



ZMĚNY A DOPLNKY Č.11 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA ŠAŠTÍN-STRÁŽE

ZÁVÄZNÄ ČASŤ

NÄVRH

Máj 2026

ZMENY A DOPLNKY č. 11 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA ŠAŠTÍN - STRÁŽE

Závazná časť
Návrh

obstarávateľ
mesto Šaštín – Stráže



spracovateľ
Coolideas, s.r.o.
Kadnárova 80
831 51 Bratislava

Máj 2026

OBSTARÁVATEĽ

Mesto Šaštín - Stráže

Mestský úrad Šaštín-Stráže

Alej 549/36

908 41 Šaštín-Stráže

tel.: +421 34 65 92 266

e-mail: primator@mestosastinstraze.sk

OBSTARÁVANIE ÚPD

Anna Javorková

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a UPD reg. č. 291

ul. Štefánikova 124, 900 41 Šaštín-Stráže

SPRACOVATEĽ ZMIEN A DOPLNKOV Č. 11 ÚPN ŠAŠTÍN - STRÁŽE

Coolideas, s.r.o.

Kadnárova 80

831 51 Bratislava

Ing. arch. Miroslav Pavle, PhD.

doc. Ing. arch. Alžbeta Sopiřová, PhD.

autorizovaný architekt SKA (reg. č. 0109 AA)

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 schválené Uznesením MZ č. 189/2008 zo dňa 19. 03. 2008

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválené Uznesením MZ č. 308/2008 zo dňa 12. 12. 2008

Zmeny a doplnky 1/2011 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválené Uznesením MZ č. 249/2012 zo dňa 11. 06. 2012

Zmeny a doplnky 1/2016 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválené Uznesením MZ č. 372/2017 zo dňa 16. 05. 2017

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

Výkresové prílohy

08 REGULÁCIA A VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, M 1:5 000

Úvod

Záväzná časť Zmien a doplnkov č. 11 ÚPN mesta Šaštín-Stráže je spracovaná v zmysle Metodického usmernenia MDV SR č. 09195/2020/SV/35916 zo dňa 19. 05. 2020 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 využitie 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

V kapitole 6. sa na konci dopĺňa nasledovný text:

- plochy rekreácie v lokalite Gazárka č. 1 (k.ú. Šaštín) – funkčné využitie: rekreačné objekty a zariadenia, doplnková zeleň, nevyhnutná technická a dopravná infraštruktúra

7. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

V kapitole 7. sa na konci dopĺňa nasledovný text:

Minimálne dve parkovacie miesta na pozemku rekreačného objektu v lokalite Gazárka.

8. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

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

- zásobovanie pitnou vodou pre lokalitu Gazárka č. 1 riešiť napojením na existujúcu vodovodnú sieť DN 80 PVC (BVS, a.s.) situovanú na okraji miestnej cesty;
- odvádzanie odpadových vôd pre lokalitu Gazárka č. 1 riešiť prostredníctvom vodotesných bezodtokových žump (STN 75 6081) v súlade so zákonom č. 364/2004 Z.z. o vodách;
- dažďové vody odvádzať prednostne vsakovaním do terénu prostredníctvom zatravnených priehlbín (múld) alebo vsakovacích studní.

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

- zásobovanie elektrickou energiou pre lokalitu Gazárka č. 1 uvažovať s napojením na jestvujúcu distribučnú sieť; v prípade nedostatočných kapacít transformačnej stanice zabezpečiť jej modernizáciu;
- zásobovanie plynom sa pre riešenie lokality nepredpokladá; zdrojom tepla budú vlastné nezávislé zdroje na báze elektrickej energie a tepelných čerpadiel.

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

Kapitola sa nemení

13. Vymedzenie zastavaného územia

13.1.2 Navrhované hranice zastavaného územia

V podkapitole 13.1.2 sa na konci dopĺňa nasledovný text:

Lokalita č. 1 – Gazárka je situovaná mimo súvisle zastavaného územia; jej zahrnutie do zastavaného územia nie je súčasťou predmetu ZaD č. 11/2026.

14. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

V kapitole 14. sa na konci dopĺňa nasledovný text:

Pre riešenie lokalitu Gazárka č. 1 platia nasledovné ochranné pásma vymedzené v platnom ÚPN mesta Šaštín-Stráže v znení neskorších zmien a doplnkov:

- CHKO Záhorie – riešené územie leží mimo CHKO Záhorie a bezprostredne s ňou susedí; rešpektovať hranicu CHKO Záhorie (2. stupeň ochrany podľa zák. č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny); novou zástavbou ani súvisiacimi terénnymi úpravami nezasahovať do územia CHKO;
- ochranné pásmo lesa – 50 m od okraja lesa (§ 10 zák. č. 326/2005 Z. z. o lesoch); v tomto pásme je umiestňovanie a realizácia stavieb podmienená záväzným stanoviskom orgánu štátnej správy lesného hospodárstva;
- pobrežné pozemky vodných plôch (jazerá č. 1 – č. 5) – rešpektovať v zmysle § 49 zák. č. 364/2004 Z. z. o vodách;
- ochranné pásmo verejného vodovodu DN 80 – min. 1,5 m od osi potrubia obojstranne.

15. Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scelenia 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**

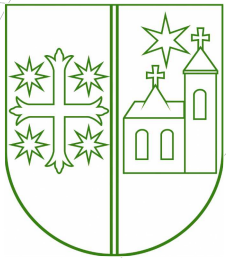
V podkapitole 18.1, podnadpis NB – NZ urbanizované územia návrh sa dopĺňa nasledovný text:

NR5 – plochy rekreácie (Gazárka č. 1)

V regulačných listoch sa dopĺňa regulácia pre blok NR5

REGULAČNÝ LIST BLOKU R			
I. Identifikačné číslo bloku	NR5		
II. Funkčné využitie	Plochy rekreácie (chatová, záhradkárská a rekreačná zástavba; prechodné ubytovanie – malokapacitný hotel, penzión)		
III. Základná charakteristika	Slúži prevažne pre rekreáciu – individuálnu rekreačnú zástavbu (chatky, záhradkárské stavby a doplnkové objekty), doplnenú nevyhnutnou dopravnou a technickou vybavenosťou.		
IV. Funkčná regulácia	Prípustná funkcia Prevládajúca funkcia • rekreačné objekty– pobytová rekreácia rodín a záujmových skupín, • prechodné ubytovanie – malokapacitný hotel, penzión, • doplnková zeleň a parkovo upravené plochy, • spevnené a nespevnené plochy pre rekreačné aktivity, • zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia. Doplnková funkcia • príjazdové a prístupové cesty, verejné pešie trasy, cyklochodníky, • zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne, • prechodné bývanie ako súčasť zariadení občianskej vybavenosti, • zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej • obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, • telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia). Neprípustná funkcia • trvalé obytné stavby, bytové domy a rodinné domy, • výrobné prevádzky, priemyselná výroba, skladovanie a distribúcia, • poľnohospodárska výroba, • služby s negatívnym dopadom na životné prostredie.		
V. Regulácia intenzity využitia pozemku	max. index zastavanej plochy	min. index zelene	podlažnosť
	0,25 pri max. zastavanosti 300 m ²	0,55	1NP + obytné podkrovia, bez suterénu
VI. Regulácia urbanistickej štruktúry	zástavba izolovaných objektov		

VII. Regulácia intervenčných zásahov	realizácia urbanistickej štruktúry formou novej výstavby na nových plochách
VIII. Regulácia zelene v území	prirodzená stromová so zastúpením okrasných solitérov; zachovanie borovicovej vegetácie typickej pre rekreačnú oblasť Gazárka
IX. Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	výkres verejnoprospešných stavieb
X. Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	• lokalita leží mimo CHKO Záhorie a bezprostredne s ňou susedí; rešpektovať hranicu CHKO Záhorie (2. stupeň ochrany podľa zák. č. 543/2002 Z. z.) a podmienky ochrany prírody v susednom území • rešpektovať ochranné pásmo lesa 50 m od okraja lesa; v tomto pásme je stavebná činnosť podmienená záväzným stanoviskom orgánu štátnej správy lesného hospodárstva (§ 10 zák. č. 326/2005 Z. z.) • rešpektovať pobrežné pozemky vodných plôch (jazerá č. 1 – č. 5) v zmysle § 49 zák. č. 364/2004 Z. z. • odvádzanie splaškových vôd do vodotesných žúmp do vybudovania verejnej kanalizácie • prípustná reparcelácia pozemkov resp. sceľovanie pozemkov • statická doprava (odstavné a parkovacie stojiská) sa pre každú stavbu rieši na vlastnom pozemku, mimo verejných komunikácií a verejných priestranstiev areálu; počet stojísk sa stanoví výpočtom podľa aktuálne platnej STN 73 6110 • pre individuálnu rekreáciu (rekreačná chata, rekreačný domček, mobilný dom) min. 2 odstavné stojiská na 1 rekreačný objekt • pre prechodné ubytovanie (malokapacitný hotel, penzión, kemping) počet stojísk podľa počtu lôžok v zmysle STN 73 6110, min. 1 stojisko na 4 lôžka • spevnené plochy statickej dopravy s prednostne priepustným (zatrávňovacím) povrchom a so vsakovaním zrážkových vôd, s výsadbou izolačnej a tieniacej zelene
XI. Nároky na spracovanie nasledovných ÚPP a ÚPD	•



