1) bude riešené napojením na existujúcu verejnú kanalizáciu vybudovanú pre Vojenský útvar Lozorno kanalizačným zberačom z rúr PVC s profilom DN300 (dĺ. 641 m).

Priemerná denná produkcia splaškových vôd v lokalitách D2/1 a Z2/1 bude spolu 108000 l/deň (1,25 l/s).

Odvádzanie povrchových dažďových vôd bude v lokalite D2/1 – obytný súbor Záhumenice riešené prostredníctvom navrhovanej gravitačnej dažďovej kanalizačnej siete z rúr PVC s profilom DN300-400 a budú po prečistení v navrhovanom lapači olejov zaústené do existujúcej dažďovej kanalizácie, ktorá ústi do pôvodného odvodňovacieho kanála.

Riešenie odvádzania dažďových vôd v lokalite Rusniaky (Z2/1) sa navrhuje vsakovaním dažďovej vody do pôdy za použitia vsakovacích a retenčných zariadení, uložených v súbehu s komunikáciami.

Poznámka: navrhované parametre sietí a zariadení technického vybavenia sú odporúčané, t.j. sú výhradne súčasťou smernej časti ÚPD.

/

***Dopĺňa sa nová podkapitola 15.1.3 Zásobovanie úžitkovou vodou →***

Lokalita zmien a doplnkov D2/1 (Záhumenice) je situovaná v záujmovom území závlah, nachádzajú sa tu aj potrubné rozvody závlahového vodovodu. Navrhovaným opatrením pre zachovanie funkčnosti systému zásobovania závlah úžitkovou vodou, ktoré zabezpečí investor, je prekládka zásobnej vetvy závlahového vodovodu DN 300 mm mimo územie lokality obytného súboru v dĺžke cca 950 m a jej prepojenie s existujúcim zásobným potrubím. Koncová vetva závlahového vodovodu DN 150 na mieste navrhovaného obytného súboru sa zruší.

/

**Doplňa sa text na konci podkapitoly 15.2.1 Zásobovanie elektrickou energiou, na s. 84 →**

Zásobovanie lokality D2/1 – obytného súboru „Záhumenice“ elektrickou energiou bude riešené zo 4 navrhovaných kioskových trafostaníc (označené T-101-T104 v grafickej časti) s celkovým výkonom 585 kW. Podmieňujúcim predpokladom je demontáž VN prípojky z hlavnej linky 216, uloženie nového káblového vedenia ako náhrady za zrušenie vzdušného VN vedenia a prepojenie trafostaníc T24 a T5 zemným káblom VN.

Zásobovanie lokality Z2/1 – areálu rodinných domov „Rusniaky“ elektrickou energiou bude riešené z 1 navrhovanej kioskovej trafostanice (označená T-105 v grafickej časti) typu EH6/630 kVA, napájanej z existujúceho káblového vedenia, ktoré je vedené ako prepoj existujúceho VN vzdušného vedenia.

/

**Doplňa sa text na konci podkapitoly 15.2.2 Zásobovanie plynom, na s. 87 →**

Zásobovanie lokality zmien a doplnkov D2/1 – obytného súboru „Záhumenice“ zemným plynom bude riešené rozšírením existujúcej miestnej strednotlakovej plynovodnej siete s miestom napojenia na existujúci plynovod na ul. Zohorská a zokruhovaný s plynovodom na ul. Cintorínska. Podmienkou pripojenia je vybudovanie prepojenia D110 na ul. Železničná s existujúcim plynovodom na ul. Vendelínska. V rámci obytného súboru bude navrhovaná plynovodná sieť s prevádzkovým pretlakom do 100 kPa riešená potrubiami D50, D63, D90, D110. Predpokladaná ročná potreba zemného plynu pripadajúca na obytné objekty  $Q_r = 735000 \text{ m}^3/\text{r}$ , odhadovaná potreba zemného plynu pre zariadenia občianskej vybavenosti  $Q_r = 195000 \text{ m}^3/\text{r}$ .

Poznámka: navrhované parametre sietí a zariadení technického vybavenia sú odporúčané, t.j. sú výhradne súčasťou smernej časti ÚPD.

/

**Doplňa sa text na konci podkapitoly 15.3.1. Telekomunikácie a rádiokomunikácie, na s. 90 →**

V rámci navrhovanej lokality D2/1 – obytného súboru Záhumenice sa navrhuje vybudovanie miestnej telekomunikačnej siete s napojením všetkých navrhovaných objektov.



## 16. Návrh starostlivosti o životné prostredie

**Doplňa sa text na konci podkapitoly 16.3 Ochrana prírody, na s. 94 →**

Navrhovaný obytný súbor Záhumenice (lokalita D2/1) z východnej strany susedí s biokoridorom MBK3, ktorý v blízkosti záujmového územia tvorí lokalita mokradného biotopu a ďalej pokračuje v trase poľnej cesty. Súčasne čiastočne zasahuje (asi 2% výmery lokality D2/1) do genofondovej lokality s označením v zmysle RÚSES LGFF3 (mokradná lokalita Záhumenice), v rámci ktorej sa ostrovčekovite vyskytujú biotopy národného významu Kr8 Vrbové kroviny stojatých vôd. V kontaktnej polohe s biokoridorom a genofondovou lokalitou sa navrhuje lokalizácia parkovej zelene za účelom vytvorenia nárazníkovej zóny. Investor pri výstavbe obytného súboru Záhumenice (lokalita B2, resp. D2/1 – označenie v rámci zmien a doplnkov č.2) ako kompenzačné opatrenia za záber časti trvalých trávnych porastov na okraji genofondovej lokality zrealizuje kompletnú revitalizáciu celej mokradnej lokality, vrátane revitalizácie zelene a odstránenia čiernych skládok.

- Pre výstavbu v lokalite B2 Záhumenice (resp. D2/1 – označenie v rámci zmien a doplnkov č.2) ďalej platia nasledujúce obmedzenia:
  - Na výstavbu navrhovanej obytnej zóny bude zabratých len do 10% plochy mokradnej lokality nachádzajúcej sa v jej východnej časti (90% plochy mokrade zostane zachovaných)
  - Pri realizácii výstavby bude zachovaná časť mokradnej lokality s výskytom vzrastlých vrúb, ktorá bude začlenená do parkovej zóny
  - Pri zásahu do chránených biotopov (biotop národného významu Kr8 Vrbové kroviny stojatých vôd, biotop chránených druhov živočíchov) budú vykonané revitalizačné opatrenia v zmysle § 6 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
  - V rámci riešenia odvodnenia územia rigol bude vedený po západnom okraji mokrade takým spôsobom, aby nebol negatívne ovplyvnený vodný režim mokrade (hlĺbka)
- Pre navrhovanú výstavbu v lokalite B7 Rusniaky (resp. Z2/1 – označenie v rámci zmien a doplnkov č.2)
  - lokalizovať smerom k lesným porastom záhrady navrhovaných rodinných domov bez zásahu do lesných porastov a záhrady navrhovať s použitím druhovo blízkych drevín okolitých porastov, najmä parciel napojených na lesný masív
  - Z dôvodu eliminácie možných vplyvov na chránené územie neumiestňovať komunikácie na hranicu lesných pozemkov.
  - Veľkosť stavebných pozemkov bude stúpať smerom k lesným porastom, pričom v blízkosti lesa budú o rozlohe min. 10 a.

- Pre zabezpečenie migrácie obojživelníkov v lokalite vybudovať ekodukt vedúci popod komunikáciu v miestach smerom od výstavby rodinných domov do obce Lozorno a parametre ekoduktu v rámci ďalších stupňov projektovej dokumentácie konzultovať s odbornými pracovníkmi ochrany prírody, resp. zoológmi

/

## 17. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, civilnej a požiarnej ochrany obyvateľstva

### Kapitola bez zmien

## 18. Vyhodnotenie použitia PPF a LPF na iné účely

**Doplňa sa text na konci podkapitoly 18.1. Odňatie poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu, na s. 98 →**

Z doplnku č. D2/1 vyplýva predpokladaný záber poľnohospodárskej pôdy v lokalite Záhumenice. Ide o plochu mimo zastavaného územia obce, avšak v priamej nadväznosti na existujúce zastavené územie a územie určené pôvodným územným plánom obce pre výstavbu. V súčasnosti sa využíva ako orná pôda a sčasti ako trvalý trávny porast.

Pozemky sa v súčasnosti využívajú ako orná pôda, v menšej časti aj ako trvalé trávne porasty. Užívateľom je poľnohospodárske družstvo, sčasti aj fyzická osoba. Podľa kódu BPEJ (0159211), ktorý sa vzťahuje na celú lokalitu, sú hlavnou pôdnou jednotkou regozeme arenické (piesočnaté) na viatych pieskoch a rozplavených viatych pieskoch, ľahké, z hľadiska skeletovitosti a hĺbky pôdy ide o slabo skeletovité pôdy, z hľadiska zrnitosti ide o ľahké pôdy (piesočnaté a hlinitopiesočnaté).

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

Lokalita je situovaná v záujmovom území závlah, nachádzajú sa tu aj potrubné rozvody závlahového vodovodu. Navrhovaným opatrením je prekládka zásobnej vetvy závlahového vodovodu mimo územie lokality obytného súboru v dĺžke cca 950 m a jej prepojenie s existujúcim zásobným potrubím, pričom koncová vetva závlahového vodovodu sa zruší.

Na vyňatie z PPF sa navrhuje celá lokalita Z2/1, reálne sa však budú vyňímať len pozemky pod stavbami – komunikáciami a objektmi rodinných domov s príslušenstvom a spevnenými plochami.

V prípade lokality Z2/1 ide len o zmenu regulačných podmienok na ploche, ktorá bola riešená v pôvodnej územnoplánovacej dokumentácii a zahrnutá aj do bilancii predpokladaných záberov PPF ako lokalita B7. Z tohto dôvodu nie je predmetom vyhodnotenia záberov poľnohospodárskej pôdy záberov PPF v rámci zmien a doplnkov.

**Tabuľka 1 Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely**

<i>Lok.</i>	<i>Katastr.</i>	<i>Funkčné</i>	<i>Výmera</i>	<i>Predpok. výmera poľn. pôdy</i>			<i>Užív.</i>	<i>Vybud.</i>	<i>Časová</i>	<i>Iná</i>
<i>č.</i>	<i>územie</i>	<i>využitie</i>	<i>lokality v ha</i>	<i>spolu v ha</i>	<i>Z toho</i>		<i>poľnoh pôdy</i>	<i>hydrom. zariad.</i>	<i>etapa realiz.</i>	<i>infor- mácia</i>
					<i>Skupina BPEJ</i>	<i>výmera ha</i>				
<i>D2/1</i>	<i>k.ú. Lozorno</i>	<i>bývanie</i>	<i>27,39</i>	<i>27,39</i>	<i>7.</i>	<i>27,39</i>	<i>PD, FO</i>	<i>závlahy</i>	<i>návrh</i>	<i>–</i>

/

**19. Plochy pre verejnoprospešné stavby*****Kapitola bez zmien*****20. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích a urbanisticko-architektonických materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia*****Kapitola bez zmien*****21. Komplexné zhodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska životného prostredia, sociálno-ekonomických a územno-technických dôsledkov*****Kapitola bez zmien***

## **B. Návrh zmien a doplnkov záväznej časti Územného plánu obce Lozorno**

Vysvetlivky: obyčajný text = pôvodný návrh ÚPN, *kurzíva* = zmeny a doplnky č.1/2007, podčiarknutá kurzíva = zmeny a doplnky č.2 (2008)

### **1. Zásady pre rozvoj katastrálneho územia obce**

Obec Lozorno sa v rámci sústavy osídlenia aglomerácie hlavného mesta SR Bratislavy bude aj naďalej rozvíjať v kategórii vidieckeho sídla regiónu Záhoria s hlavnými funkciami bývania, výroby, turizmu a rekreácie.

V rámci spracovania územného plánu neboli, okrem realizovaných zmien katastrálnej hranice v severnej polohe pre výstavbu Priemyselného parku automobilovej výroby Lozorno, riešené žiadne iné potreby na zmenu súčasného vymedzenia katastrálneho územia obce.

V katastri obce sa nebudú tvoriť nové samostatné urbanizované lokality, ani nové formy bývania v extraviláne obce mimo určené plochy v ÚPN obce.

Súčasný urbanizovaný územný plán sa budú ďalej rozvíjať a prevádzkovať nasledovne:

- **Priestor vodnej nádrže Lozorno** je koncepčne riešený s priamou prevádzkovou väzbou na rozvojovú zástavbu obce. Lokalita nie je zaradená do zastavaného územia obce. Tvorí však jej atraktívne zázemie so skupinovú už existujúcej zástavby rodinného bývania v lokalite Rusniaky, súborom nových hospodárskych usadlostí a navrhnutým športovo-rekreačným a oddychovým vybavením pre obyvateľov a dennú turistickú návštevnosť územia. Ako súčasť tohto priestoru je riešená vývojová funkčná zmena prevádzky súčasného areálu Armády SR v lesnom celku Breziny na prevádzkový komplex Sanatórium Senior s vybavenosťou aj pre dennú turisticko-rekreačnú návštevnosť územia.
- **Záhradkárske osady Podzbrodka I, II** sú riešené so zachovaním ich funkčnosti bez ďalšieho územného rozvoja.
- **Výrobnno-skladové areály Plastic Omnium, Energy**, ďalšia plocha v úrovni zámeru v západnej polohe katastra obce a areál Priemyselného parku automobilovej výroby v severozápadnej polohe katastra obce sú riešené ako samostatne funkčné a prevádzkové celky výrobnnej zóny obce s napojením na systém cestnej a železničnej dopravy (Priemyselný park automobilovej výroby). Prevádzková samostatnosť výrobnno-skladových areálov je v návrhu doplnená príslušnou inžinierskou vybavenosťou, ktorú je vývojovo nutné v území katastra obce riešiť. Územný plán rieši pešie a cyklistické prepojenie areálov s obcou v rámci verejnoprospešných stavieb systém peších a cyklistických prístupových chodníkov s verejným osvetlením.

- *Riešená je dostavba výrobnéj zóny v západnej polohe katastrálneho územia obce s plochou pre firmu WESTPOINT – Logistický a distribučný park a plochou pre ďalšie aktivity firiem Plastic Omnium a Energy, resp. iného investora*
- **Rekreačná lokalita Kamenný Mlyn** v severnej polohe katastra obce pri diaľnici D2 je funkčne riešená ako stredisko turizmu a rekreácie s návrhom komplexnej prestavby súčasných objektov areálu a dostavbou vybavenia na funkciu:
  - vysokoatraktívneho prímestského strediska turizmu, rekreácie, ktoré bude súčasne slúžiť aj pre regionálne kultúrno-spoločenské podujatia,
  - motoristického vybavenia na trase medzinárodnej diaľnice D2 – E 65.

Rozvoj lokality v takto stanovenej funkčnej štruktúre bude konkrétne riešený samostatným územným plánom zóny.

- **Rekreačná lokalita Košarisko** v južnej polohe hranice katastra obce je funkčne riešená ako základňa turizmu a rekreácie:
  - bez ďalšieho územného rozvoja súčasnej rekreačnej zástavby,
  - výstavby nových rekreačných zariadení a objektov,
  - bez zvyšovania súčasnej lôžkovej kapacity,
  - s možnosťou postupnej prestavby súčasných rekreačných objektov na vyšší prevádzkový štandard, s podmienkou sprievodného dobudovania technickej infraštruktúry – voda, kanalizácia, spoločná ČOV, elektrická energia.

