



**Zmeny a doplnky č. 1/2018  
Územného plánu mesta  
**MYJAVA****

**TEXTOVÁ ČASŤ**

**NÁVRH**



## MESTO MYJAVA

Zmeny a doplnky č. 1/2018 Územného plánu mesta Myjava  
boli schválené uznesením mestského zastupiteľstva

č. .... dňa .....

Myjava, dňa .....

.....  
Pavel Halabrín  
Primátor mesta



## Zmeny a doplnky č. 1/2018



## I. ÚZEMNÝ PLÁN MESTA MYJAVA

---

Územný plán mesta Myjava spracoval ateliér pre výskumnú a projektovú činnosť v oblasti architektúry, územného rozvoja, ekológie a informatiky AUREX spol. s r. o. v septembri roku 2004, ktorý schválilo Mestské zastupiteľstvo mesta Myjava uznesením č. 67/2004 dňa 15.10.2004. Závazná časť bola vyhlásená VZN č.8/2004.

## II. ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2018 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA MYJAVA

---

Orgán územného plánovania, ktorým je mesto Myjava, v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov sústavne sleduje, či sa nezmenili územnotechnické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, prípadne vypracovanie novej územnoplánovacej dokumentácie.

Zmeny a doplnky č. 1/2018 Územného plánu mesta Myjava (ďalej aj ako ZaD č. 1/2018) sú územnoplánovacou dokumentáciou upravujúcou čístopis Územného plánu z roku 2004 v znení Zmien a doplnkov.

Do čístopisu územnoplánovacej dokumentácie boli postupne zapracované a schválené skutočnosti upravujúce rozvoja mesta formou zmien a doplnkov:

- Zmeny a doplnky č. 1/2006
- Zmeny a doplnky č. 1/2013

### II.1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE ZMIEN A DOPLNKOV č. 1/2018 ÚPN

#### Obstarávateľ



Mesto Myjava  
Námestie M. R. Štefánika 560/4  
907 01 Myjava

#### Spracovateľ



AUREX spol. s r. o.  
Ľubľanská 831 02  
Bratislava



## II.2 RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN

Hlavný riešiteľ	Ing. arch. Ľubomír Klaučo autorizovaný architekt SKA reg. číslo: 0983 AA
Zodpovedný riešiteľ	Ing. Matúš Bizoň, PhD.
Životné prostredie	Ing. Michal Štiffel

## II.3 OSOBA ODBORNE SPÔSOBILÁ PRE OBSTARÁVANIE ÚPP a ÚPD

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa §2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Osoba odborne spôsobilá	Ing. arch. Adriana Mlynčeková, PhD. reg. č.: 365
-------------------------	---

## III. RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1/2018 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA MYJAVA

Návrh Zmien a doplnkov č. 1/2018 Územného plánu mesta Myjava (ďalej aj ako ZaD č. 1/2018) je vypracovaný v súlade so stanovenými hlavnými cieľmi a požiadavkami spracovania, ktoré sú definované v Zadaní Územného plánu mesta Myjava.

### III.1 GRAFICKÁ ČASŤ ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1/2018

Grafická časť Zmien a doplnkov č. 1/2018 pozostáva z nasledujúcich výkresov. Výkresy sa členia na podkladový výkres platného právneho stavu a priesvitkovú náložku prekladajúcu sa na podkladový výkres. Predmetom prerokovania návrhu ZaD sú priesvitkové náložky.

Výkres č. 2a - ZD1/2018 Komplexný urbanistický návrh	M = 1 : 10 000
Výkres č. 2b - ZD1/2018 Komplexný urbanistický návrh – zastavané územie	M = 1 : 5 000
Výkres č. 3 - ZD1/2018 Návrh riešenia dopravy	M = 1 : 5 000
Výkres č. 5(L) - ZD1/2018 Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania	M = 1 : 5 000
Výkres č. 7 - ZD1/2018 Vyhodnotenie záberov PPF a LPF	M = 1 : 5 000



### III.2 FORMA SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1/2018

Aktualizácia smernej textovej časti je spracovaná ako priemet zmien navrhovaných v rámci Zmien a doplnkov č. 1/2018 do územného plánu v platnom znení. Jednotlivé zmeny a doplnky sú textovo uvedené s označením „dopĺňa sa“, „nahrádza sa“, resp. „kapitola bez zmeny“.

Aktualizácia záväznej textovej časti je spracovaná ako úplné znenie Územného plánu mesta Myjava, v znení Zmien a doplnkov č. 1/2006 a č. 1/2013, s priemetom zmien navrhovaných v rámci Zmien a doplnkov č. 1/2018.

- Časti textu navrhnuté na vypustenie z ÚPN sú preškrtnuté a označené červeným písmom ( **príklad úpravy textu** ).
- Časti textu navrhnuté na doplnenie do ÚPN obdobne uvedené modrým písmom ( **príklad úpravy textu** ).

Grafická časť je spracovaná na podklade platného územného plánu mesta v platnom znení. Nakoľko pri spracovaní územného plánu v roku 2004 nebol ešte pre mesto Myjava vyhotovený digitálny kataster nehnuteľností, čistopis územného plánu mesta Myjava bol spracovaný na podklade štátneho mapového diela - Základná mapa Slovenskej republiky 1 : 10 000. Pre zastavané územie tvorilo podkladovú mapu päť cez seba naložených mapových listov v rastrovej forme. Polohopis, výškopis, popis, vodstvo a porast v listoklade Myjava 3-7, Myjava 2-7, Myjava 4-8, Myjava 3-8, Myjava 2-8, Myjava 3-9 a Myjava 2-9.

Pri spracovaní návrhu Zmien a doplnkov č. 1/2018 Územného plánu mesta Myjava bola táto podkladová mapa vymenená za aktuálny súbor geodetických a popisných informácií SGI a SPI Geodetického a kartografického ústavu Bratislava. Vymedzenie priestorových informácií územného plánu mesta Myjava je rektifikované<sup>1</sup> na aktuálnu evidenciu katastra nehnuteľností. Rektifikované výkresy sú podkladom pre spracovanie tejto aktualizácie územného plánu.

### III.3 PREDMET RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1/2018

- Aktualizácia vymedzenia Chránenej krajinej oblasti CHKO Biele Karpaty, ktoré na západe zasahuje do riešeného územia mesta Myjava. Aktuálna hranica CHKO zapracovaná podľa podkladov od Štátnej ochrany prírody Slovenskej republiky (ŠOPSR).
- Zapracovanie grafického vymedzenia svahových deformácií, resp. území potenciálne ohrozených zosuvmi pôdy, podľa evidencie Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra.
- Zapracovanie záplavových území storočnej vody Q100 podľa pravdepodobného modelu zaplavovania Ministerstva Životného prostredia SR.
- Zapracovanie územných opatrení pre realizáciu ochranných nádrží a resp. alebo suchých poldrov s protipovodňovými účinkami, na základe spracovanej štúdie „MESTO MYJAVA - Návrh protipovodňových opatrení“ (VODOTIKA a.s. 12/2007).

<sup>1</sup> rektifikácia = oprava, korektúra, spresnenie; občasné nastavenie jemných meracích prístrojov; výpočet dĺžky oblúkov krivky; skorigovanie a uvedenie do správneho stavu, napr. dráhy lietadla; zostrojenie úsečky o dĺžke oblúka. V tomto prípade zakreslenie platného funkčného využitia a priestorového usporiadania presne na mapové dielo katastra nehnuteľností.



- Doplnenie environmentálnych záťaží podľa evidencie Ministerstva životného prostredia SR.
- Aktualizovanie vymedzenia dobývacieho priestoru tehliarskej suroviny 047/A - Myjava podľa evidencie Banského úradu. Územie je zároveň aj chráneným ložiskovým územím (CHLÚ).
- Zapracovanie skládok odpadov podľa registra Geofondu Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra, ktorý vedie všetky zaevidované skládky na území Slovenskej republiky.
- Aktualizovanie vymedzenia bonitovaných pôdnoekologických jednotiek (BPEJ).
- Vypustenie odklonu cesty II/581 v koridore južného ochvatu časti Turá Lúka v zmysle návrhu aktualizácie Územného plánu regiónu Trenčianskeho kraja.
- Vypustenie výhľadového koridoru cesty II/581 v trase juhovýchodného obchvatu mesta Myjava v zmysle návrhu aktualizácie Územného plánu regiónu Trenčianskeho kraja.
- Vypustenie návrhu medzičasom zrealizovanej prekládky VTL plynovodu, vrátane aktualizácie bezpečnostného pásma.
- Vymedzenie plôch pre rozvoj individuálnej rodinnej výstavby.
- Aktualizácia právnej úpravy ochranných a bezpečnostných pásiem.
- Zmena funkčného využitia lokalít v zastavanom území na funkčné využitie umožňujúce transformáciu dotknutého územia na polyfunkčné lokality bývania v bytových domoch a občianskej vybavenosti.
- Zmena funkčného využitia lokalít v zastavanom území na funkčné využitie umožňujúce valorizáciu zariadení občianskej vybavenosti.
- Vzhľadom na plnú obsadenosť priemyselného parku sú navrhnuté územnotechnické podmienky pre jeho rozšírenie do druhej etapy.
- Doplnenie cyklotrás podľa projektových zámerov mesta.
- Spresnenie zásad a regulatívov pre jednotlivé typy funkčného využitia.
- Aktualizácia funkčného využitia plôch bývania v rodinných domoch rozptýlených v kopaničiarskych častiach osídlenia, podľa platného právneho stavu evidencie druhu pozemku katastra nehnuteľností.
- Doplnenie nových plôch pre extenzívne bývanie v rodinných domoch v rámci kopaničiarskeho typu osídlenia.
- Doplnenie záväznej časti o nové zásady a regulatívy v oblasti územného rozvoja a architektonického prevedenia objektov v osídlení kopaníc.
- Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely pre dotknuté lokality.
- V rámci výkresu č. 7 - Vyhodnotenie záberov PPF a LPF je v ľavom hornom rohu navrhnuté nahradenie schémy „Komplexný urbanistický návrh“ v mierke 1 : 15 000 za schému „Vymedzenia záberov PPF a LPF – kopanice“ v mierke 1 : 25 000 tak, aby boli na tomto výkrese pokryté všetky lokality mesta.

### III.4 VYMEDZENIE A CHARAKTERISTIKA DOTKNUTÝCH LOKALÍT

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena funkčného využitia v 59 (slovom päťdesiat deväť) územne odlúčených lokalitách.

- Lokalizácia dotknutých lokalít celého mesta Myjava je graficky vyznačená na výkrese č. 2a – ZD1/2018 „Komplexný urbanistický návrh“ s označením „Z1“ (resp. Z1a, Z1b, ...) až „Z35“ v mierke 1:10 000.



- Lokalizácia dotknutých lokalít zastavaného územia mesta Myjava je graficky vyznačená na výkrese č. 2b – ZD1/2018 „Komplexný urbanistický návrh“ s označením „Z1“ (resp. Z1a, Z1b, ...) až „Z35“ v mierke 1:5 000.

Osobitne je riešená aj problematika rozvoja kopaníc. Návrh ZaD č. 1/2018 obsahuje 167 plôch, ktoré sú podľa katastra nehnuteľností evidované ako zastavané plochy a nádvorcia. Ide o funkčné využitie bývania v rodinných domoch.

- Lokalizácia dotknutých lokalít celého mesta Myjava je graficky vyznačená na výkrese č. 2a – ZD1/2018 „Komplexný urbanistický návrh“ v mierke 1:10 000.

Návrh ZaD č. 1/2018 taktiež obsahuje 28 rozvojových plôch pre novú výstavbu rodinných domov v kopaničiarskej forme osídlenia mesta Myjava.

- Lokalizácia dotknutých lokalít celého mesta Myjava je graficky vyznačená na výkrese č. 2a – ZD1/2018 „Komplexný urbanistický návrh“ s označením „K1“ až „K28“ v mierke 1:10 000.

Označenie každej lokality svojim špecifickým kódom je definované najmä pre jednoznačnosť v rámci prerokovania návrhu zmien a doplnkov. V nasledujúcich etapách bude toto kódové vypustené v zmysle metodiky riadne schváleného čistopisu územného plánu mesta.

- Nositeľom záväzných zastavovacích podmienok sú vymedzené regulačné bloky, ktoré sú premietnuté výkrese č. 5(L) – ZD1/2018 „Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania“ v mierke 1:5 000. V náložke výkresu sú premietnuté všetky hranice regulačných blokov, ktoré sú týmito zmenami dotknuté. Rozdelené sú tie, ktoré do ÚPN dopĺňajú a na tie, ktoré sú navrhnuté na vypustenie z ÚPN. V náložke je však pre každý dotknutý regulačný blok znázornená nová hranica v plnom rozsahu.

