

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LÁB - ZMENY A DOPLNKY Č.1/2005

B – ZÁVÄZNÁ ČASŤ

OBJEDNÁVATEĽ : OBEC LÁB

ZHOTOVITEĽ :
ATELIÉR OLYMPIA – ING.ARCH. IGOR PETRO,
– ING.ARCH. EVA ŽOLNAYOVÁ
URBANIZMUS, ÚZEMNÉ A KRAJINNÉ PLÁNOVANIE,
ARCHITEKTÚRA
Wolkrová 4, 851 01 Bratislava 5
Tel.fax : 02/62 41 03 07, e-mail : ateliér.olympia@stonline.sk

Obec Láb potvrdzuje platnosť
Územného plánu obce Láb – zmeny a doplnky č.1/2005
v zmysle uznesenia OZ č. 52/2006 z dňa 30.8.2006.
Účinnosť platnosti územnoplánovacieho dokumentu je od 1.10.2006
Záväzná časť bola prijatá Obecným zastupiteľstvom Láb
ako Všeobecne záväzné nariadenie obce
č.1/2006 z dňa 31.8.2006

Ing. Kazimír Chmela
starosta

Október 2006

Riešiteľský kolektív :

Ing.arch. Igor Petro, autorizovaný architekt, r.č. 1050 AA 0235

Ing.arch. Eva Žolnayová, autorizovaný architekt, r.č. 0897 AA 0235

Ing.arch. Ingrid Krumpolcová

Ing. Barbora Sýkorová,

Ing. Zuzana Faktorová

Ing. Peter Tittel

Ing. Michal Martinák

Poverený obstarávateľ zmien a doplnkov územného plánu obce

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

Ing. Terézia Davidová, registračné číslo 062

Obsah Územného plánu obce Láb – zmeny a doplnky č.1/2005

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

B - Závazná časť	str.
- Vypracované je nove aktualizované textové vydanie	
I. Urbanistická koncepcia ÚPN obce	5
II. Regulatívy urbanistického riešenia	6
1. Regulatívy urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia katastrálneho územia obce	6
2. Regulatívy urbanistického usporiadania, kompozície a funkčného využitia územia obce	10
3. Regulatívy pre zachovanie a rozvoj kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	15
4. Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickú hodnotu územia	15
5. Regulatívy pre rozvoj bývania	20
6. Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti	23
7. Regulatívy pre rozvoj vybavenosti cestovného ruchu a rekreácie	29
8. Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva	31
9. Regulatívy pre rozvoj verejnej dopravnej vybavenosti	35
10. Regulatívy pre rozvoj verejnej technickej vybavenosti	40
11. Regulatívy pre rozvoj zložiek životného prostredia	42
12. Vymedzenie ochranných pásiem, chránených území podľa osobitných predpisov a iných obmedzení v území	44
III. Regulatívy pre nadväzné urbanisticko- architektonické riešenia podrobnej zástavby územia a stavieb	45
IV. Vymedzenie zastavaného územia obce	46
V. Plochy pre verejnoprospešné stavby, podmienky pre delenie a scelenie pozemkov	47
1. Plochy pre verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov	47
2. Plochy pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom obce	48
3. Podmienky na delenie a scelenie pozemkov	49
VI. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích, urbanisticko- architektonických a krajinných materiálov.	
1. Etapizácia realizácie územného plánu	50
2. Postup v rámci navrhovanej zástavby v obci	50
3. Postup v rámci navrhovanej zástavby v katastri obce	51
VII. Legislatívne opatrenia	51
VIII. Schéma záväznej časti a verejnoprospešných stavieb	52

C - Grafická časť

- Vypracované je nové aktualizované vydanie predmetných výkresov

Číslo výkresu	Názov výkresu	merítko
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 spoje	M 1: 2 880
9. ZD1/2005	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.

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 urbanný 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 tvorby nového cestného obchvatu cesty regionálneho významu III/00235 v severnej okrajovej polohe mimo rozvojovej zástavby obce,
- § 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 (viď schému výkresu č. 1).

Zmenami a doplnkami územného plánu obce sú stanovené nasledovné rozvojové urbanistické zásady :

- § Obec sa bude v návrhovom období ďalej rozvíjať v kategórii 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 ohlásení 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 výrobnoskladového 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 žump, 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 krajinnej atraktivity s náučným chodníkom chráneného územia.

Lúčny 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 príslušnými katastrálnymi územiami).

Stavebné rozšírenie záhradkových objektov je možné len podľa podmienok stavebného zákona a je podmienené výstavbou nepriepustných žump, 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 chát 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 ťahne 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 prepojavacieho 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 Jakubov.

