Zadanie

územného plánu mesta Rajecké Teplice

(NÁVRH NA VEREJNÉ PREROKOVANIE)
Október 2026

Zadanie územného plánu mesta Rajecké Teplice
Vypracované v súlade so zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní, Vyhláškou Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 392/2023 Z. z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a Vyhláškou č. 153/2024 Z. z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov.

Základné údaje:

1. Názov územnoplánovacej dokumentácie

Územný plán mesta Rajecké Teplice

2. Obstarávateľ

Mesto Rajecké Teplice

3. Spracovateľ Zadania

Ing. Igor Kmeť v spolupráci s obstarávateľom - mestom Rajecké Teplice, so spracovateľom ÚPD

4. Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie (OSO)

Ing. Igor Kmeť, registračné číslo 425

5. Dátum spracovania správy o stave územnoplánovacej dokumentácie

dátum spracovania 13.3.2026 a dátum zverejnenia 24.4.2026 správy o stave územnoplánovacej dokumentácie mesta Rajecké Teplice

1. PRIEMET ÚZEMIA MESTA

Podľa územnosprávneho členenia Slovenskej republiky patrí predmetné územie do Žilinského kraja, okresu Žilina.

Mesto Rajecké Teplice sa nachádza v severozápadnej časti stredného Slovenska, v Rajeckej doline, na toku rieky Rajčanka, medzi mestami Žilina a Rajec. Riešené územie tvoria katastrálne územia Rajecké Teplice a Poluvsie nad Rajčankou. Mesto má štatút kúpeľného miesta (kúpeľné miesto Rajecké Teplice, schválený uznesením vlády Slovenskej republiky č. 694/1996 v znení zmeny schválenej uznesením vlády SR č. 456/1999) a nachádza sa v ňom vnútorné kúpeľné územie, ako aj ochranné pásma I. a II. stupňa prírodných liečivých zdrojov a prírodného minerálneho zdroja podľa zákona č. 538/2005 Z. z. a vyhlášky č. 79/2022 Z. z. Katastrálnym územím prechádza cesta I. triedy č. I/64 (Rajec - Rajecké Teplice - Žilina) a cesty III. triedy č. III/2105, III/2106 a III/2108, ako aj regionálna železničná trať Žilina - Rajec so zastávkami Rajecké Teplice a Poluvsie. Územie zasahuje do chráneného vtáčieho územia Malá Fatra (SKCHVU013) a do území európskeho významu Lúčanská Fatra (SKUEV0930), Slnečné skaly (SKUEV0667) a Kozol (SKUEV0239); z maloplošných chránených území sa v katastri nachádzajú Prírodná rezervácia Slnečné skaly, Prírodná pamiatka Poluvsianska skalná ihla a Národná prírodná rezervácia Kozol, vrátane ich ochranných pásiem.

Riešené územie je graficky znázornené na schéme č. 1, ktorá tvorí prílohu tohto Zadania.

Mesto susedí s okolitými obcami Rajeckej doliny, Rajec, Konská, Kunerad, Kamenná Poruba, Stránske a Zbyňov.

2. DÔVODY OBSTARANIA ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA

Obstaranie územného plánu mesta Rajecké Teplice je odôvodnené viacerými vecnými, legislatívnymi a rozvojovými skutočnosťami. Mesto má v súčasnosti schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu mesta, ktorá však vzhľadom na zmenu legislatívy, nárast investičného záujmu a aktuálne potreby mesta nezodpovedá v plnom rozsahu požiadavkám na jeho funkčné využitie a priestorové usporiadanie. Pre Obstaranie nového územného plánu mesta je to jeden z dôvodov na zabezpečenie aktuálneho, komplexného nástroja územného plánovania.

Dôvody obstarania novej územnoplánovacej dokumentácie - územného plánu mesta:

a) Účinnosť zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a jeho vykonávacích vyhlášok (č. 392/2023 Z. z. a č. 153/2024 Z. z.), ktoré ustanovujú požiadavky na obsah, štruktúru a spôsob spracovania územnoplánovacej dokumentácie. Mesto je v zmysle zákona povinné mať spracovaný aktuálny územný plán mesta zosúladený s novou legislatívou.

b) Získať právne záväzný dokument, usmerňujúci rozvoj mesta na základe odborných kritérií.

c) Zosúladiť rozvoj mesta s aktuálnym demografickým vývojom (mierny, dlhodobý pokles a starnutie počtu obyvateľov), sociálnymi, ekonomickými, ekologickými a environmentálnymi podmienkami, vrátane požiadaviek na adaptáciu na zmenu klímy, protipovodňovú ochranu a ochranu prírody a krajiny (CHVÚ Malá Fatra, územia európskeho významu Lúčanská Fatra, Slnečné skaly a Kozol).

d) Premietnuť rezortné koncepcie a zosúladiť ich s rozvojovými potrebami mesta, ako aj s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou (ÚPN VÚC Žilinského kraja).

e) Riešiť aktuálne väzby na regionálnu dopravnú a technickú infraštruktúru (cesta I/64, cesty III/2105, III/2106, III/2108, regionálna železničná trať Žilina - Rajec, dobudovanie splaškovej kanalizácie) v nadväznosti na urbanistický rozvoj mesta (funkčných území) a dopravnú a technickú infraštruktúru mesta.

f) Prehodnotiť rozvojové zámery mesta a disponibilitu územia pre riešenie funkčných plôch (bývanie, občianska vybavenosť, výroba a výrobné služby, cestovný ruch...), s prihliadnutím na

obmedzenú rozlohu katastrálnych území, rozdrobenosť a súkromné vlastníctvo väčšiny pozemkov vhodných na zástavbu.

g) Zohľadniť osobitné podmienky (právny režim) mesta ako kúpeľného miesta (štatút kúpeľného miesta Rajecké Teplice, ochranné pásma I. a II. stupňa prírodných liečivých zdrojov) a zosúladiť rozvoj mesta s ochranou liečebného režimu a kúpeľného charakteru mesta.

3. URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV A PRINCÍPOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA MESTA VYPLÝVAJÚCICH Z KONCEPCIE ÚZEMNÉHO ROZVOJA REGIÓNU

Územný plán mesta Rajecké Teplice bude spracovaný v súlade s dokumentáciou koncepcie územného rozvoja regiónu nadradenou (nadradená ÚPD regiónu) v súčasnosti - Územným plánom veľkého územného celku Žilinského kraja, v znení neskorších zmien a doplnkov.

V prípade schválenia novej Koncepcie územného rozvoja Žilinského kraja počas spracovania ÚPN mesta je potrebné návrh zosúladiť s touto novou nadradenou dokumentáciou.

Do návrhu ÚPN-M Rajecké Teplice je potrebné premietnuť najmä:

a) všetky záväzné dopravné a technické prvky nadradenej územnoplánovacej dokumentácie týkajúce sa okresu Žilina a majúce dosah na mesto Rajecké Teplice,

b) všetky dopravné a technické prvky nadradenej dokumentácie týkajúce sa katastra mesta Rajecké Teplice,

c) všetky limity, osobitne chránené územia a ochranné pásma týkajúce sa katastrálnych území mesta, vrátane ochranných pásiem kúpeľného miesta,

d) všetky záväzné javy a verejnoprospešné stavby nadradenej dokumentácie týkajúce sa katastra mesta,

e) všetky záväzné kultúrno-historické javy a regulácie (národné kultúrne pamiatky, archeologický potenciál) nadradenej dokumentácie týkajúce sa katastra mesta,

f) všetky ďalšie záväzné regulácie nadradenej dokumentácie týkajúce sa katastra mesta.

g) Podporovať rozvoj mesta ako súčasti Rajeckej doliny a jej sídelnej štruktúry s dôrazom na jeho osobitné postavenie kúpeľného miesta a významného centra cestovného ruchu, kúpeľníctva a rekreácie v Žilinskom kraji.

h) Rešpektovať limity vyplývajúce z prekryvu územia s chráneným vtáčím územím Malá Fatra (SKCHVU013), s územiami európskeho významu Lúčanská Fatra (SKUEV0930), Slnečné skaly (SKUEV0667) a Kozol (SKUEV0239), ako aj s maloplošnými chránenými územiami (PR Slnečné skaly, PP Poluvsianska skalná ihla, NPR Kozol) a ich ochrannými pásmami, nachádzajúcimi sa v kompetenčnej pôsobnosti Správy Národného parku Malá Fatra.

i) Zachovať typický krajinný ráz Rajeckej doliny a osobitný charakter kúpeľného prostredia mesta, vrátane historickej a kúpeľnej zelene.

Záväzné regulatívy územného rozvoja (výber relevantných pre mesto Rajecké Teplice)

V texte nižšie sú uvedené všeobecné podmienky pre rozvoj mesta, ako aj konkrétne regulatívy vzťahujúce sa k riešenému územiu, ktoré vyplývajú zo záväznej časti ÚPD regiónu - Územný plán veľkého územného celku Žilinského kraja, v znení neskorších zmien a doplnkov.

I. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia

1. V oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry

1.6.5 podporovať rozvoj centier štvrtej skupiny ako centier osídlenia regionálneho významu, a to miest : Rajec, Rajecké Teplice, Trstená, Vrútky a v nich rozvoj týchto zariadení :

a) niektorých správ okresného významu,

b) stredných škôl s maturitou a špecifických škôl,

c) zdravotníctva a sociálneho zabezpečenia,

d) kultúrnych zariadení regionálneho významu,

e) voľného času a rekreácie s dostatočnými plochami zelene,

f) priemyslu,

1.16.3 podporovať ako osi tretieho stupňa :

e) rajeckú rozvojovú os : Žilina-Rajec,

1.19 rešpektovať jestvujúce územie vnútorných kúpeľných území kúpeľných miest pri novej výstavbe,

3. V oblasti rozvoja rekreácie, turistiky, cestovného ruchu a kúpeľníctva

3.5 pre všetky mestá v kraji dobudovať jestvujúce a založiť nové prímestské rekreačné zóny, s rekreačnými lesmi a vybavenosťou pre pohybové a relaxačné aktivity; sledovať pri tom potrebu znížiť tlak na najatraktívnejšie turistické a kúpeľné centrá, ako je Vrátna dolina a Rajecké Teplice pri Žiline, Martinské hole pri Martine, Malinô Brdo pri Ružomberku a Demänovská dolina pri Liptovskom Mikuláši,

3.8 v oblasti kúpeľníctva

3.8.1 dobudovať a modernizovať prírodné liečebné kúpele medzinárodného a celoštátneho významu Rajecké Teplice, Turčianske Teplice, Lúčky, Korytnica a Liptovský Ján,

3.8.3 zachovať súčasnú liečebnú funkciu v existujúcich zdravotníckych zariadeniach kúpeľnej starostlivosti a v odborných liečebných ústavoch,

