

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LÁB  
ZMENY A DOPLNKY Č.3**

**V ZNENÍ ZMIEN A DOPLNKOV Č.1/2005 a Č.2/2009**

**B - ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

OBSTARÁVATEĽ : OBEC LÁB

SPRACOVATEĽ :  
ATELIÉR OLYMPIA, SPOL. S R.O.  
ARCHITEKTÚRA, URBANIZMUS, ÚZEMNÉ A KRAJINNÉ PLÁNOVANIE  
WOLKROVA 4, 851 01 BRATISLAVA 5  
TEL.FAX : 02/62 410 307, 0903 732 558  
E-MAIL :office@atelierolympia.eu

FEBRUÁR 2014

Územný plán obce Láb spracoval Ateliér Olympia – združenie architektov Ing.arch.Igor Petro, Ing.arch. Eva Žolnayová v rokoch 2001-2002.

Územnoplánovací dokument bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva Láb č.OZ6/02 dňa 29.11.2002. Územnoplánovací dokument bol riešený k návrhovému roku 2017.

V roku 2005 po príslušných prípravných prácach a postupoch vyhodnotenia okruhu aktuálnych problémov v rozvoji obce bol vypracovaný materiál „ Zmeny a doplnky č.1/2005 ÚPN obce Láb“, ktorý bol po príslušných postupoch prerokovaný a schválený v Obecnom zastupiteľstve Láb uznesením OZ č. 52/2006 z dňa 30.8.2006. Závazná časť Zmien a doplnkov č.1/2005 ÚPN obce bola vyhlásená za Všeobecne záväzné nariadenie obce č.1/2006 z dňa 31.8.2006.

Druhá aktualizácia územnoplánovacej dokumentácie obce prebehla v roku 2009, Zmeny a doplnky č.2/2009 ÚPN obce Láb, ktoré boli schválené dňa 19.1.2011 uznesením Obecného zastupiteľstvo v Lábe č.3/2011, záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením obce.

V roku 2013 boli predložené na Obec Láb nové zámery na územný rozvoj obce. Po preskúmaní Územného plánu obce a jeho Zmien a doplnkov č.1/2005 a č.2/209 bolo konštatované, že zaradenie predložených zámerov do územného rozvoja obce si vyžaduje doplniť stanovené funkčné využitie a je potrebné aktualizovať platný územný plán obce. Na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Lábe sa prijalo uznesenie o vypracovaní Zmien a doplnkov č.3 Územného plánu obce Láb a o obsahu v poradí tretej aktualizácie Územného plánu obce Láb. Ťažiskom bude investorský zámer realizovať rozvoj funkčných plôch bývania vo východnej časti súčasného extravilánu obce formou kompaktnej zástavby rodinných a skupiny bytových domov v limitovanom rozsahu v polohe obytnej zóny Stránky, ktorá je zaradená územným plánom do výhľadového obdobia. Predmetom riešenia bude ďalej rozvoj funkcie bývania v rodinných domov v polohe záhrad za zastavaným územím obce v lokalite Grinava a v zastavanom území v lokalite Kút.

Závazná časť aktualizovaného dokumentu je spracovaná formou úplného znenia. Doplnenia a zmeny v texte časti kapitol dotknuté Zmenami a doplnkami č.3 ÚPN obce sú vyznačené šikmým červeným písmom. Vypustené už neaktuálne časti záväznej časti sú označené prečiarknutím textu.

Zmeny v záväznej časti, ktoré vyplynuli zo Zmien a doplnkov č.2/2009 ÚPN obce Láb sú vyznačené šikmým písmom s podtrhnutím.

---

### **Riešiteľský kolektív**

Ing.arch. Eva Žolnayová, autorizovaná architektka, registračné číslo 0897 AA  
Ing.arch. Katarína Michalková

---

### **Poverený obstarávateľ**

podľa §2a. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

Ing. Terézia Davidová, odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie UPP a ÚPD, registračné číslo 270,

## Obsah Územného plánu obce Láb – zmeny a doplnky č.3

---

- A. Textová časť
  - B. Záväzná časť**
  - C. Grafická časť
- 

### B - Záväzná časť

---

- Aktualizácia úplného znenia Záväznej časti ÚPN obce Láb v znení zmien a doplnkov č.1/2005 a Zmien a doplnkov č.2/2009,
- Zmeny v záväznej časti, ktoré vyplynuli zo Zmien a doplnkov č.2/2009 ÚPN obce Láb sú vyznačené šikmým písmom s podtrhnutím.
- Kapitoly dotknuté Zmenami a doplnkami č.3 sú v obsahu označené tučným písmom, nové kapitoly, resp. zmeny v ich názve sú označené ležatým písmom,
- Zmeny a doplnenia v texte záväznej časti Zmien a doplnkov č.3 sú označené ležatým písmom **červenej farby**, vypustené časti sú vyznačené prečiarknutím zrušeného textu.

<b>O b s a h</b>	<b>Str.</b>
<b>I. Urbanistická koncepcia ÚPN obce</b>	5
<b>II. Regulatívy urbanistického riešenia</b>	6
1. Regulatívy urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia katastrálneho územia obce	6
2. Regulatívy urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia územia obce	8
3. Regulatívy pre zachovanie a rozvoj kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	12
4. Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickú stabilitu územia	13
5. Regulatívy pre rozvoj bývania	18
6. Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti	21
7. Regulatívy pre rozvoj vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie	25
8. Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva	27
9. Regulatívy pre rozvoj verejnej dopravnej vybavenosti	33
10.Regulatívy pre rozvoj verejnej technickej vybavenosti	38
11.Regulatívy pre zložky životného prostredia	42
12.Vymedzenie ochranných pásiem, chránených území podľa osobitných predpisov a iných obmedzení v území	45
<b>III. Určenie regulácie využitia územia</b>	48
1. <i>Určenie dominantných, prípustných a neprípustných podmienok využitia jednotlivých plôch, regulácia ich využitia</i>	48
2. Regulatívy pre nadväzné urbanisticko-architektonické riešenia podrobnej zástavby územia a stavieb	51
<b>IV. Vymedzenie zastavaného územia obce</b>	54
<b>V. Plochy pre verejnoprospešné stavby, podmienky na delenie a scelenie pozemkov</b>	55
1. Plochy pre verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov	55
2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce	55
3. Podmienky na delenie a scelenie pozemkov	57

<b>V.A. Zoznam verejnoprospešných stavieb</b>	58
1. Verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov	58
2. Verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce	58
VI. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích, urbanisticko-architektonických a krajinných materiálov.	60
1. Etapizácia realizácie územného plánu	60
2. Postup v rámci zástavby obce	61
3. Postup v rámci katastra obce	61
VII. Legislatívne opatrenia	61
<b>VIII. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb</b>	63
1. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v rámci riešenia zmien a doplnkov č.1/2005	63
2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v rámci riešenia zmien a doplnkov č.2/2009	63
3. 3. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v rámci riešenia zmien a doplnkov č.3	64

### C. Grafická časť

- Výkresy so zmenami a doplnkami č.3 sú spracované vo forme priesvitkových náložiek pre nakladanie na výkresy ÚPN obce v znení Zmien a doplnkov č.1/2005 a č.2/2009.
- Výkresy s riešenými zmenami a doplnkami sú v obsahu označené hrubým písmom.

Číslo výkresu	Názov výkresu	Mierka výkresu
1.	Širšie územné vzťahy regionálneho charakteru	M 1:100 000
<b>2-ZD 3</b>	<b>Komplexný urbanistický návrh a krajinno-ekologické vzťahy katastrálneho územia obce</b>	M 1: 25 000
<b>3-ZD 3</b>	<b>Urbanistický návrh priestorového usporiadania a tvorby krajiny záujmového územia obce</b>	M 1: 5 000
<b>4-ZD3</b>	<b>Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce – priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia</b>	M 1: 2 880
5.	Komplexný urbanistický návrh rozvoja lokalít Lábske jazero, Feld – priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia	M 1: 2 880
<b>6-ZD3</b>	<b>Návrh verejnej dopravnej vybavenosti obce</b>	M 1: 2 880
<b>7.8-ZD3</b>	<b>Návrh verejnej technickej vybavenosti obce</b>	M 1: 2 880
9-ZD3	Vyhodnotenie použitia PPF a LPF na iné účely	M 1: 2 880

## I. URBANISTICKÁ KONCEPCIA ÚPN OBCE

Zmeny a doplnky územného plánu obce sú riešené s urbanistickou koncepciou rozvoja obce k návrhovému obdobiu do roku 2020.

~~Podľa záväzného územnoplánovacieho dokumentu – Územného plánu veľkého územného celku Bratislavský kraj a jeho aktualizácie schválenej nariadením vlády SR č.20/2003 Z.z. je Obec Láb územnou súčasťou severnej rozvojovej osi regionálneho významu s vidieckymi sídlami v smere Zohor – Láb – Plavecký Štvrtok – Malacky.~~

*Podľa záväzného územnoplánovacieho dokumentu – Územného plánu regiónu Bratislavský samosprávny kraj (ÚPN BSK) schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja uznesenie č.60/2013 z dňa 20.9.2013 a záväzná časť Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č.1/2013 z dňa 20.9.2013, je Obec Láb územnou súčasťou **záhorskej rozvojovej osi prvého stupňa**, (Bratislava – Malacky – Kúty ...) kde sa navrhuje rozvíjať osídlenie s cieľom vytvárania celoštátnych sídelných rozvojových sietí.*

*V oblasti regionálnych vzťahov sa očakáva vytváranie rovnocenných podmienok rozvoja mestských a vidieckych priestorov s cieľom zabezpečenia rovnocenných životných a pracovných podmienok obyvateľstva.*

*Rozvoj obcí sa požaduje riešiť tak, aby sa s rozvojom obytných, výrobných a ostatných funkčných plôch a zariadení v obci budovala adekvátne sociálna infraštruktúra, verejná dopravná a technická vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovania, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.) napojená na nadradenú sieť zabezpečujúca potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania územia obce.*

Územný rozvoj obce je riešený intenzifikáciou jej súčasnej zástavby a postupným etapovitým rozširovaním zastavaného územia obce a tiež v súlade so sledovaným urbanisticko-demografickým a socio-ekonomickým rozvojom aglomerácie mesta Bratislava tak, aby sa nezmenil typický bodový urbánny charakter a kompozícia vidieckeho sídla v poľnohospodárskom krajinnom prostredí roviny Záhorskej nížiny s bohatými borskými a lužnými lesmi v severozápadnej polohe katastra.

Obec sa bude v návrhovom období ďalej rozvíjať rastlým kompozičným spôsobom s hlavnými funkciami - bývanie, výroba a rozvojovými doplnkovými funkciami turizmu, rekreácie a športu.

Ťažisko koncepčného urbanistického riešenia tvoria zásady :

- prevádzkové posilnenie centra obce dostavbou disponibilných priestorov polyfunkčnou občianskou vybavenosťou,
- kompozičné zvýraznenie spoločenskej funkcie obecného námestia, pešej prevádzky a zelene v centrálnom priestore obce medzi areálom Obecného úradu a areálom rímsko-katolíckeho kostola,
- návrh nových súborov bývania v prelukách a po obvode súčasnej zástavby obce s ťažiskovou formou individuálnej rodinnej zástavby a príslušnou spádovou základnou občianskou vybavenosťou,
- riešenie ponukovej vybavenosti pre vidiecky cestovný ruch, rekreáciu, šport v rámci funkčnosti obce ako atraktívneho prímestského územia mesta Bratislava,
- návrh rozvoja športovo-rekreačnej vybavenosti obce a siete vybavenia cestovného ruchu v rámci katastrálneho územia,
- návrh ponukových plôch pre rozvoj miestnej komunálnej výroby a služieb,
- návrh rozvoja výrobnno-skladovej zóny v severovýchodnej polohe extravilánu obce,

- návrh aktivizácie činnosti poľnohospodárskej výroby,
- návrh dopravného režimu skľudnenia automobilovej dopravy v celom priebehu cesty III/00240 cez zastavané územie obce,
- návrh trasy nového cestného obchvatu cesty regionálneho významu III/00235 v severnej okrajovej polohe mimo rozvojovej zástavby obce, *ktorý je v súlade so záväznou časťou ÚPN regiónu BSK (8.19.4.) a zároveň verejnoprospešnou stavbou (1.8.8.),*
- návrh postupného kompletovania technickej infraštruktúry,
- opatrenia na skvalitnenie životného prostredia v obci a celom katastrálnom území,
- návrh na skvalitnenie krajinnno-ekologickej štruktúry poľnohospodárskej krajiny katastra obce a zapojenia sídla do charakteru tohoto typu krajiny,
- návrh dotvorenia územného systému ekologickej stability,
- regulatívy pre postupnú realizáciu stanovenej urbanistickej koncepcie rozvoja obce a urbanizovaných lokalít v katastrálnom území obce podľa záväzného riešenia ÚPN,
- vylúčenie tvorby nových urbanizovaných lokalít bývania vo voľnej krajine katastrálneho územia obce.

## II. REGULATÍVY URBANISTICKÉHO RIEŠENIA

### II.1. Regulatívy urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia katastrálneho územia obce

Obec Láb je podľa záväzného územnoplánovacieho dokumentu – Územného plánu veľkého územného celku Bratislavský kraj riešená ako súčasť severnej rozvojovej osi regionálneho významu s vidieckymi sídlami v smere Zohor – Láb – Plavecký Štvrtok – Malacky *regiónu Bratislavský samosprávny kraj riešená ako súčasť záhorskej rozvojovej osi prvého stupňa, kde sa navrhuje rozvíjať osídlenie s cieľom vytvárania celoštátnych sídelných rozvojových sietí* (viď schému výkresu č. 1).

Zmenami a doplnkami *č.1/2005* územného plánu obce sú stanovené nasledovné rozvojové urbanistické zásady :

- Obec sa bude v návrhovom období ďalej rozvíjať v kategórií vidieckeho sídla s hlavnými funkciami - bývanie, výroba a rozvojovými doplnkovými funkciami turizmu, rekreácie a športu.
- Hranica katastrálneho územia obce ostáva v súčasnej podobe. Žiadne zmeny neboli požadované, ani nebili vyvolané riešením územného plánu.
- V severovýchodnej časti extravilánu katastra obce je riešený územný rozvoj výrobnoskladového areálu v rozsahu podľa vypracovaného investičného zámeru.
- Korigovaný je pôvodný návrh ÚPN s rozvojom výrobnoprevádzkového areálu Nafty Gbely v severnej časti extravilánu obce. Po ohlásenom ukončení prevádzky areálu v roku 2008 bude tento využitý pre inú vhodnú výrobnú činnosť.
- Samostatná urbanizovaná lokalita Ortov Mlyn je riešená bez ďalšieho územného rozvoja súčasnej obytnej a hospodárskej zástavby s vymedzením samostatného zastavaného územia.
- V samostatných urbanizovaných lokalitách Nový majer, Starý majer nie je navrhnuté rozširovať obytnú funkciu.
  - v lokalite Starý Mlyn je navrhnutý rozvoj športovo-rekreačnej vybavenosti poľovníckej a športovej strelnice.

- v lokalite Nový majer je pre výrobný areál Trávniky navrhnuté príslušné rozvojové prevádzkové vybavenie.
- Do ÚPN je zapracovaný nový investorský zámer na výstavbu výrobnno-skladového areálu v severovýchodnej polohe extravilánu – lokalita Cigánsky vršok,
- Samostatná urbanistická lokalita Lábske jazero je funkčne riešená ako základňa cestovného ruchu a rekreácie, bez ďalšieho územného rozvoja súčasnej záhradkovej osady a s úpravou režimu prevádzky jej pozemkov tak, aby bezprostredné okolie brehu jazera bolo verejne prístupné.

Stavebné rozšírenie záhradkových objektov je možné len podľa podmienok stavebného zákona a je podmienené výstavbou nepriepustných žúmp, resp. spoločnej ČOV pre celú záhradkovú osadu.

Súčasná kolízna prevádzka neudržiavaného, až devastovaného priestoru medzi záhradkovými pozemkami a brehom Lábskeho jazera je riešená s regulatívmi pre skvalitnenie celého brehového priestoru pre rekreačno-oddychový pobyt dennej návštevnosti tejto krajinej atraktivity s náučným chodníkom chráneného územia.

- Lúčný priestor pri jazere na okraji záhradkovej osady pri vstupe od obce Láb je riešený ako vybavený oddychový bod pre rekreačnú návštevnosť a príležitostné podujatia – akcie Slovenského rybárskeho zväzu, ochranárskych organizácií, turistov, obce Láb, atď.
- V polohe lúky na južnom okraji jazera je navrhnuté prevádzkové parkovisko a sezónne bufetové vybavenie so základnou hygienickým zariadením. Ako súčasť tohoto objektu je navrhnutý aj klub rybárov s vybavením pre predaj hodinového rybolovu a požičovňou rybárskeho vybavenia.
- Prevádzka zastávky ŽSR je riešená s vybavením krytého prístrešku, lavičkami a informačným panelom.
- V súlade s rozvojovými materiálmi štátnej ochrany prírody je navrhnuté vymedzenie územia Lábskeho jazera v kategórii chránený areál s 3. stupňom ochrany, ktorý umožňuje využívanie jazera na sledované spoločenské aktivity.
- Samostatná urbanistická lokalita Feld v severozápadnej časti katastrálneho územia je funkčne riešená ako základňa cestovného ruchu a rekreácie, bez ďalšieho územného rozvoja funkcie záhradkovej osady.

V urbanisticky vhodnej polohe prístupovej cesty na hranici katastra obce je pre celú lokalitu navrhnutá sezónna základná bufetová vybavenosť so základnou hygienickým zariadením (podľa príslušného dohovoru s obcami Jakubov, Plavecký Štvrtok s príľahlými katastrálnymi územiami).

Stavebné rozšírenie záhradkových objektov je možné len podľa podmienok stavebného zákona a je podmienené výstavbou nepriepustných žúmp, resp. spoločnej ČOV pre celú záhradkovú osadu.

- Samostatná urbanistická lokalita Pieskovňa – jazero Plavecký Štvrtok v severovýchodnej časti katastra obce je riešená bez ďalšieho územného rozvoja súčasnej kapacity individuálnych rekreačných chat na území katastra obce Láb, s návrhom skvalitnenia súčasnej prevádzky a programom riešenia spoločnej verejnej bufetovej a hygienickej vybavenosti pri vodnej ploche – v spolupráci s Obcou Plavecký Štvrtok.

Vo väzbe na chatovú zástavbu je na juhozápadnom okraji borovicového lesa navrhnutý nový kúpeľno-rekreačný areál s predpokladom využitia podzemného zdroja geotermálnej vody na geologickom zlome, ktorý sa tiahne severojužne okrajom lesného komplexu.

Navrhovaný areál komplexu kúpeľno-rekreačnej vybavenosti je komunikačne priamo napojený po poľnej ceste s obcou.

V dlhodobej prognóze je koncepčne uvažované využiť existujúce poľné a lesné cesty s príslušnou prestavbou na prevádzkové napojenie areálu aj na štátnu cestu I/2 v polohe pri stredisku cestovného ruchu a rekreácie Kamenný Mlyn.

Nadväzne na riešenie železničného ťahu Bratislava – Kúty na prevádzkovú rýchlosť 160 km/hod. je ako vyvolaná investícia v trase prepojovacieho chodníka medzi jazerom Pieskovňa a Kamenným Mlynom navrhnutý mimoúrovňový podchod pod traťou pre peších, cyklistov a priechod zvere.

- V záujme riešenia optimálnych vzťahov životného prostredia a dopravy v prevádzke obce a riešenia skvalitnenia regionálnych podmienok cestnej dopravy na ťahu Plavecký Štvrtok – Záhorska Ves – Angern je v severnej polohe plánovaného územného rozvoja obce riešený nový cestný obchvat mimo zastavané územie obce s napojením štátnej cesty III/00235 na cestu III/00240 smerom na Jakobov.
- S cieľom zvýšenia ponukových turisticko-rekreačných aktivít v regióne Záhoria a na území katastra obce je riešený rozvoj značkovaných peších turistických a cykloturistických chodníkov v smeroch :
  - do kúpeľného termálneho areálu a k základní cestovného ruchu a rekreácie Pieskovňa – Jazero Plavecký Štvrtok - Láb, ďalej smerom do strediska turizmu a rekreácie Kamenný Mlyn ;
  - do obce Zohor ( ďalej južne k územia rieky Moravy do Devínskej Novej Vsi ), resp. do obce Lozorno a ďalej do lesného komplexu Malých Karpát, resp. podhorím smerom na Jablonové a Pernek).
  - do obce Plavecký Štvrtok,
  - do obce Jakobov.
- Je navrhnuté inžiniersku vybavenosť územia rozvíjať podľa vývojových potrieb obce a jednotlivých urbanizovaných lokalít.
- Stanovené sú regulatívy na skvalitnenie krajinného obrazu rovinného katastra v rámci Záhorskej nížiny.
- Navrhnuté sú podmienky zvýšenej ochrany prírodného prostredia Chránenej krajinej oblasti Záhorie a konkretizovať riešenie skvalitnenia prevádzky a krajinného obrazu plánovaných nových chránených území Mokry les a Lábske jazero.
- Navrhnutá je úprava pôvodnej hranice dobývacieho priestoru Láb pre podzemné zásobníky plynu s tým, že z územia dobývacieho priestoru je navrhnuté vyčleniť časť zastavaného územia obce a tým vylúčiť vyplývajúce obmedzenia v riadnej prevádzke územia obce, ktoré sa aj tak reálne nemôžu uplatňovať v zastavanom území obce.
- Zapracované sú všetky aktuálne prevádzkované podzemné zásobníky zemného plynu a ich zariadenia s príslušnými ochrannými pásmami.

## **II.2. Regulatívy urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia územia obce**

Obec Láb má charakter zástavby kompaktného vidieckeho sídla s plošnými funkčnými zónami, ktoré sa postupne rozvíjali rastlým spôsobom pozdĺž ťažiskovej severojužnej komunikácie a centrálneho uličného systému.

Návrh územného plánu a tiež zmien a doplnkov rešpektuje tieto vývojové danosti a ďalší rozvoj je orientovaný na nasledovné funkčné využitie územia :

**A. Funkcia bývania** je ťažiskovou funkciou prevádzky a rozvoja obce v návrhovom období územného plánu, ktorá je orientovaná na koncepčné postupy :



- Využiť súčasnú disponibilitu zástavby obce, skvalitniť stavebno-technický stav pôvodných domov, prevádzku dvorných traktov pre bývanie, pre hospodársku činnosť a vývojovo aj pre rekreačný pobyt ;  
v rámci tejto funkcie navrhnuť účinné regulatívne opatrenia na skvalitnenie uličných priestorov, dvorných traktov a záhrad v záujme zlepšenia architektonicko-stavebného a krajinnno-estetického vzhľadu obce,
- Ďalší rozvoj bývania v obci riešiť kombinovanými formami rodinnej zástavby v záhradách a s tvorbou ucelených uličných celkov, ktoré sú charakteristické pre vidiecke sídlo,
- Využiť dosiaľ nezastavané plochy prelúk súčasnej uličnej zástavby obce so zachovaním charakteristickej miestnej parcelácie pozemkov.
- Nové plochy na bývanie riešiť v okrajových polohách zástavby obce s rozšírením zastavaného územia obce.  
Pri priemernej obložnosti 2,9 obyv/byt v novej zástavbe zón bývania B1-B10 bude dosiahnutý **nárast o cca 1 000 nových obyvateľov**.  
Takto spolu so súčasným počtom 4 416 **1 518** obyvateľov z posledného sčítania dňa 26.5.2004 (**K 31.12.2012**) je riešením Zmien a doplnkov ÚPN k návrhovému roku 2020 **plánovaný stav cca 2 400 obyvateľov obce**.
- V okrajovej polohe severozápadnej zástavby nad zariadením ČOV je riešený súbor funkcie výrobných služieb, miestnej remeselnej malovýroby s tým, že veľkosť pozemkov bude riešená podľa individuálnej potreby a s možnosťou kombinácie s bývaním,
- V rozvojových plochách bývania sú riešené plochy občianskej vybavenosti, verejnej sídelnej zelene s drobnou architektúrou, detskými ihriskami.
- Návrh počítá s využitím časti plôch veľkých záhrad rodinnej zástavby na primerane vhodné zahusťovanie súčasných zón bývania.
- Zachovanie a obnova pôvodného urbanistického súboru kompaktnej zástavby centra obce s charakteristickým uličným domoradím a prvkami regionálnej ľudovej architektúry, je riešená podľa stanovených osobitných urbanisticko-architektonických regulatív s vhodným funkčným využitím.
- Návrh nových lokalít rodinného bývania je riešený zásadne so záhradami po obvode zástavby sídla.

Pôvodne riešená lokalita bývania B2 – Stránky v ÚPN, ktorá bola koncepčne uvažovaná ako účelová ponuka predovšetkým pre riešenie bývania zamestnancov plánovaného Priemyselného a technologického parku Záhorie resp. pre iný investorský záujem, je v aktualizácii ÚPN obce – **Zmeny a doplnky č.1/2005** je preradená ako územná rezerva do etapy dlhodobého výhľadu.

