

OZNÁMENIE O STRATEGICKOM DOKUMENTE

podľa Zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie
v znení neskorších predpisov



CHOTÍN

**ZMENY A DOPLNKY Č. 4/2025
ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE CHOTÍN
(NÁVRH)**

DECEMBER 2025

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O OBSTARÁVATEĽOVI

1. NÁZOV

Obec Chotín

2. IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO

IČO – 00306461

3. ADRESA SÍDLA

Obecný úrad Chotín
Chotín 486
94631 Chotín

4. MENO, PRIEZVISKO, ADRESA, TELEFÓNNE ČÍSLO A INÉ KONTAKTNÉ ÚDAJE OPRÁVNENÉHO ZÁSTUPCU OBSTARÁVATEĽA

Ing. František Magyarí – starosta obce

tel.: +421 905 236 729

e-mail: ocu.chotin@pnet.sk, starosta@chotin.sk

5. MENO, PRIEZVISKO, ADRESA, TELEFÓNNE ČÍSLO A INÉ KONTAKTNÉ ÚDAJE KONTAKTNEJ OSOBY, OD KTOREJ MOŽNO DOSTAŤ RELEVANTNÉ INFORMÁCIE O STRATEGICKOM DOKUMENTE, A MIESTO NA KONZULTÁCIE

Ing. arch. Miroslav Šafranko

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD

Preukaz o odbornej spôsobilosti č. 460

Ing. Matúš Bizoň, PhD.

Hlavný riešiteľ Zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie

Autorizovaný architekt, reg. číslo 2539 AA

Inštitút priestorového plánovania

Ľubl'anská 1

831 02 Bratislava

IČO: 360 64 645

II. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STRATEGICKOM DOKUMENTE

1. NÁZOV

Zmeny a doplnky číslo 4/2025 Územného plánu obce Chotín,
v etape Návrh (ďalej aj ako „ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín“).

2. CHARAKTER

ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín predstavujú strategický dokument pripravovaný pre oblasť územného plánovania alebo využívania územia, posudzovaný podľa §5 ods. 1 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov.

Návrh strategického dokumentu je spracovaný v zmysle § 40a ods. (6) Zákona č. 200/2022 o územnom plánovaní, v zmysle ktorého je platná územnoplánovacia dokumentácia v platnom znení podkladom pre obstaranie zmien a doplnkov postupom podľa Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31. marca 2024, vrátane vykonávacej Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, obdobne v znení účinnom do 31. marca 2024.

Návrh strategického dokumentu je spracovaný v zmysle § 30 Zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.3.2024.

Charakter aktualizácie strategického dokumentu, ktorým sú ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín v etape Návrh, je v súlade s § 17 Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v znení účinnom do 31.3.2024.

Strategický dokument je územnoplánovacou dokumentáciou upravujúcou Územný plán obce Chotín z roku 2008 v znení Zmien a doplnkov č. 1/2014, č. 2/2020, č. 3/2022 a č. 4/2025. Územný plán obce Chotín spracoval v roku 2008 Ing. arch. Peter Varga, autorizovaný architekt s riešiteľský kolektívom. Aktualizáciu č. spracovala v roku 2014 spoločnosť APLUS.SK, S.R.O. Aktualizácie č. 2/2020 a č. 3/2022 spracovala spoločnosť AUREX spol. s r.o.

ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín sú štvrtou územnoplánovacou dokumentáciou upravujúcou platný Územný plán obce.

V strategickom dokumente je aktualizovaných 28 plôch funkčného využívania a priestorového usporiadania. Jednotlivé plochy sú v grafickej časti strategického dokumentu označené ako z1, z2, z3 až z28. Graficky sú vymedzené na výkrese č. 2 – Návrh optimálneho priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s prihliadnutím na krajinno-ekologické, kultúrno-historické a socio-ekonomické podmienky, v mierke 1:10 000 a tiež vo Výkrese č. 4 Komplexný urbanistický návrh, návrh priestorového a funkčného využitia územia, v mierke 1:5 000.

Záväzné zastavovacie podmienky sú vyjadrené v zmysle stanovnej metodiky územného plánu v platnom znení schválených zmien a doplnkov. Každá plocha je priradená do tzv. jedného regulačného celku, ktorý je nositeľom funkčno-priestorovej regulácie. Regulačné celky sú graficky vymedzené vo výkrese č. 10 – Návrh regulatívov a záväzných častí, vrátane verejnoprospešných stavieb, v mierke 1:5 000.

3. HLAVNÉ CIELE

Strategický dokument, ktorým sú ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín v etape Návrh je vypracovaný v súlade so stanovenými hlavnými cieľmi a požiadavkami spracovania, ktoré sú definované v Zadaní Územného plánu obce Chotín.