3.8.4 podporovať ťažiskové územia kúpeľného a zdravotného cestovného ruchu - kúpeľné miesta Korytnica, Kunerad, Rajecké Teplice, Lúčky, Liptovský Ján a Turčianske Teplice za súčasného rešpektovania ochrany vnútorných kúpeľných území,

4. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany pôdneho fondu, ochrany prírody a krajiny a ochrany kultúrneho dedičstva

4.16 zabezpečiť vypracovanie projektov miestnych územných systémov ekologickej stability v okresoch Žilinského kraja prednostne pre tieto oblasti v okrese

4.16.11 Žilina pre Rajecké Teplice, Hričovské Podhradie a Čičmany

5. V oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry

5.8.1 v návrhovom a výhľadovom období chrániť územný koridor a realizovať sieť cyklomagistrál (cyklistické trasy celoštátneho významu) v nasledovných trasách a úsekoch :

e) Rajecká cyklomagistrála v trase cyklistických komunikácií mesta Žiliny Žilina/Budatínsky zámok - Žilina/Solinky, v trase telesa cyklistickej komunikácie Žilina/Solinky - Žilina/Bytčica - Lietavská Lúčka - Rajecké Teplice - Rajec, v trase cesty I/64 Rajec - Fačkov, v trase cesty III/51818 Fačkov - Čičmany, v trase lesnej cesty Čičmany - Javorinka - hranica Žilinského a Trenčianskeho kraja (pokračovanie po lesnej ceste a ceste III/51822 ako Hornonitrianska magistrála), prepojenia Rajeckej cyklomagistrály s Vážskou cyklomagistrálou v trase cesty

II/517 Rajec - Domaniža - Považská Bystrica a v trase cesty III/51818 Čičmany - hranica Žilinského a Trenčianskeho kraja - Zliechov - Ilava - Pruské,

6. V oblasti vodného hospodárstva

6.1 rešpektovať z hľadiska ochrany vôd

6.1.4 ochranné pásma prírodných liečivých vôd Martin, Liptovská Osada (Korytnica-kúpele), Lúčky, Turčianske Teplice, Rajecké Teplice a prírodných minerálnych vôd Budiš, Kláštor pod Znievom, Martin, Mošovce, Socovce, Korytnica,

6.13.1 realizovať nasledovné stavby, pričom je potrebné zachovať ekostabilizačné, ekologické a migračné funkcie vodných tokov v súlade s opatreniami Plánu manažmentu čiastkového povodia Váh :

f. Kunerad, úprava Kuneradskeho potoka,

7. V oblasti nadradenej energetickej infraštruktúry

7.6 chrániť územné koridory a plochy pre vedenia a zariadenia vo výhľade po roku 2015:

7.6.18 2x110 kV vedenie Lietavská Lúčka - Rajec,

II. Verejnoprospešné stavby

2. Dopravné stavby

2.4 stavby cyklistickej dopravy

2.4.1 výstavba cyklomagistrál na segregovaných komunikáciách, Rajecká cyklomagistrála Žilina - Rajec, Kysucká cyklomagistrála Krásno nad Kysucou - Nová Bystrica, Oravská cyklomagistrála štátna hranica SR/PR Suchá Hora - Trstená (na násype bývalej železničnej trate), Donovalská cyklomagistrála Ružomberok - hranica Žilinského a Banskobystrického kraja.

2.4.2 výstavba cyklodopravných cyklotrás

5) cyklodopravná Rajecká cyklotrasa – úsek Žilina – Rajecké Teplice (súčasť Rajeckej cyklomagistrály Žilina - Rajec - verejnoprospešná stavba č. 2.4.1)

3. Technická infraštruktúra

3.1.6 ochrana územia pred povodňami :

f. Kunerad, úprava Kuneradskeho potoka,

4. IDENTIFIKÁCIA HLAVNÝCH PROBLÉMOV A STRETOV V ÚZEMÍ

Územný plán predstavuje základný komplexný dokument, ktorý hodnotí sídelný útvar v jeho historickom kontexte, súčasnom stave a z hľadiska budúceho rozvoja. Zohľadňuje všetky funkčné zložky mesta - bývanie, rekreáciu, občiansku vybavenosť, výrobnú činnosť, dopravu, technickú infraštruktúru, životné prostredie a prírodné podmienky.

Mesto Rajecké Teplice čelí viacerým špecifickým problémom, ktoré územný plán identifikuje a rieši (spracované na základe podkladov mesta - dotazníka k územnému plánu):

a) Nedostatok voľných rozvojových plôch pre bývanie a občiansku vybavenosť - vysoký dopyt po pozemkoch, bytoch a rodinných domoch pri obmedzenej rozlohe katastrálneho územia a nízkom podiele pozemkov vo vlastníctve mesta.

b) Nedobudovaná splašková kanalizácia - odkanalizovaná je len časť mesta (Poluvsie, časť Rajeckých Teplíc); mesto má vydané stavebné povolenie na ďalšie etapy dobudovania kanalizácie.

c) Nedostatočné nakladanie so zrážkovými vodami a absencia retenčných a vsakovacích opatrení na verejných priestranstvách.

d) Opakované záplavy pri prívalových dažďoch a vybrežovanie vodných tokov (najmä Rajčanka a jej prítoky) vo viacerých lokalitách mesta, vrátane historicky zaznamenaných povodňových udalostí.

e) Dopravné zaťaženie mesta tranzitnou a rekreačnou dopravou, najmä v smere na Žilinu a v súvislosti s dopravou z okolitých obcí (napr. Kunerad).