Navrhnuté je skvalitnenie verejného vybavenia centrálnej lúky možnosť ďalšieho vývojového riešenia ponuky vybavenia základne turizmu a rekreácie pre dennú turistickú návštevnosť a pobytovú rekreáciu. Dopravné sprístupnenie základne automobilovou dopravou je riešené po jedinej vhodnej súčasnej prístupovej ceste cez obec Borinka a Medené Hámre.

V spolupráci s obcou Borinka je potrebné zabezpečiť prestavbu kolíznych úsekov cesty po vodných prietržiach a pravidelnou starostlivosťou zabezpečiť bezproblémový prístup.

Peší a cykloturistický prístup na Košarisko od Lozorna je riešený údolím od Rusniakov cez Včelíny a Lipník ďalej novou trasou cez údolie Spáleniska tak, aby bola vylúčená prevádzková kolízia s areálom Lesov SR – Zverník Ostrovec. Realizácia bude zabezpečená v spolupráci s Lesmi SR ako vyvolaná investícia z dôvodu požiadavky Ministerstva pôdohospodárstva SR vylúčiť túto trasu z areálu zverníka Ostrovec.

Územie základne turizmu leží na troch katastroch obcí. Preto ďalší prevádzkový režim musí byť riešený v koordinácii obcí Lozorno, Borinka a mesta Stupava. Rozvoj a prevádzka lokality v takto stanovenej funkčnej štruktúre budú konkrétne riešené samostatným územným plánom zóny.

- **Urbanistická Lipník – Lintavy** je riešená ako špecifická funkčná zóna výroby:

- kombinovaného bývania a poľnohospodárskej výroby s chovom dobytky a kosením lúk, bez ďalšieho rozvoja funkcie bývania

- navrhovaného vybaveného oddychového miesta turizmu pri vodnej nádrži na navrhovanej trase pešieho turistického chodníka a rekreačnej cyklotrasy Lozorno – Košarisko cez údolie Spálenisko.

Návrh počíta s intenzifikáciou živočíšnej výroby farmového typu, s ďalším pasením dobytky a kosením všetkých planinových lúk tak, aby sa zachoval charakteristický a atraktívny krajinný obraz tohoto územia v Malých Karpatoch.

Výstavba ďalších objektov bývania v lokalite je vylúčená.

- Samostatná urbanizovaná lokalita oddychového miesta pri štátnej ceste I-2 smerom na Stupavu je riešená s funkciou vybaveného oddychového miesta na prestavbu za účelom kvalitatívneho zlepšenia tejto vybavenosti motorizmu a turizmu v území.

Prestavba lokality bude riešená samostatnou urbanisticko-architektonickou štúdiou. V prevádzke katastrálneho územia obce sú v jednotlivých častiach územného plánu ďalej stanovené regulatívy:

- Riešiť intenzifikáciu plôch poľnohospodárskej pôdy pre sledovaný rozvoj tradičného zamerania na ovocinárstvo a vinohradníctvo,

- Riešiť skvalitnenie praktickej ochrany prírodného prostredia v CHKO Malé Karpaty,

- Riešiť priestorové posilnenie zelene a režimu vodných tokov v sieti určených biokoridoroch vyššieho významu a navrhnutého systému miestnych biocentier a biokoridorov:

- v súbehu s meandrovitými tokmi spolu s obnovou ich vodnatosti, revitalizáciou drevín,

- v súbehu s poľnými cestami obdobnou revitalizáciou sprievodných drevín.

Prevádzka všetkých objektov súčasných individuálnych rekreačných chat v extraviláne obce je určená na dožitie (bez ďalších dostavieb a skvalitňovania prevádzky) s tým, že pôda týchto pozemkov ostáva podľa pôvodného určenia pôdneho fondu,

V lokalite Včelíny, kde boli svojvoľne realizované stavby a ktoré svojou prevádzkou znehodnocujú krajinné prostredie a hygienicky vodohospodársky režim Suchého potoka vodnej nádrže, určiť zmysle stavebného zákona ich odstránenie.

- V južnej polohe extravilánu obce je pri križovatke ciest I/2 a II/501 riešený nový areál obchodného centra. Výstavba areálu bude riešená samostatnou urbanisticko-architektonickou štúdiou.
- V južnej polohe extravilánu obce pri ovocnom sade - lokalita „Pod dolnianskou cestou,“ a „Medzi cestami“ je riešená plocha s funkciou športovo-rekreačného vybavenia – golfový areál.

### 1.1. Urbanistická koncepcia zmien a doplnkov ÚPN obce č.1/2007

V zmenách a doplnkov ÚPN obce č.1/2007 sú riešené požadované úpravy, ktoré vyplývajú z vývojovej situácie prevádzky obce a jej katastrálneho územia:

- ďalší rozvoj zóny výroby v západnej polohe katastrálneho územia obce pri križovatke diaľnice D2 a cesty I/2 pre potreby prevádzkovateľov súčasných areálov WEST POINT, Plastic Omnium, Energy, resp. iných investorov,
- rozvojový areál obchodného centra v južnej polohe extravilánu obce pri križovatke ciest I/2 a II/501,
- rozvojový športovo-rekreačný a tréningový areál golfu v polohe pri ovocnom sade v južnej polohe extravilánu obce,
- spresnenie riešenia východnej vstupnej križovatky pri vstupe do obce od Jablonového s upraveným vedením navrhovanej prepojovacej komunikácie do výrobnnej zóny obce (areál HASIT) a s nadväzným vývojovým využitím tejto novej trasy a nadväzne miestnych komunikácií na vylúčenie tranzitnej, hlavne nákladnej automobilovej dopravy zo zástavby centra obce.

### 2. Zásady pre rozvoj územia obce

Obec sa bude aj naďalej rozvíjať v kategórii vidieckeho sídla s hlavnými funkciami bývania, výroby, turizmu a rekreácie. Ďalší rozvoj je orientovaný na nasledovné funkčné využitie územia:

**a. Funkcia bývania** je ťažiskovou funkciou rozvoja obce a je orientovaná na postupy:

- priebežného skvalitňovania súčasného bytového fondu s príslušnými regulatívmi pre uličné zástavby,
- dostavby voľných parciel v rámci súčasnej uličnej zástavby,
- využitie časti plôch záhrad rodinnej zástavby na primerane vhodné zahusťovanie súčasných zón bývania,
- zhodnotenej možnosti riešiť väčšie zahustenie zástavby toho času realizovaného súboru Repačka v jeho severovýchodnej časti,
- doplnenia toho času realizovaného súboru rodinných domov Záhumenice s návrhom obojstrannej zástavby vytvorenej novej ulice a následne aj regulatívov na zmenu
- urbanistického spôsobu zástavby súčasných záhrad,
- návrhu nových lokalít rodinného bývania so záhradami po obvode zástavby sídla,
- návrhu dokončovania súboru bytových domov na Športovom námestí,
- návrhu tvorby súboru malometrážkových bytových jednotiek v rámci riešeného polyfunkčného vybavenia obce s väzbou na Námestie sv. Kataríny.



Rozvoj funkcie počíta s výstavbou cca 420 nových bytov, z toho cca 350 v rodinných domoch.

**b. Funkcia občianskej vybavenosti** je v návrhu zameraná na dotvorenie jej súčasnej štruktúry o vybavenie, ktoré v tejto kategórii veľkosti vidieckeho sídla a jeho funkčnosti v rámci regiónu dosiaľ chýba. Vybavenosť je urbanisticky riešená v štruktúre sídla:

- návrhom novej sústredenej polyfunkčnej vybavenosti vo forme dostavby centra obce vo väzbe na Námestie sv. Kataríny, resp. námetom využitia vhodných objektov zástavby okolo kostola,
- dostavbou Športového námestia a športového areálu,
- kompletovaním základnej obchodnej siete v odporúčanej skladbe,
- dostavbou školských areálov na príslušnú rozvojovú kapacitu, návrhom novej materskej školy v severnej časti obce podľa vývoja demografickej potreby,
- návrhom preloženia miesta trhoviska do centra obce na začiatok Zvončinskej ulice, návrhom nového prevádzkového areálu kombinovanej miestnej remeselnej komunálnej výroby a služieb s bývaním v západnej časti sídla na dosiaľ nezastavanej ploche PPF

**c. Funkcia priemyselnej výroby** je riešená návrhom:

- zachovania súčasných výrobných areálov s regulatívmi skvalitnenia ich prevádzky v rámci prevádzky sídla,
- dvoch nových ponukových plôch na vonkajšom obvode zástavby sídla:
  - v západnej časti pri areáli Poľnohospodárskeho družstva – V1,
  - vo východnej časti pri areáli súčasnej píly P.F.A. – V2,
- špecifickej plochy pre netradičné energetické centrum – podľa vývojového overenia (sústredená solárna energia a jej tepelné využitie, veterná energia so sústavou stĺpov s vrtulami a transformovňou, resp. iné) – V3,

**d. Funkcia poľnohospodárskej výroby** je v návrhu riešená:

- intenzifikáciou využitia súčasného hospodárskeho dvora Poľnohospodárskeho družstva na živočíšnu výrobu, spracovateľské postupy rastlinnej výroby a sledovaného rozvojového programu ovocinárstva a vinohradníctva ;
- časť areálu je navrhnutá na funkciu chovu a športového jazdenia na koňoch s klubovou prevádzkou a pridruženou hypoterapiou, ponukovými námetmi na zmenu využitia časti poľnohospodárskej pôdy v obvode obce pre rozvoj ovocných sádov a vinohradov;
- návrh súčasne premieta aj sledovaný princíp tvorby kvalitného obrazu poľnohospodárskej krajiny podhoria Malých Karpát.

**e. Funkcia turizmu a rekreácie** je ako sledovaný rozvojový program terciárneho výrobného sektoru v obci riešený:



- návrhom ponukového vybavenia turizmu, rekreácie a športu v kombinácii s občianskou vybavenosťou pre zvýšenie jej návštevnosti v celoročnom režime.

### 3. Vymedzenie zastavaného územia obce

Posledná evidovaná hranica zastavaného územia obce bola stanovená k 1.9.1988. Hranica bola vo viacerých prípadoch prekročená, resp. jej vytýčenie zrejme nebolo úplne zosúladené so stavom v teréne. Jednou z úloh nového územného plánu je vymedziť novú hranicu zastavaného územia obce tak, aby zahrnula všetky súčasné a nové funkčné rozvojové plochy priamej prevádzky sídla. Nová hranica zastavaného územia je v súlade s grafickým vyjadrením navrhnutá na úpravy v úsekoch:

- na západnej strane obce rozšírenie súčasnej hranice zastavaného územia od vstupnej kruhovej križovatky severne pozdĺž navrhovanej novej miestnej komunikácií po hranicu pozemku Poľnohospodárskeho družstva, ďalej po jeho hranici s napojením na pôvodnú hranicu po obvode pozemku,
- v severnej časti rozšírenie od hranice pozemku Poľnohospodárskeho družstva po obvode pozemku výrobného areálu firmy Hlubík s napojením na Jelšovej ulici,
- rozšírenie ďalej smerom na východ po obvode pozemkov zástavby Jelšovej ulice po Dlhú ulicu,
- rozšírenie od hranice pozemku zariadenia Lesov SR v prepojení na hranicu pozemku výrobného areálu firmy Haramia, ďalej po obvode pozemku Pieskovňa a priamo cez železničnú trať, po hranici obvodu železničnej trate ŽSR po pôvodnú hranicu na obvode pozemku Základnej školy,
- rozšírenie z ľavej strany navrhovaného predĺženia Záhradkárskej ulice a ďalej po obvode navrhovaného pozemku výrobného areálu V2 a navrhovanej obvodovej komunikácie z východnej strany pri výrobnom areáli firmy P.F.A. k navrhovanej východnej vstupnej kruhovej križovatke obce,
- rozšírenie od navrhovanej vstupnej kruhovej križovatky obce po obvode pozemku zariadenia Západoslovenskej energetiky s prepojením na hranicu pozemku súboru bytových domov,
- rozšírenie od pozemku bytoviek pozdĺž navrhovaného chodníka v súbehu s navrhovanou miestnou cestou (súčasná lesná cesta) po Karpatskú ulicu,
- rozšírenie pozdĺž navrhovaného chodníka pri Karpatskej ulici smerom k vodnej nádrži, okolo vonkajšieho obvodu pozemku rodinného bývania bývalej horárne a po obvode
- pozemku plánovaného súboru bývania v lokalite Ohrádky-Šimahok k prístupovej ceste k vodnej nádrži,
- rozšírenie späť pozdĺž prístupovej cesty k vodnej nádrži cesty, po obvode pozemku prevádzky Povodia Dunaja, ďalej pozdĺž meliorovanej časti Suchého potoka a hranici pozemkov navrhovanej rodinnej zástavby súboru Ohrádky s prepojením na obvod pozemku bývania Nový Mlyn, ďalej po okraji pozemku navrhovanej

rodinnej zástavby priamo k hranici pozemku vodojemu a navrhovanému koncu miestnej cesty pri vinohrade,

- ďalej rozšírenie po navrhovanej miestnej ceste okolo vinohradu a ďalej po obvode navrhovaných pozemkov rodinného bývania k cintorínu,
- rozšírenie po obvode pozemku navrhovaného rozvoja cintorína k navrhovanému novému vstupnému priestoru s parkoviskom,

**(text v poslednej odrážke sa nahrádza nasledovným textom) →**

- rozšírenie zastavaného územia po vonkajšom obvode navrhovaných pozemkov rodinnej zástavby súboru v zmysle návrhu lokality doplnku D2/1 „Záhumenice“.
- *Podľa návrhu rozvoja v zmenách a doplnkoch č.1/2007 je riešené samostatné zastavané územie v navrhovaných rozvojových častiach:*

*po obvode zástavby obchodného centra v južnej polohe extravilánu obce pri križovatke ciest I/2 a II/501*

*- od cesty II/501 pozdĺž obslužnej komunikácie a po obvode zastavanej plochy stavebného súboru OV2, ďalej pozdĺž pešieho prepojovacieho chodníka k ceste I/2, ďalej pozdĺž zastavanej plochy navrhovaného súboru OV2 k ceste I/2 a II/501,*

*po obvode pozemkov realizovanej a navrhovanej výstavby areálu WESTPOINT a po obvode súčasných a navrhovaných pozemkov firiem Plastic Omnium a Energy.*

Súbor súčasnej a navrhovanej zástavby v lokalite Rusniaky, v lokalite Breziny a na východnom brehu vodnej nádrže nie sú zahrnuté do zastavaného územia obce.

Pre prevádzku a podmienky výstavby v týchto lokalitách sú v územnom pláne platné všetky regulatívy pre výstavbu, prevádzku, napojenie na technickú infraštruktúru, ako pre všetky objekty v intraviláne obce.

Poznámka:

Predmetný návrh novej hranice zastavaného územia bude po schválení ÚPN predložený na Okresný úrad v Malackách pre komisionálne prerokovanie s vytýčením v teréne a následne vydanie rozhodnutia o schválení nového vymedzenia zastavaného územia obce.

