



**EKOPOLIS - Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania**  
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava  
Tel./fax.: 02/207 45 115, Mobil. 0905 628 155  
E-mail: zibrin.ekopolis@chello.sk

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KÚTY

---

**ZMENA**

**04/2022**

**C.Záväzná časť**

**C.01. Textová časť**

**Máj 2022**

Územný plán obce Kúty  
Zmena 04/2022  
C.Záväzná časť  
C.01. Textová časť

**OBSTARÁVATEL:**

Obec Kúty  
Obecný úrad, Kúty

Osoba poverená obstarávaním ÚPD:  
Ing. Miroslav Polonec (reg.č. 457)  
Lomonosovova 6, 917 01 Trnava

**SPRACOVATEL:**

Ing. arch. Peter Zibrin, PhD. – autorizovaný architekt  
EKOPOLIS – Ateliér architektúry, urbanizmu a územného plánovania  
Vajnorská 98/J, 831 04 Bratislava

**OBSAH ÚLOHY:****C. Závazná časť**C.01. Textová časťC.02. Limity a regulatívy rozvoja

ÚPN obce Kúty v znení neskorších zmien  
Zmena 04/2022  
Limity a regulatívy rozvoja  
M 1:5 000 – NÁLOŽKA

ÚPN obce Kúty v znení zmien 01/2008, 02/2009, 03/2017  
Vymedzenie lokalít Zmeny 04/2022  
Limity a regulatívy rozvoja  
M 1:5 000

ÚPN obce Kúty v znení neskorších zmien  
Zmena 04/2022  
Limity a regulatívy rozvoja  
M 1:5 000

C.03. Schéma záväzných častí

ÚPN obce Kúty v znení neskorších zmien  
Zmena 04/2022  
M 1:20 000

## Zmeny v záväznej textovej časti Územného plánu obce Kúty v znení Zmeny 04/2022

### C.01 Textová časť:

- v kapitole:
  - C.1.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA
    - Základné požiadavky na urbanistické riešenie:
      - **článok 1.4 zmeniť a doplniť** v rozsahu a znení:
        - 1.4. plochy mestotvornej polyfunkcie sústreďovať najmä do priestorov historickej kompozičnej osi obce (Bratislavská, Štefánikova, Brnenská ul., Radlinského nám.), Kollárovej, Továrenskej ul., **Štefánikova ul. - TESCO (v rozsahu Zmeny 04/2022 – Lokalita Z4.25)** a do novosatoriácií priestorov dopravných privádzačov z navrhovaných cestných obchvatov, **napr. obchodná zóna Bratislavská cesta – obchvat I/2 (v rozsahu Zmeny 04/2022 – Lokalita Z4.6a,b)**
      - **článok 1.5 zmeniť a doplniť** v rozsahu a znení:
        - 1.5. plochy výroby, výrobných služieb a ďalších podnikateľských aktivít v jednotlivých etapách rozvoja orientovať najmä na:
          - jestvujúce plochy priemyslu a podnikateľských zariadení v severovýchodnej časti zastavaného územia obce pri železničnej trati – reštrukturalizácia, intenzifikácia a modernizácia jestvujúcich areálov
            - ~~záberové plochy navrhovaného priemyselného parku na severnom okraji ZÚ v extraviláne obce v 1. – 3. etape rozvoja (vymedzená plocha záberu cca 55 ha)~~
            - ~~záberové plochy navrhovaného priemyselného parku Kúty v severnej časti k.ú. Obce Kúty v prognóznom období – územná rezerva, s možnosťou výstavby už v 1. – 3. etape rozvoja v prípade záujmu investorov (vymedzená plocha záberu cca 70 ha)~~
          - **záberové plochy priemyselnej zóny Železničarska ul. v návrhovej etape rozvoja (vymedzená plocha záberu cca 11,15 ha)**
          - plochy areálu poľn. Dvora v lokalite Cipkaše – Za majerom, s možnosťou postupnej transformácie na výrobnoslužbnú podnikateľskú zónu
          - záberové plochy na SZ strane cesty I/II vo vymedzenom rozsahu medzi jetvujúcou ČS PHM a podnikateľským areálom v návrhovom období na vymedzenom území lokality Z3.4
    - v článku 1.6. v oblasti rozvoja bytovej výstavby
      - v oddieli:
        - 1.6.4. v návrhovej etape do r. 2030 zamerať pozornosť na vytvorenie územných podmienok pre novú bytovú výstavbu v rozptyle a prelukách v rámci jestvujúcich plôch bývania, ale i na ďalšie záberové rozvojové lokality, najmä:
          - v deviatom odrazníku:
            - v lokalite V plotkách II
              - **ruší sa text druhého odseku** v znení:
                - ~~priestor bloku v zmysle Zmeny 03/2017 – Lokalita Z3.9b (vymedzeného Školskou ul. a lokalitou V plotkách – formou BD/QV)~~
              - **za posledný odrazník sa dopĺňa nový odrazník** v znení a rozsahu:
                - **v menších záberových rozvojových lokalitách Zmeny 04/2022 – Lokalita Z4.1, Z4.2, Z4.3, Z4.4, Z4.5.**
    - v oddieli:
      - 1.6.5. v prognóznnej etape po r. 2030 zamerať pozornosť na vytvorenie územných podmienok pre novú bytovú výstavbu najmä:
        - **za posledný odrazník sa dopĺňa nový odrazník** v znení a rozsahu:
          - **v lokalite pri navrhovanej obchodnej zóne**
          - **priestor blokov v zmysle Zmeny 04/2022 – Lokality Z4/6c,d.**

