

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE LOZORNO

B – ZÁVÄZNÄ ČASŤ

OBSTARÁVATEĽ : OBEC LOZORNO

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

Apríl 2002

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. Jana Zatlakovičová

Ing. Terézia Okšová

Ing. Zuzana Faktorová,

Ing. František Fondrk

Werner Wirth

B. Závazná časť územného plánu

1. Zásady pre rozvoj katastrálneho územia obce	4
2. Zásady pre rozvoj územia obce	6
3. Vymedzenie zastavaného územia obce	7
4. Regulatívy urbanistického riešenia	9
- zachovanie kultúrno-historických a výtvarných hodnôt územia	
- tvorba krajiny a ekologickej stability územia	
- rozvoj bývania	
- rozvoj občianskej vybavenosti	
- rozvoj výroby	
- rozvoj vybavenosti turizmu a rekreácie	
- rozvoj dopravnej vybavenosti	
- rozvoj technickej vybavenosti	
- starostlivosť o životné prostredie	
- časová postupnosť odnímania poľnohospodárskej pôdy pre rozvojové funkcie obce	
5. Regulatívy pre nadväznú urbanisticko- architektonické návrhy podrobnej zástavby územia a stavieb	28
6. Pozemky pre verejnoprospešné stavby	29
7. Postup obstarávania ďalších územnoplánovacích a urbanisticko - architektonických materiálov pre rozvoj obce a jej katastrálneho územia	31

1. Zásady pre rozvoj katastrálneho územia obce

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

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

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

Súčasné urbanizované lokality sa budú ďalej rozvíjať a prevádzkovať nasledovne :

- **Priestor vodnej nádrže Lozorno** je koncepcne riešený s priamou prevádzkovou väzbou na rozvojovú zástavbu obce. Lokalita nie je zaradená do zastavaného územia obce. Tvorí však jej atraktívne zázemie so skupinovú už existujúcej zástavby rodinného bývania v lokalite Rusniaky, súborom nových hospodárskych usadlostí a navrhnutým športovo-rekreačným a oddychovým vybavením pre obyvateľov a dennú turistickú návštevnosť územia.
Ako súčasť tohoto priestoru je riešená vývojová funkčná zmena prevádzky súčasného areálu Armády SR v lesnom celku Breziny na prevádzkový komplex Sanatórium Senior s vybavenosťou aj pre dennú turisticko-rekreačnú návštevnosť územia.
- **Záhradkárske osady Podzbrodka I, II** sú riešené so zachovaním ich funkčnosti bez ďalšieho územného rozvoja.
- **Výrobnno-skladové areály Plastic Omnium, Energy**, ďalšia plocha v úrovni zámeru v západnej polohe katastra obce a **areál Priemyselného parku automobilovej výroby** v severozápadnej polohe katastra obce sú riešené ako samostatne funkčné a prevádzkové celky výrobnnej zóny obce s napojením na systém cestnej a železničnej dopravy (Priemyselný park automobilovej výroby).
Prevádzková samostatnosť výrobnno-skladových areálov je v návrhu doplnená príslušnou inžinierskou vybavenosťou, ktorú je vývojovo nutné v území katastra obce riešiť.
Územný plán rieši pešie a cyklistické prepojenie areálov s obcou v rámci verejnoprospešných stavieb systém peších a cyklistických prístupových chodníkov s verejným osvetlením.
- **Rekreačná lokalita Kamenný Mlyn** v severnej polohe katastra obce pri diaľnici D2 je funkčne riešená ako stredisko turizmu a rekreácie s návrhom komplexnej prestavby súčasných objektov areálu a dostavbou vybavenia na funkciu :
 - vysokoatraktívneho prímestského strediska turizmu, rekreácie, ktoré bude súčasne slúžiť aj pre regionálne kultúrno-spoločenské podujatia,
 - motoristického vybavenia na trase medzinárodnej diaľnice D2 – E 65.

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

- **Rekreačná lokalita Košarisko** v južnej polohe hranice katastra obce je funkčne riešená ako základňa turizmu a rekreácie :
 - bez ďalšieho územného rozvoja súčasnej rekreačnej zástavby,
 - výstavby nových rekreačných zariadení a objektov,
 - bez zvyšovania súčasnej lôžkovej kapacity,

- s možnosťou postupnej prestavby súčasných rekreačných objektov na vyšší prevádzkový štandard, s podmienkou sprievodného dobudovania technickej infraštruktúry – voda, kanalizácia, spoločná ČOV, elektrická energia.

Navrhnuté je skvalitnenie verejného vybavenia centrálnej lúky možnosť ďalšieho vývojového riešenia ponuky vybavenia základne turizmu a rekreácie pre dennú turistickú návštevnosť a pobytovú rekreáciu.

Dopravné prístupnenie základne automobilovou dopravou je riešené po jedinej vhodnej súčasnej prístupovej ceste cez obec Borinka a Medené Hámre.

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

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

Územie základne turizmu leží na troch katastrálnych obciach. Preto ďalší prevádzkový režim musí byť riešený v koordinácii obcí Lozorno, Borinka a mesta Stupava.

Rozvoj a prevádzka lokality v takto stanovenej funkčnej štruktúre budú konkrétne riešené samostatným územným plánom zóny.

- **Urbanistická Lipník – Lintavy** je riešená ako špecifická funkčná zóna výroby :
 - kombinovaného bývania a poľnohospodárskej výroby s chovom dobytká a kosením lúk, bez ďalšieho rozvoja funkcie bývania
 - navrhovaného vybaveného oddychového miesta turizmu pri vodnej nádrži na navrhovanej trase pešieho turistického chodníka a rekreačnej cyklotrasy Lozorno – Košarisko cez údolie Spálenisko.

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

Výstavba ďalších objektov bývania v lokalite je vylúčená.

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

Prestavba lokality bude riešená samostatnou urbanisticko-architektonickou štúdiou.

V prevádzke katastrálneho územia obce sú v jednotlivých častiach územného plánu ďalej stanovené regulatívy :

- Riešiť intenzifikáciu plôch poľnohospodárskej pôdy pre sledovaný rozvoj tradičného zamerania na ovocinárstvo a vinohradníctvo,
- Riešiť skvalitnenie praktickej ochrany prírodného prostredia v CHKO Malé Karpaty,
- Riešiť priestorové posilnenie zelene a režimu vodných tokov v sieti určených biokoridoroch vyššieho významu a navrhnutého systému miestnych biocentier a biokoridorov :
 - v súbehu s meandrovitými tokmi spolu s obnovou ich vodnatosti, revitalizáciou drevín,

- v súbehu s poľnými cestami obdobnou revitalizáciou sprievodných drevín.

- Prevádzka všetkých objektov súčasných individuálnych rekreačných chat v extraviláne obce je určená na dožitie (bez ďalších dostavieb a skvalitňovania prevádzky) s tým, že pôda týchto pozemkov ostáva podľa pôvodného určenia pôdneho fondu,
- V lokalite Včelíny, kde boli svojvoľne realizované stavby a ktoré svojou prevádzkou znehodnocujú krajinné prostredie a hygienicky vodohospodársky režim Suchého potoka vodnej nádrže, určiť zmysle stavebného zákona ich odstránenie.

2. Zásady pre rozvoj územia obce

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

- a. Funkcia bývania** je ťažiskovou funkciou rozvoja obce a je orientovaná na postupy :
- priebežného skvalitňovania súčasného bytového fondu s príslušnými regulatívmi pre uličné zástavby,
 - dostavby voľných parciel v rámci súčasnej uličnej zástavby,
 - využitie časti plôch záhrad rodinnej zástavby na primerane vhodné zahusťovanie súčasných zón bývania,
 - zhodnotenej možnosti riešiť väčšie zahustenie zástavby toho času realizovaného súboru Repačka v jeho severovýchodnej časti,
 - doplnenia toho času realizovaného súboru rodinných domov Záhumenice s návrhom obojstrannej zástavby vytvorenej novej ulice a následne aj regulatívov na zmenu urbanistického spôsobu zástavby súčasných záhrad,
 - návrhu nových lokalít rodinného bývania so záhradami po obvode zástavby sídla,
 - návrhu dokompletovania súboru bytových domov na Športovom námestí,
 - návrhu tvorby súboru malometrážkových bytových jednotiek v rámci riešeného polyfunkčného vybavenia obce s väzbou na Námestie sv. Kataríny.
- Rozvoj funkcie počíta s výstavbou cca 420 nových bytov, z toho cca 350 v rodinných domoch.

