**SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA**

Územný plán mesta Sereď, Zmeny a doplnky č.12/2025
schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Sereď
č. 145/2026 zo dňa 18.06.2026,
záväzná časť vyhlásená VZN mesta Sereď č. 3/2026

.....
**Ing. Ondrej Kurbel**
primátor mesta Sereď

# ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

## Zmeny a doplnky č.12/2025

**Čistopis**

**TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ ČASŤ**

**Jún 2026**

**ZARTIX, s.r.o., Martin**

## TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ ČASŤ

**OBSAH :**

**A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE** ..... 3
A.1 Hlavné ciele riešenia ..... 3
A.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu ..... 4
A.3 Údaje o súlade riešenia so zadaním ..... 4

**B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA** ..... 4
B.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis ..... 4
B.10 Návrh ochrany prírody a krajiny vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení ..... 5
B.11 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia ..... 5
B.11.2 Vodné hospodárstvo ..... 5
B.11.3 Energetika a energetické zariadenia ..... 5
B.12 Starostlivosť o životné prostredie ..... 5
B.15 Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely ..... 6
B.16 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov ..... 7

**C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU** ..... 8
príloha - **č. 9.12** - Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb

**GRAFICKÁ ČASŤ - výkresy :**

**č. 2.**12 - Návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, M 1 : 10 000 (katastrálne územie mesta)

**č. 3.**12 - Návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, M 1 : 5 000 (zastavané územie - súčasné a navrhované)

**č. 4.**12 - Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia, M 1: 5 000

**č. 5.**12 - Výkres riešenia verejného technického vybavenia - vodné hospodárstvo, M 1: 5 000

**č. 6.**12 - Výkres riešenia verejného technického vybavenia - energetika, M 1: 5 000

č. **7.**12 - Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability, M 1 : 10 000

**č. 8.**12 - Výkres vyhodnotenia dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch, M 1: 5 000

# A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

**Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi :**

| | |
|---|---|
| Obstarávateľ : | Mesto Sereď, Námestie republiky 1176/10, Sereď |
| Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD: | Ing. Andrea Hrušovská, PhD., preukaz reg. č. 481 |
| Spracovateľ : | ZARTIX, s.r.o., Martin |
| hlavní riešitelia: | Ing. arch. Eleonóra Hejzlarová, autorizovaný architekt, reg. č. 1629 AA, Ing. arch. Eva Zaťková, Ing. arch. Roman Jančo |

## A.1 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

*Na koniec kapitoly sa doplňa :*

**" Dôvody obstarania Zmien a doplnkov č.12/2025 Územného plánu mesta Sereď**

Podľa osobitných prechodných ustanovení § 40a, ods. 6, zákona č. 200 /2022 Z.z. o územnom plánovaní je územnoplánovacia dokumentácia, schválená podľa doterajších predpisov *(podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov)* do doby jej nahradenia územnoplánovacou dokumentáciou podľa tohto zákona podkladom pre obstaranie zmien a doplnkov takejto územnoplánovacej dokumentácie postupom podľa doterajších predpisov; najneskôr však môže byť týmto postupom oznámené začatie obstarávania zmien a doplnkov do 31. marca 2028 . V súlade s uvedeným ustanovením sa obstarávanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie *(ďalej len "ÚPD")* Územný plán mesta Sereď, Zmeny a doplnky č. 12 (*ďalej len „ÚPN-M, ZaD č. 12“*) uskutočňuje v zmysle ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení, účinnom k 31. 03. 2024 (ďalej len "*stavebný zákon*").

Podľa § 30 stavebného zákona, je mesto povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať územný plán, či nie sú potrebné zmeny a doplnky alebo či nie je potrebné obstarať nový územný plán mesta.

Od schválenia v roku 2015 bol ÚPN-M Sereď aktualizovaný Zmenami a doplnkami č. 1 - 11, vo všetkých schválených zmenách išlo o dielčie zmeny ÚPN-M v jednotlivých lokalitách, obstarané na základe potrieb mesta, individuálnych požiadaviek potenciálnych investorov a občanov.

Na základe požiadaviek mesta na doplnenie verejnoprospešnej stavby a zmenu regulatívov na funkčnej ploche RE-1, na upravenie a doplnenie výkladov niektorých pojmov v ÚPN-M a na základe návrhu vlastníkov pozemkov a potenciálnych investorov stavieb na doplnenie nových rozvojových plôch a s tým súvisiace zmeny regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania plôch, Mestské zastupiteľstvo v Seredi uzneseniami č. 88/2025 zo dňa 10. 04. 2025; č. 90/2025 zo dňa 10. 04. 2025 a 223/2025 zo dňa 18. 09. 2025, schválilo návrhy na obstaranie zmien a doplnkov ÚPN-M Sereď s nasledovnými cieľmi :