*V Zmenách a doplnkoch č.3 ÚPN obce Láb sa navrhuje opätovný rozvoja bývania v zóne B2 – Stránky, nakoľko investorský záujem o rozšírenie plôch bývania v tejto lokalite bol podmienený predovšetkým efektívnym riešením majetkovo-právnych vzťahov k pozemkom tejto lokality. Navrhuje sa preto preradiť časť územnej rezervy z obdobia výhľadu do návrhového obdobia s nemeneným funkčným využitím pre obytnú zástavbu.*

*Druhým okruhom riešenia Zmien a doplnkoch č.3 ÚPN obce je rozvoj funkcie bývania:*

- *v zastavanom území obce v lokalite Kút v súčasných záhradách obytnej zástavby vymedzením plôch pre skupinu rodinných domov na pozemkoch parc.č.844, 845, 846 s možnosťou riešiť v tejto polohe s rozvojom funkcie bývania aj občiansku vybavenosť so zariadeniami sociálnej infraštruktúry (sociálna starostlivosť, služby a pod.). Táto časť územia bola pred prvou aktualizáciou územného plánu obce - Zmeny a doplnky č.1/2005 súčasťou zóny bývania Osvaldova Záhrada (B6), ale po zaradení nových rozvojových plôch bývania v zóne Kút, bola riešená lokalita v štruktúre rozvojových zón pričlenená k novej zóne Kút, nakoľko je územne k nej priamo nadväzná.*

- *v extraviláne obce v lokalite s názvom Grinava v polohe južne od obecnej ČOV, sa navrhuje vymedzenie plochy pre rodinnú zástavbu v súčasných záhradách s väzbou na obytnú zástavbu obce na pozemkoch parc.č.451/3, 452/2, 452/3. Obytná zóna Záhrady Grinava (B5) bola riešením Zmien a doplnkov č.1/2005 preradená do dlhodobého výhľadového obdobia, riešená časť sa preto navrhuje opäť začleniť do návrhového obdobia s pôvodnou obytnou funkciou .*

V zmenách a doplnkoch č.2/2009 ÚPN obce je riešený rozvoj :

- funkcie bývania v rodinných domoch v južnej polohe súčasného extravilánu obce :  
 - v lokalite Konopnísko,  
 - v lokalite Osvaldova záhrada,  
s príslušným návrhom na rozšírenie zastavaného územia obce.

**B. Funkcia občianskej vybavenosti** je v návrhu zameraná na dotvorenie jej súčasnej štruktúry o vybavenie, ktoré v tejto kategórii veľkosti vidieckeho sídla cca 2 400 obyvateľov a jeho rozvojovej funkčnosti v rámci aglomeračnej spádovosti mesta Bratislava a regiónu dosiaľ chýba – vyššia prímestská vybavenosť,

Súčasná nevyhovujúca štruktúra a úroveň občianskej vybavenosti je hlavne v časti kultúry, zdravotnej a sociálnej starostlivosti, maloobchodnej siete, služieb, športu, verejného stravovania a administratívy.

Nová vybavenosť je preto urbanisticky riešená s princípmi :

- optimálnej štruktúry kompletovania občianskej vybavenosti podľa urbanistických štandardov tak, aby zodpovedala výhľadovému počtu obyvateľov a aj potrebám sledovanej turisticko-rekreačnej prevádzky obce a samostatných urbanizovaných lokalít v katastri k návrhovému roku 2020.

**Koncepčným cieľom je, aby občianska vybavenosť obce zaručovala komplexnosť ponuky pre komfortný život obyvateľov, bez nutnosti cestovať za vybavenosťou mimo sídla a aby plnila aj veľmi dôležitú funkciu atraktívnej vybavenosti pre dennú, hlavne koncom týždňovú turisticko-rekreačnú návštevnosť.**

- Sledované je zachovať časť sídla s historickým kompozičným charakterom pôvodnej uličnej zástavby, ktorej ťažisko tvoria časti Dedina, Grinava, Radek, Ulica, Pri cintoríne s priestorovými dominantami areálu rímsko-katolíckeho kostola a námestím s parkom.

Táto urbanisticko-architektonická hodnota prostredia sídla je riešená vhodnou dostavbou a revitalizáciou súčasného stavebného fondu podľa osobitných urbanisticko-architektonických regulatív tak, aby sa zvýraznila kultúrna hodnota sídla a zvýšila sa jeho atraktivita pre turistickú návštevnosť.

Disponibilné objekty sú uvažované na využitie pre atraktívne zariadenia občianskej vybavenosti a turistickej návštevnosti obce – malé obchodíky, služby, stravovacie zariadenia, občerstvenie, a pod.

- Časť nového občianskeho vybavenia obce O3 je riešená pri športovom areáli v novej polohe rozloženého situovania pri športovom areáli Š1 a navrhovanej lokalite bývania B3 Bahná ( pôvodne bola táto vybavenosť sústredená v rámci rozvojovej zóny B2).
- Ďalšia občianska vybavenosť obce je riešená s využitím vhodných objektov a priestorov v rámci súčasnej uličnej zástavby a v rámci plánovaných nových súborov bývania v optimálnej spádovej dostupnosti.
- Súbežne s rozvojom bývania a zvyšovania počtu obyvateľov v obci je riešený príslušný rozvoj predškolskej a základnej školskej vybavenosti.
- Riešený je program potrebného rozvoja kultúrno-spoločenskej vybavenosti obce.
- Riešená je stabilizácia stálej lekárskej starostlivosti v obci.

- Riešene je skvalitnenie súčasnej siete miestnej sociálnej vybavenosti.
- Riešený je územný rozvoj cintorína.
- Riešené je skvalitnenie súčasnej prevádzkovej vybavenosti športového areálu s novými ponukovými aktivitami pre všetky vekové skupiny obyvateľstva a tiež ako komerčný program pre turisticko-rekreačnú návštevnosť obce :
  - klubová a stravovacia vybavenosť, tenis, squash, loptové hry – basketbal, volejbal, nohejbal, hokejbal, fitness, aerobic, sauna a pod.
- Riešená je zmena situovania navrhovaného Spoločenského centra z plochy O3 do severnej polohy súčasného športového areálu Š1 s tým, že navrhované funkčné kompletovanie športovo-rekreačného vybavenia areálu je v zmenšenom územnom zábere bez zmeny.
- Riešené sú aj ďalšie samostatné športové areály :
  - športovej a poľovníckej strelnice v lokalite Starý majer,
  - jazdecký areál,
  - v rámci navrhovaného kúpeľno-rekreačného areálu Pieskovňa.
- V rámci základní turizmu a rekreácie Lábske jazero, Feld, Pieskovňa Plavecký Štvrtok - Láb je riešená príslušná základná ponuková bufetová a hygienická vybavenosť pre rekreačnú návštevnosť územia.

Pôvodne navrhovaný súbor novej občianskej vybavenosti O3 a malometrážnych kancelárskych jednotiek v rámci súboru bývania zóny B2 v smere na Plavecký Štvrtok je po vyhodnotení v aktualizácii ÚPN preradený ako územná rezerva do etapy výhľadového rozvoja.

**C. Funkcia komunálnej malovýroby, priemyselnej výroby a skladového hospodárstva** je riešená návrhom :

- novej rozvojovej funkčnej lokality pre miestnu remeselnú malovýrobu a služby aj v kombinácii s možným rodinným bývaním na pozemkoch vymedzeného súboru v rámci nového súboru RV1 pri ČOV ;  
prevádzka lokality bude rešpektovať podmienky zdravých životných podmienok bývania,
- parkovacím a skladovým areálom so servisom sprievodných služieb pre miestnych autoprepravcov RV2 v polohe časti súčasného málo využíteho hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho podniku,
- areálu obecnej kompostárne bioodpadu RV3 s návrhom zmeny situovania zariadenia oproti pôvodnému ÚPN do polohy severne od Poľnohospodárskeho podniku POSPO.

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

- námetmi na ďalšiu intenzifikáciu využitia poľnohospodárskej pôdy na rastlinnú a živočíšnu výrobu,
- intenzifikáciou využitia hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho podniku v severnej polohe extravilánu obce, skvalitnenie stavebno-technického stavu objektov a prostredia dvora, architektonický vzhľad vstupnej časti a krajinné prostredie v celom obvode areálu.
- dostavbou prevádzkovej vybavenosti výrobného areálu Trávniky v lokalite Nový majer,
- urbanisticko-krajinnými námetmi na zmenu využitia poľnohospodárskej pôdy hlavne na obvode obce pre rozvoj ovocinárstva.

**E. Funkcia cestovného ruchu a rekreácie** je ako sledovaný významný rozvojový program terciálneho obslužného sektoru v ÚPN obce riešená nasledovne :

- polohová atraktivita obce vo vzťahu k sídelnej aglomerácii mesta Bratislava v rámci regiónu Záhorie v polohe Záhorskej nížiny si vyžadujú rozvíjať ponukové aktivity v obci pre turistickú návštevnosť a rekreačný pobyt v štruktúre :
  - stravovanie s domácou kuchyňou, kultúrne vybavenie, kultúrno-historické hodnoty, archeologické pamiatky, hotelovo-penziónové ubytovanie, ubytovanie v súkromí, chalupárstvo a pod. ,
- využiť disponibilné objekty a dvorné časti pôvodného bytového fondu v zástavbe obce na rekreačné druhé byty, resp. ich hospodárskych častí vhodnou stavebnou prestavbou riešiť na rekreačný chalupársky pobyt ;  
súbežne s tým legislatívne riešiť začlenenia tohoto fondu do riadnej daňovej odvodovej prevádzky sídla,
- zachovalý súbor objektov pôvodnej habánskej architektúry v južnej polohe zástavby obce riešiť ako kombinovanú turistickú informačnú kanceláriu - TIK, stálu expozíciu histórie, folklóru a osobností obce s občerstvením v záhradnom prostredí pozemku,
- v rámci novej rodinnej zástavby uvažovať s ponukou funkcie rodinných penziónov pre sezónne vidiecke turistické ubytovanie ( letné pobytové formy pre mesto Bratislava, letné tábory detí, oddychový pobyt seniorov ),
- lokalitu Lábske jazero riešiť funkčne ako základňu cestovného ruchu a rekreácie, bez ďalšieho územného rozvoja záhradkovej osady,
- lokalitu Feld riešiť funkčne ako základňu cestovného ruchu a rekreácie, bez ďalšieho územného rozvoja záhradkovej osady,
- lokalitu Pieskovňa Plavecký Štvrtok-Láb riešiť funkčne ako základňu cestovného ruchu a rekreácie, bez ďalšieho územného rozvoja rodinnej rekreačnej chatovej zástavby,
- v okrajovej polohe lokality Pieskovňa riešiť nový kúpeľno-rekreačný areál s návrhom využitia podzemného zdroja termálnej vody.

### **II.3. Regulatívy pre zachovanie a rozvoj kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia**

V územnom pláne je navrhnuté urbanisticko-architektonické skvalitnenie prostredia okolo všetkých objektov pamiatkového záujmu tak, aby boli atraktívnou súčasťou zástavby obce a miestami oddychu :

- Riešiť v centrálnej časti obce tvorbu peších priestorov, revitalizáciu vzrastlej zelene a drobnou architektúrou tak, aby sa námestie, okolité ulice s pôvodnou zástavbou a areál kostola stali atraktívnym spoločenským vybavením obce.
- Riešiť obnovu samostatných objektov s pôvodnou architektúrou v zástavbe obce podľa stanovených regulatív.  
Zachované súbory pôvodnej kompaktnej uličnej zástavby s hodnotnou architektúrou v priestoroch Grinava – Dedina – Ulica podľa vymedzenia v urbanistickom výkrese sú navrhnuté na revitalizáciu podľa osobitných urbanisticko-architektonických regulatív tak, aby sa zvýraznila kultúrna hodnota sídla a zvýšila sa jeho atraktivita pre turistickú návštevnosť.
- S cieľom zvýšenia kultúrnej hodnoty sídla riešiť tvorbu systému sídelnej zelene so zapojením súčasných plôch parčíkov a zelene v zastavanom území, riešenie ich revitalizácie a previazania na krajinnú zeleň.
- Objekt zachovalej architektúry sídla v južnej polohe centrálnej časti obce pri severojužnej ceste v smere na Zohor riešiť na stálu expozíciu múzea histórie a kultúry obce spolu s turistickou informačnou kanceláriou - TIK.

- 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.
- 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 prezentáciu pamätihodnosti obce.
- Stanovená je povinnosť riešiť postupy vyplývajúce 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 v súlade s §40 pamiatkového zákona v územných a stavebných konaniach určí, či v oprávnených prípadoch bude nutné zabezpečiť archeologický výskum.
- Investor, resp. stavebník stavby vyžadujúcej si zemné práce si ku každej pripravovanej stavebnej činnosti na riešenom území vyžiada v zmysle §30 ods.4 a 41 ods.4 pamiatkového zákona záväzné stanovisko od Krajského pamiatkového úradu Bratislava ako dotknutého orgánu štátnej správy, ktorý určí spôsob ochrany evidovaných a potencionálnych archeologických nálezísk a nálezov.

#### II.4. Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickú stabilitu územia

Obec Láb leží v krajine zaujímavej scenérií Záhoria centrálnej časti Záhorskej nížiny, ktorú tvorí rovinná poľnohospodárska krajina s rozsiahlymi borovicovými lesmi, nelesnou stromovou a krovinou vegetáciou a miestnymi koridormi zelene pozdĺž prevažne meliorovaných potokov a umelých melioračných kanálov a ciest.

Z východnej strany dotvára v diaľkových pohľadoch krajinnú panorámu bohato zalesnené pohorie Malých Karpát.

V poľnohospodárskej nížinnej krajine sú cenné komplexy borových a lužných lesov, skupinové a solitérne vysoké dreviny. Cenné a zaujímavé je prostredie vodných tokov a umelých vodných kanálov so sprievodným systémom lužných lesov, výsadiel vetrolamových a izolačných pásov drevín.

V rámci zástavby obce sú krajine zaujímavé a hodnotné skupinové vysoké dreviny na námestí (platany, lipy, brezy), stromová alej na obvode športového areálu, skupiny topoľov, vrb briez a ďalších drevín pozdĺž ciest a skupinové ovocné stromy v záhradách rodinnej zástavby.

Hranica CHKO Záhorie prechádza v rámci západnej časti katastrálneho územia obce severojužne od Jakubova po okraji lesného komplexu ku kanálu Malina, ďalej pozdĺž Zohorského kanála a hranice lesného komplexu Mokrého lesa k Zohorskému kanálu na južnom okraji katastra.

Časť územia CHKO mimo katastrálne územie obce je pripravované na vyhlásenie za Národný park Pomoravie.

V CHKO sú na hranici katastra obce v rámci biocentra regionálneho významu č.8 Mokry les – Lábske jazero pripravované na vyhlásenie na chránené územie - Mokry les a Lábske jazero.

- V území obce Láb sa nachádzajú územia NATURA 2000 :**
- chránené vtáčie územie CHVÚ 016 Záhorské Pomoravie,
  - územie európskeho významu SKUEV 0218 Močiarka čiastočne zasahuje do katastra obce,

- územie európskeho významu SKUEV0217 Ondriašov potok na rozhraní katastrov Láb – Zohor
- územie európskeho významu SKUEV 0512 Mokrý les zahŕňa oblasť Lábskeho jazera a okolitých lesných porastov - Mokrý les, južná časť lesa patrí do k.u. Zohor.

*Biotopy, ktoré sú predmetom ochrany SKUEV 0512 Mokrý les :*

91EO Lužné vrbovo topolové a jelšové lesy

91FO Lužné dubovo-brestovo-jaseňové lesy okolo nížinných riek,

3150 Prirodzené eutrofné a mezotrofné stojaté vody s vegetáciou plávajúcich a/alebo ponorených cievnatých rastlín typu Magnopotamion alebo Hydrocharition.

V územnom pláne je navrhnuté priestorovú hodnotu územia katastra obce Láb podporiť a rozvinúť vhodným krajinným a sadovníckym dopracovaním :

- **krajinnej zelene** v extraviláne obce s riešením jednotlivých prvkov územného systému ekologickej stability ~~pre územie spádovej prevádzky obce,~~
- **sídelnej zelene** v zastavanom území obce a po obvode zástavby obce,
- **kompozičných a estetických krajinných prvkov** v spádovom území obce.

**V rámci tvorby krajinnej zelene je v ÚPN navrhnuté :**

Z priemetu vyššieho územnoplánovacieho dokumentu ÚPN ~~VÚC~~ **regiónu** Bratislavského **samosprávneho** kraja, záväzného Generelu nadregionálneho územného systému ekologickej stability a vypracovaného materiálu Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Bratislava vidiek ( Ing. Staníková a kol. 1993 ) sú pre zachovanie a rozvoj krajinnej štruktúry a formovanie krajinného obrazu riešeného územia územného plánu dôležité nasledovné koncepčné princípy dotvorenia uzlových bodov ekologickej stability štruktúry poľnohospodárskej a lesnej krajiny :

- **posilnenie biokoridoru nadregionálneho významu**  
**RBK III –** Dolnomoravská niva – Malacky – Široké, v severnej polohe katastrálneho územia v smere západ – východ,
- **posilnenie biocentier regionálneho významu**  
**RBC 6 –** Bogdalický vrch,  
**RBC 7 –** Šmolzie, Rozporec,  
 ktoré sú súčasne vyhlásenými prírodnými rezerváciami ( mimo riešené územie katastra ),  
**RBC 8 –** Lábske jazero, Mokrý les,  
**RBC 9 –** časť kanála Malina č. 9
- **posilnenie biokoridoru regionálneho významu**  
**RBK VIII –** okolie kanála Malina v smere sever - juh cez celý kataster s dosiaľ nedostatočnou okolitou drevinnou zeleňou,  
**RBK XI –** okolie Ondriašovho potoka v južnej polohe katastrálneho územia v smere západ – východ s lužnými lesmi a borinami na viatych pieskoch, nelesnou stromovou a krovinnou vegetáciou,  
**RBK X – okolie kanála Močiarka v smere východ-západ s brehovou zeleňou.**
- **posilnenie genofondovo významnej lokality druhov fauny a flóry**  
**GVL 1 –** tvorí ho lesný celok Pri Frikave v južnej polohe od Ortovhého mlyna ;  
 v rámci riešenia prvkov miestneho územného systému ekologickej stability v ÚPN má táto lokalita funkciu biocentra miestneho významu.

V rámci tvorby krajinnej zelene je tiež navrhnuté :

- **posilnenie vegetačného prostredia vymedzeného Chráneného vtáčieho územia CHVÚ 016 Záhorské Pomoravie s príslušnými ochrannými opatreniami v dotknutom území.**

V starostlivosti o ekosystémy v rámci katastrálneho územia obce platí v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. § 12 prvý stupeň ochrany. Na územie Chránenej krajinskej oblasti Záhorie v zmysle § 13 platí druhý stupeň ochrany s príslušnými ochrannými a organizačnými opatreniami.

V súlade so sledovanými cieľmi Štátnej ochrany prírody SR je navrhnuté :

- vyhlásiť prostredie Lábskeho jazera za chránené územie v kategórii **chránený areál** s účinnosťou 3. stupňa ochrany, ktorý umožňuje využívanie jazera a jeho okolia na sledované spoločenské aktivity a súčasne zabezpečuje aj príslušný stupeň spoločenskej ochrany prostredia.
- lokalitu Mokrý les navrhnuť na chránené územie v kategórii **prírodná rezervácia** so 4. stupňom ochrany prostredia.

Ďalej sú navrhnuté na realizáciu nasledovné **ekostabilizačné prvky v území** :

- veľkoplošné územie poľnohospodárskej pôdy v katastri rozčleniť a pozdĺž poľných ciest a kanálov vysadiť skupinové stromy s cieľom tvorby pomerového rozčlenenia poľnohospodárskej pôdy v krajinnom obraze a plnenia funkcie izolačnej, udržiavania vlhkosti pôdy a ochrany pred veternou eróziou pôdy ;  
realizáciu zabezpečiť v spolupráci s jednotlivými prevádzkovateľmi pôdy.
- riešiť posilnenie okrajov všetkých lesných celkov borových a lužných lesov Záhorskej nížiny s výsadbami etážovitej skladby drevín v rámci hospodárskej činnosti nového Lesného hospodárskeho plánu,
- riešiť dotvorenie krajinskej štruktúry zelene po obvode zástavby obce.

Dotvorenie brehových porastov vodných tokov a kanálov: uplatnenie hlavne kompaktnej zelene prevažne krovitého charakteru, vodoochrannej a filtračnej funkcie. Plnia zároveň funkcie biokoridoru a vetrolamu.

**V tvorbe jednotlivých prvkov územného systému ekologickej stability** sú riešené prvky miestneho systému ekologickej stability, ktoré navrhujeme stanoviť a konkrétne realizovať v nasledovnej štruktúre :

- **biokoridor regionálneho významu**

**RBK X** - priestor prostredia toku potoka Močiarka a jeho meliorovaného kanála v prepojení biokoridoru nadregionálneho významu č.IV Malacky – Pod Pajštúnom a regionálneho biocentra č.8 Mokrý les- Lábske jazero,  
**funkcia – ochrana biotopu prostredia pozdĺž potoka Močiarka s brehovými porastmi, stanovište vodných živočíchov, zvere,**

regulatívy ochrany a tvorby

- v priestore biokoridoru na navrhovaných pozemkoch rodinnej zástavby v ich záhradnej časti vysadiť ovocné stromy ako súčasť tvorby regionálneho biokoridoru,

- v úseku potoka prechádzajúcom zastavaným územím obce vytvoriť popri brehoch pás verejnej zelene s charakterom udržiavaného trávnatého porastu a stromov..

- **biocentrum miestneho významu**

**MBC 1** – les južne od Ortovho mlyna, lokalita genofondovo významných druhov fauny a flóry evidovaná v R USES

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

- **biokoridory miestneho významu**



- MBK 1** – okolie toku Potoka v prepojení medzi lesným komplexom biokoridoru nadregionálneho významu III – Piesočné, Beničovské, Šipoltové a kanála Malina , ktorý je biokoridorom regionálneho významu VIII  
funkcia - ochrana a revitalizácia brehovej zelene, ochrana biotopu, tvorba stanovišťa fauny,  
pri prechode obcou, zúženie priestoru brehu, funkciu biokoridoru preberajú brehové porasty sídelnej zelene, ich charakter prispôbiť funkcii biokoridoru, podporiť biotickú funkciu,  
vetva biokoridoru vedúca popri kanále pred vstupom do obce z juhozápadnej strany, spájajúca s lesom.
- MBK 2** – okolie toku kanála v prepojení biocentra miestneho významu les Pri Frikave a kanála Malina, ktorý je biokoridorom regionálneho významu VIII,  
funkcia - ochrana a revitalizácia brehovej zelene, ochrana biotopu, tvorba stanovišťa fauny,
- MBK 3** – okolie potoka, prepojenie biokoridoru MBK 1 v mieste kontaktu s obcou Láb s lesom nad Plaveckým Štvrtkom  
funkcia - ochrana a revitalizácia brehovej zelene, ochrana biotopu, tvorba stanovišťa fauny,
- MBK 4** – prepojenie lesa v okolí Pieskovne, pozdĺž potoka, okrajom parku, napojenie na koridory MBK 1a MBK 3,  
ochrana a revitalizácia brehovej zelene.
- **genofondovo významná lokalita druhov fauny a flóry**
  - GVL 2** – prostredie mokraďového jazera Pri pálenici  
funkcia - ochrana mokraďového biotopu, ochrana vtáctva, vodných živočíchov, stanovište zvere,  
- návrh na tvorbu náučného bodu ochrany prírody v rámci vybaveného oddychového miesta turizmu a rekreácie.

Pri realizácii územného rozvoja k.ú. obce je potrebné venovať osobitnú pozornosť detailnému riešeniu krajinného obrazu lokalít :

- základňa cestovného ruchu a rekreácie Lábske jazero, kde je navrhnutá komplexná revitalizácia prostredia okolo južnej časti jazera ;  
súčasná kolízna prevádzka neudržiavaného, až devastovaného priestoru medzi záhradkovými pozemkami a brehom Lábskeho jazera je riešená s regulatívmi pre skvalitnenie celého brehového priestoru pre rekreačno-oddychový pobyt dennej návštevnosti tejto krajinej atraktivity :
  - vylúčiť svojvoľne oplotenie pozemkov záhradkovej osady až k brehu jazera,
  - priestor vyčistiť od neporiadku, revitalizovať brehovú zeleň, realizovať náučný chodník chráneného územia s oddychovými lavičkami, vybudovanými prístupmi k vodnej hladine ;
  - lúčny priestor pri jazere na okraji záhradkovej osady pri vstupe od obce Láb riešiť ako oddychovú lúku s vybaveným oddychovým bodom pre rekreačnú návštevnosť a príležitostné podujatia – akcie Slovenského rybárskeho zväzu, ochranárskych organizácií, turistov, Obce Láb, atď.
  - severnú časť jazera a jeho okolia vyhlásiť za zónu ticha vtáctva, rýb, zvere a ďalších živočíchov so vstupom len pre organizovaných rybárov.
  - pre vstup rybárov do zóny ticha vytvoriť pri východnom brehu účelový chodník len po bod Studnička,
  - projektom krajinných úprav riešiť potrebné vyčistenie brehov jazera od náveje kríkov, odstránenie nevhodných stromov, vyčistenie celého priestoru južnej časti lokality s obnovou pôvodnej lúky, úpravou priepustu vody a s tvorbou priameho výhľadu na plochu jazera,



- základňa cestovného ruchu a rekreácie Feld, kde je navrhnuté komplexné ozelenenie prostredia okolia kanála Malina so skupinovými vzrastlými drevinami, prístupové miesta k hladine kanála, navrhnuté pešie premostenie s prístupom k brehu toku Centus,
- základňa cestovného ruchu a rekreácie Jazero Pieskovňa Plavecký Štvrtok – Láb, kde je navrhnuté v časti južnej strany brehu jazera, komplexná revitalizácia zelene, upravená piesková pláž s prístupom do vody a k vybaveniu vodných atrakcií, vybavené oddychové miesto – prístrešok, lavičkové posedenie so stolmi,
- novonavrhovaná lokalita rekreačno-kúpeľného areálu Pieskovňa, zapojenie areálu do krajiny zeleňou, po obvode areálu v šírke 10 - 15 m, charakterom blízkou tamojšiemu lesu, krovitý plášť po obvode,
- areál poľnohospodárskeho družstva, ktorý treba doplniť o obvodovú zeleň, s funkciou ochrannou-izolačnou a krajinnou-estetickou. Zeleň realizovať po obvode južnej a východnej časti, v šírke, ktorú povoľujú ochranné pásma sietí, inak 6 - 10 m ;  
skladba zelene – zastúpenie stromov aj krov, vytvorenie zapojeného plášťa, zastúpenie rôznych listnatých drevín a ihličnanov (borovice) v pomere 1:1,
- prevádzkové areály ťažby plynu V1,V3, doplniť po obvode o výsadbu zelene s funkciou zapojiť objekt do krajiny,
- novonavrhovaný areál priemyselnej výroby severovýchodne od obce, kde je navrhnuté dotvorenie zelene po obvode areálu. Charakter zelene je potrebné následne konkrétne sadovnícky dotvoriť podľa typu výroby a jej vplyvu na životné prostredie. Rezerva pre výsadbu zelene ochrannej a izolačnej funkcie, 5 - 10 m.