Návrh na úpravu zastavovacích podmienok vychádza z konkrétnych investičných zámerov obce, majiteľov alebo nájomcov dotknutých pozemkov a parciel, a je riadne popísaný a uvedený v návrhu zmien a doplnkov územného plánu.

Začatie obstarávania ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Chotín Uznesením č. 366/2025 dňa 26.05.2025.

Predmetom riešenia je najmä:

- Aktualizácia 28 plôch funkčného využitia a priestorového usporiadania. Všetky plochy sú riadne popísane kapitoly A3 – Hlavné ciele riešenia strategického dokumentu. Každá plocha je charakterizovaná
 - Výmera plochy v metroch štvorcových.
 - Pôvodná funkcia v zmysle dnes platného právneho stavu komplexného urbanistického návrhu.
 - Navrhované funkcia.
 - Pôvodná regulácia v zmysle dnes platného právneho stavu regulačného výkresu.
 - Navrhovaná regulácia.
 - Popis v podobe stručnej charakteristiky plochy.
 - V prípade potreby aj dopĺňujúcimi limitmi využitia plochy.
- Vytvorenie plôch pre možnosti realizácie fotovoltických elektrární.
- Vytvorenie plochy pre zariadenie podporovaného bývania zdravotno-sociálneho charakteru typu dom seniorov a denný stacionár.
- Vytvorenie plochy pre odpadové hospodárstvo obce, konkrétne pre zberný dvor.
- Vymedzenie nových rozvojových plôch pre zmiešané územia agroturistiky, rekreácie a športu.
- Spresnenie podmienok pre zriadenie kultúrneho zariadenia typu obecný kultúrny dom.
- Spresnenie a doplnenie cestnej siete k navrhovaným plochám bývania, zmiešaným územiám agroturistiky, rekreácie a športu a k výrobným plochám.
- Spresnenie zásad a regulatívov aplikácie funkčného využitia územia.
- Aktualizácia a doplnenie prvkov R-ÚSES podľa dokumentácie Regionálneho územného systému ekologickej stability okresu Komárno z roku 2019.
- Upravenie hraníc vybraných územno-regulačných celkov v rámci regulácie funkčného využívania územia.
- Vypustenie ochranných pásiem cintorínov (pohrebísk) v zmysle medzičasom aktualizovanej legislatívy.
- Vypustenie ochranného pásma cestnej siete v rámci zastavaného územia obce v dotyku s navrhovanými plochami ZaD 4/2025, v zmysle medzičasom aktualizovanej legislatívy.
- Aktualizácia navrhovaného zastavaného územia v kontexte vymedzenia nových rozvojových plôch týchto zmien a doplnkov.
- Doplnenie nového územno-regulačného celku B8 – Výrobne zariadenia, v rámci regulácie funkčného využívania územia, v záväznej časti kapitoly 1.5.
- Doplnenie záväzného prípustného a obmedzeného funkčného využitia územia v rámci regulačného listu B6.
- Aktualizácia záväzných regulatívov vyplývajúcich z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie Nitrianskeho kraja v platnom znení.

- Aktualizácia právnych predpisov Slovenskej republiky.
- Aktualizácia štatistických údajov o demografickom zložení obyvateľstva obce.

4. OBSAH (OSNOVA)

Strategický dokument, ktorým sú ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín v etape Návrh, je spracovaný v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.3.2024 a Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v znení účinnom do 31.3.2024, ako samostatná príloha k platnej územnoplánovacej dokumentácii, ktorou je čistopis územný plán obce Chotín v znení Zmien a doplnkov č. 1/2014, č. 2/2020 a č. 3/2022.

ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín sú spracované v zmysle § 40a ods. (6) Zákona č. 200/2022 o územnom plánovaní, v zmysle ktorého je platná územnoplánovacia dokumentácia v platnom znení podkladom pre obstaranie Zmien a doplnkov č. 4/2025 postupom podľa Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom do 31. marca 2024.

TEXTOVÁ ČASŤ

Smerná textová časť a záväzná textová časť je spracovaná v zmysle metodického usmernenia Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky č. 09195/2020/SV/64115 zo dňa 17.08.2020 k obstarávaniu zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie, Úprava textu na základe podnetov z praxe.

Zmeny a doplnky č. 4/2025 textovej časti sú spracované aktualizáciou úplného platného znenia, ktoré tvorí čistopis Územného plánu obce Chotín z roku 2008 v znení Zmien a doplnkov č. 1/2014, č. 2/2020 a č. 3/2022. V zmysle uvedeného metodického usmernenia sú jednotlivé zmeny spracované systémom „vypúšťa sa“, „dopĺňa sa“, nahrádza sa“. Text Zmien a doplnkov č. 4/2025 je členený podľa obsahu spoločného územného plánu v platnom znení, na ktorý sa odvoláva prostredníctvom odkazov na číslovanie kapitol, poradie odsekov textu, ako aj ich formuláciu.