- § 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 Jakubov.
- § 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 prevádzkové podmienky zvýšenej ochrany prírodného prostredia Chránenej krajinnnej oblasti Záhorie a konkretizovať riešenie skvalitnenia prevádzky a krajinného obrazu plánovaných nových chránených území Mokrý 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.
- § Zpracované sú všetky aktuálne prevádzkované podzemné zásobníky zemného plynu a ich zariadenia s príslušnými ochrannými pásmami.

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 (vid' schému výkresu č. 1).

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

- § Obec sa bude v návrhovom období ďalej rozvíjať v kategórii 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.
- § Korigovaný je pôvodný návrh ÚPN s rozvojom výrobnoprevádzkového areálu Nafty Gbely v severnej časti extravilánu obce. Po ukončení prevádzky areálu (ohlásené ukončenie v roku 2008) bude tento využitý pre inú podnikateľskú činnosť.
- § V severovýchodnej časti extravilánu katastra obce je riešený územný rozvoj výrobnoskladového areálu v rozsahu podľa vypracovaného investičného zámeru.
- § 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 majer je navrhnutý rozvoj športovo-rekreačnej vybavenosti poľovníckej a športovej strelnice.
- § V lokalite Nový majer je pre výrobný areál Trávniky navrhnuté príslušné rozvojové prevádzkové vybavenie.
- § Samostatná urbanistická lokalita Lábske jazero je funkčne riešená ako základňa turizmu a rekreácie, bez ďalšieho územného rozvoja súčasnej záhradkárskej osady a s úpravou režimu prevádzky jej pozemkov tak, aby bezprostredné okolie brehu jazera bolo verejne prístupné ;

stavebné rozšírenie záhradkárskych objektov je možné len podľa podmienok stavebného zákona a je podmienené výstavbou nepriepustných žump, resp. spoločnej ČOV celej záhradkárskej úsady.

Súčasná kolízna prevádzka neudržiavaného, až devastovaného priestoru medzi záhradkárskymi 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.

Lúčny priestor pri jazere na okraji záhradkárskej osady pri vstupe od obce Láb je riešený ako vybavený oddychový bod pre rekreačnú návštevnosť a príležitostné podujatia – akcie Slovenského rybárskeho zväzu, ochránarských 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 turizmu a rekreácie, bez ďalšieho územného rozvoja funkcie záhradkárskej 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 príslušnými katastrálnymi územiami)

- § Samostatná urbanistická lokalita Pieskovňa – jazero Plavecký Štvrtok v severovýchodnej časti katastra obce je riešená bez ďalšieho územného rozvoja súčasnej kapacity individuálnych rekreačných chát 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 Pieskovňa 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 komplex 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 turizmu a rekreácie Kamenný Mlyn.

Nadväzne na riešenie železničného ťahu Bratislava – Kúty na prevádzkovú rýchlosť 160 km/hod. je ako vyvolaná investícia v trase prepojavacieho 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 napojenia regionálnej cesty III/00235 na cestu III/00240 smerom na Jakubov.

- § 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 turizmu a rekreácie Pieskovňa – Jazero Plavecký Štvrtok-Láb, ďalej smerom strediska turizmu, 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 Jakubov.
- § Je navrhnuté inžiniersku vybavenosť územia rozvíjať podľa vývojových potrieb obce a jednotlivých urbanizovaných lokalít.
- § Stanovené sú regulatívy na skvalitnenie krajinného obrazu rovinného územia katastra v rámci Záhorskej nížiny.
- § Navrhnuté sú prevádzkové podmienky zvýšenej ochrany prírodného prostredia Chránenej krajinnéj 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.
- § 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 krajinného-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 v rozsahu pre s nasledovnou orientačnou plošnou štruktúrou zástavby :
- individuálne rodinné domy - pozemky 600 – 1000 m²,
 - rodinné dvojdomy – pozemky 500 – 800 m²,
 - radové rodinné domy – do 300 m²,
 - predpoklad 1 rodinný dom = 1 byt ,

- nízkopodlažný bytový dom – lokalita B9,

pri priemernej obložnosti 2,9 obyv/byt v novej zástavbe zón bývania B1-B9 bude dosiahnutý **nárast o cca 1 000 nových obyvateľov** ;

takto spolu so súčasným počtom 1 416 obyvateľov z posledného sčítania dňa 26.5.2001 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 koncepcne 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 je priradená ako územná rezerva do etapy dlhodobého výhľadu.

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 :

- § Riešená je optimálna štruktúra 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.