Konkrétne riešenie bude súčasťou podrobných urbanisticko-krajinných a sadovníckych riešení lokalít, resp. realizačných projektov podľa dohovoru spôsobu zabezpečenia.

Riešenie lokality Jazero Pieskovňa Plavecký Štvrtok - Láb zabezpečiť ako súčasť navrhovanej zóny kúpeľno-rekreačného strediska Pieskovňa formou samostatného územného plánu zóny.

V rámci riešenia krajinného obrazu, je ďalej navrhnutá diverzifikácia sprievodnej zelene z ekologického a krajinného hľadiska na :

- sprievodná zeleň vodných tokov - uplatnenie hlavne kompaktnej zelene prevažne krovitého charakteru, vodoochrannej, filtračnej funkcie - plnia zároveň funkcie biokoridoru a vetrolamu.
- sprievodná zeleň komunikácií formou pravidelnej alejovej výsadby, s miernym uplatnením krov - pozdĺž komunikácií,
- sprievodná zeleň komunikácií formou voľnej nepravidelnej solitérnej a skupinovej výsadby stromov doplnených krami, zachovanie otvorenosti a priehľadnosti krajiny.

**V rámci tvorby systému sídelnej zelene je v ÚPN navrhnuté :**

- revitalizovať parkové priestory na námestí obce a pred kostolom s príslušnými výsadbami ďalších drevín s vhodným farebným skeletom, s trvalkovými kvetinovými záhonmi s doplnením drobnou architektúrou – lavičky, odpadové koše, večerné osvetlenie, stojany na bicykle, informačný systém – tak, aby tieto priestory boli estetické a atraktívne pre obyvateľov a návštevníkov sídla,
- riešiť revitalizačné úpravy zelene aj pozdĺž komunikácií v zástavbe obce,
- riešiť dotvorenie pôvodnej drevinovej 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 z južnej, severnej a západnej strany,
  - priestory pozdĺž súčasných a navrhovaných miestnych ciest zástavby obce,
  - priestor okolo ČOV s izolačnou funkciou,
  - obvod pozemku hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho podniku POSPO hlavne z južnej a vstupnej severovýchodnej strany,
  - obvod navrhovaného rozšírenia prevádzkového areálu Nafty Záhorie,
- riešiť revitalizáciu zelene v okolí kaplnky sv. Vendelína s koncepcným princípom tvorby funkčného prístupového a oddychového priestoru a obnovenia diaľkových pohľadov na kaplnku z juhozápadnej strany,
- riešiť doplnenie vzrastlých drevín v priestoroch :
  - centra obce okolo kostola,
  - pri športovom areáli,
  - vo vhodných miestach intravilánu obce pozdĺž priebežnej štátnej cesty III/00240,
  - všetkých záhrad rodinnej zástavby – hlavne ovocných stromov, s koncepcným cieľom zachovať a ďalej rozvíjať systém blokových záhradných celkov v zástavbe,
  - pri prevádzkových bodoch podzemných zásobníkov zemného plynu, ktoré sú v kontakte s obcou – riešenie v spolupráci so spoločnosťou Nafta a.s.,
- súbežne s realizáciou navrhovanej preložky regionálnej cesty III/00235 v severnej polohe súčasného extravilánu obce systémovo riešiť alej vzrastlých drevín, ktorá bude mať pokračovanie až do obce Plavecký Štvrtok ( orech, gaštan, ovocné stromy ).

**V tvorbe kompozičných a estetických urbanisticko-krajinných prvkov je v ťažiskovom území prevádzky obce navrhnuté :**

- sledovať zachovanie výškových kompozičných dominánt kostola obce a veže kaplnky sv. Vendelína v prístupových pohľadoch na obec od juhu a východu,
- riešiť čiastočné odstránenie stĺpov nadzemných vedení elektrickej energie a stožiarových transformovní v území a na obvode zástavby obce,
- samostatným projektom v spolupráci so Slovenským vodohospodárskym podnikom - Povodia Dunaja riešiť krajinné dotvorenie prostredia toku Potoka, v kontaktovej časti so zástavbou obce riešiť okolie toku Potoka ako oddychovú zónu obce s pešími chodníkmi, večerným osvetlením, prístupmi k vodnej hladine,
- v určených bodoch významných priestoroch a panoramatických pohľadoch 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.

## II.5. Regulatívy pre rozvoj bývania

Rozvoj bývania v obci je navrhnutý na základe urbanisticko-demografických princípov v kapitole 8.3. s nasledovnými konkrétnymi postupmi :

- a. priebežným skvalitňovaním súčasného bytového fondu z vlastnej iniciatívy majiteľov domov a bytov, využitie rezerv, ktoré predstavuje neobývaný, resp. prechodne obývaný domový fond v pôvodnej zástavbe v súlade so stanovenými podmienkami regulatív územného plánu
  - predpoklad rovnosti podielu úbytku a nárastu bytového fondu.
- b. dostavbou voľných prelúk v rámci súčasnej uličnej zástavby na pozemkoch v zastavanom území obce podľa ÚPN, využitím záhrad rodinnej zástavby obce na zahusťovanie ďalšími rodinnými domami, resp. na okraji súčasného zastavaného územia obce, po dohode

o využití pozemkov v osobnom vlastníctve v súlade so stanovenými regulatívmi územného plánu,

c. návrh nových lokalít po obvode zástavby sídla :

▪ **B1 – Pri štadióne**

Oproti pôvodnému riešeniu zástavby súboru rodinných domov - cca 26 domov sú v navrhnutom územnom zábere bývania :

- rešpektované nové skutočnosti vlastníckych vzťahov pri športovom areáli,
- zapracovaný je evidovaný záujem riešiť výstavbu rodinných domov na ploche v kontakte s rozvojovou plochou cintorína.

V tom zmysle je riešená zmena urbanisticko-dopravnej štruktúry rozvojovej zóny, jej celková plocha je zväčšená a tým je aj väčšia disponibilita plochy na možnosť výstavby s úpravou veľkosti pozemkov a návrhu počtu domov.

V riešení bolo zhodnotené, že požiadavky na zaradenie pozemkov priamo pri futbalovom ihrisku do plôch bývania sú spoločensky neopodstatnené a preto tieto neboli zapracované.

▪ **B2 – Stránky**

Pôvodný návrh funkčnej zástavby kombinovaného súboru rodinných domov a radových domov cca 74 domov, je preradený ako územná rezerva do etapy dlhodobého výhľadu.

Upravený nový obytný súbor B2 je podľa požiadavky obce a vlastníkov pozemkov plošne vymedzený v lokalite Stránky pri melioračnom kanále v záhradách rodinných domov v súčasnom zastavanom území obce.

*V zmenách a doplnkoch č.3 sa navrhuje opätovný rozvoj funkcie bývania, preto sa navrhuje preradiť časť územnej rezervy z obdobia výhľadu do návrhového obdobia s nemeneným funkčným využitím pre obytnú zástavbu.*

▪ **B3 – Bahná**

Oproti pôvodnému riešeniu zástavby súboru rodinných domov je v aktualizácií riešený väčší plošný záber pozemkov vo vlastníctve obce, aby sa mohol riešiť bez konfliktov osobných vlastníckych vzťahov spoločensky potrebný rozvoj bývania v obci.

V tom zmysle je riešená zmena jej urbanisticko-dopravnej štruktúry. Navrhnutá väčšia disponibilita plochy na možnosť výstavby väčšieho počtu rodinných domov podľa stanovených základných regulatívov.

▪ **B4 – Ivaniška**

Oproti pôvodnému riešeniu zástavby súboru rodinných domov - cca 60 domov je v aktualizácií premietnutý vyhodnotený stav vylúčenia časti plochy za základnou školou, ktorú z neriešiteľných vlastníckych vzťahov nie je možné ďalej považovať za možnú na výstavbu,

V tom zmysle je navrhnuté zmenšenie plochy zóny bývania a zmena jej urbanisticko-dopravnej štruktúry, s disponibilitou plochy na možnosť výstavby rodinných domov.

V zmysle zmien a doplnkov č.1/2005 je pôvodná lokalita B5 – Záhrady Grinava riešená na zrušenie.

Oproti pôvodnému riešeniu zástavby zóny so súborom rodinných domov – cca 30 domov je v aktualizácií táto zóna B5 ako celok zrušená, lebo jej realita realizácie bola výrazne obmedzená tým, že jej plánované dopravné sprístupnenie z cesty III/00240 sa ukázalo ako nerealizovateľné. Vlastníci pozemkov neprejavili žiadny záujem o navrhovanú formu rozvoja bývania.

*V zmenách a doplnkoch č.3 sa v pôvodnej lokalite B5 Záhrady Grinava navrhuje vymedzenie plochy pre rodinnú zástavbu na pozemkoch parc.č.451/3, 452/2, 452/3, komunikačne sprístupnená z účelovej cesty k obecnej ČOV.*

Na základe uvedeného je navrhnuté riešiť novú zónu bývania :

▪ **B5 – Vršok**

Navrhnutá rozvojová zóna je v severnej časti okraja zástavby obce, ktorá je možná po zrušení sondy podzemného zásobníka zemného plynu L82 na základe stanoviska Nafty a.s. Gbely č.j. 4-5/1720/BMZ/2005.

V predmetnom území riešenej zóny je navrhnuté riešiť súbor rodinných domov v rozsahu podľa stanovených základných regulatívov.

▪ **B6 – Osvaldova záhrada**

Oproti pôvodnému riešeniu zástavby súboru rodinných domov - cca 52 domov je v aktualizácii premietnutý vyhodnotený stav vylúčenia časti plochy pri kanále, ktorú z nezáujmu vlastníkov dotknutých pozemkov a stavu prevádzky kanála nie je dôvodné ďalej považovať za možnú na výstavbu,

V tom zmysle je riešené zmenšenie plochy rozvojovej zóny bývania, tiež vylúčenie spádovej občianskej vybavenosti a zmena jej urbanisticko-dopravnej štruktúry.

Podľa tejto úpravy je navrhnutá disponibilita plochy na možnosť výstavby rodinných domov podľa stanovených základných regulatívov.

▪ **B7 – Na malej lúke**

Oproti pôvodnému riešeniu zástavby súboru rodinných domov - cca 60 domov je v aktualizácii premietnutý vyhodnotený stav disponibilít pozemkov, ktorý je výsledkom doterajšieho postupu prípravy návrhu na tvorbu zóny bývania, ktorú z nezáujmu časti vlastníkov dotknutých pozemkov nie je dôvodné ďalej považovať za možnú na výstavbu,

V tom zmysle je riešené zmenšenie plochy rozvojovej zóny bývania, tiež vylúčenie spádovej občianskej vybavenosti a zmena jej urbanisticko-dopravnej štruktúry.

Podľa tejto úpravy je navrhnutá disponibilita plochy na možnosť výstavby rodinných domov podľa stanovených základných regulatívov.

Pôvodná lokalita B8 – Záhrady je navrhnutá na zrušenie

Oproti pôvodnému riešeniu zástavby zóny so súborom rodinných domov – cca 10 domov je v aktualizácii táto zóna B8 ako celok zrušená, lebo vlastníci dotknutých pozemkov neprejavili žiadny záujem o riešenie navrhovanej formy rozvoja bývania.

Na základe uvedeného je navrhnuté namiesto uvedenej zóny riešiť rozvoj bývania v nových lokalitách :

▪ **B8 – Kút**

Navrhnutá nová rozvojová zóna je v juhozápadnej časti okraja zástavby obce, ktorá je možná po zrušení sondy podzemného zásobníka zemného plynu L66 podľa stanoviska Nafty Gbely č.j. 3-80/2003/Lk z dňa 7.4.2003.

V predmetnom území zóny je navrhnuté riešiť súbor rodinných domov v súčasných záhradách okraja zástavby obce v rozsahu podľa stanovených základných regulatívov.

*V zmenách a doplnkoch č.3 sa na pozemkoch parc.č.844, 845, 846 navrhuje rozvoj bývania pre skupinu rodinných domov v súčasných záhradách obytnej zástavby obce.*

▪ **B9 - Tábor**

Navrhnutá nová rozvojová zóna je v juhovýchodnej časti okraja zástavby obce, ktorá je na ploche vo vlastníctve obce a tým je disponibilná pre riešenie potrebného rozvoja funkcie bývania v obci

V predmetnom území riešenej zóny je navrhnuté riešiť súbor individuálnych rodinných domov, 3 radových rodinných domov a 1 nízkopodlažného bytového domu v rozsahu podľa stanovených základných regulatívov.

V zmenách a doplnkoch č.2/2009 je riešený rozvoj funkcie rodinného bývania v dvoch lokalitách :

- v rámci zóny bývania **B6 Osvaldová lúka** rozvojom plochy na pozemkoch parc.č. 4100/5, 4100/6 a 4100/7.
- v rámci novej zóny bývania **B10 Konopnisko** na ploche pozemkov parc.č. 3900/0, 3901/0 a 3899/2 – časť pozemkov východne od toku potoka Močiarka.

Poznámka : V časti riešenej plochy remeselnej malovýroby RV1 mimo stanovené ochranné pásma je navrhnutá možnosť riešiť aj kombinované bývanie remeselníkov. Táto možnosť nie je súčasťou vyhodnotenej kapacity bývania.

Stanovený je koncepčne záväzný regulatív :

**Formy rozvoja bývania mimo zastavaného územia obce, resp. vo voľnej krajine katastra obce nie sú principiálne navrhované a sa nepripúšťajú.**

## **II.6. Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti**

### **II.6.1. Školstvo a výchova**

#### **Materská škola**

- Rozvojové potreby miest v zariadení riešiť podľa potreby: *Navrhuje sa postupovať podľa požiadaviek vývoja:*
  - dostavbou ďalšieho pavilónu triedy a vybavenia v rámci areálu súčasného zariadenia,
  - stavebnou realizáciou druhého predškolského zariadenia v rámci nového polyfunkčného centra občianskej vybavenosti , ktoré je v návrhu uvažované v záujme optimálneho dochádzkového rozloženia toho základného vybavenia.

#### **Základná škola**

- Kapacitné riešenie počtu žiackych miest bude podľa overenia vo vývojovej demografickej štruktúre obyvateľstva zabezpečené formou dostavby pavilónu tried v rámci plošnej disponibility súčasného areálu školy.
- Návrh počítá s tým, že stravovanie žiakov s družinou a aj ďalšie mimoškolské aktivity budú sústredené v bývalej Obcej škole.
- V súlade s Národným programom rozvoja športu v SR je navrhnuté využívať športové vybavenie Základnej školy mimo výukový proces aj obyvateľmi a návštevníkmi obce.

#### **Základná umelecká škola**

- V súlade so sledovaným cieľom tvorby komfortnej vybavenosti v obci je navrhnuté riešiť Základnú umeleckú školu priamo v obci a to v rozsahu 3 tried ( hudobná, výtvarná, dramaticko-pohybová) a kabinetu učiteľov. Zariadenie je navrhnuté v objekte bývalej Obcej školy vo väzbe na prevádzku školskej jedálne a družiny.

#### **Stredné školstvo**

- Aj vo výhľadovom období sa počítá s dochádzkou žiakov do založených centier stredného školstva.
- V prípade realizácie komplexného programu Priemyselno-technologického parku Záhorie a jeho časti Vedecko-technologického parku Plavecký Štvrtok bude zrejme v obci Plavecký Štvrtok budovaný aj systém stredného školstva, kde budú môcť dochádzať aj študenti zo spádových sídiel aglomerácie.

## **Mimoškolská výchova a aktivity**

- V lokalite Pri štadióne riešiť viacúčelové plochy pre detské a mládežnícke hry a aktivity s odporúčaným vybavením podľa textu návrhu.
- V rámci zástavby lokalít nového bývania budú vo vhodných spádových priestoroch riešené v podrobných návrhoch súborov aj detské a mládežnícke ihriská pre mimoškolské hry a šport.
- V rámci ďalšej prevádzky bývalej Obecnej školy je navrhnutý aj klub mladých pre rôzne kultúrne a spoločenské aktivity detí a mládeže.

### **II.6.2. Kultúra a osвета**

---

Obnoviť prevádzku kina s rozšírením funkčnosti zariadenia na kinoklub aj s klubovým občerstvením.

- Rozšíriť prevádzku Miestnej ľudovej knižnice aj o funkciu čítárne s čajovňou a video klubom.
- Pôvodne navrhovaný súbor občianskej vybavenosti O3 pri navrhovanej obytnej zóne B2 v smere na Plavecký Štvrtok, ktorého súčasťou bol aj Spoločenský dom, je v aktualizácii preradený ako súčasť súboru občianskej vybavenosti s odporúčaným vybavením podľa textu návrhu a s rovnakým označením O3 do severnej polohy športového areálu Š1.
- V južnej polohe zástavby centra obce pri ceste III/00240 riešiť prestavbu súboru dvoch objektov zachovalej ľudovej architektúry s habánskymi prvkami na stálu informačnú a muzeálnu expozíciu histórie obce O4 – vývoj obce a jej osobnosti, remeslá, folklór, výtvarné umenie spolu s Turistickou informačnou kanceláriou - TIK s odporúčaným vybavením podľa textu návrhu.
- V polohe koncovej ulici za cintorínom riešiť obnovu súboru typických objektov ľudového bývania na expozíciu O7 – Domu ľudových tradícií s odporúčaným vybavením podľa textu návrhu.
- Riešiť prevádzku Klubu mladých v rámci ďalšej prevádzky bývalej Obecnej školy pre rôzne kultúrne a spoločenské aktivity detí a mládeže.

### **II.6.3. Šport a telovýchova**

---

V aktualizácii rozvojového programu obce je čiastočne korigovaná územná veľkosť športového areálu Š1 z dôvodu vyvolaného vylúčenia časti plochy v jeho juhozápadnej časti navrhovaného funkčného riešenia detského zábavného kúta, ktoré nastalo pri realizovaní vlastníckych vzťahov na predmetnú časť pozemku.

Pritom bolo zhodnotené, že predmetným zmenšením plochy športového areálu nedôjde k obmedzeniu navrhnutého športovo-rekreačného vybavenia :

- Dostavba súčasného športového areálu Š1 s odporúčaným vybavením podľa textu návrhu.
- Riešiť nové športové centrum – Š2 pre obyvateľov obce a ako komerčné ponukové vybavenie pre dennú návštevnosť obce s odporúčaným vybavením podľa textu návrhu.
- Obnoviť funkčnosť disponibilného športového areálu Základnej školy – O2 a využívať jeho vybavenie ihrísk, pohybových aktivít a telocvične aj obyvateľmi obce v dobe mimo školský výukový proces ;

tento princíp možnosti využívania športového vybavenia školy obyvateľmi je v súlade s Národným programom rozvoja športu v SR, ktorý schválila vláda SR.

- Riešiť nový areál poľovníckej a športovej strelnice v lokalite Starý majer – Š3 s odporúčaným vybavením podľa textu návrhu.

- V rámci samostatnej základne turizmu a rekreácie Lábske jazero riešiť organizované podujatia športového rybolovu.
- V rámci samostatnej základne turizmu a rekreácie Feld riešiť miesto organizovanej pláže pre kúpanie v toku ramena Centus.
- V rámci rozvojového kúpeľno-rekreačného areálu Pieskovňa základne turizmu riešiť športové vybavenie podľa textu návrhu.
- V rámci rozvoja športovo-rekreačného vybavenia prímestskej rekreačnej zóny mesta Bratislava je v územnom pláne riešiť vybavenie podľa textu návrhu

#### **II.6.4. Zdravotníctvo**

---

V súlade so sledovaným princípom tvorby komfortného bývania a občianskej vybavenosti v obci je navrhnuté :

- zdravotné stredisko s tromi ambulanciami – lekár pre dospelých, lekár pre deti a mládež, stomatológ v rámci navrhovaného sústredeného súboru občianskej vybavenosti – O3,
- lekáreň je riešená v priamej väzbe na lekárske ambulancie v priestoroch nového polyfunkčného centra – O3.

Súčasný priestor ambulancie v objekte Obecného úradu bude využitý na inú funkciu občianskej vybavenosti.

#### **II.6.5. Sociálna starostlivosť**

---

V rámci starostlivosti o obyvateľov obce v dôchodkovom veku, resp. aj ako ponuka pre iných záujemcov tejto vekovej kategórie o bývanie je navrhnuté :

Na ploche pôvodne navrhovaného súboru vybavenosti Centra seniorov na ulici medzi časťami zástavby Radek a Pri cintoríne v ÚPN obce bol realizovaný jeden rodinný dom so službou autoservisu. Tým už nie je disponibilná celá navrhovaná plocha pre určenú funkciu v ÚPN obce.

V návrhu Zmien a doplnkov je predmetná funkcia sociálnej vybavenosti v danom priestore ponechaná, len je riešená príslušná korekcia plošného vymedzenia areálu Centra seniorov :

- **O6** - Centrum seniorov – ubytovacie zariadenie penzionového charakteru s nájomnými malometrážnymi 1-2 miestnymi bytovými bunkami v bezbariérovej úprave, ktorý je urbanisticky riešený hmotovou dostavbou prepojujúcej ulice medzi časťami Radek a Pri cintoríne s odporúčaným vybavením podľa textu návrhu.

V rámci prípravy realizácie tejto investičnej akcie je stanovený záväzný regulatív povinnosti vymiestniť z predmetnej polohy prevádzku autoservisu do určeného areálu RV1 pre tieto funkčné aktivity.

#### **II.6.6. Komerčná vybavenosť**

---

##### **Maloobchodná sieť**

V súlade s urbanistickým cieľom zvýšiť spoločenskú a turistickú atraktivitu centrálnej časti obce v severojužnom priestore medzi premostením toku Potok a časťou Ulica je navrhnuté výrazne rozšíriť sieť obchodov a služieb v disponibilných objektoch pôvodnej zástavby s príslušnou atraktivitou prevádzky, resp. vhodnou architektonickou dostavbou priestorov a postupne riešiť :

- prestavbu predajne potravín na rohu obecného námestia v časti Dedina – O1 podľa odporúčania v texte návrhu, prevádzku pohostinstva riešiť na novú funkčnosť ubytovacieho hostinca situovaného do severnej polohy objektového súboru podľa odporúčania v texte návrhu ;

prestavbou celého objektového súboru sa vytvorí kvalitný architektonický zjednotený hmotový celok južnej časti námestia,

- ~~vylúčiť susediacu predajňu drogerie (sortiment bude v ponuke širokosortimentných potravín);~~
  - architektonickú prestavbu objektu súčasnej predajne Datram -elektronika so skvalitnením predajného priestoru a uličnej fasády,
  - súbor sústredenej obchodnej vybavenosti a služieb v polohe nového rozvojového súboru občianskej vybavenosti - O3 s odporúčanými predajňami podľa textu návrhu.
- poznámka : súčasťou tohoto súboru je navrhnuté aj ďalšie ponukové vybavenie uvedené v časti služieb,

V časti rozvoja maloobchodnej siete v obci bol v ÚPN navrhnutý súbor vybavenosti obchodov a služieb O4 v rámci navrhovanej lokality bývania B6 – Osvaldová záhrada.

V aktualizácií ÚPN je nadväzne na zrušenie predmetnej časti bývania pri kanále zrušený aj areál občianskej vybavenosti O4.

Oproti tomu sú v Zmenách a doplnkoch navrhnuté nové maloobchodné zariadenia a služby O8, O9 podľa odporúčania v texte návrhu.

### Služby

- V rámci nového polyfunkčného súboru centrálnej vybavenosti obce – O3 riešiť súbor prenajímateľných priestorov pre odporúčané služby podľa textu návrhu.
- V zachovalom súbore dvoch objektov pôvodnej architektúry v južnej polohe súčasnej zástavby pri štátnej ceste III/00240 riešiť infocentrum turizmu a cyklotrasy s miestnou inzerciou – ponuka vybavenosti podľa textu návrhu,
- V rámci vytipovaných súborov zástavby zachovalej ľudovej architektúry , resp. v rámci rodinnej zástavby sídla riešiť zriadenie ďalších malých prevádzok služieb a remesiel s atraktívnym vybavením, ukážkovou výrobou a suvenírovým predajom,
- V novom športovom centre – Š2 ~~tenisovej haly~~ riešiť odporúčaný rozvoj ďalších špecializovaných služieb podľa textu návrhu.

V časti rozvoja služieb v obci bol pôvodne v ÚPN v rámci navrhovanej lokality bývania B6 – Osvaldová záhrada navrhnutý súbor obchodov a služieb O4

V aktualizácií ÚPN je nadväzne na zrušenie časti bývania pri kanále navrhnutý na zrušenie aj predmetný súbor služieb O4.

Oproti tomu sú v Zmenách a doplnkoch ÚPN navrhnuté nové zariadenia obchodov a služieb :

- **O8** - ponukové služby v rámci navrhovaného súboru bývania B8 – Kút,
- **O9** - ponukové služby v rámci navrhovaného súboru bývania B9 – Tábor.

Riešené sú aj ďalšie úpravy pôvodne navrhovaného rozvoja :

- **O6** – upravený územný rozvoj cintorína spolu s dopravným sprístupnením areálu s prevádzkovým parkoviskom zo zadnej strany v rámci dostavby miestnej cesty pre novú bytovú zástavbu južne od futbalového štadióna,
- Riešiť prevádzku autoservisu vo väzbe na navrhovanú stanicu autodopravcov – RV2 v rámci súčasnej časti hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho podniku.
- V navrhovanom areáli miestnej remeselnej výroby – R1 je predpoklad postupného sústreďovania ďalších prevádzok služieb so zameraním na opravárenské a údržbárske práce.



