



Spolufinancované z prostriedkov EÚ. Číslo  
zmluvy 2004 – OPZI – 33 – TT - 0016

# ÚZEMNÝ PLÁN MESTA ŠAŠTÍN - STRÁŽE

## ZÁVÄZNÁ ČASŤ ČISTOPIS



**obstarávateľ**

mesto Šaštín - Stráže

**spracovateľ**



Ing. M. Krumpolcová,  
Ing. V. Krumpolec - AŽ PROJEKT  
Toplianska 28, 821 07 Bratislava  
tel:02/45523896  
e-mail: maria.krumpolcova@azprojekt.sk

september  
2007

## Obsah

1.	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia .....	3
1.1	Širšie vzťahy .....	3
1.2	Zásady a regulatívy v priestorovom usporiadaní, vo funkčnom využití a v prevádzkovom riešení mesta .....	3
2.	Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre vyžitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia .....	7
2.1	Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre vyžitie jednotlivých plôch .....	7
2.2	Intenzita využitia funkčných plôch a určenie regulácie využitia jednotlivých plôch .....	8
3.	Zásady a regulatívy umiestnenia bývania .....	8
4.	Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia .....	9
4.1	Školské zariadenia .....	9
4.2	Zdravotnícke zariadenia .....	9
4.3	Kultúrne zariadenia .....	9
4.4	Maloobchod .....	10
4.5	Služby .....	10
5.	Zásady a regulatívy umiestnenia výroby .....	10
6.	Zásady a regulatívy umiestnenia rekreácie a športu .....	11
7.	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia .....	12
7.1	Cestná doprava .....	12
7.2	Železničná doprava .....	12
8.	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia .....	12
9.	Zásady a regulatívy zachovania kultúrno – historických hodnôt .....	14
9.1	Ochrana pamiatok v rozsahu zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu .....	14
9.2	Zásady a regulatívy zachovania kultúrno – historických hodnôt .....	15
10.	Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov .....	15
11.	Zásady a regulatívy ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability .....	15
11.1	Zásady a regulatívy ochrany prírody .....	15
11.2	Zásady a regulatívy tvorby krajiny .....	16
11.3	Zásady a regulatívy vytvárania a udržiavania ekologickej stability .....	16
12.	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie .....	17
12.1	V oblasti ochrany kvality vôd .....	17
12.2	V oblasti ochrany poľnohospodárskej pôdy .....	17
12.3	Hluková situácia .....	17
12.4	V oblasti odpadového hospodárstva .....	17
12.5	V oblasti zníženia účinkov železničnej dopravy .....	17
13.	Vymedzenie zastavaného územia .....	17
14.	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území .....	18
14.1	Ochranné pásma a chránené územia pamiatkovej statostlivosti .....	18
14.2	Ochranné pásma a chránené územia prírody .....	18
14.3	Pásma hygienickej ochrany .....	18
14.4	Ochranné pásma líniových stavieb a zariadení technickej infraštruktúry .....	19
15.	Plochy na verejnoprospešné stvaby, na vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny .....	20
15.1	Ochrana prírody .....	20
16.	Časti mesta, na ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z .....	20
17.	Zoznam verejnoprospešných stavieb .....	21
17.1	Dopravná infraštruktúra .....	21
17.2	Technická infraštruktúra .....	21
17.3	Zásobovanie plynom .....	21
17.4	Zásobovanie elektrickou energiou .....	21
17.5	Občianska vybavenosť .....	21

# 1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

---

Navrhnutý systém regulácie využitia územia stanovuje regulačné prvky pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky - bloky, ktoré predstavujú základné územno - priestorové a územnoplánovacie jednotky v území. Sú vymedzené na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhutej urbanistickej koncepcie územného plánu.

Návrh regulatívov funkčného využitia územia je stanovený pre potreby organizovania všetkých činností v území prostredníctvom:

- navrhutej koncepcie využitia územia
- navrhnutého systému regulácie
  - regulácie funkčného využitia územia
  - regulácie spôsobu využitia územia
  - regulácie intenzity využitia územia

Regulácia funkčného využitia územia bloku stanovuje jeho funkčné využitie, prostredníctvom špecifikovania:

- prípustnej funkčnej náplne
- doplnkovej funkčnej náplne
- nevhodnej, neprípustnej funkčnej náplne

## 1.1 Širšie vzťahy

- rešpektovať záväzné regulatívy ÚPN VÚC Trnavského kraja v súlade s ich priemetom do rozvoja mesta,

## 1.2 Zásady a regulatívy v priestorovom usporiadaní, vo funkčnom využití a v prevádzkovom riešení mesta

- Dotvoriť územia oboch častí mesta – Šaštín a Stráže a orientovať rozvoj mesta ako centra subregionálneho významu
- zhodnocovať fenomén „vody“ a hodnoty prírodného prostredia mesta a podporovať rozvoj strediska cestovného ruchu a rekreácie Gazarka ako strediska regionálneho príp. nadregionálneho významu
- zhodnotiť a posilniť význam fenoménu toku Myjavy a Šaštínskeho potoka - v rámci organizmu mesta
- podporovať lokalizáciu nových zdrojov pracovných príležitostí do hospodárskej zóny v priestore za železničnou traťou
- podporovať zlepšenia kvality dopravných vzťahov:
  - v železničnej doprave zdvojnásobenie železničnej trate Trnava – Kúty
  - v cestnej doprave vybudovanie cesty II/500 – obchvaty obcí na úseku Kúty – Senica: Kúty, Čáry, Šaštín – Stráže
  - vybudovanie pešej a cyklistickej trasy ako súčasť cyklistických trás regionálneho významu
- podporovať likvidáciu odpadov v súlade s požiadavkami na ochranu životného prostredia na medzinárodnej úrovni,
- rešpektovať v priestorovom i funkčno-prevádzkovom riešení širších vzťahov záujmového územia základnú kostru ekologickej stability:
  - systém nadnárodných a nadregionálnych biokoridorov a biocentier vrátane veľkoplošných chránených území, ktoré sú súčasťou Európskej ekologickej siete – EECONET,
  - nadnárodné biokoridory biosférického a nadregionálneho významu s nadregionálnymi biocentrami,
  - územia zaradené do NATURA 2000 – chránené vtáčie územia (CHVÚ) a územia európskeho významu (ÚEV)
- **chrániť a zveľaďovať nehnuteľné stránky kultúrneho dedičstva** a kultúrno - historického a spoločenského prostredia vrátane ich pôsobenia v obraze mesta,
- **zachovať plochy lesov** s prioritou ich významu ako základného krajnotvorného a ekostabilizačného prvku,
- **rešpektovať riešenie vodného hospodárstva** na úseku zásobovania vodou, odkanalizovania a čistenia vôd, ochrany vôd, úpravy a revitalizácie tokov

- uplatniť špičkové zariadenia telekomunikačných systémov s ich zapojením do celorepublikových systémov.
- preferovať separovaný zber druhotných surovín a zhodnotenie komunálneho odpadu,
- zabezpečiť sanáciu a rekultiváciu skládok odpadov a začlenenie upravených plôch do urbanizácie územia,
- rešpektovať vyhlásené chránené prírodné hodnoty:
  - CHKO Záhorie, Chránený areál Jubilejný les lokality zaradené do NATURA 2000 - SKUEV 0213 Gazarka, SKUEV 0220 Šaštínsky potok, SKUEV 0226 Vanišovec, SKUEV 0171 Zelenka a prvky NRÚSES a RÚSES

### 1.2.1 Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania

#### Rešpektovať v rozvoji mestskej štruktúry:

- hodnoty a špecifiká historického jadra mesta - NKP kostol a kláštor paulínov s ochranným pásmom
- hodnoty stabilizovaného územia:
  - v disponibilných lokalitách celomestského centra,
  - vo významných komunikačných koridoroch vrátane vstupov do mesta,
- rozvoj celomestského centra s ťažiskom na území mestskej časti Šaštín
- rozvojové a zároveň kompozičné osi mestskej štruktúry historického jadra a príľahlej časti kompaktného mesta v smeroch:
  - Štúrova ulica v pokračovaní Jána Hollého, nadväzujúce na ťažiskové priestory – Námestie Slobody, s lúčovitým rozvetvením cez Slnecnú, Zápotočnú, Novoveskú
  - Hviezdoslavova ulica
- lokálne centrá:
  - Kláštorné námestie
  - Námestie slobody
  - priestor pri mestskom úrade
  - priestor pri železničnej stanici - zabezpečujúci prestup v rámci jednotlivých druhov dopravy (cestná na železničnú)
  - kríženie cesty II/500 a cesty III/00227 ulíc M.R.Štefánika a Hviezdoslavovej

#### Rozvíjať bývanie:

- zhodnotiť v súčasnosti zastavané územie pre rozvoj zodpovedajúcich foriem bývania v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou pre zvýšenie kvality dotknutého obytného územia so zachovaním plôch zelene viažucej sa na bývanie,
- na navrhovaných zmiešaných plochách bývania a občianskej vybavenosti – Záhumence od Myjavy
- na plochách určených pre rozvoj málopodlažného bývania v lokalitách Za kopánkou, Šabata, Za fabrikou, Za štadiónom, na podklade podrobnejších územnoplánovacích dokumentov na úrovni zóny.