ŠAŠTÍN - STRÁŽE

ZMENY A DOPLNKY č.11 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA

NÁVRH

NAVROVANÁ ZMENA
rozloha: 0,023ha
existujúca funkcia: ostatné plochy
navrhovaná funkcia: plochy rekreácie

LEGENDA ZMENY A DOPLNKY č.11

- REGULÁCIA BLOKOV, NR5
- OCHRANNÉ PÁSMO LESA
- OCHRANNÉ VODNEJ HRÁDZE

LEGENDA UPN V ZNENI ZMIEN A DOPLNKOV Č.1/2007, Č.1/2008, Č.1/2011, Č.1/2016, Č.5, Č.7

- HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA
- HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA K 1.1.1990
- HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA-NÁVRH-1.ETAPA
- HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA-NÁVRH-2.ETAPA
- HRANICA OP NÁRODNEJ KULTÚRNEJ PAMIATKY
- HRANICA REKREAČNEJ OBLASTI
- HRANICA ÚZEMIA VYŽADUJÚCEHO ZVÝŠENÚ OCHRANU

REGULÁCIA BLOKOV

- REGULÁCIA BLOKOV
- ÚZEMIA POTREBNÉ RIEŠIŤ ÚPNZ RESP. UŠ
- ZASTAVANÉ ÚZEMIE MIMO VYMEDZ. HRANICE K 1.1.1990
- OBJEKTY ZAPISANÉ V ÚZ PF SR
- OBJEKTY PAMIATKOVÉHO ZÁUJMU
- OBJEKTY NEZAPISANÉ V ÚZ PF SR
- LOŽISKÁ

VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

- VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY
- REKREAČNÝ CYKLISTICKÝ CHODNÍK
- REGIONÁLNA CYKLISTICKÁ TRASA
- ZELEZNICA
- KANALIZÁCIA, GRAVITAČNÁ, NÁVRH
- KANALIZÁCIA, VÝTLAČNÉ POTRUBIE, NÁVRH
- PLYNOVOD, STL, NÁVRH
- VODOVOD, NÁVRH
- ELEKTRICKÁ ENERGIA, VN, NÁVRH
- DAŽDOVÁ KANALIZÁCIA
- ELEKTRICKÁ ENERGIA, TRAFOSTANICA, NÁVRH

ZMENY A DOPLNKY č. 1/2008

- REGULÁCIA BLOKOV
- HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA-NÁVRH
- ELEKTRICKÁ ENERGIA, VN, NÁVRH
- ELEKTRICKÁ ENERGIA, VVN, NÁVRH
- ELEKTRICKÁ ENERGIA, VETERNÁ ELEKTRÁREŇ, NÁVRH
- ELEKTRICKÁ ENERGIA, ROZVODNÁ, NÁVRH

ZMENY A DOPLNKY č. 1/2011

- REGULÁCIA BLOKOV
- ÚZEMIA POTREBNÉ RIEŠIŤ ÚPNZ RESP. UŠ
- DOBÝVACÍ PRIESTOR
- CHRÁNENÉ LOŽISKOVÉ ÚZEMIE
- ZRUŠENÝ DOBÝVACÍ PRIESTOR
- ZRUŠENÉ CHLU
- KANALIZÁCIA, GRAVITAČNÁ, NÁVRH
- KANALIZÁCIA, VÝTLAČNÉ POTRUBIE, NÁVRH
- PLYNOVOD, STL, NÁVRH
- TELEKOMUNIKÁCIE, MTS, NÁVRH
- VODOVOD, <NULL>, NÁVRH

ZMENY A DOPLNKY č. 1/2016

- REGULÁCIA BLOKOV
- ÚZEMIA POTREBNÉ RIEŠIŤ ÚPNZ RESP. UŠ
- OBSLUŽNÉ KOMUNIKÁCIE FUNKČNEJ TRIEDY C3
- KANALIZÁCIA, GRAVITAČNÁ, NÁVRH
- PLYNOVOD, STL, NÁVRH
- TELEKOMUNIKÁCIE, MTS, NÁVRH
- VODOVOD, NÁVRH

