

Názov materiálu :

## Žiadosť o obstaranie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Sereď

Ing. Roman Draškovič, Mgr. Viera Krčárová, Ing. Bystrík Horváth

**Materiál obsahuje :**

- Návrh na uznesenie
- Dôvodová správa
- Žiadosť
- Výrez z ÚPN-M Sereď

**Predkladá :** Ing. Anna Halabrinová  
vedúca oddelenia územného plánovania a stavebného poriadku

**Spracovala :** Ing. Anna Halabrinová  
vedúca oddelenia územného plánovania a stavebného poriadku

# **NÁVRH NA UZNESENIE**

**Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom zasadnutí dňa 24.06.2021 prerokovalo žiadosť Ing. Romana Draškoviča, Mgr. Viery Krčmárovej a Ing. Bystríka Horvátha o obstaranie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Sered' (ÚPN-M Sered') a**

## **A) s ú h l a s í**

**s obstaraním územnoplánovacej dokumentácie zmien a doplnkov ÚPN-M Sered' podľa predloženej žiadosti pre časť plochy označenej funkčným kódom PK-1, plocha funkčne určená ako poľnohospodárska krajina, pre zmenu funkcie na záhradkársku osadu (RZ) za podmienky, že navrhovatelia zmien a doplnkov ÚPN-M Sered' uhradia všetky náklady spojené s obstaraním predmetnej územnoplánovacej dokumentácie,**

## **B) o d p o r ú ě a**

**v návrhu územnoplánovacej dokumentácie zmien a doplnkov ÚPN-M Sered' zmenu riešiť formou uceleného územia.**

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

Dňa 17.05.2021 bola na Mesto Sereď, ako príslušný orgán územného plánovania, doručená žiadosť Ing. Romana Draškoviča, Mgr. Viery Krčmárovej a Ing. Bystríka Horvátha o obstaranie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Sereď (ÚPN-M Sereď).

Predmetom žiadosti sú pozemky v ich vlastníctve a to parc. č. 203/1, 204/3, 208/101 k. ú. Sereď, ktoré sú podľa ÚPN-M Sereď súčasťou plochy funkčne určenej ako poľnohospodárska krajina, označenej funkčným kódom PK-1. Navrhovatelia zmien a doplnkov ÚPN-M Sereď požadujú zmenu funkcie na záhradkársku osadu (RZ).

Predmetné územie je zaťažené existujúcim elektrickým nadzemným vedením ako i navrhovanou prekládkou. V ochrannom pásme elektrického vedenia je potrebné dodržiavať opatrenia, ktoré určuje § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike. Oddelenie územného plánovania a stavebného poriadku MsÚ v Seredi navrhuje požiadavku na zmeny a doplnky ÚPN-M Sereď riešiť formou uceleného územia, ktoré navrhne spracovateľ územného plánu. Požadovaná zmena funkcie v území bude preverená návrhom zmien a doplnkov ÚPN-M Sereď, ktorý bude prerokovaný postupom podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

Podľa ustanovenia § 16 ods. 2 stavebného zákona orgánom územného plánovania je obec, ktorá má kompetenciu obstarat' územnoplánovaciú dokumentáciu obce, vrátane jej zmien a doplnkov.

V súlade s § 19 stavebného zákona je možné s navrhovateľom zmien a doplnkov územného plánu obce uzatvoriť zmluvu o spolupráci a požadovať úplnú úhradu nákladov za obstaranie územnoplánovacej dokumentácie.

Náklady spojené s obstaraním zmien a doplnkov územného plánu predstavujú:

- náklady na vypracovanie oznámenia o strategickom dokumente,
- náklady na vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie,
- náklady na odborne spôsobilú osobu, prostredníctvom ktorej mesto obstará územnoplánovaciú dokumentáciu,
- náklady na poštovné.

Územný plán mesta Sereď v znení zmien a doplnkov č. 1 – 7 je verejne prístupný na webovom sídle mesta na adrese: [https://www.sered.sk/s218\\_uzemny-plan-mesta](https://www.sered.sk/s218_uzemny-plan-mesta)

Ing. Draškovič Roman  
Mgr. Krčmářová Viera  
Ing. Bystrík Horváth,

Mesto Sereď  
926 01 Sereď

V Sereďi dňa 17.05.2021

Vec:

Žiadosť o zmenu územného plánu mesta Sereď

Podpísaní vlastníci nehnuteľností: parcel 203/1, 204/3 a 208/101, žiadame o zmenu územného plánu mesta Sereď týkajúcu sa zmeny funkčného využitia pozemku. Predmetné pozemky sú podľa ÚPN-M Sereď súčasťou územia funkčne určeného ako plocha PK-1 – poľnohospodárska krajina.

