

# **ZMENY A DOPLNKY Č. 7 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA ŠAŠTÍN-STRÁŽE**

Smerná časť

NÁVRH

obstarávateľ

mesto Šaštín - Stráže



spracovateľ



FEBRUÁR 2025



## 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. Ing. arch. Peter Derevenec

Registračné číslo č. 400

## SPRACOVATEĽ ZMIEN A DOPLNKOV Č. 7 ÚPN- MESTA ŠAŠTÍN - STRÁŽE

AŽ PROJEKT s.r.o.

Bezručova 5

811 09 Bratislava

+421 2 45523896

atelier@azprojekt.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

Zmeny a doplnky č. 6 ÚPN mesta Šaštín – Stráže v procese prerokovania



# Obsah

1. ÚVOD	6
1.1. Hlavné ciele riešenia Zmien a doplnkov č. 7 ÚPN mesta Šaštín - Stráže	6
1.2. Spôsob a rozsah spracovania Zmien a doplnkov ÚPN	6
1.3. Východiskové podklady	6
2. NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV Č. 7 ÚPN MESTA	8
2.1. Vymedzenie riešeného územia	8
2.2. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväznej časti ÚPN R Trnavského kraja	8
2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady mesta	8
2.4. Záujmové územie a širšie vzťahy	8
2.5. Návrh koncepcie priestorového usporiadania	8
2.6. Návrh funkčného využitia územia s určením prevládajúcich funkcií	8
2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie	9
2.8. Vymedzenie zastavaného územia	9
2.9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	9
2.10. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, civilnej ochrany a ochrany pred povodňami	9
2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES a návrh riešenia zelene	9
2.12. Ochrana kultúrneho dedičstva	9
2.13. Návrh verejného dopravného vybavenia	9
2.14. Návrh verejného technického vybavenia	10
2.15. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely	10
2.16. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na lesných pozemkoch.	13

# 1. Úvod

## 1.1. Hlavné ciele riešenia Zmien a doplnkov č. 7 ÚPN mesta Šaštín - Stráže

Cieľom obstarania a spracovania dokumentu Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN mesta Šaštín-Stráže je zosúladiť navrhovanú zmenu funkčného využitia územia s komplexným riešením priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a premietnuť ich do záväznej časti schváleného územného plánu mesta.

Návrh Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Šaštín - Stráže je zameraný na priemet zmien funkčného využitia vyplývajúcich z riešenia do grafických výkresov ÚPN mesta Šaštín - Stráže:

Menia a dopĺňajú sa výkresy:

2	Komplexný urbanistický návrh	M 1:10 000
3	Komplexný urbanistický návrh	M 1:5 000
4	Ochrana prírody a tvorba krajiny a prvkov ÚSES	M 1:10 000
5A	Návrh riešenia verejného technického vybavenia – elektrická energia, telekomunikácie, plyn	M 1:5 000
6	Návrh verejného dopravného vybavenia	M 1:5 000
7	Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely a zábery LPF	M 1:5 000
8	Regulácia a verejnoprospešné stavby	M 1:5 000

## 1.2. Spôsob a rozsah spracovania Zmien a doplnkov ÚPN

Zmeny a doplnky sú vypracované v súlade s vyhláškou ÚÚPaV SR 392/2023 Z. z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia

Zmeny a doplnky sú vypracované v súlade s Metodickým usmernením č. 2/2024 vo veci postupu orgánov územného plánovania pri obstarávaní zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie schválenej podľa doterajších predpisov podľa prechodných ustanovení § 40 ods. 4 a § 40a ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vydané Úradom pre územné plánovanie a výstavbu SR č. 01221/2024-3.1 04675/2024 zo dňa 28.03.2024.

### Textová časť

Rešpektuje sa pôvodné členenie textovej časti, vrátane číslovania jednotlivých kapitol. Zmeny v textovej časti sú uvedené **podfarbeným komentárom**, ktorým sa spresňuje spôsob úpravy textu, za ktorým môže nasledovať samotný doplnený, odstránený alebo inak zmenený text. Časti textu, ktoré sa nemenia sa v textovej časti nezobrazujú.