### **Z1a, Z1b**

V ZaD č. 1/2018 sú lokality s označením Z1a a Z1b navrhnuté na zmenu v urbanistickom obvode č. 18, pri štátnej ceste II/581 v časti Turá Lúka. Územne sa jedná o areál bývalého liehovaru Turá Lúka. Celková výmera lokality predstavuje 0,64 ha a je situovaná v rámci zastavaného územia.

Navrhnutá je zmena vymedzenia regulačného bloku 18.046b, ktorá bola upravená prostredníctvom Zmien a doplnkov č. 1/2006 s označením Z1/6. Pôvodné funkčné využitie „PM - polyfunkčné plochy mestského centra, ťažiskové priestory“ tak bolo v roku 2006 nahradené funkčným využitím „PVS – polyfunkčné plochy výroby a služieb“ pre Z1/6 o výmere 0,62 ha. Na základe vývoja hospodárskych a sociálnych predpokladov sa však táto úprava čistopisu územnoplánovacej dokumentácie neukázala pre mesto efektívna. Navrhnuté je preto preusporiadanie tejto lokality podľa aktuálnych investičných zámerov.

Pre západnú časť s označením Z1a, o výmere 0,16ha, je navrhnutá zmena na funkciu „BB – plochy bývania - bytové domy“. Táto plocha vytvorí nový regulačný blok s označením 18,046b.

Východná časť s označením Z1b, o výmere 0,48 ha je navrhnutá zmena na funkciu „BR – plochy bývania - rodinné domy“. Táto plocha vytvorí nový regulačný blok s označením 18,046c.





## Z2

V ZaD č. 1/2018 je lokalita s označením Z2 navrhnutá zmena v urbanistickom obvode č. 16, pri štátnej ceste II/581 v časti Turá Lúka. Územne sa jedná o areál bývalej pekárne CEREALS s.r.o. Výmera lokality predstavuje 1,21 ha a je situovaná v rámci zastaveného územia.

Navrhnutá je zmena funkčného využitia regulačného bloku 18.069 z pôvodnej funkcie „PVS - polyfunkčné plochy výroby a služieb“ na funkciu „PM – polyfunkčné plochy mestského centra, ťažiskové priestory“. Výmera aj vymedzenie bloku ostanú nezmenené.

## Z3a, Z3b

V ZaD č. 1/2018 je lokalita s označením Z3 navrhnutá na zmenu v urbanistickom obvode č. 16, v časti Myjava – sídlisko Kamenné. Celková výmera lokality predstavuje 1,44 ha a je situovaná v rámci zastaveného územia. Lokalita je rozdelená na dve časti, severná časť Z3a a južná časť Z3b. Navrhnutá je územné rozdelenie regulačného bloku 16,005, ktorý je situovaný v rámci zastaveného územia.

Pre severnú časť s označením Z3a, o výmere 0,75ha, je ponechaná pôvodná funkcia „BB – plochy bývania - bytové domy“, avšak vzhľadom na už zrealizovanú výstavbu sa táto časť preklasifikuje z etapy návrh na stav. Taktiež ostane súčasťou pôvodného regulačného bloku 16,005.

Južná časť s označením Z3b, o výmere 0,69 ha je navrhnutá na zmenu z pôvodnej funkcie „BB – plochy bývania - bytové domy“ na funkciu „BR – plochy bývania - rodinné domy“, zaradenej do etapy návrh. Táto plocha bude priradená k susednému regulačnému bloku 16,006.

## Z4a, Z4b, Z4c, Z4d, Z4e, Z4f, Z4g

V ZaD č. 1/2018 je lokalita s označením Z4 navrhnutá na zmenu na hrane urbanistických obvodov č. 7 a č. 10, v časti Myjava, pri Staromyjavskej ulici. Celková výmera lokality predstavuje 8,53 ha a je situovaná v rámci zastaveného územia. Územne sa jedná o južnú časť areálu Nemocnice s poliklinikou Myjava, kde sú situované nevyužitú pozemky, ako aj opustené objekty. Lokalita je situovaná na rozhraní zastaveného (4,15 ha výmery lokality) a nezastavaného (4,38 ha) územia. Navrhnutá na zmena na funkciu „BR – plochy bývania - rodinné domy“ pre sedem plôch s označením Z4a, Z4b, Z4c, Z4d, Z4e, Z4f, Z4g. Priestorové usporiadanie týchto plôch akceptuje etablované urbanistické princípy tejto časti Myjavy. Vymedzenie plôch kopíruje zaužívané trasovania prístupových komunikácií. Navrhované komunikácie tak vychádzajú z jestvujúcej štruktúry ciest v tomto a príľahlom území.

Plocha	Reg. blok	Výmera	Poloha
Z4a	7,013	0,52 ha	Zastavané územie
Z4b	7,014	0,99 ha	Zastavané územie
Z4c	7,015	1,36 ha	Zastavané územie
Z4d	10,012	0,54 ha	Zastavané územie
Z4e	10,013	1,90 ha	na hranici zast. a nezast. územia
Z4f	10,014	1,69 ha	mimo zastavaného územia
Z4g	10,015	0,35 ha	mimo zastavaného územia

Navrhnutá je zmena časti regulačného bloku 7,002, ktorá vymedzuje areál nemocnice s poliklinikou s funkčným využitím „OVn – Občianska vybavenosť nekomerčná“. Južná časť tohto bloku je navrhnutá na zmenu funkciu „BR – plochy bývania - rodinné domy“, zaradenej



do etapy návrh. Lokalita je navrhnutá pre vznik nových regulačných blokov 7,013; 7,014; 7,015; 10,012 a z časti aj 10,013.

Navrhnuté je tiež rozšírenie zastavaného územia o nové regulačné bloky 10,014; 10,015 a z časti 10,013 s funkčným využitím „BR – plochy bývania - rodinné domy“, zaradenej do etapy návrh.

#### **Z5a, Z5b, Z5c, Z5d, Z5e, Z5f**

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutých šesť (Z5a, Z5b, Z5c, Z5d, Z5e, Z5f) plôch, pre realizáciu ochranných poldrov, resp. protipovodňových nádrží. Priestorové vymedzenie je zapracované na základe spracovanej štúdie „MESTO MYJAVA - Návrh protipovodňových opatrení“ (VODOTIKA a.s. 12/2007). Ochranná nádrž Svacenický jarok je už zrealizovaný. Ostatné plochy sú zaradené do etapy návrh. Jednotlivé lokality sú na označené nasledovne:

Z5a	- Ochranná nádrž Tehelňa	- urbanistický obvod 9
Z5b	- Ochranná nádrž Padelky	- urbanistický obvod 18
Z5c	- Ochranná nádrž Smíchov	- urbanistický obvod 23
Z5d	- Ochranná nádrž Svacenický jarok	- urbanistický obvod 18
Z5e	- Ochranná nádrž Cengelka	- urbanistický obvod 15
Z5f	- Polder pod záhrad. osadou	- urbanistický obvod 17
Z5g	- Polder Smrdlička	- urbanistický obvod 12

V zmysle metodiky územného plánu mesta nemajú takéto plochy definovaný regulačný blok. Vzhľadom na ochranný a bezpečnostný charakter takéhoto vodohospodárskeho diela sú však zaradená medzi verejnoprospešné stavby.

#### **Z6a, Z6b, Z6c, Z6d, Z6e, Z6f**

V ZaD č. 1/2018 je lokalita s označením Z6 navrhnutá na zmenu v urbanistických obvodoch č. 18 a 22, v časti Turá Lúka. Ide o zaradenie ôsmich nových lokalít medzi zastavateľné pozemky. Ide o prieluku medzi blokmi alebo o rozšírenie existujúcich plôch bývania v rodinných domoch. Plochy Z6a a Z6d sú situované v rámci zastavaného územia v prielukach medzi regulačnými blokmi a plochy Z6b, Z6c, Z6e, Z6f, Z6g a Z6h sú navrhnuté mimo zastavaného územia. Všetky plochy sú navrhnuté na funkčné využitie „BR – plochy bývania - rodinné domy“.

Plocha	Reg. blok	Výmera	Poloha
Z6a	18,012	0,57 ha	Zastavané územie
Z6b	18,012	0,57 ha	Zastavané územie
Z6c	18,011	1,99 ha	mimo zastavaného územia
Z6d	18,003	1,40 ha	mimo zastavaného územia
Z6e	18,089	0,63 ha	mimo zastavaného územia
Z6f	18,090	0,91 ha	mimo zastavaného územia
Z6g	22,004	1,71 ha	mimo zastavaného územia
Z6h	22,005	0,72 ha	mimo zastavaného územia

#### **Z7**

Zmena s označením Z7 predstavuje metodické usmernenia regulácie rozvoja kopaničiarskej formy osídlenia. ZaD č. 1/2018 Územného plánu povyšujú kopaničiarsku formu zástavby ako kultúrnohistorickú hodnotu, ktorú treba chrániť a citlivo rozvíjať. Aktualizovaná je grafická aj textová časť územného plánu, ako aj záväzné regulatívy rozvoja v tejto forme výstavby.



## Z8

Zmena s označením Z8 predstavuje zapracovanie geologicky aktívnych území do územného plánu mesta. Grafické vymedzenie území ohrozených zosuvmi pôdy je premietnuté podľa podkladov od Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra. Ide o aktívne, potenciálne a stabilizované svahové deformácie.

## Z9a, Z9b, Z9c, Z9d, Z9e, Z9f, Z9g, Z9h, Z9i

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena na rozhraní urbanistických obvodov č. 6, 8 a 15, v rámci územia premysleného parku pri Novomestskej ulici. Prvá etapa priemyselného parku je plne využitá a tak je potrebné definovať zastavovacie podmienky aj pre výhľadové plochy, vrátane úpravy a doriešenia prístupových komunikácií. Ide tak o preklasifikovanie návrhových plôch na existujúci stav a výhľadové plochy do etapy návrhu. Funkčné využitie všetkých lokalít Z9 predstavuje „PVS - polyfunkčné plochy výroby a služieb.“

Plocha	Reg. blok	Výmera	Poloha
Z9a	8,009a	3,75	Zastavané územie
Z9b	8,009b	4,57	Zastavané územie
Z9c	6,005	0,86	Zastavané územie
Z9d	15,002	0,84	Zastavané územie
Z9e	6,005	2,26	mimo zastavaného územia
Z9f	6,008	2,86	mimo zastavaného územia
Z9g	15,003	5,30	mimo zastavaného územia
Z9h	15,002	1,11	mimo zastavaného územia
Z9i	15,001	1,75	mimo zastavaného územia

## Z10a, Z10b, Z0c

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena v urbanistických obvodoch č. 10 a č. 17. Plochy sú určené na funkčné využitie „BR - plochy bývania - rodinné domy“.

Plochy Z10a a Z10b sa nachádzajú južne od Jablonskej ulice, v smere do Jablonky. Obe sú situované vo výhľadovo prekategORIZOVANÍ do zastavaného územia.

Pre plochy Z10a a Z10b ide o preklasifikovanie výhľadových plôch s funkčným využitím „BR – plochy bývania - rodinné domy“ do etapy návrh, vrátane definovanie zastavovacích podmienok. Navrhnuté je vytvorenie dvoch nových regulačných blokov. Pre plochu Z10a regulačný blok č. 17,015 o výmere 2,56 ha a pre plochu Z10b blok č. 17,016 o výmere 1,17 ha. Oba regulačné bloky sú navrhnuté aj na zaradenie do zastavaného územia.

Pre plochu Z10c o výmere 0,56 ha ide o návrh zmeny funkčného využitia regulačného bloku 10,002 s funkciou „OVk - plochy občianskej vybavenosti – komerčnej“ na funkciu „BR - plochy bývania - rodinné domy“. Táto plocha je zároveň navrhnutá na priradenie k susednému bloku 10,001.

V tejto časti územia (Kopánka) je navrhnuté usporiadanie hraníc regulačných blokov. Vzhľadom na zrealizovanú výstavbu s novou uličnou čiarou je žiadúce stanoviť jasné pravidlá pre budovanie novej zástavby rodinných domov.

## Z11

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena v urbanistickom obvode č. 18, v časti Turá Lúka, pri hlavnej štátnej ceste II/581. Výmera lokality predstavuje 0,61 ha a je situovaná v rámci zastavaného územia.