Aktualizácia textovej časti je týmto spôsobom spracovaná pre jednotlivé kapitoly, ktoré sú dotknuté týmito zmenami a doplnkami. Každá zmena je navyše znázornená nasledovne:

- Zmenami a doplnkami dotknuté časti textu platného Územného plánu sú znázornené čiernou farbou (príklad úpravy textu).
- Popisné označenie konkrétnej úpravy textu štýlom „*dopĺňa sa*“, „*vypúšťa sa*“, „*nahrádza sa*“ je označené šedým šikmým (kurzíva) písmom (*príklad úpravy textu*).
- Časti textu navrhnuté na vypustenie z ÚPN sú preškrtnuté a označené červeným písmom ().
- Časti textu navrhnuté na doplnenie do ÚPN obdobne uvedené modrým písmom s podčiarknutím (*príklad úpravy textu*).

Predmetom prerokovania smernej textovej a záväznej textovej časti návrhu Zmien a doplnkov č. 4/2025 podľa § 22 Zákona č. 50/1976 v znení účinnom do 31.3.2024 je dokument s označením:

ZMENY A DOPLNKY č. 4/2025
ÚZEMNÉHO PLÁNU
OBCE CHOTÍN
NÁVRH

Pre úplnosť textu, jednoznačnosť súvislostí, no najmä pre transparentnú čitateľnosť vlastných Zmien a doplnkov č. 4/2025, je spracovaná aj úplná verzia smernej a záväznej textovej časti. Cez funkciu „Sledovať

zmeny“ (z anglického originálu „Track Changes“) obsahuje na podklade úplného platného znenia čístopisu územného plánu z roku 2008 v znení zmien a doplnkov č. 1/2014, č. 2/2020 a č. 3/2022 farebné vyznačenie všetkých úprav Zmien a doplnkov č. 4/2025.

Dokument Návrhu Zmien a doplnkov č. 4/2025 s nasledovným podtitulom nie je predmetom prerokovania podľa § 22 Zákona č. 50/1976 v znení účinnom do 31.3.2024.

GRAFICKÁ ČASŤ

Grafická časť je v zmysle § 17 ods. (1) Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii v znení účinnom do 31. marca 2024 spracovaná ako samostatné výkresy, ktoré tvoria samostatnú prílohu schválenej územnoplánovacej dokumentácie pre obec Chotín v platnom znení.

Jednotlivé aktualizácie sú vyjadrené formou označenia zrušených grafických prvkov, t.j. priestorových informácií, ktoré sa zo ÚPN-O obce Chotín vypúšťajú, ako aj zvýraznením nových javov, ktoré sa do ÚPN-O obce Chotín dopĺňajú. Na výkresoch Zmien a doplnkov sú tak v pôvodných farbách a typoch čiar vyznačené navrhované úpravy, ktoré sú predmetom riešenia, a teda aj prerokovania Zmien a doplnkov č.4/2025. Grafická časť zachováva mierku aj symbológiu platných výkresov ÚPN-O obce Chotín.

K dotknutým výkresom Zmien a doplnkov sú v digitálnej verzii spracované podkladové výkresy čístopisu územného plánu z roku 2008 v znení zmien a doplnkov č. 1/2014, č. 2/2020 a č. 3/2022. Podkladové výkresy nie sú predmetom prerokovania Zmien a doplnkov č. 4/2025 podľa § 22 Zákona č. 50/1976 v znení účinnom do 31.3.2024

Pre jednoznačnú identifikáciu navrhovaných priestorových javov týchto zmien a doplnkov je ako informatívny podklad navyše v digitálnej verzii spracovaná aj súhrnná súťaž dotknutých výkresov čístopisu spoločného územného plánu z roku 2008 v znení zmien a doplnkov č. 1/2014, č. 2/2020 a č. 3/2022 pre obec Chotín a návrhu zmien a doplnkov č. 4/2025. Súťaž nie je predmetom prerokovania návrhu Zmien a doplnkov č. 4/2025 podľa § 22 Zákona č. 50/1976 v znení účinnom do 31.3.2024

Zmeny a doplnky č. 4/2025 tvoria nasledovné výkresy č. 2, 3A, 4, 5A, 5B, 6A a 10. Výkresy č. 1, 7A, 8A a 9 nie sú týmito zmenami dotknuté.