### Grafická časť

Grafická časť je vypracovaná ako samostatná príloha (priesvitka) na podklade pôvodných výkresov v rovnakej mierke v rozsahu schváleného Územného plánu.

### Strategický dokument

Súbežne s vypracovaním Zmien a doplnkov č. 7 územného plánu mesta Šaštín - Stráže sa predkladá „Oznámenia o strategickom dokumente - Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN mesta Šaštín-Stráže“.

## 1.3. Východiskové podklady

Pri vypracovaní Zmien a doplnkov č. 7 ÚPN mesta Šaštín - Stráže sa vychádzalo z podkladov:

- ÚPN R TTSK schválený dňa 17.12.2014 a vyhlásený všeobecne záväzným nariadením č.33/2014,
- Územný plán mesta Šaštín - Stráže (AŽ PROJEKT s.r.o. 2007),
- Zmeny a doplnky č. 1/2007 ÚPN Šaštín-Stráže (Ing. arch. Jana Struhárová, Art Trade s.r.o.),
- Zmeny a doplnky č. 1/2008 ÚPN Šaštín-Stráže (Ing. Mária Krumpolcová, 2008),
- Zmeny a doplnky č. 1/2011 ÚPN Šaštín-Stráže (AŽ PROJEKT s.r.o. 2012),

- Zmeny a doplnky č. 1/2016 ÚPN Šaštín-Stráže (AŽ PROJEKT s.r.o. 2017),
- Zmeny a doplnky č. 5 ÚPN Šaštín-Stráže (AŽ PROJEKT s.r.o. 2023),
- Dokumentácia „Veterný park Šaštín – Stráže“ Zámer podľa zákona NR SR č.24/2006 Z.z., Navrhovateľ: SLOWEB s.r.o., WKS Energia I s.r.o, Spracovateľ: ADONIS CONSULT, s.r.o.; apríl 2024,
- Metodické usmernenie UVZ SR - Veterné elektrárne, Stanovenie hlukovej záťaže (metodické usmernenie účinné odo dňa 8. júla 2024).

## 2. Návrh zmien a doplnkov č. 7 ÚPN mesta

### 2.1. Vymedzenie riešeného územia

Kapitola 2.1 sa nemení.

### 2.2. Vázby vyplývajúce z riešenia a zo záväznej časti ÚPN R Trnavského kraja

Kapitola 2.2 sa nemení.

### 2.3. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady mesta

Kapitola 2.3 sa nemení.

### 2.4. Záujmové územie a širšie vzťahy

Kapitola 2.4 sa nemení.

### 2.5. Návrh koncepcie priestorového usporiadania

Do podkapitoly 2.5.2. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania, podnadpisu Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania sa dopĺňa:

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania zmien a doplnkov č. 7 vychádza z požiadaviek obstarávateľa začleniť a zosúladiť predmetné územia s celkovou koncepciou rozvoja mesta, vrátane dopravného napojenia na komunikačný systém mesta, nadradený dopravný systém a systém zabezpečenia technickou infraštruktúrou. V rámci návrhu zmien a doplnkov č. 7 ide o nasledovné územia:

#### Lokalita č. 1 - Bobogdan

Riešená lokalita predstavuje zmenu funkčného využitia územia z funkcie Plochy poľnohospodársky využívané krajiny na Plochy technickej infraštruktúry. Lokalita má výmeru 0,5 ha.

Jednotlivé elektrárne a ich stanovišťa sú umiestnené najvhodnejšie do štruktúry existujúcich poľných ciest tak, aby boli čo najbližšie k týmto cestám. Umiestnenie bolo vybraté hlavne na základe predpokladaného využitia veterného potenciálu celej oblasti a možnosti napojenia sa na rozvodnú sieť SR.

#### Lokalita č. 2 – Hlaviny A, B, C, D, E

Riešená lokalita predstavuje zmenu funkčného využitia územia z funkcie Plochy poľnohospodársky využívané krajiny na Plochy technickej infraštruktúry. Ide o umiestnenie piatich veterných elektrární. Lokalita má výmeru 2,5 ha.