- b. Funkcia občianskej vybavenosti** je v návrhu zameraná na dotvorenie jej súčasnej štruktúry o vybavenie, ktoré v tejto kategórií veľkosti vidieckeho sídla a jeho funkčnosti v rámci regiónu dosiaľ chýba.

Vybavenosť je urbanisticky riešená v štruktúre sídla :

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

- c. Funkcia priemyselnej výroby** je riešená návrhom :
- zachovania súčasných výrobných areálov s regulatívmi skvalitnenia ich prevádzky v rámci prevádzky sídla,
 - dvoch nových ponukových plôch na vonkajšom obvode zástavby sídla :
 - v západnej časti pri areáli Poľnohospodárskeho družstva – V1,
 - vo východnej časti pri areáli súčasnej píly P.F.A. – V2,
 - špecifickej plochy pre netradičné energetické centrum – podľa vývojového overenia (sústredená solárna energia a jej tepelné využitie, veterná energia so sústavou stĺpov s vrtuľami a transformovňou, resp. iné) – V3,
- d. Funkcia poľnohospodárskej výroby** je v návrhu riešená :
- intenzifikáciou využitia súčasného hospodárskeho dvora Poľnohospodárskeho družstva na živočíšnu výrobu, spracovateľské postupy rastlinnej výroby a sledovaného rozvojového programu ovocinárstva a vinohradníctva ; časť areálu je navrhnutá na funkciu chovu a športového jazdenia na koňoch s klubovou prevádzkou a pridruženou hypoterapiou,
 - ponukovými námetmi na zmenu využitia časti poľnohospodárskej pôdy v obvode obce pre rozvoj ovocných sádov a vinohradov ; návrh súčasne premieta aj sledovaný princíp tvorby kvalitného obrazu poľnohospodárskej krajiny podhoria Malých Karpát.
- e. Funkcia turizmu a rekreácie** je ako sledovaný rozvojový program terciálneho výrobného sektoru v obci riešený :
- návrhom ponukového vybavenia turizmu, rekreácie a športu v kombinácií s občianskou vybavenosťou pre zvýšenie jej návštevnosti v celoročnom režime.

3. Vymedzenie zastavaného územia obce

Posledná evidovaná hranica zastavaného územia obce bola stanovená k 1.9.1988. Hranica bola vo viacerých prípadoch prekročená, resp. jej vytýčenie zrejme nebolo úplne zosúladené so stavom v teréne.

Jednou z úloh nového územného plánu je vymedziť novú hranicu zastavaného územia obce tak, aby zahrnula všetky súčasné a nové funkčné rozvojové plochy priamej prevádzky sídla.

Nová hranica zastavaného územia je v súlade s grafickým vyjadrením navrhnutá na úpravy v úsekoch :

- na západnej strane obce rozšírenie súčasnej hranice zastavaného územia od vstupnej kruhovej križovatky severne pozdĺž navrhovanej novej miestnej komunikácií po hranicu pozemku Poľnohospodárskeho družstva, ďalej po jeho hranici s napojením na pôvodnú hranicu po obvode pozemku,
- v severnej časti rozšírenie od hranice pozemku Poľnohospodárskeho družstva po obvode pozemku výrobného areálu firmy Hlubík s napojením na Jelšovej ulici,
- rozšírenie ďalej smerom na východ po obvode pozemkov zástavby Jelšovej ulice po Dlhú ulicu,
- rozšírenie od hranice pozemku zariadenia Lesov SR v prepojení na hranicu pozemku výrobného areálu firmy Haramia, ďalej po obvode pozemku Pieskovňa a priamo cez železničnú trať, po hranici obvodu železničnej trate ŽSR po pôvodnú hranicu na obvode pozemku Základnej školy,
- rozšírenie z ľavej strany navrhovaného predĺženia Záhradkárskej ulice a ďalej po obvode navrhovaného pozemku výrobného areálu V2 a navrhovanej obvodovej komunikácie z východnej strany pri výrobnom areáli firmy P.F.A. k navrhovanej východnej vstupnej kruhovej križovatke obce,

- rozšírenie od navrhovanej vstupnej kruhovej križovatky obce po obvode pozemku zariadenia Západoslovenskej energetiky s prepojením na hranicu pozemku súboru bytových domov,
- rozšírenie od pozemku bytoviek pozdĺž navrhovaného chodníka v súbehu s navrhovanou miestnou cestou (súčasná lesná cesta) po Karpatskú ulicu,
- rozšírenie pozdĺž navrhovaného chodníka pri Karpatskej ulici smerom k vodnej nádrži, okolo vonkajšieho obvodu pozemku rodinného bývania bývalej horárne a po obvode pozemku plánovaného súboru bývania v lokalite Ohrádky-Šimahok k prístupovej ceste k vodnej nádrži,
- rozšírenie späť pozdĺž prístupovej cesty k vodnej nádrži cesty, po obvode pozemku prevádzky Povodia Dunaja, ďalej pozdĺž meliorovanej časti Suchého potoka a hranici pozemkov navrhovanej rodinnej zástavby súboru Ohrádky s prepojením na obvod pozemku bývania Nový Mlyn, ďalej po okraji pozemku navrhovanej rodinnej zástavby priamo k hranici pozemku vodojemu a navrhovanému koncu miestnej cesty pri vinohrade,
- ďalej rozšírenie po navrhovanej miestnej ceste okolo vinohradu a ďalej po obvode navrhovaných pozemkov rodinného bývania k cintorínu,
- rozšírenie po obvode pozemku navrhovaného rozvoja cintorína k navrhovanému novému vstupnému priestoru s parkoviskom,
- rozšírenie po vonkajšom obvode navrhovaných pozemkov rodinnej zástavby súboru Záhumenice po navrhovanú vstupnú kruhovú križovatku do obce zo západnej strany obce.

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

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

Poznámka :

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

4. Regulatívy urbanistického riešenia

4.1 Regulatívy pre zachovanie a rozvoj kultúrno-historických hodnôt

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

V tomto postupe riešiť postupne prestavbu priestorov :

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

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

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

4.2 Regulatívy pre tvorbu krajiny a ekologickej stability územia

V rámci tvorby systému krajinej zelene :

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

na sídlo, ale aj z dôvodov udržania vlhkosti pôdy a ochrany pred plošnou veternou eróziou pôdy.

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

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

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

V rámci tvorby systému sídelnej zelene :

- riešiť komplexnú revitalizáciu prostredia časti meliorovaného Suchého potoka v intraviláne obce s príslušnými výsadbami drevín, brehovej zelene vhodného farebného skeletu v celom kalendárnom roku a trvalkových kvetinových záhonov lokalitách s parkovou úpravou ;
zurbanizovať tento významný priestor sídla tvorbou parkových oddychových miest s posedením, peších drevených premostení, oživením toku potoka systémom kamenných a drevených priehradok a pod. ;
cestné mosty navrhujeme dotvoriť drevenými prvkami a kvetináčmi.
- riešiť dotvorenie pôvodnej drevinnej zelene v miestach likvidovaných meandrov resp. už kanálových vedení potokov tak, aby sa zvýraznil charakter zapojenia sídla do štruktúry krajiny Záhoria,
- systémovo riešiť plochy zelene po celom obvode zástavby sídla s výsadbou vysokých drevín a kríkov s dôrazom na :
 - priestor cestného vstupu do obce zo západnej strany,
 - priestory pozdĺž súčasných a navrhovaných obvodových ciest zástavby obce,
 - priestor okolo ČOV s izolačnou funkciou,
 - obvod pozemku hospodárskeho dvora Poľnohospodárskeho družstva hlavne z južnej a západnej strany,
 - obvod pozemkov výrobných areálov,
- riešiť doplnenie vzrastlých drevín v priestoroch :
 - centra obce okolo kostola,
 - vo vhodných miestach intravilánu obce pozdĺž priebežnej štátnej cesty II/501,
 - všetkých záhrad rodinnej zástavby – hlavne ovocných stromov, s koncepcným cieľom zachovať a ďalej rozvíjať systém blokových záhradných celkov v zástavbe,

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

- sledovať zachovanie výškovej kompozičnej dominanty kostola obce v prístupových pohľadoch na obec od západu,
- v určených bodoch významných panoramatických pohľadov riešiť vhodné prevádzkové podmienky na možnosť vnímania atraktivity krajinného obrazu s prvkami drobnej architektúry – oddychové lavičky, informačné pútače, pohľadové smerovky, mapové orientačné schémy a pod. (vid' výkres č. 8),