Koncepcným 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, aerobik, 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,
- § riešený je parkovací a skladový areál so servisom sprievodných služieb pre miestnych autoprepravcov RV2 v polohe časti súčasného málo využíteho hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho podniku,
- § riešený je obecný areál 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,
- § navrhnuté je intenzifikácia využitia hospodárskeho dvora poľnohospodárskeho podniku v severnej polohe extravilánu obce, skvalitnenie stavebno-technického stavu objektov a prostredia dvora, architektonický vzhľad vstupnej častí a krajinné prostredie v celom obvode areálu.
- § navrhnutá je dostavba prevádzkovej vybavenosti výrobného areálu Trávniky v lokalite Nový majer,
- § riešené sú urbanisticko-krajinné námety na zmeny 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 Bratislavy 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.

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.

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 tvorby nového cestného obchvatu cesty regionálneho významu III/00235 v severnej okrajovej polohe mimo rozvojovej zástavby obce,
- § návrh postupného kompletovania technickej infraštruktúry,
- § opatrenia na skvalitnenie životného prostredia v obci a celom katastrálnom území,
- § návrh na skvalitnenie krajinno-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.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.

II.4. Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickú hodnotu 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, skupinovú a solitérne vysoké dreviny. Cenné a zaujímavé je prostredie vodných tokov a umelých vodných kanálov so sprievodným systémom lužných lesov, výsadiieb vetrolamových a izolačných pásov drevín.

V rámci zástavby obce sú krajinne zaujímavé a hodnotné skupinovú vysoké dreviny na námestí (platany, lipy, brezy), stromová alej na obode športového areálu, skupiny topoľov, vrb briez a ďalších drevín pozdĺž ciest a skupinovú 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 Mokrý les – Lábske jazero pripravované na vyhlásenie na chránené územie - Mokrý les a Lábske jazero.

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 Bratislavského 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, Mokry 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,

§ **posilnenie genofondovo významnej lokality druhov fauny a flóry**

GVL 1 – tvorí ho lesný celok Pri Frikave v južnej polohe od Ortovho mlyna ;

v rámci riešenia prvkov miestneho územného systému ekologickej stability v ÚPN má táto lokalita funkciu biocentra miestneho významu.

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 krajinnej 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 Mokry 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 krajinnej štruktúry zelene po obvode zástavby obce.
- § Dotvorenie brehových porastov vodných tokov a kanálov: uplatnenie hlavne kompaktnej zelene prevažne krovitého charakteru, vodoochranej 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 XII – 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 porastami, stanovište vodných živočíchov, zvere,

§ **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 krajiny 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 návejových 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 ochrany – izolačnou, a krajinnou – estetickou. Zeleň realizovať po obvode v 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 drevinnej zelene v miestach likvidovaných meandrov resp. už kanálových vedení potokov tak, aby sa zvýraznil charakter zapojenia sídla do štruktúry krajiny Záhoria.
- § systémovo riešiť plochy zelene po celom obvode zástavby sídla s výsadbou vysokých drevín a kríkov s dôrazom na :
 - priestor cestného vstupu do obce 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 koncepčným princípom tvorby funkčného prístupového a oddychového priestoru a obnovenia diaľkových priehľadov 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 koncepčným 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 s Naftou Záhorie,

- § 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 ako oddychovú zónu obce s pešími chodníkmi, večerným osvetlením, prístupmi k vodnej hladine,
- § v určených bodoch významných priestoroch a panoramatických pohľadov riešiť vhodné prevádzkové podmienky na možnosť vnímania atraktivity krajinného obrazu s prvkami drobnej architektúry – oddychové lavičky, informačné pútače, pohľadové smerovky, mapové orientačné schémy a pod.

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 regulatívami územného plánu,
- § navrhovaná kapacita – cca 16 domov
- 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

cca 40 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.

Odporúčame predmetné nároky riešiť zámenou pozemkov na plochách vo vlastníctve obce, ktoré sú riešené na novú funkciu rodinného bývania.
cca 8 domov

§ **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 s návrhom počtu domov
cca 8 domov

§ **B3 – Bahná**

Oproti pôvodnému riešeniu zástavby súboru rodinných domov je v aktualizácii 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 regulatív predpokladá disponibilitu pre
cca 58 domov

§ **B4 – Ivaniška**

Oproti pôvodnému riešeniu zástavby súboru rodinných domov - cca 60 domov je v aktualizácii 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
cca 44 domov

Pôvodná lokalita B5 – Záhrady Grinava je navrhnutá na zrušenie

Oproti pôvodnému riešeniu zástavby zóny so súborom rodinných domov – cca 30 domov je v aktualizácii 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.