Žiadame o zmenu funkčného využívania územia plochy z PK-1 na funkčnú plochu RZ-záhradkárská osada.

Uvedené pozemky sú evidované na LV č. 4322, 4323, 4324 k.ú Sereď.

Našu žiadosť odôvodňujeme nasledovne:

Cez pozemky v našom vlastníctve vedie elektrické vedenie, ktoré neumožňuje pozemky využiť na stavebné účely. Uvedené pozemky máme záujem naďalej využívať ako záhradky.

S úctou

455

11386

MESTSKÝ ÚRAD SEREĎ	
Dátum: 17-05-2021	
Podpis: č. LV: Prílohy: D.č.:	14546/2021 PH

11386

17.05.2021

1

1

ÚPN mesta Sered', čistopis

Označenie funkčnej plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Regulatívy	
		Záväzné	Smerné
		<ul style="list-style-type: none"> <li>v ochrannom pásme dráhy železničnej trate a železničných vlečiek rešpektovať obmedzenia, vyplývajúce z platných právnych predpisov,</li> <li>výška objektov max.3 nadz. podlažia, max. 10 m nad úroveň nivelety príľahlej komunikácie,</li> <li>odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť na pozemkoch jednotlivých zariadení a prevádzok;</li> </ul>	
<b>OVV-06;</b>	polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov - existujúca	<ul style="list-style-type: none"> <li>funkcia - polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov,</li> <li>iné funkcie sú neprípustné,</li> <li>neprípustné hlučné, nehygienické prevádzky,</li> <li>rešpektovať plánované vodné dielo Sered' - Hlohovec a jeho ochranné pásmo,</li> <li>výška objektov max.3 nadz. podlažia, max. 10 m nad úroveň nivelety príľahlej komunikácie,</li> <li>odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť na pozemkoch jednotlivých zariadení a prevádzok;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nezastavané a nespevnené plochy využiť ako zeleň</li> </ul>
<b>OVV-09;</b>	polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov - navrhovaná	<ul style="list-style-type: none"> <li>funkcia - polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov,</li> <li>iné funkcie sú neprípustné,</li> <li>neprípustné hlučné, nehygienické prevádzky,</li> <li>výška objektov max.3 nadz.podlažia, max.10 m nad úroveň nivelety príľahlej komunikácie,</li> <li>odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť na pozemkoch jednotlivých zariadení a prevádzok;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nezastavané a nespevnené plochy využiť ako zeleň</li> </ul>
<b>OVV-10;</b>	polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov - navrhovaná	<ul style="list-style-type: none"> <li>funkcia - polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov,</li> <li>iné funkcie sú neprípustné,</li> <li>odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť na pozemkoch jednotlivých zariadení a prevádzok;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nezastavané a nespevnené plochy využiť ako zeleň</li> </ul>
<b>PK-1</b>	poľnohospodárska krajina	<ul style="list-style-type: none"> <li>rešpektovať vymedzenú funkciu,</li> <li>obmedziť použitie agrochemikálií a zásahy do vodného režimu v pôde,</li> <li>ponechávať významné solitéry v krajine, zachovať remízky a nelesnú drevinovú vegetáciu, zachovávať a dopĺňať brehové porasty vodných tokov,</li> <li>rešpektovať trasy navrhovaných biokoridorov a doplniť ich drevitou vegetáciou,</li> <li>prípadný výskyt invázných druhov rastlín evidovať a odstraňovať biologickou cestou (kosenie, vykopávanie),</li> <li>zabrániť akémukoľvek vypaľovaniu trávnych porastov,</li> </ul>	