Navrhnutá je zmena funkčného využitia regulačného bloku 18.043 z pôvodnej funkcie „PVS - polyfunkčné plochy výroby a služieb“ na funkciu využitím „BR – plochy bývania - rodinné domy“. Výmera aj vymedzenie bloku ostanú nezmenené.

#### **Z12**

Zmena s označením 127 predstavuje metodické usmernenia regulácie rozvoja areálov družstiev. Zmena sa týka regulačného listu, ktorý je aktualizovaný, tak, aby v rámci družstiev bolo možné realizovať stavby pre prechodné ubytovanie, ako aj iné drobné prevádzky výroby.

#### **Z13**

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena v urbanistickom obvode č. 14, v časti Myjava, na ulici Pri Lesíku. Výmera lokality predstavuje 0,19 ha a je situovaná v rámci zastaveného územia.

Navrhnutá je zmena funkčného využitia z verejnej zelene na funkciu „BR – plochy bývania - rodinné domy“. Lokalita je navrhnutá na pričlenenie k susednému regulačnému bloku č. 14,016.

#### **Z14a, Z14b**

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena v urbanistickom obvode č. 1, v časti Myjava. Ide o dve plochy v rámci zastavaného územia.

Plocha Z14a predstavuje špeciálnu základnú školu na Továrenskej ulici. Výmera lokality predstavuje 0,61 ha a je situovaná v rámci zastaveného územia. Navrhnutá je zmena funkčného využitia regulačného bloku 1,016 z pôvodnej funkcie „PM – Polyfunkčné plochy mestského centra, ťažiskové priestory“ na funkciu využitím „OVk – občianska vybavenosť komerčná“. Výmera aj vymedzenie bloku ostanú nezmenené.

Plocha Z14b predstavuje južný okraj bývalého areálu armatúrky. Výmera lokality predstavuje 0,18 ha a je situovaná v rámci zastaveného územia. Navrhnutá je zmena funkčného využitia časti regulačného bloku 6,001 z pôvodnej funkcie „VPR – plochy výroby - priemyselná výroba a služby“ na funkciu využitím „OVk – občianska vybavenosť komerčná“. Týmto spôsobom vznikne nový regulačný blok 6,009.

#### **Z15**

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena v urbanistickom obvode č. 1, v časti Myjava. Územne ide o areál internátov na Trokanovej ulici, v časti Myjava. Výmera lokality predstavuje 0,84 ha a je situovaná v rámci zastaveného územia.

Navrhnutá je zmena funkčného využitia regulačného bloku 1,020 z pôvodnej funkcie „OVš – plochy občianskej vybavenosti - školskej“ na funkciu využitím „PM – Polyfunkčné plochy mestského centra, ťažiskové priestory“. Výmera aj vymedzenie bloku ostanú nezmenené.

#### **Z16**

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena v urbanistickom obvode č. 8, v časti Myjava. Územne ide o areál internátov na Novomestskej ulici, v časti Myjava. Výmera lokality predstavuje 0,77 ha a je situovaná v rámci zastaveného územia.



Navrhnutá je zmena funkčného využitia regulačného bloku 8,001 z pôvodnej funkcie „OVš – plochy občianskej vybavenosti - školskej“ na funkciu využitím „PM – Polyfunkčné plochy mestského centra, ťažiskové priestory“. Výmera aj vymedzenie bloku ostane nezmenené.

#### **Z17**

Vypustenie koridoru cesty východno - západnej preložky cesty II/581 v Turej Lúke v zmysle schválených Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu regiónu Trenčianskeho kraja.

#### **Z18**

Vypustenie výhľadového koridoru trasy juhovýchodného obchvatu mesta Myjava od križovatky Brezovská - Pažítie popri kopanici U Zemanov až pod cestu II/581 na Hrašné v zmysle schválených Zmien a doplnkov č. 3 Územného plánu regiónu Trenčianskeho kraja.

#### **Z19**

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena v urbanistickom obvode č. 6, v časti Myjava. Územne ide o plochy pri suchom poldri Myjava, pri križovaní ulíc Marečkova a Hodžova. Výmera lokality predstavuje 0,91 ha a je situovaná v rámci zastaveného územia.

Navrhnutá je zmena funkčného využitia časti regulačného bloku 6,002a (Z1/8) z pôvodnej funkcie „PVS - polyfunkčné plochy výroby a služieb“ na funkciu využitím „POS – polyfunkčné plochy obchodu a služieb“. Týmto spôsobom vznikne nový regulačný blok 6,002b.

#### **Z20**

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena v urbanistickom obvode č. 13, v časti Myjava. Územne ide o plochu areálov technického vybavenia (kotolňa na biomasu), v časti Myjava. Výmera lokality predstavuje 0,33 ha a je situovaná v rámci zastaveného územia.

Navrhnutá je zmena funkčného využitia z „Plochy areálov technického vybavenia zásobovania teplom“ bez definovaného regulačného bloku, na funkciu „OVk – Občianska vybavenosť komerčná“, vrátane definovanie nového regulačného bloku 13,017 so zastavovacími podmienkami.

#### **Z21**

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena v urbanistickom obvode č. 1, v časti Myjava. Územne ide o časť územia regulačného bloku 1,022 medzi ulicami Bradáčova a Marečkova, v časti Myjava. Lokalita je situovaná v rámci zastaveného územia

Navrhnutá je zmena časti regulačného bloku 1,022 z pôvodnej funkcie „POS – polyfunkčné plochy obchodu a služieb“ na funkciu „OVk – Plochy občianskej vybavenosti - komerčnej“, pre ktorý je zároveň navrhnuté vytvorenie nového bloku 1,022b. Pôvodný blok 1,022 sa premenuje na blok 1,022a, pričom jeho zastavovacie podmienky aj funkcia ostatnú nezmenené. Výmera nového bloku 1,022b bude predstavovať 0,26 ha a výmera upraveného bloku 1,022a výmeru 0,24 ha.

#### **Z22**

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena v urbanistickom obvode č. 18, v západnej časti Turá Lúka. Územne ide o plochu pri kameňolome. Výmera lokality predstavuje 0,67 ha a je situovaná mimo zastaveného územia,

Navrhnutý je vznik nového regulačného bloku 18,088 s funkčným využitím „VPR – plochy výroby - priemyselná výroba a služby.



### Z23

V ZaD č. 1/2018 je navrhnuté riešenie cyklo dopravy. Do komplexného urbanistického návrhu sú zaradené cyklotrasy z výkresu dopravy platného územného plánu, ako aj doplnené nové cyklotrasy podľa konkrétnych projektových zámerov mesta (Vrbovce, Svaceník a Lesanka). Cyklotrasy sú zaradené medzi verejnoprospešné stavby.

### Z25

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena v urbanistickom obvode č. 11, pri Jablonskej ulici (za kultúrnym domom Samka Dudíka). Navrhnutá je plocha pre realizáciu hromadného parkoviska, ktoré by saturovalo potrebu parkovania najmä počas kultúrnych podujatí.

Navrhnutá je zmena funkčného využitia regulačného bloku 11,017 z pôvodnej funkcie „OVk – plochy občianskej vybavenosti - komerčnej“ o výmere 0,18 ha. Plocha je situovaná v rámci zastavaného územia. V zmysle metodiky územného plánu mesta nemajú takéto plochy definovaný regulačný blok, ktorý by charakterizovala konkrétne zastavovacie podmienky. Označenie preklasifikovaného bloku 11,017 je navrhnuté na vypustenie z ÚPN. Vzhľadom na nevyhnutnosť riešenia parkovania v meste je však táto plocha zaradená medzi verejnoprospešné stavby.

### Z28

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena na hranici urbanistickom obvode 7, v severnej časti mesta Myjava pri Staromyjavskej ulici.

Na západnej strane cesty sa nachádza lokalita Z28 o výmere 0,06 ha mimo zastavaného územia. Navrhnutá je na funkčné využitie „BZ – plochy bývania - rodinné domy so zmiešanou funkciou“. Táto plocha je navrhnutá na pričlenenie k susednému regulačnému bloku 7,012, resp. ako jeho rozšírenie.

### Z29

V ZaD č. 1/2018 je navrhnuté zapracovanie vymedzených záplavových území podľa evidencie Ministerstva životného prostredia SR. Záplavové územie storočnej vody Q100 je v zmysle zákona o ochrane pred povodňami zároveň inundačným územím. Hranica storočnej vody je navrhnutá na zapracovanie do územného plánu mesta. K vymedzeniu záplavových území patrične prislúcha aj aktualizácia regulatívov rozvoja v týchto častiach územia.

### Z30

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena v urbanistickom obvode č. 1, pri Pažického ulici, v časti Myjava. Lokalita je situovaná mimo zastavaného územia.

Navrhnutá je zmena funkčného využitia časti regulačného bloku 11,015 z pôvodnej funkcie „BB – plochy bývania - bytové domy“ na funkciu „DP – plochy dopravných zariadení“. Časť bloku sa odčlení od 11,015 (BB) a vytvorí nový regulačný blok 11,015b (DP). Výmera nového bloku bude predstavovať 0,22 ha.

### Z31

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena v urbanistickom obvode č. 11, pri futbalovom ihrisku na ulici s názvom Hrádza, v časti Myjava. Lokalita je situovaná v rámci zastavaného územia mesta.



Navrhnutá je zmena funkčného využitia časti regulačného bloku 1,030 o výmere 0,63 ha z pôvodnej funkcie „POS – polyfunkčné plochy obchodu a služieb“ na funkčné využitie „BB – plochy bývania - bytové domy“. Výmera bloku, ako aj zastavovacie podmienky ostatnú nezmenené.

#### **Z32a, Z32b, Z32c, Z32d**

V ZaD je navrhnutá úprava navrhovanej miestnej obslužnej komunikácie funkčnej triedy C3, ktorá vedie od družstva v Turej Lúke juhozápadným smerom k rodinným domom v Turej Lúke. Úprava trasovania cesty vyplýva z reálnych možností podľa medzičasom zrealizovaných rodinných domov v pôvodnom koridore navrhovanej cesty.

Plocha Z32a predstavuje plochu o výmere 0,27 ha navrhnutú na rozšírenie existujúceho bloku 18,034 podľa aktuálneho stavu výstavby v území.

Plochy Z32b, Z32c a Z32d predstavujú úpravu výhľadových lokalít bývania v rodinných domoch, ktoré vzniklo úpravou trasovanie komunikácie do novej východnejšej polohy.

#### **Z33a, Z33b**

V ZaD je navrhnutá úprava navrhovanej miestnej obslužnej komunikácie funkčnej triedy C3, ktorá vedie ku areálu veľkoobchodu Forte v Turej Lúke. Úprava trasovania cesty vyplýva už z reálnych možností podľa medzičasom zrealizovanej prístupovej cesty.

Úpravou trasovania cesty sa rozdelil regulačný blok 18,049 (Z1/1) na dve časti. Severná plocha Z33a, ktorý vznikla na mieste pôvodného trasovanie cesty je navrhnutá na označenie 18,049a. Južná plocha ako 18,049b. Funkčné využitie oboch častí však ostáva nezmenené na funkcii „BR - plochy bývania - rodinné domy“.

Plocha Z33b úpravu plochy bývania v regulačnom bloku 18,041, ktoré vzniklo úpravou trasovanie komunikácie do novej východnejšej polohy.

#### **Z34**

V ZaD je navrhnutá zmena v urbanistickom obvode č. 17. Predstavuje zapracovanie skutkového stavu občianskej vybavenosti hypermarketu Tesco podľa aktuálneho stavu. Ide o úpravu vymedzenia regulačného bloku 17,007.

#### **Z35**

V ZaD je navrhnutá zmena v urbanistickom obvode č. 8, v časti Myjava pri železničnej stanici. Navrhnutá je zmena z pôvodnej funkcie „PVS - polyfunkčné plochy výroby a služieb“ na funkciu „BR - plochy bývania - rodinné domy“. Vymedzenie, výmera aj označenie regulačného 8,015 ostáva nezmenené, resp. mení sa len funkčné využitie podľa skutkového stavu.



### K1 – K28

V platnom územnom pláne mesta Myjava nebola doposiaľ regulovaná téma budúceho dotvárania kopaníc. V rámci spracovania ÚPN, ako aj následných aktualizácií, bola presadzovaná myšlienka zachovať aktuálny stav kopaníc. S postupom času to však vyvolalo pomerne neriadene až živelný rozvoj. Mesto dnes preto presadzuje názor vytvoriť jasné a transparentné pravidlá výstavby aj v týchto častiach mesta.