#### V rozvoji občianskej vybavenosti:

- zhodnotiť vytvorené územné predpoklady v najatraktívnejších polohách centra mesta pre lokalizáciu reprezentačných zariadení,
- v meste Šaštín - Stráže ako v kultúrno – historickom a rekreačnom centre podporovať rozvoj nasledovných zariadení:
  - stredných odborných, resp. učňovských škôl,
  - zdravotných stredísk všeobecných lekárov a zubných ambulancií,
  - služieb pre rozvoj rekreácie a kultúrnej identity mesta
  - obchodných s komplexným základným sortimentom tovarov,
  - voľného času a rekreácie s dostatočnými plochami zelene,
- rešpektovať existujúce zariadenia ako aj a územnú ponuku pre rozvoj areálových zariadení:
- vo funkčnom systéme sociálnej starostlivosti doplnenie chýbajúcej infraštruktúry sociálnych zariadení a zvýšenie ich kvality s orientáciou pre starších občanov v lokalite – bývalá materská škola v časti Stráže
- posilňovať rozvoj stredného odborného školstva vo väzbe na rozvoj nových areálov výroby

- rešpektovať komplexné dovybavenie obytného územia rozvojom zdravotníckych a sociálnych zariadení najmä pre starostlivosť o seniorov, mládež a deti, zariadeniami základného školstva, obchodom a službami každodennej potreby na plochách občianskej vybavenosti lokálneho významu a na plochách polyfunkcie bývanie – občianska vybavenosť.

#### **V rozvoji systémov výroby:**

- rešpektovať rozvojové zámery jestvujúcich perspektívnych výrobných odvetví,
- rešpektovať lokalizáciu a štruktúru navrhovaných rozvojových území s orientáciou na výrobné odvetvia nezaťažujúce životné prostredie:
  - nové výrobné územia v lokalitách návazne na už založené areály za železnicou
  - výrobná zóna I, II, a III,
- zhodnotiť potenciál navrhovaného zmiešaného územia - výroba, obchod, služby pre lokalizáciu malých a stredných výrobných podnikov a služieb,
- uplatniť zostavitelné drobné výrobné zariadenia so zodpovedajúcimi hygienickými parametrami aj ako súčasť bývania, zmiešaných plôch – bývanie, vrátane plôch občianskej vybavenosti.

#### **V rozvoji športu rekreácie a zariadení voľného času:**

- rešpektovať a rozvíjať jestvujúce zariadenia športu a rekreácie na území mesta,
- rešpektovať plochy pre rozvoj športu a rekreácie v rekreačnej zóne Gazarka so zohľadnením jej nadmestského významu v rámci atraktivít domáceho a medzinárodného cestovného ruchu
- podporovať zámer využitia geotermálneho zdroja v lokalite Stráže – Slepacia hora, ako potenciálne oddychovo – rekreačno - relaxačné centrum – na báze využitia termálnej vody
- uplatňovať pre každodennú dostupnosť športových a rekreačných aktivít požiadavky na realizáciu krytých športovo – rekreačných zariadení v rámci plôch určených pre občiansku vybavenosť ako viacúčelové zariadenia voľnočasových aktivít obyvateľstva.
- rešpektovať a rozvíjať jestvujúce zariadenia športu a rekreácie na území mesta,

#### **V zhodnotení prírodného zázemia:**

- rešpektovať chránené územia prírody: južná časť k.ú. sa nachádza na území CHKO Záhorie, Chránený areál Jubilejný les
- rešpektovať chránené územia vyplývajúce z NATURY 2000. Ide o nasledovné lokality navrhnuté na ochranu biotopov európskeho významu – SKUEV 0213 Gazarka, SKUEV 0220 Šaštínsky potok, SKUEV 0226 Vanišovce, SKUEV 0171 Zelienska
- rešpektovať biocentrum nadregionálneho významu - NBC2 Červený rybník (označenie z ÚPN VÚC Trnavského kraja) – najsevernejšia časť s jadrom NPR Zelienska (vNR8) zasahuje do k.ú. Šaštín Stráže a biokoridor nivy rieky Myjava, vrátane starej Myjavy - biokoridor regionálneho významu
- v rámci katastrálneho územia rešpektovať genofondovo významné plochy: B1 Stará Myjava, B11 Lokalita pri kóte 218,2, B13 Kobyliarka, B15 Jubilejný les, B16 Na tvrdine
- rešpektovať požiadavku minimalizácie urbanizačných zásahov do prírodného prostredia ako základné východisko pre trvalo udržateľný rozvoj mesta,
- orientovať aktivity do jestvujúcich rekreačných lokalít so zvýšením ich kvality a na rozvojových plochách orientovať vybavenosť do priestorov nástupných areálov,
- vytvoriť podmienky pre obnovu zelených plôch vo voľnej krajine,
- rešpektovať a chrániť v celomestskom centre:
  - parkovú zeleň park – pri Bazilike na Kláštornom námestí, cintorín v časti Šaštín, Stráže,
  - oživiť a kultivovať sprievodnú zeleň toku Myjava a Šaštínskeho potoka
  - prepojiť existujúce plochy zelene (parkovo upravené) v meste na plochy a línie krajinej zelene s cieľom zapojenia do organizmu mesta
  - rešpektovať v spodrobňujúcich dokumentoch na zonálnej úrovni jestvujúcu zeleň a uplatniť jej rozvoj návrhom alejí a stromoradií pozdĺž komunikácií,
  - prinavrátiť zeleň do jestvujúcich vnútroblokov, uplatniť plochy verejnej zelene v návrhu novej zástavby ako kľudové relaxačné priestory pre obyvateľov mesta a jeho návštevníkov,

#### **V rozvoji dopravných systémov:**

- sledovať v rozvoji dopravných systémov:
  - optimalizáciu dopravných vzťahov a väzieb so skrátením časovej dostupnosti cieľov dopravy,
  - humanizáciu dopravy v celomestskom centre a minimalizáciu negatívnych dopadov osobnej a nákladnej automobilovej dopravy najmä na obytné prostredie realizáciou preložky cesty II/500

mimo zastavané územie mesta

- rozvíjať trasy pre nemotorické druhy dopravy - cyklistické trasy nadmestského a celomestského významu, hlavné pešie trasy.

#### **V rozvoji technickej infraštruktúry (TI):**

- dobudovať štruktúru systémov TI tak, aby pokrývala celé zastavané územie mesta resp. jeho častí tak aby sa odstránili deficity z minulosti,
- zabezpečovať: modernizáciu, skapacitnenie a prevádzkovú spoľahlivosť jestvujúcich vedení a zariadení,
  - územnú ochranu pre navrhované vedenia a zariadenia TI,
- rozvíjať väzby systémov TI mesta na systémy regiónu.

### **1.2.2 Urbanistická kompozícia a obraz mesta**

#### **Východiskové princípy**

Rešpektovať v rozvoji mestskej štruktúry:

- základné princípy urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania mesta Šaštín – Stráže, ktorá je tvorená 2 časťami Šaštín a Stráže, pričom tvorí zároveň základnú kostru urbanistickej kompozície mesta,
- priestory mestských komunikácií ako hlavné kompozičné osi,
- posun dopravných vzťahov do inej územnej úrovne, segregácia tranzitnej dopravy a optimálne rozloženie vstupov do sídla tvoria základné východiskové princípy riešenia vnútrošidelného komunikačného systému. Pretvorenie základného komunikačného systému z princípu koncentrického usporiadania jeho základných prvkov do usporiadania okružno radiálneho.
- zásady a regulatívy pre lokalizáciu výškových stavieb,
- zvyšovanie spoločenskej atraktivity priestorov kompozičných osí a uzlov,
- typické mestské námestia v dotvorení jestvujúcich sídliskových štruktúr a v rozvoji mestskej štruktúry.