ÚPN mesta Sered', čístopis

Označenie funkčnej plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Regulatívy	
		Záväzné	Smerné
		<ul style="list-style-type: none"> <li>rešpektovať trasy existujúcich poľných ciest, existujúcich a navrhovaných turistických trás;</li> </ul>	
<b>PK-2</b>	poľnohospodárska krajina s agroturistikou	<ul style="list-style-type: none"> <li>rešpektovať vymedzenú funkciu,</li> <li>doplnková funkcia - agroturistika, v súlade so záväznou časťou ÚPN-R Trnavského samosprávneho kraja,</li> <li>podporovať alternatívne poľnohospodárstvo na území, začlenenom do územného systému ekologickej stability,</li> <li>z hľadiska ochrany biodiverzity zabezpečiť dostatočnú šírku ochrannej zóny nadregionálneho biokoridoru Váh - zóna má minimálnu šírku 50 m na každú stranu od územia Nbk Váh, vymedzeného zelenou líniou mokradí a zvyškov lužného lesa - uvedená ochranná zóna musí umožňovať bezbariérovú migráciu živočíchov a rastlín, je v nej nepripustné umiestňovanie stavieb, oplotení a iných bariérových prvkov,</li> <li>podmáčané územia s ornou pôdou zmeniť na trvalé trávne porasty so skupinkami nelesnej drevinnej vegetácie, resp. nechať zarásť vlhkomilnou vegetáciou,</li> <li>pripustný chov hospodárskych zvierat v rozsahu únosnej zaťažiteľnosti krajiny na vymedzenej funkčnej ploche a za podmienok, stanovených príslušným orgánom verejného zdravotníctva,</li> <li>v rozsahu, nevyhnutnom pre prevádzku agroturistického zariadenia je prípustná výstavba prizemných objektov s výškou max. 6 m od úrovne pôvodného terénu vrátane zastrešenia,</li> <li>nepripustné sú hlučné rekreačné a športové aktivity,</li> <li>vjazd motorových vozidiel je obmedzený na zásobovanie agroturistického zariadenia,</li> <li>obmedziť použitie agrochemikálií a zásahy do vodného režimu v pôde,</li> <li>ponechávať významné solitéry v krajine, zachovať remízky a nelesnú drevinovú vegetáciu, zachovávať a dopĺňať brehové porasty vodných tokov,</li> <li>prípadný výskyt inváznych druhov rastlín evidovať a odstraňovať biologickou cestou (kosenie, vykopávanie),</li> <li>zabrániť akémukoľvek vypalovaniu trávnych porastov,</li> <li>rešpektovať trasy existujúcich poľných ciest, existujúcich a navrhovaných turistických trás</li> </ul>	
<b>PRK ;</b>	prírodná krajina	<ul style="list-style-type: none"> <li>rešpektovať vymedzenú funkciu,</li> <li>nepripustná výstavba;</li> </ul>	
<b>RE-01 ;</b>	rekreačné územie navrhované	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavná funkcia - rekreácia, rekreačná vybavenosť - športoviská, stravovanie, ubytovanie, služby súvisiace s hlavnou funkciou),</li> <li>pripustná doplnková funkcia (ako súčasť objektov) - bývanie v obmedzenom rozsahu (vlastník, personál),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>v max. miere zachovať existujúcu drevitú vegetáciu, vylúčiť výsadbu v prostredí</li> </ul>