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 regulatív
cca 46 domov

§ **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 regulatív
cca 24 domov

§ **B7 – Na malej lúke**

Oproti pôvodnému riešeniu zástavby súboru rodinných domov - cca 60 domov je v aktualizácii premietnutý vyhodnotený stav disponibility 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 regulatív cca 50 domov

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 regulatív cca 22 domov

§ 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 regulatív cca 62 domov

Návrh rozvoja bývania celkom :

v rodinných domoch

cca 369 domov

v bytových domoch

1 dom

Poznámka : V časti riešenej plochy remeselnej malovýroby RV1 mimo stanovené ochranné pásma je navrhnutá aj 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 nepripúšťajú sa.

V rámci koncepčného riešenia ťažiskovej funkcie bývania sú formou územnej rezervy pre výhľadové obdobie rozvoja obce po novom návrhovom roku 2020 uvažované zmenené rozvojové územné lokality pre súbory rodinného bývania.

Oproti pôvodným plochám

- BR v polohách – vo väzbe na navrhovanú lokalitu B3 - Ivaniška v časti za Potokom,
– vo väzbe na navrhovanú lokalitu B7 - Na malej lúke,

sú v Zmenách a doplnkoch ÚPN obce navrhované

§ pôvodná lokalita B2 Stránky,

§ lokality, ktoré sú vo väzbe na navrhované lokality

B6 - Osvaldová záhrada,

B7 - Na malej lúke.

II.6. Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti

II.6.1. Školstvo a výchova

Materská škola

§ Rozvojové potreby miest v zariadení riešiť podľa vývojovej potreby :

- 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 počíta s tým, že stravovanie žiakov s družinou a aj ďalšie mimoškolské aktivity budú sústredené v bývalej Obecnej 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 Obecnej školy vo väzbe na prevádzku školskej jedálne a družiny.

Stredné školstvo

§ Aj vo výhľadovom období sa počíta s odchádzkou 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 vybavením :

- detské ihrisko pre skupinu detí do 10 rokov – drevený hrad so šmýkačkou do pieskoviska, pieskovisko, prevažovačky, zvislá sieť na šplhanie, koníky na spružinách, hojdačky, lavičky pre deti a rodičov,
- viacúčelové trávnaté ihrisko pre loptové hry, ihrisko exteriérového stolného tenisu,
- chodník a plocha pre korčuľovanie, skateboard, kolobežky s konštrukciami rôznych rámp.

§ 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 videoklubom.
- § 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 rovnakým označením O3 do severnej polohy športového areálu Š1.
Odporúčané vybavenie Spoločenského domu :
 - viacúčelová sála-hala – do kapacity 300 miest – spoločenské, kultúrne a športové podujatia obce, zázemie sály – šatne, hygienické vybavenie,
 - menšia sála pre konferenčné podujatia a pohybové aktivity – tance, aerobik,
 - zasadacia miestnosť a reprezentačný salónik obce,
 - klubovňa obecných občianskych združení,
 - klubovňa, herňa a diskotéka mladých,
 - obecná galéria,
 - kolkáreň – bowling.
 - malá materská škola.
- § 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 - informácie, ubytovacia služba, cyklocentrum, inzertná služba a pod. v prevádzke Obecného podniku služieb.
- § V polohe koncovej ulici za cintorínom riešiť obnovu súboru typických objektov ľudového bývania na expozíciu O7 – Domu ľudových tradícií – spôsob bývania, pôvodné remeslá, informácie.
- § Riešiť prevádzku Klubu mladých v rámci ďalšej prevádzky bývalej Obcej 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 :
 - prestavba a rozšírenie vybavenia tribúny futbalového štadióna – sedenie tribúny, klubovňa futbalového klubu, šatne, hygienické vybavenie, terénna stupňovitá tribúna na východnej strane štadióna, večerné osvetlenie plochy ihriska,
 - objekt reštaurácie Koliba s bufetovým a hygienickým vybavením pre divákov štadióna,
- § Riešiť nové športové centrum – Š2 pre obyvateľov obce a ako komerčné ponukové vybavenie pre dennú návštevnosť obce s vybavením :
 - * nový areál loptových hier v severnej polohe od súčasnej regionálnej cesty III/00235 v smere na Plavecký Štvrtok, kde je pri súčasnom tzv. starom futbalovom ihrisku dostatočná plocha s kvalitným prostredím pre tieto aktivity so rezerva pre rozšírenie ponuky ihrísk so sprievodnou vybavenosťou :

