

ZMENY A DOPLNKY č. 6
ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA
ŠAŠTÍN - STRÁŽE
Závazná časť
Návrh



obstarávateľ
mesto Šaštín - Stráže

spracovateľ



232A, s.r.o.
Horná 65A
974 01 Banská Bystrica

FEBRUÁR 2024

OBSTARÁVATEĽ

Mesto Šaštín - Stráže
Mestský úrad Šaštín-Stráže
Alej 549
908 41 Šaštín-Stráže

tel.: +421 34 65 92 266
e-mail: primator@mestosastinstraze.sk

OBSTARÁVANIE V ZMYSLE § 2A STAVEBNÉHO ZÁKONA
Ing. arch. Pavel Bugár
Registračné číslo č. 427

SPRACOVATEĽ ZMIEN A DOPLNKOV Č. 6 ÚPN-O ŠAŠTÍN-STRÁŽE

232A, s.r.o.
Horná 65A
974 01 Banská Bystrica
tel.: +421948660000
info@232architekti.sk

SPRACOVATEĽ ÚPN-MESTA ŠAŠTÍN - STRÁŽE

ÚPN mesta Šaštín-Stráže schválený Uznesením MZ č. 74/2007 zo dňa 22. 06. 2007
Zmeny a doplnky 1/2007 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválený Uznesením MZ č. 189/2008 zo dňa 19. 03. 2008
Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválený Uznesením MZ č. 308/2008 zo dňa 12. 12. 2008
Zmeny a doplnky 1/2011 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválený Uznesením MZ č. 249/2012 zo dňa 11. 06. 2012
Zmeny a doplnky 1/2016 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválený Uznesením MZ č. 372/2017 zo dňa 16.05.2017
Zmeny a doplnky č. 5 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválený Uznesením MZ č. 219/2023, č. 221/2023, č. 222/2023,
č. 223/2023 zo dňa 22.12.2023

Obsah

1.	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	4
2.	Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre vyžitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia	4
3.	Zásady a regulatívy umiestnenia bývania	4
4.	Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia	4
5.	Zásady a regulatívy umiestnenia výroby	4
6.	Zásady a regulatívy umiestnenia rekreácie a športu	4
7.	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia	4
8.	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia	5
9.	Zásady a regulatívy zachovania kultúrno – historických hodnôt	5
10.	Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov	5
11.	Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability	5
12.	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	5
13.	Vymedzenie zastavaného územia	5
14.	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	6
15.	Plochy na verejnoprospešné stvaby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny	7
16.	Časti mesta, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z	7
17.	Zoznam verejnoprospešných stavieb	7
18.	Návrh regulácie územia	7

Úvod

Závazná časť Zmien a doplnkov č. 6 ÚPN mesta Šaštín-Stráže je spracovaná v zmysle usmernenia MDV SR zo dňa 19.5.2020 - Metodického usmernenia k obstarávaniu zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie.

1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Kapitola sa nemení

2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre vyžitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia

Kapitola sa nemení

3. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania

Kapitola sa nemení

4. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia

Kapitola sa nemení

5. Zásady a regulatívy umiestnenia výroby

Kapitola sa nemení

6. Zásady a regulatívy umiestnenia rekreácie a športu

Kapitola sa nemení

7. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

Kapitola sa nemení

8. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

V kapitole 8., za podnadpisom Vodné hospodárstvo na konci doplniť:

- zásobovanie vodou pre lokality Schoshof č.1 a č.2 riešiť rozšírením jestvujúcej vodovodnej siete, vodovodné potrubia minimálne o dimenzii DN 80 – 100,
- odvádzanie odpadových vôd pre lokality Schoshof č.1 a č.2 do verejnej kanalizácie BVS bude možné až po rekonštrukcii ČOV Šaštín-Stráže

V kapitole 8., za podnadpisom Zásobovanie elektrickou energiou na konci doplniť:

- zásobovanie elektrickou energiou pre lokality Schoshof č.1 a Schoshof č.2 uvažovať s výmenou jestvujúcej TS 0066-25 s výkonom 160 kVA na 1000 kVA.

9. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno – historických hodnôt

Kapitola sa nemení

10. Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov

Kapitola sa nemení

11. Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

Kapitola sa nemení

12. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

12.1. V oblasti ochrany kvality vôd

V podkapitole 12.1 sa na konci dopĺňa nasledovne

Z hľadiska ochrany kvality podzemných a povrchových vôd je plánovaný územný rozvoj v rozvojovej lokalite č.1 a č.2 podmienený napojením daných lokalít na verejnú kanalizáciu s následným odvedením do kapacitne vyhovujúcej ČOV t. j. výstavba v lokalite bude možná až po rozšírení jej kapacity.