a) Na základe zámeru mesta umiestniť verejnoprospešné stavby na funkčnej ploche, označenej podľa platného ÚPN-M kódom RE-1 v urbanistickom obvode č. 8, v kat. území Sereď (bývalé kasárne vo vlastníctve SR – Slovenského pozemkového fondu) doplniť do záväznej textovej a grafickej časti ÚPN-M novú verejnoprospešnú stavbu s poradovým č. 65 a označením „Rekreačno-športový areál“. Zaradenie plochy RE-1 medzi plochy, určené na umiestnenie verejnoprospešných stavieb umožní usporiadanie vlastníckych práv k pozemkom v areáli bývalých kasární podľa ustanovenia § 34 ods. 9 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, t. j. bezodplatné prevedenie pozemkov vo vlastníctve štátu do vlastníctva mesta. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 10. 04. 2025 prijalo návrh a uznesením č. 88/2025, písm. a) súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov ÚPN-M Sereď ;
Zároveň v súvislosti so zámermi mesta na využitie plochy RE-1 vznikla potreba upraviť záväzné regulatívy na plochu RE-1 v kapitole C.1.2 textovej záväznej časti ÚPN-M. Tento podnet na zmenu platného ÚPN-M mesta bol schválený Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 223/2025 zo dňa 18. 09. 2025 .
b) Zmeniť funkčné využívanie a priestorové usporiadanie časti územia z funkcie poľnohospodárskej krajiny (ozn. PK-01) na funkciu výroby a skladov a priradenie územia, ktoré je predmetom zmeny, do funkčnej plochy V-05 v urbanistickom obvode č. 5, v kat. území Sereď. Mestské zastupiteľstvo na základe žiadosti vlastníka pozemkov na svojom zasadnutí dňa 10. 04. 2025 súhlasilo s návrhom a uznesením č. 89/2025 súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov ÚPN-M Sereď;
c) Zmeniť funkčné využívanie a priestorové usporiadanie časti územia z funkcie plôch rekreácie a športu (ozn. RŠ-1) a funkcie poľnohospodárskej krajiny (ozn. PK-01) na funkciu občianskej vybavenosti a priradenie predmetného územia do urbanistického obvodu č. 4, v kat. území Sereď. Mestské zastupiteľstvo na základe žiadosti vlastníka pozemkov na svojom zasadnutí dňa 10. 04. 2025 súhlasilo s návrhom a uznesením č. 90/2025 súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov ÚPN-M Sereď;
d) Upraviť v textovej záväznej časti ÚPN-M výklad pojmu „Rodinný dom izolovaný“ z dôvodu potreby prepojenia novej stavebnej legislatívy, platnej od 01. 04. 2025, so záväznou časťou ÚPN-M Sereď, ktorá bola prijatá podľa stavebného zákona, účinného do 31. 03. 2025 do času obstarania nového územného plánu podľa novej legislatívy na úseku územného plánovania. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 10. 04. 2025 prijalo návrh a uznesením č. 88/2025, písm. b) súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov ÚPN-M Sereď ;
e) Doplniť v textovej záväznej časti ÚPN-M výklad pojmu „Nízkopodlažný bytový dom“, z dôvodu potreby prepojenia novej stavebnej legislatívy, platnej od 01. 04. 2025, so záväznou časťou ÚPN-M Sereď, ktorá bola prijatá podľa stavebného zákona, účinného do 31. 03. 2025 do času obstarania nového územného plánu podľa novej legislatívy na úseku územného plánovania. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 10. 04. 2025 prijalo návrh a uznesením č. 88/2025, písm. c) súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov ÚPN-M Sereď ;

**Hlavnými cieľmi riešenia Zmien a doplnkov č. 12/2025 ÚPN-M sú :**

a) Umožniť umiestnenie verejnoprospešných stavieb s rekreačno-športovou funkciou na ploche RE-1 v urbanistickom obvode č. 8, kat. územie Sereď ;
b) Zmenou funkcie časti plochy poľnohospodárskej krajiny PK-1 v lokalite *Cirkevné role,* v kat. území Sereď na navrhovanú plochu výroby a skladov V-05 rozšíriť možnosti hospodárskeho rozvoja mesta umožnením ďalšej výstavby areálov výroby a skladov v nadväznosti na vybudovanú existujúcu dopravnú a technickú infraštruktúru výrobnej zóny v lokalite *Nový Majer* ;
c) Zmenou funkcie navrhovanej časti plochy RŠ-1 a časti plochy poľnohospodárskej krajiny PK-1 na navrhovanú plochu občianskej vybavenosti OV-41 vytvoriť podmienky na výstavbu občian-

skej vybavenosti v lokalite, nadväzujúcej na východnú hranicu zastavaného územia v kat. územia Horný Čepeň, v severnej časti v kat. územia Sereď; "

d) Úpravou výkladu pojmu „Rodinný dom izolovaný" prepojiť záväznú časť ÚPN-M Sereď (prijatú podľa stavebného zákona, účinného do 31. 03. 2025) s novou stavebnou legislatívou, platnou od 01. 04. 2025 ;

e) Doplnením výkladu pojmu „Nízkopodlažný bytový dom" prepojiť záväznú časť ÚPN-M Sereď (prijatú podľa stavebného zákona, účinného do 31. 03. 2025) s novou stavebnou legislatívou, platnou od 01. 04. 2025 ;"

## A.2 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU

*Na koniec kapitoly sa doplňa :*

"- Zmeny a doplnky č. 11/2024, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Seredi č.17/2025 zo dňa 13. 02. 2025. Záväzná časť bola vyhlásená VZN mesta Sereď č. 1/2025. "

## A.3 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM

**Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním**

*Na koniec kapitoly sa doplňa :*

" Návrh riešenia Zmien a doplnkov č. 12/2024 ÚPN-M Sereď je vypracovaný v súlade so Zadaním pre územný plán mesta, ktoré bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Seredi uznesením č. 226/2012 zo dňa 06.11.2012."