- v kapitole:

C.1.2. ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA A REGULÁCIA VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLOCH

2.1. Základná charakteristika a regulácia pre plochy zelene:

- **dopĺňa sa nové funkčné využitie s nasledovnou charakteristikou a reguláciou funkčného kódu:**

**Z 05 – Plochy krajinej zelene**

**Základná charakteristika:**

Územie slúži pre budovanie vyváženej komplexnej kvalitnej krajiny skladajúcej sa z rôznych typov biotopov, s ich možným využitím pre oddychovo-relaxačné účely v určenom rozsahu.

**Funkčné využitie:**

- **Funkcie prevládajúce (primárne):**
  - krajinná zeleň vytváraná komplexnou sieťou biotopov (lesné a lesoparkové plochy, remízky, parkové plochy, trvalé trávnaté porasty, lúky, mokrade, vodné plochy a toky).
- **Funkcie prípustné (vhodné):**
  - plochy a zariadenia prírodných oddychovo-relaxačných a prírodných plôch rekreačných športov a trás,
  - plochy a zariadenia vzdelávaco-študijných trás a chodníkov,
  - príslušné cyklistické a pešie komunikácie,
  - nevyhnutné zariadenia technického a hospodárskeho vybavenia územia,
  - parkovo, lesoparkovo, lesne upravená plošná a líniová zeleň prírodných oddychovo-relaxačných a prírodných rekreačno-športových plôch.
- **Funkcie podmienene prípustné (resp. prípustné v obmedzenom rozsahu):**
  - malé edukačné plochy s úžitkovou funkciou (sady, polia, vinohrady, medonosné plochy),
  - doplnkové zariadenia služieb rekreácie,
  - vybavenosť pre rybárske aktivity a činnosti, poľovníctvo, údržbu krajiny,
  - obslužné komunikácie v nevyhnutnom minimálnom rozsahu pre údržbu priestoru,
  - lúky pre psov, parky pre psov.
- **Funkcie neprípustné:**
  - ostatná výstavba objektov,
  - všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie susedných parciel pre určené účely.