#### **4. Regulatívy urbanistického riešenia**

##### **4.1 Regulatívy pre zachovanie a rozvoj kultúrno-historických hodnôt**

- Riešiť skvalitnenie prostredia okolo všetkých objektov pamiatkového záujmu tak, aby boli atraktívnou súčasťou zástavby obce a miestami oddychu.
- Postupom vypracovania podrobnejších študijných a projektových materiálov riešiť konkrétne návrhy prestavby a riešenie nových priestorov okolo jednotlivých objektov, výtvarných diel a pamätníkov s večerným osvetlením, výsadbami drevín, trávnikov s kvetinovými záhonmi, oddychovým posedením, s úpravou peších plôch dlažbami, atď.

V tomto postupe riešiť postupne prestavbu priestorov:

- Námestie sv. Kataríny so sakrálnymi dielami a parkom areálu kostola,
  - navrhované Hlavné námestie pred Obecným úradom a Požiarnou zbrojnicou – križovatka ulíc Hasičská, Hlavná, Zvončinského, Zohorská,
  - kaplnky sv. Vendelína s priechodom do športového areálu (Vendelínska ulica),
  - križovatka ulíc Zohorská, Vendelínska so sochou sv. Floriána,
  - vstup do cintorína s dielom Božie muky.
- V rámci katastra obce riešiť skvalitnenie prostredia okolo sakrálnych a pamätných objektov pri cestách vo voľnej krajine, ktoré významne dotvárajú kultúrno-historický a krajinný obraz Záhoria.

Územný plán určuje riešiť postupnú výstavbu nových kultúrnych hodnôt obce v priestoroch:

- nového polyfunkčného vybavenia obce so zhromažďovacou plochou v časti jeho rozšírenia pri Potočnej ulici s kompozičnou dominantou nového výtvarného diela a vodnou fontánou a drevinnou zeleňou,
- Športového námestia, ktoré bude pešou zónou s funkciou zhromažďovacieho priestoru v parkovom prostredí s výtvarným dielom pred Kultúrnym centrom.

*Navrhnuté sú ďalšie organizačné opatrenia*

- *§ Navrhnuté je využiť ponukový program štátnej pamiatkovej správy, aby obec v zmysle §14 ods.4 pamiatkového zákona zabezpečila vypracovanie evidencie pamätihodnosti obce. Do evidencie je možné zaradiť okrem hnutelných a nehnuteľných vecí aj kombinované diela prírody a človeka, historické udalosti, názvy ulíc, zemepisné a katastrálne názvy, ktoré sa viažu k histórii a osobnostiam obce. Evidenciu by mala tvoriť dôkladná fotodokumentácia, základný opis umiestnenia, lokalizácie, rozmery, techniku, materiál, iné skutočnosti s príslušnou metodikou spracovania a vedenia evidencie. Podľa takto spracovaného materiálu je možné sa uchádzať o finančné príspevky pre obnovu a prevádzku pamätihodnosti obce.*
- *§ Stanovený je záväzný regulatív riešiť vyplývajúce povinnosti zo zákona č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu z hľadiska ochrany archeologických nálezov, nálezísk a pamiatkového fondu s podmienkou že Krajský pamiatkový úrad v Bratislave, resp. Archeologický ústav SAV v Nitre v súlade s §40 pamiatkového zákona v územných a stavebných konaniach určí, či v oprávnených prípadoch bude nutné zabezpečiť archeologický výskum.*

#### **4.2 Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickej stability územia**

V rámci tvorby systému krajinnej zelene:

- samostatným projektom v gescii Povodia Dunaja riešiť krajinné dotvorenie prostredia vodnej nádrže Lozorno a tiež ďalších umelých vodných nádrží v k.ú obce – Lipník, Spálenisko.
- riešiť výsadby stromových drevín pozdĺž tokov potokov, kanálov a ciest v poľnohospodárskej krajine, ktoré budú plniť aj funkciu izolačnú, udržania vlhkosti pôdy a ochrany pred veternou eróziou pôdy v poľnohospodárskej krajine; realizáciu zabezpečiť v spolupráci s jednotlivými prevádzkovateľmi tokov a pôdy.
- veľkoplošné územie poľnohospodárskej pôdy južne od obce vyčleniť čiastočne na rozvoj vinohradu a ovocného sadu; po obvode komplexu vinohradu a pozdĺž poľných ciest vysadiť skupinové stromy s cieľom tvorby pomerového rozčlenenia poľnohospodárskej pôdy v krajinnom obraze a jej väzby na sídlo, ale aj z dôvodov udržania vlhkosti pôdy a ochrany pred plošnou veternou eróziou pôdy.

Pri realizácii územného rozvoja k.ú. obce je potrebné venovať osobitnú pozornosť detailnému riešeniu krajinného obrazu rekreačných lokalít Kamenný Mlyn, Košarisko a oddychového miesta pri štátnej ceste I-2 smerom na Stupavu.

Konkrétne riešenie bude súčasťou podrobných územných plánov zón Kamenný Mlyn, Košarisko, resp. projektového riešenia prestavby oddychovej lokality pri štátnej ceste I-2.

V záujme zachovania krajinne cenných planinových lúk v lokalite Lipníky – Lontavy je žiaduce ďalej realizovať aktívne poľnohospodárske využitie pasiením dobytku, resp. kosenie lúk.

V rámci tvorby systému sídelnej zelene:

- riešiť komplexnú revitalizáciu prostredia časti meliorovaného Suchého potoka v intraviláne obce s príslušnými výsadbami drevín, brehovej zelene vhodného farebného skeletu v celom kalendárnom roku a trvalkových kvetinových záhonov lokalitách s parkovou úpravou;
- zurbanizovať tento významný priestor sídla tvorbou parkových oddychových miest s posedením, peších drevených premostení, oživením toku potoka systémom kamenných a drevených priehradok a pod.; cestné mosty navrhujeme dotvoriť drevenými prvkami a kvetináčmi.
- riešiť dotvorenie pôvodnej drevinnej zelene v miestach likvidovaných meandrov resp. už kanálových vedení potokov tak, aby sa zvýraznil charakter zapojenia sídla do štruktúry krajiny Záhoria,
- systémovo riešiť plochy zelene po celom obvode zástavby sídla s výsadbou vysokých drevín a kríkov s dôrazom na :
  - priestor cestného vstupu do obce zo západnej strany,
  - priestory pozdĺž súčasných a navrhovaných obvodových ciest zástavby obce,
  - priestor okolo ČOV s izolačnou funkciou,

- obvod pozemku hospodárskeho dvora Poľnohospodárskeho družstva hlavne z južnej a západnej strany,
- obvod pozemkov výrobných areálov,
- riešiť doplnenie vzrastlých drevín v priestoroch:
  - centra obce okolo kostola,
  - vo vhodných miestach intravilánu obce pozdĺž priebežnej štátnej cesty II/501,
  - všetkých záhrad rodinnej zástavby – hlavne ovocných stromov, s koncepčným cieľom zachovať a ďalej rozvíjať systém blokových záhradných celkov v zástavbe,

V tvorbe kompozičných a estetických krajinných prvkov v ťažiskovom území prevádzky územia:

- sledovať zachovanie výškovej kompozičnej dominanty kostola obce v prístupových pohľadoch na obec od západu,
- v určených bodoch významných panoramatických pohľadov riešiť vhodné prevádzkové podmienky na možnosť vnímania atraktivity krajinného obrazu s prvkami drobnej architektúry – oddychové lavičky, informačné pútače, pohľadové smerovky, mapové orientačné schémy a pod. (viď výkres č. 8 ),
- v evidovaných priestorových bariérach dopravných trás v krajine - diaľnice D2 , cesty I-2, cesty II-501, železničnej trate Zohor – Jablonové a navrhovanej vlečky sú navrhnuté body, resp. úseky tvorby optimálneho výhľadu na krajinu,
- v úseku navrhovanej hlukovej zábrany pri zákrute riešenej železničnej vlečky smerom do výrobného areálu Priemyselného parku automobilovej výroby riešiť výsadbu pásu izolačných drevín,
- riešiť čiastočné odstránenie stĺpov nadzemných vedení elektrickej energie a stožiarových transformovní v území a na obode zástavby obce,
- v priestore medzi zástavbou obce a priehradným múrom vodnej nádrže riešiť ochranný a izolačný lesík kombinovaných ihličnatých a listnatých drevín tak, aby bola vytvorená celoročne optická clona medzi obytným prostredím a výškovým technickým dielom;
- realizáciu zabezpečiť v spolupráci so Slovenským vodohospodárskym podnikom – Povodím Dunaja,
- samostatným projektom Slovenského vodohospodárskeho podniku - Povodia Dunaja riešiť krajinné dotvorenie prostredia vodnej nádrže Lozorno a tiež ďalších umelých vodných nádrží v k.ú. obce – Lipník, Spálenisko,
- riešiť výsadby stromových drevín pozdĺž potokov, kanálov a ciest v poľnohospodárskej krajine, ktoré budú plniť aj funkciu izolačnú, udržania vlhkosti pôdy a ochrany pred veternou eróziou pôdy v krajine; realizáciu zabezpečiť v spolupráci s jednotlivými prevádzkovateľmi tokov a pôdy,

- veľkoplošné územie poľnohospodárskej pôdy južne od obce vyčleniť čiastočne na rozvoj vinogradov a ovocného sadu, po obvode komplexu vinohradu a pozdĺž poľných ciest vysadiť skupinové stromy s cieľom tvorby vhodnejšieho pomeru rozčlenenia poľnohospodárskej pôdy v krajinnom obraze jej väzby na sídlo, ale aj z dôvodov udržania vlhkosti pôdy ochrany pred plošnou veternou eróziou pôdy,
- v záujme zachovania krajinne cenných planinových lúk v lokalite Lipníky - Lintavy ďalej realizovať aktívne poľnohospodárske využitie pasiením dobytku, resp. kosenie lúk.

V tvorbe jednotlivých prvkov územného systému ekologickej stability sú všetky vyššie uvedené riešenia územného plánu súčasťou tvorby prvkov miestneho systému ekologickej stability, ktoré navrhujeme stanoviť a konkrétne realizovať v nasledovnej štruktúre:

- **biokoridor regionálneho významu**

RBK X Močiarka – priestor prostredia toku potoka a meliorovaného kanála v prepojení biokoridoru nadregionálneho významu č.IV Malacky – Pod Pajštúnom a regionálneho biocentra č.8 Mokry les- Lábske jazero;

funkcia – ochrana biotopu prostredia pozdĺž potoka Močiarka s brehovými porastami, stanovište vodných živočíchov, zvere,

*RBK XI. Ondriašov potok – priestor prostredia toku potoka*

*funkcia – ochrana biotopu prostredia pozdĺž Ondriašovho potoka s brehovými porastami, stanovište vodných živočíchov, zvere*

*Medzi navrhované územia európskeho významu NATURA 2000 boli v katastrálnom území obce Lozorno zaradené*

- Močiarka – SKUEV 0218

- Ondriašov potok – SKUEV 0217.

- **biocentrá miestneho významu**

MBC1– priestor zalesneného výbežku Balgava a celá južná poloha vodnej nádrže Lozorno, s lúčnymi plochami, ústím potokov do nádrže, celou lokalitou Včelíny ;

funkcia – ochrana biotopu lúčnej vegetácie, ochrana vtáctva, vodných živočíchov lesného celku a brehových porastov nádrže a potokov.

MBC2 – lesný celok Suchý potok – V jazerách Borník, severne od výrobného areálu firmy Hlubík s prepojením na biokoridor regionálneho významu č.9 – prostredie Ondriašovho potoka ;

funkcia – ochrana biotopu ochranného lesa s pieskovými dunami, ochrana toku potokov a ich brehových porastov, ochrana vodných živočíchov,

MBC3 – mokraďový celok s cennými biotopom Slaniská funkcia – ochrana mokraďového biotopu, ochrana vtáctva, vodných živočíchov, stanovište zvere,

- **biokoridory miestneho významu**

MBK1 – okolie toku Suchého potoka od priehradného múra vodnej nádrže po ústie do Ondriašovho potoka ;

funkcia – ochrana a revitalizácia brehovej zelene, ochrana biotopu, tvorba stanovišťa fauny,

MBK2 – okolie meandru bývalého odvedeného toku Suchého potoka – Mlynských náhonov od Nového mlyna po diaľnicu D2 ;

funkcia – ochrana a revitalizácia pôvodných drevín, tvorba stanovišťa fauny,

MBK3 – súbor krajinej zelene v poľnohospodárskej krajine od konca Cintorínskej ulice so sídelnou zeleňou s prepojením lokality mokradného biotopu a ďalej v prepojení poľnej cesty k ovocnému sadu s navrhovaným rozvojom a okraju lesného komplexu Za krúžkom;

funkcia – ochrana a navrhovaný rozvoj biotopu a stanovišťa fauny v poľnohospodárskej krajine,

▪ **genofondovo významné miesta druhov fauny a flóry**

LGFF1 – Včelíny, ako súčasť navrhovaného miestneho biocentra MBC1,

LGFF2 – Slaniská, ( podľa R ÚSES ). – ako súčasť navrhovaného miestneho biocentra MBC3

(obe podľa R ÚSES),

LGFF3 – Mokrad Záhumenice – ako ďalšie miestne genofondové významné miesto je v ÚPN zhodnotená lokalita mokrade juhozápadne od cintorína.

Tieto lokality sú navrhnuté na posilnenie revitalizáciou zelene s vhodnou výsadbou drevín.

Uvedené návrhy sú súčasťou realizácie stanovených postupov stupňov ekologickej stability územia v nadregionálnej a regionálnej úrovni podľa materiálov ÚPN VÚC Bratislavský kraj a Regionálny územný systém ekologickej stability okres Bratislava – vidiek formou:

- posilnenia biokoridoru nadregionálneho významu č. IV – Malacky – Široké – Strmina – Pod Pajštúnom,
- posilnenia biokoridoru regionálneho významu č. IX – Morava – Malé Karpaty, v časti okolie Ondriašovho potoka, Borského lesa – severný okraj obce.

Pri realizácii rozvoja k.ú obce je potrebné venovať osobitnú pozornosť detailnému riešeniu krajinného obrazu rekreačných lokalít Kamenný Mlyn, Košarisko a oddychového miesta pri štátnej ceste I-2 smerom na Stupavu.

Konkrétne riešenie vyplynie z podrobných územných plánov zón Kamenný Mlyn, Košarisko a zo štúdie oddychového miesta.



### 4.3 Regulatívy pre rozvoj bývania

Bývanie v obci je na základe urbanistických princípov uvedených v kapitolách textovej časti 5.2 a 8.3.3 riešené v nasledovných konkrétnych rozvojových postupoch:

Plošné a objemové regulatívy:

- individuálne rodinné domy – pozemky 600 – 1000 m<sup>2</sup>,
- rodinné dvojdomy – pozemky 500 – 800 m<sup>2</sup>,
- radové rodinné domy – pozemky do 300 m<sup>2</sup>,
- predpoklad 1 rodinný dom – 1 byt,
- bytové domy – maximálne 2 nadzemné podlažia + podkrovie.