V návrhu Zmien a doplnkov č. 1/2018 je táto téma komplexne aktualizovaná. Do územného plánu je navrhnuté zapracovať 167 plôch, ktoré sú podľa katastra nehnuteľností evidované ako zastavané plochy a nádvoria, t.j. všetky pozemky, na ktorých sú už situované budovy. Funkčné využitie predstavuje Plochy bývania - rodinné domy - kopanice. Tento návrh predstavuje zapracovanie skutkového stavu.

Návrh ZaD č. 1/2018 taktiež obsahuje 28 nových rozvojových plôch. Každá lokalita je samostatne označená písmenom „K“ a poradovým číslom lokality. K1, K2, K3 až K28 tak, aby bola každá plocha jednoznačne identifikovateľná. Jednotlivé plochy sú priradené buď k susednému regulačnému bloku v zmysle územného plánu v platnom znení alebo je vytvorený blok nový. Všetky plochy sú situované mimo zastavaného územia. Pre všetky lokality sú definované zastavovacie podmienky, vrátane doplňujúcich regulatívov ako najmä minimálna výmera stavebných pozemkov alebo architektonické prevedenie objektov, zodpovedajúce miestnej kopaničiarskej krajine.

Plocha	Reg. blok	Výmera	Poloha
K1	19,002	1,79	mimo zastavaného územia
K2	19,003	1,07	mimo zastavaného územia
K3	20,004	0,16	mimo zastavaného územia
K4	20,004	1,23	mimo zastavaného územia
K5	20,004	0,22	mimo zastavaného územia
K6	20,001	1,00	mimo zastavaného územia
K7	21,001	0,49	mimo zastavaného územia
K8	22,001	0,64	mimo zastavaného územia
K9	22,001	0,91	mimo zastavaného územia
K10	22,001	2,24	mimo zastavaného územia
K11	23,005	0,40	mimo zastavaného územia
K12	23,005	1,63	mimo zastavaného územia
K13	23,005	0,06	mimo zastavaného územia
K14	24,002	0,99	mimo zastavaného územia
K15	24,002	1,97	mimo zastavaného územia
K16	24,002	6,48	mimo zastavaného územia
K17	20,006	1,46	mimo zastavaného územia
K18	20,006	1,07	mimo zastavaného územia
K19	20,001	2,29	mimo zastavaného územia
K20	21,003	3,72	mimo zastavaného územia
K21	18,091	3,78	mimo zastavaného územia
K22	22,001	15,53	mimo zastavaného územia
K23	23,006	3,71	mimo zastavaného územia
K24	23,001	2,27	mimo zastavaného územia
K25	24,003	0,51	mimo zastavaného územia
K26	24,003	0,47	mimo zastavaného územia
K27	23,001	1,82	mimo zastavaného územia
K28	24,005	3,53	mimo zastavaného územia





# ÚZEMNÝ PLÁN MESTA



## **A. ÚVOD**

### **A.1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE**

- Kapitola bez zmeny

### **A.2 ZADANIE ÚLOHY**

- Kapitola bez zmeny

### **A.3 URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV ROZVOJA ÚZEMIA VYJADRUJÚCICH ROZVOJOVÝ PROGRAM OBSTARÁVATEĽA**

- Kapitola bez zmeny

### **A.4 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA**

- Kapitola bez zmeny

### **A.5 POSTUP A SPÔSOB SPRACOVANIA**

- Doplnenie novej podkapitoly na konci textu v znení:

#### **A.5.3 SPÔSOB SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1/2018 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA MYJAVA**

Návrh Zmien a doplnkov je spracovaný na základe Zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov spoločnosťou AUREX spol. s r. o..

Zmeny a doplnky č. 1/2018 Územného plánu mesta Myjava (ďalej aj ako ZaD č. 1/2018) sú územnoplánovacou dokumentáciou upravujúcou čistopis Územného plánu zo septembra roku 2004 v znení Zmien a doplnkov.

- V ZaD č. 1/2018 je navrhnutá zmena funkčného využitia v 59 (slovom päťdesiat deväť) územne odlúčených lokalitách.
- Návrh ZaD č. 1/2018 obsahuje 167 plôch, ktoré sú podľa katastra nehnuteľností evidované ako zastavané plochy a nádvoria. Ide o funkčné využitie bývania v rodinných domoch.
- Návrh ZaD č. 1/2018 taktiež obsahuje 28 rozvojových plôch pre novú výstavbu rodinných domov v kopaničiarskej forme osídlenia mesta Myjava.

Lokalizácia dotknutých lokalít celého mesta Myjava je graficky vyznačená na výkrese č. 2a – ZD1/2018 „Komplexný urbanistický návrh“ v mierke 1:10 000 a vo výkrese č. 2b – ZD1/2018 „Komplexný urbanistický návrh“ v mierke 1:5 000.

Nositeľom záväzných zastavovacích podmienok sú vymedzené regulačné bloky, ktoré sú premietnuté výkrese č. 5(L) – ZD1/2018 „Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania“ v mierke 1:5 000. V náložke výkresu sú premietnuté všetky hranice regulačných blokov, ktoré sú týmito zmenami dotknuté. Rozdelené sú tie, ktoré do ÚPN



dopĺňajú a na tie, ktoré sú navrhnuté na vypustenie z ÚPN. V náložke je však pre každý dotknutý regulačný blok znázornená nová hranica v plnom rozsahu.

### Regulatívy územného rozvoja a záväzná časť

Aktualizácia záväznej časti je spracovaná ako úplné znenie Územného plánu mesta Myjava, v znení Zmien a doplnkov č. 1/2006 a č. 1/2013, s priemetom zmien navrhovaných v rámci Zmien a doplnkov č. 1/2018.

- Časti textu navrhnuté na vypustenie z ÚPN sú preškrtnuté a označené červeným písmom ( **príklad úpravy textu** ).
- Časti textu navrhnuté na doplnenie do ÚPN obdobne uvedené modrým písmom ( **príklad úpravy textu** ).

### Zoznam výkresov dotknutých ZaD č. 1/2014

Výkres č. 2a - ZD1/2018 Komplexný urbanistický návrh	M = 1 : 10 000
Výkres č. 2b - ZD1/2018 Komplexný urbanistický návrh – zastavané územie	M = 1 : 5 000
Výkres č. 3 - ZD1/2018 Návrh riešenia dopravy	M = 1 : 5 000
Výkres č. 5(L) - ZD1/2018 Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania	M = 1 : 5 000
Výkres č. 7 - ZD1/2018 Vyhodnotenie záberov PPF a LPF	M = 1 : 5 000



## **B. VÝCHODISKO PRE RIEŠENIE**

### **B.1 ŠIRŠIE PRIESTOROVÉ VZŤAHY**

#### **B.1.2.1 KÚRS 2001**

- Kapitola bez zmeny

#### **B.1.2.2 ÚPN VÚC TRENČIANSKEHO KRAJA**

- Kapitola bez zmeny

### **B.2 PRÍRODNÉ PODMIENKY**

- Kapitola bez zmeny

### **B.3 DEMOGRAFICKÁ CHARAKTERISTIKA**

- Kapitola bez zmeny

### **C.1 PRIESTOROVÁ A FUNKČNÁ CHARAKTERISTIKA**

- Kapitola bez zmeny

### **C.2 VNÚTORNÁ ŠTRUKTÚRA ČASTÍ MESTA**

- Kapitola bez zmeny

### **C.3 LIMITY ROZVOJA**

- Kapitola bez zmeny

### **C.4 TENDENCIE VÝVOJA**

- Kapitola bez zmeny

### **C.5 ZÁSADY URBANISTICKEJ KONCEPCIE**

- Kapitola bez zmeny

### **C.6 URBANISTICKÁ KONCEPCIA**

- Kapitola bez zmeny

### **C.7 KONCEPCIA ROZVOJA ČASTÍ MESTA**

- Nahradenie tretej odrážky podkapitoly „C.7.11. – KOPANICE“, Návrh urbanistického riešenia, znením:



### C.7.11 KOPANICE

- Návrh urbanistického riešenia
  - V kopaničiarskej časti osídlenia mesta sú podľa katastra nehnuteľností vymedzené zastavané územia. V minulosti hranice intravilánu. V lokalitách s takýmto vymedzením zastavaného územia sú v územnom pláne definované regulačné bloky s konkrétnymi zastavovacími podmienkami. V rámci nich je možné uvažovať s lokalizáciou jednotlivých rodinných domov a rekreačných chát, pričom ich umiestnenie je nutné posudzovať v územnom konaní podľa zákona. Výstavbu je možné realizovať aj v prielukach medzi zastavanými pozemkami kopaníc pri riešení prístupovej komunikácie.
  - Podľa katastra nehnuteľností sú tiež viaceré pozemky a parcely evidované ako zastavané plochy a nádvoría. Na viacerých sú vybudované budovy. Existujúce budovy možno využívať, udržiavať v dobrom technickom stave a v prípade potreby rekonštruovať. Intenzitu zástavby je potrebné zachovať. Výška objektov nesmie presiahnuť 2 podlažia a architektonický jazyk je potrebné dodržať.
  - V rámci územného plánu sú vymedzené rozvojové lokality, kde možno realizovať aj novú výstavbu takého charakteru. Minimálna výmera stavebného pozemku mimo zastavaného územia a v kopaničiarskej forme osídlenia predstavuje 1 500 m<sup>2</sup>. Zastavať však možno max 15 plochy. Podiel zelene musí tvoriť 65 % a výška objektu nesmie presiahnuť 2 podlažia.
  - Kopaničiarske sídla predstavujú špecifický prvok krajinej štruktúry Karpát. Ich vznik súvisel s veľkým množstvom ornej a lesnej pôdy, ktorá bola z hustejšie osídlených oblastí ťažko prístupná. Preto sa na vzdialených kopaničiarskych stavali sezónne obydlia a hospodárske stavby, ktoré sa neskôr stali základom trvalých kopaničiarskych sídel. Pre mesto Myjava ako pre centrum kopaničiarskej formy zástavby, sú taktiež typické územia s rozptýlenou formou osídlenia, čo znamená, že obyvateľstvo nežije len v kompaktnom jadre Myjava alebo v Turej Lúke, ale aj vo vzdialených nesúvislých malých sídelných útvaroch. Celkovo na území Bielych Karpát dokázali lesy, lúky, políčka a typické roztrúsené kopaničiarske osídlenie s prvkami pôvodnej ľudovej architektúry vytvoriť dokonalý malebný celok.
  - V súčasnosti sú obydlia v týchto oblastiach využívané a poslednú dobu aj pomerne intenzívne rozvíjané hlavne chalupármi pre súkromnú rekreáciu v prírodnom prostredí, no postupne si tu svoje miesto nachádzajú aj drobní hospodári. Kopanice týmto spôsobom vytvárajú neopakovateľný protipól života vo väčších mestách a tak je nesmierne dôležité toto urbanistické dedičstvo chrániť.
  - V rámci budúceho rozvoja mesta je potrebné dôsledne rešpektovať toto dedičstvo, ako aj chrániť lokálny spôsob života, hlavne pri povoľovaní nových stavieb. Je potrebné rešpektovať vidiecky typ zástavby korešpondujúci s okolitou architektúrou. V rozptýlenom osídlení obdobne zachovať rozptýlenú kopaničiarsku formu osídlenia. Vo všetkých týchto neopakovateľných štruktúrach je pri realizácii nových objektov potrebné zachovať tradičný architektonický jazyk, typický pre miestne tradície, zvyky a regionálny folklór. Architektonické prevedenie objektov pritom musí korešpondovať s prevládajúcim rázom výstavby rodinných domov vidieckeho alebo rekreačných chát, resp. kopaničiarskeho prostredia obce a tiež pri výstavbe



nových objektov nadväzujúcich na existujúcu hmotovo -priestorovú štruktúru s vyprofilovanou uličnou a/alebo stavebnou čiarou objektov je investor povinný tento etablovaný spôsob zástavby dodržať.

- Rozvíjanie nových plôch takejto štruktúry osídlenie je potrebné posudzovať individuálne, na základe environmentálnych, dopravných a územných súvislostí. Do budúca tiež možno odporučiť sumarizovanie stavebných podnetov od obyvateľstva v určitej časovej perióde, a tie, ktoré budú vyhodnotené ako prijateľné, budú prostredníctvom zmien a doplnkov zapracované aj do územného plánu mesta.