f) Nedostatočné kapacity statickej dopravy (parkovania), najmä v súvislosti s návštevnosťou kúpeľného a rekreačného zázemia mesta.

g) Absencia bezpečnej cyklistickej infraštruktúry a chýbajúce cyklistické prepojenie na regionálnu sieť, najmä smerom na Žilinu.

h) Kolízne miesto medzi železničnou, cestnou a peším/cyklistickým pohybom v blízkosti kúpaliska Laura.

i) Potreba ochrany kúpeľného charakteru mesta, historickej a kúpeľnej zelene a kultúrno-historických hodnôt pred nevhodnou zástavbou.

j) Nedostatočne využitý potenciál cestovného ruchu, kúpeľníctva, rekreácie a športovej infraštruktúry.

k) Potreba adaptácie územia na zmenu klímy (obdobia sucha, úbytok zelene, zhoršené mikroklimatické pomery) a zvyšovania ekologickej stability územia.

l) Nedostatočné kapacity niektorých zariadení občianskej a sociálnej vybavenosti (napr. kapacita pohrebiska, technický stav objektov vybavenosti) a chýbajúce komunitné a voľnočasové priestory.

m) Ojedinelý výskyt nevyužitých alebo nedostatočne využitých plôch a objektov (prieluky, brownfields) vhodných na transformáciu.

n) Tlak na rozširovanie zástavby do voľnej krajiny na úkor poľnohospodárskej pôdy a zelene, vrátane väzieb na susedné obce.

Hlavné strety záujmov v meste vyplývajúce z:

a) Obmedzenia z osobitne chránených častí prírody a krajiny - chránené vtáčie územie Malá Fatra (SKCHVU013), územia európskeho významu Lúčanská Fatra (SKUEV0930), Slnečné skaly (SKUEV0667) a Kozol (SKUEV0239); maloplošné chránené územia (Prírodná rezervácia Slnečné skaly, Prírodná pamiatka Poluvsianska skalná ihla, Národná prírodná rezervácia Kozol) a ich ochranné pásma; v katastrálnom území platí 1. až 5. stupeň ochrany prírody.

b) Obmedzenia z prvkov územného systému ekologickej stability regionálneho významu (regionálne biocentrá, biokoridory a genofondové lokality) v katastrálnom území mesta.

c) Obmedzenia z osobitného právneho režimu kúpeľného miesta - ochranné pásma I. a II. stupňa prírodných liečivých zdrojov a prírodného minerálneho zdroja a vnútorné kúpeľné územie podľa zákona č. 538/2005 Z. z. a štatútu kúpeľného miesta Rajecké Teplice.

d) Obmedzenia z ochrany vodných tokov (najmä Rajčanka a jej prítoky), z ich ochranných a pobrežných pásiem a zo záplavových čiar vodných tokov.

e) Obmedzenia z ochranných pásiem dopravnej infraštruktúry (cesta I/64, cesty III/2105, III/2106, III/2108, regionálna železničná trať Žilina - Rajec).

f) Obmedzenia vyplývajúce z ochranných pásiem technickej infraštruktúry (verejný vodovod a kanalizácia, plynárenské a energetické zariadenia, elektronické komunikačné siete).

g) Obmedzenia z ochrany pamiatkového fondu - národná kultúrna pamiatka a jej bezprostredné okolie, ako aj vysoký archeologický potenciál katastrálneho územia.

h) Stret záujmov medzi požiadavkami na rozvoj bývania, cestovného ruchu a kúpeľníctva na jednej strane a ochranou prírody, kúpeľného charakteru mesta a rozdrobeným vlastníctvom pozemkov na strane druhej.

5. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE VYPLÝVAJÚCE Z DEMOGRAFICKÝCH, SOCIÁLNYCH, EKONOMICKÝCH A ENVIRONMENTÁLNYCH POTRIEB MESTA

5.1 Požiadavky vyplývajúce z demografických potrieb mesta

Mesto Rajecké Teplice zaznamenáva v poslednom desaťročí mierny pokles počtu trvale bývajúcich obyvateľov (z 2 976 v roku 2015 na 2 829 v roku 2025, pri zohľadnení ďalších približne 200 cudzincov žijúcich a pracujúcich v meste bez trvalého pobytu) a prejavy starnutia populácie. ÚPN má:

a) navrhnúť územia vhodné na rozvoj bytových a nebytových budov, s prihliadnutím na obmedzenú rozlohu katastrálneho územia a vysoký dopyt po bývaní,

b) uprednostniť vnútorný rozvoj mesta, najmä formou obnovy a dostavby v rámci zastavaného územia, pred rozširovaním zastavaného územia,

c) navrhnúť jednoznačné funkčné a priestorové regulatívy a limity pre novú výstavbu,

d) vytvoriť územné predpoklady pre dostupné bývanie pre mladé rodiny, s dôrazom na zachovanie charakteru mesta ako kúpeľného sídla, s cieľom zmierniť starnutie populácie a udržať trvalo bývajúce obyvateľstvo v meste, s cieľom možnosti využitia pozemkov vo vlastníctve mesta vhodných na výstavbu nájomných bytov.

e) rozsah nových rozvojových plôch pre bývanie zdôvodniť odhadom reálnej potreby vychádzajúcej z vyhodnotenia demografických, sociálnych a ekonomických vývojových tendencií, s rozlíšením potrieb trvalého bývania a rekreačného, resp. prechodného ubytovania.