Urbanisticko-architektonické regulatívy:

a. Priebežné skvalitňovanie súčasného bytového fondu z vlastnej iniciatívy majiteľov domov a bytov v súlade s regulatívmi územného plánu;

- základné regulatívy: stanovenie čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru,

b. Dostavba voľných prelúk v rámci súčasnej uličnej zástavby pozemkov podľa ÚPN a využitím záhrad rodinnej zástavby obce na zahusťovanie ďalšími rodinnými domami po dohode o využití pozemkov v osobnom vlastníctve v súlade s regulatívmi územného plánu;

- počet navrhovaných domov v prelukách: cca 46 domov
- základné regulatívy: stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru; výstavba na prelukách súčasnej zástavby pozdĺž štátnej cesty II/501 na uliciach Zohorská a Hlavná s maximálnym odstupom od telesa vozovky a s koridorom izolačnej zelene.

c. Dostavba centra obce polyfunkčným súborom s malometrážnymi bytmi v treťom podkrovnom nadzemnom podlaží a dostavbou 2 bytových domov na Športovom námestí podľa ÚPN;

- počet navrhovaných bytov 20 + 8 bytov
- základné regulatívy : stanovenie stavebnej čiary zástavby v priestore, resp. ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia, napojenie na technickú infraštruktúru,

d. Realizácia v súčasnosti rozostavaného súboru rodinných domov Repačka I a II a Záhumenice I.:

- počet domov na realizáciu podľa schválenej štúdie : Repačka I a II 80 domov, Záhumenice I. 17 domov
- základné regulatívy lokalít: - stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenie na technickú infraštruktúru,



- zmena urbanistického spôsobu zástavby súboru Záhumenice I so stanovením nových regulatív.

e. Návrh výstavby nových lokalít po obvode zástavby sídla:

- lokalita B1 – Vyšné gozové - cca 38 domov

**(text v bode e. sa mení v 2 odrážke nasledovne) →**

- lokalita B2 – Záhumenice - cca 52 domov + 173 domov = 225 domov

- lokalita B3 – Za cintorínom - cca 45 domov

- lokalita B4 – Pri vodojeme - cca 16 domov

- lokalita B5 – Troganových lúčky - cca 78 domov

- lokalita B6 – Ohrádka - cca 20 domov

**(text v bode e. sa mení v 7 odrážke nasledovne) →**

- lokalita B7 – Rusniaky – extravilán obce – 15-20 domov

- lokalita B8 – Repačka - cca 8 domov

- základné regulatívy lokalít: stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenie na technickú infraštruktúru,

**(ustanovujú sa doplnujúce regulatívy funkčného využitia)**

Doplňujúce regulatívy funkčného využitia pre lokalitu B2 – Záhumenice

Prípustné funkcie:

- bývanie v rodinných domoch a polyfunkčných objektoch

Nepripustné funkcie:

- chov hospodárskych zvierat
- prevádzkovanie činností s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie a susedné pozemky
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru
- podnikateľské aktivity podmienené pobytom klientov

Doplňujúce regulatívy funkčného využitia pre lokalitu B7 – Rusniaky

Prípustné funkcie:

- bývanie v rodinných domoch
- hospodárske príslušenstvo rodinných domov
- individuálne rekreačné aktivity v rámci pozemkov rodinných domov (agroturistika)

Nepripustné funkcie:

- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru

- podnikateľské aktivity podmienené pobytom klientov
- prevádzkovanie činností s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie a susedné pozemky

f. Návrh prestavby obytnej lokality rómskej menšiny bez ďalšieho územného rozvoja súčasnej lokality formou likvidácie nevhodných objektov a výstavbou nového súboru malých rodinných domov so základným štandardom vybavenia a záhradkou,

- uvažovaný počet domčekov - cca 10 (upresní samostatné urbanisticko-architektonické riešenie lokality)
- základné regulatívy lokality: stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, veľkosti parciel stavieb, jednotného konštrukčného riešenia, výšky a spôsobu zastrešenia všetkých stavieb, konštrukčného riešenia, napojenie na technickú infraštruktúru.

Iné formy bývania v extraviláne obce, ani v urbanizovaných lokalitách Kamenný Mlyn, Košarisko, Lipník, resp. vo voľnej krajine katastra obce nerieši a tieto regulatívy ÚPN obce ich nepripúšťajú.

Poznámka: Základné regulatívy pre rozvoj bývania sú konkretizované v kapitole 5 - Regulatívy pre nadväznú urbanisticko-architektonické návrhy podrobnej zástavby územia a stavieb.

#### 4.4 Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti

##### Školstvo a výchova

- Vývojovo, v prípade priaznivého vývoja demografických prognóz v raste počtu obyvateľov obce, riešiť v predstihu rozvoj tohto predškolského vybavenia
  - zmenou využitia súčasného objektu Špeciálnej základnej školy po koncepčnom postupe integrácie tohto vybavenia do prevádzky Základnej školy,
  - resp. formou dostavby súčasného zariadenia Materskej školy (nadstavba pavilónu) s navrhovanou kapacitou + 40 žiackych miest
- Vývojovo, v prípade priaznivého vývoja v raste počtu obyvateľov obce, zabezpečiť v predstihu v areáli Základnej školy výstavbu nového pavilónu so 4 učebňami s navrhovanou kapacitou 140 žiackych miest
- V prevádzke Špeciálnej základnej školy riešiť skvalitnenie prevádzky areálu v prospech ďalšieho výukového procesu a vonkajších pohybových aktivít žiakov. Výhľadovo je navrhované koncepčné riešiť integráciu tohoto školského systému do prevádzky Základnej školy ( pre žiakov z Lozorna ) v záujme tvorby optimálnych podmienok budovania osobnosti a medziľudských vzťahov s touto skupinou mládeže. Integrácia je navrhnutá ako súčasť plánovanej dostavby pavilónu tried v areáli Základnej školy.

- V rámci zástavby obce riešiť v priestoroch obytnej funkcie detské a mládežnícke ihriská na mimoškolské hry a šport:
  - pri Suchom potoku na Orechovej ulici,
  - na Borovicovej ulici,
  - v lokalite Troganových lúčky.

## Kultúra

- Riešiť výstavbu Spoločenského centra na Športovom námestí ako kombinované 1-2 podlažné zariadenie s vybavením:
  - viacúčelová spoločenská sála pre kultúrne a spoločenské podujatia – 200 miest
  - Kinoklub – 80 miest,
  - Internetový klub – Klub mladých
  - Ľudová škola umenia
  - Galéria umenia a výstavy
  - Sobášna sieň a prijímací salón Obecného úradu
  - Lozornianska reštaurácia – záhorácke špeciality – 40 miest
  - administratíva prevádzky centra, hygienické vybavenie.
- Súčasne s realizáciou stavby riešiť aj vytvorenie zhromažďovacieho priestoru – námestia so zeleňou, kvetinovými záhonmi, výtvarným dielom, fontánou, riešiť dopravnú prevádzku s kapacitným parkoviskom zo zadnej severnej strany.
- Riešiť premiestnenie Obcej knižnice do uvoľnených priestorov bývalého Obecného úradu, súčasťou vybavenia bude čítareň časopisov.
- Riešiť výstavbu Cirkevného domu so záhradou, ako súčasťi navrhovanej výstavby súboru centrálnej vybavenosti obce v nadväznosti na Námestie sv. Kataríny.
- Zariadenie bude mať funkciu pastoračného centra pre výuku a spoločenské podujatia.
- Vývojovo po premiestnení funkcie Hasičskej zbrojnice do nového zariadenia zriadiť v súčasnom objekte Hasičské múzeum s klubom.

## Šport a telesná výchova

V rámci súčasného športového areálu

- Riešiť prestavbu časti objektu existujúcej vybavenosti tak, aby súčasná telocvičňa mala rozmery basketbalového ihriska, t. j. minimálne 30 x 15 m, aby sa v nej dali konať loptové hry a ďalšie športové a telovýchovne aktivity – gymnastika, cvičenia, aerobik, atď.
- Riešiť prestavbu druhej časti existujúceho objektu s vybavením v 2 NP podľa námetu v kapitole 11.

- Riešiť výstavbu turistickej ubytovne v priestore bývalého hádzanárskeho ihriska s vybavením:
  - ubytovanie kapacita 50 lôžok ( 1 autobus ) – 24 izieb, kombinovaná kapacita izieb 1-3 lôžka s hygienickým jadrom,
- Riešiť prestavbu futbalového štadióna s vybavením podľa námetu v kapitole 11.
- Riešiť výstavbu zariadenia kolkárne v priestore súčasných garáží s vybavením podľa námetu v kapitole 11.
- Riešiť výstavbu kúpaliska v priestore pri tribúne futbalového ihriska s vybavením podľa námetu v kapitole 11.
- *V južnej polohe extravilánu obce je pri ovocnom sade v lokalite Pod dolnianskou cestou riešený areál golfu s príslušným klubovým vybavením – klubový bufet s vonkajším posedením, školou golfu, šatňou a verejným hygienickým vybavením, parkovacou plochou, cvičným odpaliskom, hracou plochou golfu. Návrhom je riešené kompletovanie súčasného vybavenia v tejto polohe. Areál je sprístupnený z obce a blízkeho obchodného centra peším chodníkom s verejným osvetlením. V tomto prepojení priestoru je navrhnuté využiť voľnú plochu na funkciu zábavného parku s rekreačnými aktivitami v prírodnom prostredí.*

#### Ďalšia športová vybavenosť v obci

- Riešiť prestavbu objektu súčasnej prevádzky autoservisu na funkciu Pohybového centra - squash - fitness s tým, že táto prevádzka je navrhnutá na premiestnenie do areálu miestnej komunálnej remeselnej výroby. Odporúčané vybavenie podľa námetu v kapitole 11.
- V súlade s Národným programom rozvoja športu v SR riešiť využitie športovej vybavenosti areálu Základnej školy – telocvičňa, atletický ovál, ihriská – mimo školský výukový proces aj obyvateľmi a hosťami obce.
- Riešiť športovo-rekreačné vybavenie pri vodnej nádrži podľa námetu v kapitolách 11, 12.
- Riešiť športový areál Pieskovňa s vybavením podľa námetu v kapitole 11.

#### Zdravotníctvo

- Dokompletovať súčasné Zdravotné stredisko s prevádzkou 3 stálych ambulancií aj s využitím priestorov bývalého Obecného úradu.
- Riešiť prevádzku druhej lekárně v rámci navrhovanej centrálnej vybavenosti obce.
- Stálu ambulanciu všeobecného lekára umiestniť v rámci Centra seniorov, v ktorej bude zároveň stála pohotovostná služba.

#### Sociálna starostlivosť

- Po realizácii premiestnenia Obecnej knižnice do objektu bývalého Obecného úradu riešiť rozšírenie funkčnosti súčasného objektu Klubu dôchodcov s nasledovnými námetmi – čajový klub s čítárňou, herňa, stála výstava histórie obce.

- Návrh predpokladá, že po realizácii nového súboru Centra seniorov bude stravovanie dôchodcov riešené v rámci tohoto centra.
- Riešiť Centrum seniorov ako súčasť navrhovanej výstavby súboru centrálnej vybavenosti obce v nadväznosti na Námestie sv. Kataríny.

Návrh vybavenia:

- ubytovacie zariadenie penzionového charakteru – 48 nájomných bytových jednotiek
- stála opatrovateľská a lekárska služba, spoločenský priestor s televíznym kútom a stravovaním, ktoré bude spoločné aj pre dôchodcov obce.

- Riešiť prestavbu súboru objektov areálu Armády SR v lokalite Breziny na Seniorské sanatórium s komplexnou vybavenosťou na úrovni zodpovedajúcej navrhovanej funkčnosti – ubytovacia časť, lekárska starostlivosť, rehabilitačné, športové, kultúrnospoločenské vybavenie.

Navrhovaná kapacita – do 200 lôžok.

- V prevádzke sanatória je uvažované, aby stravovacia a kaviarenská vybavenosť slúžila aj pre návštevy ubytovaných seniorov a dennú turisticko-rekreačnú návštevnosť obce.
- Riešiť výstavbu sociálno-výchovného zariadenia rómskych detí a rodín na Jelšovej ulici – s navrhovanou kapacitou 20 miest.
- Zariadenie bude slúžiť na sociálnu prevýchovu všetkých vekových skupín rómskych obyvateľov v obci od skupiny predškolských detí – hygienické návyky, stravovanie, čistota prostredia, jazyková výuka, spoločenské správanie, kultúrne aktivity a pod.

### **Maloobchodná sieť**

- Riešiť dostavbu obchodných priestorov pri kostole (bývalá Jednota) na obchodné centrum s odporúčanými predajňami v kapitole 11.
- Riešiť súbor prenajímateľných priestorov predajní v prízemí nového polyfunkčného súboru – pešieho centra obce s odporúčanými predajňami v kapitole 11
- Riešiť v rámci pôvodnej zástavby centra na Námestí sv. Kataríny, Hlavnej a Zohorskej ulici atraktívne predajne suvenírov, služieb a občerstvenia.
- Riešiť dostavbu diskontného obchodu pri Pošte – Staničná ulica - realizácia už povolenej stavby o celkovej výmere 200 m<sup>2</sup> podlažnej plochy a kapacity 180 m<sup>2</sup> predajnej plochy.
- Riešiť dostavbu predajne Potraviny na Karpatskej ulici na väčšiu prevádzkovú kapacitu.
- Riešiť dostavbu predajne Potraviny na rohu Železničnej a Dlhej ulici na väčšiu prevádzkovú kapacitu predajne a skladového zázemia.

- Riešiť trhovisko so stánkami a prevádzkovým parkoviskom na Zvončinskej ulici – návrh na presťahovanie vybavenia pre realizáciu Spoločenského centra.
- Riešiť novú veľkoplošnú predajňu Jednota so širokosortimentným tovarom na Železničnej ulici s kapacitným parkoviskom na okraji zástavby navrhovanej sústredenej komunálnej výroby.

*V južnej polohe extravilánu obce je pri križovatke ciest I/2 a II/501 riešený areál obchodného centra so stavebnými súbormi OV1, OV2 s kapacitnými parkovacími plochami, zastávkami regionálnej autobusovej hromadnej dopravy a čerpacou stanicou pohonných hmôt s doplnkovým vybavením pre motoristov (čerpacia stanica pohonných hmôt s vybavením je prevzaté vybavenie z pôvodného ÚPN obce).*

*Obchodné centrum je navrhnuté ako spádová vyššia občianska vybavenosť pre okolité sídla regiónu v aglomerácii hlavného mesta SR Bratislavy a súčasne ako vybavenie pre medzinárodnú tranzitnú automobilovú dopravu pri diaľnici D2 Bratislava – Brno.*

*V obchodnom centre riešenom po oboch stranách cesty I/2 je plánovaný súbor ponukových plôch pre predajne potravín, spotrebného tovaru, elektroniky, služby, stravovanie, atď. podľa podnikateľského programu investora.*

*V južnej polohe medzi areálom obchodného centra OV2 a športovo-rekreačným areálom golfu je navrhnuté využiť plochu na funkciu zábavného parku s rekreačnými aktivitami v prírodnom prostredí.*

### **Verejné stravovanie**

- Ubytovací hostinec Eliaš so stravovaním a ubytovaním na Námestí sv. Kataríny – 50 stoličiek (zariadenie vo výstavbe).
- Riešiť prestavbu objektu Haramia na Hlavnej ulici na funkciu Ubytovací hostinec.
- Riešiť hostinec so stravovaním v rámci navrhovaného obchodného centra Jednota na predĺženej Železničarskej ulici.
- Riešiť v novom súbore Spoločenského centra prevádzku Lozornianska reštaurácia – záhoracke špeciality
- Riešiť v priestore pri vodnej nádrži atraktívne vybavenie Záhorácka koliba
- *V rámci navrhovaných súborov obchodného centra OV1, OV2 je plánované aj príslušné stravovacie vybavenie rôznej ponukovej úrovne – bufetové, amooobslužné, reštauračné, podľa podnikateľského programu investora*

### **Služby**

- Riešiť v rámci súboru prenajímateľných priestorov predajní v prízemí nového polyfunkčného súboru pešieho centra obce odporúčané služby pre obyvateľov a návštevníkov obce podľa námetov v kapitole 11.
- Riešiť stanicu pohonných hmôt v prístupe do obce zo západu na štátnej ceste I-2 - ďalšie vybavenie – predaj autopotrieb, servisné služby, umývarka aut.