- tenisová a squashová hala – 2 tenisové kurty, 3 squashové kurty, klubovňa, šatne, hygienické vybavenie, fitness, aerobik, sklady materiálu a údržby ihrísk, parkovisko areálu, zábavný park obce
 - 4 tenisové kurty s hľadiskom, univerzálne hádzanárske a basketbalové ihrisko, volejbalové ihrisko, ihrisko plážového volejbalu s večerným osvetlením,
 - upravené súčasné futbalové ihrisko - tréningové,
 - univerzálne ihrisko s umelým trávnikom, večerné osvetlenie – futbal, pozemný hokej, lukostreľba, softbal, atď. ako ponuka pre viaceré športy,
- * korčuľarský a skateboardový areál s rampovými prvkami ako súčasť zábavného parku obce,
- * jazdecký areál s vybavením :
- jazdecký klub s občerstvením, šatne, hygienické vybavenie, parkovisko
 - koniareň s obsluhou,
 - plocha jazdeckej školy a parkúru, hypotérpia,
 - voľné jazdenie v rámci zábavného parku obce a ďalej vo voľnej krajine v severnej časti extravilánu obce,
- § 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 do roku 2010, ktorý schválila vláda SR.
- § Riešiť nový areál poľovníckej a športovej strelnice v lokalite Starý majer – Š3 s vybavením :
- parkovisko parkový vstup do areálu,
 - klubovňa s občerstvením, šatňou, hygienickým vybavením,
 - dielňa, puškáreň, byt správcu areálu
 - prístrešok strelnice
 - 2 stavy skeetu, trapu,
 - plocha strelnice s terčami vo vzdialenostiach – 10 m, 25 m, 50 m, 100 m,
- § 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 a využitie :
- otvorený studený bazén na plávanie, skoky do vody,
 - ihriská loptových hier – tenis, squash, volejbal, plážový volejbal, basketbal, minifutbal,
 - kúpanie v jazere,
 - organizované podujatia športového rybolovu.
- § V rámci rozvoja športovo-rekreačného vybavenia prímestskej rekreačnej zóny mesta Bratislava je v územnom pláne riešiť :
- sieť značkových turistických chodníkov a cyklotrás,
 - jazdenie na koňoch vo voľnej krajine po poľných cestách a lesných cestách s príslušným povolením.

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 sústreďeného súboru občianskej vybavenosti – O3,

§ lekárň je riešená v priamej väzbe na lekárske ambulancie v priestoroch nového polyfunkčného centra – O-3.

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** - vytvorenie Centra seniorov – ako ubytovacieho zariadenia penzionového charakteru s nájomnými malometrážnymi 1-2 miestnymi bytovými bunkami v bezbariérovej úprave, ktorý je urbanisticky riešený hmotovou dostavbou prepojovacej ulice medzi časťami Radek a Pri cintoríne ;

navrhovaná kapacita – 20 nájomných bytových jednotiek ;

v 1 nadzemnom podlaží súboru je riešené :

- kuchyňa s jedálňou pre spoločné stravovanie dôchodcov centra a obce
- spoločný klub dôchodcov s televíznou miestnosťou, čajovým klubom, čítárňou a záhradným posedením,
- stála opatrovateľská služba.

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 severovýchodnom 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 s jej plošným rozšírením (záber prevádzky drogerie a pohostinstva) a kvalitatívnym prevádzkovým zlepšením na funkciu širokosortimentnej predajne,

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

prevádzka pohostinstva je v rámci prestavby navrhnutá na novú funkčnosť ubytovacieho hostinca situovaného do severnej polohy objektového súboru s plánovanou dostavbou súčasného vstupu do dvornej časti po objektu espressa, jeho reštauračná časť je zapojená do upraveného obecného námestia s terasou , ubytovacia časť je riešená v podkroví prestavaného súboru,

§ 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 a bývania - B2 východne od futbalového štadióna s odporúčanými predajňami :

- širokosortimentné potraviny – drobný tovar,
- domáce potreby – záhradkárske potreby,
- knihy – hudobniny – video,
- kvety – darčeky- cukrovinky
- obuv – kožená galantéria,
- textil – odevy,
- PNS – tabak, papiernictvo- suveníry,
- lekáreň
- trhovisko na prilahlej voľnej ploche vo väzbe na prevádzkové parkovisko so stálymi prístreškami,

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 aktualizácii 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** - nová predajňa základných potravín, drogérie a ponukových služieb v rámci navrhovaného súboru bývania B8 – Kút
- § **O9** - nová predajňa základných potravín, drogérie a ponukových služieb v rámci navrhovaného súboru bývania B9 – Tábor.

Služby

- § V rámci nového polyfunkčného súboru centrálnej vybavenosti obce – O-3 riešiť súbor prenajímateľných priestorov pre odporúčané služby :
 - kaderníctvo – holičstvo (návrh na premiestnenie z objektu Obecného úradu)
 - kozmetika,
 - zberňa čistiarne šatstva a prádla,
 - požičovňa video,
 - oprava elektrospotrebičov a elektroniky
 - krajčírstvo a oprava odevov,
- § 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 – ubytovanie, služby, turisticko-kultúrne zaujímavosti, stála expozícia histórie obce a regiónu,
- § 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 :
 - požičovňa a oprava tenisových rakiet, lôpt, bicyklov a pod.