Zoznam dotknutých výkresov:

- Výkres č. 2 – Návrh optimálneho priestorového usporiadania a funkčného využitia územia s prihliadnutím na krajinno-ekologické, kultúrno-historické a socio-ekonomické podmienky, 1:10 000
- Výkres č. 3A – Návrh perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely, M 1:10 000
- Výkres č. 4 – Komplexný urbanistický návrh, návrh priestorového a funkčného využitia územia, M 1:5 000
- Výkres č. 5A – Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia územia, M 1:10 000
- Výkres č. 5B – Návrh riešenia verejného dopravného vybavenia územia, M 1: 5 000
- Výkres č. 6A – Návrh riešenia verejného technicko-infraštruktúrneho vybavenia územia – zásobovanie vodou a odkanalizovanie územia, M 1:10 000
- Výkres č. 10 – Návrh regulatívov a záväzných častí, vrátane verejnoprospešných stavieb, M 1:5 000

5. UVAŽOVANÉ VARIANTNÉ RIEŠENIA ZOHľadNÚJÚCE CIELE A GEOGRAFICKÝ ROZMER STRATEGICKÉHO DOKUMENTU

ZaD č. 4/2025 ÚPN Chotín neobsahujú variantné riešenia, nakoľko zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie sa v zmysle § 31 Zákona č. 50/1976 Zb. v znení účinnom do 31.3.2024 spracúvajú ako návrh územnoplánovacej dokumentácie, ktorý sa rieši invariantne.

6. VECNÝ A ČASOVÝ HARMONOGRAM PRÍPRAVY A SCHVAĽOVANIA

Prerokovanie návrhu dokumentácie ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín sa uskutoční podľa ustanovení § 22 Zákona č. 50/1976 Zb. v znení účinnom do 31.3.2024. Návrh bude vystavený na verejné nahliadnutie podľa § 22 ods.1 Zákona č. 50/1976 Zb. v znení účinnom do 31.3.2024 v termíne november až december 2025.

Po vyhodnotení všetkých pripomienok a opätovnom prerokovaní pripomienok bude územnoplánovacia dokumentácia (po zabezpečení ostatných podkladov v zmysle platnej legislatívy) predložená na preskúmanie v zmysle § 25 Zákona č. 50/1976 Zb. v znení účinnom do 31.3.2024, v kontexte Zákona č. 200/2022, na Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra. V prípade vydania súhlasného stanoviska budú ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu obce Chotín. Predbežný časový harmonogram prípravy a schvaľovania ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom do 31.3.2024 je nasledovný:

Oznámenie o strategickom dokumente:	12/2025
Rozhodnutie zo zisťovacieho konania:	02/2026

Za predpokladu, keď výsledkom zisťovacieho konania bude, že sa strategický dokument nebude posudzovať:

- | | |
|--|---------|
| • Vypracovanie návrhu: | 12/2025 |
| • Prerokovanie návrhu: | 01/2026 |
| • Príprava podkladov na schválenie: | 03/2026 |
| • Preskúmanie Regionálnym úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra: | 04/2026 |
| • Schválenie Obecným zastupiteľstvom obce Chotín: | 04/2026 |
| • Vyhlásenie záväznej časti a účinnosť: | 05/2026 |
| • Spracovanie čistopisu a uloženie: | 05/2026 |

7. VZŤAH K INÝM STRATEGICKÝM DOKUMENTOM

ÚPN-O Chotín musí byť v zmysle § 25 ods. (1) bod a) Zákona č. 50/1976 Zb. v znení účinnom do 31.3.2024 v súlade so záväznou časťou schválenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa, ktorou je územný plán regiónu Nitrianskeho kraja.

- Pre obec Chotín je nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou, s ktorou musí byť aktualizácia ÚPN-O Chotín v súlade, je Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja v aktuálnom platnom znení.
- Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja (ďalej aj ako ÚPN-R) bol schválený Zastupiteľstvom Nitrianskeho samosprávneho kraja v máji roku 2012 a jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Nitrianskeho samosprávneho kraja č. 2/2012.
- ÚPN-R bol v roku 2015 aktualizovaný v podobe Zmien a doplnkov č. 1, ktoré boli dňa 20. júla 2015 schválené v Zastupiteľstve Nitrianskeho samosprávneho kraja uznesením č. 111/2015. Záväzná

časť Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN-R bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Nitrianskeho samosprávneho kraja č. 6/2015 zo dňa 23. 7. 2015.

ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín v etape Návrh sú v súlade s nadradenou dokumentáciou v znení uvedených zmien a doplnkov. Dokonca upravujú formuláciu zásad a regulatívov v zmysle platného znenia tejto nadradenej dokumentácie.

Legislatíva SR explicitne neupravuje ďalší vzťah k strategickým dokumentom, ktoré by bolo potrebné rešpektovať. Je preto v dobrom záujme vedenia obce, ako aj spracovateľa strategického dokumentu prihliadať na rezortné a odvetvové strategické dokumenty, ktorých návrhová časť môže obsahovať potrebu vytvorenia územnotechnických podmienok aj v územnoplánovacej dokumentácii napr. program sociálneho a hospodárskeho rozvoja a pod. V prípade prípravy tohto strategického dokumentu sa takéto potreby nevyskytli.