## Verejné stravovanie

V územnom pláne je uvažované so zachovaním všetkých súčasných verejných stravovacích zariadení a riešiť nasledovný rozvoj tejto vybavenosti :

- prevádzka pohostinstva Fortuna je v rámci prestavby centra obce navrhnutá na novú funkčnosť ubytovacieho hostinca situovaného do severnej polohy objektového súboru s plánovanou dostavbou po objektu espressa, jeho stravovacia časť je zapojená do upraveného obecného námestia formou aj s terasou, ubytovacia časť je riešená v podkroví prestavaného súboru,
- rozšírenie reštauračného stravovania v záhrade krčmy U Mateja a napojením záhrady na riešený peší priestor v severnej polohe,
- v rámci areálu Futbalového štadióna – Š1 novú reštauráciu Koliba so sezónnou terasou
- denné espresso a cukráreň v rámci stavebne upraveného objektu Obecného úradu – O1 s vonkajším terasovým posedením
- sezónne bufetové vybavenie v streleckom klube v lokalite Starý majer – Š3,
- bufet v tenisovej hale – Š2,
- denný bar v rámci Spoločenského centra – O3,
- základné bufetové vybavenie je navrhnuté v rámci samostatných urbanizovaných lokalít – základní turizmu a rekreácie Lábske jazero, Feld, Pieskovňa Plavecký Štvrtok – Láb (v časti katastra obce Plavecký Štvrtok, v smere od ťažiskového prístupu železničnej stanice),
- v rámci plánovaného kúpeľno-rekreačného strediska Pieskovňa je uvažovaná kapacitná samoobslužná reštaurácia, bufetové vybavenie, reštaurácia s kaviarňou v rámci ubytovacieho bloku.

### II.6.7. Verejná správa a administratíva

Súčasnú vybavenosť je navrhnuté ponechať prevažne v existujúcich priestoroch a riešiť nasledovný rozvoj :

- v rámci navrhovanej architektonickej prestavby súboru objektov južne od obecného námestia riešiť aj kvalitatívnu prestavbu priestorov Hasičskej zbrojnice – O1,
- v rámci predmetných úprav prízemného objektu Obecného úradu zriadiť aj expozitúru Slovenskej poisťovne – O1,
- zriadiť Obecný podnik služieb riadený Obecným úradom, ktorý bude zabezpečovať obchodnou formou rozvoj, prevádzku a údržbu zariadení, turisticko-rekreačných aktivít v obci; jeho administratívnu prevádzku riešiť spolu s informačnou kanceláriou v rámci nového polyfunkčného súboru centrálnej vybavenosti obce – O3,
- riešiť obnovu činnosti Farského úradu v obci s príslušnými aktivitami na obecnej úrovni,
- v rámci nového polyfunkčného súboru vybavenosti obce – O3 vytvoriť ponuku kombinovaných malopriestorových jednotiek prenajímateľných kancelárskych priestorov pre podnikateľské subjekty podľa odporúčania v texte návrhu.

## II.7. Regulatívy pre rozvoj vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie

Koncepcným cieľom riešenia ÚPN je výrazne povýšiť predmetnú funkciu :

- rozvojom nového ponukového vybavenia v rámci obce a jej bezprostrednom zázemí,
- skvalitnením prevádzky súčasných lokalít Lábske jazero, Feld, Pieskovňa Plavecký Štvrtok-Láb,

- rozvojom siete značkovaných peších turistických chodníkov a cykloturistických trás v krajine Záhorskej nížiny, ktoré budú prepájať obec s jednotlivými atraktívnymi miestami v rámci katastra a celého regiónu Záhoria.

Konkrétne riešiť :

- v rámci navrhovanej prestavby súboru dvoch objektov zachovalej ľudovej architektúry v južnej polohe zástavby obce na združené vybavenie O4 riešiť aj vybavenie cestovného ruchu – turistickú informačnú kanceláriu - TIK a cyklotrasy s miestnou inzerciou podľa odporúčania v texte návrhu,
- podporovať tvorbu ponukového ubytovania v rámci zástavby obce formami :
  - ďalšieho využívania objektov bytového fondu na rekreačné chalupy individuálnej rodinnej rekreácie, ale s legislatívnym doriešením príslušných daňových príjmov z tohoto využitia do obecného rozpočtu
  - ubytovania v súkromí rodinného bývania
  - tvorbou ponukových lôžok v rodinných penziónoch
  - ďalším využívaním súčasnej jednej individuálnej rekreačnej chaty v severnej časti extravilánu obce

s tým, že **d'alšia zástavba tejto rekreačnej formy v extraviláne obce je v ÚPN vylúčená,**

- riešiť ponukové turistické ubytovanie v rámci krčmy U Tomáša
- riešiť ponukové ubytovanie v rámci podkrovia prestavaného súboru občianskej vybavenosti južne od obecného námestia – O1 v rámci prevádzky budúceho ubytovacieho hostinca ( prestavané súčasné pohostinstvo Fortuna )
- v disponibilných objektoch súborov zachovalej pôvodnej architektúry v rámci centrálnej časti obce riešiť atraktívne služby, výrobné remeselných suvenírov, malé obchodné prevádzky, stravovacie zariadenia, v záujme zvýšenia príťažlivosti obce pre dennú turisticko-rekreačnú návštevnosť hlavne v letnom období,
- riešiť lokalitu Lábske jazero s funkciou základne cestovného ruchu a rekreácie s príslušnou vybavenosťou podľa textu návrhu
  - bez ďalšieho územného rozvoja súčasnej záhradkovej osady a s úpravou režimu prevádzky jej pozemkov tak, aby ich oplotenie, resp. prevádzkové zázemie nesiahalo až k brehu jazera, stavebné rozšírenie záhradkových objektov do veľkosti 36 m<sup>2</sup> v súlade so stavebným zákonom je podmienené riadnym povolovacím konaním so súhlasom okolitých vlastníkov pozemkov, výstavbou nepriepustných žúmp s pravidelným vyvážaním odpadu., resp. spoločnej ČOV,
  - krajinná revitalizácia brehového prostredia v južnej časti jazera s verejným sprístupnením brehu jazera formou náučného chodníka chráneného územia,
  - vytvorenie vybaveného oddychového miesta na lúčke v prístupe od Lábu s prístreškom a posedením, stálym ohniskom, a ďalšou vybavenosťou,
  - riešenie sezónnej základnej bufetovej vybavenosti podľa odporúčania textu návrhu,
  - verejná informovanosť o základní a regiónu pri navrhovanej bufetovej vybavenosti, napojenie základne na sieť peších turistických chodníkov a cyklotrás regiónu,
  - vytvorenie vybaveného oddychového miesta na lúčke ťažiskového prístupu od Lábu s prístreškom, posedením a ďalšou vybavenosťou,
  - severná časť jazera a jeho brehu vymedzená na funkciu zóny ticha ako biocentra regionálneho významu s vylúčeným verejným prístupom ; riešený účelový chodník len pre organizovaných rybárov pri východnom brehu s prístupmi k vode je riešený len po bod Studnička,
  - riešenie architektonicky vhodného prístrešku zastávky železničnej trate ŽSR s informáciou cestovného poriadku, o regiónu a lokalite,
- riešiť lokalitu Feld s funkciou základne cestovného ruchu a rekreácie

- bez ďalšieho územného rozvoja súčasnej záhradkovej osady,
  - s krajinou revitalizáciou brehového prostredia kanála Malina s tvorbou prístupov k hladine kanála,
  - peším premostením kanála s chodníkom ku ramenu Feld,
  - sezónnou základnou bufetovou vybavenosť spolu so suchou hygienickým zariadením
  - napojením základne na sieť peších turistických chodníkov regiónu a cyklotrasy,
- riešiť lokalitu Jazero Pieskovňa Plavecký Štvrtok-Láb s funkciou základne cestovného ruchu a rekreácie s príslušnou vybavenosťou :
    - bez ďalšieho územného rozvoja súčasnej rekreačnej chatovej lokality na území k.ú Láb a s úpravou režimu prevádzky prostredia okolo chát tak, aby sa vylúčila ďalšia devastácia okolitého prostredia lesa,
    - verejnou informovanosťou o základní a regiónu v priestore južnej časti jazera,
    - krajinou revitalizáciou brehového prostredia v južnej časti jazera s vybudovaním kúpaciej pláže,
    - vytvorením vybaveného oddychového miesta na lúčke v južnej polohe jazera v prístupe od Lábu, resp. od Kamenného Mlyna s vybavením podľa textu návrhu,
    - sezónnou základnou bufetovou vybavenosťou v lokalite ťažiskového prístupu od stanice ŽSR na území katastra obce Plavecký Štvrtok ( spoločné zabezpečenie s Obcou Plavecký Štvrtok v severnej časti lokality ),
    - napojením základne na sieť peších turistických chodníkov regiónu a cyklotrasy,
  - riešiť nové kúpeľno-rekreačne stredisko na juhozápadnom okraji lesa v lokalite Pieskovňa s využitím podzemného zdroja teplej termálnej vody s odporúčaným vybavením podľa textu návrhu ;
    - ako súčasť tohto strediska v urbanisticky samostatnej polohe na okraji lesa riešiť aj autocamping s vybavením pre napojenie obytných príviesov na inžinierske siete,
  - riešiť vybavené oddychové miesta s prístreškami a vybavením podľa textu návrhu,
    - pri mokradnom jazere Pri Páleníci spolu s náučným bodom ochrany prírody.
    - pri poľovníckej a športovej strelnici Starý majer – Š3 – miesto bývalej strelnice a jazera,
  - riešiť v prepojení na región značkované pešie turistické chodníky a ďalšie cyklotrasy v smeroch podľa textu návrhu.

## II.8. Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva

### II.8.1. Komunálna a remeselná výroba

- Riešiť nový prevádzkový súbor – **RV1** v nezastavanej severozápadnej polohe obce, v zadnej časti súčasnej zástavby s návrhom novej okružnej prepojovacej miestnej cesty od konca bytového domu zástavby po prístupovú cestu k ČOV ;  
v rámci tohoto súboru situovať prevádzkové plochy a objekty pre výrobu a služby aj s možným rodinným bývaním remeselníkov.  
V časti navrhovaného areálu, ktorý je v ochrannom, resp. bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení je možné realizovať len činnosti, ktoré tieto pásma umožňujú.
- Riešiť areál parkovacieho servisu pre miestnych autoprepravcov spolu s autoopravou a pneuservisom – **RV2** s odporúčaným vybavením podľa textu návrhu.:  
areál je navrhnutý v rámci časti súčasného hospodárskeho dvora POSPO s tým, že toto vybavenie bude slúžiť aj pre vozidlá poľnohospodárskeho podniku.  
V časti navrhovaného areálu, ktorý je v ochrannom, resp. bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení je možné realizovať len činnosti, ktoré tieto pásma umožňujú.
- Riešiť miestnu komerčnú kompostáreň bioodpadu – **RV3** vo funkčnej zóne severne od hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho podniku POSPO s dobrou dopravnou

dostupnosťou ako program, ktorý môže byť pre tento podnik zaujímavou novou podnikateľskou aktivitou, resp. pre iného podnikateľského záujemcu.

V časti navrhovaného areálu, ktorý je v ochrannom, resp. bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení je možné realizovať len činnosti, ktoré tieto pásma umožňujú.

## II.8.2. Priemyselna výroba, skladové hospodárstvo

- Riešiť prevádzkové skvalitnenie súčasného areálu NAFTY a.s. v lokalite pri Pálenici so sprievodnými výsadbami izolačných drevín po obvode areálu.
- V rozvoji a prevádzke katastrálneho územia sú rešpektované všetky podmienky ochrany zariadení NAFTA a.s. ako aj bezpečnosti ľudí vyplývajúce zo zákona č.44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov a vykonávacích vyhlášok k nim.
- Tiež je nutné rešpektovať vytýčené hranice :
  - dobývacieho priestoru a chráneného ložiskového územia s výhradným ložiskom „57-Jakubov-Dúbrava-zemný plyn“, „ 46-Jakubov-Dúbrava-ropa poloparafinická“, „61-Láb-zemný plyn“, „48-Láb-ropa poloparafinická“, „19-Láb-hoľavý zemný plyn-gazolín“, „41-PZZP Láb-5.stavba“, „36-PZZP Láb-1.+2.stavba“, ktorých správu a evidenciu zabezpečuje spoločnosť NAFTA , a.s., Gbely,
  - dobývacieho priestoru s výhradným ložiskom „797-PZZP Láb – 1.+2.stavba“, „60-Jakubov-Juh-zemný plyn“, a „66-Vysoká-zemný plyn“ (NAFTA a.s., Gbely).
  - výhradné ložisko s určeným dobývacím priestorom „40-PZZP Láb-4.stavba“ a výhradné ložisko s určeným dobývacím priestorom a chráneným ložiskovým územím „38-PZZP Láb-4.stavba“, určené pre spoločnosť POZAGAS, a.s. Malacky
  - prieskumné územie „Bažantnica – ropa a hoľavý zemný plyn“ určené pre držiteľa prieskumného územia spoločnosť NAFTA, a.s. ,Bratislava s platnosťou do 14.5.2010.

Pôvodne navrhovaný areál v ÚPN **V1**, ktorý predstavoval súčasnú a rozvojovú funkčnú plochu prevádzkového areálu NAFTY a.s. Gbely – zariadenie Láb je v rámci Zmien a doplnkov č.1/2005 ÚPN obce korigovaný.

Podľa konaného rokovania a stanoviska Nafty a.s., Gbely č.j. 4-5/1404/BMZ2005 z dňa 10.10.2005 pôvodný program prípravy stavby Centrálny areál V. stavby, plánovaný ako rozvoj súčasného areálu ZPS Láb 3 v severnej časti extravilánu obce, už nebude realizovaný a aj areál ZPS Láb 3 je uvažovaný na ukončenie prevádzkovania asi do roku 2008.

V zmysle toho je v návrhu Zmien a doplnkov ÚPN č.1/2005 je predmetný areál

- **V1** - riešený len v súčasnom plošnom rozsahu ZPS Láb 3 a na časové prevádzkové dožitie.  
Ďalšie prevádzkové využitie areálu je súbežne s plánovaným termínom ukončenia prevádzky NAFTY a.s. Gbely riešené s podmienkou, že nové funkčné využitie areálu nebude znamenať znehodnotenie životného prostredia okolia zariadenia a obce.

V rámci zmien a doplnkov č.1/2005 ÚPN obce je po príslušnom zhodnutí všetkých územníckych a územnotechnických vzťahov navrhnuté zaradiť do rozvojového programu obce nový funkčný areál podnikateľskej aktivity.

- **V2** - návrh areálu skladového hospodárstva – plánovaná podnikateľská aktivita logistické centrum železiarskeho tovaru v lokalite extravilánu obce Cigánsky vršok, s napojením na cestu regionálneho významu III/00235.

Ďalšie rozvojové návrhy :

- Riešiť prevádzkové skvalitnenie plynárenských areálov **V1** v severnej polohe extravilánu obce a **V3** v lokalite Pri pálenici so sprievodnými výsadbami izolačných drevín po obvode areálu.
- Uplatniť návrh čiastkovej zmeny hranice dobývacieho priestoru Láb v časti súvislej zástavby obce.

Čiastková zmena hranice sa týka časti zastavaného územia obce Láb, kde v súčasnosti nie sú podzemné zásobníky zemného plynu a kde sa územným plánom navrhujú príslušné rozvojové aktivity obce. Nové riešenia vrátane podzemných zásobníkov zemného plynu v predmetnom území sú už neaktuálne a preto je navrhnutá príslušná zmena hranica dobývacieho priestoru.

Vyhlasenie zmeny hranice dobývacieho priestoru je potrebné riešiť postupom podľa ustanovenia Banského zákona a príslušných osobitných predpisov.

### II.8.3. Poľnohospodárska výroba

---

#### Rastlinná výroba

Pri kvalitných bonitných triedach pôdy zabezpečiť väčšiu intenzifikáciu využitia pôdy pre rastlinnú výrobu s tým, že v blízkom zázemí obce táto bude preorientovaná aj na pestovanie zeleniny a ovocinárstvo; pre farmové, resp. družstevné pestovanie tradičných produktov zeleniny a ovocinárstva zainteresovať aj súkromne hospodáriacich roľníkov a miestnych záhradkárov s vykúpaním produkcie; k tomu v rámci hospodárskeho dvora POSPO – **P1** zriadiť technologické vybavenie na skladovanie, konzervárenského, resp. mraziarenského spracovania produkcie.

Pre podnik Trávniky v lokalite Nový majer riešiť príslušné prevádzkové vybavenie podľa textu návrhu.

V zmenách a doplnkoch ÚPN obce je pôvodný návrh zriadiť komerčnú kompostáreň bioodpadu vzhľadom na jeho komerčnosť prevádzky preradený do návrhu rozvoja komunálnej a remeselnej výroby ako vybavenosť **RV3 – komerčná kompostáreň bioodpadu** aj so zmenou situovania tejto prevádzky do novej lokality severne od hospodárskeho dvora POSPO.

#### Výživa a ochrana rastlín

~~Riešiť ochranu pôdy a plodín pred veľkoplošnými burinami, škodcami a chorobami. K tomu bude potrebné prijať konkrétny program komplexnej starostlivosti o poľnohospodársku a lesnú pôdu v regióne s využitím leteckej aplikácie ochrany. Preto je navrhnuté v rámci ÚPN obce Zohor obnoviť činnosť kombinovaného hospodárskeho a športového letiska.~~

#### Živočíšna výroba

- Podľa počtu ustajnených zvierat je reálne potrebné v spolupráci s hygienickou službou stanoviť pásma hygienickej ochrany (PHO) 250 m od zdroja objektov ustajňovania hovädzieho dobytku a ošípaných.

~~Koncepčne je navrhnuté zvýšiť sezónne pasenie dobytku na plochách TTP.~~

- Riešiť vhodné využitie a obnovu stavebného fondu, extenzívne využívaných plôch na hospodárskom dvore POSPO – P1 pre poľnohospodársku výrobu.

#### Hydromelioračná výstavba

- Revidovať stav a lepšiu využiteľnosť založeného systému zavlažovania poľnohospodárskej pôdy, ktorá je perspektívna pre intenzívne využívanie.

- Závlahy vo východnej časti a južnej časti obce, kde je navrhnutý územný rozvoj sídla, riešiť pri likvidácii ich koncových častí finančnú kompenzáciu za jej likvidáciu a zmenu vodoprávneho rozhodnutia k závlahovej stavbe na náklady investora príslušnej výstavby. Tieto prostriedky je odporúčané použiť na skvalitnenie prevádzky celého zavlažovacieho systému, resp. jeho rozvoj vo vytipovaných miestach budúceho kvalitného využitia – napr. na veľkoplošné zeleninársku farmovú výrobu.
- V gestorstve Slovenského vodohospodárskeho podniku – Povodia Dunaja riešiť účinnú protipovodňovú ochranu na vodných tokoch a kanáloch potencionálne možného ohrozenia v katastri obce.
- Rešpektovať trasu podzemného rozvodu závlahovej vody – vetva od kanála Močiarka „D“ DN400, ktorá prechádza riešeným územím ZaD č.2/2010.  
Dodržiavať podmienky stanoveného ochranného pásma, ktoré určí prevádzkovateľ v rámci projektovej prípravy súborov bývania. V ochrannom pásme nebudú umiestňované stavby trvalého charakteru, ani vysádzané stromy a kríky.  
Vlastník pozemku musí rešpektovať právo prístupu k vodnej stavbe za účelom vykonávania prevádzkových činností a nevyhnutých opráv.  
V prípade zrušenia častí evidovaných závlahových zariadení dodržať stanovené podmienky podniku Hydromelióracie, š.p. Bratislava.

### Ochrana poľnohospodárskej pôdy

Pre ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu sú z vyššieho stupňa ÚPN VÚC Bratislavského kraja **ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj** záväzné nasledovné opatrenia :

- ~~zmeniť technológiu poľnohospodárskej veľkovýroby a zabezpečiť optimalizáciu využitia PPF (zmenšenie honov, dodržanie agrotechnických a agrochemických opatrení a pod.);~~
- ~~riešiť ochranu pôdy pred jej degradáciou a zabezpečenie nezávadnosti potravín a estatických výrobkov;~~
- **Rešpektovať poľnohospodársku pôdu ako limitujúci faktor rozvoja urbanizácie s prihliadnutím na významnosť jednotlivých krajinných typov a zabezpečiť ochranu najkvalitnejších a najproduktívnejších poľnohospodárskych pôd.**
- **Zohľadňovať pri územnom rozvoji výraznú ekologickú a environmentálnu funkciu, ktorú poľnohospodárska a lesná pôda popri produkčnej funkcii plní.**
- Zabezpečiť protieróziu ochranu pôdy.
- Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy,
- Navrhovať funkčné využitie tak, aby čo najmenej narušalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie a aby navrhované riešenie bolo z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy najvhodnejšie,
- Chrániť a rozvíjať obraz poľnohospodárskej krajiny
- Obohacovať obraz poľnohospodárskej krajiny prvkami krajinnej zelene s významným krajnotvorným efektom – drobné lesné plochy, lemové spoločenstvá lesov, brehové porasty, aleje, stromoradia, remízky, rozptýlená zeleň v poľnohospodárskej krajine, stromy solitéry,

Ďalšie organizačné rozvojové regulatívy :

- Riešiť Vypracovanie materiálov Register obnovenej evidencie pôdy (ROEP) a Projektu pozemkových úprav je potrebné zabezpečiť v I. etape ďalšej starostlivosti o PPF.
- Pri novej výstavbe, ktorú nemožno umiestniť v zastavanom území obce, túto orientovať na plochy z poľnohospodárskeho hľadiska menej hodnotné.
- Usilovať o dopracovanie alebo nové zadanie pre vypracovanie Registra obnovenej evidencie pôdy (ROEP) ako podklad pre Projekt pozemkových úprav v území. ROEP spresní vlastnícke a užívateľské vzťahy k poľnohospodárskej pôde, navrhne komplexné opatrenia pre optimálne využitie poľnohospodárskej pôdy pre ďalšie vývojové obdobie.

K návrhu zmien a doplnkov č.2/2009 dalo Ministerstvo pôdohospodárstva SR – Odbor pozemkových úprav stanovisko č.j. 3970/2009-430 z dňa 12.11.2009 :

I. Udeľuje súhlas s budúcim možným nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy podľa §13 a 14 zákona o ochrane pôdy, pre funkciu bývania v lokalite B6 Osvaldova záhrada v rámci návrhu Zmien a doplnkov č2/2009 ÚPN obce Láb.

Lokalitu B6 Osvaldova záhrada tvorí poľnohospodárska pôda zaradená podľa kódu BPEJ do 6.skupiny kvality o výmere 0,697ha, v katastrálnom území Láb.

II. Súhlas sa udeľuje za dodržania nasledovných podmienok vyplývajúcich zo zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy :

1. V záväznej časti ÚPD uplatniť podmienku "poľnohospodárska pôda je limitujúcim faktorom urbanistického rozvoja a v zmysle zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy je možné poľnohospodársku pôdu použiť pre stavebné a iné nepoľnohospodárske zámery len v nevyhnutnom a odôvodnenom rozsahu".

2. Upraviť grafickú a textovú časť dokumentácie podľa súhlasu, t.j. vylúčiť z návrhu lokalitu č.120 Konopnisko nachádzajúcu sa za melioračným kanálom.

3. Nenarušovať podzemný rozvod závlhovej vody závlhovej stavby "Závlaha pozemkov Veľké Leváre- Malacky III." (evid.č.5201,366), v správe Hydromeliorácie, š.p. Bratislava. V rámci odsúhlasenej lokality č.6 Osvaldova záhrada rešpektovať ochranné pásmo melioračného kanála. Informovať budúcich investorov-staviteľov na odsúhlasenej poľnohospodárskej pôde v lokalite B6 Osvaldova záhrada o podmienkach uplatnených vo vyjadrení š.p. Hydromeliorácie Bratislava (list č.2496-2/110/2009 zo dňa 1.7.2009).

4. Uplatniť zabezpečenie vykonania skrývky humusového horizontu poľnohospodárskej pôdy v súlade s vyhláškou MP SR č.508/2004 Z.z.

5. Použitím poľnohospodárskej pôdy v lokalite B6 Osvaldova záhrada pre stavebné účely nevytvárať časti pozemkov, ktoré by sa stali svojim tvarom nevhodné pre obhospodarovanie poľnohospodárskych pozemkov pred znehodnotením počas realizácie výstavby na odsúhlasenej lokalite.

6. Poľnohospodársku pôdu odsúhlasenú pre výstavbu použije investor len na základe právoplatného rozhodnutia o odňatí poľnohospodárskej pôdy podľa §17 zákona o ochrane pôdy, vydaného príslušným obvodným pozemkovým úradom.

III. Obvodný pozemkový úrad v Malackách, ako príslušný orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy v rozhodnutí o odňatí poľnohospodárskej pôdy podľa §17 zákona o ochrane pôdy spresní výmeru odňatia na podklade projektovej dokumentácie v súlade so zásadou nevyhnutného a odôvodneného rozsahu a žiadateľovi o odňatie uloží ďalšie povinnosti vyplývajúce zo zákona

Po ďalších konaniach vydal Krajský pozemkový úrad v Bratislave, v súlade s §15 zákona 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov pôdy, súhlasné stanovisko č.j.736/47/2010 z dňa 31.05.2010 pre funkciu bývania plánovanej zóny B10 Konopnisko :

I. Udeľuje súhlas s budúcim možným nepoľnohospodárskym použitím poľnohospodárskej pôdy pozemkov mimo zastavané územie obce Láb-parc. C č.3866/4-3866/39, parc.E č.3900,3901 v katastrálnom území Láb, na celkovú výmeru 2,0176 ha, druh pozemku orná pôda, skupina kvality pôdy 6 (BPEJ 0125201) pre funkciu bývania.

II. Súhlas sa udeľuje za dodržania nasledovných podmienok vyplývajúcich zo zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy ustanovených zákonom o ochrane pôdy – uvedených 7 bodov ustanovených v §12 zákona o ochrane pôdy.

III. Obvodný pozemkový úrad v Malackách podľa §17 zákona o ochrane pôdy spresní výmeru odňatia na podklade projektovej dokumentácie v súlade so zásadou nevyhnutného a odôvodneného rozsahu a žiadateľovi o odňatie uloží ďalšie povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane pôdy.