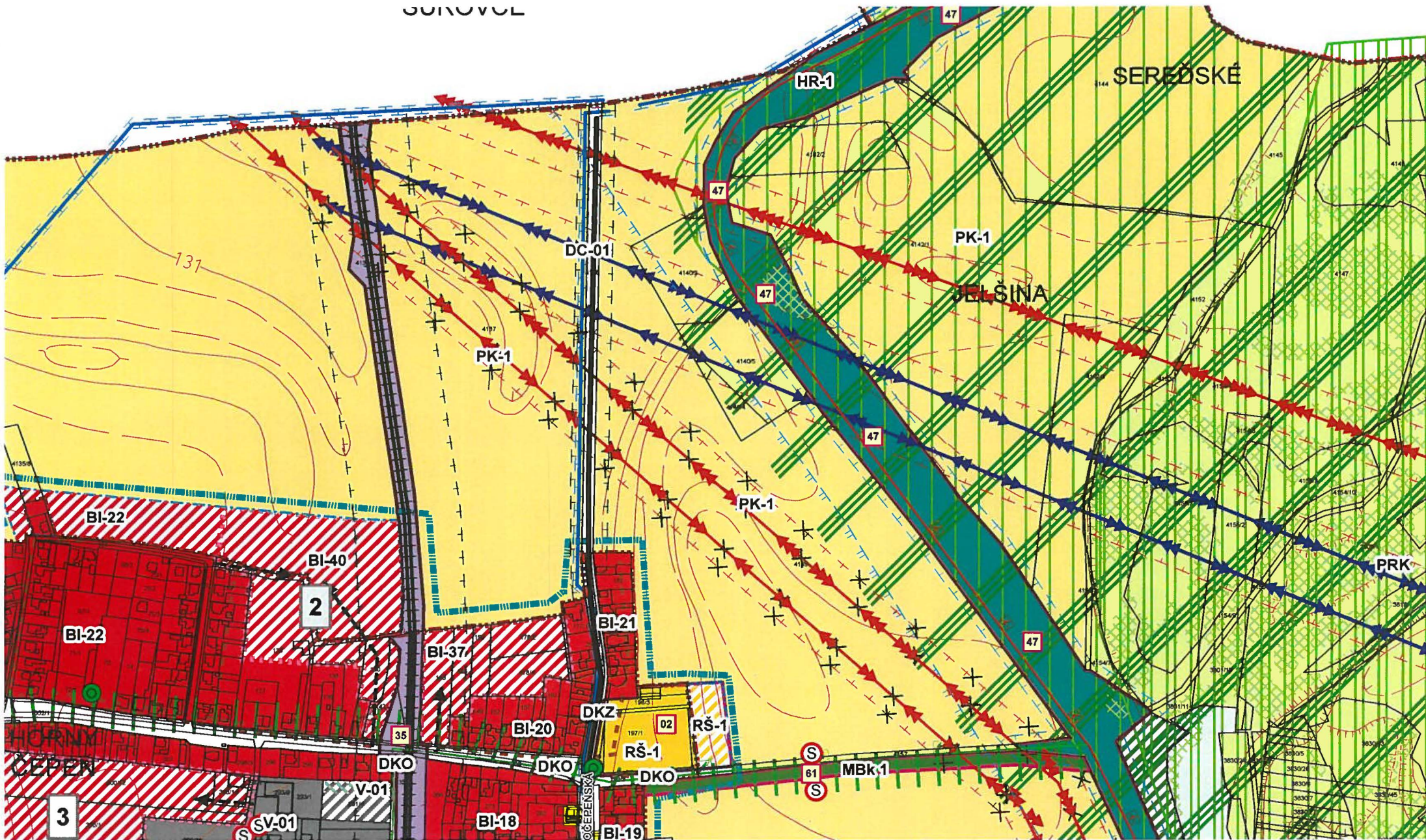
ÚPN mesta Sered', čistopis

Označenie funkčnej plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Regulatívy	
		Záväzné	Smerné
		<ul style="list-style-type: none"> <li>iné funkcie sú neprípustné,</li> <li>odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na pozemku zariadenia;</li> </ul>	
<b>RŠ-2, RŠ-4;</b>	plochy športovej vybavenosti existujúce	<ul style="list-style-type: none"> <li>funkcia - športová vybavenosť verejnoprospešná (maloplošné ihriská pre deti a dospelých)</li> <li>prípustné umiestnenie prízemného objektu s nevyhnutným vybavením k športoviskám so zastavanou plochou max. 20 m<sup>2</sup> (sklad náradia, WC) ,</li> <li>iné funkcie sú neprípustné</li> <li>plochy zelene majú tvoriť min. 1/3 z celkovej výmery funkčnej plochy;</li> </ul>	
<b>RŠ-5 ;</b>	plochy športovej vybavenosti existujúce	<ul style="list-style-type: none"> <li>funkcia - športová vybavenosť verejnoprospešná (maloplošné ihriská pre deti a dospelých)</li> <li>prípustné umiestnenie hľadiska a prízemného objektu s nevyhnutným vybavením k športoviskám (šatne, hygienické zariadenia, sklad náradia, občerstvenie) s kapacitou, zodpovedajúcou kapacite športovísk (vrátane hľadiska),</li> <li>odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na pozemku zariadenia;</li> </ul>	
<b>RZ-01;</b>	záhradkárska osada	<ul style="list-style-type: none"> <li>záhradkárske osady trvalého charakteru so záhradnými chatkami,</li> <li>pri výstavbe nových chatiek používať typy, tvarovo príbuzné s okolitými chatkami, zastavaná plocha max. 30 m<sup>2</sup>,</li> <li>záhradkárske chatky prízemné, bez suterénu, celková výška stavieb v mieste najnižšieho bodu styku s terénom max.5 m,</li> <li>prípustná výstavba max. 1 stavby na záhradkárskej parcele (dielci) + prístrešok nad vonkajším sedením;</li> </ul>	
<b>SBO-1 ;</b>	skládka biologického odpadu navrhovaná	<ul style="list-style-type: none"> <li>rešpektovať vymedzenú funkciu;</li> </ul>	
<b>TV;</b>	plochy technickej vybavenosti	<ul style="list-style-type: none"> <li>vodojemy, čerpacie stanice pitnej vody, trafostanice, kotolne a pod.</li> <li>rešpektovať vymedzenú funkciu;</li> </ul>	
<b>V-01, V-07, V-12;</b>	plochy výroby a skladov - existujúce a navrhované	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavná funkcia výroba a sklady</li> <li>prípustná funkcia - občianska vybavenosť (výrobné služby, veľkoobchod a pod.)</li> <li>iné funkcie sú neprípustné,</li> <li>neprípustné sú hlučné, nehygienické prevádzky - pri umiestňovaní podnikateľských aktivít je potrebné zhodnotiť vplyv zvýšenej dopravnej záťaže a vplyv prevádzky na zložky životného prostredia vrátane hluku a vibrácií vo vzťahu k blízkym obytným územiám,</li> <li>na ploche V-01 v prípade výrobnej prevádzky, ktorej charakter nevyklučuje možné negatívne vplyvy na obytné prostredie, vysadiť pri kontaktných líniiach z vnútornej strany</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vypracovať návrh, realizovať a udržiavať sadovnícke úpravy v jednotlivých areáloch</li> </ul>