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 aktualizácii 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 úprava 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 – R-1 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

Súčasný vybavenie je navrhnuté prevažne ponechať 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 prízemí 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 administratívna prevádzka je spolu s informačnou kanceláriou navrhnutá 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 prenájomateľných kancelárskych priestorov pre podnikateľské subjekty – notár, advokát, komerčný právnik, architekt, kancelárie služieb, stav. firma a pod. ;
navrhovaná kapacita - 12 malometrážnych kancelárskych jednotiek s hygienickým vybavením , resp. kancelárskych priestorov predstavuje ponuku pre tvorbu cca 30 pracovných miest v komerčnej administratíve ;
riešenie predpokladá, že vybavenie bude v prevádzke Obecného podniku služieb.

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

Koncepčným 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 značkových 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 je navrhnuté :

- § 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 – ubytovanie, služby, turisticko-kultúrne zaujímavosti, atď.,
 - § podporovať tvorbu ponukového ubytovania v rámci zástavby obce v celkovej kapacite cca 134 lôžok 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
navrhovaná kapacita cca 20 rekreačných chalúp x 4 lôžka = cca 80 lôžok
 - ubytovania v súkromí rodinného bývania
navrhovaná kapacita = cca 20 lôžok
 - tvorbou ponukových lôžok v rodinných penziónoch
navrhovaná kapacita = cca 30 lôžok
 - ďalším využívaním súčasnej jednej individuálnej rekreačnej chaty v severnej časti extravilánu obce
1 chata x cca 4 lôžka = 4 lôžka
- s tým, že **d ďalšia zástavba tejto rekreačnej formy v extraviláne obce je v ÚPN vylúčená,**

- § riešiť ponukové turistické ubytovanie v rámci krčmy U Tomáša
navrhovaná kapacita = 10 izieb
- § 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)
navrhovaná kapacita = 10 izieb
- § 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 :
- 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 m² 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, informačným pútačom,
 - riešenie sezónnej základnej bufetovej vybavenosti s terasovým posedením a hygienickým zariadením ;
ako stavebná súčasť tohoto vybavenia je navrhnutý aj klub rybárov s prevádzkou predaja hodinového rybolovu a požičovňou rybárskeho vybavenia,
 - verejná informovanosť o základní a regióne 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 a posedením, stálym ohniskom, informačným pútačom
 - 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 regióne a lokalite,
- § riešiť lokalitu Feld s funkciou základne cestovného ruchu a rekreácie s príslušnou vybavenosťou :
- bez ďalšieho územného rozvoja súčasnej záhradkovej osady,
 - krajinná revitalizácia brehového prostredia kanála Malina s tvorbou prístupov k hladine kanála,
 - pešie premostenie kanála s chodníkom ku ramenu Feld,
 - sezónná základná bufetová vybavenosť spolu so suchou hygienickým zariadením
 - napojenie 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 chat tak , aby sa vylúčila ďalšia devastácia okolitého prostredia lesa,
 - verejná informovanosť o základní a regióne v priestore južnej časti jazera,

- krajinná revitalizácia brehového prostredia v južnej časti jazera s vybudovaním kúpacej pláže,
 - vytvorenie vybaveného oddychového miesta na lúčke v južnej polohe jazera v prístupe od Lábu, resp. od Kamenného Mlyna s prístreškom a posedením, stálym ohniskom, informačným pútačom verejnej informovanosti o jazere, základní a regióne,
 - sezónna základná bufetová vybavenosť spolu so suchou hygienickým zariadením v lokalite ťažiskového prístupu od stanice ŽSR na území katastra obce Plavecký Štvrtok (spoločné zabezpečenie s Obcou Plavecký Štvrtok v severnej časti lokality),
 - napojenie základne na sieť peších turistických chodníkov regiónu a cyklotrasy,
- § riešiť nové kúpeľno-rekreačné stredisko na juhozápadnom okraji lesa v lokalite Pieskovňa s využitím podzemného zdroja teplej termálnej vody s vybavením :
- prístupová cesta od obce Láb (s výhľadom prepojenia na štátnu cestu I/2 pri stredisku Kamenný Mlyn,
 - kapacitné parkovisko,
 - vstupná vybavenosť strediska – informácie, pokladne , šatne, hygienické zariadenia, samoobslužná reštaurácia, bufety, služby,
 - kúpeľný dom s vybavením relaxačných procedúr, krytým bazénom, solárium
navrhovaná kapacita cca 80 apartmánových izieb
 - veľký termálny bazén,
 - bazén zábavy – vežový tobogán, vlnobitie, svetelné efekty, videotéka,
 - oddychová a opaľovacia lúka – pieskovisko,
 - ihriská pohybových aktivít,
- ako súčasť tohoto strediska je v urbanisticky samostatnej polohe na okraji lesa riešený aj autocamping s vybavením pre napojenie obytných prívosov na inžinierske siete (voda, kanál, plyn)
- navrhovaná kapacita cca 200 miest
- § riešiť vybavené oddychové miesta s prístreškami, lavicami, informačnými pútačmi o mieste a atraktivitách regiónu v lokalitách :
- pri mokradnom jazere Pri Pálenici spolu s náučným bodom ochrany prírody – mokradové jazero a systém Záhorskej nížiny, miestne flóra, fauna, vtáctvo,
 - pri poľovníckej a športovej strelnici Starý majer – Š3 – miesto bývalej strelnice a jazera,
- § riešiť v prepojení na región značkové pešie turistické chodníky a ďalšie cyklotrasy v smeroch :
- Láb – Plavecký Štvrtok,
 - Láb – jazero Pieskovňa – Kamenný Mlyn,
 - Láb – Zohor, Láb – Lábske jazero – Vysoká pri Morave,
 - Láb – Feld – Záhorská Ves,
 - Láb – Jakubov,
 - Láb Jakubovské rybníky.