## D. KONCEPCIA ROZVOJA FUNKČNÝCH ZLOŽIEK

### D.1 CHARAKTERISTIKA BYTOVÉHO FONDU

- Kapitola bez zmeny

### D.2 SÚČASNÝ DOPYT PO BYTOCH

- Doplnenie novej podkapitoly D.2.2 v znení

#### D.2.2 PROGNOZA VÝVOJA BYTOV A OBYVATEĽSTVA V ZHĽADOM NA DISPONIBILNÉ PLOCHY V OBCI NA NOVÚ VYŠŤAVBU PODĽA ZMIEN A DOPLNKOV Č. 1/2018

Na základe bilancií urbanistickej ekonómie sumarizuje nasledujúca tabuľka územné možnosti, resp. maximálnu kapacitu, ktorú je možné naplniť za dodržania zastavovacích podmienok v jednotlivých lokalitách Zmien a doplnkov č. 1/2018. V tomto ponímaní však ide o územnotechnickú rezervu ako reálny predpoklad vývoja. Celkovo však možno týmto spôsobom saturovať potreby bývania pre 2 775 obyvateľov, z toho 985 v bytových domoch a 1 790 v rodinných domoch.

- V zastavanom území k. ú. Myjava môže pribudnúť 375 bytových jednotiek, čo predstavuje nárast o cca 1060 obyvateľov.
- Mimo zastavaného územia k. ú. Myjava môže pribudnúť 70 bytových jednotiek, čo predstavuje nárast o cca 200 obyvateľov.
- V zastavanom území k. ú. Turá Lúka môže pribudnúť necelých 50 bytových jednotiek, čo predstavuje nárast o cca 130 obyvateľov.
- Mimo zastavaného územia k. ú. Turá Lúka môže pribudnúť viac ako 450 bytových jednotiek, čo predstavuje nárast o cca 1370 obyvateľov.

Lokalita ZaD	Regulačný blok	Výmera m <sup>2</sup>	Funkcia	Poloha	Počet b.j.	Počet obyvateľov
Z1a	18,046b	1 617	BB	Turá Lúka - intravilán	12	34
Z1b	18,046c	4 763	BR	Turá Lúka - intravilán	6	17
Z2	18,069	12 052	PM	Turá Lúka - intravilán	18	51
Z3a	16,005	7 491	BB	Myjava - intravilán	75	210
Z3b	16,006	6 925	BR	Myjava - intravilán	7	21
Z4a	7,013	5 241	BR	Myjava - intravilán	5	16
Z4b	7,014	9 913	BR	Myjava - intravilán	10	30
Z4c	7,015	13 573	BR	Myjava - intravilán	14	41



Z4d	10,012	5 353	BR	Myjava - intravilán	5	16
Z4e	10,013	18 972	BR	Myjava - extravilán	19	57
Z4f	10,014	16 947	BR	Myjava - extravilán	17	51
Z4g	10,015	3 549	BR	Myjava - extravilán	4	11
Z6a	18,012	596	BZ	Turá Lúka - intravilán	0	1
Z6b	18,012	5 691	BZ	Turá Lúka - extravilán	3	10
Z6c	18,011	19 684	BZ	Turá Lúka - extravilán	12	35
Z6d	18,003	13 982	BR	Turá Lúka - extravilán	8	25
Z6e	18,089	6 290	BZ	Turá Lúka - extravilán	4	11
Z6f	18,090	9 106	BZ	Turá Lúka - extravilán	5	16
Z6g	22,004	17 060	BZ	Turá Lúka - extravilán	10	31
Z6h	22,005	7 225	BZ	Turá Lúka - extravilán	4	13
Z10a	17,015	25 614	BZ	Myjava - extravilán	15	46
Z10b	17,016	18 388	BZ	Myjava - extravilán	15	44
Z10c	10,001	5 557	BR	Myjava - intravilán	6	17
Z11	18,043	6 105	BR	Turá Lúka - intravilán	5	15
Z13	14,016	1 953	BR	Myjava - intravilán	2	6
Z15	1,020	8 448	PM	Myjava - intravilán	25	71
Z16	8,001	7 703	PM	Myjava - intravilán	116	324
Z28	7,012	571	BZ	Myjava - intravilán	1	2
Z31	1,030	6 340	BB	Myjava - intravilán	106	296
Z32a	18,034	2 694	BZ	Turá Lúka - intravilán	2	6
Z33a	18,049a	4 415	BR	Turá Lúka - intravilán	4	11
Z33b	18,041	467	BR	Turá Lúka - intravilán	0	1
Z35	8,015	5 130	BR	Myjava - intravilán	4	12
K1	19,002	17 937	BZk	Turá Lúka - extravilán	12	36
K2	19,003	10 670	BZk	Turá Lúka - extravilán	7	21
K3	20,004	1 564	BZk	Turá Lúka - extravilán	1	3
K4	20,004	12 335	BZk	Turá Lúka - extravilán	8	25
K5	20,004	2 177	BZk	Turá Lúka - extravilán	1	4
K6	20,001	9 971	BZk	Turá Lúka - extravilán	7	20
K7	21,001	4 872	BZk	Turá Lúka - extravilán	3	10
K8	22,001	6 437	BZk	Turá Lúka - extravilán	4	13
K9	22,001	9 094	BZk	Turá Lúka - extravilán	7	19
K10	22,001	22 367	BZk	Turá Lúka - extravilán	15	45
K11	23,005	3 965	BZk	Turá Lúka - extravilán	3	8
K12	23,005	16 254	BZk	Turá Lúka - extravilán	11	33
K13	23,005	573	BZk	Turá Lúka - extravilán	0	1
K14	24,002	9 918	BZk	Turá Lúka - extravilán	7	20
K15	24,002	19 662	BZk	Turá Lúka - extravilán	13	39
K16	24,002	64 795	BZk	Turá Lúka - extravilán	43	130
K17	20,006	14 594	BZk	Turá Lúka - extravilán	10	29
K18	20,006	10 686	BZk	Turá Lúka - extravilán	7	21
K19	20,001	22 915	BZk	Turá Lúka - extravilán	15	46
K20	21,003	37 173	BZk	Turá Lúka - extravilán	25	74
K21	18,091	37 817	BZk	Turá Lúka - extravilán	25	76
K22	22,001	155 313	BZk	Turá Lúka - extravilán	104	311
K23	23,006	37 075	BZk	Turá Lúka - extravilán	25	74
K24	23,001	22 730	BZk	Turá Lúka - extravilán	15	45
K25	24,003	5 056	BZk	Turá Lúka - extravilán	3	10
K26	24,003	4 714	BZk	Turá Lúka - extravilán	3	9
K27	23,001	18 172	BZk	Turá Lúka - extravilán	12	36
K28	24,005	35 337	BZk	Turá Lúka - extravilán	24	71
<b>SPOLU</b>					<b>949</b>	<b>2 775</b>



#### **D.4 OBČIANSKA VYBAVENOSŤ**

- Kapitola bez zmeny

#### **D.5 PRIEMYSELNÁ VÝROBA, STAVEBNÍCTVO A SKLADOVÉ HOSPODÁRSTVO**

- Kapitola bez zmeny

#### **D.6 POĽNOHOSPODÁRSKA VÝROBA**

- Kapitola bez zmeny

#### **D.7 REKREÁCIA A TURIZMUS**

- Kapitola bez zmeny

#### **D.8 SÍDELNÁ ZELEŇ**

- Kapitola bez zmeny

### **E. ÚZEMNÉ SYSTÉMY EKOLOGICKEJ STABILITY A OCHRANA PRÍRODY**

#### **E.1 POŽIADAVKY OCHRANY PRÍRODY A TVORBY ÚZEMNÝCH SYSTÉMOV EKOLOGICKEJ STABILITY**

- doplnenie dvoch nových podkapitol na konci textu v znení:

##### **E.1.6 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMIA**

Inundačné územie je podľa Zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami územie priľahlé k vodnému toku, ktoré je počas povodní zvyčajne zaplavované vodou vyliatou z koryta. Inundačné územie smerom od koryta vodného toku vymedzuje záplavová čiara povodne vo vodnom toku, ktorá sa určuje:

- výpočtom priebehu hladiny vody povodne so strednou pravdepodobnosťou výskytu, ktorej maximálny prietok odhadnutý ústavom sa dosiahne alebo prekročí priemerne raz za 100 rokov. Hranica záplavového územia Q100 je súčasťou grafickej časti dokumentácie.
- geodetickým meraním priebehu záplavovej čiary v čase kulminácie hladiny vody pri povodni, ktorej maximálny prietok ústav vyhodnotil ako prietok s dobou opakovania dlhšou ako priemerne raz za 50 rokov,

V záplavovom území Q100 (a teda aj Q5, Q10 a Q50) je potrebné prispôbiť výstavbu adekvátnou protipovodňovou ochranou objektov ešte pred realizáciou, vlastnú výstavbu budov situovať nad hladinu Q100. Výstavbu v záplavovom území Q100 je však potrebné podmieniť kladným stanoviskom správcu vodného toku, na základe predloženej projektovej dokumentácie.





V záplavových územiach tisícročnej vody Q1000 je potrebné uvažovať s možnosťou výskytu povodňovej aktivity a v projektovej dokumentácii tomu patrične prispôbiť aj technické riešenia.

Pre stavby vo vodách a na pobrežných pozemkoch, ako aj na stavby v inundačnom území a v ochranných pásmach vodárenských zdrojov alebo stavby vo vzdialenosti do 23 m od vzdušnej päty ochrannej hrádze je v zmysle Zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách potrebný súhlas orgánu štátnej vodnej správy.

### **E.1.7 ZOSUVNÉ ÚZEMIA**

Vymedzené zosuvné územia predstavujú plochy so zvýšenou ochranou podľa vyhlášky MŽP, §12 ods.4 písm. o).

V území mesta sú podľa registra zosuvov (vedený Štátnym geologickým ústavom Dionýza Štúra) evidované aktívne, potenciálne a stabilizované svahové deformácie. Tieto územia sú považované ako plochy so zvýšenou ochranou podľa vyhlášky MŽP, §12 ods.4 písm. o). Ich priestorové vymedzenie je súčasťou grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Pri realizácii výstavby v ohrozených územiach zosuvmi zabezpečiť technickými opatreniami náležité opatrenia, t.j. pri nižších stupňoch projektovej dokumentácie, resp. pri realizácii stavieb je potrebné prispôbiť zakladanie stavieb, ako aj prípadné spevnenia svahov.

Pred výstavbou objektov na evidovaných zosuvných územiach s výskytom potenciálnych a stabilizovaných zosuvov (plochách vyžadujúcich zvýšenú ochranu) posúdiť vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia a overiť inžinierskogeologickým prieskumom. Územia s výskytom aktívnych svahových deformácií nie sú vhodné pre stavebné účely.

## **F. NERASTNÁ SUROVINOVÁ ZÁKLADŇA**

### **F.1 NERASTNÁ SUROVINOVÁ ZÁKLADŇA, JEJ VYUŽÍVANIE A OCHRANA, VPLYV ŤAŽBY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

- Kapitola bez zmeny

## **G. OCHRANA A TVORBA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA**

### **G.1 ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

- Kapitola bez zmeny

### **G.2 ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO**

- Kapitola bez zmeny



## **H. PAMIATKOVÁ STAROSTLIVOSŤ**

### **H.1 STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA PÔVODNEJ HISTORICKEJ ZÁSTAVBY**

- Kapitola bez zmeny

### **H.2 SÚČASNÝ STAV PAMIATKOVEJ OCHRANY**

- Kapitola bez zmeny

### **H.3 PODMIENKY A PRINCÍPY UPLATŇOVANIA PAMIATKOVEJ OCHRANY**

- Kapitola bez zmeny

## **I. DOPRAVA**

### **I.1 ŠIRŠIE DOPRAVNÉ VZŤAHY**

- Kapitola bez zmeny

### **I.2 SCENÁRE ÚZEMNÉHO ROZVOJA DOPRAVY**

- Kapitola bez zmeny

### **I.3 ÚZEMNÝ PRIEMET NÁVRHU DOPRAVNEJ INFRAŠTRUKTÚRY MESTA**

#### **I.3.1.3 KOMUNIKAČNÁ KOSTRA MESTA**

- tretia odrážka v nasledujúcom znení sa celá vypúšťa:

- Nadregionálny význam uvedených nosných komunikácií mesta, ale najmä zámery ďalšieho rozvoja mesta a kvality mestského prostredia sú dôvodmi pre výhľadové nové trasovanie preťahu cesty II/499 v súčinnosti s ťahom II/581 v lokalite (UO10-13) Hoštáky - Kopánka - Turá Lúka - kde v priestore „Od Myjavy“ nad Židovským cintorínom je návrh trasy cesty II/499 mimoúrovňovou križovatkou prevedený k areálu južného priemyselného parku, poza areál mäso priemyslu.s vyústením na cestu II/499 - Brezovská.