#### **Rešpektovať hodnoty formujúce obraz mesta Šaštín - Stráže:**

- historické dominanty Kláštor paulínov, Bazilika minor, Kaplnka, Hospodárska budova, Kaštieľ – budova bývalej kartúnovej továrne, stĺp s plastikou piety, stĺp so súsoším sv. Trojice, kostol v časti Šaštín a Stráže, synagóga, kalvária – súbor 14 malých pilierových stavieb s výklenkami, kamenné plastiky, ktoré dotvárajú kolorit mesta
- novodobé dominanty (spoločenské a technických stavby) dotvárajúce pozitívne panorámu mesta,
- tok Myjavy a Šaštínskeho potoka, výrazný prírodný fenomén, formujúci urbanizáciu územia mesta,
- prírodnú vedutu mesta, tvorenú a charakteristickými prírodnými prvkami CHKO Záhorie,
- historické dominanty, chránené urbanizované celky a prírodné prvky vytvárajúce špecifický obraz jednotlivých častí mesta,
- poľnohospodársku krajinu ako súčasť obrazu mesta - najmä plochy záhrad a sádov v zachovaných lokalitách v okrajových mestských častiach,
- doterajšie hodnoty a vytváranie nových, ktoré budú pre mesto Šaštín - Stráže špecifické a charakteristické.

#### **Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta**

##### **Územie kompaktného mesta**

Zohľadniť a rešpektovať:

- špecifický výraz ucelenej, compactnej štruktúry mesta vytvorenú založenou uličnou sieťou s jeho charakteristickou blokovou zástavbou so zohľadnením priemernej podlažnosti 3 – 4 nadzemných podlaží a „strešnej krajiny“,
- pohľady a priehľady na dominanty mesta,
- charakteristické plochy zelene parkov a námestí,
- charakteristickú štruktúru územia „mestských vĺ“ a rodinnej zástavby v priestore Štúrovej ulice, ktoré s dominantami kostolov a baziliky tvoria základ veduty mesta,
- uplatniť vo funkčnej náplni uzlových priestorov a ich výškových dominant, príp. ich zoskupení, požiadavku na tvorbu spoločensky atraktívneho verejného prostredia (námestí) v dobrej

dostupnosti na HD (orientačné body pre centrá vybavenosti s koncentráciou spoločenských aktivít).

### **Územia sídliskových štruktúr**

Humanizovať prostredie sídliskových štruktúr:

- mestotvornými priestormi so zohľadnením merítka mesta a priemernej podlažnosti 3 – 4 nadzemných podlaží – sústredené v časti za mestským úradom - Alej, pri Myjave, pri materskej škôlke – Nešporova ul. a v rozptyle – smerom na Gazarku,
- rešpektovaním striedania intenzívne urbanizovaných priestorov, uplatnenia námestí a „zelených cezúr“ vo väzbe existujúcej plochy zelene mesta a na prírodné prostredie CHKO Záhorie a Gazarky,
- s lokalizáciou výškových budov – orientačných bodov, príp. ich zoskupení najmä v uzlových priestoroch, so spoločensky hodnotným verejným parterom,
- s uplatnením požiadavky pre estetizáciu prostredia urbanistickými prostriedkami, architektonickým riešením i designom - rekonštrukcie existujúcich stavieb a hodnotné architektonické riešenie potenciálnej novej zástavby.

### **Územia vidieckych štruktúr ostatných mestských častí**

- zachovať základné princípy urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania vidieckych štruktúr v časti Stráže
- zachovať charakter zástavby a charakter historicky založeného pôdorysu
- špecifický výraz ucelenej, kompaktnej štruktúry zástavby s jeho charakteristickou zástavbou priemernej podlažnosti 1 – 2 nadzemných podlaží,
- charakteristické plochy parkovej zelene,

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

---

Zásady funkčného usporiadania a využitia územia sú dané príslušnými typmi území a plôch a sú znázornené vo výkrese Komplexného návrhu funkčného využitia plôch.

Pre všetky urbanistické funkcie sú podrobne formulované základné definície plôch a území. Výklad legendy z hľadiska funkčného využitia plôch má význam regulačný, keďže určuje spektrum možností výhľadového využitia plôch, v určitom rámci podmienok. Charakteristika a popis jednotlivých položiek bude po schválení súčasťou záväznej časti územného plánu ako regulatívy funkčného usporiadania a využitia územia.

### **2.1 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre vyžitie jednotlivých plôch**

Pre jednotlivé položky legendy výkresu Komplexného návrhu funkčného využitia plôch sú spracované tabuľky so základnou charakteristikou konkrétnej funkčnej plochy alebo územia, ktoré sú spodrobnením návrhu funkčného využitia územia. Sú špecifikované v tzv. regulačnom liste „bloku“ pre jednotlivé funkčné územia, v nasledovnom členení:

- Identifikačné číslo bloku
- Funkčné využitie
- Základná charakteristika
- Funkčná regulácia
  - prevládajúca, prípustná funkcia
  - doplnková
  - nevhodná, neprístupná

## 2.2 Intenzita využitia funkčných plôch a určenie regulácie využitia jednotlivých plôch

### 2.2.1 Intenzita využitia funkčných plôch

Základnými charakteristikami využitia územia v územnom pláne mesta sú:

- spôsob využitia územia t. j. funkčné využitie,
- intenzita (miera) využitia územia t. j. miera exploatácie územia zástavbou.

Intenzita využitia územia sa reguluje použitím relatívnych ukazovateľov. Ako regulatívy slúžia ukazovatele intenzity využitia územia. Bývajú stanovené ako maximálne prípustná hranica miery využitia územia.

Intenzita využitia územia je miera exploatácie územia zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku územia. Ukazovateľmi intenzity využitia územia sú relatívne ukazovatele: index podlažných plôch, index zastavaných plôch. Pre zabezpečenie zachovania potrebného rozsahu zelene v území sa používa koeficient zelene.

Ukazovatele intenzity využitia územia:

- index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia. Stanovuje sa v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, spôsobe funkčného využitia a druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene a celkovou výmerou vymedzeného územia. Stanovuje sa v závislosti na spôsobe funkčného využitia, polohe rozvojového územia v rámci obce a zohľadňuje aj vplyv kontaktného územia na potrebný rozsah zelených plôch. V regulácii KZ stanovuje požiadavku na záväzné minimum zelených plôch v území,
- podlažnosť – udáva maximálnu výšku zástavby pre jednotlivé funkčné územia

#### Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou

V rámci tvorby územného plánu obce je účelné rozdeliť územie obce na stabilizované a rozvojové.

**Stabilizované územie** je územie obce, v ktorom návrh územného plánu nepredpokladá zmenu funkčného využitia, ani zmenu spôsobu zástavby. V týchto územiach pôjde v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby domov, využitie podkroví, úpravy a výstavbu v prielukách domov a pod. Stanovenie regulácie intenzity využitia stabilizovaných území z pohľadu celej obce na úrovni územného plánu nie je účelné. Ukazovatele intenzity využitia územia slúžia len na zdokumentovanie rozdielu (nárastu resp. zníženiu) hodnoty indexu podlažných plôch, indexu zastavaných plôch, resp. indexu zastúpena zelene v území.

**Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje:

- novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách,
- zásadnú zmenu funkčného využitia,
- zmenu spôsobu zástavby väčšieho rozsahu, pri zachovaní funkčného využitia územia.

Ukazovatele intenzity využitia územia jednotlivých funkčných plôch sú vstupným podkladom pre zadanie podrobnejšieho stupňa územnoplánovacej dokumentácie, ako aj súčasťou kritérií pre jej posudzovanie. Až po overení podrobnejším riešením, ktoré zohľadní okrem urbanistickej funkcie, polohu v obci aj dielčie špecifiká navrhovaných území je možné vo väzbe na zvolený typ zástavby považovať regulatívy intenzity využitia územia za záväzný prvok pre účely územného rozhodovania a povoľovanie stavieb.

## 3. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania

Pre potreby návrhu územného plánu boli formulované v dvoch polohách – pre stabilizované územia a pre rozvojové územia.

V **stabilizovaných** územiach :

- umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard a kvalita jestvujúcich obytných území,

V **rozvojových** územiach:

- štruktúru, mierku i hustotu zástavby diferencovať podľa polohy, a to :
- v dotyku s jestvujúcim zastavaným územím,



- v pohľadovo významných bodoch a líniách panorámy mesta
- v ťažiskových rozvojových lokalitách s uplatnením aktuálnych trendov bývania.

V rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia; verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, parkové a rekreačné plochy.

V rámci súčasných prístupov a tendencií v trvaloudržateľnej bytovej výstavbe uplatňovať zásady starostlivosti o životné prostredie (energetická náročnosť objektov, spotreba a úspora vody, technológie výstavby a pod.) v riešení novej zástavby – napr.:

- zohľadňovať orientáciu pozemkov k svetovým stranám a charakteristický prevládajúci SZ smer vetrov,
- aplikovať typy zástavby s využitím solárnej energie s klesaním výšky zástavby smerom na juh a pod.