- v evidovaných priestorových bariérach dopravných trás v krajine - diaľnice D2 , cesty I-2, cesty II-501, železničnej trate Zohor – Jablonové a navrhovanej vlečky sú navrhnuté body, resp. úseky tvorby optimálneho výhľadu na krajinu,
- v úseku navrhovanej hlukovej zábrany pri zákrute riešenej železničnej vlečky smerom do výrobného areálu Priemyselného parku automobilovej výroby riešiť výsadbu pásu izolačných drevín,
- riešiť čiastočné odstránenie stĺpov nadzemných vedení elektrickej energie a stožiarových transformovni v území a na obvode zástavby obce,
- v priestore medzi zástavbou obce a priehradným múrom vodnej nádrže riešiť ochranný a izolačný lesík kombinovaných ihličnatých a listnatých drevín tak, aby bola vytvorená celoročne optická clona medzi obytným prostredím a výškovým technickým dielom ; realizáciu zabezpečiť v spolupráci so Slovenským vodohospodárskym podnikom – Povodím Dunaja,
- samostatným projektom Slovenského vodohospodárskeho podniku - Povodia Dunaja riešiť krajinné dotvorenie prostredia vodnej nádrže Lozorno a tiež ďalších umelých vodných nádrží v k.ú. obce – Lipník, Spálenisko,
- riešiť výsadby stromových drevín pozdĺž potokov, kanálov a ciest v poľnohospodárskej krajine, ktoré budú plniť aj funkciu izolačnú, udržania vlhkosti pôdy a ochrany pred veternou eróziou pôdy v krajine ; realizáciu zabezpečiť v spolupráci s jednotlivými prevádzkovateľmi tokov a pôdy,
- veľkoplošné územie poľnohospodárskej pôdy južne od obce vyčleniť čiastočne na rozvoj vinogradov a ovocného sadu, po obvode komplexu vinohradu a pozdĺž poľných ciest vysadiť skupinové stromy s cieľom tvorby vhodnejšieho pomeru rozčlenenia poľnohospodárskej pôdy v krajinnom obraze jej väzby na sídlo, ale aj z dôvodov udržania vlhkosti pôdy ochrany pred plošnou veternou eróziou pôdy,
- v záujme zachovania krajinne cenných planinových lúk v lokalite Lipníky - Lintavy ďalej realizovať aktívne poľnohospodárske využitie pasením dobytku, resp. kosenie lúk.

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

- **biokoridor regionálneho významu**
RBK X Močiarka – priestor prostredia tokunpotoka a meliorovaného kanála v prepojení biokoridoru nadregionálneho významu č.IV Malacky – Pod Pajštúnom a regionálneho biocentra č.8 Mokry les- Lábske jazero ;
funkcia – ochrana biotopu prostredia pozdĺž potoka Močiarka s brehovými porastami, stanovište vodných živočíchov, zvere,
- **biocentrá miestneho významu**
MBC1– priestor zalesneného výbežku Balgava a celá južná poloha vodnej nádrže Lozorno, s lúčnymi plochami, ústím potokov do nádrže, celou lokalitou Včelíny ;
funkcia – ochrana biotopu lúčnej vegetácie, ochrana vtáctva, vodných živočíchov lesného celku a brehových porastov nádrže a potokov.
MBC2 – lesný celok Suchý potok – V jazerách Borník, severne od výrobného areálu firmy Hlubík s prepojením na biokoridor regionálneho významu č.9 - prostredie Ondriašovho potoka ;

funkcia – ochrana biotopu ochranného lesa s pieskovými dunami, ochrana toku potokov a ich brehových porastov, ochrana vodných živočíchov,
MBC3 – mokraďový celok s cennými biotopom Slanská
funkcia – ochrana mokraďového biotopu, ochrana vtáctva, vodných živočíchov, stanovište zvere,

▪ **biokoridory miestneho významu**

MBK1 – okolie toku Suchého potoka od priehradného múra vodnej nádrže po ústie do Ondriašovho potoka ;
funkcia – ochrana a revitalizácia brehovej zelene, ochrana biotopu, tvorba stanovišťa fauny,
MBK2 – okolie meandru bývalého odvedeného toku Suchého potoka – Mlynských náhonov od Nového mlyna po diaľnicu D2 ;
funkcia – ochrana a revitalizácia pôvodných drevín, tvorba stanovišťa fauny,
MBK3 – súbor krajinnej zelene v poľnohospodárskej krajine od konca Cintorínskej ulice so sídelnou zeleňou s prepojením lokality mokraďného biotopu a ďalej v prepojení poľnej cesty k ovocnému sadu s navrhovaným rozvojom a okraju lesného komplexu Za krúžkom ;
funkcia – ochrana a navrhovaný rozvoj biotopu a stanovišťa fauny v poľnohospodárskej krajine,

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

LGFF1 – Včelíny, ako súčasť navrhovaného miestneho biocentra MBC1,
LGFF2 – Slanská, (podľa R ÚSES). – ako súčasť navrhovaného miestneho biocentra MBC3
(obe podľa R ÚSES),
LGFF3 – Mokraď Záhumenice – ako ďalšie miestne genofondové významné miesto je v ÚPN zhodnotená lokalita mokrade juhozápadne od cintorína.

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

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

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

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

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

4.3 Regulatívy pre rozvoj bývania

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

Plošné a objemové regulatívy :

- individuálne rodinné domy – pozemky 600 – 1000 m²,
- rodinné dvojdomy – pozemky 500 – 800 m²,
- radové rodinné domy – pozemky do 300 m²,
- predpoklad 1 rodinný dom – 1 byt,
- bytové domy – maximálne 2 nadzemné podlažia + podkrovie.

Urbanisticko-architektonické regulatívy :

- a. Priebežné skvalitňovanie súčasného bytového fondu z vlastnej iniciatívy majiteľov domov a bytov v súlade s regulatívmi územného plánu ;
 - základné regulatívy : stanovenie čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru,
- b. Dostavba voľných prelúk v rámci súčasnej uličnej zástavby pozemkov podľa ÚPN a využitím záhrad rodinnej zástavby obce na zahusťovanie ďalšími rodinnými domami po dohode o využití pozemkov v osobnom vlastníctve v súlade s regulatívmi územného plánu ;
 - počet navrhovaných domov v prelukách : cca 46 domov
 - základné regulatívy : stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenia na technickú infraštruktúru ;
výstavba na prelukách súčasnej zástavby pozdĺž štátnej cesty II/501 na uliciach Zohorská a Hlavná s maximálnym odstupom od telesa vozovky a s koridorom izolačnej zelene.
- c. Dostavba centra obce polyfunkčným súborom s malometražnými bytmi v treťom podkrovnom nadzemnom podlaží a dostavbou 2 bytových domov na Športovom námestí podľa ÚPN ;
 - počet navrhovaných bytov 20 + 8 bytov
 - základné regulatívy : stanovenie stavebnej čiary zástavby v priestore, resp. ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia, napojenie na technickú infraštruktúru,
- d. Realizácia v súčasnosti rozostavaného súboru rodinných domov Repačka I a II a Záhumenice I. :
 - počet domov na realizáciu podľa schválenej štúdie : Repačka I a II 80 domov
Záhumenice I. 17 domov
 - základné regulatívy lokalít : - stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenie na technickú infraštruktúru,
- zmena urbanistického spôsobu zástavby súboru Záhumenice I so stanovením nových regulatív.

- e. Návrh výstavby nových lokalít po obvode zástavby sídla :
- | | |
|--|---------------------------|
| - lokalita B1 – Vyšné gozové | - cca 38 domov |
| - lokalita B2 – Záhumenice | - cca 52 domov |
| - lokalita B3 – Za cintorínom | - cca 45 domov |
| - lokalita B4 – Pri vodojeme | - cca 16 domov |
| - lokalita B5 – Troganových lúčky | - cca 78 domov |
| - lokalita B6 – Ohrádka | - cca 20 domov |
| - lokalita B7 – Rusniaky – extravilán obce | - 3 hospodárske usadlosti |
| - lokalita B8 – Repačka | - cca 8 domov |
- základné regulatívy lokalít : stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, celkovej výšky stavby, spôsobu zastrešenia stavby, spôsobu oplotenia pozemku, napojenie na technickú infraštruktúru,
- f. Návrh prestavby obytnej lokality rómskej menšiny bez ďalšieho územného rozvoja súčasnej lokality formou likvidácie nevhodných objektov a výstavbou nového súboru malých rodinných domov so základným štandardom vybavenia a záhradkou,
- uvažovaný počet domčekov - cca 10 (upresní samostatné urbanistico-architektonické riešenie lokality)
 - základné regulatívy lokality : stanovenie stavebnej čiary zástavby v ulici, veľkosti parciel stavieb, jednotného konštrukčného riešenia, výšky a spôsobu zastrešenia všetkých stavieb, konštrukčného riešenia, napojenie na technickú infraštruktúru.
 - Iné formy bývania v extraviláne obce, ani v urbanizovaných lokalitách Kamenný Mlyn, Košarisko, Lipník, resp. vo voľnej krajine katastra obce nerieši a tieto regulatívy ÚPN obce ich nepripúšťajú.