Upozorňuje na právnu skutočnosť, že súhlas nedáva oprávnenie na vydanie stavebného povolenia, ani na vykonanie stavebnej činnosti na odsúhlasenej poľnohospodárskej pôde, až kým sa nerozhodne o jej odňatí podľa §17 zákona o ochrane pôdy.

Návrh Zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce rieši rozvoj obytnej funkcie na plochách, pre ktoré bol už vydaný súhlas na trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie v rámci schvaľovacieho procesu Územného plánu obce Láb.

Krajský úrad v Bratislave, odbor pozemkový, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva ako príslušný orgán ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu na základe žiadosti Obce Láb zo dňa 24.10.2002 a predloženého Územného plánu obce Láb rozhodnutím č.j. PPLH-520/2/02 zo dňa 11.11.2002 udelil súhlas na trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely :

#### I. udeľuje súhlas

na trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely o celkovej výmere spolu 44,100ha z toho :

I.etapa časový horizont r.2002-2007 o výmere 28,3ha

Funkcia bývania lokality B4 - priebežne I. a II. etapa

lokality B6,B7 - priebežne I.-III. etapa

II.etapa časový horizont r.2008 – 2012 o výmere 7,3ha

Funkcia bývania lokality B3,B5

III.etapa časový horizont 2013 – 2017 o výmere 8,5ha

Funkcia bývania lokality B2

II. Súhlas bol udelený za dodržania podmienok, ktoré sú vymenované v príslušnom rozhodnutí.

Riešená lokalita Grinava, pozemok parc.č.451/3, 452/2, 452/3 o výmere – 0,268ha je súčasťou zóny B5 zaradenej do II.etapy s časovým horizontom 2008 – 2012 a vzťahuje sa na ňu predmetný udelený súhlas.

Lokalita Kút pozemky parc.č.844, 845, 846 o výmere 0,158ha bola ako súčasť zóny (lokality) B6 zaradená priebežne do I. až III. etapy realizácie v časovom horizonte rokov 2002 – 2017 a vzťahuje sa na ňu predmetný udelený súhlas.

Riešené časť územia obytnej zóny B2 nie je poľnohospodárskou pôdou.

#### II.8.4. Lesné hospodárstvo

V rámci riešenia ÚPN sú navrhnuté krajinné-ekologické opatrenia na plochách lesného pôdneho fondu, ktoré je potrebné premietnuť do realizačných postupov nového Lesného hospodárskeho plánu SR Programu starostlivosti o lesy.

- pre ochranu lesného pôdneho fondu platia opatrenia stanovené v záväzných dokumentoch Lesný hospodársky plán (platnosť 1997-2006) Program starostlivosti o lesy a ÚPN VÚC regiónu Bratislavského samosprávneho kraja :
  - zabezpečiť obnovu emisne zaťažených porastov a porastov poškodených ťažbou,
  - rešpektovať lesné pozemky a ich ochranné pásmo na pozemkoch ako limitujúci prvok pri územnom rozvoji krajiny,
  - neuvažovať s novým športovo-rekreačnými aktivitami na území ochranných lesov a v lesných masívoch nenavrhovať nové aktivity vyžadujúce zábery lesnej pôdy.
- koncepčne je potrebné zachovať a posilňovať systém ekosystém tvrdých lužných lesov a systém lesov na viatych pieskoch výsadbami listnatých drevín duba, brezy,
- lesohospodárskymi opatreniami, výsadbami vhodných drevín, prevádzkovým režimom bez zásahov do pôdneho krytu a systémovými výsadbami drevín na okrajoch lesných celkov posilniť ekologickú funkčnosť
  - biokoridoru nadregionálneho významu - RBC III Dolnomoravská niva-Malacky-Široké
  - biocentier regionálneho významu
    - RBC 6 Bogdalický vrch,
    - RBC 7 Šmolzie, Rozporec,
    - RBC 8 Lábske jazero, Mokry les,
    - RBC 9 časť kanála Malina



- biokoridorov regionálneho významu
    - RBK VIII okolie kanála Malina
    - RBK XI – okolie Ondriašovho potoka
    - RBK X – okolie potoka a kanála Močiarka okolie potoka a kanála Močiarka
  - biocentier miestneho významu
    - MBC 1 – les južne od Ortovhovho mlyna,
    - MBC 2 – prostredie mokraďového jazera Pri pálenici
  - biokoridorov miestneho významu
    - MBK 1 – okolie toku potoka Potok
    - MBK 2 – okolie toku kanála v prepojení biocentra miestneho významu les Pri Frikave a kanála Malina,
    - MBK3 – okolie potoka, prepojenie biokoridoru MBK 1 v mieste kontaktu s obcou Láb s lesom nad Plaveckým Štvrťkom
    - MBK 4 – prepojenie lesa v okolí Pieskovne, pozdĺž potoka, okrajom parku, napojenie na koridory MBK 1a MBK 3
- dotvoriť vhodnú etážovitosť porastov na okrajoch lesných komplexov,
  - vývojovo riešiť nutnú organizačnú zmenu kategorizácie hospodárskych lesov v územiach navrhovaných na vyhlásenie maloplošných chránených území – Mokrý les, Lábske jazero, na kategóriu lesov osobitného určenia a ďalších navrhovaných zmien v znížení ťažobného hospodárskeho využívania lesov, ktoré vyplývajú z krajinného návrhu ÚPN.

## II.9. Regulatívy pre rozvoj verejnej dopravnej vybavenosti

### II.9.1. Cestná doprava

- Priebežnú severojužnú regionálnu cestu III triedy č. 00240 s funkciou B2 – zbernou spojovacou riešiť :
  - v rámci extravilánu obce v kategórii MS 9 so šírkou jazdného pruhu 3,5m, šírkou krajnice 0,5m obce,
  - v rámci zastavaného územia obce v kategórii MS12 s návrhovou rýchlosťou 50, 40 km/hod., šírkou jazdného pruhu 3,0m, šírkou krajnice 0,5m, technicky tak, aby boli odstránené evidované dopravné bodové a líniové závady.

- Regionálnu cestu III. triedy č. 0235 z Plaveckého Štvrťku riešiť s funkciou B2 – zbernou spojovacou, v kategórii MS 9 so šírkou jazdného pruhu 3,5m, šírkou krajnice 0,5m, formou navrhovaného obchvatu na severnom okraji rozvojového územia obce a súčasnej zástavby s bodom napojenia na cestu III/00240 v bode križovatky s odbočkou do podniku POSPO.

*Návrh preložky cesty III/000235 – obchvat obce Láb je v súlade so záväznými regulatívmi stanovenými v ÚPN regiónu Bratislavský samosprávny kraj (8.19.4.) a je zaradený medzi verejnoprospešné stavby kraja ( 1.8.8.)*

V projektovej príprave stavby cesty riešiť všetky ochranné podmienky prevádzky plynárenských zariadení v dotknutom území.

- Časť pôvodnej cesty bude po realizácii obchvatu v zástavbe obce ako miestna cesta s funkciou C2 –obslužná spojovacia – šírkové usporiadanie MO 8 so šírkou jazdného pruhu 3m šírkou krajnice 0,5m.
- Súčasné a nové navrhované miestne cesty v obci, ktoré sú súčasťou realizácie rozvojových súborov rodinného bývania B1 – B9 a remeselnej výroby RV1, riešiť :
  - s funkciou C2 – obslužnou spojovacou, v šírkovom usporiadaní podľa povahy danej

- prevádzkovej potreby
- \* MS 9, návrhová rýchlosť 60,50, šírka pruhu 3,5,m, šírka krajnice 0,5m,
  - \* MO 8, návrhová rýchlosť 50,40,30 šírka pruhu 3,0m, šírka krajnice 0,5m,
- s funkciou C3 – obslužnou prístupovou, v šírkovom usporiadaní podľa povahy danej prevádzkovej potreby v kategóriách :
    - \* MO 8, MOK 7,5, návrhová rýchlosť 40,30 šírka pruhu 3,0,m, šírka krajnice 0,75m,
    - \* MO 7 – jednosmerná, návrhová rýchlosť 30, šírka pruhu 3,0m, šírka krajnice 0,5m,
    - \* MO 5 – jednosmerná, návrhová rýchlosť 40,30, šírka pruhu 3,5m šírka krajnice 0,5m,
  - s funkciou D1 – obytná ulica, v šírkovom usporiadaní podľa povahy danej prevádzkovej potreby v kategóriách :
    - \* M0 8, MOK 7,7, MO 7, MOK4.

Poznámka : Konkrétne funkčné určenie a kategorizácia ciest je uvedené vo výkrese č.6 ZD 1/2005.

V zmenách a doplnkoch č.2/2009 ÚPN obce je riešené dopravné napojenie navrhovaných rozvojových plôch rodinného bývania

- v rámci zóny bývania B6 Osvaldová záhrada s napojením pozemkov na miestnu komunikáciu Lábska cesta pri dodržaní stanovených regulatívov vylúčenia parkovania a odstavovania vozidiel rodinnej zástavby na miestnej komunikácii
  - záväzný regulatív použitia vlastných pozemkov.
- v rámci rozvojovej zóny bývania B10 Konopnisko je dopravná obsluha riešená novou obslužnou miestnou komunikáciou, ktorá je kolmou križovatkou tvaru „T“ dopravne napojená na regionálnu cestu III/ 00240, kde zo strany od Zohoru je na rozšírenej vozovke riešený odbočovací pruh vľavo ;
  - miestna komunikácia je v koncovej polohe pri potoku Močiarka ukončená obratiskom.

*V zmenách a doplnkoch č.3 je riešené dopravné napojenie zóny bývania B2 Stránky z cesty III/00235 kolmou križovatkou „T“ a pre vnútro zónovú dopravu sú stanovené regulatívy:*

- *v uličnom priestore zástavby riešiť v súbehu s miestnymi komunikáciami jednostranný peší chodník v šírke min.1,5m,*
- *obslužné komunikácie obytného súboru budú zároveň cyklistickými cestami, preto sa požaduje vyznačiť v telese obslužnej komunikácie vymedzený pruh pre cyklistickú trasu,*
- *na pozemkoch rodinných domov sa požaduje zabezpečiť dve odstavné miesta pre osobné vozidlá, odstavovanie vozidiel na cestných komunikáciach zóny sa vylučuje.*

V nadväznosti na koncepčný cieľ zvýšiť turisticko-rekreačnú atraktivitu obce sa požaduje :

- vytvoriť v centre režim čiastočného obmedzenia automobilovej dopravy,
  - \* parkové námestie obce – návrh názvu Námestie generála Štefánika – riešiť s revitalizáciou zelene, v južnej časti zrušiť miestnu cestu a zapojiť prevádzku ubytovacieho hostinca s reštauráciou do parku formou vonkajšieho terasového posedenia,
  - \* severnú časť námestia pri bývalej Obecnej škole od výjazdu z cesty III/00240 ako pešiu komunikáciu jednosmerne prejazdnu pre osobné vozidlá, s jednotnou dlažbovou úpravou ako celé námestie a bez obrubníkov,
- v celom úseku cesty III/00240 cez zastavané územie obce riešiť opatrenia na upokojenie automobilovej dopravy :
  - \* v južnom a v severnom vstupe do obce formou kruhových križovatiek, v severnej polohe trojuholníkovou križovatkou, s prirodzeným regulovaním obmedzenia rýchlosti vozidiel ( riešiť ako súčasť stavieb nových napojovacích ciest ),

- \* skvalitniť prostredie okolo cesty, riešiť po okraji, resp. v možnom odstupe dvojstranný peší chodník s verejným osvetlením a deliacou zeleňou,
  - \* priestor pred kostolom a časti Ulica, pred pamätníkom padlým v I. svetovej vojne a pred Miestnou knižnicou ako park,
- Riešiť skvalitnenie technického stavu všetkých súčasných miestnych ciest v zastavanom území obce.
  - Miesta zastávok hromadnej dopravy SAD vybaviť odstavnými pruhmi na vozovke a architektonicky kvalitnými prístreškami s informáciami a posedením pre cestujúcu verejnosť.
  - Riešiť novú obojsmernú zastávku hromadnej dopravy SAD v lokalite reštaurácie Čapáš pre zamestnancov POSPO, prevádzkového areálu NAFTA Gbely, kompostárne a aj pre obyvateľov severnej časti obce.

### Ďalší rozvoj ciest v katastri obce

- V nadväznosti na postup realizácie navrhovaného kúpeľno-rekreačného strediska Pieskovňa riešiť prestavbu súčasnej poľnej cesty z obce a napojenie na cestu III/00240 s funkciou C2 a v kategórii vozovky MS 9 – šírka jazdného pruhu 3,5m, šírka krajnice 0,5m.

Výhľadovo je uvažované, aby bol tento cestný prístup ďalej prepojený po súčasnej trase poľnej a lesnej cesty až na cestu I-2 pri stredisku turizmu a rekreácie Kamenný Mlyn. Týmto riešením sa skvalitní dopravný prístup obce na hlavnú cestnú sieť I. triedy a diaľnicu D2.

### II.9.2. Statická doprava

- Riešiť rozložené parkoviská pri ťažiskových súboroch vybavenosti :
  - v centre obce lokality Dedina úpravou pozdĺž cesty III/00240 s jednostranným parkovaním,
  - v juhozápadnej polohe námestia parkovacia plochu s kombinovanou možnosťou využitia aj pre obecné trhovisko a zhromažďovacie potreby obce,
  - v lokalite Grinava pri námestí úpravou kontaktovej miestnej cesty s jednostranným šikmým parkovaním,
  - v lokalite Ulica pri kostole a materskej škole s jednostranným parkovaním úpravou miestnej cesty,
  - v zadnej časti rozšíreného cintorína,
  - pred súborom novej polyfunkčnej vybavenosti, priamo pre obchodnou vybavenosťou a spoločenskom centre,
  - pri navrhovanom novom súbore občianskej vybavenosti v lokalite Osvaldová záhrada,
  - pri vybavenosti archeologickej lokality Ohrady,
- Riešiť parkovanie na uliciach a vo dvoroch rodinnej zástavby s garážami,
- V miestach zastávok verejnej autobusovej hromadnej dopravy riešiť odstavné pruhy a nové prístrešky zastávok s kvalitnou architektúrou.

Samostatným programom územného plánu je riešenie odstavného parkoviska s vybavením pre miestnych autodopravcov – RV-2 navrhnutý v rámci časti súčasného hospodárskeho dvora POSPO formou

- areálu parkovacieho servisu spolu s autoopravou a pneuservisom s vybavením :
  - dispečing areálu a prepravných firiem s prenajímateľnými kancelármi, hygienickým vybavením,
  - strážená parkovacia plocha pre kamióny s návesmi,
  - garážový hangár pre vozidlá, návesy, prepravný materiál,
  - samoobslužná umývací linka,

- verejná autooprava, pneuservis.

Plochy statickej dopravy podľa ÚPN riešiť aj v samostatných urbanizovaných lokalitách :

- lokalita Starý majer – parkovisko pri vstupe do areálu poľovníckej a športovej strelnice
- základňa cestovného ruchu a rekreácie Lábske jazero
  - parkovisko pri vstupe do lokality od Lábu vo väzbe na vybavené oddychové miesto,
  - parkovisko v centrálnej polohe pri objekte základného občerstvenia s hygienickým zariadením.
- základňa cestovného ruchu a rekreácie Feld
  - parkovisko v centrálnej polohe pri objekte základného občerstvenia s hygienickým zariadením,
- kúpeľno-rekreačné stredisko Pieskovňa
  - parkovisko vo vstupe do areálu, samostatné parkovisko autocamping.

### II.9.3. Železničná doprava

- Riešiť skvalitnenie prostredia a prevádzky železničnej zastávky Lábske jazero s novým architektonickým prístreškom čakárne, informačným panelom cestovného poriadku ŽSR, mapou turistických trás, atraktivít regiónu a informáciou o lokalite, ktorá plní funkciu základne turizmu a rekreácie.
- Do ÚPN obce je prebratý z ÚPN VÚG regiónu Bratislavský samosprávny kraj stanovený multimodálny koridor trasy železnice v dopravnej sieti podľa európskych dohôd (AGC, AGTC) Bratislava – Brno, Európska magistrálna železničná trať vo výhľadovom období.

V súvislosti s plánovanou akciou „Modernizácia hlavného železničného ťahu Bratislava – Kúty pre rýchlosť 160 km/hod. (200km/h) “ *a s tým spojené zariadenia a križovania ciest, zaradená medzi verejno-prospešné stavby bratislavského samosprávneho kraja*, je v príprave výstavba mimoúrovňového premostenia trate v navrhovanom cestnom prepojení ÚPN obce medzi obcou a zariadením Kamenný Mlyn, čím sa výrazne umožní urýchliť celý sledovaný program dopravnej obsluhy obce, rekreačnej lokality Jazero Pieskovňa a aktivizovať navrhovaný program kúpeľno-rekreačného strediska Pieskovňa .

Predmetný projekt železničnej dopravy je zapracovaný do Zmien a doplnkov ÚPN obce. Toto riešenie bude znamenať nadväzne vyvolanú zmenu plánovaného riešenia chodníka pre peších, cyklistov v prepojení jazera Pieskovňa a rekreačnej lokality Kamenný Mlyn.

### II.9.4. Pešia a cyklistická doprava

- V centrálnej časti obce vytvoriť pešiu zónu, ktorej ťažiskom je obecné námestie s parkom, v južnej polohe nadväzujúce priestory pred rímsko-katolíckym kostolom s parkom a pred Obecnou ľudovou knižnicou ; pre tvorbu pešej zóny stanovuje územný plán nasledovné urbanisticko-architektonické a sadovnicke regulatívy :

#### **priestor okolo objektu Obecného úradu**

- v nadväznosti na navrhovanú prestavbu prízemnia objektu pre navrhované nové prevádzkové využitie riešiť terasu s posedením pre espresso, dlažbovú úpravu vstupov a okolitých peších plôch a chodníkov, drobnú architektúru, ktorá bude jednotná pre celú zónu – lavičky, večerné osvetlenie, smetné koše, stojany na bicykle atď. a sadovnicke úpravy prostredia podľa spoločného projektu,

#### **obecné námestie – návrh Námestie generála Štefánika**

- miestnu cestu v severnej časti pri bývalej Obcej škole prestavať na pešiu komunikáciu zjazdnu pre osobné vozidlá, ktorá bude dopravným značením vyčlenená

len ako jednosmerná v smere do lokality Grinava a len pre dopravnú obsluhu – vjazd pre miestnych obyvateľov ;  
povrchová úprava komunikácie bude zosúladená s prestavbou celého námestia,

- zrušiť prejazdnu cestu v južnej polohe námestia a v nadväznosti na navrhovanú prestavbu súčasného objektového súboru na ubytovací hostinec s reštauráciou riešiť tento priestor ako pešiu plochu s vonkajšou terasou posedenia, s kompozičným zapojením pamätníka sv. Floriána a naviazaním na park námestia,
- riešiť kombinovanú plochu parkovania a miestneho trhoviska v juhozápadnej polohe námestia, ktorá bude slúžiť aj ako zhromažďovací priestor obce,
- riešiť prestavbu siete peších chodníkov v parku námestia a príslušnú sadovnícku revitalizáciu zelene podľa nového projektu parku a jeho drobnej architektúry,

#### **priestor pred Obecnou ľudovou knižnicou**

- v pokračovaní úprav námestia riešiť prestavbu súčasných peších chodníkov a plochy pred pamätníkom padlých v I. svetovej vojne a rozšíreného priestoru pred knižnicou a z južnej polohy navrhovaným informačným centrom, spolu so sadovníckymi úpravami plôch zelene a riešením drobnej architektúry.

#### **priestor Ulica pred rímsko-katolíckym kostolom**

- parková úprava uzavretého areálu kostola a jeho okolitého prostredia s architektonickou prestavbou a skvalitnením súčasného deliaceho obvodového múrika s oplotením, návrhom dlažbových chodníkov a drobnej architektúry.
- Riešenie pešieho priestoru v severnej polohe Krčmy Tomáš s priamym zapojením jej záhradnej časti a s riešením kvalitného pešieho prepojenia s priestorovou úpravou do ulice Radek.
- Prestavba uličného priestoru Pri cintoríne - križovatky pred vstupom do cintorína a Domu smútku s riešením vstupu do areálu cintorína a zelene .
- V rámci navrhovaného nového súboru občianskej vybavenosti vo východnej polohe od futbalového štadióna riešiť v priestore vstupov do objektov sústredenej obchodnej vybavenosti a spoločenského centra formu pešieho námestia s vodnou fontánou, parkovou zeleňou a posedením.

Z tohoto námestia sú navrhnuté pešie komunikácie do okolitých častí zástavby obce a do severne riešeného športového areálu s oddychovou parkovou zónou pri Potoku.

- V celom priebehu cesty III/00240 cez zastavané územie obce riešiť podľa daných priestorových možností pozdĺž cesty obojstranne, alebo jednostranne peší chodník s deliacim zeleným pásom ( stromy, kríky, kvetinové záhony ), s príležitostnými posedeniami a ďalšou drobnou architektúrou v jednotnom riešení.

Súčasťou tohoto postupu bude koncepčne zosúladené riešenie potrebných úprav na ceste III/00240 a jej okolí z hľadiska tvorby kvalitného urbanisticko-architektonického a životného prostredia centra obce.

- Riešiť rozvoj peších a komunikácií a priestorov s verejným osvetlením pozdĺž ďalších hlavných prevádzkových ciest obce a v prepojení na navrhované kúpeľno-rekreačné stredisko Pieskovňa.
- V ďalších častiach obce vytvoriť :
  - peší vstupný priestor do areálu cintorína z oboch strán s dlažbovou úpravou, zeleňou, architektúrou vstupných brán,
  - pešie plochy s posedením pri zastávkach verejnej autobusovej dopravy,
  - pešie plochy pred vstupmi do samostatných objektov obchodných zariadení, služieb, ďalšej občianskej vybavenosti obce.
- Pri sakrálnych objektoch v extraviláne obce riešiť prístupové pešie plochy s posedením.

- V rámci lokality základne cestovného ruchu a rekreácie Lábske jazero riešiť peší chodník náučnej trasy ochrany prírody v prírodnej úprave pozdĺž južnej brehovej časti jazera a v ťažisku navrhovanej vybavenosti pešiu oddychovú plochu s výhľadom na jazero.
- V rámci katastra obce Láb sú navrhnuté nasledovné pešie a cykloturistické trasy v smeroch :
  - Láb – Zohor – pozdĺž štátnej cesty III/00240,
  - Láb – Lábske jazero – Vysoká pri Morave,
  - Láb – lokalita Pri páleníci ( náučne miesto ochrany prírody ) – kanál Malina – Feld Záhorská Ves,
  - Láb – Jakubov, pozdĺž štátnej cesty III/00240,
  - Láb – Jakubovské rybníky , cez voľnú krajinu pozdĺž severne položených kanálov a lesný komplex Šipoltové,
  - Láb – Plavecký Štvrtok pozdĺž brehu toku Potok,
  - Láb – kúpeľno-rekreačné stredisko Pieskovňa , jazero Pieskovňa – Kamenný mlyn – Lozorno.
- Riešiť cyklistické trasy a pešie chodníky technicky ako funkčne cesty D2, D3.
- V zmenách a doplnkoch č.2/2009 sú stanovené nasledovné regulatívy :
  - v rámci rozvojovej zóny bývania B10 riešiť v uličnom priestore zástavby v súbehu s miestnou komunikáciou jednostranný peší chodník v šírke min.1,5m.
  - riešiť peší a cyklistický chodník od zástavby obce - od odbočky cesty k Lábskemu jazeru súbežne s regionálnou cestou III/00240 k obytnej zóne B10 Konopnisko vo forme verejnoprospešnej stavby ;
    - Výstavbu chodníka smerom do obce riešiť tak, že bude pri ceste III/00240 obnovená cestná priekopa. Vzdialenosť chodníka od vozovky musí byť taká, aby vozidlo stojace vo vjazde na pozemok nezasahovalo do šírky chodníka ;
    - tento samostatne vedený chodník bude podľa ÚPN obce vývojovo pokračovať južným smerom do obce Zohor.

Nadväzne na prípravu akcie Železničnej spoločnosti a.s. „Modernizácia hlavného železničného ťahu Bratislava – Kúty pre rýchlosť 160 km/hod.“ je navrhnutý

- peší a cyklistický prepojovací chodník Láb – jazero Pieskovňa – Kamenný Mlyn, v Zmenách a doplnkoch riešený ako mimoúrovňový podchod pod železničnou traťou pre peších, cyklistov a pre pohyb zveri, ktorý je zaradený ako vyvolaná investícia predmetnej akcie a do skupiny verejnoprospešných stavieb.

## II.10. Regulatívy pre rozvoj verejnej technickej vybavenosti

### II.10.1. Vodné hospodárstvo

#### Pitná voda

- Otváraním nových navrhovaných lokalít je potrebné dobudovať nové uličné rozvody pitnej vody s prepojením na existujúce rozvody vody tak, aby vodovodná sieť obce bola zokruhovaná. Jednotlivé domácnosti sú a budú pripojené na rozvodné vodovodné potrubie vodovodnými prípojkami cez vodomerné šachty.
- V samostatných urbanizovaných záhradkových lokalitách Lábske jazero, Feld, sa v rozvojovom období uvažuje zachovať súčasný systém zásobovania pitnou vodou z lokálnych studní.
- Navrhované kúpeľno-rekreačné stredisko Pieskovňa je navrhnuté s napojením na rozvodnú sieť pitnej vody obce z časti Vrbovec.