Návrh vychádza z regulatívov intenzity využitia územia pre:

- izolované rodinné domy - priemerné výmery pozemkov - 700 m<sup>2</sup>/ izolovaný RD

V rámci nových obytných území sa počíta tiež s umiestnením **vostaviteľných zariadení** občianskej vybavenosti dennej potreby.

## 4. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia

- umiestňovanie zariadení dennej potreby v meste a jeho častiach realizovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- lokalizáciou občianskej vybavenosti posilňovať centrotvorné funkcie mesta
- občiansku vybavenosť rozvíjať v rámci verejných priestorov lokálneho významu
- v novonavrhovanej časti malopodlažnej rodinnej zástavby ako samostatné objekty na plochách určených pre rozvoj občianskeho vybavenia s prislúchajúcimi odstavňými plochami
- v centrálnom priestore v existujúcich zariadeniach formou obnovy (resp. prestavby), alebo ako súčasť existujúcich objektov rodinných domov
- usmerňovať rozvoj služieb v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia

### 4.1 Školské zariadenia

- stabilizovať sieť predškolských zariadení a rozvíjať integrované predškolské zariadenia,
- efektívne využiť existujúci fond priestorov a kapacít škôl a zachovať ich pre výhľadové potreby školstva,
- zabezpečiť špecifické školstvo vyplývajúce z osobitných výchovno-vzdelávacích potrieb a druhov zdravotného postihnutia detí a mládeže,
- uprednostňovať integrované ZŠ s predškolskými zariadeniami, pričom ide o snahu integrovania prevádzok stravovania, telovýchovy, prípadne rozšíreného stravovania pre starých a postihnutých ľudí v danej spádovej oblasti. Zariadenia umiestňovať v dotyku s bývaním a rekreačnou zeleňou.

### 4.2 Zdravotnícke zariadenia

#### 4.2.1 Ambulantná starostlivosť

- zdravotné stredisko (ZS),
- lekárenská služba,
- závodné ambulancie,
- súkromné ambulancie,
- hygienická služba.

Tieto zariadenia možno umiestňovať v centrách rôzneho hierarchického významu variabilne dislokovať, nakoľko znášajú rušnejšie mestské prostredie a väčšina z nich je **vostaviteľná**.

### 4.3 Kultúrne zariadenia

- **Zariadenia typu ZOV** (kluby pre kultúrnu činnosť, kluby dôchodcov, miestne knižnice, galérie) lokalizovať do lokálnych centier obytných súborov,

- **múzeá a galérie** - lokalizovať ako súčasť kultúrno – spoločenských centier, súčasť inej občianskej vybavenosti, v rekreačnej oblasti, v centre mesta, v zeleni, v historických objektoch,
- **polyfunkčné kultúrne zariadenia** - domy kultúry lokalizovať v parkovej zeleni. Je vhodné ich spájať s ostatnou občianskou vybavenosťou, napr. s rekreačnými zariadeniami.

#### 4.4 Maloobchod

V rozvoji maloobchodnej siete:

- požadovať zvyšovanie kvality zariadení maloobchodu:
  - so saturovaním nárokov obyvateľov a návštevníkov mesta,
  - ako charakteristickej funkciu ťažiskových mestotvorných priestorov,
  - ako súčasť regionálnych obslužných centier,

V rámci **základnej občianskej vybavenosti** pre obchody sortimentu dennej potreby je potrebné zohľadniť:

- celkovú kapacitu predajnej plochy obchodov dennej potreby v území v rozsahu 200 m<sup>2</sup> predajnej plochy/1000 obyvateľov považovať ako minimum. V obytných územiach možno rátať s časťou týchto zariadení vstavaných v objektoch bývania,

#### 4.5 Služby

V rozvoji služieb na území mesta:

- požadovať a podporovať zvyšovanie kvality služieb pre obyvateľstvo a návštevníkov mesta,
- podporovať rozvoj služieb ako podnikateľské aktivity hlavne výrobných služieb (prenos informácií a údajov, manažérske, poradenské, bezpečnostné služby, leasing), malých súkromných podnikov (do 24 zamestnancov), nárast podnikov so zahraničnou účasťou, najmä v počítačových a obchodných službách,
- rozvíjať individuálne formy poskytovania služieb hlavne údržby a opráv výrobkov a motorových vozidiel, hygieny a čistoty prostredia v oblasti nevýrobných služieb,
- riešiť nároky v oblasti pohrebných služieb v spolupráci s mestskými časťami.

V posúdení potrieb územia a pre reguláciu rozvoja zariadení služieb zohľadniť:

- **pre zariadenia služieb typu ZOV** – opravovne spotrebného tovaru a obuvi, zberne opráv a čistiarní, holičstvo, kaderníctvo:
  - spádová oblasť 5 000 obyvateľov,
  - dostupnosť do 1000 m,

## 5. Zásady a regulatívy umiestnenia výroby

- podporovať rozvoj malých a stredných podnikov zameraných najmä na doplnkové výroby, na rozvoj služieb pre obyvateľstvo
- zachovať poľnohospodársku výrobu v lokalitách vo väzbe na zachovávanú poľnohospodársku pôdu,

Z hľadiska požiadaviek na zvyšovanie kvality životného prostredia trvať na požiadavkách:

- ekologickej nezávadnosti výrobnéj základne a jej rozvoja,
- eliminovať prevádzkovými a technickými opatreniami už vyhlásené PHO a bezpečnostné pásma jestvujúcich výrobných, obmedzujúce funkčné zhodnotenie nadväzných území.

### 1. Výrobné územie

Na územia s urbanistickou funkciou výroby je možné umiestňovať stavby, zariadenia, areály a plochy:

- priemyselných podnikov alebo skupiny stredne veľkých priemyselných podnikov s rušivým vplyvom na okolie,
- do rozvojových lokalít neumiestňovať výrobu s veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia
- priemyselné podniky s rizikom rušivého vplyvu na okolie,
- areály stavebnej výroby alebo skupiny stredne veľkých stavebných výrobných s rušivým vplyvom na okolie,
- areály sústredenej stavebnej výroby a centrálnych trvalých stavebných dvorov so špecifickými požiadavkami na vlečkové napojenie
- stavebné dvory s rizikom rušivého vplyvu na okolie,

- centrálné skladové obvody
- distribučné centrá
- sklady a skladové plochy slúžiace výrobe, sklady pre výrobné podniky.

## 2. Zmiešané územie

**Do polyfunkčných plôch – výroba, obchod, služby** je možné umiestňovať:

- malé a stredné výrobné zariadenia, služby, malé skladové zariadenia, ktoré svojím charakterom nemôžu byť lokalizované v obytnom území – nespĺňajú požiadavky na hygienu a kvalitu obytného prostredia.

**Do polyfunkčných plôch- bývanie, občianska vybavenosť** je možné umiestňovať:

- výrobné zariadenia a služby, ktoré svojím charakterom zodpovedajú požiadavkám na hygienu a vysokú kvalitu prostredia ťažiskových priestorov.

## 3. Obytné územie

Do obytného územia je možné umiestňovať:

- malé výrobné zariadenia a služby, ktoré zodpovedajú požiadavkám na sprísnené kvalitatívne hygienické pomery a kvalitu obytného prostredia.

## 4. Poľnohospodárska výroba

V lokalitách zachovaných pre rozvoj poľnohospodárskej výroby je možné umiestňovať:

- výrobné, prevádzkové a skladové zariadenia rastlinnej výroby,
- výrobné, prevádzkové a skladové zariadenia živočíšnej výroby;
- nevyhnutné technické zariadenia,
- prevádzkové a hygienické zariadenia pre zamestnancov,
- predajne produktov

Na území mesta:

- zhodnotiť uvoľnené plochy po poľnohospodárskej výrobe v časti Šaštín pri toku Myjavy pre nové funkcie v prospech občianskej vybavenosti resp. zmiešaného územia, pričom s ich využitím vzhľadom na predpokladanú kontamináciu pôdy uvažovať s využitím v II. etape rozvoja mesta

# 6. Zásady a regulatívy umiestnenia rekreácie a športu

Pre rekreačné účely krátkodobej rekreácie sú na území mesta využívané priestory rekreačného centra Gazarka. Pri rozvoji rekreácie a športu vychádzať z charakteru mesta ako aj požiadaviek vyplývajúcich z meniacej sa skladby bývajúcего obyvateľstva. Potreba sa sústreďuje na dve základné sféry, ktorých rekreačná náplň je závislá na rozsahu voľného času a rytme jeho využívania:

- rekreácia každodenná - činnosť v rámci niekoľkých hodín voľna po skončení denného zamestnania alebo školskej výučby,
- rekreácia krátkodobá (víkendová) - je náplňou dní pracovného voľna koncom týždňa a sviatkov.