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

4.4 Regulatívy pre rozvoj občianskej vybavenosti

Školstvo a výchova

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

Integrácia je navrhnutá ako súčasť plánovanej dostavby pavilónu tried v areáli Základnej školy.

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

Kultúra

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

Šport a telesná výchova

V rámci súčasného športového areálu

- Riešiť prestavbu časti objektu existujúcej vybavenosti tak, aby súčasná telocvičňa mala rozmery basketbalového ihriska, t. j. minimálne 30 x 15 m, aby sa v nej dali konať loptové hry a ďalšie športové a telovýchovne aktivity – gymnastika, cvičenia, aerobic, atď.
- Riešiť prestavbu druhej časti existujúceho objektu s vybavením v 2 NP podľa námetu v kapitole 11.
- Riešiť výstavbu turistickej ubytovne v priestore bývalého hádzanárskeho ihriska s vybavením :
 - ubytovanie kapacita 50 lôžok (1 autobus) – 24 izieb, kombinovaná kapacita izieb 1-3 lôžka s hygienickým jadrom,

- Riešiť prestavbu futbalového štadióna s vybavením podľa námetu v kapitole 11.
- Riešiť výstavbu zariadenia kolkárne v priestore súčasných garáží s vybavením podľa námetu v kapitole 11.
- Riešiť výstavbu kúpaliska v priestore pri tribúne futbalového ihriska s vybavením podľa námetu v kapitole 11.

Ďalšia športová vybavenosť v obci

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

Zdravotníctvo

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

Sociálna starostlivosť

- Po realizácii premiestnenia Obecnej knižnice do objektu bývalého Obecného úradu riešiť rozšírenie funkčnosti súčasného objektu Klubu dôchodcov s nasledovnými námetmi – čajový klub s čítárňou, herňa, stála výstava histórie obce.
Návrh predpokladá, že po realizácii nového súboru Centra seniorov bude stravovanie dôchodcov riešené v rámci tohoto centra.
- Riešiť Centrum seniorov ako súčasť navrhovanej výstavby súboru centrálnej vybavenosti obce v nadväznosti na Námestie sv. Kataríny.
Návrh vybavenia :
- ubytovacie zariadenie penzionového charakteru – 48 nájomných bytových jednotiek
- stála opatrovateľská a lekárska služba, spoločenský priestor s televíznym kútom a stravovaním, ktoré bude spoločné aj pre dôchodcov obce.
- Riešiť prestavbu súboru objektov areálu Armády SR v lokalite Breziny na Seniorské sanatórium s komplexnou vybavenosťou na úrovni zodpovedajúcej navrhovanej funkčnosti – ubytovacia časť, lekárska starostlivosť, rehabilitačné, športové, kultúrno-spoločenské vybavenie.
Navrhovaná kapacita – do 200 lôžok.

V prevádzke sanatória je uvažované, aby stravovacia a kaviarenská vybavenosť slúžila aj pre návštevy ubytovaných seniorov a dennú turisticko-rekreačnú návštevnosť obce.

- Riešiť výstavbu sociálno-výchovného zariadenia rómskych detí a rodín na Jelšovej ulici – s navrhovanou kapacitou 20 miest.
Zariadenie bude slúžiť na sociálnu prevýchovu všetkých vekových skupín rómskych obyvateľov v obci od skupiny predškolských detí – hygienické návyky, stravovanie, čistota prostredia, jazyková výuka, spoločenské správanie, kultúrne aktivity a pod.

Maloobchodná sieť

- Riešiť dostavbu obchodných priestorov pri kostole (bývala Jednota) na obchodné centrum s odporúčanými predajňami v kapitole 11.
- Riešiť súbor prenajímateľných priestorov predajní v prízemí nového polyfunkčného súboru – pešieho centra obce s odporúčanými predajňami v kapitole 11
- Riešiť v rámci pôvodnej zástavby centra na Námestí sv. Kataríny, Hlavnej a Zohorskej ulici atraktívne predajne suvenírov, služieb a občerstvenia.
- Riešiť dostavbu diskontného obchodu pri Pošte – Staničná ulica - realizácia už povolenej stavby o celkovej výmere 200 m² podlažnej plochy a kapacite 180 m² predajnej plochy.
- Riešiť dostavbu predajne Potraviny na Karpatskej ulici na väčšiu prevádzkovú kapacitu.
- Riešiť dostavbu predajne Potraviny na rohu Železničnej a Dlhej ulici na väčšiu prevádzkovú kapacitu predajne a skladového zázemia.
- Riešiť trhovisko so stánkami a prevádzkovým parkoviskom na Zvončinskej ulici – návrh na presťahovanie vybavenia pre realizáciu Spoločenského centra.
- Riešiť novú veľkoplošnú predajňu Jednota so širokosortimentným tovarom na Železničnej ulici s kapacitným parkoviskom na okraji zástavby navrhovanej sústredenej komunálnej výroby.

Verejné stravovanie

- Ubytovací hostinec Eliaš so stravovaním a ubytovaním na Námestí sv. Kataríny - 50 stoličiek (zariadenie vo výstavbe).
- Riešiť prestavbu objektu Haramia na Hlavnej ulici na funkciu Ubytovací hostinec.
- Riešiť hostinec so stravovaním v rámci navrhovaného obchodného centra Jednota na predĺženej Železničarskej ulici.
- Riešiť v novom súbore Spoločenského centra prevádzku Lozornianska reštaurácia – záhoracke špeciality
- Riešiť v priestore pri vodnej nádrži atraktívne vybavenie Záhorácka koliba

Služby

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

Správa a administratíva

- Riešiť zriadenie firmy Obecný podnik služieb riadeného Obecným úradom, ktorý bude zabezpečovať obchodnou formou rozvoj a prevádzku zariadení v obci.
Pre podnik zriadiť :
 - administratívne priestory v prestavanom objekte Športového centra
 - prevádzkové priestory styku s občanmi a hosťami obce – v novom polyfunkčnom centre obce.
 - výrobo-skladový areál pri ČOV obce.
- Vytvoriť v rámci súboru nového polyfunkčného súboru centra obce prenajímateľné kancelárske priestory pre podnikateľské subjekty (notár, advokát, komerčný právnik, architekt, kancelárie služieb, stavebná firma, atď.)
- Vytvoriť v rámci navrhovaného Spoločenského centra reprezentačné priestory Obecného úradu – sobášnu sieň a prijímací salón.

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

4.5 Regulatívy pre rozvoj vybavenosti turizmu a rekreácie

- Riešiť v kombinácii s občianskou vybavenosťou obce sieť ponukových aktivít turizmu, rekreácie a športu :
 - vytvoriť v novom súbore vybavenosti v nadviazaní na Námestie sv. Kataríny informačné stredisko turizmu aj s funkciou cyklocentra – ubytovacia služba, požičovňa a oprava bicyklov, informácie o obci a zaujímavostiach regiónu, videoinformácia o cyklotrasách v regióne - súčasť regionálneho informačného systému Záhoria,
(konkrétny program obchodnej vybavenosti a služieb je uvedený v rámci návrhu rozvoja občianskej vybavenosti v kapitole 11),
 - v rámci uličnej zástavby centrálnej časti obce situovať atraktívne malopredajne, služby, dielne remesiel so suvenírovým predajom, občerstvenia a pod.,
 - prestavba objektu na Námestí sv. Kataríny na ubytovací hostinec Eliaš
 - riešiť funkčné využitie atraktívneho objektu firmy Haramia na Hlavnej ulici, toho času v rekonštrukcii, na ubytovací hostinec,
 - dostavbu súčasného športového areálu tak aby sa stal atraktívnym viacúčelovým športovo-rekreačným vybavením aj s turistickou ubytovňou.