# B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA

## B.1 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ POPIS

### B.1.1 RIEŠENÉ ÚZEMIE

*Na koniec kapitoly sa doplňa :*

" Riešeným územím Zmien a doplnkov č. 12/2025 Územného plánu mesta Sereď sú lokality v k. ú. Sereď :

a) Funkčná plocha, označená v platnom ÚPN-M Sereď kódom RE-1 (rekreačné územie navrhované) v urbanistickom obvode č. 8 (UO.8) v k. ú. Sereď, umiestnená na území bývalých kasární na ulici Starý most. *Zmenami a doplnkami č.12/2025 sa navrhuje zmena funkcie územia na funkciu rekreačno-športových plôch mesta a zároveň jeho zaradenie medzi plochy, určené na umiestnenie verejnoprospešných stavieb.*

b) Časť funkčnej plochy, označenej v platnom ÚPN-M Sereď kódom PK-1 (poľnohospodárska krajina), v lokalite *Cirkevné role*, v k. ú. Sereď, v nadväznosti na existujúcu cestu do výrobnej zóny v lokalite *Nový Majer. Zmenami a doplnkami č.12/2025 sa z plochy PK-1 odčleňuje časť územia na rozšírenie rozvojových plôch výroby a skladov V-05 a zároveň sa toto odčlenené územie preraďuje do urbanistického obvodu č. 5 .*

c) Východná časť funkčnej plochy, označenej v platnom ÚPN-M Sereď kódom RŠ-1 (plochy športovej vybavenosti existujúce a navrhované) v kat. území Sereď (západná časť funkčnej plochy RŠ-1 v kat. území Horný Čepeň zostáva bez zmeny podľa platného ÚPN-M s funkciou plochy športovej vybavenosti existujúcej), v urbanistickom obvode č. 4 a časť funkčnej plochy PK-1 (poľnohospodárska krajina) v urbanistickom obvode č. 7, v k. ú. Sereď, umiestnené v nadväznosti na východnú hranicu zastavaného územia v kat. území Horný Čepeň. *Zmenami a doplnkami č.12/20254 sa navrhuje zmena na funkciu plôch občianskej vybavenosti.*

d) , e) Úprava a doplnenie pojmov v záväznej textovej časti ÚPN-M platí na všetky plochy s obytnou funkciou v zastavaných územiach mesta.

### B.1.2 CHARAKTERISTIKA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

*Na koniec kapitoly sa doplňa :*

" Riešené územie Zmien a doplnkov č. 12/2025 tvoria lokality s nasledovnou charakteristikou :

a) Funkčná plocha s kódom RE-1 pre navrhovanú rekreačno-športovú funkciu - je tvorená bývalým areálom kasární na východnom okraji kat. územia Sereď, s dopravným napojením ulicou Starý most na Šintavskú ulicu pred Seredským mostom cez rieku Váh. V súčasnosti je územie čiastočne nevyužité, evidované ako zastavané plochy aj poľnohospodárska pôda. Plocha je mimo zastavaného územia mesta k 1.1.1990.

b) Funkčná plocha navrhovaná, rozširujúca rozvojové plochy výroby, označené kódom V-05 - v súčasnosti je územím s nezastavanými plochami poľnohospodárskej pôdy v kat. území Sereď, lokalita Cirkevné role, po pravej strane cesty do priemyselnej zóny v lokalite Nový Majer, v smere od jej križovatky s cestou I/62. Plocha je mimo zastavaného územia mesta k 1.1.1990.

c) Funkčná plocha navrhovaná s kódom OV-41 – v kat. území Sereď, pri východnej hranici s kat. územím Horný Čepeň, v súčasnosti je územím s nezastavanými plochami poľnohospodárskej pôdy s dopravným napojením z Hornočepeňskej ulice, vedúcej južne od existujúceho ihriska. Plocha je mimo zastavaného územia mesta k 1.1.1990. "

## B.10. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚSES A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ

### B.10.1 OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY

*Na koniec bodu „Chránené vtáčie územie Úľanská mokraď..." sa doplňa :*

" ... Územie je súčasťou Európskej sústavy chránených území Natura 2000, s označením SKCHVU023 Úľanská mokraď."

### B.10.2. ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY

*Prvá časť podkapitoly o prvkoch nadradeného systému ekologickej stability sa nahrádza novým znením :*

"Podľa dokumentu *Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Galanta*, schváleného v roku 2023, **do riešených katastrálnych území mesta Sereď zasahujú tieto prvky nadradeného územného systému ekologickej stability :**

- **NRBK1 Váh** - nadregionálny biokoridor Váhu s priľahlými brehovými porastami, vedie nivou rieky Váh a zahŕňa medzihrádzový priestor Váhu v rozsahu južne od RBC Čepeň až do okresu Šaľa. Na území mesta prechádza katastrálnym územím Sereď. Biokoridor je najdôležitejším prvkom ekologickej stability v nadregionálnom rozsahu.
- **RBK10 Derňa -** regionálny hydrický biokoridor je tvorený rovnomenným tokom s brehovými pozemkami, prechádza katastrálnym územím Sereď.
- **RBC2 Čepeň - Poronda** - regionálne biocentrum na východnom okraji riešeného územia, prechádza kat. územím Sereď. Predstavuje komplex biotopov po oboch stranách Váhu – mokraďové, trávnaté a lesné biotopy so zvyškami mäkkého a tvrdého lužného lesa, jeho biodiverzitu zvyšujú mŕtve ramená Váhu s pôvodnými rastlinnými spoločenstvami.
- **RBC6 Malý Háj** - regionálne biocentrum v kat. území Sereď a Veľká Mača. Prevládajú v ňom porasty tvrdého luhu brestovo-jaseňového typu.

