



[www.malacky.sk](http://www.malacky.sk)

## **Zmeny a doplnky č.11 Územného plánu obce mesta Malacky – Smerná časť**

### **Čistopis**

Objednávateľ: Mesto Malacky  
Zhotoviteľ: JELA, s.r.o.  
Dátum: apríl 2026



# 1. Popis zmien a doplnkov č.11 Územného plánu mesta Malacky

Zmeny a doplnky č.11 Územného plánu mesta Malacky sa realizujú na podklade rozhodnutia Mestského zastupiteľstva Uznesením č. 94/ 2024 zo dňa 26.09. 2024:

## UZNESENIE Č. 94/2024 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Malacky zo dňa 26. 9. 2024

K bodu rokovania: 8) Správa o príprave zadania zmien a doplnkov územného plánu mesta – Z78/2024

Mestské zastupiteľstvo v Malackách

### 1) berie na vedomie

predloženú správu o príprave zadania zmien a doplnkov územného plánu mesta,

### 2) schvaľuje

rozsah pripravovaných zmien a doplnkov územného plánu mesta s označením podľa tabuľky (príloha materiálu č. Z78/2024) nasledovne:

- zmeny Z1, Z2, Z4, Z5, Z10, Z17, Z18, Z19, Z21 bez pripomienok,
- zmenu Z7 s pripomienkou na zmenu regulácie z navrhovanej BB na BRZ 2+0,
- zmenu Z8 s pripomienkou na zmenu regulácie z navrhovanej BB na BRZ 2+1,
- zmenu Z9 s pripomienkou na zmenu regulácie z navrhovanej BB 4+1 na BB 3+1,

### 3) neschvaľuje

zadanie zmien Z3, Z6, Z11, Z12, Z13, Z15 a Z20 do pripravovaných zmien územného plánu mesta,

### 4) vypúšťa

zadanie zmeny Z14 z pripravovaných zmien územného plánu mesta,

### 5) odporúča primátorovi mesta

obstarať zmeny a doplnky územného plánu mesta podľa bodu 2) tohto uznesenia.

V Malackách dňa 27. 9. 2024

JUDr. Ing. Juraj Říha, PhD.  
primátor mesta

Overovateľ: posl. Martin Macejka

Zmeny a doplnky č.11 Územného plánu mesta Malacky sa týkajú zmien pôvodného VZN č. 2/2002, ktorým bol vyhlásený Územný plán obce mesta Malacky v znení neskorších zmien a doplnkov nasledovnom rozsahu:

1. mení a dopĺňa sa:

Príloha č. 4 – Zoznam Verejnoprospešných stavieb

Príloha č. 5 – Komplexný urbanistický návrh

Príloha č. 6 – Schéma Verejnoprospešných stavieb

Súčasťou materiálu ďalej sú:

Popis zmien a doplnkov č.11

Zábery poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy

## 1.1 Popis navrhovaných lokálnych zmien – Príloha č. 5 VZN

Navrhované zmeny a doplnky č.11 riešia lokálne zmeny spočívajúce väčšinou v:

- zmene funkčného využitia plôch,
- zahrnutie územia, ktoré je súčasťou katastrálneho územia mesta Malacky a doteraz nebolo súčasťou zastavaného územia mesta,
- zmene špecifickej výškovej regulácie.

Navrhované zmeny a doplnenia sú vyznačené v grafickej časti územného plánu mesta vo výkrese č.2 - Komplexný urbanistický výkres (Príloha č. 5 VZN č.2/2002).

Bilancie a prehľad k uvedeným zmenám a doplnkom uvádzame nižšie v tabuľkách, v ktorých je deklarovaný najmä potenciál napojenia lokalít na cestnú dopravnú a technickú infraštruktúru. V tabuľke č. 2 sú priložené predbežné orientačné výpočty potreby jednotlivých médií technického vybavenia územia, ako aj približný odhad sumárnych nárokov.

Tabuľka 1 Prehľad lokálnych zmien a doplnkov ZaD č.11 UPN O Malacky

OZNAČENIE ZMENY	KATASTRÁLNE ÚZEMIE	VÝMERA (ha)	EXISTUJÚCI REGULATÍV	NAVRHOVANÝ REGULATÍV/ POPIS ÚPRAVY	POZNÁMKA
Z 1a	Malacky	0,4669	Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb (VK)	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 5)	skutkový stav
Z 1b	Malacky	0,1979	Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb (VK)	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 6+1)	
Z 1c	Malacky	0,7304	Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb (VK)	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 5)	čiastočne skutkový stav
Z 2	Malacky	0,5600	Plochy skladových a distribučných areálov (VD)	Plochy bývania mestského typu - bytové domy (BBM 4+1)	
Z 4	Malacky	0,5821	Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb (BZ 2)	Mestské polyfunkčné územie (PM 4+1)	
Z 7	Malacky	1,4610	Plochy priemyselnej výroby (VP)	Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb (BZ 2+1)	
Z 17	Malacky	19,9937	Bez regulácie	Cesta	úprava trasovania cesty (zo ZaD 2017 - Z21)
Z 18	Malacky	2,4490	Areál technického vybavenia hromadnej dopravy	Polyfunkčné územie obchodu a služieb (POS 3)	
Z 19	Malacky	0,7207	Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb (BZ 2)	Mestské polyfunkčné územie (PM 4+1)	
Z 21	Malacky	0,5862	Plochy komunálnej, stavebnej výroby a výrobných služieb (VK) Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 3)	Plochy bývania mestského typu - bytové domy (BBM 4)	

