

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 18.06.2026

**Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 17 – CENTROP
Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy**

Predkladateľ:

Tak ako je uvedené v Sumárnom krycom liste

Zodpovedný:

Ing. arch. Lýdia Hartlová

vedúca oddelenia obstarávania územnoplánovacích
dokumentov

Spracovateľ:

Ing. arch. Martina Jakušová

oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov

Materiál obsahuje:

1. Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov
č. 17 – CENTROP Územného plánu hlavného mesta SR
Bratislavy

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 17 – CENTROP Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy

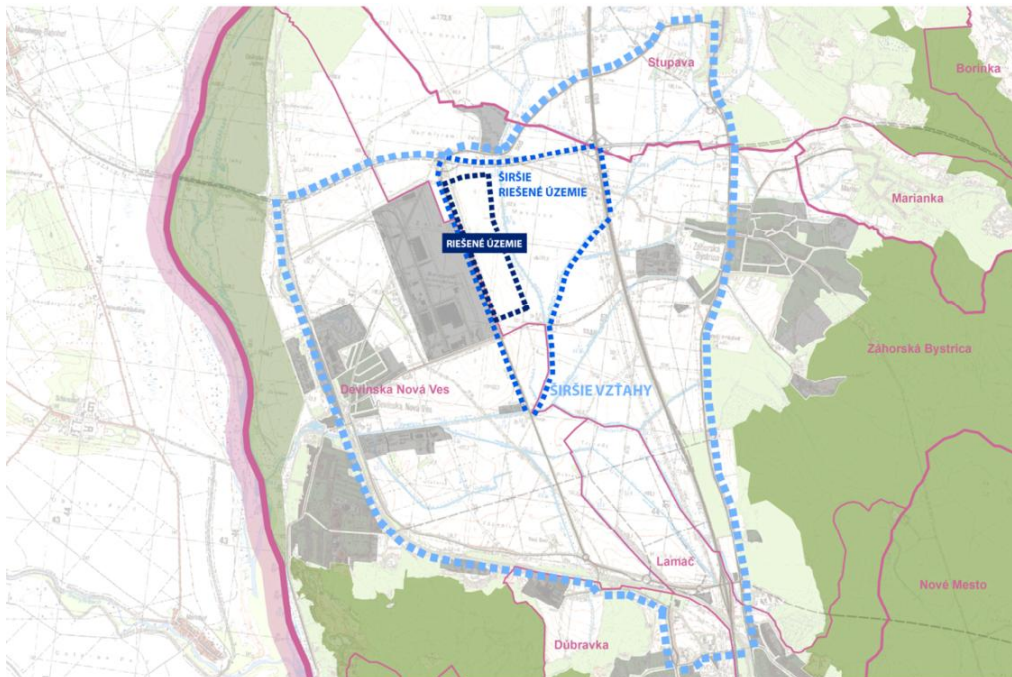
Hlavné mesto SR Bratislava ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 6 ods. 2 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, v rámci zabezpečovania územného plánovania, jeho cieľov a zásad v zmysle § 2, § 3, § 4 a § 11 sleduje aktuálnosť územného plánu obce, Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, 2007, v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej aj „ÚPN BA“) a systematicky a nepretržite vytvára podmienky pre udržateľný územný rozvoj tak, aby územie bolo využívané efektívne, bezpečne, ekonomicky, esteticky, eticky a demokraticky s ohľadom na prírodné, historické a kultúrne dedičstvo, ochranu a kvalitu životného prostredia a kvalitu života obyvateľov.

Obstarávanie zmien a doplnkov (ďalej aj „ZaD“) ÚPN BA je zabezpečované v zmysle § 40a ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov. Obstarávanie zmien a doplnkov územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy vyplýva z potreby zmeny funkčného využitia a priestorového usporiadania plôch, aby mohlo dôjsť k rozvoju územia v súvislosti s areálom Volkswagen v MČ Devínska Nová Ves a MČ Záhorská Bystrica na východ od tohto výrobného areálu.