13. Vymedzenie zastavaného územia

13.1.2 Navrhované hranice zastavaného územia

Podkapitola 13.1.2 sa na konci dopĺňa nasledovne

- Schoshof, lokalita č.1 1,44 ha
- Schoshof, lokalita č.2 1,56 ha

14. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

V kapitole 14., za podnadpisom Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií sa mení text nasledovne:

Ochranné pásmo verejného vodovodu kanalizácie mimo súvisle zastavaného územia obce alebo územia určeného na zastavanie (ďalej len „zastavané územie“), pásma ochrany sa vymedzujú zvislými plochami vedenými po oboch stranách vodovodného potrubia verejného vodovodu alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti,

- 1,8m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500mm vrátane,
- 3,0m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500mm

V zastavanom území vymedzí okresný úrad v rozhodnutí na návrh stavebníka pásmo ochrany, ak to vyplýva z podmienok územného rozhodnutia, najviac však vo vzdialenosti podľa predchádzajúceho odseku.

Ochranné pásma prípojok sú

- min. 2m od osi vodovodnej prípojky obojstranne,
- min. 0,75m od osi kanalizačnej prípojky obojstranne

V kapitole 14. sa na konci dopĺňa podnadpis Ochranné pásmo pozdĺž vodných tokov s textom nasledovne:

Ochranné pásmo pozdĺž vodných tokov

Ochranné pásmo pozdĺž vodných tokov je určené pre vodné toky v šírke medzi brehovými čiarami

- a) nad 50m na 10m od brehovej čiary,
- b) 10 až 50m na 6m od brehovej čiary,
- c) Do 10m na 4m od brehovej čiary

V kapitole 14. sa na konci dopĺňa podnadpis Pobrežné pozemky s textom nasledovne:

Pobrežné pozemky

Pobrežné pozemky, ktoré môže užívať správca vodného toku pri výkone správy toku a správy vodných stavieb, v závislosti od druhu opevnenia brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5m od brehovej čiary; pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10m od vzdušnej a návodnej päty hrádze.

V kapitole 14. sa vypúšťa podnadpis Ochranné pásmo cintorínov

V kapitole 14. sa na konci dopĺňa podnadpis Ochranné pásmo pohrebiska s textom nasledovne:

Ochranné pásmo pohrebiska

Podľa dodatku č.1 k všeobecne záväznému nariadeniu mesta Šaštín-Stráže č.2/2020 čl.2 ochranné pásmo pohrebísk je 20m (od hranice pozemku každého pohrebiska).

V ochrannom pásme je povolené umiestňovať len budovy, ktoré budú poskytovať služby súvisiace s pohrebníctvom, parkovisko, prístupovú cestu, chodník a pod.

Počas konania pohrebov a cirkevných obradov sú zakázané v ochrannom pásme nasledujúce činnosti: kosenie, pílenie, rôzne stavebné činnosti, oslavy a akcie pri ktorých je hluk, akákoľvek reprodukcia hudby a hovoreného slova, ktorá by rušila dôstojný priebeh pohrebu alebo iného cirkevného aktu, obradu. V časti ochranného pásma pohrebiska v Strážach sa okrem uvedených činností zakazujú aj jazdy motorových vozidiel (motorky, štvorkolky).

15. Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

Kapitola sa nemení

16. Časti mesta, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z

Kapitola sa nemení

17. Zoznam verejnoprospešných stavieb

Kapitola sa nemení

18. Návrh regulácie územia

18.1 Vymedzenie regulačných blokov

V podkapitole 18.1, podnadpis **NB - NZ urbanizované územia návrh** sa vypúšťa nasledovný text:

O3

výrobné územie

V regulačných listoch bloku ND sa dopĺňa regulácia pre číslo bloku ND7

REGULAČNÝ LIST BLOKU

ND

I. Identifikačné číslo bloku
II. Funkčné využitie
III. Základná charakteristika

ND7
Obytné územia so zástavbou s viacpodlažnými bytovými domami
Služi prevažne pre bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží), doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.

IV. Funkčná regulácia		
Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Nepripustná funkcia
- bývanie v bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží), s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), - bývanie v rodinných domoch, - obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v parteri bytových domov a v rodinných domoch, - základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne, stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre, domovy-penzióny dôchodcov a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v bytových domoch	- administratívna vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie a situovaná v bytových domoch, - rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), - verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), - zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy a pod.), - príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.),	- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - priemyselná výroba, skladovanie a distribúcia, služby - stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, - poľnohospodárska výroba,
V. Regulácia intenzity využitia pozemku		
maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	podlažnosť
0,25	0,40	do 4 NP

VI. Regulácia urbanistickej štruktúry

VII. Regulácia intervenčných zásahov

VIII. Regulácia zelene v území

IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov

X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia

- zástavba izolovaných objektov
- realizácia urbanistickej štruktúry formou novej výstavby na nových plochách
- prirodzená stromová so zastúpením okrasných solitérov
- výkres verejnoprospešných stavieb
- prípustná reparcelácia pozemkov
- rešpektovať ochranné pásmo lesa
- rešpektovať ochranné pásmo toku Myjava – 10 m od brehovej čiar
- rešpektovať podmienky stanovené vo vymedzenom Ochrannom pásme NKP kostol a kláštor Paulínov v Šaštíne-Strážach
- podmienkou výstavby je napojenie lokality na splaškovú kanalizačnú sieť s následným odvedením do ČOV po rozšírení jej kapacity
- urbanistická štúdia

XI. Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD

V kapitole Regulačné listy vypustiť blok O3