SUROVCE



SEREDSKÉ

PK-1  
SEREDSKÉ

BI-22

BI-40

2

BI-21

BI-22

BI-37

BI-20

DKZ

RŠ-1

RŠ-1

DKO

61

MBk.1

DKO

DKO

BI-18

BI-19

HORNÝ  
ČEPEN

OČERENSKÁ

3

SV-01

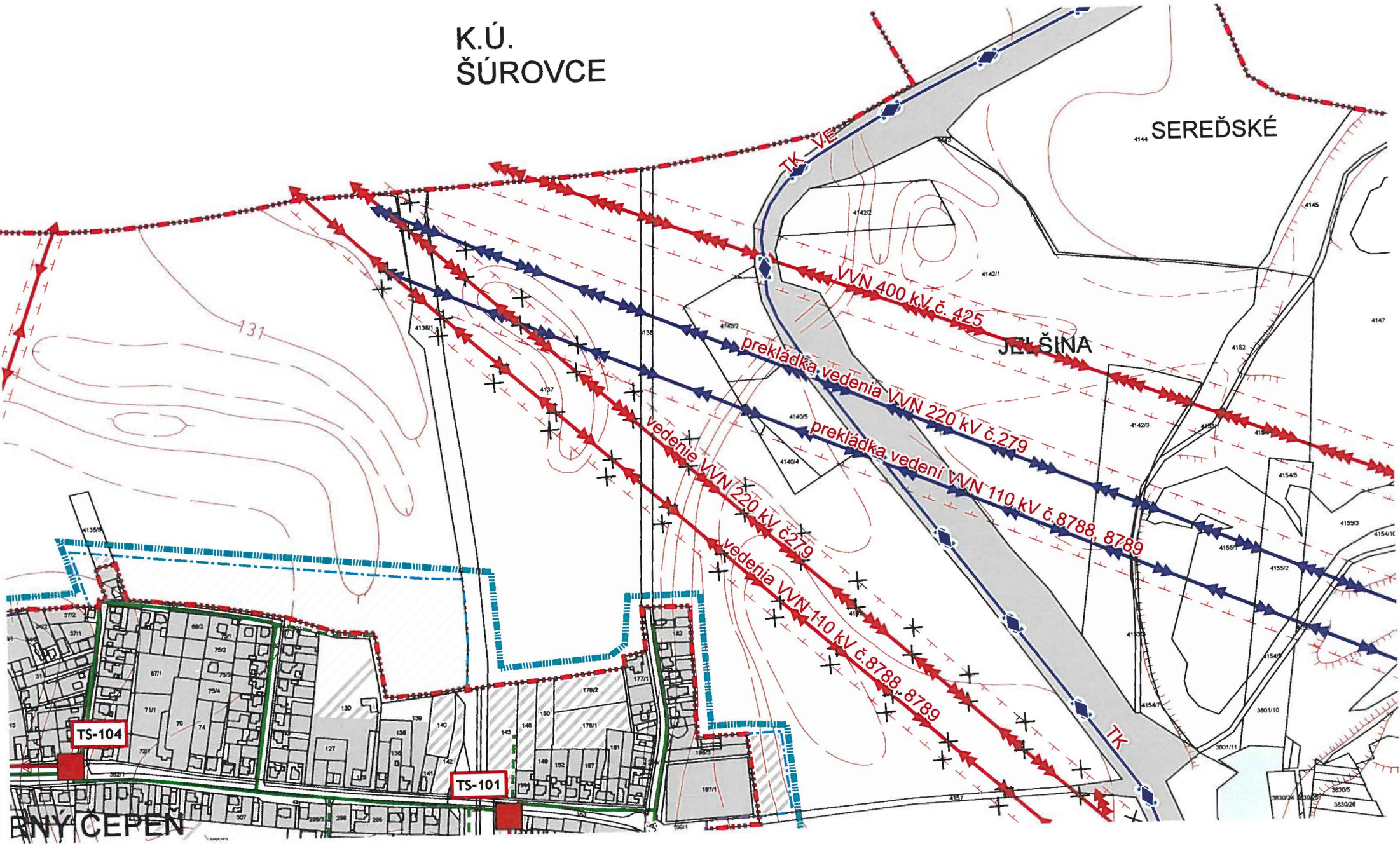
V-01

PRK



# K.Ú. ŠÚROVCE

SEREĎSKÉ



BNÝ ČEPEN



SEREĎSKÉ

4144

PK-1

JELŠINA

DC-01

PK-1

HR-1

PK-1

BI-22

BI-22

BI-40

BI-21

BI-37

BI-20

RŠ-1

RŠ-1

DKO

BI-54

DKO

DKO

MBK-1

BI-38

DKO

BI-48

35

47

47

47

47

35

35

61



ÚPN mesta Sereď, čístopis

Označenie funkčnej plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Regulatívy	
		Záväzné	Smerné
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• v ochrannom pásme dráhy železničnej trate a železničných vlečiek rešpektovať obmedzenia, vyplývajúce z platných právnych predpisov,</li> <li>• výška objektov max.3 nadz. podlažia, max. 10 m nad úroveň nivelety príľahlej komunikácie,</li> <li>• odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť na pozemkoch jednotlivých zariadení a prevádzok;</li> </ul>	
<b>OVV-06;</b>	polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov - existujúca	<ul style="list-style-type: none"> <li>• funkcia - polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov,</li> <li>• iné funkcie sú neprípustné,</li> <li>• neprípustné hlučné, nehygienické prevádzky,</li> <li>• rešpektovať plánované vodné dielo Sereď - Hlohovec a jeho ochranné pásmo,</li> <li>• výška objektov max.3 nadz. podlažia, max. 10 m nad úroveň nivelety príľahlej komunikácie,</li> <li>• odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť na pozemkoch jednotlivých zariadení a prevádzok;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezastavané a nespevnené plochy využiť ako zeleň</li> </ul>