8. ORGÁN KOMPETENTNÝ NA JEHO PRIJATIE

Obecné zastupiteľstvo obce Chotín.

9. DRUH SCHVALOVACIEHO DOKUMENTU

- Uznesenie Obecného zastupiteľstva obce Chotín.
- Všeobecne záväzné nariadenie obce Chotín.

III. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O PREDPOKLADANÝCH VPLYVOCH STRATEGICKÉHO DOKUMENTU NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE VRÁTANE ZDRAVIA

1. POŽIADAVKY NA VSTUPY

Vstupmi strategického dokumentu ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín sú príslušné ustanovenia právnych predpisov v nasledujúcich oblastiach:

- Životné prostredie
 - Ovzdušie
 - Voda
 - Pôda
 - Hluk a vibrácie
 - Žiarenie
- Ochrana prírody
 - Veľkoplošné chránené územia
 - Maloplošné chránené územia
 - Významné krajinnoekologické prvky
 - Územia siete NATURA 2000
 - Mokrade
 - RÚSES
 - MÚSES
 - Biotopy
 - Návrh ekostabilizačných opatrení
- Koncepcia sídelnej zelene

- Tvorba krajiny
 - Krajinná štruktúra
 - Krajinný obraz
 - Krajinná zeleň
- Energetické zdroje
 - Plyn
 - Električka
 - Teplo
 - Suroviny
- Doprava

Všetky priestorové informácie o obci Chotín sú popísané v rámci jednotlivých kapitol Územného plánu obce. V rámci prípravy tohto strategického dokumentu boli údaje verifikované a vo viacerých prípadoch boli aktualizované. Zmeny nastali nielen v štatistických údajov, ale aj v úprave nových právnych predpisov SR.

2. ÚDAJE O VÝSTUPOCH

ÚPN-O Chotín je riešený ako komplexná územnoplánovacia dokumentácia s cieľom vytvorenia dokumentu, vytvárajúceho predpoklady pre vytvorenie komfortného harmonického obytného prostredia pre občanov obce, vytvorenie priestorových predpokladov pre lokalizáciu aktivít zabezpečujúcich pracovné príležitosti, zabezpečenie adekvátnych podmienok pre športové a rekreačné potreby obyvateľov a návštevníkov obce, vyriešenie problematiky dopravnej obsluhy obce a jeho napojenie na systémy verejnej dopravy dobudovaním uceleného prepravného systému i vybavenie územia obce potrebnou technickou infraštruktúrou.

Návrhom ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín, ktorým sa upraví platný ÚPN-O Chotín, sa tieto ciele nezmenia. Strategický dokument ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín bude po jeho schválení v Obecnom zastupiteľstve a nadobudnutí platnosti príslušného VZN slúžiť ako záväzný územnoplánovací dokument.

Výstupmi strategického dokumentu ZaD č. 4/2025 ÚPN-O Chotín bude najmä zmena funkčného využitia v riešených lokalitách, ako aj spresnenie zastavovacích podmienok tak, aby v praxi nedochádzalo k neželaným dezinterpretáciám. Všetky lokality však budú zohľadňovať príslušné právne predpisy v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva.

K novým záberom poľnohospodárskej pôdy dochádza v 31 plochách, rámci ktorých dochádza k novým záberom u 21 plochách a pri 2 dochádza k zmene funkcie pri už skôr udelenom súhlase. Pri 1 ploche dochádza k návratu do poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Celkovo 7 plôch zmien a doplnkom sa netýka poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

Vyhodnotenie záberov plôch poľnohospodárskej pôdy je v strategickom dokumente spracované graficky, textovo a tabuľkovo v nasledovnom rozsahu:

- Celkový rozsah záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu a nepoľnohospodárskeho pôdneho fondu predstavuje 96,0331 hektára.
- Poľnohospodársky pôdny fond tvoria pozemky a parcely, ktoré sú podľa katastra nehnuteľností evidované ako orná pôda, chmel'nica, vinica, záhrada, ovocný sad a trvalo trávnatý porast. Celkový záber poľnohospodárskeho pôdneho fondu predstavuje 73,8922 hektárov.
- Nepoľnohospodársky pôdny fond tvoria pozemky a parcely, ktoré sú podľa katastra nehnuteľností evidované ako vodná plocha, zastavaná plocha a nádvorie a ostatná plocha. Celkový záber

nepoľnohospodárskeho pôdneho fondu predstavuje 22,1409 hektára. K záberom lesných pozemkov nedochádza.