5.2 Požiadavky na rozvoj plôch občianskeho vybavenia a sociálnych služieb

a) vytvoriť územné predpoklady pre rozšírenie kapacít existujúceho zariadenia sociálnych služieb pre seniorov,

b) vytvoriť územné predpoklady pre prípadné komunitné a nízko-prahové priestory pre deti a mládež,

c) riešiť kapacitné potreby existujúceho pohrebiska a zabezpečiť plochu pre rozšírenie alebo riešenie nového pohrebiska,

d) podporiť kvalitatívne zlepšenie a doplnenie existujúcich priestorov pre kultúru, šport a voľnočasové aktivity (napr. kultúrny dom, mestská knižnica, ihriská).

e) preveriť možnosti riešenia plôch pre obchod a služby (komerčnú vybavenosť) tak, aby sa dopravou nezaťažovalo centrum mesta a vnútorné kúpeľné územie,

5.3 Požiadavky na rozvoj športu, rekreácie a cestovného ruchu

a) zachovať a doplniť existujúce kúpeľné, športovo-rekreačné plochy vrátane zabezpečenia dostatočných parkovacích kapacít,

b) vytvoriť územné predpoklady pre rozvoj kúpeľníctva, wellness a ďalších foriem cestovného ruchu s využitím prírodného a kultúrno-historického potenciálu územia mesta,

c) rozvíjať sieť peších a cyklistických trás, vrátane cyklistického prepojenia na mesto Žilina a na okolité obce Rajeckej doliny,

d) vytvoriť podmienky pre doplnenie sprievodnej turistickej infraštruktúry v súlade s požiadavkami ochrany prírody v dotknutých chránených územiach,

e) podporiť koordinovaný rozvoj cestovného ruchu v spolupráci s okolitými obcami Rajeckej doliny.

f) riešiť nové plochy pre šport a aktívny oddych obyvateľov (multifunkčné ihriská, športový areál, detské ihriská, workout, plochy pre mládež), vrátane športových plôch nových obytných lokalít.

5.4 Požiadavky na rozvoj v ekonomickej, hospodárskej a dopravnej oblasti

a) podporiť rozvoj služieb cestovného ruchu, kúpeľníctva a doplnkových služieb (gastronómia, remeslá) s využitím kultúrno-historického a prírodného potenciálu mesta,

b) riešiť potrebnú úroveň dopravnej infraštruktúry - riešenie tranzitnej dopravy, rekonštrukciu miestnych komunikácií, vybudovanie chýbajúcich a bezbariérových chodníkov, odvodnenie ciest a chodníkov, doplnenie parkovacích plôch a záchytných parkovísk,

c) zohľadniť ochranné pásma cesty I/64, ciest III. triedy a železničnej trate pri riešení nových funkčných plôch,

d) riešiť dopravné napojenia rozvojových lokalít systémom obslužných komunikácií v súlade s STN a technickými predpismi,

e) navrhnúť možnosti koncepčného riešenia statickej dopravy (parkovacie domy a podobne) s ohľadom na návštevnosť kúpeľného a rekreačného zázemia mesta.

5.5 Požiadavky na riešenie vyplývajúce z environmentálnych potrieb mesta

a) rešpektovať krajinnú štruktúru mesta vyplývajúcu z jeho polohy v Rajeckej doline a osobitný charakter kúpeľného prostredia,

b) riešiť návrh / koncepciu ÚPN M v súlade s platnými právnymi predpismi pre ochranu prírody a krajiny, vôd a lesov, ako aj s osobitným režimom ochrany kúpeľného miesta,

c) vytvoriť podmienky pre racionálne a šetrné využívanie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov, minimalizovať zábery trvalých trávnych porastov a plôch zelene,

d) rešpektovať prvky územného systému ekologickej stability (regionálne biocentrá, biokoridory a genofondové lokality) v katastrálnom území mesta a vyčleniť prvky miestneho územného systému ekologickej stability,

e) zohľadniť protipovodňovú ochranu na vodnom toku Rajčanka a jej prítokoch, vrátane rešpektovania záplavových čiar Q10, Q100 a Q1000 tam, kde sú spracované mapy povodňového ohrozenia a zabezpečenia primeraných vodozádržných opatrení v území,

f) riešiť podmienky zadržiavania dažďovej vody v území v maximálnej miere, navrhovať retenčné priestory s podporou vsakovania zrážkových vôd,

g) zohľadniť ochranné a pobrežné pásmo vodných tokov,

h) zohľadniť potreby adaptácie na zmenu klímy so zameraním na nedostatok zrážok, úbytok zelene, zhoršenie mikroklimatických pomerov a potrebu spomaľovania odtoku vody z územia.

i) v návrhu riešiť zelenú infraštruktúru mesta ako spojitý systém nadväzujúci na okolitú krajinu a vymedziť hlavné plochy a koridory zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme (najmä mestské parky, významné verejné zelené plochy, kúpeľnú zeleň a podobne).