Jednotlivé elektrárne a ich stanovišťa sú umiestnené najvhodnejšie do štruktúry existujúcich poľných ciest tak, aby boli čo najbližšie k týmto cestám. Umiestnenie bolo vybraté hlavne na základe predpokladaného využitia veterného potenciálu celej oblasti a možnosti napojenia sa na rozvodnú sieť SR.

### 2.6. Návrh funkčného využitia územia s určením prevládajúcich funkcií

Kapitola 2.6. sa dopĺňa:



Tab. 1 Prehľad zmien funkčného využitia územia lokalít zmien a doplnkov č. 7

P. č.	Lokalita	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN, v znení zmien a doplnkov)	Navrhovaná funkcia	Požiadavky na záber PP/les	Rozloha (ha)
1.	Bobogdan	Plochy poľnohospodársky využívané krajiny	Plochy technickej infraštruktúry	Záber PP Záber les	0,5
2.	Hlaviny A, B, C, D, E	Plochy poľnohospodársky využívané krajiny	Plochy technickej infraštruktúry	Bez záberu	2,5
Spolu:					3

## 2.7. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie

Kapitola 2.7 sa nemení.

## 2.8. Vymedzenie zastavaného územia

Kapitola 2.8 sa nemení.

## 2.9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Kapitola 2.9 sa nemení.

## 2.10. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, civilnej ochrany a ochrany pred povodňami

Kapitola 2.10 sa nemení.

## 2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov ÚSES a návrh riešenia zelene

Kapitola 2.11 sa nemení.

## 2.12. Ochrana kultúrneho dedičstva

Kapitola 2.12 sa nemení.

## 2.13. Návrh verejného dopravného vybavenia

Do podkapitoly 2.13.2 Východiská riešenia dopravných vzťahov sa dopĺňa:

### Komunikačný systém Zmeny a doplnky č. 7

Napojenie lokalít na komunikačný systém mesta je nasledovné:

#### Lokalita č. 1 - Bobogdan

Riešená lokalita predstavuje zmenu funkčného využitia územia z funkcie Plochy poľnohospodársky využívané krajiny na Plochy technickej infraštruktúry. Lokalita bude dopravne napojená priamo z cesty II/500 pomocou existujúcich a navrhovaných poľných a účelových ciest. Ku každej elektrárni bude

vybudovaná prístupová cesta so šírkou cca 4,5 m. Tam, kde je to možné budú využité existujúce poľné cesty. Tieto budú spevnené makadamom bez použitia asfaltu. Výnimka použitia asfaltu bude pre krátky cca 10-15 m úsek, ktorý bude spevnený asfaltom len v časti napojenia od zámeru – poľné cesty na cestnú komunikáciu vyššej triedy aby nedochádzalo k zanášaniam hliny na vozovku.

#### **Lokalita č. 2 – Hlaviny A, B, C, D, E**

Riešená lokalita predstavuje zmenu funkčného využitia územia z funkcie Plochy poľnohospodárskej využívanej krajiny na Plochy technickej infraštruktúry. Lokalita bude dopravne napojená priamo z cesty II/590 pomocou existujúcich a navrhovaných poľných a účelových ciest. Ku každej elektrárni bude vybudovaná prístupová cesta so šírkou cca 4,5 m. Tam, kde je to možné budú využité existujúce poľné cesty. Tieto budú spevnené makadamom bez použitia asfaltu. Výnimka použitia asfaltu bude pre krátky cca 10-15 m úsek, ktorý bude spevnený asfaltom len v časti napojenia od zámeru – poľné cesty na cestnú komunikáciu vyššej triedy aby nedochádzalo k zanášaniam hliny na vozovku.

## **2.14. Návrh verejného technického vybavenia**

Do Podkapitoly 2.14.6 Zásobovanie elektrickou energiou sa dopĺňa:

#### **Zmeny a doplnky č.7**

Vo riešenom území sa uvažuje s umiestnením 6 veterných turbín, s výkonom od 4,5 – 7,2 MW za jednu veternú elektrárňu. Výška stožiaru max. 149 m.