ZMENY A DOPLNKY č. 5

- REGULÁCIA BLOKOV
- ÚZEMIA POTREBNÉ RIEŠIŤ ÚPNZ RESP. UŠ
- TRAFOSTANICA, NÁVRH
- ELEKTRICKÁ ENERGIA, NÁVRH

ZMENY A DOPLNKY č. 7

- REGULÁCIA BLOKOV
- HRANICA REGULAČNÉHO BLOKU NA ZRUŠENIE REGULAČNÝ BLOK

- OZN. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY
- PRELOŽKA CESTY II/500 - ZDROJ ÚPN VÚC
 - NAVROVANÉ DOPRAVNÉ KOMUNIKÁCIE
 - NAVROVANÉ DOPRAVNÉ KOMUNIKÁCIE - (ODKLONENIE NÁKLADNEJ DOPRAVY)
 - ROZŠÍRENIE ČOV
 - ROZŠÍRENIE REGULAČNEJ STANICE PLYNU
 - ROZŠÍRENIE CINTORÍNU
 - ŠPORTOVO-REKREAČNÉ ZARIADENIE
 - ZDVOJKOĽAJNENIE ŽELEZNIČNEJ TRATE
 - VEREJNÝ VODOVOD
 - VEREJNÁ KANALIZÁCIA
 - PLYNOVOD
 - ELEKTRICKÁ SIŤ
 - MIESTNA KOMUNIKÁCIA

- A - Z
- A1 - A3
- B1 - B29
- C1 - C2
- D1 - D3
- E1 - E2
- F1 - F3
- G1
- O1 - O8
- R1 - R2
- R3 - R6
- S1 - S2
- TI
- TZ
- U1
- ZC
- ZP1 - ZP
- ZO

- URBANIZOVANÉ ÚZEMIA STAV
- BLOKY EXISTUJÚCEHO ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA - MESTSKÉ JADROVÉ ÚZEMIA - CENTRÁ
- BLOKY EXISTUJÚCEJ ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMOV
- BLOKY EXISTUJÚCEJ ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMOV VÍDECKEJ ZÁSTAVBY - MESTSKÉ ČASTI
- BLOKY EXISTUJÚCEJ BYTOVEJ ZÁSTAVBY
- BLOKY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI MIESTNEHO VÝZNAMU AREÁLOVÉHO CHARAKTERU
- BLOKY OBSLUŽNEJ VYBAVENOSTI, SLUŽIEB A KOMUNÁLNEJ VÝROBY
- BLOK KLÁŠTORA - NÁRODNÁ KULTÚRNA PAMIATKA
- VÝROBNÉ ÚZEMIE
- ŠPORTOVO-REKREAČNÁ VYBAVENOSŤ
- REKREAČNO - ODDYCHOVÁ VYBAVENOSŤ
- ŤAŽOBNÉ PRIESTORY
- PLOCHY TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY
- PLOCHY ŽELEZNIC
- PLOCHY POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY
- BLOKY CINTORÍNOV
- PARKOVO UPRAVENÁ ZELEN
- ZÁHRADKÁRSKE OSADY

- NB - NZ
- NB1 - NB22
- ND1 - ND7
- NF - NF1
- NH1 - NH6
- NO1 - NO4
- NR3 - NR4
- NR1 - NR2
- TC1
- NZP
- NZC
- P1/1

- URBANIZOVANÉ ÚZEMIA - NÁVRH
- BLOKY NAVROVANEJ ZÁSTAVBY RODINNÝCH DOMOV
- BLOKY NAVROVANEJ BYTOVEJ ZÁSTAVBY
- BLOKY OBSLUŽNEJ VYBAVENOSTI, SLUŽIEB A KOMUNÁLNEJ VÝROBY - NÁVRH
- BLOKY KOMERČNEJ VYBAVENOSTI NADMIESTNEHO VÝZNAMU - NÁVRH
- VÝROBNÉ ÚZEMIE - NÁVRH
- ŠPORTOVO-REKREAČNÁ VYBAVENOSŤ - NÁVRH
- REKREAČNO - ODDYCHOVÁ VYBAVENOSŤ - NÁVRH
- KOMUNIKÁCIE - NÁVRH
- PARKOVO UPRAVENÁ ZELEN - NÁVRH
- CINTORÍN - NÁVRH
- PLOCHY POĽNOHOSPODÁRSKY VYUŽÍVANEJ KRAJINY S DOPLNKOVOU FUNKCIOU
- TECHN. INFRAŠTRUKTÚRA - VETER. ELEKTRÁREŇ

- I - M, P, V
- P1
- I, J, K
- M
- L
- V

- KRAJINNÁ ŠTRUKTÚRA
- POĽNOHOSPODÁRSKY VYUŽÍVANÁ KRAJINA
- PRVKY ÚSES
- CHRÁNENÉ ÚZEMIA
- BLOKY LESNEJ KRAJINY
- VODNÉ PLOCHY

REGULÁCIA A VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

M 1:5 000

Máj 2026

Obstarávateľ:
Mesto Šaštín - Stráže
Alej 549
908 41 Šaštín - Stráže



Spracovateľ:
Coolideas, s.r.o.
Kadnárova 80
831 51 Bratislava

coolideas
CREATIVE GROUP

Riešiteľia:
doc. Ing.arch. Alžbeta Sopirová, PhD.
Ing.arch. Miroslav Pavle, PhD.



8