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 je navrhnuté 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 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 umývacia linka,
 - verejná autooprava, pneuservis ;

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

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 ÚPN 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 je predmetný areál

- § **V1** - riešený len v súčasnom plošnom rozsahu ZPS Láb 3 a na časové prevádzkové dožitie.

Ďalšie prevádzkové využitie areálu je v ÚPN riešené. Súbežne s plánovaným termínom ukončenia prevádzky NAFTY a.s. Gbely s podmienkou, že nové funkčné využitie areálu nebude znamenať znehodnotenie životného prostredia okolia zariadenia a obce.

V rámci Zmien a doplnkov ÚPN je po príslušnom zhodnotení 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, **V3** v lokalite Pri pálenici so sprievodnými výsadbami izolačných drevín po obode 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 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 je potrebné riešiť postupom podľa ustanovenia Banského zákona a príslušných osobitných predpisov.

II.8.3. Poľnohospodárska výroba

Ochrana poľnohospodárskej pôdy

Pre ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu sú z vyššieho stupňa ÚPN VÚC Bratislavského kraja 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 ostatných výrobkov,
- § zabezpečiť protieróziu ochranu pôdy.

Ďalšie organizačné rozvojové regulatívy :

- § Riešiť Vypracovanie materiálov Register obnovennej 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 obnovennej evidencie pôdy (ROEP) ako podklad pre Projekt pozemkových úprav v území. ROEP upresní vlastnícke a užívateľské vzťahy k poľnohospodárskej pôde, navrhne komplexné opatrenia pre optimálne využitie poľnohospodárskej pôdy pre ďalšie vývojové obdobie.

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 vykupovaním produkcie ;

k tomu v rámci hospodárskeho dvora POSPO – **P1** zriadiť technologické vybavenie na skladovanie, konzervárenského, resp. mraziarenskeho spracovania produkcie.

- § Pre podnik Trávniky v lokalite Nový majer riešiť príslušné prevádzkové vybavenie :
 - administratívne a sociálne vybavenie zamestnancov,
 - prevádzkový dvor so skladmi, garážami a dielňami pre stroje,
 - skvalitnenie zavlažovacieho systému na pozemkoch pestovania trávnikov.

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 pásmo hygienickej ochrany (PHO) 250 m od zdroja objektov ustajňovania hovädzieho dobytku a ošípaných.
- § Konceptne 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 s finančnou kompenzáciou 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.

II.8.4. Lesné hospodárstvo

V rámci riešenia ÚPN sú navrhnuté krajinno-ekologické opatrenia na plochách lesného pôdneho fondu, ktoré je potrebné premietnuť do realizačných postupov nového Lesného hospodárskeho plánu SR :

- § pre ochranu lesného pôdneho fondu platia opatrenia stanovené v záväzných dokumentoch Lesný hospodársky plán (platnosť 1997-2006) a ÚPN VÚC Bratislavského kraja
 - zabezpečiť obnovu emisne zaťažených porastov a porastov poškodených ťažbou,
- § konceptne 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 XII –okolie potoka a kanála Močiarka

- biocentier miestneho významu
- MBC 1 – les južne od Ortovho mlyna,
- MBC 2 – prostredie mokraďového jazera Pri pálení
- 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.

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

§ Časť pôvodnej cesty, ktorá bude v zástavbe obce riešiť po realizácii obchvatu 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 3,5m, 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 3,0m, 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 :
 - * MO 8, MOK 7,7, MO 7, MOK4.