Zmeny a doplnky č. 17 budú obstarané na základe listu spoločnosti INVEST 25 - land DNV a. s., doručeného hlavnému mestu SR Bratislave pod č. MAGS OOUPD 49822/2024- 131952 z dňa 15.03.2024 so žiadosťou o zaradenie podnetu do zmien a doplnkov ÚPN hl. m. SR Bratislavy. V žiadosti sa uvádza aj stanovisko spoločnosti Volkswagen Slovakia, a. s., ktorá „vyjadrila podporu zmeny Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy v severozápadnom rozvojovom póle. Transformácia v tomto území je verejným záujmom a jej cieľom je rozvoj potrebných výrobných, vzdelávacích a logistických aktivít, ktoré budú úzko prepojené so spoločnosťou Volkswagen Slovakia a ktoré prispievajú nielen k hospodárskemu rastu a tvorbe nových pracovných miest.“

Zámerom hlavného mesta SR Bratislavy je komplexne a vyvážene rozvíjať územie mesta, pričom jedným z dlhodobou uvažovaných rozvojových pólov je práve severozápadný rozvoj Bratislavy. V záujme dotvoriť zázemie strategického areálu Volkswagen sa dlhodobou uvažuje o rozvoji územia pri východnej hranici areálu Volkswagenu. Ide o územie s rozlohou 70 ha nachádzajúce sa prevažne v katastrálnom území mestskej časti Záhorská Bystrica (98% plochy) a čiastočne zasahuje aj do k. ú. mestskej časti Devínska Nová Ves. Zo severu je ohraničené koridorom diaľnice D4, z východu prechádza v premenlivej vzdialenosti (cca 200-90 m) od vodného toku Stará Mláka (v severnej časti paralelne s tokom, v južnej časti paralelne s cestou II/505), z juhu je ohraničené predĺžením južnej hrany výrobného závodu Volkswagen Slovakia, a.s. a zo západu cestou II/505.

Vymedzenie riešeného územia:



Návrh riešenia ZaD č. 17 vychádza z kladne prerokovaného územnoplánovacieho podkladu – **Urbanistickej štúdie severozápadného rozvojového pólu hlavného mesta SR Bratislavy CENTROP, 2014**, obstaranej v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona (najmä § 4) a jeho vykonávacej vyhlášky č. 55/2001 Z.z. (§ 2 ods. 1 až 3 a § 3), ktorá sa podľa § 40 ods. 8 zákona č. 200/2022 Z. z. zároveň považuje za územnú štúdiu podľa tohto zákona. Vzhľadom na jej charakter a účel ide o územnoplánovaciu štúdiu (ďalej ako UPŠ) v zmysle § 2 písm. d) vykonávacej vyhlášky Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 392/2023 Z. z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia. Podľa uvedeného ustanovenia na účely tejto vyhlášky sa UPŠ rozumie dokument územného rozvoja vymedzeného územia ako základný koncepčný podklad pre návrh územnoplánovacej dokumentácie alebo jej zmien a doplnkov.

UPŠ bola kladne prerokovaná ako podklad pre zmeny a doplnky ÚPN BA. Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej „hl. mesto“) vydalo k čístopisu UPŠ CENTROP – Severozápadný rozvojový pól hlavného mesta SR Bratislavy (03/2014) stanovisko evidované pod č. MAGS OKUS 45184/2014-107627 zo dňa 30.05.2014, kde sa uvádza, že urbanistická štúdia overila možnosť transformácie územia a môže slúžiť ako podklad pre zmeny a doplnky ÚPN Bratislavy. Urbanistická štúdia je zverejnená na <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplánovacie-dokumenty/ine-dokumenty>.

Predmetom UPŠ je návrh zmeny z existujúceho funkčného využitia **orná pôda** (číslo funkcie **1205**, stabilizované územie); na funkčné využitie **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných** (číslo funkcie **502**, rozvojové územie s reg. kódom **D**) a **priemyselná výroba** (číslo funkcie **301**, rozvojové územie s reg. kódom **E**).