V spojitosti s výstavbou vodného diela Sereď - Hlohovec v priestoroch nadregionálneho biokoridoru Váh a regionálneho biokoridoru Čepeň bude požadovaná plnohodnotná náhrada za zničené a poškodené časti prvkov ÚSES, resp. ostatnej voľnej krajiny v území mesta Sereď.

**Do riešených katastrálnych území mesta Sereď zasahujú genofondovo významné lokality** :

- **GL 5 Vinohradské sihote** – komplex lužných lesov, vodných plôch, mokradí na nive Váhu, časť GL je v katastrálnom území Sereď. Lokalita tvorí zároveň regionálne biocentrum RBC2.
- **GL 6 Váh nad VN Kráľová** – relatívne prirodzený nížinný tok s vyvinutými brehovými porastami. Rieka Váh preteká kat. územím Sereď, je mimoriadne významná, tvorí nadregionálny biokoridor NRBK1.
- **GL 8 Šintava - Poronda** – lužné lesy a štrkovisko na nive Váhu, súčasť NRBK1. V porastoch prevažujú druhy mäkkého lužného lesa (topole a vŕby, doplnené jaseňom, čremchou strapcovitou, jelšou lepkavou a inými drevinami). Časť GL je v katastrálnom území Sereď.
- **GL 18 Čepeňské sihote** – komplex lužných lesov, vodných plôch a sihotí na nive Váhu, zároveň regionálne biocentrum RBC2. Druhotné biotopy, vzniknuté po ťažbe štrkov, s lužnými lesmi s dominanciou mäkkého luhu (topole, vŕby). Výskyt spoločenstiev otvorených vodných plôch a mokradí, biotop vodného vtáctva. Celé územie GL je v katastrálnom území Sereď.
- **GL 25 Dernianske rameno** – rameno potoka Derňa, súčasť biokoridoru RBK10 s dobre vyvinutým brehovým porastom s prevahou topoľa čierneho *a* výskytom agátu. Celé územie GL je v katastrálnom území Sereď.
- **GL 26 Malý Háj** – rozsiahly lesný porast a zároveň regionálne biocentrum RBC6. Hospodársky les charakteru tvrdého luhu s prevahou jaseňov a výskytom duba letného, javora horského a iných pôvodných druhov, v niektorých častiach aj s väčším podielom agátu a výsadbou orecha čierneho. Výskyt významných rastlinných druhov lužných lesov. Celé územie GL je v katastrálnom území Sereď.
- **GL 27 potok Derňa II** – relatívne prirodzený úsek potoka Derňa, súčasť biokoridoru RBK10, s dobre vyvinutým brehovým porastom s prevahou domácich druhov (topole, vŕby, s výskytom agátu). Územie GL je v katastrálnom území Sereď a Veľká Mača.
- **GL 65 park Sereď** – Prírodno-krajinársky park v meste pri historickom kaštieli, chránený areál v 4. stupni ochrany. Predmetom ochrany je najväčšia súvislá plocha zelene na území mesta Sereď, ktorá poskytuje občanom možnosti na krátkodobú rekreáciu. V parku rastú rôzne druhy domácich aj cudzokrajných drevín, založený bol v 1. pol. 19. storočia, upravovaný v r. 1950-60. Druhová skladba drevín je tvorená prevažne domácimi drevinami (lipa, javor, jaseň, gaštan, hrab, borovica, smrek). Dominantou západnej časti parku je orech čierny s odhadovaným vekom viac ako 300 rokov. K ďalším hodnotným stromom patria dva jedince platana západného (*Platanus occidentalis*) veku 150 rokov. SV časť parku má lesný charakter V južnej časti parku rastie skupina 10 drevín duba letného, ich vek sa odhaduje na viac ako 150 rokov. V severovýchodnej časti postupným zarastaním bez údržby vznikol náhradný biotop charakteru tvrdého luhu. Celý park je v katastrálnom území Sereď.

*<u>V podkapitole B.10.3</u> KRAJINNOEKOLOGICKÉ OPATRENIA sa posledná časť, týkajúca sa ochrany poľnohospodárskej pôdy, začínajúca slovami „Podľa novely č. 57/2013 Z. z. ...“, <u>nahrádza novým znením</u> :*

Podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov, účinného od 01. 06. 2025, je v súčasnosti osobitne chránená poľnohospodárska pôda, zaradená podľa kódov bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek do prvej až štvrtej skupiny kvality, uvedených v nariadení vlády o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.