- Podporovať tvorbu ponukových lôžok turizmu a rekreácie v rámci zástavby obce formami :
 - využitia objektov bytového fondu na rekreačné chalupy individuálnej rodinnej rekreácie,
 - podpory ubytovania v súkromí rodinného bývania,
 - tvorbou ponukových lôžok v rodinných penziónoch,
 spolu 180 lôžok v režime prevádzky turistického strediska obce v správe Obecného podniku služieb.
- Riešiť v športovom areáli turistickú ubytovňu s vybavením podľa uvedenia v kapitole 11.
- Riešiť ponukovú vybavenosť pri vodnej nádrži s ťažiskom aktivít v rámci letného prevádzkového režimu s odporúčanou náplňou v kapitole 11. a 13.
- Zachovať funkčnosť súčasných dvoch záhradkárskych osád Podzbrodka I,II. bez ďalšieho územného rozvoja.
- Určiť na funkčné a fyzické dožitie všetky objekty súčasných individuálnych rekreačných chát v extraviláne obce s tým, že pôda týchto pozemkov ostane podľa pôvodného určenia pôdneho fondu.
- Všetky svojvoľne realizované rekreačno-prevádzkové objekty v lokalite Včelíny, ktoré svojou prevádzkou hygienicky znehodnocujú vodohospodársky režim Suchého potoka vodnej nádrže – určiť na okamžité odstránenie.
- Riešiť rozvoj značkovaných turistických a cykloturistických chodníkov v prepojení na Malé Karpaty a región Záhoria podľa uvedenia v kapitole 13.
- V lokalite Kamenný Mlyn riešiť funkčné prevádzkové súbory :
 - areál prímestského strediska turizmu, rekreácie, ktoré bude súčasne slúžiť aj pre regionálne kultúrno-spoločenské podujatia,
 - areál motoristického oddychového vybavenia na trase medzinárodnej diaľnice D2-E 65, v štruktúre zariadení a kapacít podľa uvedenia v kapitole 12.
- Lokalitu Košarisko riešiť s funkčnosťou základne turizmu a rekreácie
 - bez ďalšieho územného rozširovania a zvyšovania kapacity 700 lôžok v chatovej zástavbe lokality,
 - s limitovanou možnosťou postupnej prestavby súčasných rekreačných objektov na vyšší prevádzkový štandard, ale s podmienkou súbežného riešenia príslušnej technickej infraštruktúry – voda, kanál, spoločná ČOV, elektrická energia,
 - s vybavením pre dennú turistickú návštevnosť a pobytovú rekreáciu podľa uvedenia v kapitole 12.
- V lokalite Lipník riešiť vybavené oddychové miesto turizmu pri vodnej nádrži na navrhovanej trase pešieho turistického chodníka a rekreačnej cyklotrasy Lozorno – Košarisko cez údolie Spálenisko so zariadením
 - oddychový prístrešok s posedením, informačná tabuľa, studňa pitnej vody.
- V lokalite oddychového miesta pri štátnej ceste I-2 smerom na Stupavu riešiť kvalitatívne zlepšenie prevádzky formou prestavby existujúcej parkovacej plochy na pravej strane cesty.

4.6 Regulatívy pre rozvoj výroby a skladového hospodárstva

Komunálna remeselná výroba

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

Priemyselná výroba a skladové hospodárstvo

- Riešiť vhodne dostavbu, skvalitnenie prevádzky a eliminovať vplyvov činností na životné prostredie vo všetkých súčasných výrobných areáloch v rámci sídla,
- Riešiť nové dve rozvojové plochy výroby na vonkajšom obvode zástavby sídla :
 - V1 – v západnej časti pri areáli Poľnohospodárskeho družstva s predpokladom zamerania na spracovanie poľnohospodárskych plodín s mraziarňou, sušiarňou, konzervárňou, muštárňou s predajom, atď.
 - V2 – vo východnej časti pri areáli súčasnej pily P.F.A. s predpokladom využitia na drevársku výrobu s finálnymi výrobkami.
- Vývojovo riešiť novú špecifickú plochu
 - V3 – v západnej časti pre kombinované solárne a veterné energetické zariadenie výrobného sektoru v obci.
Elektrárňou je určená výhradne pre lokálne využitie výrobnéj zóny obce.

Poľnohospodárska výroba

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

Lesné hospodárstvo

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

- lesohospodárske opatrenia s uplatnením výsadby krajinnno-ekologicky vhodných drevín, prevádzkového režimu v LPF bez zásahov do pôdneho krytu a systémovými výsadbami drevín na okrajoch lesných celkov posilniť ekologickú funkčnosť
 - biokoridoru nadregionálneho významu č.IX.- Malacky – Široké – Strmina – Pod Pajštúnom,
 - biokoridoru regionálneho významu č.4 – Morava – Malé Karpaty v časti okolia Ondriašového potoka a Borského lesa,
 - biokoridoru regionálneho významu Močiarka.
- Nadväzne na návrh tvorby biocentra miestneho významu BC1 preradiť zalesnený výbežok Balgava a vymedzený les južnej časti pri vodnej nádrži Lozorno do kategórie lesov osobitného určenia a systémovými výsadbami drevín na okrajoch lesných celkov posilniť ekologickú funkčnosť.

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

4.7 Regulatívy pre rozvoj dopravnej vybavenosti

Cestná doprava

V prevádzke ciest v rámci katastra obce

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

V prevádzke ciest v obci

- Priebežnú štátnu cestu II/501 s funkciou B1 – zberná prípojna, riešiť v prevádzke intravilánu obce technicky tak, aby boli odstránené evidované dopravné líniové závady.
- Riešiť v celom úseku priebehu štátnej cesty II/501 cez intravilán obce opatrenia na skľudnenie automobilovej dopravy podľa uvedenia v kapitole 14.
- Riešiť od vstupnej križovatky na západnej strane obce v novej trase miestnu cestu s funkciou C1 – obslužná spojovacia, pre prístup nákladnej dopravy do zóny výroby s príslušnými izolačnými úpravami zeleňou od obytnej zóny.

- Riešiť vo východnej okrajovej polohe zástavby obce na štátnej ceste II/501 obdobnú kruhovú vstupnú križovatku s napojením nového cestného spojenia s funkciou C1 – obslužná spojovacia po vstupný priestor areálu Hasit, ako obslužnú komunikáciu výrobných areálov.
- Riešiť predĺženie Železničnej ulice s funkciou C1 – obslužná spojovacia komunikácia tak, aby sa vytvoril cestný okruh prepájajúci výrobné areály obce, ktorý vytvorí podmienky pre obmedzenie prejazdov nákladných vozidiel cez uličnú zástavbu obce.
- Nadväzne zaviesť zmenu dopravného režimu v centrálnej časti obce tak, by sa tu obmedzil prejazd nákladnej dopravy a do výrobných areálov bol prístup len po predmetnom cestnom okruhu.
- Riešiť prestavbu Športového námestia so zmenou dopravného režimu tak, že obslužná cesta bude vývojovo vedená v jeho okrajovej polohe v rámci obytnej zástavby a plocha námestia bude peším a zhromažďovacím priestorom
- Karpatskú ulicu po navrhované kapacitné parkovisko vybavenosti pri vodnej nádrží riešiť s funkciou C1 – obslužnou spojovacou, nakoľko je tu predpoklad zvýšenia automobilovej premávky.
- Riešiť prepojenie Potočnej s Hlavnou ulicou vo funkcii cesty C3 tak, aby sa umožnila dostavba rodinného bývania na príľahlých pozemkoch súčasných záhrad.
- Nové miestne cesty v obci, ktoré sú súčasťou realizácie rozvojových súborov rodinného bývania riešiť vo funkcii C2, C3 – obslužných prístupových.
- Riešiť kolízne dopravné body na priechodoch miestnych ciest cez železničnú trať v rámci intravilánu obce technickými úpravami pre verejnú dopravu v obytnom prostredí a rozšíriť počet priechodov v prepojení ulíc Vendelínová – Železničná, Staničná – Železničná a uličné prepojenie v celom predstaničnom priestore súčasnej nakladacej plochy s cieľom lepšieho komunikačného prepojenia v prevádzke obce.
- Riešiť skvalitnenie technického stavu všetkých miestnych komunikácií v intraviláne obce.