Obstarávateľ UPŠ	Centrop s.r.o.
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD	Bc. Bibiána Piršelová (reg. číslo 239)
Spracovateľ UPŠ	Compass s.r.o., Bajkalská 29/E, 821 01 Bratislava AŽ PROJEKT s.r.o., Toplianska 28, 821 07 Bratislava
Dátum spracovania čistopisu UPŠ	Marec 2014
Dotknuté územie	Mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, Mestská časť Bratislava-Devínska Nová Ves
Lokalita	mimo zastavaného územia mestských častí, v súčasnosti predstavuje neurbanizované územie východne od cesty 11/505 a areálu spoločnosti Volkswagen Slovakia a.s.
Výmera územia	70,00 ha
Súčasná funkcia podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy	orná pôda, číslo funkcie 1205, stabilizované územie
Navrhovaná funkcia na zmeny a doplnky č. 17 ÚPN hl. m. SR Bratislavy v zmysle UPŠ	<ul style="list-style-type: none"> • zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (číslo funkcie 502, rozvojové územie s regulačným kódom D) a • priemyselná výroba (číslo funkcie 301, rozvojové územie s regulačným kódom E).

Urbanistická štúdia riešila územno-technické, urbanistické a environmentálne problémy v území a jej účelom bolo na základe preukázania deficitu rozvojových plôch na území mesta a na základe zdokumentovania reálnej koordinácie priestorových, sektorových a časových aspektov kľúčových oblastí rozvoja mesta slúžiť ako podklad pre návrh zmien a doplnkov ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy resp. ako podnet do nového územného plánu mesta. Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie bolo „definovať regionálne a celomestské záujmy ako základné východiská pre stanovenie územno-technických daností, rozvojového potenciálu, limitov využitia územia, alebo ich častí, majetkových vzťahov, zámerov využitia územia zainteresovanými subjektmi a na podklade tejto optimálnej profilácie územia navrhnúť zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie.“

Rozvojové rámce ZaD 17 vyplývajúce z Územného plánu regiónu BSK

Podľa Územného plánu regiónu BSK, 2017, v zmysle neskorších zmien a doplnkov (ďalej ako ÚPNR BSK), ktorý je pre ÚPN hl. m. SR Bratislavy nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa, je riešené územie súčasťou regionálneho rozvojového pólu mesta Bratislavy v priestoroch Záhorská Bystrica, Devínska Nová Ves - Lamač - Stupava (viď regulatív 1.3.7). Návrh riešenia UPŠ podľa stanoviska BSK č. 2424/2025 z dňa 24.2.2025 „*pozitívne reflektuje na zásady a záväzné regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania osídlenia a zásady funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja urbanizácie, V oblasti regionálnych vzťahov rešpektuje regulatív 1.3.2., ktorý definuje potrebu rozvíjať podmienky pre vytváranie lokálnych centier v suburbánnom priestore v záujme zabezpečenia potrieb v rozvojových priestoroch na adekvátnu pracoviskovú a obslužnú infraštruktúru. V oblasti rozvoja hospodárstva UPŠ rešpektuje záväzné regulatívy ÚPN R BSK:*

- 2. 1.2. vytvárať územnotechnické predpoklady pre rozvoj a vznik priemyselných, skladových a stavebných areálov, areálov pre spracovanie druhotných surovín,

distribučných centier, výrobných služieb na území kraja do sídelných centier ako nosných hospodárskych pólů rozvoja celého kraja,

- 2. 1. 7. vytvárať územnotechnické podmienky pre hospodársko-priemyselné prepojenie aglomerácie Viedeň — Bratislava Győr, tzv. Zlatého trojuholníka."

Súčasnú využitie územia podľa ÚPN hl. m. SR Bratislavy

Podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, 2007, v znení zmien a doplnkov, je v súčasnosti záujmové územie súčasťou plochy s funkčným využitím orná pôda, číslo funkcie 1205, stabilizované územie.