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

- § V nadväznosti na koncepčný cieľ zvýšiť turisticko-rekreačnú atraktivitu obce :
- 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 prejazdnú 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 parkovaciu 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, atrakcií regiónu a informáciou o lokalite, ktorá plní funkciu základne turizmu a rekreácie.

V súvislosti s plánovanou akciou „Modernizácia hlavného železničného ťahu Bratislava – Kúty pre rýchlosť 160 km/hod. “ 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 sadovnícke 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 sadovnícke úpravy prostredia podľa spoločného projektu,

obecné námestie – návrh Námestie generála Štefánika

- miestnu cestu v severnej časti pri bývalej Obecnej škole prestavať na pešiu komunikáciu zjazdú 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 prejazdú 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.

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

- § 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.

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 objektu 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 žúmp 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 zaústnený 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 potencionálnych tokoch možného povodňového nebezpečenja 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.

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 súčasnú stožiarovú 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 – Vršok, B9 - Tábor

Plynofikácia

- § V rozvoji obce počítat' s nárastom spotreby plynu podľa etapovitej realizácie rozvojového programu ÚPN.
- § Riešiť postupnú komplexnú plynofikáciu obce podľa návrhu ÚPN.

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 centrálnu 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.

II.10.3. Telekomunikácie a rádiokomunikácie

- § 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 sieť budú inštalované verejné telefónne automaty.

II.11. Regulatívy pre zložky životného prostredia

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 plynofikácii 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.

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 prírodných 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.

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.

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 (škvara, 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.

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.

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 domácností, 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 telekomunikáciách, 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,

§ 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 vrtných 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,
- lokalita Lábske jazero v kategórii chránený areál s uplatnením 3. stupňa ochrany podľa §16 zákona.

Vyhlásenie predmetných chránených území bude riešené postupmi podľa osobitných predpisov.

III. REGULATÍVY PRE NADVÄZNÉ URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE PODROBNEJ ZÁSTAVBY ÚZEMIA A STAVIEB

Základné zastavovacie regulatívy

- § Plošné regulatívy pre bývanie
- pozemky pre individuálne rodinné domy - priemer cca 600 – 1000 m²,
 - pozemky pre rodinné dvojdomy – priemer cca 500 - 800 m²,
 - pozemky pre radové rodinné domy – priemer do cca 300 m
 - pozemky pre individuálne rodinné domy spolu s remeselnou výrobou RV1 podľa potreby.
- § Zastavovacie regulatívy pre rodinnú zástavbu súborov bývania B1 – B9.
- stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru.
- § Zastavovacie regulatívy pre občiansku vybavenosť
- stanovenie stavebnej čiary zástavby v priestore, resp. ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia, napojenie na technickú infraštruktúru.
- § 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 - 1 nadzemné podlažie
 - kultúrne zariadenie – 2 nadzemné podlažia
- § Typy striech
- rodinné domy - sedlové so štítom, valbové
 - bytový dom - sedlová, valbová

§ 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 1,8 m, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,
- neprípustný spôsob - celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt,

medzi jednotlivými pozemkami a na obvode zástavby obce

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

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

IV. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Posledná evidovaná hranica zastavaného územia obce pre celé jej územie bola stanovená k 1.10.1988 Radou ONV Bratislava - vidiek 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 zahrnula 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 obsluhovej 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.

V. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PODMIENKY PRE 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 dokumentácii.

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 mokradňového jazierka Pri páleníci.
- § 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 smerom 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 námestia 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.

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.
- § Kruhovú križovátku 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.

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 Vášek – 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 čistiarny 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 vlastníckmi pozemkov.

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 22. 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 krajinného - 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 štúdia 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 štúdia upokojenia motorovej dopravy na regionálnej ceste III/00240 a prevádzkových úprav okolitého prostredia v zastavanom území obce.
- § Urbanisticko-architektonická a sadovnícka štúdia výstavby sústredného súboru občianskej vybavenosti – O3 a športového areálu Š1.
- § Urbanisticko-architektonická štúdia súboru občianskej vybavenosti – O4.
- § Urbanisticko-architektonická a krajinná štúdia 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 povoľovacích 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 krajinou 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 krajinou 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 krajinou 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 v 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.

Vyhlásenie navrhovaných chránených území prírody :

§ Mokrý 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 ZÁVAZNEJ ČASTI A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Záväznú časť 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 spoje | M 1: 2 880 |
| 9. ZD1/2005 | Vyhodnotenie použitia PPF a LPF na iné účely | M 1: 2 880 |

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

Plochy pre verejnoprospešné stavby sú menovite uvedené v kapitole V.