Z každej veternej elektrárne bude jej výkon vedený podzemným VN 35 kV elektrickým káblom. Tieto káble budú spoločne vedené popri, resp. pod účelovými a poľnými cestami spájajúcimi jednotlivé elektrárne až k novovybudovanej trafostanici.

Privedenie výkonu veternej elektrárne je uvažované do trafostanice, ktorú bude potrebné vybudovať pri VVN vedení. Prevádzkovateľ sústavy veterných elektrární vybuduje pri 110 kV vedení 35 kV trafostanicu. Táto bude slúžiť ako transformačné miesto elektrického prúdu o napätí 35 kV privedeného podzemným káblovým vedením, kde sa bude transformovať na prúd o napätí 110 kV. Z trafostanice bude prúd vyvádzaný do existujúcej 110 kV linky nadzemného vedenia vo vlastníctve ZSE a.s. v bode napojenia, ktoré určí ZSE a.s..

## **2.15. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely**

Do Kapitoly 2.15. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely sa dopĺňa nasledovne:

#### **Vyhodnotenie a zdôvodnenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie - Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN- mesta Šaštín-Stráže**

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde v rámci Zmien a doplnkov územného plánu č. 7 mesta Šaštín-Stráže sa riešilo v zmysle § 13 zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Zábery poľnohospodárskej pôdy sú spracované v tabuľke č. 12 podľa jednotlivých lokalít s priradeným poradovým číslom, príslušným katastrálnym územím, rozlohou, navrhovaným funkčným využitím, druhom pozemku, BPEJ, užívateľom poľnohospodárskej pôdy a vykonanými hydromelioračnými zariadeniami.

Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely predstavuje záber pôdy s celkovou rozlohou 1,1949 ha. Záber poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci Zmien a doplnkov č. 7 ÚPN- mesta Šaštín-Stráže predstavujú spolu dve lokality navrhované na funkciu Plochy poľnohospodárskej využívanej krajiny – s lokalizáciou zariadení veterných elektrární a plochu účelovej komunikácie.

Napriek záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, možno skonštatovať, že navrhované lokality sú navrhnuté v nadväznosti na zastavané územie a existujúcu infraštruktúru, teda nebude narušená ucelenosť honov, ani nedôjde k fragmentácii a izolácii poľnohospodárskej pôdy.

Požiadavka ochrany poľnohospodárskej pôdy vyplývajúca z § 12 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy ustanovuje, že poľnohospodársku pôdu možno využiť na nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu. Dve z navrhovaných lokalít sa nachádzajú na pôde, ktorú je potrebné podľa tab.8 Prehľad najkvalitnejšej pôdy v riešenom území chrániť.

Tab. 2 Prehľad záberu poľnohospodárskej pôdy

Ukazovateľ	Rozloha (ha)
<b>Odňatie pôdy celkom</b>	<b>1,1949</b>
Z toho v zastavanom území	-
Z toho p. p.	1,1789
Orná pôda	1,1789
Les	0,0160
Vykonané investície do pôdy – odvodnenie	
Užívateľ p. p.	
- fyzické osoby	
- právnické osoby	
Zmena využitia	2,5

Tab. 3 Prehľad záberu poľnohospodárskej pôdy podľa funkčného využitia

Ukazovateľ	Rozloha (ha)
Plochy poľnohospodársky využívané krajiny – s lokalizáciou zariadení veterných elektrární	<b>0,5000</b>
Účelová cesta	<b>0,6949</b>
<b>Spolu:</b>	<b>1,1949</b>