j) vyhodnotiť existujúcu sídelnú zeleň v rámci dostupných podkladov (napr. pasport zelene mesta, dokumentácia starostlivosti o dreviny, územný systém ekologickej stability a podobne) ak sú spracované z pohľadu ekostabilizačnej a produkčnej vegetácie,

k) pri návrhu rozvojových plôch a transformácii územia zohľadniť existujúcu hodnotnú vzrastlú zeleň a vytvárať podmienky na jej zachovanie,

l) vymedziť plochy vhodné na novú ekostabilizačnú vegetáciu (najmä v lokalitách s deficitom verejnej zelene, pozdĺž komunikácií, peších a cyklistických trás, pri vodných tokoch a na verejných priestranstvách),

m) pozdĺž rieky Rajčanka a jej prítokov chrániť, obnovovať a dopĺňať brehové porasty a vytvárať spojitý systém zelenej a modrej infraštruktúry s ekologickou, mikroklimatickou, retenčnou, rekreačnou a krajinotvornou funkciou,

n) v informatívnej časti uviesť územia s prírodnou štruktúrou a definovanie prírodných prvkov a plôch zelenej infraštruktúry, prvkov územného systému ekologickej stability a plôch rekreačnej vegetácie a vodstva, ekostabilizačnej vegetácie a vodstva a produkčnej vegetácie,

5.6 Požiadavky na riešenie technickej infraštruktúry

a) zohľadniť pripravované dobudovanie splaškovej kanalizácie mesta podľa vydaného stavebného povolenia a riešiť napojenie rozvojových plôch na verejný vodovod a kanalizáciu,

b) preveriť kapacitu vodných zdrojov a verejného vodovodu vo vzťahu k navrhovanému rozvoju mesta,

c) vytvoriť územné podmienky pre nový zberný dvor mesta, keďže kapacita existujúceho zberného dvora je nedostatočná.

d) riešiť a stanoviť podmienky odvádzania zrážkových vôd (najmä dažďová kanalizácia, retenčné a vsakovacie zariadenia pre existujúce aj rozvojové plochy, s prednostným zadržaním vody v mieste jej vzniku, najmä v lokalitách s opakovanými záplavami pri prívalových dažďoch),

e) riešiť kapacitné potreby rozvoja čistiarne odpadových vôd, do ktorej je kanalizácia mesta odvádzaná, vo vzťahu k navrhovanému rozvoju (bývanie, kúpeľníctvo, cestovný ruch, občianska vybavenosť, obchod),

f) riešiť koncepciu územného rozvoja z ohľadom na využitie obnoviteľných zdrojov energie vzhľadom na kúpeľný charakter mesta, krajinný ráz a ochranu prírody,

g) vytvoriť územné podmienky pre rozvoj elektronických komunikačných sietí (optické siete) vo všetkých rozvojových lokalitách,

h) v rozvojových územiach nové rozvody technickej infraštruktúry riešiť uložením pod povrchom zeme, v rámci obnovy a rekonštrukcie vedení technickej infraštruktúry prednostne uložením v zemi podľa podmienok v oboch prípadoch koordinovane v spoločných koridoroch uličných priestorov,

6. HLAVNÉ POŽIADAVKY NA ÚZEMIE MESTA Z HĽADISKA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Koncepcia priestorového usporiadania mesta

V Zadaní ÚPN sa požaduje vychádzať zo skutočnosti, že mesto Rajecké Teplice má charakter kúpeľného mesta s kompaktnou urbanistickou štruktúrou sústredenou pozdĺž hlavnej komunikačnej osi (cesta I/64) a toku Rajčanky, s vyčleneným vnútorným kúpeľným územím. V meste sa nachádzajú kúpeľné, kultúrne a historicky hodnotné objekty (kúpeľný areál, kúpalisko Laura, kostol Nanebovzatia Panny Márie, historická Lipová aleja a ďalšie), ktoré je potrebné rešpektovať pri navrhovaní novej zástavby v ich bezprostrednom okolí a pri ochrane charakteru kúpeľného prostredia.

ÚPN mesta má preveriť a komplexne riešiť ďalší rozvoj mesta možnosťou dopravného napojenia, pričom rozvoj bývania má byť riešený primeraným rozvojom občianskej vybavenosti, dopravnej a

technickej infraštruktúry, verejných priestranstiev a zelene. ÚPN má vytvoriť predpoklady pre citlivé začlenenie nových rozvojových plôch do prírodného a kúpeľného prostredia, najmä s ohľadom na chránené územia a ochranu liečebného režimu kúpeľného miesta.

6.1 Hlavné požiadavky na priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia mesta

a) stanoviť priestorové regulatívy intenzity zástavby pre jednotlivé funkčné územia s cieľom zabezpečiť vyváženú intenzitu výstavby s ohľadom na charakter kúpeľného mesta a ochranu kvality obytného prostredia,

b) navrhnúť nové rozvojové plochy pre bývanie, občiansku vybavenosť, rekreáciu a šport, primerane rozsahu skutočného dopytu a disponibilite pozemkov,

c) stanoviť funkčné využívanie a priestorové usporiadanie stabilizovaných aj rozvojových území mesta,

d) navrhnúť základné regulatívy priestorového usporiadania (zastavanosť/podlažné plochy, výška zástavby, vegetačné plochy, verejný priestor) a podľa potreby voliteľné regulatívy tak, aby nedošlo k preregulovaniu územia,

e) zachovať mierku okolitej zástavby a súlad s celkovou urbanistickou štruktúrou mesta, najmä v okolí vnútorného kúpeľného územia a národnej kultúrnej pamiatky,

f) zachovať a chrániť významné priehľady na okolitú horskú panorámu Súľovského pohoria, ako aj na dominanty kostolov a kúpeľných objektov,

g) prednostne umiestňovať nové rozvojové plochy v nadväznosti na súčasné zastavané územie, nevytvárať izolované urbanistické celky vo voľnej krajine,

h) neumiestňovať rozvojové plochy v inundačnom území vodných tokov po záplavovú čiaru Q100, v prvkoch ÚSES, genofondových lokalitách ani v plochách významných biotopov,

i) rešpektovať ochranné pásma cesty I/64 a ciest III. triedy pri návrhu koncepcie rozvojových plôch,

j) riešiť dopravné napojenie rozvojových plôch prednostne na existujúcu cestnú sieť (cesty III/2105, III/2106, III/2108, miestne komunikácie), s rešpektovaním ochranných pásiem ciest.