- Záber najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy, ktorú tvoria BPEJ 1. až 4. skupiny, predstavuje celkovú výmeru 39,6623 hektára.
- Z celkového rozsahu záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu o výmere 73,8922 ha tvorí záber najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy prvej až štvrtej skupiny kvality podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek 39,6623 ha, čo predstavuje podiel cca 53,7 %.
- V zmenách a doplnkoch dochádza k záberom viníc, resp. k záberom pôdy, ktoré sú v zmysle katastra nehnuteľností evidované ako druh pozemku vinica. Ide o dve lokality o celkovej výmere 1,0397 ha. Jedná sa však o vybudovanie stavieb a zariadení priamo viazaných na spracovanie hrozna.
- Celkový rozsah záberov hydromeliórií, ktoré tvoria závlahy alebo odvodnenia, tvorí 55,1935 ha.
- Z celkového rozsahu záberov poľnohospodárskeho pôdneho fondu o výmere 73,8922 ha, sa v zastavanom území nachádza 5,6426 hektára pôd a zvyšných 68,2496 hektára je situovaných mimo zastavaného územia.
- V rámci zmien a doplnkov dochádza aj k návratu do poľnohospodárskeho pôdneho fondu v podobe Lokality z16 o celkovej výmere 0,3681 ha.
- V rámci zmien a doplnkov dochádza pri dvoch Lokalitách z14b a z28 k zmene funkčného využitia na plochách, pre ktoré už bol v predchádzajúcich územnoplánovacích činnostiach obce udelený súhlas na zábery pôdy.

3. ÚDAJE O PRIAMÝCH A NEPRIAMÝCH VPLYVOCH NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Jednotlivé zmeny v ZaD č. 4/2025 nepredstavujú koncepcnú zmenu územnoplánovacej dokumentácie obce a tak negatívne vplyvy na životné prostredie nie sú známe. Úlohou územnoplánovacej dokumentácie je vytvorenie predpokladov pre súlad všetkých činností v území so zreteľom na starostlivosť o životné prostredie, dosiahnutie ekologickej rovnováhy a zabezpečenie trvalo udržateľného rozvoja.

Strategický dokument vytvára tri nové plochy fotovoltaiických ekekrární (z17, z18 a z26) s celkovou plochou 801 072 m². Nachádzajú sa južne od zastavaného územia obce. Zámerom investora je vytvoriť zariadenia na ekologickejšiu výrobu elektrickej energie na báze obnoviteľných zdrojov energie, hlavne slnečnej energie. Celkový odhadovaný výkon predstavuje 23 až 28 MWp. Vzhľadom na potrebu diverzifikácie energetických zdrojov a oslabenie pozície fosílnych palív možno tento zámer hodnotiť ako veľmi pozitívny, hoci v kontexte potreby záberu podmačkaných pôd na tento účel sa nejedná o možno najvhodnejšiu polohu. Rozhodujúce sú tak majetkové či obchodné vzťahy pozemkov a parciel.

Zvyšné navrhované plochy strategického dokumentu majú lokálny charakter.

Pri uplatňovaní územnotechnických podmienok vyplývajúcich z aktualizácie územného plánu, t. j. pri ďalších stupňoch projektovej dokumentácie a následnej realizácie bude potrebné postupovať podľa platných právnych predpisov SR, najmä v oblasti posudzovania vplyvov na životné prostredie alebo ochranu prírody a krajiny, ako aj v súlade s technickými predpismi alebo STN normami tak, aby nedošlo k prekročeniu noriem kvality životného prostredia alebo hraničných hodnôt ekologickej únosnosti. Aktualizácia územného plánu obce vyplýva z dlhoročného poznania lokálnych špecifik obce.

4. VPLYV NA ZDRAVOTNÝ STAV OBYVATEĽSTVA

Vzhľadom na charakter a lokalizáciu zmien funkčného využitia nie je v rámci navrhovaných zmien predpoklad ich negatívneho vplyvu na zdravotný stav obyvateľstva.

Plocha z25 týchto zmien a doplnkov je rezervovaná pre vybudovanie nového zariadenia podporovaného bývania zdravotno-sociálneho charakteru typu dom seniorov a denný stacionár. Týmto spôsobom je možné hodnotiť vplyv dokumentu na zdravotný stav obyvateľstva za mierne pozitívny.

Strategický dokument vytvára nové pomerne rozsiahle plochy výroby funkčného využitia B8 - Plochy pre výrobné územie (z17, z18, z26 a z28), avšak prostredníctvom dopĺňujúcich zásad a regulatívov kapitoly č. 5 záväznej časti strategického dokumentu rezevuje tieto plochy výhradne pre fotovoltaičné elektrárne. V zmysle Metodického usmernenia Ministerstva dopravy SR, odboru štátnej stavebnej správy a územného plánovania, zo dňa 19.4.2010, vo veci umiestnenia a povoľovania fotovoltaičných elektrární, je z hľadiska územného plánovania, umiestnenie fotovoltaičných elektrární totiž možné len na územiach, ktoré sú v platnom územnom pláne príslušnej obce určené z hľadiska funkčného územia pre výrobu, t.j. výrobné územie

Plochy z19 a z20 sú vymedzené pre rozvoj vinárstva. I keď ide o zmenu funkcie z plôch viníc na územia, areály a zariadenia individuálnej rekreácie a voľnočasových aktivít, ide o zámer investora realizovať vínné domy, aktivity pre spracovania hrozna, vrátane doplnkovej možnosti realizácie prechodného ubytovania pre sezónnych pracovníkov.