- osemnásta odrážka v nasledujúcom znení sa celá vypúšťa:

- Pre dlhodobý **výhľad** je potrebné rezervovať nový koridor cesty II/581 na južnom okraji sídla Myjava Pod Vrškom – Smrtiaca - Vápenky a s vyústením v lokalite Zemani na cestu Krajnanskú



#### **I.3.1.4 NÁVRH PLÔCH STATICKEJ DOPRAVY**

- *Doplnenie dvoch nových bodov na konci podkapitoly“ Návrhy nových kapacít skupinových a hromadných garáží je vhodné orientovať do lokalít“ v znení:*

**Návrhy nových kapacít skupinových a hromadných garáží je vhodné orientovať do lokalít:**

7. Pažického ulica - Parkovací dom UO 11	200 – OA
8. Hromadné záchytné parkovisko UO 11	78 – OA

#### **I.3.1.4 CYKLISTICKÉ A PEŠIE TRASY**

- *Doplnenie novej odrážky v znení:*

- Podľa spracovaných dopravno inžinierskych dokumentácií, ktoré boli podkladom pre spracovanie Návrhu Zmien a doplnkov č. 1/2018 Územného plánu mesta, realizovať rekreačné cyklistické trasy:
  - Vrbovce - na severnej hranici územia mesta s obcami Vrbovce a Brestovec.
  - Svaceník - popri vybudovanej protipovodňovej nádrži Svacenícký jarok.
  - Lesanka – západne od kopanice Belanskovci.

### **J. KONCEPCIA TECHNICKÉHO VYBAVENIA**

#### **J.1 VODNÉ HOSPODÁRSTVO**

- *Kapitola bez zmeny*

#### **J.2 ZÁSOBOVANIE ENERGIAMI**

- *Kapitola bez zmeny*

### **K. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA**

#### **K.1.2 REGULATÍVY HMOTOVO-PRIESTOROVEJ ŠTRUKTÚRY**

- *Kapitola bez zmeny*

#### **K.2 LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA**

- *Kapitola bez zmeny*



**K.3 POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE NAJMÄ ZO ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI, CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA**

- Kapitola bez zmeny

**K.4 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VYMEDZENÝCH ČASTÍ ÚZEMIA OBCE, KTORÉ JE POTREBNÉ RIEŠIŤ ÚZEMNÝM PLÁNOM ZÓNY**

- Kapitola bez zmeny

**K.5 PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY**

- Kapitola bez zmeny

**L. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA MYJAVA**

- Záväzná časť Územného plánu je spracovaná ako samostatný elaborát.



**Príloha č. 1**  
**Vyhodnotenie záberov PPF a LPF**  
**Zmien a doplnkov č.1/2018**



## **1 VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU A LESNÉHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY**

Zábery pôdy sa konajú v dvoch úrovniach. Pri územnom plánovaní udeľuje okresný úrad v sídle kraja najprv súhlas s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery podľa §13 Zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vlastné odňatie poľnohospodárskej pôdy riešia podľa uvedeného zákona v druhej fáze už právnické osoby alebo fyzické osoby, ktoré žiadajú o trvalé odňatie alebo dočasné odňatie poľnohospodárskej pôdy v zmysle § 17, a to podľa konkrétnej projektovej dokumentácie, resp. podľa podkladov uvedených v ods. (5).

Predmetom súhlasu s budúcim možným využitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné zámery podľa § 13 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je prirodzene iba poľnohospodárska pôda v jednotlivých lokalitách, ktoré sú predmetom riešenia týchto Zmien a doplnkov č. 1/2018.

Priestorové vymedzenie dotknutých lokalít záberov pôdy je premietnuté na priesvitkovej náložke výkresu č. č. 7 - ZD1/2018 - Vyhodnotenie záberov PPF a LPF.

### **1.1. PREHĽAD ZÁBEROV**

Vyhodnotenie záberov plôch poľnohospodárskej pôdy je spracované graficky, textovo a tabuľkovo.

Zábery poľnohospodárskej pôdy sú pre §13 Zákon č. 220/2004 Z. z. vyhodnotené podľa jednotlivých navrhovaných plôch tejto aktualizácie Územného plánu mesta Myjava. Poľnohospodárske pôdy každej zaberanej lokality sú členené podľa jednotlivých druhov pozemkov, umiestnenia v zastavanom území, ako aj podľa kódu BPEJ a tiež podľa produkčnej kategórie pôd, t.j. skupiny BPEJ.

K vyhodnoteniu záberov plôch poľnohospodárskej pôdy pre návrh Zmien a doplnkov č. 1/2018 územného plánu mesta Myjava boli použité nasledovné vstupné podklady:

- hranica zastavaného územia podľa evidencie katastra nehnuteľností,
- druh pozemku (DRP) podľa evidencie katastra nehnuteľností,
- bonitované pôdno-ekologické jednotky (BPEJ) so 7-miestnym číselným kódom,
- skupina BPEJ,
- zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a v znení zmien a doplnkov niektorých zákonov,
- vyhláška ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 508/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z. z.,
- nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy,



### Zoznam najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v príslušnom katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ)

Podľa Prílohy č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z. z. patria do zoznamu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnych územiach Myjava a Turá Lúka, podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) pôdy uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Vymedzenie hraníc BPEJ je zároveň premietnuté na priesvitkovej náložke výkresu č. 7 - ZD1/2018 - Vyhodnotenie záberov PPF a LPF.

Kód katastrálneho územia	Názov katastrálneho územia	Najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda podľa kódu BPEJ
838926	Myjava	0711002 0711012 0757212 0763212 0765212 0765423 0769012 0769212 0769232 0769242 0769412 0770203 0770243 0771212 0771232 0771402 0771412 0771413
865702	Turá Lúka	0702002 0706005 0711002 0711012 0720013 0757002 0764233 0765212 0769012 0769232 0769412 0770203 0771212 0771232 0771233 0771412 0771533 0811012 0871203 0871212

### Rozsah záberov

Vstupnými údajmi pre vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely je celkovo 56 územne segregovaných plôch. Ich výmera predstavuje spolu 117,0440 hektára.

Druh	Výmera (ha)
Rozsah záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu	101,9113
Rozsah záberov nepoľnohospodársky pôdny fond spolu	15,1327
Rozsah záberov spolu	117,0440

Každá plocha je jednoznačne identifikovateľná kódom:

- Lokalizácia dotknutých plôch celého mesta Myjava je graficky vyznačená na výkrese č. 2a – ZD1/2018 „Komplexný urbanistický návrh“ s označením „Z1“ (resp. Z1a, Z1b, ...) až „Z35“ v mierke 1:10 000. Na tomto výkrese sú premietnuté všetky plochy, ktoré sú predmetom týchto zmien a doplnkov, vrátane tých, pre ktoré nie v zmysle zákona potrebné spracovať zábery pôdy.
- Lokalizácia dotknutých lokalít zastavaného územia mesta Myjava je graficky vyznačená na výkrese č. 2b – ZD1/2018 „Komplexný urbanistický návrh“ s označením „Z1“ (resp. Z1a, Z1b, ...) až „Z35“ v mierke 1:5 000. Na tomto výkrese sú premietnuté všetky plochy, ktoré sú predmetom týchto zmien a doplnkov, vrátane tých, pre ktoré nie v zmysle zákona potrebné spracovať zábery pôdy.



- Osobitne je riešená aj problematika rozvoja kopaníc. Návrh ZaD č. 1/2018 taktiež obsahuje 28 rozvojových plôch pre novú výstavbu rodinných domov v kopaničiarskej forme osídlenia mesta Myjava. Lokalizácia dotknutých lokalít celého mesta Myjava je graficky vyznačená na výkrese č. 2a – ZD1/2018 „Komplexný urbanistický návrh“ s označením „K1“ až „K28“ v mierke 1:10 000.

### **Rozsah záberov podľa druhu pozemku**

Poľnohospodársky pôdny fond tvoria pozemky a parcely, ktoré sú podľa katastra nehnuteľností evidované orná pôda, chmeľnica, vinica, záhrada, ovocný sad, trvalo a trávnatý porast. Celkový záber poľnohospodárskeho pôdneho fondu predstavuje 101,9113 hektárov.

Nepoľnohospodársky pôdny fond tvoria pozemky a parcely, ktoré sú podľa katastra nehnuteľností evidované lesný pozemok, vodná plocha, zastavaná plocha a nádvorie a ostatná plocha. Celkový záber nepoľnohospodárskeho pôdneho fondu predstavuje 15,1327 hektárov.

Druh pozemku (DRP) podľa evidencie katastra nehnuteľností	Kód DRP	Výmera (ha)
Orná pôda	2	73,6956
Chmeľnica	3	0,0000
Vinica	4	0,0000
Záhrada	5	2,2898
Ovocný sad	6	11,4269
Trvalý trávnatý porast	7	14,4990
<b>POL'NOHOSPODÁRSKY PÔDNY FOND SPOLU</b>		<b>101,9113</b>
Lesný pozemok	10	1,1269
Vodná plocha	11	0,9126
Zastavaná plocha a nádvorie	13	3,6967
Ostatná plocha	14	9,3965
<b>NEPOL'NOHOSPODÁRSKY PÔDNY FOND SPOLU</b>		<b>15,1327</b>

### **Rozsah záberov podľa umiestnenia v zastavanom území**

Prakticky všetky plochy záberov pôdy sú situované mimo zastavaného územia, evidovaného podľa katastra nehnuteľností. V zastavanom území sa nachádza 0,8665 hektára pôd a zvyšných 116,1774 hektára mimo zastavaného územia.

	Výmera (ha)
<b>Záber pôd</b>	<b>117,0440</b>
- v zastavanom území	0,8665
- mimo zastavané územie	116,1774





## 1.2. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Poľnohospodársky pôdny fond tvoria pozemky a parcely, ktoré sú podľa katastra nehnuteľností evidované ako druh pozemku 2 – 7, t.j., orná pôda, chmeľnica, vinica, záhrada, ovocný sad, trvalo a trávnatý porast.

V rámci Návrhu Zmien a doplnkov č. 1/2018 Územného plánu mesta Myjava predstavuje celkový záber poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely 101,9113 hektárov.

### **Rozsah záberov najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy**

Z celkového rozsahu záberov poľnohospodárskeho pôdneho o výmere 101,9113 tvorí záber najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy necelých 30%.

Záber najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy, evidovanej podľa prílohy č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z. z., predstavuje výmeru 30,3466 hektára. Z toho v katastrálnom území Myjava 7,2624 hektára a 23,0842 v katastrálnom území Turá Lúka.

	Výmera (ha)
<b>Záber najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy</b>	<b>30,3466</b>
- v k.ú. Myjava	7,2624
- v k.ú. Turá Lúka	23,0842

### **Rozsah záberov poľnohospodárskych pôd podľa skupiny BPEJ a kódu BPEJ**

Podľa § 5 ods. (3) písmeno a) Vyhlášky č. 508, ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, sa prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci návrhov územnoplánovacej dokumentácie a k návrhom, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovacie dokumentáciu, vypracovávajú podľa tabuľky v prílohe č. 4. Podľa tejto tabuľky sa zábery sumarizujú za skupinu BPEJ.

Návrh Zmien a doplnkov č. 1/2018 územného plánu mesta Myjava je spracovaný nad rámec týchto ustanovení vyhlášky, nakoľko je spracovaný nie len na skupinu BPEJ, ale osobitne aj pre každú BPEJ podľa jej kódového označenia.

Zábery pôdy sú situované na pôdach skupiny BPEJ 4 – 9 a na 42 jedinečných kódoch BPEJ.



Rozsah záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu o výmere 101,9113 hektára, podľa skupiny BPEJ a kódu BPEJ, reflektuje nasledujúca tabuľka.