Na základe vyššie uvedeného je potrebné dobudovať a zatriktívniť základné typy jestvujúcich rekreačných stredísk:

- pre kúpanie a vodné športy (prírodné kúpaliská Gazarka, ),
- okrem tohoto typu rekreácie v najbližšom období vytvárať podmienky pre každodennú účinnú formu rekreácie a relaxáciu priamo v obytnom prostredí. (ihriská, areály voľného času a pod.),

V kontexte vyššie uvedeného v prostredí mesta je vhodné umiestňovať:

- zariadenia oddychu, vo vzťahu na existujúce podmienky rekreačného centra Gazarka,
- športové zariadenia – centrum oddychu a športu v novonavrhovanom území v časti Za Kopánkou,
- vo vzťahu na geotermálny vrt – rehabilitačno oddychové centrum
- pešie, cyklistické a kynologické trasy (pozdĺž toku Myjavy.....),
- náučné chodníky s drobnými stavbami altánkov, odpočinkových miest,

Pri rozvoji občianskej vybavenosti v rekreačných územiach s ohľadom na charakter rekreácie je potrebné dosiahnuť vyšší štandard v zariadeniach športových a telovýchovných, stravovacích, ubytovacích a vybraných služieb a zároveň dosiahnuť prevádzkovú efektívnosť týchto zariadení ich využitím i mimo sezóny.

## 7. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

---

### 7.1 Cestná doprava

#### Vonkajšie väzby

- rezervovať koridor pre preložku cesty:
  - II/500 v celom úseku katastrálneho územia mesta, tangenciálne po severnej strane zastavaného územia časti Stráže,

#### Vnútorne väzby

- presmerovanie cesty II/500 do polohy mimo zastavané územie mesta, vytvorenie základných predpokladov pre usporiadania vnútromestských dopravných vzťahov
- vytvorenie základného vnútromestského komunikačného systému tvoreného pôvodným prieťahom cesty II/500 a prieťahmi ciest II/590, III/00230 a III/00227
- doplnenie vnútromestského komunikačného systému o novonavrhané severojužné prepojenia dotvárajúce komunikačnú sieť celomestského významu,
- transformácia komunikačného systému z koncentrického do okružno-radiálneho s nasledovným usporiadaním:
  - severná tangenta korešpondujúca s vedením pôvodnej trasy cesty II/500 - funkčnej triedy C1 so šírkovou kategóriou MO8,5/40.
  - východná tangenta- v úrovni obslužných komunikácií funkčnej triedy C1 charakterizované normovou základnou kategóriou MZ 8,5/40,
  - západná tangenta - v úrovni obslužných komunikácií funkčnej triedy C1 charakterizované normovou základnou kategóriou MZ 8,5/40,
  - južná tangenta – vedená v polohe pozdĺž južnej strany železničnej trate v úrovni zbernej komunikácie najnižšej funkčnej triedy B3 a šírkovom usporiadaní v kategórii MZ8,5/40.
  - ukľudnené komunikácie so zmiešanou prevádzkou chodcov a vozidiel v jednej úrovni v zmysle dopravnej značky D58a,b,
- smerovanie navrhovaných hlavných a vedľajších cyklistických trás orientovať na vzťahy k rekreačným cieľom – Gazarka, pozdĺž toku Myjava, navrhovaným rozvojovým plochám pre oddych šport a rehabilitáciu,
- odstavenie nákladných vozidiel sa v rámci ÚPN mesta riešiť mimo obytnej zóny mesta a to v dvoch polohách, pre časť Stráže vo výrobnjej zóne O1 resp. navrhovanej NO1 a pre časť Šaštín v novonavrhovanej výrobnjej zóne NO2.

### 7.2 Železničná doprava

- vytvoriť územnú rezervu pre zdvojkolaženie železničnej trate č. 116 Kúty - Trnava, čo si vyžiada prebudovanie jestvujúcich úrovňových železničných prejazdov.
- rešpektovať ochranné pásma železničných tratí a vlečkového systému

## 8. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

---

Pri riadení využívania a usporiadania územia mesta bude potrebné dodržať tieto zásady:

- rešpektovať koridory existujúcich vedení technickej infraštruktúry, ich areály a zariadenia, ochranné a bezpečnostné pásma, pásma hygienickej ochrany
  - elektroenergetické zariadenia - elektrické vedenia VVN, rozvodné siete VN a NN, prevádzkové areály a pod.)
  - plynárenské zariadenia (vedenia a rozvodné siete VTL, STL a NTL sústavy, odovzdávacie regulačné stanice VTL/STL, regulačné stanice, prevádzkové areály a pod.)
  - telekomunikačné zariadenia (telekomunikačné siete diaľkové a miestne, kábelovody, optotrasy, televízne kábelové rozvody, telefónne ústredne, zariadenia a systémy rádiokomunikácií, prevádzkové areály)

## Vodné hospodárstvo

- riešiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu v súlade s urbanistickou koncepciou
- nové vodovodné potrubia v max. miere zaokrúhovať s jestvujúcimi a umiestňovať ich (vrátane ochranných pásiem) do verejných priestranstiev,
- riešiť dobudovanie kanalizácie v jestvujúcich častiach mesta
- odvádzanie odpadových vôd v rozvojových lokalitách riešiť ako delený systém,
- trasy nových kanalizácií a zariadenia na nich, (vrátane ich ochranných pásiem) umiestňovať do verejných priestranstiev,
- v prípade potreby realizácie čerpacej stanice túto navrhnuť mimo komunikácie (s diaľkovým ovládaním, prenosom údajov a prípojkou vody),
- odvádzanie dažďových vôd z objektov v rámci nových rozvojových lokalít riešiť mimo verejnej splaškovej kanalizácie, pričom je potrebné vypracovať dokumentáciu spôsobu odvádzania dažďových vôd
- vo výhľade uvažovať s rozšírením čistiarne odpadových vôd vo vzťahu na skutočnosť, že budúcnosti sa uvažuje s napojením ďalších obcí na ČOV mesta vody (Bílkove Humence, Lakšárska Nová Ves, Smolinské, Čáry a Kuklov)

## Zásobovanie elektrickou energiou

Zásobovanie elektrickou energiou riešiť nasledovným spôsobom:

- zásobovanie elektrickou energiou pre lokalitu č. 2 je riešené výmenou transformátora TS 66-30 o výkone 250 kV na 630 kV
- zásobovanie elektrickou energiou pre lokalitu č. 5, 7 uvažovať s novou TS 630 kV,
- zásobovanie elektrickou energiou pre lokalitu č. 11, 12 a 23 uvažovať s novou TS s výkonom 630 kV,
- zásobovanie elektrickou energiou pre lokalitu č. 13, 29 a 33 uvažovať s novou TS s výkonom 630 kV,
- zásobovanie elektrickou energiou pre lokalitu č. 14, 15, 16, 27, 28 a 32 uvažovať s novou TS s výkonom 630 kV,
- zásobovanie elektrickou energiou pre lokalitu č. 17, 20, 21, 22 uvažovať s výmenou TS 66-07 250 kVA na 400 kV,
- zásobovanie elektrickou energiou pre lokalitu č. 24 uvažovať s výmenou jestvujúcej TS 66-07 s výkonom 250 kV za 400 kV,
- zásobovanie elektrickou energiou pre lokalitu č. 31 uvažovať s výmenou jestvujúcej TS 66-02 s výkonom 400 kV na 630 kV,
- zásobovanie elektrickou energiou pre lokalitu č. 41 a 42 uvažovať s výmenou jestvujúcej TS 66-20 s výkonom 100 kV na 400 kV,
- zásobovanie elektrickou energiou pre lokalitu č. 43 uvažovať s novou TS 630 kV,
- zásobovanie elektrickou energiou pre lokalitu č. 44 uvažovať s výmenou jestvujúcej TS 66-19 s výkonom 160 kV na 400 kV,
- zásobovanie elektrickou energiou pre lokalitu č. 49 uvažovať s novou TS s výkonom 400 kV

## Zásobovanie plynom

- vzhľadom na nedostatočnú kapacitu RS (súčasná 3000 m<sup>3</sup> /hod) plynu vypracovať nový Generel plynifikácie mesta so zohľadnením uvažovaných rozvojových plôch
- plynifikovanie nových lokalít uskutočňovať predĺžením, alebo vysadením nových odbočiek v časovej väzbe na postupnosť výstavby.
- nové STL plynovody realizovať z materiálu PE stredne ťažkej rady