Tab. 4 Podrobnejšie členenie podľa jednotlivých lokalít

P. č.	Lokalita	Existujúca funkcia (v zmysle ÚPN, v znení zmien a doplnkov)	Navrhovaná funkcia	Požiadavky na záber PP/les	Rozloha (ha)	Poznámka
1.	Bobogdan	Územia poľnohospodársky využívané krajiny	Plochy technickej infraštruktúry	Záber PP	0,5	
2.	Bobogdan	Územia poľnohospodársky využívané krajiny	Účelová cesta	Záber PP, Záber les	0,6949	
3.	Hlaviny A	Územia poľnohospodársky využívané krajiny	Plochy technickej infraštruktúry	Zmena funkčného využitia bez záberu PP	0,5	Ostatná plocha
4.	Hlaviny B	Územia poľnohospodársky využívané krajiny	Plochy technickej infraštruktúry	Zmena funkčného využitia bez záberu PP	0,5	Ostatná plocha
5.	Hlaviny C	Územia poľnohospodársky využívané krajiny	Plochy technickej infraštruktúry	Zmena funkčného využitia bez záberu PP	0,5	Ostatná plocha
6.	Hlaviny D	Územia poľnohospodársky využívané krajiny	Plochy technickej infraštruktúry	Zmena funkčného využitia bez záberu PP	0,5	Ostatná plocha
7.	Hlaviny E	Územia poľnohospodársky využívané krajiny	Plochy technickej infraštruktúry	Zmena funkčného využitia bez záberu PP	0,5	Ostatná plocha
<b>Spolu:</b>					<b>3,6949</b>	

# **Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde - Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN-mesta Šaštín - Stráže**

Žiadateľ (obstarávateľ):  
 Spracovateľ:  
 Kraj:  
 Obvod:  
 Dátum:

Mesto Šaštín - Stráže  
 AŽ PROJEKT s.r.o., Bratislava  
 Trnavský  
 Skalica  
 28. 08. 2024

Tab. 5 Predpokladané odňatie poľnohospodárskej pôdy

P. č.	Lokalita	Funkčné využitie		Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnoh. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy			Výmera nepoľn. pôdy	Vykonané investície do pôdy (ha)	Vlastník poľnoh. pôdy
		Schválený ÚPN	ZaD č.7	celkom	v zastav. území	mimo zastav. územia		celkom (ha)	BPEJ	Výmera (ha)			
1.	Bobogdan	Územia poľnohospodársky využívané krajiny	Plochy technickej infraštruktúry	0,5000		0,5000	Orná pôda	0,5000	0247202	0,5000			Súkromní vlastníci
2.	Bobogdan	Územia poľnohospodársky využívané krajiny	Účelová cesta	0,6788		0,6788	Orná pôda	0,6788	0159211 0247205 0247202	0,0712 0,3088 0,2988			Súkromní vlastníci
Spolu:				1,1788		1,1788		1,1788	0159211 0247205 0247202	0,0712 0,3088 0,7988			

## 2.16. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na lesných pozemkoch.

Do Kapitoly 2.16. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na lesných pozemkoch sa dopĺňa nasledovne:

### Vyhodnotenie a zdôvodnenie perspektívneho využitia lesnej pôdy na iné účely - Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN- mesta Šaštín-Stráže

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na lesnej pôde v rámci územného plánu obce Šaštín - Stráže je riešené v zmysle § 4 vyhlášky č. 12/2009 o ochrane lesných pozemkov pri územnoplánovacej činnosti a pri ich vyňatí a obmedzení z plnenia funkcií lesov.

Jedná sa o lesné porasty dielca č. 552, porastovej skupiny O. Lesy sú zaradené do kategórie ochranné lesy.

Tab. 6 Údaje o lesných pozemkoch z katastra nehnuteľností a lesného hospodárskeho plánu

Označenie vlastníka alebo správcu	Označenie obhospodarovateľa lesa	Číslo listu vlastníctva podľa registra C/E podľa KN	Názov obce	Názov katastrál-neho územia	Parcela CKN číslo	Parcela EKN číslo	Plánovaný záber lesných pozemkov v m <sup>2</sup>	Označenie dielca	Označenie kategórie lesov	Názov lesného celku alebo vlast. celku
Register C - bez vlastníka Register E - AGROZDROJ s.r.o., Lachmanova 356, Čáry, PSČ 908 43, SR	Obh: Halás Štefan OLH: Paus Anton, Ing.	Register C - bez LV Register E - LV č. 4404	Šaštín-Stráže	Stráže nad Myjavou	1736/1	2297/1	160 m <sup>2</sup>	552	Lesy ochranné	Lesný celok Šaštín