- V zmenách a doplnkoch č.2/2009 ÚPN obce je riešené napojenia dvoch navrhovaných súborov rodinného bývania na obecnú rozvodnú sieť pitnej vody.
- *Pre navrhovaný obytný súbor B2 Stránky, riešený zmenami a doplnkami č.3, sa požaduje zabezpečiť dostatočnú kapacitu zásobného systému a to pripojením na obecný vodovod technologicky vhodným riešením. Zabezpečiť dostatok pitnej vody pre celý obytný súbor, zokruhováním rozvodov pre jednotlivé nehnuteľnosti zabezpečiť na výstupe kvalitu pitnej vody.  
Pre navrhované obytné plochy v rámci lokalít Grinava a Kút sa požaduje zabezpečiť dostatočné množstvo pitnej vody a využiť možnosť pripojenia na obecný vodovod.*

### **Odvádzanie odpadových vôd**

- V sledovanom rozvoji obce je nevyhnutné zabezpečiť etapovité budovanie splaškovej kanalizácie v obci, aby sa zabezpečila kvalitná likvidácia splaškových vôd z domácností a využívalo sa technologické zariadenie existujúcej ČOV.
- Následne s budovaním nových lokalít bývania, občianskej vybavenosti a výroby je nutné riešiť aj technologické rozšírenie ČOV.
- V prevádzke ČOV je potrebné stanoviť pásmo hygienickej ochrany 20 m.
- Samostatná urbanizovaná lokalita bývania Ortov mlyn je s ohľadom na riešený rozvoj zástavby zóny B9 Tábor navrhnutá na spoločné odkanalizovania do obecnej ČOV s prečerpávacou stanicou.
- Samostatné urbanizované rekreačné lokality Lábske jazero a Feld so záhradkovými osadami s ohľadom na reálny vývoj postupnej dostavby záhradkárskeho objektov podľa stanovenej zákonnej možnosti a návrh tvorby základnej turisticko-rekreačnej vybavenosti sú v rozvoji riešené formou podmieňujúceho súhlasu pre stavebnú činnosť s riešením odkanalizovania všetkých prevádzkových objektov v dvoch variantoch :
  - individuálnym odkanalizovaním do nepriepustných žump na pozemkoch záhradok, resp. vybavenosti s tým, že riešenie bude problematické z hľadiska zabezpečenia čistoty miestnych studní pitnej vody,
  - spoločným riešením odkanalizovania lokalít zberačmi do malých ČOV.
 Optimálne riešenie bude potrebné stanoviť po podrobnom odbornom vyhodnotení.
- Navrhované kúpeľno-rekreačné stredisko Pieskovňa riešiť s odkanalizovaním do vlastnej ČOV, ktorej recipient bude zaústený do potoka Močiarka. Do tohoto systému je možné vývojovo napojiť aj skupiny individuálnych rekreačných chat v lese.
- V prevádzke vodných tokov a vodohospodárskych zariadení nevyhnutne zabezpečiť v gestorstve Slovenského vodohospodárskeho podniku – Povodia Dunaja protipovodňovú ochranu na potencionalných tokoch možného povodňového nebezpečia s riešením vyplývajúcich opatrení pre bezpečnosť sídla a okolitej poľnohospodárskej a lesnej pôdy.
- Rozvoj riešiť v súlade s výpočtom množstva splaškových vôd podľa STN 7306701.
- Odvádzanie splaškových odpadových vôd obytnej zóny B10 a obytnej zóny B6 Osvaldová lúka riešiť kanalizáciou s prečerpávacími stanicami do spoločnej obecnej čistiarne odpadových vôd :
  - obytnú zónu B10 riešiť výstavbou kanalizačného zberača pozdĺž miestnej komunikácie zóny a ďalej v smere do obce pozdĺž cesty III/0024, kde sa napojí na už vybudovaný kanalizačný rozvod obce,
  - súbor rodinných domov zóny B6 Osvaldová záhrada riešiť výstavbou kanalizačného zberača pozdĺž cesty od Lábskeho jazera v smere do obce, kde sa v križovatke s cestou III/00240 napojí na riešenú vetvu potrubia od zóny B10.



- *Odvádzanie splaškových odpadových vôd obytnej zóny B2 Stránky riešiť dobudovaním verejnej kanalizácie a zabezpečiť odvádzanie odpadových vôd do obecnej ČOV. Navrhované obytné plochy v rámci lokalít Grinava a Kút sa požaduje pripojiť na stávajúcu obecnú kanalizačnú sieť a zabezpečiť odvádzanie odpadových vôd do obecnej ČOV.*

### **Odvádzanie dažďových vôd**

- Dažďové vody zo striech objektov na pozemkoch zástavby riešiť odvedením a vsakovaním do trávnatých plôch na pozemkoch resp. s trativodmi do okolitého terénu. Odporúčané je využívať zberné nádrže pre následné zavlažovanie pozemkov. Dažďové vody zo spevnených plôch budú odvádzané do trávnatých plôch, z miestnej komunikácie obytnej zóny B10 dažďovou kanalizáciou s recipientom do kanála Močiarka.
- *Požaduje sa efektívne hospodáriť s dažďovými vodami a dodržiavať princíp zadržovania vôd v území.*

## **II.10.2. Energetika a energetické zariadenia**

### **Elektrická energia**

- Z hľadiska energetických bilancií elektrickej energie predstavuje urbanistický návrh energetické požiadavky (spracované na základe merných zaťažení vo vzťahu k účelovým jednotkám) pre zabezpečenie prevádzky sídla v každej rozvojovej etape.
- Pre ďalšie rozširovanie výstavby v obci vybudovať novú transformačnú stanicu 1x630kVA. Súčasne je nutné rekonštruovať jestvujúce TS a rozširovať distribučnú sieť NN.
- Pre rozvoj obce v miestach s jestvujúcimi vzdušnými trasami VN-22kV je nutné v prípadoch dotknutých budúcou zástavbou vedenia preložiť do novej trasy a tieto realizovať ako kábelové s uložením do zeme prípadne kábelové na stožiaroch.
- Pri vzdušných vedeniach je nutné rešpektovať ochranné pásmo 10m od krajného vodiča týchto vedení.
- Distribučnú sieť NN v novo urbanizovaných územiach navrhujeme realizovať ako kábelovú s uložením do zeme.
- Nové transformačné stanice riešiť ako objektové a postupne nahradiť súčasné stožiarové za objektové stanice.
- V rámci zástavby obce riešiť postupnú kabelizáciu všetkých vedení elektrickej energie.

V Zmenách a doplnkoch ÚPN sú riešené konkrétne návrhy prekládok nadzemných elektrických vedení, ktoré sú v kolízii s navrhovanými rozvojovými plochami bývania a ktoré budú riešené ako vyvolané investičné akcie v rámci realizácie rozvojového programu v zónach

B3 - Bahná, B4 - Ivaniška, B5 – Vřšok, B9 – Tábor.

Pre rozvoj bývania v zmenách a doplnkoch č. 2/2009 ÚPN obce je stanovené :

- navrhované 22 kV rozvody v ÚPN obce a ZaD č.1/2005 v južnej časti obce kolidujú s navrhovanými plochami lokality B6 ; preto sú trasy navrhovaných 22 kV vzdušných vedení upravené ; situovanie T7 a zmena trás vedení 22 kV vyvolajú aj zmenu v umiestnení navrhovaných staníc T4 a T5;
- v lokalite B10 riešiť novú skioskovú trafostanicu T7 tak, aby vývojovo bolo možné z nej zokruhovať zásobovanie elektrickou energiou aj v rozvojových lokalitách B6 a B8 ;



- v lokalite B6 riešiť zásobovanie elektrickou energiou formou predĺženia už realizovaného káblového rozvodu pri Lábskej ceste s tým, že prepojenie do T 7 bude realizované pre zokruhovanie vedení neskôr v rámci ďalšieho vyvolaného odberu elektrickej energie.

*Pre rozvoj bývania v zóne B2 Stránky riešený zmenami a doplnkami č.3 ÚPN obce Láb je stanovené :*

- *zásobovanie elektrickou energiou zóny B2 Stránky zabezpečiť s dostatočnou kapacitou rozvodnej siete a výlučne zemnými káblovými rozvodmi .*

### **Plynofikácia**

- V rozvoji obce počítať s nárastom spotreby plynu podľa etapovitej realizácie rozvojového programu ÚPN.
- Riešiť postupnú komplexnú plynofikáciu obce podľa návrhu ÚPN a jeho zmien a doplnkov
- *Rozvojové územia bývania riešené Zmenami a doplnkami č.3 ÚPN obce sa požaduje plynofikovať zemným plynom v súlade s generelom plynofikácie obce.*

### **Teplofikácia**

- Návrh teplofikácie predpokladá komplexnú plynofikáciu riešeného územia pre požiadavky zásobovania teplom s vybudovaním lokálnych zdrojov tepla pre jednotlivé navrhované objekty, resp. súbory vybavenosti.

Vzhľadom na charakter navrhovanej zástavby nie je vhodné aplikovať centrálné zásobovanie teplom.

- Riešiť využitie podzemného zdroja teplej termálnej vody v lokalite plánovanej výstavby kúpeľno-rekreačného zariadenia Pieskovňa na
  - vykurovanie objektov a bazénov zariadenia a ATC
  - vykurovanie súboru objektov a skleníkov navrhovaného Záhradníctva.
- Vývojovo uplatniť progresívny technologický program využitia solárnej energie na lokálne kolektory pre vykurovanie objektov bývania, občianskej vybavenosti a výroby v záujme skvalitňovania čistoty ovzdušia a šetrenia tradičných energetických médií.
- Zásobovanie plynom navrhovaných plôch bývania v zmenách a doplnkoch č.2/2009 ÚPN obce riešiť v súlade s generelom plynofikácie obce :
  - pre rozvoj v časti obytnej zóny B6 Osvaldová záhrada napojením sa súčasný rozvod plynovodnej siete pozdĺž miestnej komunikácie Lábska cesta,
  - pre rozvoj v časti obytnej zóny B10 Konopnisko napojením na súčasný rozvod plynovodnej siete vedenej pri ceste III/00240.
- *Rozvojové územia bývania riešené Zmenami a doplnkami č.3 ÚPN obce sa požaduje teplofikovať individuálnymi zdrojmi tepla, plynovými teplovodnými kotolňami. Požaduje sa využívať prednostne obnoviteľné zdroje energie (tepelné čerpadlá, solárne kolektory, fotovoltaické články, a pod.), uprednostňovať výstavbu nízkoenergetických domov a energeticky pasívnych domov.*

### **II.10.3. Elektronická komunikačná sieť a zariadenia**

- Z hľadiska telefonizácie realizovať návrh na celkovú požiadavku rozvojového programu ÚPN.
- V rámci rozvoja spojového vybavenia obce je potrebné postupne nahradiť súčasné vzdušné rozvody kábelovými vo vhodných prevádzkových polohách.

- V rozvojových funkčných plochách občianskej vybavenosti sietí budú inštalované verejné telefónne automaty.
- V zmenách a doplnkoch č.2/2009 je pre rozvojové plochy rodinných domov navrhnuté príslušné vybavenie zariadeniami elektronických komunikácií s regulatívom riešenia všetkých rozvodov zemnými káblami.

*Odporúča sa rešpektovať záväzný regulatív ÚPN regiónu BSK v oblasti telekomunikácii :  
- uvažovať v rozvojových lokalitách s novými priestormi pre uzly služieb (9.9.6.).*

### **Miestny rozhlas**

- Rozvody miestneho rozhlasu budú vedené výlučne zemnými káblami. Reprodukory miestneho rozhlasu budú umiestnené na stĺpoch verejného osvetlenia.

### **Pokrytie územia pre mobilné elektronické komunikačné zariadenia**

- Územie katastra obce je pokryté pre mobilnú sieť. Nové technologické požiadavky budú priebežne riešené v územne vhodnej polohe.

## **II.11. Regulatívy pre zložky životného prostredia**

*Pri návrhoch rozvoja územia je potrebné rešpektovať záväzné regulatívy stanovené ÚPN regiónu Bratislavského samosprávneho kraja v Zásadách a regulatívoch starostlivosti o životné prostredie.*

### **II.11.1. Ochrana čistoty ovzdušia**

- V spolupráci so Samosprávnym Bratislavským krajom realizovať opatrenia na eliminovanie exhalátov okolo regionálnych ciest v prejazde cez obec :
  - v rámci cesty III/00240 realizovať súbor technických a sadovníckych úprav okolo vozovky,
  - realizovať návrh preloženia cesty III/00235 do severnej polohy extravilánu obce a tak odkloniť záťažovú tranzitnú dopravu smerom na Záhorskú Ve a Angern – Rakúsko.
- Postupovať ďalej v komplexnej plynofikácií obce.
- Z hľadiska optimálneho vývoja štruktúry sídla urbanisticky riešiť a prevádzkovo nepripustiť, aby sa v rámci ucelenej zóny bývania tvorili nové prevádzky malovýroby a služby, ktoré by znečisťovali ovzdušie. Pre už existujúce prevádzky s týmto dopadom ( hlavne autoservisné prevádzky ) vytvoriť vhodné ponukové plochy na premiestnenie prevádzok.
- Riešiť využitie podzemného zdroja teplej termálnej vody v lokalite plánovanej výstavby kúpeľno-rekreačného zariadenia Pieskovňa na vykurovanie objektov a bazénov zariadenia a ATC.
- Vývojovo uplatniť progresívny technologický program využitia solárnej energie na lokálne kolektory pre vykurovanie objektov bývania, občianskej vybavenosti a výroby v záujme skvalitňovania čistoty ovzdušia a šetrenia tradičných energetických médií.

### **II.11.2. Ochrana proti hluku**

- V spolupráci so Slovenskou správou ciest realizovať opatrenia na eliminovanie hluku hlavne pozdĺž štátnych ciest v prejazde cez obec :
  - v rámci regionálnej cesty III/00240 realizovať súbor technických a sadovníckych úprav okolo vozovky,

- realizovať návrh preloženia regionálnej cesty III/00235 do severnej polohy extravilánu obce a tak odkloniť záťažovú tranzitnú dopravu.
- Z hľadiska optimálneho vývoja štruktúry sídla je potrebné urbanisticky riešiť a prevádzkovo nepripustiť, aby sa v rámci ucelenej zóny bývania tvorili nové prevádzky malovýroby a služby, ktoré by hlukom znehodnocovali životné prostredie. Pre už existujúce prevádzky s týmto dopadom ( hlavne autoservisné prevádzky ) vytvoriť vhodné ponukové plochy na premiestnenie prevádzok.
- *Pri návrhoch rozvoja územia je potrebné ::*
  - *zohľadňovať pôsobenie hluku z dopravy a v prípade potreby navrhovať protihlukové opatrenia,*
  - *podporovať postupnú a účinnú sanáciu starých environmentálnych záťaží.*

### II.11.3. Ochrana vôd

- Riešiť ako nevyhnutnú nutnosť ďalšieho rozvoja obce postupnú realizáciu kanalizačnej siete obce a napojenie všetkých objektov bývania, občianskej vybavenosti, výroby do obecnej ČOV.
- Riešiť nový kanálový prívod vody do Lábskeho jazera zo Záhorského kanála, ktorý nahradí súčasný prívod, ktorý privádza už znečistené vody z malých prívodných kanálov. Riešiť vyčistenie brehov a dna jazera, vylúčiť znečisťovanie vody z prevádzky záhradkárskej osady.
- V gestorstve Slovenského vodohospodárskeho podniku - Povodia Dunaja riešiť sfunkčnenie vodných kanálov so stálym prietokom vody, zvýšenie starostlivosti o staré rameno Moravy Centus.
- Riešiť skvalitnenie režimu podzemných vôd, zavodneniu a revitalizáciu mikrotokov, pôvodných vodných tokov a siete kanálov.
- V gestorstve Slovenského vodohospodárskeho podniku – Povodia Dunaja riešiť účinnú protipovodňovú ochranu na potencionálnych vodných tokoch možného ohrozenia v katastri obce.
- *Podmienkou rozvoja funkcie bývania v zónach B6 Osvaldová záhrada, B10 Konopnísko podľa ZaD č.2/2009 je*
  - *riešiť komplexné odkanalizovanie oboch navrhovaných súborov rodinného bývania a odvedenie odpadových vôd do spoločnej ČOV obce,*
  - *riešiť odvedenie dažďových vôd do okolitého terénu, resp. do toku kanála Močiarka.*
- *Pri návrhoch rozvoja územia a urbanizácii krajiny je potrebné najmä :*
  - *zohľadňovať princíp zadržovania vôd v území a zamedzenia erózie pôdy,*
  - *zabezpečovať ochranu vôd a ich trvalo udržateľného využívania súlade s environmentálnymi cieľmi ako sú : postupné znižovania znečisťovania prioritnými látkami, zastavenie alebo postupné ukončenie emisií, vypúšťania a únikov prioritných nebezpečných látok, dodržiavať podmienky ochrany vodárenských zdrojov v zmysle vodoprávneho rozhodnutia orgánu štátnej správy.*
- *V oblasti vodných tokov a vodných plôch sa požaduje riešiť problematiku odvádzania prívalových dažďových vôd v podrobnejších dokumentáciach.*

### II.11.4. Ochrana prírody a krajiny

- Riešiť realizáciu všetkých prevádzkových opatrení na realizáciu 2. stupňa ochrany územia Chránenej krajinskej oblasti Záhorie.
- Riešiť realizáciu vyhlásenia lokality Mokry les za prírodnú rezerváciu so 4. stupňom ochrany prostredia.

- Navrhnuté je riešiť lokalitu Lábske jazero zas chránené územie v kategórii chránený areál s účinnosťou 3. stupňa ochrany, ktorý umožňuje využívanie jazera a jeho okolia na sledované spoločenské aktivity a súčasne zabezpečuje aj príslušný spoločenský stupeň ochrany prostredia.
- *Rešpektovať a zohľadňovať sústavu chránených území členských krajín EÚ NATURA 2000, ktorými sú chránené vtáčie územia (Záhorské Pomoravie), ako aj územia európskeho významu (ÚEV) vyhlasované na území Bratislavského kraja podľa aktuálneho stavu, vrátane navrhovaných.  
V chránených územiach a v územiach, ktoré sú súčasťou prvkov ÚSES zosúladiť trasovanie a charakter navrhovaných turistických a rekreačných cyklistických trás s požiadavkami ochrany prírody, usmerňovať pohyb len po už vyznačených trasách.*
- *Podporovať zachovanie pôvodných lesov v nivách vodných tokov, ako aj zachovanie pôvodnej nelesnej drevinovej vegetácie, podporovať ich výsadbu a zakladanie trvalých trávnych porastov.  
Obmedzovať na Záhorskej nížine rozsah porastov agátin v záujme posilnenia ekologickej stability územia*
- *Podporovať výsadbu ochrannej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekoch ciest, v blízkosti výrobných areálov.*

#### II.11.5. Žiarenie

---

Z ÚPN VÚC Bratislavského kraja vyplývajú nasledovné ochranné opatrenia pred radónovým rizikom, ktoré sa majú zabezpečiť :

- vykonávať systematicky meranie rádioaktivity na ložiskách stavebných surovín ( stavebný kameň, štrkopiesky, tehliarske hliny, cementárske suroviny ) ťažených na území Bratislavského kraja, vrátane rôznych netradičných materiálov využívaných v bytovej výstavbe ( škvára, popolček a pod.),
- zabezpečiť v územiach so zisteným vysokým stupňom radónového rizika podrobnejšie radónové prieskumy ( mapy v mierkach 1: 25 000 až 1:5 000 ), ktoré budú slúžiť ako územnotechnický podklad pre vypracovanie ÚPD,
- podmieniť vydávanie stavebných povolení na obytné stavby, vrátane individuálnej bytovej výstavby vykonaním prieskumu radónu v podlaží stavieb,
- zabezpečiť kontrolu obsahu radónu vo vodných zdrojoch využívaných obyvateľstvom a v priemysle.

Vzhľadom ku skutočnosti, že vzdialenosť obce od Mariánky ako evidovaného miesta vysokého radónového rizika nie je veľká, bude potrebné zabezpečiť príslušné odborné zhodnotenie stupňa radónového rizika aj v obci Láb.

*Pri navrhovaní rozvoja územia klásť dôraz na situovanie bytovej výstavby mimo území s vysokým radónovým rizikom, v prípade, že nie je vhodnejšia alternatíva zabezpečiť opatrenia na zamedzenie prenikania radónu z podlažia stavby do obytných priestorov.*

#### II.11.6. Odpadové hospodárstvo

---

~~V ÚPN VÚC Bratislavského kraja je v rámci okresu Malacky plánovaná celoplošná separácia komunálneho odpadu na zložky sklo, papier, železo, bioodpad, plasty a problémové látky (olovené akumulátory, guma, lekárensky odpad).~~

~~Plánovaná je výstavba kompostovacej linky a úpravňa odpadov solidifikáciou pri regionálnej skládke odpadu Zohor.~~

*Pri plánovaní činností v odpadovom hospodárstve sa požaduje postupovať podľa Programu odpadového hospodárstva SR na roky 2011-2015, riadiť sa Programom odpadového hospodárstva BSK na roky 2011 – 2015 a tiež POH obce Láb.*

Požaduje sa rešpektovať záväzné časti ÚPN regiónu BSK v oblasti odpadového hospodárstva najmä :

- podporovať separovaný zber využiteľných zložiek odpadu s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu ukladaného na skládky,
- podporovať zmapovanie a odstránenie vo voľnej krajine rozptýleného odpadu a nelegálnych skládok odpadu a následne revitalizáciu týchto plôch,
- podporovať kompostovanie biologicky rozložiteľných odpadov.

V režime ďalšej prevádzky obce je v územnom pláne navrhnuté :

- riešiť komplexnú separáciu komunálneho odpadu, jeho miestne skladovanie a systém odvozu na druhotné spracovanie, resp. likvidáciu.
- riešiť v severnej polohe zástavby obce pri hospodárskom dvore Poľnohospodárskeho podniku POSPO miestnu komerčnú linku lokálneho kompostovania bioodpadu RV3 z domácnosti, poľnohospodárstva, lesného hospodárstva na organické hnojivá a humusovú pôdu pre ich následne priame využívanie v záhradkárskej, poľnohospodárskej a lesníckej prevádzke a pri kultivácii prostredia obce.

## **II.12. Vymedzenie ochranných pásiem, chránených území podľa osobitných predpisov a iných obmedzení v území**

- V územnom pláne je navrhnuté dopravné a inžinierske vybavenie územia, na ktoré sa vzťahujú normatívne ochranné a bezpečnostné pásma jednotlivých zariadení , ktoré sú premietnuté v grafickej časti.
  - ochranné pásmo ciest III. triedy – 18m kolmo od osi vozovky,
  - ochranné pásmo vysokotlakového plynovodu – DN 500 – 150 m,
  - ochranné pásmo nadzemných vedení elektrickej energie
    - \* pre 22kV - 10 m od vodiča,
    - \* pre 110 kV - 15 m od krajného vodiča,
    - \* pre 400 kV - 25 m od krajného vodiča,
    - \* u transformačnej stanice 22/04 kV kruh o polomere 10 m,
    - \* kábelové vedenia majú ochranné pásma 1m na každú stranu od vedenia, vzdušné NN vedenie nemá ochranné pásmo.
  - ochranné pásmo ČOV – 10 m od oplotenia areálu,iné vybavenie :
  - ochranného pásma cintorína – 50 m od oplotenia areálu,
  - pásmo balistickej bezpečnosti poľovníckej strelnice,s príslušnými ochrannými opatreniami ( zákres vo výkresoch č. 4,6,7.8, ZD1/2005 ).
- V rozvoji a prevádzke územia je nutné rešpektovať všetky podmienky ochrany zariadení Nafty Záhorie a.s., ako aj bezpečnosti ľudí vyplývajúce zo zákona č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva - banský zákon, č.70/1998 Z.z., plynovodné potrubia a energetické zariadenia, č.405/2002 Z.z, práva prevádzkovateľov potrubí pre pohonné látky, ropu, zákona č.195/2000 Z.z. o telekomunikáciach, STN 386410, výnosu SNÚ č.8/1981 a č.88/1986 o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, bezpečnosti prevádzky pre vrtné a geofyzikálne práce a ťažbu, úpravu a podzemné uskladňovanie kvapalných nerastov a plynov v prírodných horninových štruktúrach.  
Ide hlavne o dodržanie obmedzení :
  - okolo sondy 150 m ochranné pásmo pre výstavbu obytných domov,
  - ochranné pásmo 150 m od ropovodov pre súvislú zástavbu obytných domov,
  - do vzdialenosti 100 m od ropovodu zriaďovať akékoľvek stavby,
  - do vzdialenosti 10 m vykonávať činnosti, ktoré by mohli ohroziť potrubie a plynulosť a bezpečnosť jeho prevádzky,



Tiež je nutné rešpektovať vytýčené hranice :

- dobývacieho priestoru Láb,
- dobývacieho priestoru Plavecký Štvrtok I,
- dobývacieho priestoru Jakubov,
- chráneného územia Plavecký Štvrtok pre osobitný zásah do zemskej kôry,
- chráneného ložiskového územia Plavecký Štvrtok I,

*V katastrálnom území Láb sa nachádza :*

- *výhradné ložisko „Jakubov – juh zemný plyn (60)“ s určeným dobývacím priestorom (DP) „Plavecký Štvrtok I.“ pre Nafta a.s., Bratislava*
- *výhradné ložisko „Vysoká – zemný plyn (66)“ s určeným dobývacím priestorom (DP) pre Nafta a.s., Bratislava,*
- *výhradné ložisko „PZZP Láb – 1.+2.stavba – podzemné zásobníky zemného plynu (797)“ s určeným dobývacím priestorom Plavecký Štvrtok I.“ pre Nafta a.s. Bratislava,*
- *výhradné ložisko „PZZP Láb – 4.stavba – podzemné zásobníky zemného plynu (40)“ s určeným dobývacím priestorom Plavecký Štvrtok I.“ pre POZAGAS a.s. Malacky,*
- *výhradné ložisko „PZZP Láb – 1.+2.stavba – podzemné zásobníky zemného plynu (36)“ s určeným dobývacím priestorom a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) „Láb“ pre Nafta a.s. Bratislava,*
- *výhradné ložisko „Láb – zemný plyn (61)“ s určeným dobývacím priestorom a chráneným ložiskovým územím pre Nafta a.s. Bratislava,*
- *výhradné ložisko „Jakubov - Dúbrava – zemný plyn (57)“ s určeným dobývacím priestorom a chráneným ložiskovým územím „Jakubov I.“ pre Nafta a.s. Bratislava*
- *výhradné ložisko „PZZP Láb – 4.Stavba“ – podzemné zásobníky zemného plynu (38) s určeným dobývacím priestorom a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) „Láb“ pre POZAGAS a.s. Malacky,*
- *výhradné ložisko „Jakubov - Dúbrava – ropa poloparafínická (46)“ s určeným dobývacím priestorom a chráneným ložiskovým územím „Jakubov I.“ pre Nafta a.s. Bratislava,*
- *výhradné ložisko „Láb – horľavý zemný plyn - gazolín (19)“ s určeným dobývacím priestorom a chráneným ložiskovým územím pre Nafta a.s. Bratislava,*
- *výhradné ložisko „PZZP Láb – 5.Stavba – podzemné zásobníky zemného plynu (41)“ s určeným dobývacím priestorom a chráneným ložiskovým územím (CHLÚ) „Láb“ pre Nafta a.s. Bratislava,*

*Do riešeného územia zasahujú prieskumné územia:*

- *Prieskumné územie (PÚ) „Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn“ určené pre držiteľa prieskumného územia Nafta a.s. Bratislava s platnosťou do 14.5.2020.*

*Uvedené prieskumné územie, výhradné ložiská s určenými dobývacími priestormi a chránené ložiskové územia sú zakreslené vo výkresoch č.2, č.3. č. 4, č.6, Územného plánu obce Láb v znení zmien a doplnkov č.1/2005, č.2/2009 a č.3.*

- Navrhnuté je legislatívne riešiť čiastkové zmeny hranice dobývacieho priestoru Láb pre podzemné zásobníky zemného plynu v časti súvislej zástavby obce.