## B.11 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

### B.11.2 VODNÉ HOSPODÁRSTVO

#### B.11.2.1 Zásobovanie pitnou vodou

*V odseku s názvom* „<u>Urbanistický obvod IV.</u>“ *sa slová* „ ...a nevyžaduje si rozšírenie. ...“ *<u>nahrádzajú slovami</u>* : „ ...a vyžaduje si jeho rozšírenie do navrhovaných rozvojových plôch. ...“

### B.11.3 ENERGETIKA A ENERGETICKÉ ZARIADENIA

#### B.11.3.1 Elektrická energia

*V odseku s názvom* „ Celkový počet trafostaníc : “ *<u>posledný riadok znie</u>* : „Návrh : 11 ks“

## B.12. STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

### B.12.1. PÔDA

*V treťom odseku, začínajúcom slovami* „ Poľnohospodárske pôdy v riešenom území ...“ *<u>sa druhá a tretia veta nahrádzajú novým znením</u> :*

„ Najkvalitnejšou pôdou v riešenom území podľa v súčasnosti platných právnych predpisov sú pôdy, zaradené do prvej až štvrtej skupiny kvality podľa kódov bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek.“

## B.15 VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO VYUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY A VYUŽITIA LESNÝCH POZEMKOV NA INÉ ÚČELY

*Odsek za tab.* „Charakteristika pôd v riešenom území“, *začínajúci slovami* „Od 1. apríla ...“ *a končiaci slovami* „...10 €/m2“ *sa nahrádza novým odsekom v znení* :

„ Podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov, účinného od 01. 06. 2025, je v súčasnosti osobitne chránená poľnohospodárska pôda, ktorá je zaradená podľa kódov bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek do prvej až štvrtej skupiny kvality, uvedených v nariadení vlády o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy.

Podľa §12, ods.1, písm. a uvedeného zákona „je o*rgán ochrany poľnohospodárskej pôdy povinný zabezpečiť ochranu poľnohospodárskej pôdy, zaradenej podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek do prvej až štvrtej skupiny kvality, uvedených v nariadení vlády, vydanom podľa § 27a*“. Podľa Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa ustanovuje základná sadzba odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy **sú podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek do prvej až štvrtej skupiny kvality v riešenom území zaradené** :

**1. skupina BPEJ :** pôdy s kódom **0017002**; **0017005**; **0017012, 0019002, 0019005**;
**2. skupina BPEJ :** pôdy s kódom **0018003, 002003** ;
**3. skupina BPEJ :** pôdy s kódom **0002012, 0003003** ;
**4. skupina BPEJ :** pôdy s kódom **0015002, 0015012, 0019001** ;
**5. skupina BPEJ :** pôdy s kódom **0024004, 0027003** ;
**6. skupina BPEJ :** pôdy s kódom **0014061, 0014062, 0015005, 0021001** ;
**7. skupina BPEJ :** pôdy s kódom **0059001** ;

**Sadzba odvodov pri trvalom odňatí :**

Poľnohospodárske pôdy, zaradené do : **1. skupiny** kvality ..... vo výške 20 €/m$^2$;
**2. skupiny** kvality ..... vo výške 15 €/m$^2$;
**3. skupiny** kvality ..... vo výške 10 €/m$^2$;
**4. skupiny** kvality ..... vo výške 7 €/m$^2$;
**5. skupiny** kvality ..... vo výške 4 €/m$^2$;
**6. skupiny** kvality ..... vo výške 2 €/m$^2$;
**7. skupiny** kvality ..... vo výške 1 €/m$^2$; “

***Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy***
*Na koniec kapitoly sa doplňa* :

**" Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde, vyplývajúce z návrhu Zmien a doplnkov č. 12/2025 ÚPN-M Sereď**

a) Nové zábery poľnohospodárskej pôdy :

Zmeny a doplnky č.12/2025 ÚPN-M Sereď navrhujú z hľadiska využitia poľnohospodárskej pôdy nové zábery poľnohospodárskej pôdy v 2 lokalitách, označených v poľnohospodárskej časti návrhu ako **lokality č. 59, č. 60**. V navrhovaných lokalitách **č. 59** - zmena z poľnohospodárskej krajiny na plochu výroby a skladov a **č. 60** - zmena z poľnohospodárskej krajiny na plochu občianskej vybavenosti, sa predpokladá záber poľnohospodárskej pôdy v celej výmere navrhovaných plôch – t. j. na záber poľnohospodárskej pôdy je navrhnutých 100 % výmery lokality.

Poľnohospodárska pôda v riešených lokalitách č. 59 a č. 60 je v kat. území Sereď, mimo zastavaného územia k 1.1.1990. V KN je evidovaná v kultúre orná pôda. V riešenej lokalite č. 59 nie sú evidované hydromelioračné opatrenia, v lokalite č. 60 západnou časťou prechádza podzemný rozvod závlahovej vody. Z hľadiska kvality pôdy v lokalite č. 59 sú pôdy zaradené do 2. skupiny BPEJ s kódmi 0002002 a 0002005, v lokalite č. 60 je prevažná časť poľnohospodárskej pôdy zaradená do 5. skupiny BPEJ s kódmi 0024004, menšia časť pôdy je zaradená do 2. skupiny BPEJ s kódom BPEJ 0018003.