## 9. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno – historických hodnôt

---

### 9.1 Ochrana pamiatok v rozsahu zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu

#### Vyhlásené historické objekty zapísané do ÚZPF

1. Kláštor paulínov, Kláštorne námestie - evidovaný v ÚZPF SR pod číslom 752/1-7 s ochranným pásmom

NKP pozostáva zo 7 pamiatkových objektov, a to:

- **Kláštor paulínov** – neskorobaroková stavba s presahom do klasicizmu, z roku 1764;
  - **Rím.-kat. pútny kostol – Bazilika minor zasvätená Sedembolestnej Panne Márii** – monumentálna stavba kostola z obdobia neskorého baroka a klasicizmu, z roku 1764 – dvojvežová stavba previazaná architektonicky s priečelím budovy kláštora, ktorého krídla sa dispozične viažu na štvorcové nádvorie objektu;
  - **Kaplnka** – na severnej strane kostola – menšia trojhranná baroková stavba zo 17. stor. pôvodné umiestnenie originálu pútnickej sochy Šaštínskej Panny Márie;
  - **Hospodárska budova** – situovaná vedľa hlavnej cesty;
  - **Stĺp s plastikou piety** – pred kostolom, kamenná plastika z konca 19. stor.;
  - **Stĺp so súsoším sv. Trojice** – neskorobarokový trojičný stĺp z 18. stor.;
  - **Areál Kláštora paulínov.**
2. Kaštieľ – budova bývalej kartúnovej továrne – evidovaný v ÚZPF SR pod číslom 754/0 – tzv. starý kaštieľ z 1. polovice 17. stor., adaptovaný v 18. a 19. stor. na továrenské účely (kartúnka, neskôr cukrovar) - technická pamiatka.
    - tzv. morový stĺp s plastikou piety (ľudová rustikálna plastika) - evidovaný v ÚZPF SR pod číslom 755/0

#### Historické objekty nezapísané do ÚZPF

- v katastrálnom území obce rešpektovať a chrániť kultúrne pamiatky nezapísané v ÚZKF SR ako aj ich historicky založené väzby v urbanistickej štruktúre mesta;
- Rím.-kat. kostol (v niekdajších Strážach) – s príkostolným cintorínom, postavený v roku 1739 na mieste staršej gotickej stavby kostola – na cintoríne situované kamenné a drevené kríže – napr. rezbársky drevený kríž so striškou z roku 1882 – pred kostolom umiestnená kalvária s kaplnkami, s reliéfnymi motívmi krížovej cesty, spolu s tromi kamennými krížmi;
- Rím.-kat. farský kostol (v niekdajšom Šaštíne) - pôvodne gotická sakrálna stavba prestavaná a zbarokizovaná v roku 1685;
- Kalvária – súbor 14 malých pilierových stavieb s výklenkami analogických objektu božej muky, na terase súsošie Ukrižovania, pod ním postavy Márie a sv. Jána;
- synagóga (v tzv. starom Šaštíne) - stavba z roku 1852, s prestavbou priečelia v závere 19. stor.;
- prícestný kríž na Štefánikovej ul. – z roku 1910;
- kamenné plastiky – Immaculata, resp. sv. Floriána a Vavrinca (so spoločnou ohradou) - t. č. rozporne situované na hlavnom námestí;
- kaplnka na Gazárke;
- drevený kríž s plastikou Krista – na Gazárke;
- plastika sv. Floriána;
- kaplnka sv. Jána Nepomuckého;
- pomníky padlým v svetovej vojne;
- ďalšie prícestné plastiky a kríže;
- kríže a pomníky, resp. objekty cintorínov.

#### archeologické lokality

- chrániť a rešpektovať archeologické náleziská v predmetnom území a zabezpečiť ich primeranú prezentáciu, pričom je potrebné v každom stupni územného a stavebného konania vyžiadať

stanovisko od Krajského pamiatkového úradu Trnava ku každej pripravovanej stavebnej činnosti (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytovej výstavby apod.)

## **9.2 Zásady a regulatívy zachovania kultúrno – historických hodnôt**

- v katastrálnom území mesta rešpektovať a chrániť nehnuteľné kultúrne pamiatky zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR (ÚZPF SR) ako aj ich historicky založené väzby v urbanistickej štruktúre mesta a miestnych častí
- v katastrálnom území obce rešpektovať a chrániť kultúrne pamiatky nezapísané v ÚZPF SR ako aj ich historicky založené väzby v urbanistickej štruktúre mesta a miestnych častí
- rešpektovať a chrániť solitéry s historickou a kultúrnou hodnotou ako doklady pôvodnej historickej zástavby nachádzajúce sa v zastavanom území, ako aj mimo zastavaného územia, ktoré patria medzi pozoruhodnosti mesta a miestnych častí a dotvárajú koloryt mesta (prícestné kríže, plastiky)
- revitalizovať židovský cintorín
- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť merítka pôvodnej historickej štruktúry zástavby a dochované diaľkové pohľady na dominantu mesta –pútny kostol – Bazilika
- zachovať a chrániť plochy súvisiace s možnosťou výskytu archeologických lokalít pričom „Investor/stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.“
- rešpektovať kultúrno - historické urbanistické celky a architektonické objekty a areály v širšom zábere než požaduje ochrana pamiatok, tzn. podchytením aj ďalších hodnôt prostredia s cieľom zabezpečiť pre ne potrebnú ochranu,
- rešpektovať potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie a to v polohe hmotnej aj nehmotnej a vytvárať pre ne vhodné prostredie,
- v zastavanom území zachovať charakter zástavby a charakter historického pôdorysu v centre mesta ako aj pozdĺž hlavných komunikácií.

## **10. Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov**

---

Rešpektovať a chrániť:

- Názov ložiska: CHLÚ Šaštín – plošný obsah 4 689 401,7 m<sup>2</sup> (pôvodný obsah 4 520 991 m<sup>2</sup>) Rozhodnutím Obvodného banského úradu v Bratislave o zmene č. 4 dobývacieho priestoru Šaštín pod. č. 295/2004 zo dňa 30.04.2004 došlo k zmene dobývacieho priestoru Šaštín.
- Prieskumové územie „Gbely – ropa a horľavý zemný plyn“ (platné od 21.05.2002 do 22.05.2010) určené pre organizáciu Nafta a.s. Gbely, zasahujúce do katastrálneho územia mesta Šaštín - Stráže
- Ložisko nevýhradného nerastu pieskov, na pozemku s par. č. 2046/5, v zmysle rozhodnutia Obvodného banského úradu v Bratislave č. 1134/2003 zo dňa 29.05.2003 s časovou platnosťou rozhodnutia do 31.marca 2009.

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

---

### **11.1 Zásady a regulatívy ochrany prírody**

Na území mesta sa v súčasnosti nachádzajú - *chránené územia prírody*:

3. Chránené krajinné oblasti
  - CHKO Záhorie - vyhlásená k 1. 1. 1989 do záujmového územia zasahuje plochou 1417 ha z celkovej výmery 27 522 ha. CHKO v záujmovom území tvorí súvislý krajinný celok pieskových dún a presypov s riedkou riečnou sieťou. V rámci Slovenska predstavuje neopakovateľný krajinný systém.
4. Maloplošné chránené územia
  - chránený areálom (CHA) **Jubilejný les** s celkovou výmerou 17,98 ha. Toto územie bolo vyhlásené z dôvodu ochrany historického lesného parku vysadeného pri príležitosti vyhlásenia Československej republiky v roku 1918. V centrálnej časti územia je umiestnený pamätný kameň.
5. Sústavu NATURA 2000 - územia zasahujú nasledovné územie európskeho významu:
  - Šaštínsky potok - SKUEV0220
  - Vanišovec - SKUEV0226
  - Gazarka - SKUEV0213
  - Zelienska - SKUEV0171

## 11.2 Zásady a regulatívy tvorby krajiny

V tvorbe krajiny sa požaduje:

- rešpektovať všetky prvky a kategórie tvorby krajiny, ktoré sú uvedené v kapitole – Ochrana prírody a tvorba krajiny, územné systémy ekologickej stability, ktoré sú graficky vyjadrené vo výkrese č. 4 – Ochrana prírody, tvorba krajiny a ÚSES. Všetky tieto komponenty sú krajinnými prvkami, ktorých cieľom je vytváranie plošnej i funkčnej proporčnosti medzi technickými a biologickými komponentmi sídelnej štruktúry mesta.
- zvlášť chrániť plochy lesných masívov (Šaštínsky les, enklávy lesa v časti Stráže), ktoré tvoria základ krajinných, ochrannoprirodných i ekostabilizačných prvkov územia mesta Šaštín – Stráže,
- podporovať budovanie novonavrhaných krajinných komponentov, v maximálnej miere ochraňovať existujúce krajinné prvky v území.