<b>OVV-09;</b>	polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov - navrhovaná	<ul style="list-style-type: none"> <li>• funkcia - polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov,</li> <li>• iné funkcie sú neprípustné,</li> <li>• neprípustné hlučné, nehygienické prevádzky,</li> <li>• výška objektov max.3 nadz.podlažia, max.10 m nad úroveň nivelety príľahlej komunikácie,</li> <li>• odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť na pozemkoch jednotlivých zariadení a prevádzok;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezastavané a nespevnené plochy využiť ako zeleň</li> </ul>
<b>OVV-10;</b>	polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov - navrhovaná	<ul style="list-style-type: none"> <li>• funkcia - polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov,</li> <li>• iné funkcie sú neprípustné,</li> <li>• odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť na pozemkoch jednotlivých zariadení a prevádzok;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezastavané a nespevnené plochy využiť ako zeleň</li> </ul>
<b>PK-1</b>	poľnohospodárska krajina	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rešpektovať vymedzenú funkciu,</li> <li>• obmedziť použitie agrochemikálií a zásahy do vodného režimu v pôde,</li> <li>• ponechávať významné solitéry v krajine, zachovať remízky a nelesnú drevinovú vegetáciu, zachovávať a dopĺňať brehové porasty vodných tokov,</li> <li>• rešpektovať trasy navrhovaných biokoridorov a doplniť ich drevitou vegetáciou,</li> <li>• prípadný výskyt inváznych druhov rastlín evidovať a odstraňovať biologickou cestou (kosenie, vykopávanie),</li> <li>• zabrániť akémukolvek vypaľovaniu trávnych porastov,</li> </ul>	