Statická doprava

- Riešiť parkovanie formou rozložených plôch v rámci ťažiskových súborov vybavenosti :
 - na vytvorenom námestí pred Obecným úradom,
 - na Zvončinskej ulici pri navrhovanom trhovisku,
 - v rámci navrhovaného polyfunkčného súboru v nadväznosti na Námestie sv. Kataríny formou podzemnej parkovacej garáže v 1PP,
 - na Vendelínskej ulici pre prevádzku športového areálu,
 - v okrajovej polohe Športového námestia,
 - v zadnej časti navrhovaného Spoločenského centra s tým, že v rámci projektovej prípravy bude zhodnotená potreba riešiť parkovanie aj v suterénnej časti súboru,
 - pri navrhovanej veľkopredajni Jednoty s kapacitným parkoviskom,
 - pred vstupom do areálu Poľnohospodárskeho družstva a navrhovanej plochy potravinárskej výroby,
 - pred vstupom do cintorína s Domom smútku.
 - ďalšou prevádzkou parkovísk pred vstupmi do výrobných areálov firiem Hasit a pily P.F.A.,

- Riešiť parkovanie na uliciach obytnej funkcie a vo dvoroch s garážami v rodinnej zástavbe.
- Riešiť parkovanie v koncových bodoch vstupu motorových vozidiel do priestoru vodnej nádrže
 - na východnej strane s kapacitným parkoviskom pri navrhovanom súbore verejnej športovo-rekreačnej vybavenosti,
 - na západnej strane s odstavňými plochami na okraji nádrže, v záujme tvorby kvalitného prostredia rekreačno-oddychovej funkčnosti pri vodnej ploche.
- Riešiť v miestach zastávok verejnej hromadnej dopravy autobusmi SAD odstavné pruhy a nové prístrešky zastávok s kvalitnou architektúrou.
- Ako špecifická motoristická vybavenosť je v územnom pláne navrhnutá pri križovatke štátnych ciest I-1 a II/501 stanica pohonných hmôt s doplnkovým obchodným predajom motoristických potrieb, servisnou službou a autoumyvárkou.

Verejná autobusová doprava

- Skvalitnenie prevádzkové vybavenie súčasných dvoch obojstranných zastávok s novými architektonicky vhodnými prístreškami a dotvorením okolitého priestoru s drobnou architektúrou.
- S rovnakým vybavením riešiť novú tretiu zastávku SAD pri západnom vstupe do obce v lokalite Široké diely.
- Rozšíriť možnosti použitia regionálnych spojov SAD a pri stanici pohonných hmôt na ceste I-2 zriadiť zastávku na znamenie pre linky Stupava - Malacky s príslušným vybavením obojstranných prístreškov. Zastávka bude prepojená peším chodníkom smerom k západnej zástavbe obce Záhumenice.
- Nadväzne na plánované riešenie rýchlej prímestskej vlakovej verejnej dopravy Bratislava – Malacky bude vývojovo potrebné zabezpečiť rýchle autobusové spoje medzi obcou a stanicou ŽSR Zohor.

Železničná doprava

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

Pešia a cyklistická doprava

- V centrálnej časti obce vytvoriť pešiu zónu, ktorej ťažiskom je Námestie sv. Kataríny, v severnej polohe nadväzujúci polyfunkčný súbor občianskej vybavenosti, bývania a administratívy navrhované Hlavné námestie pred Obecným úradom, už realizovaná Slniečna ulica, Športové námestie s navrhovanými úpravami a navrhované Námestie sv. Vendelína s kaplnkou a vstupom do športového areálu so zásadami riešenia uvedenými v kapitolách 11, 14.
- V celom priebehu štátnej cesty II/501 cez intravilán obce riešiť podľa daných priestorových možností pozdĺž cesty obojstranne alebo jednostranne ťažiskový peší a cyklistický chodník -D1 s deliacim zeleným pásom (stromy, kríky, kvetinové záhony), s príležitostným posedením s lavičkami, verejným osvetlením.
- Ďalšími významnými pešími prepojujúcimi trasami s funkciou -D2 v obci sú riešené :
 - chodník Hlavná ulica – Karpatská ulica – vodná nádrž,
 - peší chodník trasou Obecné námestie – Zvončinska ulica – vodná nádrž,
 - prepojujúcí parkový chodník pozdĺž Suchého potoka – Vendelínske námestie – Orechová ulica – Hlavná ulica.
- Riešiť rozvoj peších komunikácií a priestorov s verejným osvetlením pozdĺž ďalších hlavných prevádzkových trás obce, v prepojení s rekreačnou lokalitou vodnej nádrže.
- V priestore vodnej nádrže vytvoriť celý systém pešej zóny - s brehovou promenádou, oddychovou a opaľovacou terasou a sieťou chodníkov s oddychovými miestami -D3 (vid' podrobný popis v kapitole 13. Turizmus a rekreácia).
- Riešiť pešie a cyklistické prevádzkové chodníky s verejným osvetlením z obce do areálov Priemyselného parku Záhorie -D4 (v prepojení na obdobnú prevádzkovú prístupnosť od obce Zohor).

Tieto stavby sú v schválenom Doplnku ÚPN SÚ Lozorno zaradené do skupiny vyvolaných verejnoprospešných stavieb.

Obdobne riešiť s verejným osvetlením prístupových chodníkov ku stanici pohonných hmôt so zastávkou tranzitnej verejnej dopravy SAD.
- Riešiť prepojovanie značkované turistické chodníky slúžiace aj ako cyklotrasy v smeroch:
 - z obce do základne turizmu a rekreácie Košarisko novou trasou mimo areál zverníka Ostrovec a ďalej na hrebeň Malých Karpát -T1,
 - do obce Jablonové a ďalej Pernek, Kuchyňa v podhorí Malých Karpát -T2,
 - do obce Zohor a ďalej smeroch na Láb, Vysoká pri Morave, resp. k Morave a smerom do Devínskej Novej Vsi -T3,
 - do strediska turizmu a rekreácie Kamenný Mlyn –T4,
 - do mesta Stupava -T5,
 - okruhovej trasy od severnej zástavby obce Repačka lesom k záhradkárskym osadám Podzbrodka I, II a späť cez les do obce na Novú ulicu –T6(vid' popis v kapitole 12. Turizmus a rekreácia).

4.8 Regulatívy pre rozvoj technickej vybavenosti

Vodné hospodárstvo

- Všetky nové súbory stavieb v obci napojiť na vodovodnú sieť obce a odkanalizovať do spoločnej ČOV obce.
- Pre zvýšené množstvo odpadových vôd v obci vývojovo rozšíriť kapacitu ČOV pridaním ďalšej technologickej jednotky.
- Ako súčasť navrhovaného rozvoja rekreačnej a dopravnej vybavenosti v lokalite Kamenný Mlyn riešiť výstavbu spoločnej ČOV lokality.
- Navrhovaná možnosť skvalitňovania rekreačnej vybavenosti v lokalite Košarisko bez ďalšieho územného rozvoja a zvyšovania lôžkovej kapacity je podmienená výstavbou spoločnej ČOV lokality.
- Ďalší rozvoj Priemyselného parku Záhorie v priestore medzi obcami Lozorno a Zohor si bude vyžadovať výstavbu spoločnej ČOV v priestore južne od areálu Plastic Omnium, na ktorú sa potom napojí aj celý komplex stavieb Energy a Plastic Omnium (toho času je riešenie napojenia na ČOV obce Lozorno).

Energetika, teplofikácia

- V nadväznosti na plánovaný rozvoj sídla zabezpečiť vyvolané prekládky trás elektrických vedení a transformačných staníc.
Nové transformačné stanice riešiť ako objektové.
- V rámci zástavby obce riešiť postupnú kabelizáciu všetkých vedení elektrickej energie.
- Riešiť postupnú plynofikáciu všetkých prevádzkových súborov a objektov obce.
- Vývojovo riešiť v západnej polohe okraja výrobnéj zóny na ploche V3 špecifické vybavenie pre kombinované solárne a veterné energetické zariadenie výrobného sektoru v obci so sústavou nastaviteľných kolektorov a stíпов s veternými vrtuľami a energetickým energetickým centrom meniarne s transformovňou.
Elektrárňou je uvažovaná výhradne pre lokálne využitie výrobnéj zóny obce.
- Vývojovo uplatniť technologický program využitia solárnej energie na vykurovanie objektov bývania, občianskej vybavenosti a výroby v záujme skvalitňovania čistoty ovzdušia a šetrenia tradičných energetických médií.