Plocha z22 je vymedzená pre realizáciu nového obecného zberného dvora, v rámci ktorej si samospráva kladie za cieľ nielen zvýšiť separáciu odpadov, ale aj ich recykláciu.

Ostatné plochy strategického dokumentu sú vymedzené pre drobné plochy bývania a občianskej vybavenosti, bez vplyvov prekračujúcich zastavané územie obce.

Pri povoľovaní umiestňovania stavieb a zariadení podľa navrhovanej zmeny ÚPN je potrebné, aby príslušný stavebný úrad požadoval od investora dodržanie podmienok ochrany verejného zdravia vyplývajúcich zo zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov. V rámci nižších stupňov projektovej dokumentácie bude potrebné hodnotiť jednotlivé činnosti v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z., či nebudú mať negatívne vplyvy na zdravie obyvateľstva, životnú pohodu a kvalitu života v obci.

5. VPLYVY NA CHRÁNENÉ ÚZEMIA VRÁTANE NÁVRHU OPATRENÍ NA ICH ZMIERNENIE

Plocha z11 sa nachádza v ochrannom pásme prírodnej rezervácie Chotínske piesky. Na území prírodnej rezervácie je vyhlásený 4. stupeň územnej ochrany podľa Zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Pre prírodnú rezerváciu je v zmysle § 17 ods. (7) vyhlásené ochranné pásmo vo vzdialenosti 100 m od hraníc chráneného územia. V ochrannom pásme platí tretí stupeň územnej ochrany. Strategický dokument územnú ochranu rešpektuje. Využitie plochy podmieňuje totiž súhlasom príslušného orgánu ochrany prírody podľa § 14 ods. (2) Zákona č. 543/2002 Z. z.. V prípade súhlasu by mal orgán ochrany prírody zároveň v nižších stupňoch projektovej prípravy stavebných zámerov formulovať požiadavky na zmiernenie vplyvov na toto územie ochrany prírody, resp. zaviazat investora realizovať zmierňujúce, nápravné či iné kompenzačné opatrenia.

Ostatné lokality dotknuté navrhovanou aktualizáciou územného plánu nezasahujú do chránených území prírody a nachádzajú sa na území, pre ktoré platí v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov I. stupeň ochrany. Vplyvy na chránené územie nie sú známe.

Žiadna z plôch zmien a doplnkov nezasahuje do území vymedzených v zmysle Regionálneho územného systému ekologickej stability RÚSES okresu Komárno. Plocha z18 určená pre fotovoltaickú elektrárne je situovaná cca 280 od regionálneho biokoridoru RBk8 Patínsky kanál.

Okrem plochy z11 sa vplyvy na chránené územia nepredpokladajú, nakoľko riešením Zmien a doplnkov č. 4/2025 ÚPN obce Chotín nebudú priamo dotknuté osobitne chránené časti prírody a krajiny v zmysle § 2 ods. 2 písm o.) zákona č. 543/2002 Z. z., o ochrane prírody a krajiny a ani územia sústavy NATURA 2000.

6. MOŽNÉ RIZIKÁ SÚVISIACE S UPLATŇOVANÍM STRATEGICKÉHO MATERIÁLU

V tejto úrovni prípravy územnoplánovacej dokumentácie možno identifikovať riziká, ktoré by mali súvis s jej uplatňovaním iba vo všeobecnej rovine.

Počas realizácie prác v rámci vymedzených lokalít sa môžu vyskytnúť nasledovné riziká:

- Absencia finančných zdrojov na realizáciu návrhu.
- Riziko vzniku požiaru pri realizácii stavieb.
- Nepredvídateľné prírodné úkazy.
- Zlyhanie ľudského faktora.
- Zlyhanie techniky alebo technológie pri realizácii.

7. VPLYVY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE PRESAHUJÚCE ŠTÁTNE HRANICE

Návrh strategického dokumentu nebude mať za následok vplyvy, ktoré by presahovali štátne hranice.

IV. DOTKNUTÉ SUBJEKTY

1. VYMEDZENIE ZAJINTERESOVANEJ VEREJNOSTI

Účasť zainteresovanej verejnosti upravuje zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov. Zainteresovaná verejnosť pri posudzovaní vplyvov strategických dokumentov je verejnosť, ktorá má záujem o prípravu strategických dokumentov pred ich schválením. Medzi zainteresovanú verejnosť patria fyzické osoby staršie ako 18 rokov, právnické osoby a občianske iniciatívy.