Funkčné využitie územia: orná pôda, číslo funkcie 1205

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia poľnohospodárskej pôdy využívanej na pestovanie rôznych plodín a činnosti s tým súvisiace.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce:

plochy poľnohospodárskej pôdy

Prípustné:

zeleň krajinná a ekostabilizačná, technické zariadenia na zvýšenie produkcie (meliorácie)

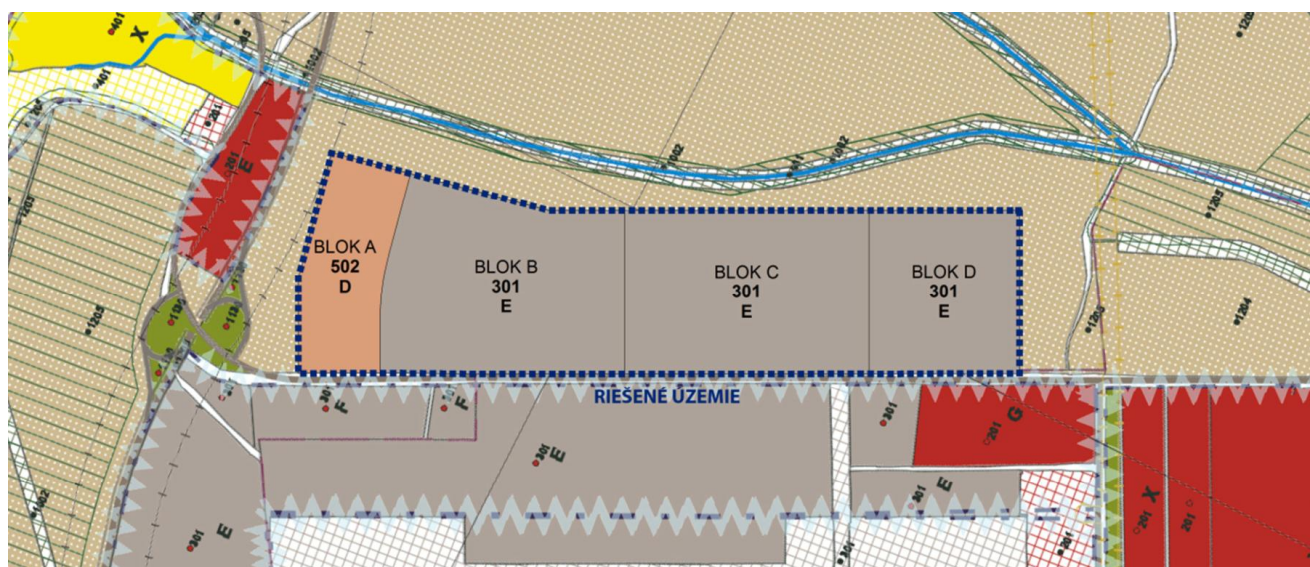
Prípustné v obmedzenom rozsahu:

zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, technické zariadenia pre pestovanie rastlinného materiálu na výskumné účely, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy, kompostárne a zariadenia na zhodnocovanie biologicky rozložiteľných odpadov

Nepripustné:

stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Navrhované regulatívy funkčného využitia podľa Urbanistickej štúdie severozápadného rozvojového pólu hlavného mesta SR Bratislavy CENTROP:



Navrhované využitie územia – Zmeny a doplnky č. 17 ÚPN hl. m. SR Bratislavy

Predmetom ZaD 17 ÚPN hl. m. SR Bratislavy je nasledovné - zmena funkčného využitia na:

- zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných (regulačný blok A, rozvojové územie - kód 502), rozloha 9,7 ha a
- územia priemyselnej výroby (regulačné bloky B, C, D, rozvojové územie - kód 301), celková rozloha 60,3 ha