## 11.3 Zásady a regulatívy vytvárania a udržiavania ekologickej stability

Pre udržanie ekologickej stability je potrebné :

- **akceptovať navrhnutý systém ekologickej stability** (spracovaný v úrovni RÚSES) pri územnoplánovacích činnostiach, najmä jeho základné kompozičné prvky – biocentrá (Bc) a biokoridory (Bk) rôznych hierarchických úrovní:
  - biocentrum nadregionálneho významu - NBC2 Červený rybník (označenie z ÚPN VÚC Trnavského kraja) – najsevernejšia časť s jadrom NPR Zelienska (vNR8) zasahuje do k.ú. Šaštín Stráže
  - biokoridor nivy rieky Myjava, vrátane starej Myjavy - biokoridor regionálneho významu (označenie z ÚPN VÚC Trnavského kraja – rBK 24 a rBK 36)
- Genofondovo významné plochy
  - B1 Stará Myjava
  - B11 Lokalita, pri kóte 218,2
  - B13 Kobyliarka
  - B15 Jubilejný les
  - B16 Na tvrdine
- vytvárať v územnoplánovacom procese predpoklady na realizáciu prvkov systému ekologickej stability,
- odvodzovať úroveň ekologickej stability zastavaného územia z požiadavky celoplošnej ekologickej stability (je treba chrániť existujúce plošné a líniové prvky zelene, zvláštnu pozornosť treba venovať ochrane najvýznamnejších plôch zelene – tzv. intaktná zeleň, minimalizovať zábery zelene na rastlom teréne, zabezpečiť vypracovanie dokumentu starostlivosti o dreviny),
- dodržiavať a uplatňovať metodicky odporúčané štandardy plôch zelene podľa metodického príručky MŽP SR z r. 2002 – Štandardy minimálnej vybavenosti obcí,



## **12. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

---

### **12.1 V oblasti ochrany kvality vôd**

- zabezpečiť postupnú sanáciu starých environmentálnych záťaží,
- zabezpečiť vybudovanie kanalizácie v rozsahu jestvujúcich časti mesta a v zmysle urbanistickej koncepcie
- zabezpečiť vybudovanie vodovodu v zmysle urbanistickej koncepcie

### **12.2 V oblasti ochrany poľnohospodárskej pôdy**

- Rešpektovať osobitne chránenú poľnohospodársku pôdu (ďalej PP) a zohľadňovať opatrenia vyplývajúce z osobitnej sústavy obhospodarovania PP v zmysle platných legislatívnych predpisov o ochrane PP,
- zabezpečiť protieróziu ochranu pôdneho fondu vegetáciou v rámci riešenia projektov pozemkových úprav: pre ochranu pôdy pred vodnou eróziou uplatňovať vhodnú agrotechniku; pre ochranu pôdy pred veternou eróziou rešpektovať jestvujúce a navrhované líniové a plošné prvky zelene vo voľnej krajine.

### **12.3 Hluková situácia**

- Zabezpečiť do roku 2008 spracovanie hlukových máp a akčných plánov na znižovanie hluku pre naplnenie požiadaviek Smernice EÚ 2002/49/EC.

### **12.4 V oblasti odpadového hospodárstva**

- pokračovať v separovanom zbere využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu,
- zabezpečiť separovaný zber potenciálne využiteľných zložiek so zvyšovaním podielu kompostovaných biologických odpadov, s rozšírením separovaného zberu problémových látok z komunálneho odpadu s cieľom jeho kvalitatívnej zmeny,
- zabezpečiť následné využitie alebo nezávadné zneškodnenie problémových látok,

Pre plnenie požiadaviek vyplývajúcich z programu odpadového hospodárstva je potrebné zabezpečiť najmä:

- pre zneškodňovanie komunálneho odpadu z mesta využívať skládku odpadov lokalita Bobogdány, k.ú. Štefanov
- odpady zo zelene, záhrad a sezónneho upratovania spracovávať v kompostárni v zmysle zmluvne dohodnutých vzťahov s ASA Zohor

### **12.5 V oblasti zníženia účinkov železničnej dopravy**

- Pri situovaní nových plôch pre bývanie, ako aj objektov priemyselnej výroby, občianskej a technickej vybavenosti, realizovať opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky, formou vytvorenia izolačnej zelene

## **13. Vymedzenie zastavaného územia**

---

### **13.1.1 Súčasnú hranicu zastavaného územia**

Súčasnú hranicu zastavaného územia mesta sú vymedzené k 1.1.1990, ktoré je vymedzené nasledovne (hranica je popisovaná v smere sever – juh, v smere hodinových ručičiek)

- hranica zastavaného územia začína v severnej časti Stráže bode križenia s cestou II/500 pokračuje smerom južným pozdĺž oplotenia záhrad, pokračuje pozdĺž hranice bývalého areálu hospodárskeho dvora, lemujúc zadné trakty záhrad až k areálu materskej školy
- pokračuje smerom južným pozdĺž zadných traktov záhrad rovnobežne s Hviezdoslavovou ulicou až po oplotenie areálu Slotas, križuje tok rieky Myjava, pokračuje pozdĺž toku Myjava východným smerom až za areál v súčasnosti nefunkčného areálu bývalých ŠM,

- pokračuje pozdĺž záhrad až k cintorínu a pokračuje pozdĺž cesty III/00230, prechádza na druhú stranu železničnej trate, lemujúc výrobný areál, pokračuje pozdĺž areálu Pórobetónky a pozdĺž železničnej vlečky sa vracia k železnici,
- pokračuje pozdĺž železničnej trate až po vstup do rekreačnej zóny Gazarka, lemujúc zadné trakty existujúcej zástavby smerom severným, prechádza cez cestu III/00227, prechádza poza areál bývalek Kartúnky, prechádza na druhú stranu toku Myjavy
- pokračuje pozdĺž záhrad zastavaného územia z Hviezdoslavovej ulice, pokračuje smerom severným okolo areálu ihriska, pokračuje smerom západným pozdĺž zadných traktov záhrad pozdĺž cesty II/500, prechádza cez cestu na druhú stranu, prechádza pozdĺž hranice lesa, pokračuje smerom východným poza zadné trakty záhrad,
- lemujúc cestu II/590 smer Holíč smerom južným, pokračuje poza výrobný areál, pokračuje ponad cintorín, pokračuje pozdĺž hranice lesa a vracia sa k východnému bodu.

### 13.1.2 Navrhované hranice zastavaného územia

• Pri Dube na cigánskom I.+ II.	4,58 + 12,98 ha
• Záhumence od Myjavy I.	4,67 + 1,1 ha
• Za Hviezdoslavovou	1,17 ha
• Za Kartúňkou	0,41 + 1,36 + 0,72 ha
• Šabata I. + II.+ III	4,08 + 3,42 + 3,73
• Za Kopánkou I + II	1,81 + 3,63 + 1,20 (poly) + 1,17 šport ha
• Stráže juh	3,09 ha
• Za fabrikou I. +II.	2,41 + 2,14 ha
• Pri železnici	2,34 ha
• Bobogdány I + II.	2,36 + 13, 57 ha
• Za fabrikou polyf.	6,87 ha
• Výrobná zóna Stráže	3,810 ha
• Slepacia hora – kúpeľnorehabil.	5,65 ha
• Cintorín – Šaštín	1,79 ha
• Golf – Stráže	1,57 ha
• Cyklocross	3,73 ha

## 14. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

### 14.1 Ochranné pásma a chránené územia pamiatkovej starostlivosti

#### Rešpektovať:

- **ochranné pásma a nehnuteľnosti** zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu ako aj archeologické náleziská na území mesta - Kláštor paulínov, Kláštorne námestie - evidovaný v ÚZPF SR pod číslom 752/1-7 s ochranným pásmom

#### Zabezpečiť:

- spracovanie zásad pamiatkovej ochrany pre navrhované chránené územia v kompetencii samosprávnych orgánov.

### 14.2 Ochranné pásma a chránené územia prírody

#### Rešpektovať:

- ochranné pásmo lesa ,
- ochranné pásma chránených území prírody,
- ochranné pásma vodných zdrojov,
- chránené územia prírody.

### 14.3 Pásma hygienickej ochrany

#### Rešpektovať :

- ochranné pásma dvorov živočíšnej výroby v súlade s návrhom ÚPN:
  - HD živočíšnej výroby farma Stráže 250 m,
- ochranné pásma cintorínov v rozsahu 50 m od obytných zón

## Ochrana tokov

- rešpektovať ochranné pásmo toku v šírke 10 m obojstranne od brehovej čiary pre rieku Myjava.
- rešpektovať 5 m od brehovej čiary tokov resp. kanálov – Stará Myjava, Bzovec, Čárska Kopánka (Strážsky kanál), Ságelovský potok, Šaštínsky potok, Okružný kanál, Priečný kanál, Bzovský kanál.