Tabuľka 2 Orientačný výpočet nárokov na spotrebu energií, pitnej vody a odkanalizovanie lokalít ZaD č.11 UPN O Malacky

označenie zmeny	navrhovaný regulatív/ popis úpravy	výmera (ha)	počet objektov/b.j. (nárast)	priem. denná potreba pitnej vody ( $Q_d$ ) l/deň	priem. denný prietok splaškových vôd( $Q_{24}$ ) l/s	max. ročná potreba plynu ( $m^3$ )	priem. spotreba elektrickej energie (kWh/rok)
Z 1a	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 5)	0,4669	<b>55</b>	7 260	0,08	38 500	187 000
Z 1b	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 6+1)	0,1979	<b>35</b>	2 940	0,03	24 500	119 000
Z 1c	Plochy čistého bývania - bytové domy (BB 5)	0,7304	<b>90</b>	19 440	0,23	63 000	306 000
Z 2	Plochy bývania mestského typu - bytové domy (BBM 4+1)	0,5600	<b>32</b>	2 456	0,03	22 400	108 800
Z 4	Mestské polyfunkčné územie (PM 4+1)	0,5821	<b>15</b>	540	0,01	10 500	51 000
Z 7	Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb (BZ 2+1)	1,4610	<b>15</b>	900	0,01	19 500	51 000
Z 17	Cesta	19,9937					
Z 18	Polyfunkčné územie obchodu a služieb (POS 3)	2,4490	<b>3</b>	3 000	0,03	30 000	130 000
Z 19	Mestské polyfunkčné územie (PM 4+1)	0,7207	<b>40</b>	3 840	0,04	28 000	136 000
Z 21	Plochy bývania mestského typu - bytové domy (BBM 4)	0,5862	<b>50</b>	6 000	0,07	35 000	170 000
<b>Spolu</b>				<b>75 538</b>	<b>0,87</b>	<b>394 900</b>	<b>1 860 800</b>

## 1.2 Požiadavky z hľadiska železničnej dopravy

Miesta výstavby nachádzajúce sa v ochrannom pásme dráhy, prípadne v blízkosti dráhy, môžu byť ohrozené negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobenými bežnou železničnou prevádzkou. To znamená že súčasťou akejkoľvek výstavby v blízkosti železničnej trate, prípadne v ochrannom pásme dráhy, musia byť navrhnuté aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. na navrhovanú výstavbu. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate.

## 1.3 Požiadavky vyplývajúce z koncepčných materiálov Bratislavského samosprávneho kraja

V ďalších etapách projektových dokumentácií je potrebné zapracovať dokumenty:

- Koncepcia ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody v Bratislavskom samosprávnom kraji;
- Katalóg adaptačných opatrení miest a obcí BSK na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy;
- Akčný plán na presadzovanie ochrany lesov na území BSK - analytická časť (TUZVO, 2020);
- Akčný plán Koncepcie ochrany a využívania zdrojov povrchovej a podzemnej vody Bratislavskom samosprávnom kraji (PRIF UK, 2020).

## 2. Zábery poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu k materiálu: Zmeny a doplnky č.11 Územného plánu obce mesta Malacky

Tabuľka 3 Prehľad Záberov PP Zmien a doplnkov ZaD č.11 UPN O Malacky

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality	Predpokladaná výmera poľnohospodárskych pôd		Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenie	Časová etapa realizácie	Iná informácia
			spolu v ha	spolu v ha	z toho				
					skupina BPEJ		výmera v ha		
Z17	Malacky	cesta - (preložka cesty II/590 vrátane križovatiek)	19,9937	11,9497	0121001/6	1,9085	mesto Malacky	závlaha, odvodnenie	2030
					0126002/3	1,9751			
					0159001/7	5,9410			
					0122002/1	1,5497			
					0194002/8	0,5754			
<b>Spolu</b>			<b>19,9937</b>	<b>11,9497</b>		<b>11,9497</b>			

Vyššie uvedený záber Z17 **nahrádza** záber označený ako Z21 zo zmien a doplnkov 2017 Územného plánu obce mesta Malacky (2018) z dôvodu upresnenia trasovania cesty.

Pri zmenách a doplnkoch 2017 ÚPN O mesta Malacky bol pre záber Z21 vydaný predbežný súhlas s využitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v nasledovnom rozsahu:

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality	Predpokladaná výmera poľnohospodárskych pôd		Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenie	Časová etapa realizácie	Iná informácia
			spolu v ha	spolu v ha	z toho				
					skupina BPEJ		výmera v ha		
Z21	Malacky	komunikácia	6,5120	4,9365	0121001/6	1,2395			
					0126002/3	1,0090			
					0159001/7	1,7445			
					0122002/1	0,9435			
<b>Spolu</b>			<b>6,5120</b>	<b>4,9365</b>		<b>4,9365</b>			

Tabuľka 4 Prehľad záberov LP zmien a doplnkov ZaD č.11 UPN O Malacky

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality (ha)	Výmera záberov lesnej pôdy (L) v ha	Parcelné čísla KN C lokality v k.ú. Malacky
Z17	Malacky	Cesta - (preložka cesty II/590 vrátane križovatiek)	19,9937	4,7025	5304; 5306; 5308/1; 5311/1; 5343/1; 5345/1
<b>Spolu</b>			<b>19,9937</b>	<b>4,7025</b>	