Spoje

- Súčasne s rozvojom obce riešiť aj príslušné telekomunikačné vybavenie.
- V rámci zástavby obce riešiť postupnú kabelizáciu všetkých vonkajších telekomunikačných vedení.

4.9 Regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

Ochrana čistoty ovzdušia

- Stanoviť hygienické ochranné pásmo od zdroja objektov ustajnenia dobytku areálu Poľnohospodárskeho družstva,
 - v súlade s predpokladom chovu dobytku s kapacitou do 500 kráv je navrhnutá hranica hygienického ochranného pásma od objektov ustajnenia 250 m,
- V spolupráci so Slovenskou správou ciest realizovať opatrenie na eliminovanie exhalátov z prevádzky na štátnej ceste II/501 v prejazde cez celé zastavané územie obce.
- V spolupráci s ďalšími dotknutými obcami riešiť elimináciu negatívnych dôsledkov leteckej prevádzky Vojenského výcvikového priestoru Záhorie.
- Postupovať ďalej v komplexnej plynofikácii obce.
- Riešiť technologický program využitia solárnej energie na vykurovanie objektov bývania, občianskej vybavenosti a výroby v záujme skvalitňovania čistoty ovzdušia a šetrenia tradičných energetických médií.

Ochrana proti hluku

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

Ochrana vôd

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

- Vývojovo riešiť pre výrobnú zónu v západnej časti katastrálneho územia samostatnú ČOV.

Ochrana prírody

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

Ochrana proti žiareniu

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

Odpadové hospodárstvo

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

4.10 Časová postupnosť odnímania poľnohospodárskej pôdy pre rozvojové funkcie obce

Časová postupnosť odnímania poľnohospodárskej pôdy podľa jednotlivých lokalít je nasledovná :

I. etapa časový horizont 2002 - 2006

- funkcia bývania - lokality B1, B2 – časť v súčasnom území záhrad zástavby lokality B4, B5 – časť viazaná na Zvončínsku ulicu, B6, B7, B8
- funkcia občianskej vybavenosti – lokality OV3, OV5,
- funkcia turizmu a rekreácie – lokality R1, R2
- funkcia výroby - lokality V1, RV 1 priebežne v 1. - 3. etapa
- funkcia dopravy - lokality D1, D2, D3, D5, D8

II. etapa, časový horizont 2007 - 2011

- funkcia bývania - lokality B3 – časť v súčasnom zastavanom území, B5 – časť Troganových lúčky
- funkcia občianskej vybavenosti – lokality OV1, OV2,
- funkcia turizmu a rekreácie - lokalita R3,
- funkcia výroby - lokalita V2,
- funkcia dopravy - lokality D4, D6, D7

III. etapa, časový horizont 2012 - 2016

- funkcia bývania - lokality B2 – časť mimo územia súčasných záhrad zástavby,
B3 – časť mimo územia súčasných záhrad zástavby,
funkcia občianskej vybavenosti – lokalita OV4,
funkcia výroby - lokalita V3.

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

- Plošné regulatívy pre obytnú zástavbu
 - Individuálne rodinné domy – pozemky 600 – 1000 m²,
 - Rodinné dvojdomy – pozemky 500 – 800 m²,
 - Radové rodinné domy – pozemky do 300 m²,
- Prestavba súčasných domov pôvodnej architektúry so zachovaním pôvodného charakteru zástavby, parcelácie a čelnej uličnej fasády objektov.
- Výška zástavby nových rodinných domov
 - maximálne 2 nadzemné podlažia.
- Výška zástavby nového polyfunkčného súboru občianskej vybavenosti obce
 - 3 nadzemné podlažia, 1 podzemné podlažie kapacitná parkovacia garáž.
- Výška zástavby ďalších stavieb občianskej vybavenosti
 - obchody, služby - 1 nadzemné podlažie
 - kultúrne centrum - maximálne 3 nadzemné podlažia
 - turistická ubytovňa - 3 nadzemné podlažia + 1 podkrovné podlažie
 - obytné domy Športové námestie - 3 nadzemné podlažia
- Typy striech – bytové a rodinné domy
 - sedlové so štítom, valbové, ploché - podľa charakteru okolitej zástavby
- Tvaroslovné prvky
 - odporúčané prvky - zachovanie a preberanie prvkov pôvodnej architektúry stavieb Záhoria,
 - murivo s vonkajšou hladkou omietkou v pastelových farbách, drevo, sklo.
 - krytina pálená škridla červená, keramická, ploché strechy s vegetačnou zeleňou,
 - stabilné kvetináče na oknách, balkónoch a terasách
 - neodporúčané prvky – oblúkové vonkajšie dvere, okná,
 - neprípustné prvky – plechová, azbestocementová krytina.
- Spôsob oplotení pozemkov v uličnej čiare zástavby
 - súvislé nepriehľadné steny na základovom páse – maximálne do výšky 1 m vyššie konštrukcie oplotení - len priehľadné do výšky 1,5 m z dreva , pletiva, kovových prvkov, zelene.
 - murované stĺpiky konštrukcie oplotení – maximálne do výšky 1,8 m, v súlade s charakterom existujúceho okolitého oplotenia,

- neprípustný spôsob – celoplošný nepriehľadný múr, konštrukcia z plechu a umelých hmôt,

medzi jednotlivými pozemkami a na obvode zástavby obce

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

6. Pozemky pre verejnoprospešné stavby

6.1 Pozemky pre verejnoprospešné stavby prevzaté zo schválených územnoplánovacích dokumentov

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

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

6.2 Pozemky pre verejnoprospešné stavby navrhnuté územným plánom

V rámci katastrálneho územia obce

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

- Oddychové plochy s drobnou architektúrou na centrálnej lúke rekreačnej lokality Košarisko.

V rámci zástavby obce a jej bezprostrednom zázemí

- Vstupná kruhová križovatka na štátnej ceste II-501 a miestna cesta s chodníkom a izolačnou zeleňou v západnej časti obce rozšíreného intravilánu obce smerom k areálu Poľnohospodárskeho družstva.
- Peší chodník s verejným osvetlením od zástavby Záhumenice k stanici pohonných hmôt so zastávkou tranzitnej verejnej dopravy SAD.
- Predĺženie Železničnej ulice od križovatky Jelšovej ulice po navrhovanú novú miestnu cestu smerom k areálu Poľnohospodárskeho družstva.
- Miestna cesta prepojenia ulíc Vendelínska a Jelšová cez železničnú trať.
- Miestna cesta prepojenia ulíc Staničná a Železničná cez železničnú trať.
- Vstupná kruhová križovatka na štátnej ceste II-501 a miestna cesta s izolačnou zeleňou vo východnej časti obce s prepojením na Železničnú ulicu – parkovisko pred firmou Hasit.
- Úpravy šírkového usporiadania štátnej cesty II-501 v celom zastavanom území obce s cieľom skľudnenia prejazdnej motorovej dopravy, obojstranného, resp. jednostranného chodníka (podľa priestorových možností) s drobnou architektúrou a deliacou zeleňou.
- Prestavba Námestia sv. Kataríny s obmedzením motorovej dopravy, tvorbou pešej zóny s drobnou architektúrou a zeleňou.
- Valorizácia prostredia pozdĺž Suchého potoka od premostenia na Hlavnej ceste po premostenie na Vendelínskej ulici s pešími chodníkmi a plochami, detskými ihriskami, drobnou architektúrou, brehovou zeleňou a kaskádami na potoku.
- Detské a mládežnícke ihriská
 - pri Suchom potoku na Orechovej ulici,
 - na Borovicovej ulici,
 - v lokalite Troganových lúčky.
- Pešie chodníky pozdĺž miestnych ciest v rámci celého zastavaného územia obce podľa priestorových možností uličnej zástavby s jednotným verejným osvetlením, drobnou architektúrou a zeleňou.
- Rozšírenie cintorína s priestorom nového vstupu a parkoviskom.
- Miestna cesta prepojenia ulíc Lesná a Karpatská s chodníkom.
- Peší a cyklistický chodník na Karpatskej ulici po koniec existujúcej obytnej zástavby lokality Rusniaky s pásom izolačnej zelene pri navrhovaných súboroch rodinného bývania B6 – Ohrádky a B7 Rusniaky.
- Pešia promenáda a oddychové chodníky s drobnou architektúrou a zeleňou pri vodnej nádrží Lozorno.