## 14.4 Ochranné pásma líniových stavieb a zariadení technickej infraštruktúry

- rešpektovať ochranné pásmo a bezpečnostné pásmo VVTL a VTL plynovodu v rozmedzí :
  - od 201 do 500 mm 8 m ochranné pásmo
  - do 500 mm 150 m bezpečnostné pásmo
  - regulačnej stanice 8 m.
- rešpektovať ochranné pásmo VVN a VN vedení
  - od 35 kV do 110 kV vrátane 15 m
  - od 110 kV do 220 kV vrátane 20 m

### Ochranné pásmo ropovodov

Riešeným územím prechádza jedna vetva tranzitného plynovodu, ktorá sa v Plaveckom Petri rozdeľuje na Brodské – ČR DN 1400, 2x DN 900, DN 800 PN 64, DN 1200 PN 75.

Bezpečnostná vzdialenosť v m	
Objekty a zariadenia	Kategória diaľkovodu B
<b>Skupina C</b>	
C.1 Cestné a železničné mosty, železničné trate, tunely a pod. <sup>2/</sup>	150
C.2 Železničné stanice <sup>2/3/</sup> a autobusové nádražia <sup>2/</sup>	
C.3 Priemyselné, poľnohospodárske a iné závody <sup>2/</sup>	
C.4 Skladovacie okrsky <sup>2/</sup>	
C.5 Sídelné útvary miest, sídlisk a obcí <sup>2/</sup>	
C.6 Rekreačné plochy, chatové a záhradkárске kolónie alebo osady <sup>2/</sup>	
C.7 Ostatné kategorizované objekty <sup>1/</sup>	

<sup>1/</sup> Kategorizácia objektov z hľadiska CO (určuje územne príslušné okresný štáb CO)

<sup>2/</sup> Meria sa od hranice obvodu železnice alebo od hranice pozemkov, objektov a zariadení

### Ochranné pásma dopravných zariadení

- rešpektovať ochranného pásma ciest II.-hých tried - vo vzdialenosti 25 m od osi vozovky,
- rešpektovať ochranné pásmo cesty III.-tej triedy - vo vzdialenosti 20 m od osi vozovky,
- rešpektovať ochranné pásmo železničnej trate - vymedzené plochou, ktorej okraj je vo vzdialenosti 60 m od krajnej koľaje,
- rešpektovať ochranné pásmo vlečkového systému zasahuje do vzdialenosti 15 m od krajnej koľaje vlečky.

### Ochranné pásma verejných vodovodov a kanalizácií

Rešpektovať ochranné pásma verejných vodovodov a kanalizácií na obidve strany v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach:

- 1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm,
- 2,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm,

### Hydromelioračné stavby

Rešpektovať vybudované nasledovné hydromelioračné stavby:

- OP Horná Myjava, ev.č. 6208 143, rok zaradenia 1975. V rámci predmetnej stavby boli vybudované nasledovné melioračné kanály:
  - K 15 ev.č. 5208 143 015
  - K 16 ev.č. 5208 143 016
  - K 18 ev.č. 5208 143 018
  - K 19 ev.č. 5208 143 019

- OP Šaštín-Stráže, ev.č. 5208 098, rok zaradenia 1965. V rámci predmetnej stavby boli vybudované nasledovné melioračné odpady:
  - Odpad od železnice ev.č. 6208 098 001
  - Odpad od lesa ev.č. 6208 098 002
  - Odpad ev.č. 6208 098 003

#### Ochranné pásmo hospodárskeho dvora

Pre hospodársky dvor živočíšnej výroby farma Stráže sa odporúča pásmo hygienickej ochrany je 250 m.

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

---

### 15.1 Ochrana prírody

#### 15.1.1 Zoznam chránených území prírody na území mesta

6. Chránené krajinné oblasti
  - CHKO Záhorie - vyhlásená k 1. 1. 1989 do záujmového územia zasahuje plochou 1417 ha z celkovej výmery 27 522 ha. CHKO v záujmovom území tvorí súvislý krajinný celok pieskových dún a presypov s riedkou riečnou sieťou. V rámci Slovenska predstavuje neopakovateľný krajinný systém.
7. Maloplošné chránené územia
  - chránený areálom (CHA) **Jubilejný les** s celkovou výmerou 17,98 ha. Toto územie bolo vyhlásené z dôvodu ochrany historického lesného parku vysadeného pri príležitosti vyhlásenia Československej republiky v roku 1918. V centrálnej časti územia je umiestnený pamätný kameň.
8. Sústavu NATURA 2000 - územia zasahujú nasledovné územie európskeho významu:
  - Šaštínsky potok - SKUEV0220
  - Vanišovec - SKUEV0226
  - Gazarka - SKUEV0213
  - Zelienska - SKUEV0171
9. Prvky RÚSES
  - biocentrum nadregionálneho významu - NBC2 Červený rybník (označenie z ÚPN VÚC Trnavského kraja) – najsevernejšia časť s jadrom NPR Zelienska (vNR8) zasahuje do k.ú. Šaštín Stráže
  - biokoridor nivy rieky Myjava, vrátane starej Myjavy - biokoridor regionálneho významu (označenie z ÚPN VÚC Trnavského kraja – rBK 24 a rBK 36)
10. Genofondovo významné plochy
  - B1 Stará Myjava
  - B11 Lokalita, pri kóte 218,2
  - B13 Kobylarka
  - B15 Jubilejný les
  - B16 Na tvrdine

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

---

Územný plán mesta uvažuje s rozvojom území pre funkciu bývania, podnikateľských aktivít, rekreácie, ktoré doteraz neboli prevarené na zonálnej úrovni. Vzhľadom na vyvíjajúce tlaky na využitie územia

ako aj rozsah navrhovaných plôch, je potrebné na základe vyhodnotenia reálnych proporčných nárokov na rozvoj jednotlivých funkčných zložiek, vypracovať pre nasledovné časti dokumentácie na zonálnej úrovni resp. územnoplánovacie podklady – UŠ pre:

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Časť regulačných zón A2, A3, ZP2            | ÚPN – Z |
| 2. Regulačné zóny NB3 – NB6, NB11, NR4         | ÚPN – Z |
| 3. Regulačné zóny NB13 – NB14                  | ÚPN – Z |
| 4. Regulačná zóna NF a NH4                     | ÚPN – Z |
| 5. Regulačné zóny NB7 – NB8, NB10, NB15 – NB16 |         |
| 6. Regulačné zóny ND1 – ND3                    |         |
| 7. Regulačné zóny NH1 – NH2, – NH5,            |         |
| 8. Regulačné zóny NO2 – NO4,                   |         |
| 9. Regulačné zóny NR1, R3                      |         |

## **17. Zoznam verejnoprospešných stavieb**

---

Podľa zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku §108 odseku (2) písmena f) a l) sú do zoznamu stavieb vo verejnom záujme zaradené nasledovné stavby:

### **17.1 Dopravná infraštruktúra**

1. cesta II/500 – severný obchvat mesta, vrátane napojenia na mesto - verejnoprospešná stavba vyplývajúca zo záväznej časti ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja
2. západná rozvojová tangenta mesta
3. južná tangenta mesta – vedená pozdĺž železničnej trate
9. zdvojkolaženie železničnej trate č. 116 Kúty – Trnava

### **17.2 Technická infraštruktúra**

#### **17.2.1 Vodné hospodárstvo**

##### **Vodovodná sieť**

10. vodovodná sieť v navrhovaných rozvojových lokalitách: NB1 – NB16, ND1 – ND3, NH1 – NH5, NR4, NO2 – NO4,

##### **Kanalizácia v uliciach**

4. rozšírenie ČOV
11. kanalizačná sieť v navrhovaných rozvojových lokalitách: NB1 – NB16, ND1 – ND3, NH1 – NH5, R3, NR4, NO2 – NO4,

### **17.3 Zásobovanie plynom**

4. rozšírenie regulačnej stanice plynu
12. rozšírenie plynovodnej siete v rozvojových lokalitách: NB1 – NB16, ND1 – ND3, NH1 – NH5, NR4, NO2 – NO4,

### **17.4 Zásobovanie elektrickou energiou**

13. trafostanice vrátane elektrickej siete

### **17.5 Občianska vybavenosť**

6. rozšírenie cintorínov v časti Šaštín a Stráže
7. športovorekreačné zariadenie
9. rekonštrukcia objektu školy v časti Stráže na dom sociálnych služieb