ÚPN mesta Sered', čístopis

Označenie funkčnej plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Regulatívy	
		Zväzná	Smerné
		<ul style="list-style-type: none"> <li>rešpektovať trasy existujúcich poľných ciest, existujúcich a navrhovaných turistických trás;</li> </ul>	
<b>PK-2</b>	poľnohospodárska krajina s agroturistikou	<ul style="list-style-type: none"> <li>rešpektovať vymedzenú funkciu,</li> <li>doplnková funkcia - agroturistika, v súlade so zväznou časťou ÚPN-R Trnavského samosprávneho kraja,</li> <li>podporovať alternatívne poľnohospodárstvo na území, začlenenom do územného systému ekologickej stability,</li> <li>z hľadiska ochrany biodiverzity zabezpečiť dostatočnú šírku ochrannej zóny nadregionálneho biokoridoru Váh - zóna má minimálnu šírku 50 m na každú stranu od územia Nbk Váh, vymedzeného zelenou líniou mokradí a zvyškov lužného lesa - uvedená ochranná zóna musí umožňovať bezbariérovú migráciu živočíchov a rastlín, je v nej nepripustné umiestňovanie stavieb, oplotení a iných bariérových prvkov,</li> <li>podmäčané územia s ornou pôdou zmeniť na trvalé trávne porasty so skupinkami nelesnej drevinnej vegetácie, resp. nechať zarásť vlhkomilnou vegetáciou,</li> <li>pripustný chov hospodárskych zvierat v rozsahu únosnej zaťažiteľnosti krajiny na vymedzenej funkčnej ploche a za podmienok, stanovených príslušným orgánom verejného zdravotníctva,</li> <li>v rozsahu, nevyhnutnom pre prevádzku agroturistického zariadenia je prípustná výstavba prízemných objektov s výškou max. 6 m od úrovne pôvodného terénu vrátane zastrešenia, neprípustné sú hlučné rekreačné a športové aktivity,</li> <li>vjazd motorových vozidiel je obmedzený na zásobovanie agroturistického zariadenia,</li> <li>obmedziť použitie agrochemikálií a zásahy do vodného režimu v pôde,</li> <li>ponechávať významné solitéry v krajine, zachovať remízky a nelesnú drevinovú vegetáciu, zachovávať a dopĺňať brehové porasty vodných tokov,</li> <li>prípadný výskyt invázných druhov rastlín evidovať a odstraňovať biologickou cestou (kosenie, vykopávanie),</li> <li>zabrániť akémukoľvek vypaľovaniu trávnych porastov,</li> <li>rešpektovať trasy existujúcich poľných ciest, existujúcich a navrhovaných turistických trás</li> </ul>	
<b>PRK ;</b>	prírodná krajina	<ul style="list-style-type: none"> <li>rešpektovať vymedzenú funkciu,</li> <li>nepripustná výstavba;</li> </ul>	
<b>RE-01 ;</b>	rekreačné územie navrhované	<ul style="list-style-type: none"> <li>hlavná funkcia - rekreácia, rekreačná vybavenosť - športoviská, stravovanie, ubytovanie, služby súvisiace s hlavnou funkciou),</li> <li>prípustná doplnková funkcia (ako súčasť objektov) - bývanie v obmedzenom rozsahu (vlastník, personál),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>v max. miere zachovať existujúcu drevitú vegetáciu, vylúčiť výsadbu v prostredí</li> </ul>