Skupina BPEJ	Kód BPEJ	Výmera [ha]	Skupina BPEJ	Kód BPEJ	Výmera [ha]	Skupina BPEJ	Kód BPEJ	Výmera [ha]
4	720013	2,2970	7	769412	4,0397	8	790462	0,1388
	793672	0,0077		769442	0,0165		870443	1,7702
5	706005	0,4661		770433	15,2333		872212	0,1613
	711002	4,0525		770443	0,5427		872442	1,1939
	711012	2,8045		770543	0,0529	887433	0,9758	
	763212	0,0168		771212	1,0832	9	758872	1,2729
	769232	4,0822		771412	0,5049		782672	0,0032
	769442	0,0050		771533	0,2885		783672	0,0248
	771212	5,8442		772203	0,5284		783682	0,6273
793672	0,0104	787012		0,0022	792783		2,1306	
6	763422	0,0110		787032	2,6418		793672	5,7634
	765423	1,8169		787212	1,0142	793673	0,9667	
	787423	0,2748		787213	12,4195	793682	0,2537	
				787232	3,4712			
				787243	0,2888			
				787412	0,6689			
				787413	1,1555			
				787423	2,2273			
				787432	3,0513			
				787442	5,8227			
			787443	2,5731				
			872212	1,3595				
			872213	0,0008				
			872332	2,2563				
			872432	3,4223				
			711012	0,2741				
			769412	4,0397				



### 1.3. PREHĽADY ZÁBEROV POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY

Prehľadový záberov poľnohospodárskych pozemkov podľa Návrhu Zmien a doplnkov č. 1/2018 Územného plánu mesta Myjava uvádzame v nasledujúcej tabuľke. Ich priestorové vymedzenie je premietnuté na výkrese č. 7 – „Výkres č. 7 - ZD1/2018 - Vyhodnotenie záberov PPF a LPF“ v mierke 1 : 5 000.

Označenie lokality záberu	Výmera lokality záberu [ha]	Funkčné využitie lokality záberu	Katastrálne územie	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely					Hydromeliorácie	Poznámka
				Kód BPEJ	Druh pozemku (DRP)	Umiestnenie v zastav. území	Výmera podľa druhu pozemku [ha]	Výmera záberu spolu [ha]		
Z4d	0,0935	Plochy bývania - rodinné domy	Myjava	0769232	2	mimo z. ú.	0,0770	0,1705		
				0769442	2	mimo z. ú.	0,0165			
					7	v z. ú.	0,0000			
Z4e	1,5393	Plochy bývania - rodinné domy	Myjava	0769232	2	mimo z. ú.	1,5389	1,5389		
Z4f	1,6942	Plochy bývania - rodinné domy	Myjava	0769232	2	mimo z. ú.	1,6934	1,6940		
				0769442	7	mimo z. ú.	0,0005			
Z4g	0,3548	Plochy bývania - rodinné domy	Myjava	0769232	2	mimo z. ú.	0,3548	0,3548		
Z4PK	0,3921	pozemná komunikácia	Myjava	0769232	2	mimo z. ú.	0,3876	0,3920		
				0769442	2	mimo z. ú.	0,0044			
					7	v z. ú.	0,0000			
Z5a	1,5572	Protipovodňová ochrana - nádrže a poldre	Myjava	0758872	2	mimo z. ú.	1,2405	1,2585		
					7	mimo z. ú.	0,0180			
Z5b	4,0288	Protipovodňová ochrana - nádrže a poldre	Turá Lúka	0711002	2	mimo z. ú.	0,2742	3,4084		
					7	mimo z. ú.	1,5400			
				0758872	7	mimo z. ú.	0,0143			
				0787212	7	mimo z. ú.	1,0142			
				0787412	2	mimo z. ú.	0,4519			
					7	mimo z. ú.	0,1060			
0787442	7	mimo z. ú.	0,0078							



Označenie lokality záberu	Výmera lokality záberu [ha]	Funkčné využitie lokality záberu	Katastrálne územie	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely					Hydromeliorácie	Poznámka	
				Kód BPEJ	Druh pozemku (DRP)	Umiestnenie v zastav. území	Výmera podľa druhu pozemku [ha]	Výmera záberu spolu [ha]			
Z5c	4,8088	Protipovodňová ochrana - nádrže a poldre	Turá Lúka	0711012	2	mimo z. ú.	1,6255	3,7413			
					7	mimo z. ú.	0,8074				
				0783682	2	mimo z. ú.	0,6273				
					2	mimo z. ú.	0,5109				
					7	mimo z. ú.	0,1703				
Z5d	9,4979	Protipovodňová ochrana - nádrže a poldre	Turá Lúka	0711012	2	mimo z. ú.	0,1781	0,4506		Zrealizované	
					7	mimo z. ú.	0,0655				
				0769232	2	mimo z. ú.	0,0046				
					6	mimo z. ú.	0,0022				
					7	mimo z. ú.	0,0237				
				0783672	6	mimo z. ú.	0,0035				
					7	mimo z. ú.	0,0214				
				0872213	2	mimo z. ú.	0,0008				
				0872442	2	mimo z. ú.	0,0082				
7	mimo z. ú.	0,1427									
Z5e	1,8509	Protipovodňová ochrana - nádrže a poldre	Myjava	0769412	6	mimo z. ú.	0,2686	1,3845			
					7	mimo z. ú.	0,0139				
				0770433	6	mimo z. ú.	0,1211				
					7	mimo z. ú.	0,0597				
				0771212	2	mimo z. ú.	0,3719				
					6	mimo z. ú.	0,0072				
Z5f	0,7283	Protipovodňová ochrana - nádrže a poldre	Myjava	0770433	7	mimo z. ú.	0,5421	0,7281			
					2	mimo z. ú.	0,5285				
					5	mimo z. ú.	0,1289				
					7	mimo z. ú.	0,0179				



Označenie lokality záberu	Výmera lokality záberu [ha]	Funkčné využitie lokality záberu	Katastrálne územie	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely					Hydromeliorácie	Poznámka
				Kód BPEJ	Druh pozemku (DRP)	Umiestnenie v zastav. území	Výmera podľa druhu pozemku [ha]	Výmera záberu spolu [ha]		
				0770543	2	mimo z. ú.	0,0109			
					5	mimo z. ú.	0,0410			
					7	mimo z. ú.	0,0010			
Z6b	0,5691	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0771533	2	mimo z. ú.	0,2885	<b>0,5691</b>		
				0787412	2	mimo z. ú.	0,1110			
				0792783	2	mimo z. ú.	0,1696			
					5	v z. ú.	0,0000			
Z6c	1,9684	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0792783	2	mimo z. ú.	1,6823	<b>1,9116</b>		
					7	mimo z. ú.	0,2289			
					7	v z. ú.	0,0004			
Z6d	1,3982	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0720013	2	mimo z. ú.	1,3943	<b>1,3943</b>		
Z6e	0,6290	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0720013	2	mimo z. ú.	0,5782	<b>0,6276</b>		
				0792783	2	mimo z. ú.	0,0494			
Z6f	0,9106	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0720013	2	mimo z. ú.	0,0007	<b>0,3246</b>		
					5	mimo z. ú.	0,0000			
					6	v z. ú.	0,3238			
Z6g	1,7060	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0787413	2	mimo z. ú.	0,0038	<b>1,7060</b>		
				0793672	2	mimo z. ú.	1,7022			
Z6h	0,7225	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0793672	2	mimo z. ú.	0,7225	<b>0,7225</b>		
Z9e	2,2648	Plochy priemyselnej výroby – priemys. park	Myjava	0770433	2	mimo z. ú.	2,2348	<b>2,2348</b>	Z výhľadu do návrhu	
Z9f	2,8616	Plochy priemyselnej výroby – priemys. park	Myjava	0770433	2	mimo z. ú.	2,5343	<b>2,8473</b>		
					6	mimo z. ú.	0,3130			
Z9g	5,3037	Plochy priemyselnej výroby – priemys. park	Myjava	0770433	2	mimo z. ú.	1,1152	<b>5,2681</b>		
					6	mimo z. ú.	4,1529			
Z9h	1,1148	Plochy priemyselnej výroby – priemys. park	Myjava	0770433	2	mimo z. ú.	0,3367	<b>1,0504</b>		



Označenie lokality záberu	Výmera lokality záberu [ha]	Funkčné využitie lokality záberu	Katastrálne územie	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely					Hydromeliorácie	Poznámka	
				Kód BPEJ	Druh pozemku (DRP)	Umiestnenie v zastav. území	Výmera podľa druhu pozemku [ha]	Výmera záberu spolu [ha]			
					6	mimo z. ú.	0,7136				
Z9i	1,7524	Plochy priemyselnej výroby – priemys. park	Myjava	0770433	6	mimo z. ú.	1,7328	<b>1,7328</b>			
Z9PK	1,2675	pozemná komunikácia	Myjava	0770433	2	mimo z. ú.	0,6506	<b>1,2438</b>			
					6	mimo z. ú.	0,5931				
Z10a	2,5614	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Myjava	0765423	2	mimo z. ú.	0,0567	<b>2,5589</b>		Z výhľadu do návrhu	
					0787423	2	mimo z. ú.		2,2273		
					3787423	2	mimo z. ú.		0,2748		
Z10b	1,8388	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Myjava	0765423	6	mimo z. ú.	1,6691	<b>1,7602</b>			
					7	mimo z. ú.	0,0911				
Z10c	0,5557	Plochy bývania - rodinné domy	Myjava	0772203	2	mimo z. ú.	0,2990	<b>0,5284</b>		Udelený súhlas v 2004, zmena funkcie 2018	
					5	mimo z. ú.	0,0101				
					7	mimo z. ú.	0,2193				
Z28	0,0571	Plochy bývania - rodinné domy	Myjava	0711012	2	mimo z. ú.	0,0086	<b>0,0498</b>			
					7	mimo z. ú.	0,0154				
					0763212	7	v z. ú.		0,0148		
					0763422	7	mimo z. ú.		0,0110		
K1	1,8576	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0872432	2	mimo z. ú.	1,4836	<b>1,7872</b>			
					7	mimo z. ú.	0,3036				
K2	1,0670	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0872432	2	mimo z. ú.	0,6306	<b>1,0109</b>			
					5	mimo z. ú.	0,0488				
					7	mimo z. ú.	0,3315				
K3	0,1564	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0711012	7	mimo z. ú.	0,0600	<b>0,1061</b>			
					7	v z. ú.	0,0461				
K4	1,2335	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0769412	2	mimo z. ú.	1,2317	<b>1,2330</b>			
					5	v z. ú.	0,0013				



Označenie lokality záberu	Výmera lokality záberu [ha]	Funkčné využitie lokality záberu	Katastrálne územie	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely					Hydromeliorácie	Poznámka
				Kód BPEJ	Druh pozemku (DRP)	Umiestnenie v zastav. území	Výmera podľa druhu pozemku [ha]	Výmera záberu spolu [ha]		
					7	mimo z. ú.	0,0000			
K5	0,2177	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0787442	2	mimo z. ú.	0,1990	<b>0,2158</b>		
					7	mimo z. ú.	0,0169			
K6	0,9971	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0711002 0793673	2	mimo z. ú.	0,1361	<b>0,9971</b>		
					2	mimo z. ú.	0,8609			
					5	v z. ú.	0,0000			
					7	v z. ú.	0,0000			
K7	0,5235	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0706005	2	mimo z. ú.	0,0444	<b>0,4693</b>		
					6	mimo z. ú.	0,4217			
					6	mimo z. ú.	0,0032			
K8	0,7158	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0872332 0872432	2	mimo z. ú.	0,5829	<b>0,6430</b>		
					2	mimo z. ú.	0,0602			
K9	0,9094	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0787432	2	mimo z. ú.	0,5076	<b>0,9016</b>		
					5	v z. ú.	0,0000			
					7	mimo z. ú.	0,3939			
K10	2,2841	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0872332 0872432	2	mimo z. ú.	1,6629	<b>2,2375</b>		
					5	v z. ú.	0,0000			
					6	mimo z. ú.	0,0106			
					2	mimo z. ú.	0,1690			
					5	mimo z. ú.	0,0000			
					6	mimo z. ú.	0,3950			
K11	0,3965	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0872442	2	mimo z. ú.	0,2056	<b>0,3965</b>		
					6	mimo z. ú.	0,1909			
K12	1,8975	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0787243 0872212	2	mimo z. ú.	0,2888	<b>1,5928</b>		
					2	mimo z. ú.	0,1772			