Čiastková zmena hranice sa týka časti zastavaného územia obce Láb, kde v súčasnosti nie sú podzemné zásobníky zemného plynu a kde sa územným plánom navrhujú príslušné rozvojové aktivity obce. Nové riešenia vrtov podzemných zásobníkov zemného plynu v predmetnom území sú už neaktuálne a preto je navrhnutá príslušná zmena hranica dobývacieho priestoru.

Vyhlásenie zmeny hranice dobývacieho priestoru bude riešené postupom podľa ustanovenia banského zákona a príslušných osobitných predpisov.

- V územnom pláne sú premietnuté všetky platné hranice chránených prírodných území v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.

Riešený je priemet návrhu dvoch nových chránených území :

- lokalita Mokrý les v kategórii prírodná rezervácia s uplatnením 4. stupňa ochrany podľa § 17 zákona, **zaradená do území európskeho významu SKUEV 0512 Mokrý les**
- lokalita Lábske jazero v kategórii chránený areál s uplatnením 3. stupňa ochrany podľa §16 zákona, **zaradená do území európskeho významu SKEUV 0512 Mokrý les**

Vyhlásenie predmetných chránených území bude riešené postupmi podľa osobitných predpisov.

V zmenách a doplnkoch č.2/2009 ÚPN obce sú premietnuté aktuálne spresnené a ďalšie normatívne záväzné ochranné pásma dopravy, technickej infraštruktúry :

- doprava cestná
  - regionálna cesta III. triedy – ochranné pásmo v extraviláne 20 m kolmo od osi vozovky.
- doprava železničná
  - železničná trať č.110 – podľa §7 ods.2b) pri celoštátnej dráhe vystavenej pre rýchlosť väčšiu ako 160 km/h 100 m od osi krajnej koľaje , najmenej však 50 m od hranice obvodu dráhy.
- energetika - elektrická energia
  - vzdušné VN vedenia a trafostanice
    - 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 DN 1200, DN900, DN500 prevádzkový tlak 7,35 Mpa
    - \* ochranné pásmo trasy 50 m od krajnej línie na obe strany.
    - \* bezpečnostné pásmo 300m od krajnej línie na obe strany
  - VTL prípojky pre RS - ochranné pásmo 50m.
  - STL plynovody, ktorými sa rozvádza plyn v zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa - ochranné pásmo 1 m.
  - ostatné plynové zariadenia nemajú ochranné pásmo.
  - pre technologické objekty – ochranné pásmo 8m (regulačné stanice, armatúrne uzly, zariadenia protikorozynej ochrany, trasové ohrevy plynu, telekomunikačné zariadenia)
- vodné zdroje
  - ochranné pásmo vodojemu – 50m od objektu.
- vodné toky
  - prevádzkové pásmo 5m od brehovej čiary toku, v ktorom nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň, oplotenie a je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku s pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly.
- hydromelioračné zariadenia
  - ochranné pásmo 5m od brehovej čiary kanála, v ktorom nie je možné umiestňovať technickú infraštruktúru, pevné stavby, súvislú vzrastlú zeleň, oplotenie a je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku s pobrežným pozemkom z dôvodu údržby a kontroly.
  - ochranné pásmo závlahového potrubia vodnej stavby stanovené správcom vodnej stavby, v ktorom nemožno umiestňovať stavby trvalého charakteru, ani vysádzať stromy a kríky, právo prístupu k vodnej stavbe za účelom vykonávania údržby a nevyhnutných opráv.

- cintorín  
- ochranné pásmo 50 m od oplotenia areálu ( platné od účinnosti zákona č.470/2005 Z.z. o pohrebníctve na nové plochy ),
- lesné pozemky  
- ochranné pásmo lesa tvoria pozemky do vzdialenosti 50m od hranice lesného pozemku ;  
na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme lesa sa vyžaduje záväzné stanovisko orgánu štátnej správy lesného hospodárstva (§10 zákona č.326/2005 Z.z. o lesoch),

### **III. URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA ÚZEMIA**

#### **III.1. Určenie dominantných, prípustných a neprípustných podmienok využitia jednotlivých plôch, regulácia ich využitia**

##### **Funkčné plochy B - Plochy novej zástavby bývania v rodinných domoch B1 – B10**

###### **základná charakteristika :**

- obytné zóny s pozemkami pre bývanie v rodinných domoch,

###### **dominantné funkčné využitie :**

- bývanie v rodinných domoch samostatne stojacich, dvojdomoch, radových domoch s vyhradeným súkromným zázemím (obytná časť, záhradná časť pozemku),

###### **prípustné funkčné využitie :**

- obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.) nerušiaci bývanie, s možnosťou situovania v rodinných domoch,
- zariadenia sociálnych služieb a sociálnej starostlivosti,
- malopodlažné bytové domy polyfunkčné a občianskou vybavenosťou v parteri domov, výškové zónovanie do 3 nadzemných podlaží,
- ponukový penziónový pobyt v rodinných domoch podľa podmienok vyhlášky MH SR č.419 Z.z., ktorou sa upravuje kategorizácia ubytovacích zariadení a klasifikačné znaky na ich zaradovanie do tried,
- základná školská vybavenosť – materská škola, umelecké školy,
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.) nerušiaci bývanie, situovaná v rodinných domoch,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.) nerušiaci bývanie a situovaná v rodinných domoch,
- športovo-rekreačná vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská) pre obsluhu územia,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov situované v rodinných domoch a samostatných prevádzkových objektoch do 35 m<sup>2</sup> v rozsahu, ktorý stanoví nariadenie obce,
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy bývania od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- verejná zeleň - parkovo upravená a ostatná verejná zeleň v uličnom priestore,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne,
- nevyhnutné plochy a zariadenia technickej vybavenosti slúžiacej obsluhu územia,

###### **neprípustné funkčné využitie :**

- veľkoplošná obchodno-obslužná vybavenosť negatívne zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia,



- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,
- veľké športové zariadenia a areály,
- drobná poľnohospodárska výroba zhoršujúca kvalitu obytného prostredia,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- veľkokapacitná poľnohospodárska výroba,
- výrobné služby a služby občanom rušiacie kvalitu obytného prostredia,

#### **podmienky umiestňovania stavieb :**

- uličný priestor v šírke min 10m,
- stavebná čiara min 5m od uličnej hranice pozemkov,
- koeficient zastavanosti územia z plochy stavebného pozemku ,
  - koeficient zastavanosti je 0,4 pre pozemky s výmerou do 450m<sup>2</sup>
  - koeficient zastavanosti je 0,35 pre pozemky s výmerou od 450m<sup>2</sup> do 600m<sup>2</sup>
  - koeficient zastavanosti je 0,3 pre pozemky s výmerou nad 600m<sup>2</sup>
- index podlažných plôch je 0,6 pre pozemky s výmerou do 600m<sup>2</sup>
- index podlažných plôch je 0,4 pre pozemky s výmerou nad 600m<sup>2</sup>

#### **Podmienky umiestňovania stavieb pre zónu B2 Stránky :**

- stavebná čiara min 4,5m od uličnej hranice pozemkov
- koeficient zastavanosti územia z plochy stavebného pozemku ,
  - koeficient zastavanosti je 0,4 pre pozemky s výmerou do 400m<sup>2</sup>
  - koeficient zastavanosti je 0,35 pre pozemky s výmerou od 400m<sup>2</sup> do 600m<sup>2</sup>
  - koeficient zastavanosti je 0,3 pre pozemky s výmerou nad 600m<sup>2</sup>
- index podlažných plôch je 0,6 pre pozemky s výmerou do 600m<sup>2</sup>
- index podlažných plôch je 0,4 pre pozemky s výmerou nad 600m<sup>2</sup>

#### **Odstupy stavieb**

- vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov min.2m,
- vzdialenosť medzi domami min. 4,0m ak nie sú v príľahlých častiach stien okná obytných miestností,
- vzdialenosť medzi domami min. 7,5m ak sú v príľahlých častiach stien okná obytných miestností.

#### **Ozelenenie pozemkov**

- minimálny podiel ozelenenia plôch stavebného pozemku (pomer zelených plôch k celkovej ploche pozemku x 100) je
  - pre pozemky do 400 m<sup>2</sup> je 40%,
  - pre pozemky do 700 m<sup>2</sup> je 50%,
  - pre pozemky nad 800m<sup>2</sup> je 60 %.

#### **Spôsob oplotenia pozemkov**

##### **v uličnom priestore**

- výška 1,5 m nad terénom výlučne priehľadné, základový pás max. do výšky 40cm nad rastlý terén,
- neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, plné – nepriehľadné drevené ploty, konštrukcie z plechu, vlnitého plechu, kombinovaných plných prvkov a umelých hmôt,
- uprednostňované je ohraničenie pozemkov bez plotov so zelenými vegetačnými plotmi a predzáhradky bez oplotenia.

#### **medzi jednotlivými pozemkami**

- 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 svetlo-technických podmienok susedného pozemku, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,
- neprípustný spôsob – celoplošné konštrukcie z plechu a umelých hmôt.

#### Výška zástavby nových rodinných domov

- maximálne 2 nadzemné podlažia  
konštrukčná výška podlahy 1 podlažia max + 0,60m nad terénom.  
maximálna výška objektu – 11,0m na hrebeni a 7,5m na rímse strechy meranej od úrovne najnižšieho bodu pôvodného príľahlého terénu.

#### Spôsob zastrešenia domov

- rodinné domy - sedlové so štítom, valbové, prípustné sú rovné strechy a skosené konštrukcie striech,
- bytový dom - nie je predpísaný,

---

### **Funkčné plochy B/bd – Plochy novej zástavby bývania v bytových domoch malopodlažných B2/bd**

---

#### **základná charakteristika :**

- plochy na výstavbu súboru malopodlažných bytových domov do 4-nadzemných podlaží a pre základnú občiansku vybavenosť,

#### **dominantné funkčné využitie :**

- bývanie v malopodlažných bytových domoch do 4-nadzemných podlaží,
- vyhradené rekreačno-zotavovacie zázemie (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, oddychovo-rekreačné plochy, zeleň a pod.),
- index zastavanosti = 0,5 z plochy pozemku pre výstavbu bytových domov,

#### **prípustné funkčné využitie :**

- bývanie v rodinných domoch samostatne stojacich, dvojdomoch, radových domoch, max.2 podlažia a obytné podkrovia,
- obchodno-obslužná vybavenosť (maloobchodné zariadenia, obslužné zariadenia a pod.) situovaná v parteri bytových domov a v samostatných objektoch, celková kapacita max. do 30% celkovej podlažnej plochy bývania,
- zariadenia sociálnych služieb a sociálnej starostlivosti,
- školská vybavenosť – materská škola, umelecké školy,
- rekreačno-oddychová a športová vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), pre obsluhu územia spádovej zástavby bývania,
- verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená a ostatná zeleň zástavby v okolí bytových domov),
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy bývania od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na obytné prostredie,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy pri prístupových a príjazdových komunikáciách, vstavané podzemné a nadzemné garážovacie objekty a pod.),
- príjazdové a účelové komunikácie, pešie komunikácie, cyklistické chodníky a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp. kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

#### **neprípustné funkčné využitie :**

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby s rušivými účinkami na obytné prostredie (autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstvo, lakovne),

- drobný chov hydiny a domácich hospodárskych zvierat,
- akákoľvek poľnohospodárska výroba, záhradkárska činnosť,
- veľkoplošné zariadenia a areály,
- veľké ubytovacie zariadenia,

---

### **Funkčné plochy O - Plochy občianskej vybavenosti O1 – O10**

---

#### **základná charakteristika :**

- plochy určené pre súbory stavieb občianskej vybavenosti obce,

#### **dominantné funkčné využitie :**

- zariadenia občianskej vybavenosti podľa návrhu územného plánu,
- verejného námestia s prvkami drobnej architektúry,
- verejná zeleň - parkovo upravená,

#### **prípustné funkčné využitie :**

- polyfunkčné bytové domy so zariadeniami občianskej vybavenosti v parteri,
- s výškovým obmedzením do 4 nadzemných podlaží
- základná školská vybavenosť,
- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.),,
- administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.),
- rekreačno-oddychová vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská) pre obsluhu územia,
- stravovacie zariadenia,
- ubytovacie a informačné zariadenia cestovného ruchu,
- bývanie v rodinných domoch,
- ochranná a izolačná zeleň oddeľujúca plochy a objekty OV od plôch dopravy, technickej vybavenosti a plôch výroby s rušivým účinkom na verejné prostredie,
- príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a cyklistické chodníky,
- zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, vstavané podzemné a nadzemné garážovacie objekty a pod.,
- zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia (trafostanice, regulačné stanice plynu, rozvodné skrine, miesta na spoločné odpadové nádoby, resp.kontajnery, kontajnery na separáciu odpadu),

#### **neprípustné funkčné využitie :**

- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie,
- výrobné služby,
- poľnohospodárska výroba,
- drobný chov hydiny, hospodárskych zvierat, spracovanie poľnohospodárskych produktov,
- ČSPH všetkých druhov,
- nadzemné stĺpové vedenia elektrickej energie a telekomunikácií,

<h3><b>III. 2. Regulatívy pre nadväzné urbanisticko-architektonické riešenie podrobnej zástavby územia a stavieb</b></h3>
---

#### **Základné zastavovacie regulatívy**

- Plošné regulatívy pre bývanie
  - pozemky pre individuálne rodinné domy — priemer cca 600 — 1000 m<sup>2</sup>,
  - pozemky pre rodinné dvojdomy — priemer cca 500 — 800 m<sup>2</sup>,
  - pozemky pre radové rodinné domy — priemer do cca 300 m<sup>2</sup>,
  - pozemky pre individuálne rodinné domy - min. 350 m<sup>2</sup>,

- *pozemky pre rodinné dvojdomy – min od 300m<sup>2</sup>,*
  - *pozemky pre radové rodinné domy – min od 150 m<sup>2</sup>*
  - *pozemky pre individuálne rodinné domy spolu s remeselnou výrobou RV1 podľa potreby,*
  - *pozemky pre individuálne rodinné domy v obytnej zóne B10 od cca 400 m<sup>2</sup>.*
- Zastavovacie regulatívy pre rodinnú zástavbu súborov bývania B1 – B9.
    - *šírka uličného priestoru (vymedzený uličnou hranicou pozemkov) v nových zónach bývania min.11m.*
    - *stavebná čiara min 5m od uličnej hranice pozemkov,*
    - *koeficient zastavanosti územia z plochy stavebného pozemku :*
      - \* *koeficient zastavanosti je 0,4 pre pozemky s výmerou do 450m<sup>2</sup>*
      - \* *koeficient zastavanosti je 0,35 pre pozemky s výmerou od 450m<sup>2</sup> do 650m<sup>2</sup>*
      - \* *koeficient zastavanosti je 0,3 pre pozemky s výmerou nad 650m<sup>2</sup>,*
    - *index podlažných plôch je 0,6 pre pozemky s výmerou do 650m<sup>2</sup>,*
    - *index podlažných plôch je 0,4 pre pozemky s výmerou nad 650m<sup>2</sup>,*
- Odstupy stavieb*
- *vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov min.2m,*
  - *vzdialenosť medzi domami min. 4,0m ak nie sú v priľahlých častiach stien okná obytných miestností,*
  - *vzdialenosť medzi domami min. 7,5m ak sú v priľahlých častiach stien okná obytných miestností.*
- Ozelenenie pozemkov*
- *minimálny podiel ozelenenia plôch stavebného pozemku (pomer zelených plôch k celkovej ploche pozemku x 100) je*
    - *pre pozemky do 400 m<sup>2</sup> je 40%,*
    - *pre pozemky do 700 m<sup>2</sup> je 50%,*
    - *pre pozemky nad 800m<sup>2</sup> je 60 %.*
  - *alternatívne stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru - bude predmetom riešenia podrobnej urbanistickej štúdie, resp. budú stanovené územným plánom zóny.*
- Zastavovacie regulatívy pre občiansku vybavenosť
    - *stanovenie stavebnej čiary zástavby v priestore, resp. ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia, napojenie na technickú infraštruktúru, **pre umiestňovanie objektov v nových obytných súboroch bude predmetom príslušnej spresňujúcej urbanistickej štúdie, resp. budú zastavovacie regulatívy stanovené územným plánom zóny,***
    - *pri umiestňovaní objektov v stávajúcej zástavbe*
      - \* *zachovať existujúcu stavebnú čiaru,*
      - \* *zachovať jednotnú rovnobežnú orientáciu objektov s priľahlou ulicou,*
      - \* *zachovať jednotnú výškovú hladinu zástavby,*
  - Plošné regulatívy pre občiansku vybavenosť
    - *podľa stanovených plošných podmienok ÚPN obce.*

### **Základné urbanisticko-architektonické regulatívy**

- *Prestavba súčasných domov pôvodnej architektúry so zachovaním pôvodného charakteru parcelácie, čelnej uličnej fasády a prvkov architektúry.*
- *Výška zástavby nových rodinných domov*
  - *maximálne 2 nadzemné podlažia.*
- *Výška zástavby bytového domu*
  - *maximálne 3 nadzemné podlažia.*

- Výška zástavby stavieb občianskej vybavenosti
  - obchody, služby - 4 2 nadzemné podlažie
  - kultúrne zariadenie – 2 nadzemné podlažia.
- Typy striech
  - rodinné domy - sedlové so štítom, valbové
  - bytový dom - sedlová, valbová, *rovné, šikmé, skosené resp. nehorizontálne konštrukcie striech.*
- 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,
    - stabilné kvetináče na oknách, balkónoch a terasách,
  - neodporúčané prvky - oblúkové vonkajšie dvere, okná,
  - neprípustné prvky - plechová, azbestocementová krytina.
- Spôsob oplotenia pozemkov
  - v uličnej čiare zástavby
    - súvislé nepriehľadné steny na základovom páse – maximálne do výšky 60 cm vyššie konštrukcie oplotení - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva , pletiva, kovových prvkov, zelene,
    - murované stĺpiky konštrukcie oplotení – maximálne do výšky 1,5 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 – celoplošná nepriehľadná múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt.

Poznámka : Regulatívy pre zastavovacie, urbanisticko-architektonické a krajinné riešenie jednotlivých súborov a objektov budú bližšie konkretizované v rámci spracovania podrobnejších materiáloch, ktoré budú zabezpečované pre územné a stavebné konania.

V zmenách a doplnkoch č.2/2009 sú doplnené nasledovné regulatívy, ktoré sa týkajú navrhovanej zóny bývania B10 Konopnisko :

- Zastavovacie regulatívy
  - koeficient zastavanosti je 0,33 pre pozemky s výmerou do 700m<sup>2</sup>
  - koeficient zastavanosti je 0,27 pre pozemky s výmerou od 700m<sup>2</sup> do 800m<sup>2</sup>
  - koeficient zastavanosti je 0,20 pre pozemky s výmerou nad 800m<sup>2</sup>
  - index podlažných plôch je 0,6 pre pozemky s výmerou do 800m<sup>2</sup>
  - index podlažných plôch je 0,4 pre pozemky s výmerou nad 800m<sup>2</sup>
  - Do zastavaných plôch stavbami sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.
- Umiestnenie stavieb
  - pri umiestňovaní objektov zachovať stavebnú čiaru ( jednotná vzdialenosť od okraja komunikácie ),

- zachovať jednotnú rovnobežnú orientáciu objektov s príľahlou ulicou.
- Odstupy stavieb
  - vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov min. 3m,
  - vzdialenosť medzi domami min. 7,5m ak nie sú v príľahlých častiach stien okná obytných miestností,
  - vzdialenosť medzi domami min. 10m ak sú v príľahlých častiach stien okná obytných miestností.
- Ozelenenie pozemkov –
  - minimálny podiel ozelenenia plôch stavebného pozemku (pomer zelených plôch k celkovej ploche pozemku x 100) je
    - pre pozemky do 700 m<sup>2</sup> je 50%,
    - pre pozemky nad 800m<sup>2</sup> je 55 %.
- Výška zástavby nových rodinných domov
  - maximálne 2 nadzemné podlažia –  
konštrukčná výška podlahy 1 podlažia max + 0,60m nad terénom.  
maximálna výška objektu – 9,5m na hrebeni a 6,5m na rímse strechy meranej od úrovne najnižšieho bodu pôvodného príľahlého terénu.
- Tvar a sklon striech
  - požadované je zastrešenie objektov symetrickými šikmými strechami s min. 1 hrebeňom so sklonom striech v rozmedzí 30° až 45°.
- Spôsob oplotenia pozemkov
  - 1,5 m nad terénom,
  - uprednostňované je ohraničenie pozemkov bez plotov so zelenými vegetačnými plotmi.
  - predzáhradky bez oplotenia.

#### IV. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Posledná evidovaná hranica zastavaného územia obce pre celé jej územie bola stanovená k 1.10.1988 Radou ONV Bratislava - vidieť uznesením č.j. 269/R-1988.

Podľa ÚPN obce Láb bola príslušným postupom zabezpečená realizácia čiastočnej zmeny hranice zastavaného územia obce, ktorá bola schválená príslušným konaním v januári 2005.

Jednou z rozvojových úloh Zmien a doplnkov ÚPN obce je vymedziť aktuálnu novú hranicu zastavaného územia obce tak, aby zahrnila všetky súčasné a novonavrhované funkčné rozvojové plochy priamej prevádzky sídla.

Nová hranica zastavaného územia je navrhnutá na úpravy v nasledovných úsekoch :

- v severozápadnej polohe rozvoj od súčasnej hranice s rozvojovým vedením pozdĺž kanála Potok ďalej po obvode areálu ČOV a ďalej po obvode navrhovanej funkčnej plochy miestnej remeselnej výroby RV1 ku kanálu a po vonkajšom obvode navrhovanej miestnej cesty k súčasnej hranici zastavaného územia, ktorá prechádza po obvode areálu hospodárskeho dvora POSPO,
- v severnej polohe s rozšírením pôvodnej hranice po obvode skutočného oplotenia areálu Hospodárskeho dvora POSPO,
- ďalej východným smerom po pôvodnej hranici a posunom hranice po vonkajšom obvode navrhovaných nových pozemkov rodinnej v lokalite Vřšek - zóna B5 ku kanálu Potok,
- pozdĺž kanála Potok s priechodom cez kanál a po vonkajšom obvode navrhovaných pozemkov rodinnej zástavby zóny B3- Bahná a po obvode navrhovaných areálov loptových hier a jazdenia na koňoch športového centra Š 2,



- ďalej pozdĺž súčasnej cesty III/00235 a po obvode navrhovanej dopravnej vybavenosti stanice pohonných hmôt späť pozdĺž cesty III/00235 k súčasnej hranici zastavaného územia,
- od súčasnej hranice zastavaného územia v južnej polohe Stránky so zahrnutím rozvojovej plochy bývania pôvodného návrhu rozvoja bývania po súčasnú hranicu na miestnej ceste konca zástavby ulice za zastávkou SAD Vrbovec,
- od súčasnej zástavby Vrbovec ďalej v juhovýchodnej časti rozvoj hranice po obvode navrhovanej zástavby pozemkov rodinného bývania zóny B9 – Tábor späť k súčasnej hranici zástavby v časti Vrbovec,
- v južnej časti od pôvodnej hranice v časti na Lúčkach po obvode pozemkov navrhovaného rozvoja zóny bývania B7 – Na malej lúke a novej zóny bývania B6 Osvaldová záhrada so zahrnutím úseku obslužnej cesty k lokalite Lábske jazero,
- ďalej v juhozápadnej časti po vonkajšom obvode pozemkov navrhovanej zástavby a záhrad rozvojovej zóny bývania B8 – Kút a so zapojením na súčasnú hranicu po obvode súčasných záhrad Hajné pozdĺž centrálnej časti obce.

Samostatná urbanizovaná lokalita rodinného bývania Ortov mlyn má navrhnuté vlastné zastavané územie po obvode zástavby bývania a záhrad tejto osady.

Pôvodná hranica a novonavrhovaná hranica zastavaného územia obce sú zakreslené vo výkresoch č. 3,4,9 ZD –1/2005.

- Podľa zmien a doplnkov č.2/2009 ÚPN obce riešiť rozšírenie zastavaného územia obce v južnej polohe súčasného extravilánu obce po vonkajšom obvode pozemkov navrhovaného rozvoja :
  - rozšírenie zóny bývania B6 Osvaldová – pozemky parc.č. 4100/5, 4100/6 a 4100/7.
  - novej zóny bývania B10 Konopnisko – pozemky parc.č. 3900/0, 3901/0 a 3899/2.
- *Podľa zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce sa navrhuje rozšírenie zastavaného územia obce vo východnej polohe od súčasného extravilánu obce po vonkajšom obvode pozemkov navrhovaného rozvoja novej zóny bývania B2 Stránky.*

## V. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PODMIENKY NA DELENIE A SCELENIE POZEMKOV

V zmysle §108 ods.2, písm a a ods.3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov za verejnoprospešné sa považujú stavby určené pre verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácií.