Vyhodnotenie navrhovaného využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v lokalitách, riešených Zmenami a doplnkami č.12/2025 je uvedené nasledujúcich tabuľkách :

**Tab. P/12a PREHĽAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE -** NOVÉ ZÁBERY, vyplývajúce z návrhu ZMIEN A DOPLNKOV Č.12/2025

**Žiadateľ:** **Mesto SEREĎ** Kraj : Trnavský
Spracovateľ: Ing. arch. E. Hejzlarová Okres : Galanta
Dátum: Marec 2026 Obec : Sereď

| Číslo lokality | Funkčné využitie | Výmera lokality spolu v ha | Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy | | | Užívateľ poľnohospodárskej pôdy | Vybudované hydromelioráč. zariadenia (závlaha, odvodnenie) | Časová etapa realizácie | Iná informácia |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Spolu v ha | Z toho | | | | | |
| | | | | Kód - skupina BPEJ | Výmera v ha | | | | |
| **59-S** | **OV** | 0,477 | 0,477 | **0002002-2**<br>**0002005-2** | 0,458<br>0,019 | | nie | II.<br>(po r. 2020) | mimo zast. územia |
| **60-S** | **V** | 11,261 | 10,948 | **0018003-2**<br>0024004-5 | 2,147<br>8,801 | | áno | II.<br>(po r. 2020) | mimo zast. územia |
| **Spolu** | | | | | **11,425** | | | | |

Na nové zábery sa v rámci Zmien a doplnkov č.12/2025 navrhuje 11,425 ha poľnohospodárskej pôdy.

**Vysvetlivky :**
Katastrálne územie : **S** - kat. územie Sereď
Funkčné využitie : **OV** - plochy občianskej vybavenosti
**V** - plochy výroby a skladov

**Poznámka I.:**
V tabuľke sú vyznačené hrubým písmom BPEJ, zaradené do prvej až štvrtej skupiny kvality pôd.

b) Zmena funkcie na plochách už odsúhlasených záberov poľnohospodárskej pôdy :

Zmeny a doplnky č.12/2025 navrhujú z hľadiska využitia poľnohospodárskej pôdy zmenu funkcie časti odsúhlasenej lokality **č. 08** v kat. území Sereď. Lokalita č. 08 patrí do urbanistického obvodu č. 04, v platnom ÚPN-M Sereď je určená ako navrhovaná plocha rekreácie a športu RŠ-1. Zmenami a doplnkami č. 12/2025 sa mení funkcia východnej - navrhovanej časti plochy rekreácie a športu na funkciu občianskej vybavenosti. Pôvodná lokalita bola rozdelená na 2 časti - 08a, 08b, pričom v časti **08a** ostáva pôvodne navrhovaná funkcia (plocha rekreácie a športu) a v časti **08b** sa mení funkcia na plochu občianskej vybavenosti.

Poľnohospodárska pôda v riešenej lokalite 08b je mimo zastavaného územia k 1.1.1990, v KN je evidovaná v kultúre orná pôda, neboli tu vykonané hydromelioračné opatrenia. Z hľadiska kvality pôdy je zaradená do 2. skupiny s kódom BPEJ 0002002.

**Tab. P/12b ZMENY, VYPLÝVAJÚCE Z NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV Č.12/2025 ÚPN-M SEREĎ -** PREHĽAD STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

**Žiadateľ:** **Mesto SEREĎ** Kraj: Trnavský
Spracovateľ: Ing. arch. E. Hejzlarová Okres: Galanta
Dátum: November 2025 Obec: Sereď

| Číslo lokality | Funkčné využitie | Výmera lokality spolu v ha | Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy | | | Užívateľ poľnohospodárskej pôdy | Vybudované hydromeliorač. zariadenia (závlaha, odvodnenie) | Časová etapa realizácie | Iná informácia |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Spolu v ha | Z toho | | | | | |
| | | | | Kód - skupina BPEJ | Výmera v ha | | | | |
| ***08a-S*** | *RŠ* | *0,114* | *0,114* | ***0002002-2*** | *0,114* | *Mesto Sereď, fyzické osoby* | *nie* | *II.* | *Ostáva pôvodná funkcia so zníž. záberom PP* |
| **08b-S** | OV | 0,269 | 0,269 | **0002002-2** | 0,269 | Fyzické osoby | nie | II. | Zmena funkcie z RŠ na OV |

**Vysvetlivky :**
Katastrálne územie: **S** - kat. územie Sereď

Funkčné využitie : OV - plochy občianskej vybavenosti
RŠ - plochy rekreácie a športu

**Poznámka I.:**
BPEJ vyznačené v tabuľke hrubým písmom sú zaradené medzi osobitne chránené pôdy podľa Nariadenia vlády č.58/2013 Z.z.

**Poznámka II.:** V tab. je kurzívou vyznačená lokalita, v ktorej ostáva pôvodná funkcia a bola z nej odčlenená plocha so zmenou funkcie.

**Zdôvodnenie záberov najkvalitnejšej pôdy pre stav. účely**

Zmeny a doplnky č.12/2025 riešia územia, v ktorých sa nachádzajú osobitne chránené pôdy podľa Nariadenia vlády č.58/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov :

- záber č. **59** - územie je navrhnuté na funkciu občianskej vybavenosti v kat. území Sereď, v nadväznosti na zastavané územie mestskej časti Horný Čepeň. Navrhovaný záber je vyvolaný požiadavkou na doplnenie potrebných kapacít občianskej vybavenosti, vrátane sociálnych zariadení pre potreby obyvateľov mesta. Zábery poľnohospodárskej pôdy sú navrhnuté v min. nevyhnutnom rozsahu. V riešenej časti mesta sa nenachádzajú menej kvalitné poľnohospodárske pôdy, zaradené BPEJ do nižších kvalitatívnych skupín BPEJ ;
- záber č. **60** - územie je navrhnuté pre funkciu plochy výroby a skladov, v území s vybudovaným dopravným napojením a možnosťou napojenia na vybudovanú technickú infraštruktúru. Plocha nadväzuje na existujúce plochy zóny výroby a skladov v k. ú. Sereď a umožní efektívnejšie využitie vybudovanej dopravnej a technickej infraštruktúry. Prevažná časť poľnohospodárskej pôdy (8,8 ha) v lokalite č. 60 je zaradená do 5. kvalitatívnej skupiny BPEJ, menšia časť poľnohospodárskej pôdy (2,1 ha) je zaradená do 2. skupiny BPEJ – táto časť lokality č. 60 tvorí zvyškové územie medzi plochami existujúcej výrobnej zóny, cestami a poľnohospodárskou pôdou, zaradenou do 5. skupiny BPEJ. Záber poľnohospodárskej pôdy, zaradenej do 2. skupiny BPEJ, je navrhnutý v minimálnom nevyhnutnom rozsahu.

**V Zmenách a doplnkoch č.12/2025 Územného plánu mesta Sereď sa nenavrhuje žiadny záber lesných pozemkov. "**

## B.16 HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNOTECHNICKÝCH DÔSLEDKOV

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa :*

" Zmeny funkčného využívania a priestorového usporiadania územia v riešených lokalitách podľa návrhu Zmien a doplnkov č. 12/2025 nemajú z hľadiska environmentálnych dôsledkov významný vplyv na prostredie mesta. Nové rekreačno-športové plochy aj s výsadbou zelene budú mať pozitívny vplyv na životné prostredie a zdravie obyvateľstva mesta. Navrhovaná plocha na doplnenie rozvojových plôch s funkciou výroby a skladov bude súčasťou výrobného územia s dostatočnou vzdialenosťou od obytných území. Dopravné napojenie plochy výroby a skladov na nadradenú cestnú sieť je riešené mimo obytných území mesta, preto nepredpokladáme negatívne vplyvy na okolie.

Do území, riešených v rámci Zmien a doplnkov č. 12/2025, nezasahujú žiadne chránené územia ani osobitne chránené časti prírody. V celom riešenom území platí prvý stupeň ochrany v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Z hľadiska ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov možno predpokladať pozitívny vplyv navrhovaných rozvojových zámerov – doplnenie plochy výroby a skladov vytvára predpoklady na hospodársky rast mesta a na zvýšenie počtu pracovných príležitostí, umiestnenie novej plochy občianskej vybavenosti v nadväznosti na zastavané územie mestskej časti Horný Čepeň umožní doplnenie potrebných kapacít občianskej vybavenosti, vrátane sociálnych zariadení pre potreby obyvateľov."

# C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

*Záväzná časť Územného plánu mesta Sereď v znení neskorších zmien a doplnkov sa mení a dopĺňa takto:*

## C.1.1 VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY

**1.** V odseku (7), v písm. a), v prvej odrážke s popisom „Kaštieľ a park, ...“ *sa vypúšťa text :* " orientačné číslo 21,"

**2.** V odseku (7), v písm. a), v tretej odrážke s popisom „Meštiansky dom, ...“ *sa text „č. 22“ nahrádza novým znením :* " č. 21-22,"

**3.** V odseku (7), v písm. d), *sa text „v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania“ nahrádza novým znením :* "v rámci povoľovacieho konania príslušného stavebného úradu ..."

**4.** V odseku (8), v písm. b), v druhej odrážke sa za slová "regionálne biocentrum Čepeň" *dopĺňa slovo :* " ... - Poronda"

**5.** V odseku (8), v písm. b) *sa za odsek s treťou odrážkou dopĺňa nový (štvrtý) odsek s odrážkou v znení :*

- "*regionálne biocentrum Malý Háj* pri juhozápadnej hranici kat. územia Sereď, biocentrum pokračuje do kat. územia Veľká Mača, prevládajúce porasty tvrdého luhu brestovo-jaseňového typu;“

**6.** v odseku (8), sa za odsek v písm. i) *dopĺňa nový odsek s písm. j) v znení* : „dodržiavať ciele odpadového hospodárstva v oblasti komunálnych odpadov v zmysle všeobecne platných právnych predpisov a dokumentov; “

## C.1.2 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE JEDNOTLIVÉ FUNKČNÉ PLOCHY

V tabuľke „Záväzné regulatívy pre jednotlivé funkčné plochy“ *sa menia, resp. sa dopĺňajú nové regulatívy pre nasledovné funkčné plochy :*

| Označenie funkčnej plochy | Charakteristika funkčnej plochy | Záväzné doplňujúce regulatívy |
|---|---|---|
| **OV-10 ;** | plocha občianskej vybavenosti - existujúcej | **7.** V regulatíve s piatou odrážkou sa za slová *„ v registri nehnuteľných“ dopĺňajú slová* : „národných kultúrnych“<br>**8.** V regulatíve s piatou odrážkou, v zátvorke na konci, *sa číslo „22“ nahrádza číslami „21-22“* |
| **9.** Za riadok s označením funkčnej plochy OV-40 *sa dopĺňa nový riadok tabuľky pre funkčnú plochu **OV-41** v znení :* | | |
| **OV-41 ;** | plocha občianskej vybave-nosti navrhovaná | • hlavná funkcia – občianska vybavenosť,<br>• prípustná obytná funkcia,<br>• ostatné funkcie sú neprípustné,<br>• neprípustná výstavba samostatných skladových objektov,<br>• neprípustné hlučné, nehygienické prevádzky,<br>• max. výška stavieb je 2 nadzemné podlažia + podkrovie,<br>• zachovať drobnú mierku stavieb, pri novostavbách a zmenách stavieb zosúlaďovať architektonické riešenie všetkých stavieb na funkčnej ploche,<br>• index zastavanosti – max. 0,6<br>• index zelene – min. 0,2<br>• odstavné a parkovacie plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť na pozemkoch stavieb jednotlivých zariadení ; |