- V rámci navrhovaných súborov obchodného centra OV1, OV2 sú riešené aj príslušné zariadenia služieb podľa podnikateľského programu investora.

### **Správa a administratíva**

- Riešiť zriadenie firmy Obecný podnik služieb riadeného Obecným úradom, ktorý bude zabezpečovať obchodnou formou rozvoj a prevádzku zariadení v obci.

Pre podnik zriadiť:

- administratívne priestory v prestavanom objekte Športového centra
- prevádzkové priestory styku s občanmi a hosťami obce – v novom polyfunkčnom centre obce.
- výrobnno-skladový areál pri ČOV obce.
- Vytvoriť v rámci súboru nového polyfunkčného súboru centra obce prenajímateľné kancelárske priestory pre podnikateľské subjekty ( notár, advokát, komerčný právnik, architekt, kancelárie služieb, stavebná firma, atď.)
- Vytvoriť v rámci navrhovaného Spoločenského centra reprezentačné priestory Obecného úradu – sobášnu sieň a prijímací salón.

Poznámka: Pre stavby občianskeho vybavenia sú stanovené urbanisticko-architektonické regulatívy výstavby v samostatnej kapitole 5.

### ***(Dopĺňa sa podkapitola Dopĺňujúce regulatívy pre občiansku vybavenosť v lokalite Záhumenice) →***

Umiestnenie občianskej vybavenosti v rámci obytného súboru:

- vo vymedzenom segmente lokality B2 - Záhumenice (na východnom okraji), v zmysle vymedzenia vo výkrese „Komplexný urbanistický návrh“

Prípustné funkcie (funkčné skupiny prevádzok občianskej vybavenosti):

- maloobchod a služby, vrátane stravovacích zariadení
- administratíva (napr. firemné zastupiteľstvá)
- prevádzky oddychovo-rekreačných aktivít (napr. fitness, sauny, masáže, kozmetika)
- predškolské zariadenie

Neprípustné funkcie:

- priemyselná a živočíšna výroba, logistické prevádzky nadlokálneho významu a ďalšie prevádzky s negatívnymi vplyvmi na prostredie

### **4.5 Regulatívy pre rozvoj vybavenosti turizmu a rekreácie**

- Riešiť v kombinácii s občianskou vybavenosťou obce sieť ponukových aktivít turizmu, rekreácie a športu:

vytvoriť v novom súbore vybavenosti v nadviazaní na Námestie sv. Kataríny informačné stredisko turizmu aj s funkciou cyklocentra – ubytovacia služba,

požičovňa a oprava bicyklov, informácie o obci a zaujímavostiach regiónu, videoinformácia o cyklotrasách v regióne - súčasť regionálneho informačného systému Záhoria, (konkrétny program obchodnej vybavenosti a služieb je uvedený v rámci návrhu rozvoja občianskej vybavenosti v kapitole 11),

- v rámci uličnej zástavby centrálnej časti obce situovať atraktívne malopredajne, služby, dielne remesiel so suvenírovým predajom, občerstvenia a pod.,

- prestavba objektu na Námestí sv. Kataríny na ubytovací hostinec Eliaš

- riešiť funkčné využitie atraktívneho objektu firmy Haramia na Hlavnej ulici, toho času v rekonštrukcii, na ubytovací hostinec,

- dostavbu súčasného športového areálu tak aby sa stal atraktívnym viacúčelovým športovo-rekreačným vybavením aj s turistickou ubytovňou.

- Podporovať tvorbu ponukových lôžok turizmu a rekreácie v rámci zástavby obce formami:

- využitia objektov bytového fondu na rekreačné chalupy individuálnej rodinnej rekreácie,

- podpory ubytovania v súkromí rodinného bývania,

- tvorbou ponukových lôžok v rodinných penziónoch,

spolu 180 lôžok v režime prevádzky turistického strediska obce v správe Obecného podniku služieb.

- Riešiť v športovom areáli turistickú ubytovňu s vybavením podľa uvedenia v kapitole 11.
- Riešiť ponukovú vybavenosť pri vodnej nádrži s ťažiskom aktivít v rámci letného prevádzkového režimu s odporúčanou náplňou v kapitole 11. a 13.
- Zachovať funkčnosť súčasných dvoch záhradkárskych osád Podzbrodka I,II. bez ďalšieho územného rozvoja.
- Určiť na funkčné a fyzické dožitie všetky objekty súčasných individuálnych rekreačných chát v extraviláne obce s tým, že pôda týchto pozemkov ostane podľa pôvodného určenia pôdneho fondu.
- Všetky svojvoľne realizované rekreačno-prevádzkové objekty v lokalite Včelíny, ktoré svojou prevádzkou hygienicky znehodnocujú vodohospodársky režim Suchého potoka vodnej nádrže – určiť na okamžité odstránenie.
- Riešiť rozvoj značkových turistických a cykloturistických chodníkov v prepojení na Malé Karpaty a región Záhoria podľa uvedenia v kapitole 13.
- V lokalite Kamenný Mlyn riešiť funkčné prevádzkové súbory:
  - areál prímestského strediska turizmu, rekreácie, ktoré bude súčasne slúžiť aj pre regionálne kultúrno-spoločenské podujatia,



- areál motoristického oddychového vybavenia na trase medzinárodnej diaľnice D2-E 65, v štruktúre zariadení a kapacít podľa uvedenia v kapitole 12.
- Lokalitu Košarisko riešiť s funkčnosťou základne turizmu a rekreácie
  - bez ďalšieho územného rozširovania a zvyšovania kapacity 700 lôžok v chatovej zástavbe lokality,
  - s limitovanou možnosťou postupnej prestavby súčasných rekreačných objektov na vyšší prevádzkový štandard, ale s podmienkou súbežného riešenia príslušnej technickej infraštruktúry – voda, kanál, spoločná ČOV, elektrická energia,
  - s vybavením pre dennú turistickú návštevnosť a pobytovú rekreáciu podľa uvedenia v kapitole 12.
- V lokalite Lipník riešiť vybavené oddychové miesto turizmu pri vodnej nádrži na navrhovanej trase pešieho turistického chodníka a rekreačnej cyklotrasy Lozorno – Košarisko cez údolie Spálenisko so zariadením
  - oddychový prístrešok s posedením, informačná tabuľa, studňa pitnej vody.
- V lokalite oddychového miesta pri štátnej ceste I-2 smerom na Stupavu riešiť kvalitatívne zlepšenie prevádzky formou prestavby existujúcej parkovacej plochy na pravej strane cesty.
- *V južnej polohe extravilánu obce je v lokalite Pod dolnianskou cestou navrhnutý športovo-rekreačný areál golfu s príslušným klubovým vybavením*

#### 4.6 Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva

##### Komunálna remeselná výroba

- Realizovať nový prevádzkový areál v nezastavanej severozápadnej polohe obce s vhodným dopravným prístupnením a bez priamych rušivých vplyvov pracovných činností na životné prostredie obytnej zóny obce – RV 1.
- V rámci areálu situovať nasledovné prevádzkové plochy a objekty pre pracovnú činnosť a rodinné bývanie remeselníkov.
- V záujme optimálnej ponuky týchto remeselných činností v obci a zvýšenia zamestnanosti priamo v obci do areálu situovať výrobu podľa námetu v kapitole 13.

##### Priemyselná výroba a skladové hospodárstvo

- Riešiť vhodne dostavbu, skvalitnenie prevádzky a eliminovať vplyvov činností na životné prostredie vo všetkých súčasných výrobných areáloch v rámci sídla,
- Riešiť nové dve rozvojové plochy výroby na vonkajšom obvode zástavby sídla:
  - V1 – v západnej časti pri areáli Poľnohospodárskeho družstva s predpokladom zamerania na spracovanie poľnohospodárskych plodín s mraziarňou, sušiarňou, konzervárňou, muštárňou s predajom, atď.

- V2 – vo východnej časti pri areáli súčasnej píly P.F.A. s predpokladom využitia na drevársku výrobu s finálnymi výrobkami.

*Riešený je rozvoj výrobnnej zóny v západnej polohe katastrálneho územia obce pri križovatke diaľnice D2 a cesty I/2 a v smere na Zohor so zaradením celej súčasnej a navrhovanej zóny do kategórie priemyselný park:*

- plocha V4 – pre firmu WESTPOINT – Logistický a distribučný park formou dostavby existujúceho areálu s rozlohou 22,084 ha

- plocha V5 – pre ďalší plošný rozvoj firiem Plastic Omnium a Energy - V5, resp. iného investora s rozlohou 8,394 ha.

▪ Vývojovo riešiť novú špecifickú plochu

- V3 – v západnej časti pre kombinované solárne a veterné energetické zariadenie výrobného sektoru v obci.

Elektrárň je určená výhradne pre lokálne využitie výrobnnej zóny obce.

*Podľa podkladu Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra vymedzená časť katastrálneho územia obce je určeným prieskumným územím P16/02 Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn, ktorý je určené pre organizáciu Nafta a.s. Gbely s platnosťou do 14.5.2010.*

*Hranica určeného prieskumného územia je zakreslená vo výkresoch zmien a doplnkov ÚPN obce č.1/2007*

*Poznámka : Určené prieskumné územie nebolo v štádiu jeho prípravy nijako konzultované so samosprávnym orgánom Obcou Lozorno a o jeho existencii bola obec upovedomená len v rámci spracovania zmien a doplnkov ÚPN obce prípisom Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra č.j. 239-1609/3249/07 z dňa 16.10.2007*

### **Poľnohospodárska výroba**

- Riešiť rozvoj výroby v súlade so stanovenými princípmi ÚPN obce v kapitole 13.
- Riešiť skvalitnenie prevádzkového stavu výrobného areálu Poľnohospodárskeho družstva.

### **Lesné hospodárstvo**

Do realizačných postupov nového LHP po roku 2006 zaradiť na realizáciu v lesnom pôdnom fonde cestou Lesov SR:

- lesohospodárske opatrenia s uplatnením výsadby krajinnno-ekologicky vhodných drevín, prevádzkového režimu v LPF bez zásahov do pôdneho krytu a systémovými výsadbami drevín na okrajoch lesných celkov posilniť ekologickú funkčnosť
  - biokoridoru nadregionálneho významu č.IX.- Malacky – Široké – Strmina – Pod Pajštúnom,
  - biokoridoru regionálneho významu č.4 – Morava – Malé Karpaty v časti okolia Ondriašového potoka a Borského lesa,
  - biokoridoru regionálneho významu Močiarka.

- Nadväzne na návrh tvorby biocentra miestneho významu BC1 preradiť zalesnený výbežok Balgava a vymedzený les južnej časti pri vodnej nádrži Lozorno do kategórie lesov osobitného určenia a systémovými výsadbami drevín na okrajoch lesných celkov posilniť ekologickú funkčnosť.
- Nadväzne na návrh tvorby biocentra miestneho významu BC2 v rámci lesného celku Suchý potok – V jazerách, ktorý je ochranným lesom, vylúčiť holorubovú hospodársku ťažbu a zabezpečiť výsadby brehových drevín Suchého potoka, tak aby sa podporila táto funkčnosť a hlavne dotvorila etážovitost porastu na okraji lesného komplexu v kontakte s obytnou zónou intravilánu obce.
- Vylúčiť holorubovú hospodársku ťažbu z územia ochranného lesa severne od Pieskovne a systémovými výsadbami drevín dotvoriť etážovitost porastu na okraji lesného komplexu v kontakte s obytnou zónou intravilánu obce a v úseku Borovicovej ulice až po cestu.
- Riešiť ďalšiu prevádzku areálu zverníka Ostrovec ako vyhradený poľovný revír podľa ustanovenia § 18 zákona č. 23/1962 Zb. o poľovníctve v znení neskorších predpisov. (požiadavka Ministerstva pôdohospodárstva SR – odboru štátnej správy LH a P č.j. 5394/2001-720/271 zo dňa 29.6.2001).
- Riešiť ako vyvolanú potrebu prevádzky zverníka Ostrovec preloženie značkového turistického chodníka a cyklotrasy Lozorno – Košarisko od lokality vodná nádrž Lipník s návrhom trasy nového chodníka údolím Spáleniska pozdĺž oplotenia zverníka na sedlo kóty 467 a ďalej po lesnej ceste do údolia Prepadlé s prístupom do rekreačnej lokality Košarisko zo severu.

#### 4.7 Regulatívy pre rozvoj dopravnej vybavenosti

##### Cestná doprava

##### V prevádzke ciest v rámci katastra obce

- V prevádzke medzinárodnej diaľnice D2 s funkciou A1 – rýchlostná autostráda, riešiť v spolupráci so Slovenskou správou ciest v lokalite Kamenný Mlyn areál motoristického oddychového vybavenia na medzinárodnej trase sever – juh s vybavením.
- V prevádzke štátnej cesty I-2 s funkciou A2 – rýchlostná prejazdna, riešiť skvalitnenie prevádzky vybaveného oddychového miesta v smere na Stupavu
- Riešiť skvalitnenie technického stavu jedinej prístupovej miestnej cesty do rekreačnej lokality Košarisko cez katastrálne územie Borinka v spolupráci s obcou Borinka s funkciou C2 – obslužnej prístupovej.
- Riešiť ďalšiu prevádzkovosť systému účelových poľných a lesných ciest s príslušným režimom obmedzeného vjazdu motorových vozidiel a bezprašnou úpravou vozoviek

##### V prevádzke ciest v obci

- Priebežnú štátnu cestu II/501 s funkciou B1 – zberná prípojná, riešiť v prevádzke intravilánu obce technicky tak, aby boli odstránené evidované dopravné líniové závady.
- Riešiť v celom úseku priebehu štátnej cesty II/501 cez intravilán obce opatrenia na skľudnenie automobilovej dopravy podľa uvedenia v kapitole 14.
- *Od vstupnej okružnej križovatky na východnej strane obce riešiť v novej trase miestnu komunikáciu s funkciou C2 obslužnou spojovacou a v kategórii M0 8,5/40 pre prístup nákladnej dopravy do zóny výroby obce s príslušnými izolačnými úpravami zeleňou od obytnej zóny*
- Riešiť vo východnej okrajovej polohe zástavby obce na štátnej ceste II/501 obdobnú kruhovú vstupnú križovatku s napojením nového cestného spojenia s funkciou C1 – obslužná spojovacia po vstupný priestor areálu Hasit, ako obslužnú komunikáciu výrobných areálov.
- Riešiť predĺženie Železničnej ulice s funkciou C1 – obslužná spojovacia komunikácia tak, aby sa vytvoril cestný okruh prepájajúci výrobné areály obce, ktorý vytvorí podmienky pre obmedzenie prejazdov nákladných vozidiel cez uličnú zástavbu obce.
- *Realizácia uvedenej dostavby miestneho komunikačného okruhu umožní vývojovo zaviesť zmenu dopravného režimu v centrálnej časti obce s vylúčením tranzitnej hlavne nákladnej automobilovej dopravy zo zástavby centra obce na vytvorený vonkajší okruh. Súčasne tak bude riešený aj určený režim obsluhy výrobnej zóny obce nákladnej dopravy len po komunikáciách tohto vytvoreného okruhu s vylúčením možnosti prejazdu cez zástavbu centra obce.*
- Riešiť prestavbu Športového námestia so zmenou dopravného režimu tak, že obslužná cesta bude vývojovo vedená v jeho okrajovej polohe v rámci obytnej zástavby a plocha námestia bude peším a zhromažďovacím priestorom
- Karpatskú ulicu po navrhované kapacitné parkovisko vybavenosti pri vodnej nádrži riešiť s funkciou C1 – obslužnou spojovacou, nakoľko je tu predpoklad zvýšenia automobilovej premávky.
- Riešiť prepojenie Potočnej s Hlavnou ulicou vo funkcii cesty C3 tak, aby sa umožnila dostavba rodinného bývania na príľahlých pozemkoch súčasných záhrad.
- Nové miestne cesty v obci, ktoré sú súčasťou realizácie rozvojových súborov rodinného bývania riešiť vo funkcii C2, C3 – obslužných prístupových.
- Riešiť kolízne dopravné body na priechodoch miestnych ciest cez železničnú trať v rámci intravilánu obce technickými úpravami pre verejnú dopravu v obytnom prostredí a rozšíriť počet priechodov v prepojení ulíc Vendelínová – Železničná, Staničná – Železničná a uličné prepojenie v celom predstaničnom priestore súčasnej nakladacej plochy s cieľom lepšieho komunikačného prepojenia v prevádzke obce.
- Riešiť skvalitnenie technického stavu všetkých miestnych komunikácií v intraviláne obce.