**Doplňujúce ustanovenia:**

- malé odstavné plochy pre návštevníkov je možné budovať iba na okraji vymedzeného funkčného bloku v nadväznosti na jestvujúce verejné komunikácie, na iných plochách vymedzeného funkčného bloku nie je budovanie plôch statickej dopravy prípustné;
- zabezpečiť, aby nové trasy technického vybavenia so stanoveným väčším bezpečnostným a ochranným pásmom boli smerované mimo územia vymedzeného funkčného kódu;
- plochy vymedzeného funkčného bloku má prioritne plniť ekostabilizačnú a mikroklimatickú funkciu;
- prípadnú vybavenosť v povolenom rozsahu tvorenú prvkami drobnej architektúry, drobnými stavbami, prírodnými hracími a športovými prvkami ako aj náučnými a informačnými zariadeniami podriadiť oddychovo-rekreačnej funkcii;
- zabezpečiť verejnú prístupnosť územia vymedzeného funkčného bloku;

- v rámci plôch vymedzeného funkčného bloku vytvárať podmienky na správne hospodárenie s dažďovou vodou formou jej zachytávania a využitia v mieste dopadu v podobe užitočnej vody, opatreniami na podporu vsakovania (vsakovacie a akumulčné zariadenia, vodné plochy s trvalou alebo dočasnou akumuláciou vody, opatreniami na detenciu, retenciu a akumuláciu vôd (priekopy, nádrže, mokradňové systémy) a znížením koncentrácie znečistenia odtekajúcej dažďovej vody (riešenie vyplynie z hydrogeologických podmienok v území);
  - krajinná zeleň musí byť povinne zostavená najmä z domácich druhov, prípadne druhov introdukovaných, ktoré sú vzhľadom podobné druhom domácim, a sú schopné lepšie plniť očakávané funkcie v pozmenených stanovištných podmienkach (lepšie sa prispôbiť stanovištným podmienkam) na pozadí klimatických zmien a nebudú zásadne meniť ráz krajiny;
  - pri stanovení kompozično-priestorových zásad a skladby zelene vymedzeného funkčného bloku zabezpečiť jej napojenie s jednotlivými jestvujúcimi a navrhovanými krajinnými prvkami priľahlých území.
- v kapitole:
- C.1.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA
- **článok 3.1 sa mení a dopĺňa** v rozsahu a znení:
    - 3.1. Ďalší rozvoj komerčnej vybavenosti a nezávadných podnikateľských aktivít prirodzene regulovaný jestvujúcim podnikateľským prostredím orientovať najmä do:
      - priestorov v centrálnej polohe obce v nadväznosti na stavbu KD
      - priestorov jestvujúcich prietahov ciest cez obec (Bratislavská, Štefánikova, Brnenská ul., Radlinského nám.)
      - priestorov Ul. Kollárova, Továrenská
      - priestoru odčleneného z pôv. výrobného areálu na učených plochách vo vymedzenom rozsahu Zmeny 03/2017 – Lokalita Z3.8
      - priestoru jestvujúceho zariadenia komerčnej OV vo vymedzenom rozsahu Zmeny 03/2017 – Lokalita Z3.12
      - do priestoru vstupu do obce od križovania diaľnice D2 s cestou I/2 vo vymedzenom rozsahu Zmeny 03/2017 – Lokalita Z3.4
      - **priestoru Štefánikovej ul. - TESCO (v rozsahu Zmeny 04/2022 – Lokalita Z4.25)**
      - **priestoru navrhovanej obchodnej zóny pri Bratislavskej ceste / obchvate I/2 – (v rozsahu Zmeny 04/2022 – Lokalita Z4.6, Z4.6a,b)**
      - do predstaničného priestoru, vo väzbe na staničný objekt *a-autobusovú stanicu*
      - *v prípade záujmu konkrétnych investorov* do priestoru na severnom okraji ZÚ obce (jestvujúca cesta I/2) *vo väzbe na vstup do zóny priemyselného parku - Kúty*
      - do lokality areálu Majerská stodola – so zameraním na CR, služby pre motoristov a ďalšia podnikateľská a komerčná činnosť **(najmä vo väzbe na budúci obchvat I/2)**
      - do priestoru nového privádzača z obchvatu cesty II/500
  - **článok 3.2 sa mení a dopĺňa** v rozsahu a znení:
    - 3.2. Ďalší rozvoj vybavenosti služieb CR a turizmu orientovať najmä do:
      - priestoru diaľničného križovania D2 s cestou I/2 v rámci jestvujúceho areálu služieb pre motoristov U Janičkov (ubytovanie, stravovanie, doplnkové služby pre motoristov a CR)
      - priestoru štrkoviska v lokalite oproti cintorínu – športovo-rekreačný areál s vodnou plochou prírodného charakteru a komplexným vybavením
      - priestoru rekreačno-krajinného celku rieky Moravy, s napojením na regionálnu turistickú trasu a cyklotrasu so zameraním na tranzitný a vidiecky turizmus, s dobrými podmienkami pre oddychovo-rekreačné aktivity:

- pobyt pri vode, vodná turistika, vodné športy
- pobyt v lužných lesoch
- cykloturistika, pešia turistika
- poľovníctvo, rybárstvo, jazdecké športy a pod.
- priestoru vo vymedzenom rozsahu Zmeny 03/2017 – Lokality Z3.5, pre účely rekreácie, oddychu a relaxácie, s možným zapojením vodnej plochy a krajinej zelene
- **priestoru nových komplexne budovaných plôch krajinej zelene a relaxácie medzi severnou hranicou ZÚ obce a katastrálnou hranicou podľa vymedzenia Zmeny 04/2022 – Lokalita Z4.11a,b (v návrhovej etape) a Lokalita Z4.11c (v prognózne etape).**
- v článku:
  - 3.3. Ďalší rozvoj sociálnej vybavenosti je vhodné orientovať najmä na územie vo vlastníctve obce, prípadne s predpokladaným vysporiadaním majetkových vzťahov minimálne v štruktúre a rozsahu:
    - v časti: telovýchova
    - **za posledný odsek sa dopĺňa nový odsek v znení a rozsahu**
      - **do priestoru vymedzenom Zmenou 04/2022 – Lokalita Z4.10 pre vybudovanie zimného štadióna a malého rekreačného objektu na parc.č. 6344.**
- v kapitole:
  - C.1.5. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNOT, OCHRANY PRÍRODY A VYUŽITIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, PLOCH ZELENE
    - v podkapitole:
      - C.1.5.3 Ochrana prírody a tvorby krajiny
        - za článok 5.3.10 :  
**doplniť nový článok v znení a rozsahu:**  
**5.3.11 vybudovať plochy komplexnej krajinej zelene, oddychu a relaxácie vymedzené Zmenou 04/2022 v lokalitách Z4.11a,b (v návrhovej etape), Z4.11c (v prognózne etape).**
- v kapitole:
  - C.1.10. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY
    - v druhom odstavci:
 

Rozvojové kroky v ostatnom území obce budú zabezpečované spracovaním územnoplánovacích podkladov formou urbanistických štúdií riešiacich usporiadanie konkrétnych priestorov a po ich prerokovaní obec, alebo iný investor prikróčí k zabezpečeniu spracovania zadania a projektu jednotlivých stavieb. Takýmto spôsobom bude riešená i úprava hlavných verejných priestorov obce:

...

ako aj priestorov:

      - **za posledný článok 10.14 sa dopĺňa nov článok v znení a rozsahu:**  
**10.15 obchodná zóna v lokalite Bratislavská / obchvat I/2 vymedzenej Zmenou 04/2022 – Lokalita Z4.6.**
- v kapitole:
  - C.1.11. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB
    - a. Verejnoprospešné stavby na úseku sociálnej a nekomerčnej vybavenosti:
      - **za posledný článok 11.8/A sa dopĺňajú dva nové články 11.8/B v znení:**  
**11.8/B vybudovanie zimného štadióna na plochách vymedzených Zmenou 04/2022 – Lokalita Z4.10.**

**11.8/C rozšírenie a dobudovanie areálu základnej školy na plochách vymedzených Zmenou 04/2022 – Lokalita Z4.12.**

- h. Verejnoprospešné stavby na úseku životného prostredia:
- **za článok 11.15 sa dopĺňa nový článok 11.15/A v znení:**  
**11.15/A komplexné budovanie plôch krajinej zelene, oddychu a relaxácie na plochách vymedzených Zmenou 04/2022 – Lokality Z4.11a,b,c.**

Ostatné časti:

- C.01. Záväzná časť ÚPN obce Kúty – Textová časť ostávajú bez zmeny.