### V.1. Plochy pre verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov, resp. už spracovanej projektovej prípravy

- Projektovo pripravený súbor etáp stavieb odkanalizovania obce s napojením do už realizovanej čistiarny odpadových vôd obce.

### V.2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce

#### V.2.1. V rámci katastrálneho územia obce

- Náučná trasa chráneného územia Lábske jazero po obvode brehu jazera, vybavené oddychové miesto na lúke v prístupe od Lábu, oddychová lúka v centrálnej časti lokality.
- Vybavené oddychové miesto v lokalite základne turizmu a rekreácie Feld.

- Vybavené oddychové miesto s informáciou ochrany prírody v lokalite mokradového jazierka Pri pálenici.
- Nový značkový peší turistický a cyklistický chodník od hranice zastavaného územia obce smerom do obce Zohor pozdĺž štátnej cesty III/00240.
- Nový značkový peší turistický a cyklistický chodník pozdĺž toku Potoka smerom do Plaveckého Štvrtku.
- Nový značkový peší a cyklistický chodník Vrbovec, navrhované kúpeľno – rekreačné stredisko Pieskovňa - Jazero Pieskovňa – hranica katastra obce a smer lokalita CR Kamenný Mlyn s riešením mimoúrovňového podchodu pod železničnou traťou ťahu Bratislava-Kúty pre peších, cyklistov a migračný priechod zvere (vyvolaná investícia modernizácie železničnej trate na rýchlosť 160 km/hod.).
- Krajinné úpravy okolia toku Potok s výsadbami skupinových drevín, priebežným obecným oddychovým chodníkom a prístupmi k vodnej hladine – tvorba biokoridoru miestneho významu.

## **V.2.2. V rámci zástavby obce**

---

### **Občianska vybavenosť**

- Prestavba priestoru centra obce medzi objektom Obecného úradu, obecným námestím s parkom a priestorom pred Obecnou ľudovou knižnicou – pešia zóna s parkovými úpravami, chodníkmi, drobnou architektúrou sadovníckymi úpravami, plochou obecného trhoviska – návrh námestie generála Štefánika.
- Dostavba športového areálu Š1.
- Výstavba areálu novej sústredenej občianskej vybavenosti O3 severne od súčasného športového areálu – obchody, služby, spoločenský dom, zhromažďovací a parkový priestor.
- Plošný rozvoj cintorína O6 s priestorom nového vstupu a prevádzkovým parkoviskom zo severnej časti.
- Výstavba areálu Múzea obce O4 s Turistickou informačnou kanceláriou - TIK, cyklocentrom, stálou expozíciou kultúrno-historického vývoja obce.
- Výstavba areálu O7 Dom ľudových tradícií s náučnou expozíciou vývoja bývania a remesiel v obci.
- Výstavba súboru novej občianskej vybavenosti O8 v juhozápadnej polohe navrhovanej lokality bývania B8 - Kút.
- Výstavba súboru novej občianskej vybavenosti O9 v juhovýchodnej polohe navrhovanej lokality bývania B9 – Tábor.
- Výstavba športového centra Š2 s areálom loptových hier a jazdeckým areálom.
- Výstavba obecného zábavného a oddychového parku s vybavením pre spoločenské podujatia.
- *Plocha pre výstavbu súboru novej občianskej vybavenosti (O10) vo východnej polohe navrhovanej obytnej zóny B2 Stránky*

### **Verejná doprava**

- Výstavba cestnej preložky úseku regionálnej cesty III/00235 s vedením v severnej polohe extravilánu obce s kruhovou vstupnou križovatkou s regionálnou cestou III/00240 v prístupe od Jakubova.



- Kruhová križovatka regionálnej cesty III/00240 v južnom vstupe do zastavaného územia obce.
- Úpravy šírkového usporiadania cesty III/00240 v celom zastavanom území obce s cieľom skľudnenia prejazdnej motorovej dopravy, tvorbou obojstranného, resp. jednostranného chodníka ( podľa priestorových možností ) s drobnou architektúrou a deliacou zeleňou.
- Výstavba nových miestnych komunikácií viazaných na rozvoj bývania v obci s kompletnou technickou infraštruktúrou.
- Výstavba novej miestnej komunikácie v smere do plánovaného kúpeľno-rekreačného strediska Pieskovňa a lokality jazera Plavecký Štvrtok-Láb v trase súčasnej poľnej cesty.
- Pešie chodníky a plochy pozdĺž miestnych komunikácií v rámci celého zastavaného územia obce podľa priestorových možností uličnej zástavby s jednotným verejným osvetlením, drobnou architektúrou a zeleňou.
- Výstavba nových architektonicky kvalitných prístreškov zastávok verejnej hromadnej dopravy SAD.
- Plochy pre peší a cyklistický chodník od križovatky cesty III/00240 s cestou k Lábskemu jazeru po križovatku cesty III/00240 s navrhovanou miestnou komunikáciou obytnej zóny B10 Konopnisko.
- *Plochy pre peší a cyklistický chodník od obecného športového areálu k navrhovanej obytnej zóne B2 Stránky v súbehu s cestou III/00235*

#### **Verejná technická infraštruktúra**

- Prestavba stĺpových transformačných staníc na objektové a kabelizácia elektrických vedení v zastavanom území obce.
- Preložka VN elektrického vedenia v južnej časti obce Na malej lúke mimo rozvojovej zástavby bývania.
- Preložka VN elektrického vedenia v južnej časti obce Vrbovec mimo súčasnej a rozvojovej zástavby.
- Preložka VN elektrického vedenia v severnej časti obce Vřšek – Bahná mimo navrhovanú zástavbu.
- Etapovitá výstavba verejného vodovodu v novonavrhovaných uliciach zón bývania.
- Etapovitá výstavba systému uličnej kanalizácie v celej obci a jej zapojenie do obecnej čistiarne odpadových vôd.

Odkanalizovanie samostatnej urbanizovanej lokality bývania Ortov mlyn do obecnej ČOV s prečerpávacou stanicou.

- Výstavba spoločnej ČOV pre základňu cestovného ruchu a rekreácie Lábske jazero (v prípade odborného zhodnotenia, že pre zabezpečenie hygieny prostredia je to potrebné ).
- Výstavba spoločnej ČOV pre základňu cestovného ruchu a rekreácie Feld (v prípade odborného zhodnotenia, že pre zabezpečenie hygieny prostredia je to potrebné).

#### **V.3. Podmienky na delenie a scelenie pozemkov**

Územný plán obce nestanovuje žiadne regulačné podmienky pre delenie a scelenie pozemkov.

Všetky takéto postupy sú viazané len na princípe vzájomného slobodného dohovoru medzi vlastníkmi pozemkov.

V rámci zmien a doplnkov 2/2009 riešiť delenie a scelovanie pozemkov v častiach :

- novej zóny bývania B1 Konopnisko, kde pozemky parc.č. 3900/0, 3901/0 a 3899/2 východne od toku potoka Močiarka, ktoré sú úzke a dlhé a neumožňujú v súčasnom stave ich využiť na uvedené funkčné riešenie :  
navrhnuté je príslušné scelenie pozemkov a následná reparcelácia na pozemky rodinných domov a uličný priestor s miestnou komunikáciou a peším chodníkom s pásom zelene pre uloženie inžinierskych sietí,  
ktoré bude spresnené v urbanistickej štúdií obytnej zóny.

## V.A. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

### V.A.1. Verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov, resp. už spracovanej projektovej prípravy

VÚC 1. Projektovo pripravený súbor etáp stavieb odkanalizovania obce s napojením do už realizovanej čistiarne odpadových vôd obce.

*Podľa záväzného územnoplánovacieho dokumentu – Územného plánu regiónu Bratislavský samosprávny kraj schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja, uznesenie č.60/2013 z dňa 20.9.2013 a záväzná časť Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením BSK č.1/2013 z dňa 20.9.2013, pre riešené územie obce Láb sa vzťahujú tieto verejnoprospešné stavby :*

*V oblasti dopravnej infraštruktúry*

*Cestná infraštruktúra*

*1.8. Preložka a nové trasy ciest III. triedy :*

*1.8.8. cesta III/000235 – obchvat obcí Plavecký Štvrtok a Láb*

*Železničná infraštruktúra*

*1.10. Modernizácia trate 110 Bratislava – Kúty a t 130 Bratislava – Nové Zámky – Štúrovo na traťovú rýchlosť 160km/h (200km/h) a s tým spojené zariadenia a križovania ciest*

*6. V oblasti odpadového hospodárstva*

*6.2. Stavby a zariadenia na zber, zneškodňovanie, recykláciu, dotriedňovanie a kompostovanie odpadov.*

### V.A.2 Verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce

#### Občianska vybavenosť

1. Prestavba priestoru centra obce medzi objektom Obecného úradu, obecným námestím s parkom a priestorom pred Obecnou ľudovou knižnicou – pešia zóna s parkovými úpravami, chodníkmi, drobnou architektúrou sadovníckymi úpravami, plochou obecného trhoviska – návrh námestie generála Štefánika.
2. Dostavba športového areálu Š1.
3. Výstavba areálu novej sústredenej občianskej vybavenosti O3 severne od súčasného športového areálu – obchody, služby, spoločenský dom, zhromažďovací a parkový priestor.
4. Plošný rozvoj cintorína O6 s priestorom nového vstupu a prevádzkovým parkoviskom zo severnej časti.
5. Výstavba areálu Múzea obce O4 s Turistickou informačnou kanceláriou - TIK, cyklocentrom, stálou expozíciou kultúrno-historického vývoja obce.

6. Výstavba areálu O7 Dom ľudových tradícií s náučnou expozíciou vývoja bývania a remesiel v obci.
  7. Výstavba súboru novej občianskej vybavenosti O8 v juhozápadnej polohe navrhovanej lokality bývania B8 - Kút.
  8. Výstavba súboru novej občianskej vybavenosti O9 v juhovýchodnej polohe navrhovanej lokality bývania B9 – Tábor.
  9. Výstavba športového centra Š2 s areálom loptových hier a jazdeckým areálom.
  10. Výstavba obecného zábavného a oddychového parku s vybavením pre spoločenské podujatia.
35. **Stavba občianskej vybavenosti (O10) v navrhovanej zóny bývania B2 – Stránky.**

### **Verejná doprava**

11. Výstavba cestnej preložky úseku regionálnej cesty III/00235 s vedením v severnej polohe extravilánu obce s kruhovou vstupnou križovatkou s regionálnou cestou III/00240 v prístupe od Jakubova.
12. Kruhová križovatka regionálnej cesty III/00240 v južnom vstupe do zastavaného územia obce.
13. Úpravy šírkového usporiadania cesty III/00240 v celom zastavanom území obce s cieľom skľudnenia prejazdnej motorovej dopravy, tvorbou obojstranného, resp. jednostranného chodníka ( podľa priestorových možností ) s drobnou architektúrou a deliacou zeleňou.
14. Výstavba nových miestnych komunikácií viazaných na rozvoj bývania v obci s kompletnou technickou infraštruktúrou.
15. Výstavba novej miestnej komunikácie v smere do plánovaného kúpeľno-rekreačného strediska Pieskovňa a lokality jazera Plavecký Štvrtok-Láb v trase súčasnej poľnej cesty.
16. Pešie chodníky a plochy pozdĺž miestnych komunikácií v rámci celého zastavaného územia obce podľa priestorových možností uličnej zástavby s jednotným verejným osvetlením, drobnou architektúrou a zeleňou.
17. Výstavba nových architektonicky kvalitných prístreškov zastávok verejnej hromadnej dopravy SAD.
18. Náučná trasa chráneného územia Lábske jazero po obvode brehu jazera, vybavené oddychové miesto na lúke v prístupe od Lábu, oddychová lúka v centrálnej časti lokality.
19. Vybavené oddychové miesto v lokalite základne turizmu a rekreácie Feld.
20. Vybavené oddychové miesto s informáciou ochrany prírody v lokalite mokrad'ového jazierka Pri páleníci.
21. Nový značkovaný peší turistický a cyklistický chodník od hranice zastavaného územia obce smerom do obce Zohor pozdĺž štátnej cesty III/00240.
22. Nový značkovaný peší turistický a cyklistický chodník pozdĺž toku Potoka smerom do Plaveckého Štvrtku.
23. Nový značkovaný peší a cyklistický chodník Vrbovec, navrhované kúpeľno – rekreačné stredisko Pieskovňa - Jazero Pieskovňa – hranica katastra obce a smer lokalita CR Kamenný Mlyn s riešením mimoúrovňového podchodu pod železničnou traťou Ťahu Bratislava-Kúty pre peších, cyklistov a migračný priechod zvere ( vyvolaná investícia modernizácie železničnej trate na rýchlosť 160 km/hod.).

24. Peší a cyklistický chodník od križovatky cesty III/00240 s cestou k Lábskemu jazeru po križovatku cesty III/00240 s navrhovanou miestnou komunikáciou obytnej zóny B10 Konopnisko.
36. *Peší a cyklistický chodník od obecného športového areálu k zóne bývania B2 – Stránky v súbehu s cestou III/00235 .*

### **Verejná technická infraštruktúra**

25. Prestavba stĺpových transformačných staníc na objektové a kabelizácia elektrických vedení v zastavanom území obce.
26. Preložka VN elektrického vedenia v južnej časti obce Na malej lúke mimo rozvojovej zástavby bývania.
27. Preložka VN elektrického vedenia v južnej časti obce Vrbovec mimo súčasnej a rozvojovej zástavby.
28. Preložka VN elektrického vedenia v severnej časti obce Vášek – Bahná mimo navrhovanú zástavbu.
29. Etapovitá výstavba verejného vodovodu v novonavrhovaných uliciach zón bývania.
30. Etapovitá výstavba systému uličnej kanalizácie v celej obci a jej zapojenie do obecnej čistiarne odpadových vôd.
31. Odkanalizovanie samostatnej urbanizovanej lokality bývania Ortov mlyn do obecnej ČOV s prečerpávacou stanicou.
32. Výstavba spoločnej ČOV pre základňu cestovného ruchu a rekreácie Lábske jazero (v prípade odborného zhodnotenia, že pre zabezpečenie hygieny prostredia je to potrebné).
33. Výstavba spoločnej ČOV pre základňu cestovného ruchu a rekreácie Feld (v prípade odborného zhodnotenia, že pre zabezpečenie hygieny prostredia je to potrebné).

### **Životné prostredie**

34. Krajinné úpravy okolia toku Potok s výsadbami skupinových drevín, priebežným obecným oddychovým chodníkom a prístupmi k vodnej hladine – tvorba biokoridoru miestneho významu.

## **VI. POSTUP OBSTARÁVANIA ĎALŠÍCH ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH , URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÝCH A KRAJINNÝCH MATERIÁLOV**

### **VI.1. Etapizácia realizácie územného plánu**

Aktualizovaný zemný plán obce v súlade s §2 ods.d) a i) stavebného zákona navrhuje rozvoj územia vo vecnej a časovej previazanosti k návrhovému obdobiu roku 2020 v smernej postupnosti realizácie.

Urbanisticko-architektonické štúdie, resp. územné plány zón jednotlivých lokalít súborov objektov navrhovaného rozvoja bývania, občianskej vybavenosti a výroby podľa potreby prípravy územia na realizáciu navrhovaného rozvoja je podľa smernej časovej a vecnej postupnosti uvedený v kapitole 20. Textovej časti.

Schválený aktualizovaný územný plán obce je záväzným dokumentom pre následné etapovité zabezpečenie podrobných urbanisticko-architektonických krajinných a územnotechnických podkladov pre rozvoj jednotlivých funkcií obce a katastrálneho územia podľa § 4 a 7 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v navrhovanej postupnosti .

## **VI.2. Postup v rámci zástavby obce**

Jednotlivé funkčné plochy rozvoja obce budú riešené podľa územného plánu formou spracovania podrobných urbanisticko-architektonických, krajinných a územnotechnických štúdií s rozpracovaním stanovených regulatívov ÚPN obce.

Tieto podklady dopracovaných podrobných zastavovacích podmienok pre navrhované súbory stavieb a skvalitňovanie prostredia budú slúžiť v súlade so zákonným postupom pre územné konania a následné zabezpečovanie projektov pre stavebné konania jednotlivých stavieb bývania, občianskej vybavenosti, dopravy, inžinierskej vybavenosti a krajinnno - sadovníckeho rozvoja územia.

Navrhovaná postupnosť a rozsah :

- Spracovanie urbanisticko-architektonických štúdií jednotlivé lokality súborov objektov navrhovaného rozvoja bývania a občianskej vybavenosti, výroby, dopravy podľa potreby prípravy územia na realizáciu s odporúčanou postupnosťou uvedenou v textovej časti ÚPN.
- Urbanisticko-architektonická a sadovnícka štúdiá centra obce v územnom rozsahu – priestor Obecného úradu, obecného námestia – návrh na námestie generála Štefánika, priestor pred Obecnou ľudovou knižnicou, priestor pred kostolom.
- Urbanisticko-dopravná a sadovnícka štúdiá upokojenia motorovej dopravy na regionálnej ceste III/00240 a prevádzkových úprav okolitého prostredia v zastavanom území obce.
- Urbanisticko-architektonická a sadovnícka štúdiá výstavby sústredeného súboru občianskej vybavenosti – O3 a športového areálu Š1.
- Urbanisticko-architektonická štúdiá súboru občianskej vybavenosti – O4.
- Urbanisticko-architektonická a krajinná štúdiá nového športového centra ( areál loptových hier, jazdecký areál ), zábavného a oddychového parku – Š2.
- Samostatným projektom v spolupráci so Slovenským vodohospodárskym podnikom - Povodia Dunaja riešiť krajinné dotvorenie prostredia toku Potoka ( Oliva-Stav), v kontaktovej časti so zástavbou obce riešiť okolie ako oddychovú zónu obce s pešími chodníkmi, večerným osvetlením, prístupmi k vodnej hladine.
- Ďalšie potrebné študijné riešenia pre zabezpečenie povolovacích konaní v zmysle stavebného poriadku.

## **VI.3. Postup v rámci katastra obce**

- Navrhovaný rozvoj lokality Cigánsky vršok s funkciou V2- logistické výrobné-skladové centrum riešiť samostatnou urbanisticko-architektonickou a krajinnou štúdiou návrhom, kde bude konkretizovaný návrh areálu, jeho prevádzkové potreby, regulatívy pre výstavbu a príslušné zábery pôdneho fondu.
- Navrhovaný rozvoj rekreačnej lokality mokradového jazierka Pri pálenici riešiť samostatnou urbanisticko-architektonickou a krajinnou štúdiou pre formulovanie optimálneho rozvojového programu a postupnej realizácie v spolupráci so Správou CHKO Záhorie.
- Navrhovaný rozvoj lokality Starý majer s poľovníckou a športovou strelnicou riešiť samostatnou urbanisticko-architektonickou a krajinnou štúdiou návrhom, kde bude konkretizovaný návrh celého areálu, jeho prevádzkové potreby, regulatívy pre výstavbu a príslušné zábery pôdneho fondu.
- Rozvoj základne cestovného ruchu a rekreácie Lábske jazero zabezpečiť v spolupráci so Slovenským rybárskym zväzom, Štátnou ochrany prírody a Základnou záhradkárskou

organizáciou vypracovaním podrobného podkladu - urbanisticko-architektonickou a krajinou štúdiou ako podkladu pre územné a stavebné konania na realizáciu navrhovaných úprav prostredia okolo Lábskeho jazera s príslušnou vybavenosťou. Riešenie je nutné konzultovať z hľadiska udržania optimálneho režimu hladiny podzemných vôd so Slovenským vodohospodárskym podnikom – Povodím Dunaja.

- Ďalšiu prevádzku a navrhovanú vybavenosť základne cestovného ruchu a rekreácie Feld riešiť v spolupráci samosprávy záhradkárskej osady a chatovej lokality, zainteresovaných obcí Láb, Plavecký Štvrtok, Jakubov, vypracovaním urbanisticko-architektonickej a krajinnej štúdie lokality, ktorá bude podkladom pre majetkoprávne vysporiadanie jednotlivých pozemkov lokality, na povoľovacie konanie výstavby navrhovanej vybavenosti, sledovaných krajinno-sadovníckych úprav a prevádzkového režimu základne.
- Zabezpečiť samostatný Územný plán zóny navrhovaného kúpeľno-rekreačného strediska Pieskovňa a príľahlej lokality jazera s chatovou zástavbou, ktorý bude komplexným dokumentom rozvoja strediska a vybavenia jazera pre nadväznú pre územné konanie a etapovitú výstavbu.

V predstihu tohoto spracovania je nutné zabezpečiť odborný geologický posudok danej lokality s odhadom využitia podzemného zdroja geotermálnej vody pre navrhované využitie.

## VII. LEGISLATÍVNE OPATRENIA

Koncepčný návrh rozvoja územia do roku 2020 podľa Zmien a doplnkov ÚPN obce Láb č.1/2005 bude zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov podliehať hodnoteniu vplyvov navrhovaných činností na životné prostredie v častiach :

- časť 14 – Zmeny vo využívaní krajiny
  2. Výstavba logistického skladového centra V2
  3. Odber geotermálnych vôd
- časť 15 – Účelové objekty na šport, rekreáciu a cestovný ruch
  1. Výstavba športových , rekreačných a turistických ubytovacích zariadení, vrátane campingov a iných objektov, hotelové komplexy a súvisiace zariadenia
- pre výstavbu
  - logistického skladového centra V2 v extraviláne obce,
  - súboru kúpeľno - rekreačného strediska a ATC so zdrojom geotermálnej vody Pieskovňa vo východnej polohe extravilánu obce.

Vyhlasenie navrhovaných chránených území prírody :

- Mokry les za prírodnú rezerváciu,
- Lábske jazero za chránený areál,

bude riešené v súlade so zákonom č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny § 22, resp. §21, spolu s podmienkami ochrany , vymedzení hraníc ustanovením všeobecne záväzným právnym predpisom.

Navrhnutá úprava pôvodnej hranice Dobývacieho priestoru Láb pre prevádzku podzemných zásobníkov zemného plynu bude legislatívne riešená príslušnými konaniami vyplývajúcimi z Banského zákona v spolupráci s Obvodným banským úradom v Bratislave

V súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov bude podľa §20 ods.4 v lehote do 4 rokov po schválení Zmien

a doplnkov ÚPN obce č.1/2005 preskúmané, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo obstaranie nového územného plánu.

## VIII. SCHÉMA ZÁVAZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

### VIII.1. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v rámci zmien a doplnkov č.1/2005

Záväznú časť Zmien a doplnkov Územného plánu obce – zmeny a doplnky č.1/2005 zemného plánu tvoria :

- textová časť dokumentácie B. – Záväzná časť v rozsahu kapitol I. – VIII.,
- grafická časť dokumentácie C. – hlavné výkresy v rozsahu :
  2. ZD1/2005 Širšie územné a krajinno-ekologické vzťahy katastrálneho územia obce M 1: 25 000
  3. ZD1/2005 Urbanistický návrh priestorového usporiadania a tvorby krajiny záujmového územia obce M 1. 5 000
  4. ZD1/2005 Komplexný urbanistický návrh rozvoja obce – priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia M 1: 2 880
  6. ZD1/2005 Návrh verejnej dopravnej vybavenosti obce M 1: 2 880
  - 7.8.ZD1/2005 Návrh verejnej technickej vybavenosti obce
    - vodné hospodárstvo
    - energetika a spojeM 1: 2 880
  9. ZD1/2005 Vyhodnotenie použitia PPF a LPF na iné účely M 1: 2 880

Regulatívy pre nadväznú urbanisticko - architektonické riešenia podrobnej zástavby územia a stavieb sú uvedené v kapitole III.

Plochy pre verejnoprospešné stavby sú menovite uvedené v kapitole V.

### VIII.2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v rámci zmien a doplnkov č.2/2009

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.2/2009 ÚPN obce Láb v znení zmien a doplnkov č.1/2005 tvoria :

- textová Záväzná časť B. v rozsahu kapitol I.-VII. v znení zmien a doplnkov č.1/2005
- grafická časť dokumentácie C. – priesvitkové náložky pre nakladanie na hlavné výkresy ÚPN obce - ZaD č.1/2005 v rozsahu :

2ZD 2/2009 Komplexný urbanistický návrh – priestorové usporiadanie a krajinno-ekologické vzťahy katastrálneho územia obce M 1:25 000

4ZD 2/2009 Komplexný urbanistický návrh – priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obce, verejnoprospešné stavby M 1:2 880

8ZD 2/2009 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde M 1:2 880

Plochy pre verejnoprospešné stavby sú uvedené v kapitole V.

Podmienky na delenie a scelenie pozemkov sú uvedené v kapitole V.3.

Zoznam verejnoprospešných stavieb je uvedený v kapitole V.A.

## **VIII.2. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb v rámci zmien a doplnkov č.3**

---

Záväznú časť Zmien a doplnkov č.2 ÚPN obce Láb v znení zmien a doplnkov č.1/2005 a Zmien a doplnkov č.2/2009 ÚPN tvoria :

- textová Záväzná časť B. v rozsahu kapitol I.-VII. v znení zmien a doplnkov č.1/2005 a Zmien a doplnkov č.2/2009 ÚPN
- grafická časť dokumentácie C. – priesvitkové náložky pre nakladanie na hlavné výkresy ÚPN obce - ZaD č.1/2005 a č.2/2009 ÚPN v rozsahu :

2ZD 3 Komplexný urbanistický návrh – priestorové usporiadanie a krajinno-ekologické vzťahy katastrálneho územia obce	M 1:25 000
4ZD 3 Komplexný urbanistický návrh – priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obce, verejnoprospešné stavby	M 1:2 880
8ZD 3 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde	M 1:2 880

Plochy pre verejnoprospešné stavby sú uvedené v kapitole V.

Podmienky na delenie a scelenie pozemkov sú uvedené v kapitole V.3.

Zoznam verejnoprospešných stavieb je uvedený v kapitole V.A.