- Súbor vybavenosti turizmu a športu pri vodnej nádrží – stravovacie zariadenie, oddychová a opaľovacia terasa, verejné hygienické vybavenie, športovo-rekreačné ihriská a oddychová lúka, drobná architektúra.
- Napojenie obytných lokalít Ohrádky, Rusniaky, verejnej vybavenosti turizmu a rekreácie pri vodnej nádrží na verejnú kanalizačnú sieť a ČOV obce (ako združená investičná akcia majiteľov súčasných a navrhovaných rodinných domov B6 a B7, prevádzkových objektov Povodia Dunaja, prevádzkovateľa verejnej vybavenosti a obce),
- Sociálno-výchovné zariadenie rómskych rodín na Jelšovej ulici.
- Spoločná Požiarna zbrojnica obce a Priemyselného parku v k.ú. obce.
- Energocentrum miestnej výroby s využitím solárnej a veternej energie.
- Prestavba stĺpových transformačných staníc na objektové a kabelizácia elektrických vedení v zastavanom území obce a v rekreačných lokalitách Kamenný Mlyn, Košarisko.
- Kabelizácia vedení telefónnej siete v zastavanom území obce a v rámci rekreačných lokalít Kamenný Mlyn, Košarisko.

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

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

V rámci zástavby obce

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

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

Navrhovaná postupnosť a rozsah :

- Urbanisticko-architektonická štúdia centra obce v územnom rozsahu - Námestie sv. Kataríny, nový súbor občianskej vybavenosti obce smerom k Suchému potoku, Obecné námestie (Obecný úrad, Požiarna zbrojnica, trhovisko a časť ulíc Požiarna, Zohorská, Zvončinská, Hlavná, Staničná.
- Urbanisticko-architektonické štúdie jednotlivých súborov navrhovaného rozvoja bývania podľa potreby prípravy územia na realizáciu s odporúčanou postupnosťou :
 - lokalita B1 – 1. etapa
 - lokalita B2 – časť v súčasnom zastavanom území – 1. etapa
 - časť mimo súčasný zastavané územie – 2. - 3. etapa
 - lokalita B3 – časť v súčasnom zastavanom území – 2. etapa
 - časť mimo súčasný zastavané územie – 3. etapa
 - lokality B4, B5 – priebežne v 1. - 3. etape

- lokalita B6 – 1. etapa
- lokality B7, B8 – priebežne v 1. - 3. etape.

- Urbanisticko-dopravná a sadovnícka štúdia skľudnenia motorovej dopravy na štátnej ceste II-501 a prevádzkových úprav okolitého prostredia v zastavanom území obce.
- Urbanisticko-architektonická a sadovnícka štúdia prestavby priestoru - Športové námestie, športový areál, Vendelínska ulica.
- Urbanisticko-architektonická a sadovnícka štúdia prestavby centrálnej časti obce – prostredie Suchého potoka v rozsahu - premostenie potoka na Hlavnej ulici po premostenie pri Vendelínskej ulici.
- Urbanisticko-krajinná štúdia rozvoja vybavenia turizmu a rekreácie pri vodnej nádrží Lozorno.
- Ďalšie potrebné študijné riešenia pre zabezpečenie povoľovacích konaní v zmysle stavebného poriadku.

V rámci katastra obce

- Rozvoj strediska turizmu a rekreácie Kamenný Mlyn zabezpečiť v spolupráci so Slovenskou správou ciest a majiteľom rekreačného areálu vypracovaním podrobnejšieho stupňa - Územného plánu zóny Kamenný Mlyn - s komplexným vyriešením všetkých urbanisticko-architektonických, územnotechnických a krajinných vzťahov ako dokumentu pre územné konania :
 - súboru motoristickej vybavenosti diaľnice D2 a štátnej cesty I-2,
 - strediska turizmu a rekreácie,
 a následné realizačné projekty jednotlivých stavieb pre stavebné konania.
- Ďalšiu prevádzku základne turizmu a rekreácie Košarisko riešiť v spolupráci samosprávy chatovej osady, Obce Lozorno, Mesta Stupava a Obce Borinka formou podrobnejšieho stupňa Územného plánu zóny Košarisko. Územnoplánovací dokument bude podkladom pre majetkoprávne vysporiadanie jednotlivých pozemkov lokality a na prípravu kompletovania vybavenosti základne turizmu a rekreácie.
- Prestavbu oddychového miesta pri štátnej ceste I-2 smerom na Stupavu riešiť v spolupráci so Slovenskou správou ciest spracovaním urbanisticko-krajinnej štúdie, ktorá po prerokovaní bude dopracovaná na dokumentáciu k územnému konaniu a pre následné realizačný projekt prestavby vybavenosti pre stavebné konanie,

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

Návrh uznesenia Obecného zastupiteľstva Lozorno k schváleniu Územného plánu obce Lozorno

Obecné zastupiteľstvo v Lozorne na svojom zasadnutí dňa..... prerokovalo a schválilo Územný plán obce Lozorno

Uznesením č...../2002

Obecné zastupiteľstvo v Lozorne :

schvaľuje

materiál „ Územný plán obce Lozorno “, ktorý v zmysle zákona NR SR č.237/2000 , § 8 je dokumentom, ktorý komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obce, zosúladzuje záujmy a činnosti ovplyvňujúce územný rozvoj, životné prostredie a ekologickú stabilitu a ustanovuje regulatívy priestorového usporiadania funkčného využívania územia obce ;

vyhlasuje

v súlade s §27 ods.2 uvedeného zákona Závaznú časť územného plánu ako všeobecné záväzné Nariadenie Obce Lozorno č., ktoré bude príslušne zverejnené ;

žiada

starostu obce

- aby v súčinnosti so zainteresovanými subjektami a občanmi obce riešil postupný rozvoj obce a jej katastrálneho územia v súlade s územným plánom,
- zabezpečiť ďalšie postupnosti podrobnejších urbanisticko-architektonických a krajinných riešení navrhovaných rozvojových častí územia v súlade s územným plánom a stanovenými regulatívami.

Okresný úrad v Malackách

- nadväzne na schválenie Územného plánu obce Lozorno zrušiť Rozhodnutie o stavebnej uzávere č.j. ŽP/1675-98/99/fr/2948 zo dňa 31.8.1999 na všetky pozemky, ktoré sa nachádzajú v extraviláne obce v k.ú. Lozorno. Schválením dokumentu pominuli dôvody na ďalšiu účinnosť tohoto rozhodnutia.

V Lozorne, dňa

Ľubomír Haramia
starosta obce

Návrh registračného listu územného plánu

- I. Názov územného plánu : **Územný plán obce Lozorno**
- II. Názov obce s kódom : **Obec Lozorno** kód.....
- III. Názov okresu a kraja : **okres Malacky** kód.....
s kódmi **kraj Bratislavský** kód.....
- IV. Vymedzenie riešeného : **katastrálne územie obce Lozorno**
územia
- V. Obstarávateľ : **Obec Lozorno**
- VI. Schvaľujúci orgán : **Obec Lozorno**
- VII. Spracovateľ : **Ateliér Olympia - Ing.arch. Igor Petro**
Ing.arch. Eva Žolnayová
- VIII. Etapy územného plánu :
- dátum oznámenia o začatí obstarávania ÚPN
13.11. 2000
 - dátum a číslo uznesenia o schválení zadania ÚPN
26.6.2001, číslo 18
 - dátum začatia a skončenia prerokovania konceptu riešenia ÚPN
23.10.2001 – 23.11.2001
 - dátum postúpenia súborného stanoviska spracovateľovi
29.1.2002
 - dátum začatia a skončenia prerokovania návrhu
23.4.2002 –
 - dátum a číslo listu o výsledku preskúmania ÚPN podľa § 25 zákona
.....
 - dátum a číslo uznesenia, ktorým bol schválený ÚPN
.....
 - dátum a číslo uznesenia Obecného zastupiteľstva, ktorým sa vyhlasuje záväzná
časť ÚPN
.....
 - dátum účinnosti uznesenia Obecného zastupiteľstva, ktorým sa vyhlasuje záväzná
časť ÚPN
.....
- IX. Mierka hlavného výkresu : **M 1: 5 000**
- X. Použitá technológia spracovania : **digitálna**
- XI. Miesto uloženia ÚPN : **Obecný úrad v Lozorne**
Krajský úrad v Bratislave, odbor životného prostredia
Okresný úrad v Malackách, odbor životného prostredia
- XII. Meno a funkcia osoby zodpovednej za vypracovanie registračného listu
a dátum jeho vyhotovenia :