**(Dopĺňa sa posledná odrážka) →**

- Zabezpečiť dopravné napojenie obytného súboru Záhumenice – lokalita B2 (D2/1 – označenie v rámci zmien a doplnkov č.2) na existujúcu sieť miestnych komunikácií, s hlavným prístupom prostredníctvom okružnej križovatky. Hlavná prístupová komunikácia do obytného súboru sa vybuduje vo funkčnej triede C1, kategórii MO 8,5/30, ostatné obslužné komunikácie sa vybudujú vo funkčnej triede C3, kategórii MO 6-7,5/30, doplnené úsekmi upokojených slepých komunikácií vo funkčnej triede D1 so šírkou 5,5 m, s dĺžkou max. do 100 m. Cintorínska ul. nie je súčasťou navrhovaného dopravného riešenia danej lokality. V následnom stupni dokumentácie je potrebné posúdiť novonavrhované križovatky na ceste II. triedy II/501 na výhľadovú intenzitu dopravy v zmysle platných STN.

**Statická doprava**

- Riešiť parkovanie formou rozložených plôch v rámci ťažiskových súborov vybavenosti:
  - na vytvorenom námestí pred Obecným úradom,
  - na Zvončinskej ulici pri navrhovanom trhovisku,
  - v rámci navrhovaného polyfunkčného súboru v nadväznosti na Námestie sv. Kataríny formou podzemnej parkovacej garáže v 1PP,
  - na Vendelínskej ulici pre prevádzku športového areálu,
  - v okrajovej polohe Športového námestia,
  - v zadnej časti navrhovaného Spoločenského centra s tým, že v rámci projektovej prípravy bude zhodnotená potreba riešiť parkovanie aj v suterénnej časti súboru,
  - pri navrhovanej veľkopredajni Jednoty s kapacitným parkoviskom,
  - pred vstupom do areálu Poľnohospodárskeho družstva a navrhovanej plochy potravinárskej výroby,
  - pred vstupom do cintorína s Domom smútku.
  - ďalšou prevádzkou parkovísk pred vstupmi do výrobných areálov firiem Hasit a pily P.F.A.,
- Riešiť parkovanie na uliciach obytnej funkcie a vo dvoroch s garážami v rodinnej zástavbe.
- Riešiť parkovanie v koncových bodoch vstupu motorových vozidiel do priestoru vodnej nádrže
  - na východnej strane s kapacitným parkoviskom pri navrhovanom súbore verejnej športovo-rekreačnej vybavenosti,
  - na západnej strane s odstavnými plochami na okraji nádrže, v záujme tvorby kvalitného prostredia rekreačno-oddychovej funkčnosti pri vodnej ploche.

- Riešiť v miestach zastávok verejnej hromadnej dopravy autobusmi SAD odstavné pruhy a nové prístrešky zastávok s kvalitnou architektúrou.
- Ako špecifická motoristická vybavenosť je v územnom pláne navrhnutá pri križovatke štátnych ciest I-1 a II/501 stanica pohonných hmôt s doplnkovým obchodným predajom motoristických potrieb, servisnou službou a autoumyvárkou.

**(dopĺňa sa posledná odrážka) →**

- v navrhovanom obytnom súbore Záhumenice (D2/1) – vybudovať plochy statickej dopravy pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií a v polyfunkčnej časti obytného súboru so zariadeniami služieb a administratívy.

### **Verejná autobusová doprava**

- Skvalitniť prevádzkové vybavenie súčasných dvoch obojstranných zastávok s novými architektonicky vhodnými prístreškami a dotvorením okolitého priestoru s drobnou architektúrou.
- S rovnakým vybavením riešiť novú tretiu zastávku SAD pri západnom vstupe do obce v lokalite Široké diely.
- V rámci navrhovaného obchodného centra OV1 a OV2 riešiť na ceste I/2 obojstrannú zastávku regionálnych autobusových linkových spojov s príslušnými prístreškami. Zastávka bude prepojená smerom na zástavbu obce peším a cyklistickým chodníkom s verejným osvetlením.
- Nadväzne na plánované riešenie rýchlej prímestskej vlakovej verejnej dopravy Bratislava – Malacky bude vývojovo potrebné zabezpečiť rýchle autobusové spoje medzi obcou a stanicou ŽSR Zohor.

**(dopĺňa sa posledná odrážka) →**

- v navrhovanom obytnom súbore Záhumenice (D2/1) – vybudovať plochy statickej dopravy pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií (43 stojísk) a v polyfunkčnej časti obytného súboru so zariadeniami služieb a administratívy (52 stojísk); ostatné nároky na statickú dopravu riešiť na pozemkoch rodinných domov.

### **Železničná doprava**

- Vývojovo, v súvislosti s rozvojom funkčnosti okolitých obcí regiónu ako sídiel výroby, bývania, prímestského turizmu a rekreácie zriadiť na železničnej trati prevádzku prímestskej vlakovej verejnej hromadnej dopravy.
- Riešiť dostavbu objektu železničnej zastávky Lozorno so prislúchajúcou vybavenosťou podľa uvedenia v kapitole 14
- Riešiť účinnú protihlukovú zábranu v oblúku navrhovanej železničnej vlečky do výrobnjej zóny, ktorá je v kontakte s obytnou zónou obce (Vyšné gozové) – požiadavka na realizáciu je ako vyvolaná investícia investora železničnej vlečky,
- Riešiť skvalitnenie prostredia pozdĺž železničnej trate v intraviláne obce a priestore stanice so skladovou a nakladacou plochou tak, aby sa tento dopravný systém stal

súčasťou urbanistickej prevádzky obce a nie nevhodne deliacou, neudržiavanou dopravnou bariérou v centre obce.

### Pešia a cyklistická doprava

- V centrálnej časti obce vytvoriť pešiu zónu, ktorej ťažiskom je Námestie sv. Kataríny, v severnej polohe nadväzujúci polyfunkčný súbor občianskej vybavenosti, bývania a administratívy navrhované Hlavné námestie pred Obecným úradom, už realizovaná Slnecná ulica, Športové námestie s navrhovanými úpravami a navrhované Námestie sv. Vendelína s kaplnkou a vstupom do športového areálu so zásadami riešenia uvedenými v kapitolách 11, 14.
- V celom priebehu štátnej cesty II/501 cez intravilán obce riešiť podľa daných priestorových možností pozdĺž cesty obojstranne alebo jednostranne ťažiskový peší a cyklistický chodník -D1 s deliacim zeleným pásom (stromy, kríky, kvetinové záhony), s príležitostným posedením s lavičkami, verejným osvetlením.
- Ďalšími významnými pešími prepojujacími trasami s funkciou -D2 v obci sú riešené:
  - chodník Hlavná ulica – Karpatská ulica – vodná nádrž,
  - peší chodník trasou Obecné námestie – Zvončinská ulica – vodná nádrž,
  - prepojujací parkový chodník pozdĺž Suchého potoka – Vendelínske námestie – Orechová ulica – Hlavná ulica.
- Riešiť rozvoj peších komunikácií a priestorov s verejným osvetlením pozdĺž ďalších hlavných prevádzkových trás obce, v prepojení s rekreačnou lokalitou vodnej nádrže.
- V priestore vodnej nádrže vytvoriť celý systém pešej zóny - s brehovou promenádou, oddychovou a opaľovacou terasou a sieťou chodníkov s oddychovými miestami - D3 (viď podrobný popis v kapitole 13. Turizmus a rekreácia).
- Riešiť pešie a cyklistické prevádzkové chodníky s verejným osvetlením z obce do areálov Priemyselného parku Záhorie – D4 (v prepojení na obdobnú prevádzkovú prístupnosť od obce Zohor). Tieto stavby sú v schválenom Doplnku ÚPN SÚ Lozorno zaradené do skupiny vyvolaných verejnoprospešných stavieb. Obdobne riešiť s verejným osvetlením prístupových chodníkov ku stanici pohonných hmôt so zastávkou tranzitnej verejnej dopravy SAD.
- *Riešiť peší a cyklistický chodník s verejným osvetlením od západného vstupu do obce do navrhovaného areálu obchodného centra OV1 a OV2 a ďalej od OV1 formou značeného pešieho a cyklistického turistického chodníka pozdĺž cesty I/2 do oddychového miesta pri artézskej studni a ďalej do Stupavy.*
- Riešiť prepojovanie značkovanie turistické chodníky slúžiace aj ako cyklotrasy v smeroch:
  - z obce do základne turizmu a rekreácie Košarisko novou trasou mimo areál zverníka Ostrovec a ďalej na hrebeň Malých Karpát -T1,



- do obce Jablonové a ďalej Pernek, Kuchyňa v podhorí Malých Karpát -T2,
  - do obce Zohor a ďalej smerom na Láb, Vysoká pri Morave, resp. k Morave a smerom do Devínskej Novej Vsi -T3,
  - do strediska turizmu a rekreácie Kamenný Mlyn –T4,
  - do mesta Stupava –T5,
  - okruhovej trasy od severnej zástavby obce Repačka lesom k záhradkáckym osadám Podzbrodka I, II a späť cez les do obce na Novú ulicu –T6
- (viď popis v kapitole 12. Turizmus a rekreácia).

**(Dopĺňa sa posledná odrážka) →**

- v navrhovanom obytnom súbore Záhumenice (D2/1) – v ústrednom priestore polyfunkčnej časti obytného súboru vytvoriť pešiu zónu s nadväznosťou na parkové chodníky v rámci súboru.

#### **4.8 Regulatívy pre rozvoj technickej vybavenosti**

##### **Vodné hospodárstvo**

- Všetky nové súbory stavieb v obci napojiť na vodovodnú sieť obce a odkanalizovať do spoločnej ČOV obce.
- Pre zvýšené množstvo odpadových vôd v obci vývojovo rozšíriť kapacitu ČOV pridaním ďalšej technologickej jednotky.
- *Nové potreby pitnej vody pre rozvojové plochy výroby V4, V5 v západnej polohe katastrálneho územia obce budú riešené prípojkou od prívodného vodovodu DN500 pri priemyselnom parku Plastik Omnium, Obchodné centrum OV1 a OV2 a športovo-rekreačný areálu golfu v južnej polohe extravilánu obce budú riešené pripojením na obecný vodovod.*
- Ako súčasť navrhovaného rozvoja rekreačnej a dopravnej vybavenosti v lokalite Kamenný Mlyn riešiť výstavbu spoločnej ČOV lokality.
- Navrhovaná možnosť skvalitňovania rekreačnej vybavenosti v lokalite Košarisko bez ďalšieho územného rozvoja a zvyšovania lôžkovej kapacity je podmienená výstavbou spoločnej ČOV lokality.
- *Zóna priemyselnej výroby v západnej polohe katastrálneho územia obce pri križovatke diaľnice D2 je v súčasnej a v navrhovanej rozvojovej prevádzke s plochami V4, V5 riešená systémom odkanalizovania a napojením na kanalizačný zberač pri priemyselnom parku Plastik Omnium s prečerpaním do obecnej ČOV Lozorno.*
- *Obdobne je riešená aj rozvojová vybavenosť obchodného centra a športovorekreačného areálu golfu v južnej polohe extravilánu obce pri križovatke ciest I/2 a II/501 spôsobom vedenia kanalizačného zberača severným smerom do obce s napojením na obecnú kanalizáciu a s prečerpaním do obecnej ČOV.*



**Doplňajú sa nové odrážky →**

- Zabezpečiť zásobovanie lokality zmien a doplnkov D2/1 (Záhumenice) pitnou vodou a realizovať podmienené investície – predĺženie prívodného potrubia, vybudovanie samostatnej tlakovej stanice s akumuláciou, zokruhovaného vodovodu v rámci obytného súboru, vrátane požiarnych hydrantov
- Zabezpečiť zásobovanie lokality zmien a doplnkov Z2/1 (Rusniaky) pitnou vodou z miestneho vodného zdroja
- Zabezpečiť napojenie lokalít zmien a doplnkov D2/1 (Záhumenice) a Z2/1 (Rusniaky) na splaškovú kanalizáciu. Podmieňujúcim predpokladom je rozšírenie kapacity existujúcej čistiarne odpadových vôd o ďalších 1000 EO.
- Lokalita zmien a doplnkov D2/1 (Záhumenice) je situovaná v záujmovom území závlah, nachádzajú sa tu aj potrubné rozvody závlahového vodovodu. Navrhovaným opatrením pre zachovanie funkčnosti systému zásobovania závlah úžitkovou vodou, ktoré zabezpečí investor, je prekládka zásobnej vetvy závlahového vodovodu DN 300 mm mimo územie lokality obytného súboru v dĺžke cca 950 m a jej prepojenie s existujúcim zásobným potrubím. Koncová vetva závlahového vodovodu DN 150 na mieste navrhovaného obytného súboru sa zruší.