| Označenie funkčnej plochy | Charakteristika funkčnej plochy | Záväzné doplňujúce regulatívy |
|---|---|---|
| **RE-1 ;** | rekreačné územie navrhované | **10.** Na koniec regulatívu s prvou odrážkou *sa dopĺňajú slová v zátvorke* : „ (ubytovanie je prípustné v súlade s ustanoveniami zákona o ochrane pred povodňami),“<br>**11.** *Vypúšťa sa regulatív s piatou odrážkou v znení* :<br>„ - zachovať prevahu prírodných prvkov v území, podiel zastavaných a spevnených plôch môže tvoriť max. 35 % z celkovej výmery plochy,“<br>**12.** Za šiesty regulatív s odrážkou, začínajúci slovami „ v podrobnom riešení ...“ *sa dopĺňajú dva nové regulatívy (7. a 8. regulatív s odrážkou) v znení* :<br>• podrobné riešenie územia musí rešpektovať inundačnú územie vodného toku Váh a obmedzenia z neho vyplývajúce a hydrotechnické posúdenie vplyvu existujúcej zástavby v lokalite na odtokové pomery,<br>• pre lokalitu je potrebné vypracovať povodňový plán zabezpečovacích prác,<br>**13.** Za dvanásty regulatív s odrážkou *sa dopĺňajú nové regulatívy* (13. – 18. regulatív s odrážkou) *v znení* :<br>• podiel spevnených plôch môže tvoriť max. 15 % z celkovej výmery funkčnej plochy,<br>• plochy zelene majú tvoriť min. 35 % z celkovej výmery funkčnej plochy,<br>• úpravu, prestavbu, rekonštrukciu existujúcich nadzemných objektov, resp. výstavbu nových po odstránení existujúcich stavieb, je možné realizovať pri zachovaní maximálneho indexu zastavanosti nadzemnými objektami 0,35 ,<br>• index zastavanosti a spevnených plôch max. 0,5,<br>• objekty pri ich úprave, prestavbe alebo rekonštrukcii je potrebné zabezpečiť pred nepriaznivými účinkami vôd pri povodňových prietokoch, zabrániť prípadnému vniknutiu vody do interiéru budov,<br>• oplotenie v území je potrebné realizovať tak, aby pri povodňových prietokoch netvorilo prekážku v odtoku vody (typom oplotenia, konštrukčnými alebo technickými opatreniami); |

## C.1.3 VÝKLAD POJMOV

**14.** *V „Definícii pojmov“ sa výklad pojmu* „Rodinný dom izolovaný“ *nahrádza novým znením* :

„ - **Rodinný dom**
je bytová budova, určená predovšetkým na rodinné bývanie, so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia vrátane ustúpeného podlažia alebo podkrovia.“

**15.** *V „Definícii pojmov“ sa za odsek* „Radový rodinný dom“ *dopĺňa nový odsek v znení* :

„ - **Nízkopodlažný bytový dom**
je bytová budova, určená predovšetkým na bývanie, so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má viac ako tri byty, najviac tri nadzemné podlažia vrátane ustúpeného podlažia alebo podkrovia.“

## C.3 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

### C.3.1 OCHRANNÉ PÁSMA

**16.** V podkapitole *C.3.1.2 Líniového charakteru, v ods. (11), úvodný odstavec sa nahrádza novým znením* :
„ Podľa v súčasnosti platného znenia leteckého zákona (r. 2025) je Dopravný úrad na území mesta dotknutým orgánom v povoľovacom procese stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov, letiskových stavieb a využitia územia, pre ktoré sa vyžaduje súhlas Dopravného úradu. Súhlas na zhotovenie, umiestnenie alebo užívanie stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, sa na území mesta vyžaduje, ak : “

**17.** V podkapitole *C.3.1.2 Líniového charakteru, v ods. (11), sa za prvý odstavec s odrážkou dopĺňa nový (druhý) odstavec s odrážkou v znení* :
„ - sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami, “

**18.** V podkapitole *C.3.1.2 Líniového charakteru, v ods. (11), sa v treťom odstavci s odrážkou vypúšťajú slová* : „ veterné turbíny, “

**19.** V podkapitole *C.3.1.2 Líniového charakteru, v ods. (11), sa vo štvrtom odstavci s odrážkou vypúšťajú slová* : „ veterné turbíny, “

## C.4 VYMEDZENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

**20.** Za riadok „*VPS č. 64* - ...“ sa *<u>doplňa nový riadok v znení</u> :*

" **VPS č. 65** - Areál rekreácie a športu na ploche RE-1, ul. Starý most "

**21.** V časti pod nadpisom „Za plochy verejnoprospešných stavieb sa ďalej pokladajú plochy :“ sa za tretí odsek s odrážkou *<u>doplňa štvrtý odsek s odrážkou</u> v znení :*

" - plochy všetkých protipovodňových úprav a zariadení. "

Jún 2026