k) rešpektovať vnútorné kúpeľné územie a ochranné pásma prírodných liečivých zdrojov pri umiestňovaní novej výstavby a nezaťažovať kúpeľné územie nevhodnými funkciami a nadmernou dopravou.

l) preveriť možnosti využitia nevyužitých a nedostatočne využitých plôch a objektov (brownfieldov) aj pre iné funkcie ako bývanie.

m) pri stanovení priestorových regulatívov jednotlivých priestorovo-funkčných celkov zohľadniť potrebu zachovania existujúcej vzrastlej zelene a stanoviť minimálny podiel vegetačných plôch,

o) pri rozvojových zámeroch v okrajových častiach mesta prihliadať najmä na riešenia v ÚPN s platnou územnoplánovacou dokumentáciou susedných obcí,

p) pre vybrané priestorovo-funkčné celky stanoviť minimálny podiel vodo-priepustných plôch, najmä v nových rozvojových lokalitách, na plochách občianskej vybavenosti, parkovania a verejných priestorov.

6.2 Požiadavky na riešenie bývania

a) umožniť rozptýlenú individuálnu bytovú výstavbu na voľných parcelách v pri rešpektovaní charakteru okolitej zástavby,

b) prednostne riešiť dostavbu a využitie prieluk a neobývaných objektov v intraviláne pred rozširovaním zastavaného územia,

c) rešpektovať terénne morfologické pomery a prispôsobiť návrh vedenia trás uličných priestorov sklonitosti terénu,

d) návrh nových komunikácií riešiť v súlade s STN s rešpektovaním existujúceho cestného komunikačného systému (ulicami) a s pripravovanou technickou infraštruktúrou (kanalizácia),

e) hľadať možnosti riešenia využitia územia pre rozvoj bývania pri zohľadnení podmienok rozlohy mesta vzhľadom na vysoký dopyt po pozemkoch na bývanie.

6.3 Požiadavky na funkčné využívanie územia mimo urbanizovaného priestoru

a) upresniť vymedzenie poľnohospodárskych a lesných skupín pozemkov v súlade s návrhom územného rozvoja,

b) zabezpečiť ekologicky optimálne využívanie skupín pozemkov s dôrazom na zachovanie biodiverzity, ekologickej stability a krajinného rázu Rajeckej doliny a priľahlých lesných porastov.

7. POŽIADAVKY NA OCHRANU KULTÚRNEHO DEDIČSTVA

Mesto Rajecké Teplice nemá vyhlásenú pamiatkovú zónu ani pamiatkové územie, má však významnú kultúrno-historickú a kúpeľnú hodnotu danú jeho postavením tradičného kúpeľného miesta.

V katastrálnom území mesta je evidovaný archeologický potenciál (viaceré archeologické lokality a nálezové situácie, vrátane predpokladaného osídlenia z obdobia praveku), ktorý je potrebné rešpektovať pri návrhu koncepcie rozvoja.

Požiadavky na riešenie ochrany kultúrneho dedičstva:

a) rešpektovať a chrániť hmotné kultúrne dedičstvo mesta, vrátane bezprostredného okolia národnej kultúrnej pamiatky pred výstavbou, ktorá by mohla ohroziť jej pamiatkové hodnoty,

b) premietnuť do ÚPN M národnú kultúrnu pamiatku, navrhované pamätihodnosti mesta a podmienky vyplývajúce z pamiatkového zákona,

c) premietnuť do textovej a grafickej časti evidované a predpokladané archeologické lokality a zohľadniť ich v regulačných podmienkach využívania územia,

d) zachovať a primerane chrániť historickú a kúpeľnú zeleň (najmä historickú Lipovú aleju, parkové kompozície a významné stromoradia spoluvytvárajúce historický a kúpeľný charakter mesta) a ďalšie objekty a lokality miestneho významu (drobná sakrálna architektúra, pamätníky),

e) novú výstavbu v blízkosti historicky a kúpeľne hodnotných objektov riešiť tak, aby výškou, objemom a architektonickým riešením nenarušovala charakter kúpeľného prostredia a rešpektovala mierku okolitej zástavby,

f) podporovať obnovu a rekonštrukciu historicky a kúpeľne hodnotných stavieb pri zachovaní ich architektonických a materiálových hodnôt,

g) zachovať a chrániť významné priehľady a panorámy súvisiace s kultúrnym dedičstvom a kúpeľným charakterom mesta.

8. POŽIADAVKY NA ROZSAH A OBSAH RIEŠENIA

Územný plán mesta Rajecké Teplice bude vypracovaný v súlade so zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, Vyhlášky č. 392/2023 Z. z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia, a Vyhlášky č. 153/2024 Z. z. o štandardoch a metodike spracovania územnoplánovacej dokumentácie a územnoplánovacích podkladov. Územný plán je územnoplánovacia dokumentácia mesta v súlade s Koncepciou územného rozvoja Slovenska a s koncepciou územného rozvoja regiónu.