**Energetika, teplofikácia**

- V nadväznosti na plánovaný rozvoj sídla zabezpečiť vyvolané prekládky trás elektrických vedení a transformačných staníc.
- Nové transformačné stanice riešiť ako objektové.
- Zóna priemyselnej výroby v západnej polohe katastrálneho územia obce pri križovatke diaľnice D2 je v súčasnej a navrhovanej rozvojovej prevádzke riešená samostatným systémom zásobovania elektrickou energiou zo vzdušnej linky VN podľa potrieb, ktoré sú riešené v rámci projektovej prípravy výstavby jednotlivých areálov. Navrhovaný areál obchodného centra OV1, OV2 a športovo-rekreačného tréningového areálu golfu je riešený na zásobovanie elektrickou energiou zo vzdušnej linky VN 22kV č.216 od rozvodne Stupava, ktoré prechádza pri navrhovanom areáli. Pre obchodné centrum bude riešené samostatné energocentrum s vlastnou TS. Kapacity potrebného odberu budú stanovené v projektovej príprave areálu podľa stanového programu investora.
- V rámci zástavby obce riešiť postupnú kabelizáciu všetkých vedení elektrickej energie.
- Riešiť postupnú plynofikáciu všetkých prevádzkových súborov a objektov obce.
- Vývojovo riešiť v západnej polohe okraja výrobnéj zóny na ploche V3 špecifické vybavenie pre kombinované solárne a veterné energetické zariadenie výrobného sektoru v obci so sústavou nadstaviteľných kolektorov a stĺpov s veternými vrtuľami a energetickým energetickým centrom meniarne s transformovňou. Elektráreň je uvažovaná výhradne pre lokálne využitie výrobnéj zóny obce.

- Vývojovo uplatniť technologický program využitia solárnej energie na vykurovanie objektov bývania, občianskej vybavenosti a výroby v záujme skvalitňovania čistoty ovzdušia a šetrenia tradičných energetických médií.
- *Zóna priemyselnej výroby v západnej polohe katastrálneho územia obce pri križovatke diaľnice D2 je v súčasnej a navrhovanej rozvojovej prevádzke riešená samostatným systémom zásobovania zemným plynom z vlastnej regulačnej stanice realizovanej v súčasnom areáli firiem Plastic Omnium, Energy podľa potrieb, ktoré sú riešené v rámci projektovej prípravy výstavby jednotlivých areálov. Navrhovaný areál obchodného centra OV1, OV2 a športovo-rekreačného areálu golfu je riešený na zásobovanie zemným plynom prípojkou od vstupu do obce. Kapacity potrebného odberu plynu budú stanovené v projektovej príprave areálu podľa stanového programu investora.*

#### **Dopĺňajú sa nové odrážky →**

- Zabezpečiť zásobovanie lokalít zmien a doplnkov D2/1 (Záhumenice) a Z2/1 (Rusniaky) elektrickou energiou. Podmieňujúcim predpokladom v prípade lokality D2/1 je demontáž VN prípojky z hlavnej linky 216, uloženie nového káblového vedenia ako náhrady za zrušenie vzdušného VN vedenia a prepojenie trafostaníc T24 a T5 zemným káblom VN
- Zabezpečiť zásobovanie lokality zmien a doplnkov D2/1 (Záhumenice) zemným plynom rozšírením existujúcej miestnej strednotlakovej plynovodnej siete.

#### **Elektronické komunikácie a zariadenia**

- Súčasne s rozvojom obce riešiť aj príslušné telekomunikačné vybavenie.
- V rámci zástavby obce riešiť postupnú kabelizáciu všetkých vonkajších telekomunikačných vedení. Zóna priemyselnej výroby v západnej polohe katastrálneho územia obce pri križovatke diaľnice D2 je v súčasnej a navrhovanej rozvojovej prevádzke riešená pevnými telefonickými linkami z ATU Lozorno, ktorá má dostatočnú kapacitu na pokrytie predpokladanej požiadavky. Skutočné potreby budú riešené v rámci projektovej prípravy výstavby jednotlivých areálov. Navrhovaný areál obchodného centra OV1, OV2 a športovo-rekreačného areálu golfu riešený pevnými telefonickými linkami z ATU Lozorno, ktorá má dostatočnú kapacitu na pokrytie predpokladanej požiadavky. Skutočné potreby budú stanovené v projektovej príprave areálu podľa programu investora. Nadväzne na postup výstavby jednotlivých navrhovaných areálov bude ako vyvolaná investícia riešená prekládka diaľkového telekomunikačného kábla podľa označenia vo výkrese č.7ZD 1/2007

#### **4.9 Regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie**

##### **Ochrana čistoty ovzdušia**

- Stanoviť hygienické ochranné pásmo od zdroja objektov ustajnenia dobytká areálu Poľnohospodárskeho družstva,

- v súlade s predpokladom chovu dobytku s kapacitou do 500 kráv je navrhnutá hranica hygienického ochranného pásma od objektov ustajnenia 250 m,

- V spolupráci so Slovenskou správou ciest realizovať opatrenie na eliminovanie exhalátov z prevádzky na štátnej ceste II/501 v prejazde cez celé zastavané územie obce.
- V spolupráci s ďalšími dotknutými obcami riešiť elimináciu negatívnych dôsledkov leteckej prevádzky Vojenského výcvikového priestoru Záhorie.
- Postupovať ďalej v komplexnej plynifikácii obce.
- Riešiť technologický program využitia solárnej energie na vykurovanie objektov bývania, občianskej vybavenosti a výroby v záujme skvalitňovania čistoty ovzdušia a šetrenia tradičných energetických médií.

### **Ochrana proti hluku**

- Riešiť požiadavku na Slovenskú správu ciest realizovať priamo pozdĺž diaľnice D2 doplnenie systému izolačnej zelene na elimináciu hluku.
- V spolupráci so Slovenskou správou ciest realizovať opatrenie na eliminovanie hluku z prevádzky na štátnej ceste II/501 v prejazde cez celé zastavané územie obce.
- Požadovať, aby súčasťou realizácie železničnej vlečky do areálu Priemyselného parku automobilovej výroby bola realizácia protihlukovej zábrany v časti oblúka telesa vlečky v kontaktovej úseku s obytnou zónou.
- V spolupráci s ďalšími dotknutými obcami riešiť elimináciu negatívnych dôsledkov leteckej prevádzky Vojenského výcvikového priestoru Záhorie.
- V ďalšom urbanistickom vývoji obce nepripustiť, aby sa v rámci ucelenej zóny bývania tvorili malovýrobné prevádzky a služby, ktoré by hlukom znehodnocovali životné prostredie.

### **Ochrana vôd**

- Riešiť skvalitnenie režimu podzemných vôd, zavodnenie a revitalizáciu mikrotokov, vodných tokov a obnovu pôvodných zavodňovacích kanálov.
- Zabezpečiť, aby všetky prevádzkové objekty v obci a jej spádovom území boli odkanalizované do spoločnej ČOV obce.
- Realizovať urýchlenú likvidáciu súčasnej živelnej prevádzky chovu koní a domácej hydiny v údolí nad vodnou nádržou – lokality Rusniaky, Včelíny, nakoľko táto činnosť spôsobuje neprijateľnú kontamináciu vôd Suchého potoka a spádovo celej vodnej nádrže :
- Vývojovo riešiť pre výrobnú zónu v západnej časti katastrálneho územia samostatnú ČOV.

### **Ochrana prírody**

- Realizovať konkrétne opatrenia územného plánu pre ochranu prírody v rámci tvorby krajiny a ekologickej stability územia uvedené v kapitole 7.

- Uznesením vlády SR č. 636/2003 z dňa 9.7.2003 bol schválený Národný program chránených vtáčích území, ktorý je teraz v posudzovacom konaní ich prípravy na vyhlásenie. V dotknutom území riešenia katastrálneho územia obce je navrhované Chránené vtáčie územie SKCHVÚ 014 Malé Karpaty. Navrhovaná hranica je v časti od Jablonového totožná s hranicou CHKO Malé Karpaty a v ďalšej časti extravilánu obce Lozorno je vedená podľa iných kritérií. Navrhovaná hranica je vyznačené vo výkresoch zmien a doplnkov ÚPN obce č.1/2007

**(Dopĺňa sa posledná odrážka v odseku Ochrana prírody) →**

- Investor pri výstavbe obytného súboru Záhumenice (lokalita B2, resp. D2/1 – označenie v rámci zmien a doplnkov č.2) ako kompenzačné opatrenia za záber časti trvalých trávnych porastov na okraji genofondovej lokality zrealizuje kompletnú revitalizáciu celej mokradnej lokality, vrátane revitalizácie zelene a odstránenia čiernych skládok.
- Pre výstavbu v lokalite B2 Záhumenice (resp. D2/1 – označenie v rámci zmien a doplnkov č.2) ďalej platia nasledujúce obmedzenia:
  - Na výstavbu navrhovanej obytnej zóny bude zabratých len do 10% plochy mokradnej lokality nachádzajúcej sa v jej východnej časti (90% plochy mokrade zostane zachovaných)
  - Pri realizácii výstavby bude zachovaná časť mokradnej lokality s výskytom vzrastlých vrúb, ktorá bude začlenená do parkovej zóny
  - Pri zásahu do chránených biotopov (biotop národného významu Kr8 Vrbové kroviný stojatých vôd, biotop chránených druhov živočíchov) budú vykonané revitalizačné opatrenia v zmysle § 6 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
  - V rámci riešenia odvodnenia územia rigol bude vedený po západnom okraji mokrade takým spôsobom, aby nebol negatívne ovplyvnený vodný režim mokrade (hlbka)
- Pre navrhovanú výstavbu v lokalite B7 Rusniaky (resp. Z2/1 – označenie v rámci zmien a doplnkov č.2)
  - lokalizovať smerom k lesným porastom záhrady navrhovaných rodinných domov bez zásahu do lesných porastov a záhrady navrhovať s použitím druhovo blízkych drevín okolitých porastov, najmä parciel napojených na lesný masív
  - Z dôvodu eliminácie možných vplyvov na chránené územie neumiestňovať komunikácie na hranicu lesných pozemkov.
  - Veľkosť stavebných pozemkov bude stúpať smerom k lesným porastom, pričom v blízkosti lesa budú o rozlohe min. 10 a.
  - Pre zabezpečenie migrácie obojživelníkov v lokalite vybudovať ekodukt vedúci popod komunikáciu v miestach smerom od výstavby rodinných domov do obce

Lozorno a parametre ekoduktu v rámci ďalších stupňov projektovej dokumentácie  
konzultovať s odbornými pracovníkmi ochrany prírody, resp. zoológmi

### Ochrana proti žiareniu

- S ohľadom na skutočnosť, že v neďalekom prostredí obce Marianka je radónové riziko evidované v stupni dvojnásobného celoslovenského priemeru rizika, odporúčame, aby sa odborné zhodnotenie zabezpečilo v dvoch postupoch:
  - ako súčasť prípravy výstavby súborov nového bývania v obci,
  - v rámci prevádzkovej kontroly vodných zdrojov a nádrží.

### Odpadové hospodárstvo

- Riešiť odstránenie všetkých živelných skládok.
- Ukončiť likvidáciu skládky inertného materiálu Poľnohospodárskeho družstva v lokalite Osičníky a jej komplexnú rekultiváciu v lokalite
- V súlade s určením v ÚPN VÚC Bratislavský kraj zabezpečiť do roku 2006 v celej obci komplexnú separáciu komunálneho odpadu.
- Zriadiť v rámci areálu Poľnohospodárskeho družstva komerčnú linku miestnej kompostárne bioodpadu z poľnohospodárskej výroby, miestneho záhradkárstva a odpadov z lesného hospodárstva s tvorbou organického hnojivá a jeho následné priame využitie v poľnohospodárskej, záhradkárskej a lesníckej prevádzke.

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

*V zmenách a doplnkoch územného plánu obce č.1/2007 sú premietnuté normatívne záväzné ochranné pásma dopravy, technickej infraštruktúry a výrobné funkcie poľnohospodárstva:*

- *doprava cestná*
  - *diaľnica D2 – ochranné pásmo 100 m od osi priľahlej vozovky diaľnice,*
  - *cesta I. triedy I/2 – ochranné pásmo v extraviláne 50 m kolmo od osi vozovky*
  - *cesta II. triedy I/501 – ochranné pásmo v extraviláne 25 m kolmo od osi vozovky*
- *doprava železničná*
  - *železničná trať č.170 - ochranné pásmo v extraviláne 60 m od osi koľaje, v zastavanom území sídla 30 m od osi koľaje,*
- *energetika - elektrická energia*
  - vzdušné VN vedenia a trafostanice*
    - *VN vedenia od 1kV do 35kV holými vodičmi je 10m na každú stranu od krajného vodiča, v súvislých lesných priesekoch 7m,*
    - *VVN vedenia od 35kV do 110kV holými vodičmi je 15m na každú stranu od krajného vodiča,*
    - *kábelového vedenia do 110kV v zemi je 1m na každú stranu od krajného kábla,*

- transformovne VN/NN je do vzdialenosti 10m od konštrukcie transformovne,
- trafostanice VN/NN s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením, alebo obostavanou hranicou objektu el. stanice,
- v ochrannom pásme sú v rozsahu, stanovenom prevádzkovými predpismi zakázané, alebo obmedzené stavby, zariadenia, úpravy povrchu, porasty a činnosti, ktoré by ohrozovali energetické dielo a jeho plynulú a bezpečnú prevádzku,
- *energetika – zemný plyn*
  - vysokotlakový plynovod PN 6,4 MPa DN 500
  - ochranné pásmo 8 m obojstranne,
  - bezpečnostné pásmo 150 m obojstranne,
  - ochranné pásmo VTL prípojky pre RS je 50m,
  - miestne STL plynovody v obci majú ochranné pásmo 2 m,
  - ostatné plynové zariadenia nemajú ochranné pásmo,
- *vodné zdroje - pásmo hygienickej ochrany I. stupňa - podľa určenia*
  - ochranné pásmo vodojemu – v okruhu 50m,
- *vodné toky – ochranné pásmo 5 m od brehovej čiary toku,*
- *hydromelioračné zariadenia – ochranné pásmo 5 m od brehovej čiary kanála,*
- *vodná nádrž – ochranné pásmo podľa samostatne stanoveného vymedzenia*
- *cintorín - ochranné pásmo 50 m od oplotenia areálu (platné od účinnosti zákona č.470/2005 Z.z. o pohrebníctve na nové plochy),*
- *pásmo hygienickej ochrany hospodárskeho dvora živočíšnej výroby*
  - pri stave kapacity chovu dobytka v zariadení – 200 m lesné pozemky
  - ochranné pásmo 50 m od okraja lesa pre stavby.
- *určené prieskumné územie P16/02 Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn, určené pre organizáciu Nafta a.s. Gbely s platnosťou do 14.5.2010*

*V zmenách a doplnkoch ÚPN SÚ sú premietnuté všetky platné hranice chránených prírodných území v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.*

- *južná časť katastrálneho územia je súčasťou Chránenej krajinej oblasti Malé Karpaty v II. stupni ochrany prírody s príslušnými ochrannými opatreniami vyplývajúcimi z tohto zákona,*
- *ostatná časť katastrálneho územia obce je v I. stupni ochrany prírody,*
- *zvýšený stupeň ochrany majú územia európskeho významu:*

*Močiarka - SKUEV 0218*

*Ondriašov potok – SKUEV 0217*

*Uznesením vlády SR č. 636/2003 z dňa 9.7.2003 bol schválený Národný program chránených vtáčích území, ktorý je teraz v posudzovacom konaní ich prípravy na vyhlásenie. V dotknutom území riešenia katastrálneho územia obce je navrhované Chránené vtáacie územie SKCHVÚ 014 Malé Karpaty.*