Funkčné využitie územia: priemyselná výroba, číslo funkcie 301

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre umiestňovanie areálov a stavieb priemyselnej výroby s prípadným rizikom rušivého vplyvu na okolie, vrátane dopravného a technického vybavenia a plôch líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: areály a stavby veľkých a stredných priemyselných podnikov vrátane prislúchajúcich skladov a skladových plôch pre výrobu, areály a stavby služieb a výroby všetkých druhov, priemyselné a technologické parky

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia administratívy, vedeckého výskumu a vedecko – technologické parky súvisiace s funkciou, dopravné vybavenie, ktorého dimenzie musia byť v súlade s potrebami na zabezpečenie požiadaviek parkovania, prepravy osôb, tovaru a surovín, zariadenia a vedenia technickej vybavenosti slúžiace pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: skladové areály, distribučné centrá, stavebné dvory a zariadenia, zariadenia občianskej vybavenosti súvisiace s funkciou, byty v objektoch určených pre inú funkciu – služobné byty, zeleň líniovú a plošnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného systému, zariadenia na nakladanie s odpadmi

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia pre poľnohospodársku výrobu, skládky odpadov, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou, zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie: zariadenia veľkoobchodu a veľkoplošného maloobchodu, základné a vysoké školy, ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu, kongresové a veľtržné areály, zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, areálové a kryté zariadenia športu a voľného času

Funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov

Neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Stanovisko spoločnosti Volkswagen Slovakia, a. s.

Obstaranie ZaD 17 sa opiera aj o stanovisko spoločnosti Volkswagen Slovakia, a. s., ktorá v liste č. MAGS OOUPD 53655/2023-404409 doručenom hlavnému mestu SR Bratislavy dňa 9.6.2023 uvádza, že *„riešená oblasť je vhodná pre umiestnenie priemyselných výrobných, logistických a skladových funkcií so súvisiacimi administratívnymi prevádzkami. Urbanistické riešenia v tomto území umožnia minimalizovať negatívny vplyv priemyselných a stavebných aktivít na životné prostredie a prírodu krajiny. Rozmiestnenie logistiky a priemyslu s potenciálom úzkych kooperačných väzieb i s existujúcim výrobným komplexom Volkswagen výrazne znížia hluk a emisie z dopravy, čo môže mať pozitívny vplyv na kvalitu ovzdušia a obmedzí sa záťaž pre susedné oblasti. Obmedzením počtu vozidiel, ktoré smerujú do areálu Volkswagen zo súčasných sídiel subdodávateľov, sa tiež znižuje záťaž na dopravu v oblasti.“* Spoločnosť ďalej uvádza, že *„je názoru, že zohľadnením potenciálu rozvoja v dotknutom území sa dá očakávať vytvorenie 3 000 až 3 600 nových pracovných miest, čo je pre severozápadnú časť mesta významný impulz rozvoja. Z uvedených dôvodov preto kladne hodnotíme snahu spoločnosti INVEST 25-land DNV a. s. ako majoritného vlastníka predmetných pozemkov v lokalite, zmeniť využitie týchto pozemkov pre ľahkú výrobu a logistické činnosti. Navrhujeme zaradenie tohto územia do rozhodovacieho procesu najbližších zmien a doplnkov. Na záver uvádzame tiež, že sme už v minulosti viackrát vyjadrili náš kladný postoj k zmene Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007.“*

Spracovateľ a odborne spôsobilé osoby na obstaranie ZaD 17

Spracovateľom zmien a doplnkov č. 17 – CENTROP Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy bude Metropolitný inštitút Bratislavy. Obstarávateľom bude ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 6 ods. 2 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov hlavné mesto SR Bratislava prostredníctvom odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa §12 tohto zákona z oddelenia obstarávania územnoplánovacích dokumentov z Útvaru hlavného architekta.

Informácia o príprave obstarávania zmien a doplnkov č. 17 – CENTROP Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy bola predložená na rokovanie Komisie územného a strategického plánovania a výstavby Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 09.06.2026 a je predložená na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy dňa 18.06.2026.