Pre záväznú časť územného plánu mesta zákon stanovuje minimálnu a jednotnú škálu povinných a voliteľných priestorových a funkčných regulatívov. Základné povinné priestorové regulatívy sú regulatív zastavanosti alebo regulatív podlažných plôch, regulatív výšky zástavby, regulatív vegetačných plôch a regulatív verejných priestorov. Povinné regulatívy funkčného využívania územia sú stanovené základným druhom a neprípustným druhom funkčného využívania územia.

Územný plán mesta Rajecké Teplice bude mať informatívnu časť a záväznú časť.

Informatívna časť územného plánu mesta v textovej časti obsahuje (§ 12 Vyhl. č. 392/2023 Z. z.):

a) základné údaje,

b) širšie vzťahy,

c) vyhodnotenie doterajšej územnoplánovacej dokumentácie mesta (vrátane vyhodnotenia platného územného plánu mesta a dôvodov jeho aktualizácie),

d) vyhodnotenie vplyvu demografických, sociálnych, environmentálnych a ekonomických vývojových tendencií na územný rozvoj,

e) vyhodnotenie urbanistickej štruktúry, krajinnej štruktúry a limitov územia mesta,

f) priemet území krajinnej infraštruktúry miestneho významu a území ochrany prírody a krajiny miestneho významu,

g) návrh plôch a koridorov pre umiestnenie stavieb vo verejnom záujme a plôch zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme,

h) urbanistickú koncepciu rozvoja mesta, priemet zastavaného územia a členenie na priestorovo-funkčné celky a priestorovo-funkčné časti,

i) zdôvodnenie a opis regulácie a spôsob výpočtu limitov,

j) vymedzenie plôch určených na odňatie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov,

k) zásady a podmienky vyplývajúce z osobitných predpisov (vrátane osobitných predpisov upravujúcich ochranu).

Informatívna časť územného plánu mesta v grafickej časti obsahuje grafické znázornenia (§ 12 Vyhl. č. 392/2023 Z. z.):

a) širších vzťahov a vymedzenia riešeného územia,

b) urbanistickej štruktúry, krajinnej štruktúry a limitov územia,

c) urbanistickej koncepcie rozvoja mesta, vymedzenia zastavaného územia a členenia na priestorovo-funkčné celky a priestorovo-funkčné časti,

d) priemetu území krajinnej infraštruktúry a území ochrany prírody a krajiny miestneho významu,

e) návrhu plôch a koridorov pre umiestnenie stavieb vo verejnom záujme a plôch zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme,

f) iných územných limitov vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa a limitov ochranného a bezpečnostného pásma,

g) plôch určených na odňatie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov.

Záväznú časť územného plánu mesta v textovej časti tvoria regulačné listy s regulačnými podmienkami jednotlivých priestorovo-funkčných celkov, ktoré obsahujú (§ 12 Vyhl. č. 392/2023 Z. z.):

a) číselné alebo iné označenie alebo názov priestorovo-funkčného celku alebo jeho priestorovo-funkčnej časti,

b) grafickú schému polohy a vymedzenie priestorovo-funkčného celku alebo jeho priestorovo-funkčnej časti,

c) plošnú výmeru priestorovo-funkčného celku alebo jeho priestorovo-funkčnej časti,

d) identifikáciu polohy a stručnú charakteristiku priestorovo-funkčného celku alebo jeho priestorovo-funkčnej časti,

e) priestorové usporiadanie územia s uvedením parametrov základných a podľa potreby voliteľných regulatívov,

f) funkčné využívanie územia s uvedením základnej funkcie a jednej alebo viacerých neprípustných funkcií a podľa potreby prípustných funkcií,

g) súpis plôch a koridorov pre umiestnenie stavieb vo verejnom záujme a plôch pre zelenú infraštruktúru vo verejnom záujme,

h) súpis osobitných území, ak sú navrhované,

i) identifikáciu pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny, ak sa nachádzajú, pre ktoré je potrebné obstarať územný plán zóny,

j) určenie ostatných území, pre ktoré je potrebné obstarať územný plán zóny.

Záväznú časť územného plánu mesta v grafickej časti tvorí regulačný výkres, ktorý grafickými prostriedkami a opismi vyjadruje priestorovú a funkčnú reguláciu územia.

Grafická časť informatívnej časti územného plánu mesta sa spracuje v elektronickej podobe na podklade mapového diela v záväznom geodetickom referenčnom systéme v podrobnosti spracovania výkresov v mierke 1 : 10 000 a 1 : 5 000.

Grafická časť záväznej časti územného plánu mesta sa spracuje v elektronickej podobe na podklade mapového diela v záväznom geodetickom referenčnom systéme v podrobnosti spracovania výkresu priestorovej a funkčnej regulácie v mierke 1 : 5 000, príp. max. 1 : 10 000, a v prípade potreby vybrané časti územia v mierke 1 : 2 000.

Predpokladané množstvo a druh voliteľných regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania primerane prispôsobiť cieľom návrhu územného plánu, pričom obstarávateľ požaduje, aby nedošlo k preregulovaniu územia.

Výkresy je možné deliť alebo spájať za účelom efektívneho a prehľadného zobrazenia javov; ich delenie bude upresnené v návrhu územného plánu, z ktorého bude zrejmé nové urbanistické riešenie územia mesta.

9. INFORMÁCIA O POTREBE VYPRACOVANIA VARIANTNÉHO NÁVRHU RIEŠENIA

Návrh územného plánu nebude obsahovať variantné riešenia.

Ing. Ambróz Hájnik, PhD.

primátor mesta Rajecké Teplice