Označenie lokality záberu	Výmera lokality záberu [ha]	Funkčné využitie lokality záberu	Katastrálne územie	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely					Hydromeliorácie	Poznámka
				Kód BPEJ	Druh pozemku (DRP)	Umiestnenie v zastav. území	Výmera podľa druhu pozemku [ha]	Výmera záberu spolu [ha]		
				0872442	5	mimo z. ú.	0,3124			
					7	mimo z. ú.	0,2253			
					2	mimo z. ú.	0,0847			
					5	mimo z. ú.	0,1459			
					7	mimo z. ú.	0,3585			
K13	0,0573	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0872442	7	mimo z. ú.	0,0573	<b>0,0573</b>		
K14	1,0261	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0887433	2	mimo z. ú.	0,6502	<b>0,9055</b>		
					5	mimo z. ú.	0,2554			
K15	1,9702	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0870443	2	mimo z. ú.	0,0521	<b>1,8404</b>		
					5	mimo z. ú.	0,6110			
					6	mimo z. ú.	0,0840			
					7	mimo z. ú.	1,0231			
				0887433	2	mimo z. ú.	0,0063			
					5	mimo z. ú.	0,0103			
K16	6,4795	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0770443	2	mimo z. ú.	0,5398	<b>6,1387</b>		
					7	v z. ú.	0,0028			
				0787442	2	mimo z. ú.	5,5960			
K17	1,4594	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0769412	2	mimo z. ú.	1,4590	<b>1,4590</b>		
K18	1,0686	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0769412	2	mimo z. ú.	0,9645	<b>1,0683</b>		
					5	v z. ú.	0,1006			
				0787442	2	mimo z. ú.	0,0032			
K19	2,2915	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0711002	2,0000	mimo z. ú.	2,1022	<b>2,2915</b>		
				0790462	2,0000	mimo z. ú.	0,1388			
				0793672	2	mimo z. ú.	0,0505			





Označenie lokality záberu	Výmera lokality záberu [ha]	Funkčné využitie lokality záberu	Katastrálne územie	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely					Hydromeliorácie	Poznámka
				Kód BPEJ	Druh pozemku (DRP)	Umiestnenie v zastav. území	Výmera podľa druhu pozemku [ha]	Výmera záberu spolu [ha]		
K20	3,7173	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0787232	2	mimo z. ú.	1,8081	3,5769		
					5	v z. ú.	0,0005			
					7	mimo z. ú.	1,6626			
				0793673	7	mimo z. ú.	0,1058			
K21	3,7817	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0787413	2	mimo z. ú.	1,1516	3,7768		
				0793672	2	mimo z. ú.	2,3782			
				0793672	2	v z. ú.	0,2470			
K22	15,5313	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0787213	2	mimo z. ú.	12,4190	15,6290		
					5	mimo z. ú.	0,0000			
					7	v z. ú.	0,0005			
				0787432	2	mimo z. ú.	2,1497			
					5	mimo z. ú.	0,0000			
				0793682	2	mimo z. ú.	0,2537			
				0872212	2	mimo z. ú.	0,8060			
K23	4,2214	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0771212	2	mimo z. ú.	0,3257	3,4036		
					5	mimo z. ú.	0,6236			
					6	mimo z. ú.	0,4204			
					7	mimo z. ú.	1,7576			
				0787012	2	mimo z. ú.	0,0000			
					7	mimo z. ú.	0,0022			
				711012	2	mimo z. ú.	0,1009			
K24	2,4732	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0787443	2	mimo z. ú.	0,0004	2,2728		
					7	mimo z. ú.	2,2724			



Označenie lokality záberu	Výmera lokality záberu [ha]	Funkčné využitie lokality záberu	Katastrálne územie	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely					Hydromeliorácie	Poznámka	
				Kód BPEJ	Druh pozemku (DRP)	Umiestnenie v zastav. území	Výmera podľa druhu pozemku [ha]	Výmera záberu spolu [ha]			
K25	0,5056	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0771412	2	v z. ú.	0,0000	<b>0,5049</b>			
					7	mimo z. ú.	0,5049				
K26	0,4714	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0771212	2	mimo z. ú.	0,4704	<b>0,4704</b>			
K27	1,8172	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0771212	2	mimo z. ú.	0,6723	<b>1,8169</b>			
					0787032	2	mimo z. ú.				0,8443
					0787443	2	mimo z. ú.				0,3003
K28	3,5337	Plochy bývania - rodinné domy - kopanice	Turá Lúka	0771212	2	mimo z. ú.	1,7362	<b>3,5339</b>			
					0787032	2	mimo z. ú.				1,7977
<b>SPOLU</b>							<b>101,9113</b>	<b>101,9113</b>			

**Druh pozemku (DRP):**

- 2 – orná pôda
- 3 – chmeľnica
- 4 – vinica
- 5 – záhrada
- 6 – ovocný sad
- 7 – trvalý trávnatý porast
- 10 – lesný pozemok
- 11 – vodná plocha
- 13 – zastavaná plocha a nádvorie
- 14 – ostatná plocha



#### **1.4. ZHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ODŇATIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY**

V zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je treba osobitne chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu v katastrálnom území Myjava a Turá Lúka podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky uvádzanej v prílohe č. 2 k nariadeniu vlády č. 58/2013 Z. z., ako aj pôdu s vykonanými hydromelioračnými, prípadne osobitnými opatreniami na zachovanie a zvýšenie jej výnosnosti a ostatných funkcií, napr. sady, vinice, chmeľnice alebo protierózne opatrenia.

Celková výmera záberov (t.j. poľnohospodárska aj nepoľnohospodárska pôda) je 117,0440 ha. Pri poľnohospodárskych pôdach ide o trvalý záber mimo zastavaného územia mesta o výmere 101,1356 ha a zvyšných 0,7757 ha sa nachádza v zastavanom území. Záber nepoľnohospodárskych pôd predstavuje 15,1327 ha.

Záber najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy predstavuje necelých 30% z celkového rozsahu záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Z celkového rozsahu záberov poľnohospodárskeho pôdneho o výmere 101,9113 tvorí tak chránené pôdy predstavujú 30,3466 hektára.

Plochy viníc alebo iné plochy, ktoré by podliehali ochrane poľnohospodárskej pôdy v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy sa už v návrhu týchto Zmien a doplnkov Územného plánu nenachádzajú.

Záber plôch evidovaných podľa katastra ako ovocný sad predstavuje 11,4269 ha. Ide však najmä o rozšírenie priemyselného parku v rámci plôch Z9f, Z9h, Z9i, Z9g a Z9PK, v ktorých predstavuje záber ovocného sadu viac ako 7,5 hektára. Už pri spracovaní územného plánu mesta v roku 2004 boli tieto plochy výhľadovo rezervované pre rozšírenie tohto parku. Dnes je prvá etapa parku naplnená a tak je potrebné vytvorenie územnotechnických opatrení pre jeho rozšírenie. Fyzicky sa však už výsadba ovocných stromov v tejto lokalite nenachádza. Zvyšné lokality ovocných sadov sú rozptýlené v kopaničiarskej časti osídlenia.

#### **1.5. ZDÔVODNENIE ROZSAHU ZÁBERU A ZDÔVODNENIE NEVYHNUTNOSTI A OPODSTATNENOSTI TAKÉHO ZÁBERU**

Mesto Myjava má platný Územný plán z roku 2004 v znení neskorších zmien a doplnkov. Pre rozvojové plochy je doposiaľ udelený súhlas s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery podľa §13 Zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy o celkovej výmere 105,0282 hektárov, z toho 41,3349 v rámci zastavaného územia a 63,6933 mimo zastavaného územia.

Návrh Zmien a doplnkov č. 1/2018 územného plánu mesta Myjava vyčíslil potrebu nových záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu, na ktoré doposiaľ nebol udelený súhlas podľa paragrafu §13 Zákona č. 220/2004 Z. z. o celkovej výmere 101,9113. Rozsah uvedených záberov možno zdôvodniť nasledovne:

- Majitelia pozemkov a parciel uplatnili svoju investičnú ideu písomným stanoviskom v rámci prípravných prác podľa § 19b Stavebného zákona.



- Majitelia pozemkov a parciel priamo iniciovali zmenu územného plánu podľa konkrétnych investičných požiadaviek.
- V platnom územnom pláne mesta boli viaceré lokality definované pre etapu výhľad. V zmenách a doplnkoch sú navrhnuté na preklasifikovanie do etapy návrh, vrátane špecifikácia konkrétnych zastavovacích podmienok.
- Mesto vlastní pozemky, pre ktoré pripravuje územnotechnické podmienky za účelom efektívneho predaja potenciálnemu investorovi.
- Urbanistická koncepcia vychádza z princípov udržateľného rozvoja. Z pohľadu celomestských súvislostí je použitá funkčná aj priestorová optimalizácia, do podoby ktorej bude usmerňovaný rozvoj prostredníctvom zásada a regulatívov záväznej časti územného plánu. Pre každý regulačný blok je osobitne stanovené aj maximálna miera zastavanej plochy, maximálna podlažnosť, ako aj minimálna výmera zelene. Pre plochy v rámci kopaníc navyše aj minimálna výmera stavebného pozemku.
- V platnom územnom pláne mesta Myjava nebola doposiaľ regulovaná téma budúceho dotvárania kopaníc. V rámci spracovania ÚPN, ako aj následných aktualizácií, bola presadzovaná myšlienka zachovať aktuálny stav kopaníc. S postupom času to však vyvolalo pomerne neriadený až živelný rozvoj. Mesto dnes preto presadzuje názor vytvoriť jasné a transparentné pravidlá výstavby aj v týchto častiach mesta, z čoho však vyplynuli aj nové zábery pôdy.

#### 1.6. PREHĽADY ZÁBEROV LESNÉHO PÔDNEHO FONDU PÔDY

V ZaD č. 1/2018 je navrhnutých celkovo šesť (Z5a, Z5b, Z5c, Z5d, Z5e, Z5f) plôch, pre realizáciu ochranných poldrov, resp. protipovodňových nádrží. Priestorové vymedzenie je zapracované na základe spracovanej štúdie „MESTO MYJAVA - Návrh protipovodňových opatrení“ (VODOTIKA a.s. 12/2007). Ochranná nádrž Svacenickej jarok je už zrealizovaný.

Zábery lesy sa predpokladajú v rámci dvoch lokalít, ktoré sú výhľadovo rezervované pre takúto realizáciu protipovodňových opatrení. Ide o lokality návrhu Zmien a doplnkov č. 1/2018 s označením **Z5b** a **Z5c**. Treba však dodať, že presné vymedzenie takýchto stavieb bude predmetom nižších stupňov projektovej dokumentácie a tak nemusí prísť k zmenám kultúr v celom vymedzení týchto plôch. Nejde o komerčné, ale o verejnoprospešné využitie.

V zmysle metodiky územného plánu mesta nemajú takéto plochy definovaný regulačný blok. Vzhľadom na ochranný a bezpečnostný charakter takéhoto vodohospodárskeho diela sú však zaradená medzi verejnoprospešné stavby.

Prehľady záberov lesných pozemkov podľa Návrhu Zmien a doplnkov č. 1/2018 Územného plánu mesta Myjava uvádzame v nasledujúcej tabuľke. Ich priestorové vymedzenie je premietnuté na výkrese č. 7 – „Výkres č. 7 - ZD1/2018 - Vyhodnotenie záberov PPF a LPF“ v mierke 1 : 5 000.



Označenie lokality záberu	Označenie vlastníka alebo správcu lesa	Označenie obhospodarovateľa lesa	Číslo listu vlastníctva podľa registra C/E podľa KN	Názov obce	Názov katastrálneho územia	Parcela číslo (dotknuté parcely)	Rozsah vyňatia alebo obmedzenia lesných pozemkov v ha	Označenie dielca	Označenie kategórie lesov	Názov lesného celku alebo vlastníckeho celku
Z5b	Zmiešaná forma vlastníctva	-	LV 946; LV 2666 LV 4972; LV 3291 LV 1909; LV 810 LV 3488; LV 5046 LV 6126; LV 4816 LV 4985; LV 5126 LV 371; LV 4795 LV 4492; LV 5873	Myjava	Turá Lúka	<b>Parcely registra C:</b> 13162/2; 12982/2 15961  <b>Parcely registra E:</b> 13033/501; 13030 13049/501; 13051 13041; 13039 13032; 13053 13058/2; 13060 13066/1; 13069 13068; 13074 13077/501; 13082 13084/501; 13093 13047/501	0,3621	605	Hospodársky	MYJAVA
Z5c	Parcely registra C Bez LV alebo fyzická osoba  Parcely registra E zmiešaná forma vlastníctva	-	LV 4233; LV 5414 LV 4504; LV 1791 LV 3615; LV 2321 LV 3636; LV 2318 LV 4768; LV 3496 LV 5331; LV 3968 LV 6031; LV 4732 LV 4456; LV 4459 LV 4796	Myjava	Turá Lúka	<b>Parcely registra C:</b> 6887/6; 6774/6 6774/8; 6774/9 6774/10; 6774/11 6774/12; 6774/1  <b>Parcely registra E:</b> 6875/502; 6872/501; 6871; 6869 6867/1; 6866 6863; 6858 6855; 6849 6848; 6839 6836; 6835 6829; 6830	0,7222	661	Hospodársky	MYJAVA