*Navrhovaná hranica je v časti od Jablonového totožná s hranicou CHKO Malé Karpaty a v ďalšej časti extravilánu obce Lozorno je vedená podľa iných kritérií. Navrhovaná hranica je vyznačené vo výkresoch zmien a doplnkov ÚPN obce č.1/2007.*

*V zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov zabezpečiť podľa stanovených podmienok tohto zákona príslušné materiály posúdenia vplyvov návrhu rozvoja jednotlivých zón a areálov na životné prostredie.*

#### **4.10 Časová postupnosť odnímania poľnohospodárskej pôdy pre rozvojové funkcie obce**

Časová postupnosť odnímania poľnohospodárskej pôdy podľa jednotlivých lokalít je nasledovná:

##### **I. etapa časový horizont 2002 - 2006**

funkcia bývania - lokality B1, B2 – časť v súčasnom území záhrad zástavby lokality B4, B5 – časť viazaná na Zvončinskú ulicu, B6, B7, B8

funkcia občianskej vybavenosti – lokality OV3, OV5,

funkcia turizmu a rekreácie – lokality R1,R2

funkcia výroby - lokality V1, RV 1 priebežne v 1. - 3.etapa

funkcia dopravy - lokality D1, D2, D3, D5, D8

##### **II. etapa, časový horizont 2007 - 2011**

funkcia bývania - lokality B3 – časť v súčasnom zastavanom území, B5 – časť Troganových lúčky

funkcia občianskej vybavenosti – lokality OV1, OV2 – obchodné centrum – 6,303 ha

funkcia turizmu a rekreácie - lokalita R3,

funkcia výroby - lokalita V2, V4, V5 – 31,275 ha

funkcia dopravy - lokality D4, D6, D7

funkcia športovo-rekreačná - lokalita Š1 – golfový areál – 0,406 ha

funkcia dopravy - miestna cesta K1 – 0,374 ha

##### **(Doplná sa posledná odrážka) →**

funkcia bývania - lokalita B2 – Záhumenice (časť mimo územia súčasných záhrad zástavby) – 27,39 ha (spresnenie časového horizontu vyňatia: rok 2008)



**III. etapa, časový horizont 2012 - 2016****(Odstraňuje sa text prvej odrážky) →**~~funkcia bývania – lokality B2 – časť mimo územia súčasných záhrad zástavby,~~

B3 – časť mimo územia súčasných záhrad zástavby,

funkcia občianskej vybavenosti – lokalita OV4,

funkcia výroby – lokalita V3.

**5. Regulatívy pre nadväzné urbanisticko-architektonické návrhy podrobnej zástavby územia a stavieb**

- Plošné regulatívy pre obytnú zástavbu
  - Individuálne rodinné domy – pozemky 600 – 1000 m<sup>2</sup>,
  - Rodinné dvojdomy – pozemky 500 – 800 m<sup>2</sup>,
  - Radové rodinné domy – pozemky do 300 m<sup>2</sup>,
- Prestavba súčasných domov pôvodnej architektúry so zachovaním pôvodného charakteru zástavby, parcelácie a čelnej uličnej fasády objektov.
- Výška zástavby nových rodinných domov
  - maximálne 2 nadzemné podlažia.
- Výška zástavby nového polyfunkčného súboru občianskej vybavenosti obce
  - 3 nadzemné podlažia, 1 podzemné podlažie kapacitná parkovacia garáž.
- Výška zástavby ďalších stavieb občianskej vybavenosti
  - obchody, služby - 1 nadzemné podlažie
  - kultúrne centrum - maximálne 3 nadzemné podlažia
  - turistická ubytovňa - 3 nadzemné podlažia + 1 podkrovné podlažie
  - obytné domy Športové námestie - 3 nadzemné podlažia
  - zariadenia občianskej vybavenosti (služieb a administratívy) v lokalite zmien a doplnkov D2/1 – Záhumenice – 2+1 nadzemné podlažie
- Typy striech – bytové a rodinné domy
  - sedlové so štítom, valbové, ploché - podľa charakteru okolitej zástavby
- Tvaroslovné prvky
  - odporúčané prvky
    - zachovanie a preberanie prvkov pôvodnej architektúry stavieb Záhoria,
    - murivo s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo.
    - krytina pálená škridla červená, keramická, ploché strechy s vegetačnou zeleňou,
    - stabilné kvetináče na oknách, balkónoch a terasách



- neodporúčané prvky – oblúkové vonkajšie dvere, okná,
- neprípustné prvky – plechová, azbestocementová krytina.

▪ Spôsob oplotení pozemkov

v uličnej čiare zástavby

- súvislé nepriehľadné steny na základovom páse – maximálne do výšky 1 m, vyššie konštrukcie oplotení - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva , pletiva, kovových prvkov, zelene.
- murované stĺpiky konštrukcie oplotení – maximálne do výšky 1,8 m, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,
- neprípustný spôsob – celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt

medzi jednotlivými pozemkami a na obvode zástavby obce

- prípustná výška oplotenia
- maximálne 2 m - odporúčané konštrukčné prvky - drevo, pletivo, živý plot strihaných drevín
- možnosť nepriehľadných stien - len v častiach, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku bez ohrozenia svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,
  - neprípustný spôsob – celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt.

## **6. Pozemky pre verejnoprospešné stavby**

### **6.1 Pozemky pre verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov**

- Stavba pešieho a cyklistického chodníka s verejným osvetlením od konca Dlhej ulice po vstup do areálu Priemyselného parku automobilovej výroby.
- Stavba pešieho a cyklistického chodníka s verejným osvetlením od navrhnutej kruhovej križovatky na západnom vstupe do obce po prístup do výrobnoskladového areálu firiem
- Energy a Plastic Omnium a ďalej smerom do Zohoru po hranicu katastrálneho územia obce,

Poznámka: Prevzaté z Doplnku ÚPN SÚ Lozorno (rok 2001).

### **6.2 Pozemky pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom**

**V rámci katastrálneho územia obce**

- Prestavba vybavenosti oddychového miesta motorizmu pri štátnej ceste I-2 smerom na Stupavu.
- Vybavenosť oddychového miesta turizmu v lokalite Lipníky – Lentavy.
- Nový peší a cyklistický turistický chodník v úseku lokalita Lipník -Lentavy (oddychové miesto) – rekreačná lokalita Košarisko (vyvolaná potreba prevádzky zverníka Ostrovec).
- Nový peší a cyklistický turistický chodník od konca intravilánu obce smerom k obci Jablonové.
- Nový peší a cyklistický turistický chodník od konca intravilánu obce smerom do mesta Stupava.
- Nový peší a cyklistický turistický chodník od križovatky ciest I-2 a III-00237 (smer Zohor) pozdĺž štátnej cesty I-2 po rekreačnú lokalitu Kamenný Mlyn.
- Vstupné záchytné parkovisko motorovej dopravy v rekreačnej lokalite Košarisko.
- Oddychové plochy s drobnou architektúrou na centrálnej lúke rekreačnej lokality Košarisko.

#### **V rámci zástavby obce a jej bezprostrednom zázemí**

- Vstupná kruhová križovatka na štátnej ceste II-501 a miestna cesta s chodníkom a izolačnou zeleňou v západnej časti obce rozšíreného intravilánu obce smerom k areálu Poľnohospodárskeho družstva.
- Peší chodník s verejným osvetlením od zástavby Záhumenice k stanici pohonných hmôt so zastávkou tranzitnej verejnej dopravy SAD.
- Predĺženie Železničnej ulice od križovatky Jelšovej ulice po navrhovanú novú miestnu cestu smerom k areálu Poľnohospodárskeho družstva.
- Miestna cesta prepojenia ulíc Vendelínska a Jelšová cez železničnú trať.
- Miestna cesta prepojenia ulíc Staničná a Železničná cez železničnú trať.
- Vstupná kruhová križovatka na štátnej ceste II-501 a miestna cesta s izolačnou zeleňou vo východnej časti obce s prepojením na Železničnú ulicu – parkovisko pred firmou Hasit.
- Úpravy šírkového usporiadania štátnej cesty II-501 v celom zastavanom území obce s cieľom skľudnenia prejazdnej motorovej dopravy, obojstranného, resp. jednostranného chodníka ( podľa priestorových možností ) s drobnou architektúrou a deliacou zeleňou.
- Prestavba Námestia sv. Kataríny s obmedzením motorovej dopravy, tvorbou pešej zóny s drobnou architektúrou a zeleňou.
- Valorizácia prostredia pozdĺž Suchého potoka od premostenia na Hlavnej ceste po premostenie na Vendelínskej ulici s pešími chodníkmi a plochami, detskými ihriskami, drobnou architektúrou, brehovou zeleňou a kaskádami na potoku.
- Detské a mládežnícke ihriská

- pri Suchom potoku na Orechovej ulici,
- na Borovicovej ulici,
- v lokalite Troganových lúčky.
- Pešie chodníky pozdĺž miestnych ciest v rámci celého zastavaného územia obce podľa priestorových možností uličnej zástavby s jednotným verejným osvetlením, drobnou architektúrou a zeleňou.
- Rozšírenie cintorína s priestorom nového vstupu a parkoviskom.
- Miestna cesta prepojenia ulíc Lesná a Karpatská s chodníkom.
- Peší a cyklistický chodník na Karpatskej ulici po koniec existujúcej obytnej zástavby lokality Rusniaky s pásom izolačnej zelene pri navrhovaných súboroch rodinného bývania B6 – Ohrádky a B7 Rusniaky.
- Pešia promenáda a oddychové chodníky s drobnou architektúrou a zeleňou pri vodnej nádrží Lozorno.
- Súbor vybavenosti turizmu a športu pri vodnej nádrží – stravovacie zariadenie, oddychová a opaľovacia terasa, verejné hygienické vybavenie, športovo-rekreačné ihriská a oddychová lúka, drobná architektúra.
- Napojenie obytných lokalít Ohrádky, Rusniaky, verejnej vybavenosti turizmu a rekreácie pri vodnej nádrži na verejnú kanalizačnú sieť a ČOV obce (ako združená investičná akcia majiteľov súčasných a navrhovaných rodinných domov B6 a B7, prevádzkových objektov Povodia Dunaja, prevádzkovateľa verejnej vybavenosti a obce),
- Sociálno-výchovné zariadenie rómskych rodín na Jelšovej ulici.
- Spoločná Požiarna zbrojnica obce a Priemyselného parku v k.ú. obce.
- Energocentrum miestnej výroby s využitím solárnej a veternej energie.
- Prestavba stĺpových transformačných staníc na objektové a kabelizácia elektrických vedení v zastavanom území obce a v rekreačných lokalitách Kamenný Mlyn, Košarisko.
- Kabelizácia vedení telefónnej siete v zastavanom území obce a v rámci rekreačných lokalít Kamenný Mlyn, Košarisko.

## **7. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích a urbanisticko-architektonických materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia**

Vypracovanie a schválenie ÚPN obce je podkladom pre následné etapovité zabezpečenie územnoplánovacích materiálov pre rozvoj jednotlivých funkcií obce a katastrálneho územia v navrhovanej postupnosti:

### **V rámci zástavby obce**

Jednotlivé funkčné plochy rozvoja obce riešiť podľa návrhu územného plánu formou spracovania konkrétnych urbanisticko-architektonických a krajinných štúdií s rozpracovaním stanovených regulatívov ÚPN obce.

Územnoplánovacie podklady budú slúžiť pre dopracovanie dokumentácií súborov stavieb pre územné konania a následné zabezpečovanie projektov pre stavebné konania jednotlivých stavieb.

Navrhovaná postupnosť a rozsah:

- Urbanisticko-architektonická štúdia centra obce v územnom rozsahu - Námestie sv. Kataríny, nový súbor občianskej vybavenosti obce smerom k Suchému potoku, Obecné námestie (Obecný úrad, Požiarna zbrojnica, trhovisko a časť ulíc Požiarna, Zohorská, Zvončínka, Hlavná, Staničná.
- Urbanisticko-architektonické štúdie jednotlivých súborov navrhovaného rozvoja bývania podľa potreby prípravy územia na realizáciu s odporúčanou postupnosťou:
  - lokalita B1 – 1. etapa
  - lokalita B2 – časť v súčasnom zastavanom území – 1. etapa
    - časť mimo súčasné zastavané územie – 2. - 3. etapa
  - lokalita B3 – časť v súčasnom zastavanom území – 2. etapa
    - časť mimo súčasný zastavané územie – 3. etapa
  - lokality B4, B5 – priebežne v 1. - 3. etape
  - lokalita B6 – 1. etapa
  - lokality B7, B8 – priebežne v 1. - 3. etape.
- Urbanisticko-dopravná a sadovnícka štúdia skľudnenia motorovej dopravy na štátnej ceste II-501 a prevádzkových úprav okolitého prostredia v zastavanom území obce.
- Urbanisticko-architektonická a sadovnícka štúdia prestavby priestoru – Športové námestie, športový areál, Vendelínska ulica.
- Urbanisticko-architektonická a sadovnícka štúdia prestavby centrálnej časti obce – prostredie Suchého potoka v rozsahu - premostenie potoka na Hlavnej ulici po premostenie pri Vendelínskej ulici.
- Urbanisticko-krajinná štúdia rozvoja vybavenia turizmu a rekreácie pri vodnej nádrži Lozorno.
- Ďalšie potrebné študijné riešenia pre zabezpečenie povoľovacích konaní v zmysle stavebného poriadku.

#### **V rámci katastra obce**

- Rozvoj strediska turizmu a rekreácie Kamenný Mlyn zabezpečiť v spolupráci so Slovenskou správou ciest a majiteľom rekreačného areálu vypracovaním podrobnejšieho stupňa - Územného plánu zóny Kamenný Mlyn - s komplexným

vyriešením všetkých urbanisticko-architektonických, územnotechnických a krajinných vzťahov ako dokumentu pre územné konania :

- súboru motoristickej vybavenosti diaľnice D2 a štátnej cesty I-2,

- strediska turizmu a rekreácie,

a následné realizačné projekty jednotlivých stavieb pre stavebné konania.

- Ďalšiu prevádzku základne turizmu a rekreácie Košarisko riešiť v spolupráci samosprávy chatovej osady, Obce Lozorno, Mesta Stupava a Obce Borinka formou podrobnejšieho stupňa Územného plánu zóny Košarisko.
- Územnoplánovací dokument bude podkladom pre majetkoprávne vysporiadanie jednotlivých pozemkov lokality a na prípravu kompletovania vybavenosti základne turizmu a rekreácie.
- Prestavbu oddychového miesta pri štátnej ceste I-2 smerom na Stupavu riešiť v spolupráci so Slovenskou správou ciest spracovaním urbanisticko-krajinnej štúdie, ktorá po prerokovaní bude dopracovaná na dokumentáciu k územnému konaniu a pre následné realizačný projekt prestavby vybavenosti pre stavebné konanie,
- *Urbanisticko-architektonická štúdia rozvoja výrobnéj zóny V4, V5 v západnej časti katastrálneho územia obce,*
- *Urbanisticko-architektonická štúdia výstavby obchodného centra OV1, OV2, v južnej polohe extravilánu obce pri križovatke ciest I/2 a II/501.*

V súlade so zákonom č. 237/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa § 30, odst. 3 bude v lehote do 4 rokov po schválení územného plánu preskúmané, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo obstaranie nového územného plánu.