2. ZOZNAM DOTKNUTÝCH SUBJEKTOV

- Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Námestie slobody č.6, P.O.Box 100, 810 05 Bratislava
- Ministerstvo životného prostredia SR, Námestie Ľ. Štúra 1., 812 35 Bratislava
- Dopravný úrad SR, Letisko M. R. Štefánika 39, 823 05 Bratislava
- Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra
- Okresný úrad Nitra, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- Okresný úrad Nitra, Pozemkový a lesný odbor, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- Okresný úrad Nitra, Odbor opravných prostriedkov, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- Okresný úrad Nitra, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- Okresný úrad Nitra, Odbor krízového riadenia, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra
- Krajský pamiatkový úrad v Nitre, Námestie Jána Pavla II. č.8, 949 01 Nitra
- Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra

- Úrad Nitrianskeho samosprávneho kraja, Odbor dopravy a pozemných komunikácií, Rázusova 2A, 949 01 Nitra
- Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Mederčská ulica, 945 01 Komárno
- Okresný úrad Komárno, Odbor starostlivosti o životné prostredie, Záhradnícka 6, 945 01 Komárno
- Okresný úrad Komárno, Odbor krízového riadenia, Záhradnícka 6, 945 01 Komárno
- Okresný úrad Komárno, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Záhradnícka 6, 945 01 Komárno
- Okresný úrad Komárno, Odbor Pozemkový a lesný odbor, Záhradnícka 6, 945 01 Komárno
- Národná diaľničná spoločnosť, a.s. Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
- Slovenská správa ciest, Investičná výstavba a správa ciest, Miletičova 19., 826 19 Bratislava
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Družstevná ulica 6, 945 01 Komárno
- Regionálna správa a údržba ciest Nové Zámky a.s., Bešeňovská cesta 2., 940 92 Nové Zámky
- Hydromeliorácie š.p., Vrakúnska 29, 825 63 Bratislava 211
- ŠOP SR, CHKO Dunajské luhy, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda
- Slovenský pozemkový fond Bratislava, Búdkova cesta 36., 817 15 Bratislava
- Slovenský plynárenský priemysel – distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava 26
- Transpetrol, a.s., Šumavská 38, 821 08 Bratislava 2
- Západoslovenská distribučná, a.s. Čulenova 6, 816 47 Bratislava
- Slovak Telecom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
- Západoslovenské vodárne a kanalizácie a.s., Nábřežie za hydrocentrálou 4., 949 60 Nitra
- Mestský úrad Komárno, Nám. gen. Klapku 1, 945 01 Komárno
- Obecný úrad Iža, Ďatelinova 315, 946 39 Iža
- Obecný úrad Svätý Peter, Hlavná 2, 946 57 Svätý Peter
- Obecný úrad Marcelová, Nám. Slobody 1199, 946 32 Marcelová

3. DOTKNUTÉ SUSEDNÉ ŠTÁTY

Riešením Zmien a doplnkov č. 4/2025 Územného plánu obce Chotín nie je dotknuté územie susedných štátov.

V. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

1. MAPOVÁ A INÁ GRAFICKÁ DOKUMENTÁCIA

Súčasťou oznámenia je aj schéma lokalizácie vymedzených plôch, ktoré sú dotknuté strategickým dokumentom. Schéma lokalizácie zmien ilustruje na formáte A4 dotknuté lokality, ktoré sú predmetom riešenia strategického dokumentu, ZaD č. 4/2025 SÚPNO Chotín v etape Návrh.

Jednotlivé lokality sú jednoznačne a čitateľne zakreslené v strategickom dokumente, ktorý je v zmysle §5 ods. 6 Zákona č. 24/2006 o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, prílohou tohto oznámenia.

Zmeny a doplnky č. 4/2025 Územného plánu obce Chotín budú zverejnené na webovej stránke obce Chotín (www.chotin.sk)

2. MATERIÁLY POUŽITÉ PRI VYPRACOVANÍ STRATEGICKÉHO DOKUMENTU

- ÚPN-O Chotín
- ÚPN-R Nitrianskeho kraja

VI. Miesto a dátum vypracovania oznámenia

Bratislava,

VII. POTVRDENIE SPRÁVNOSTI ÚDAJOV

1. MENO SPRACOVATEĽA OZNÁMENIA

Inštitút priestorového plánovania
Ľubl'anská 1
831 02 Bratislava

Ing. Kristína Dunajová
Ing. Matúš Bizoň, PhD.

2. POTVRDENIE SPRÁVNOSTI ÚDAJOV OZNÁMENIA PODPISOM OPRAVNEŇÉHO ZÁSTUPCU OBSTARÁVATEĽA, PEČIATKA

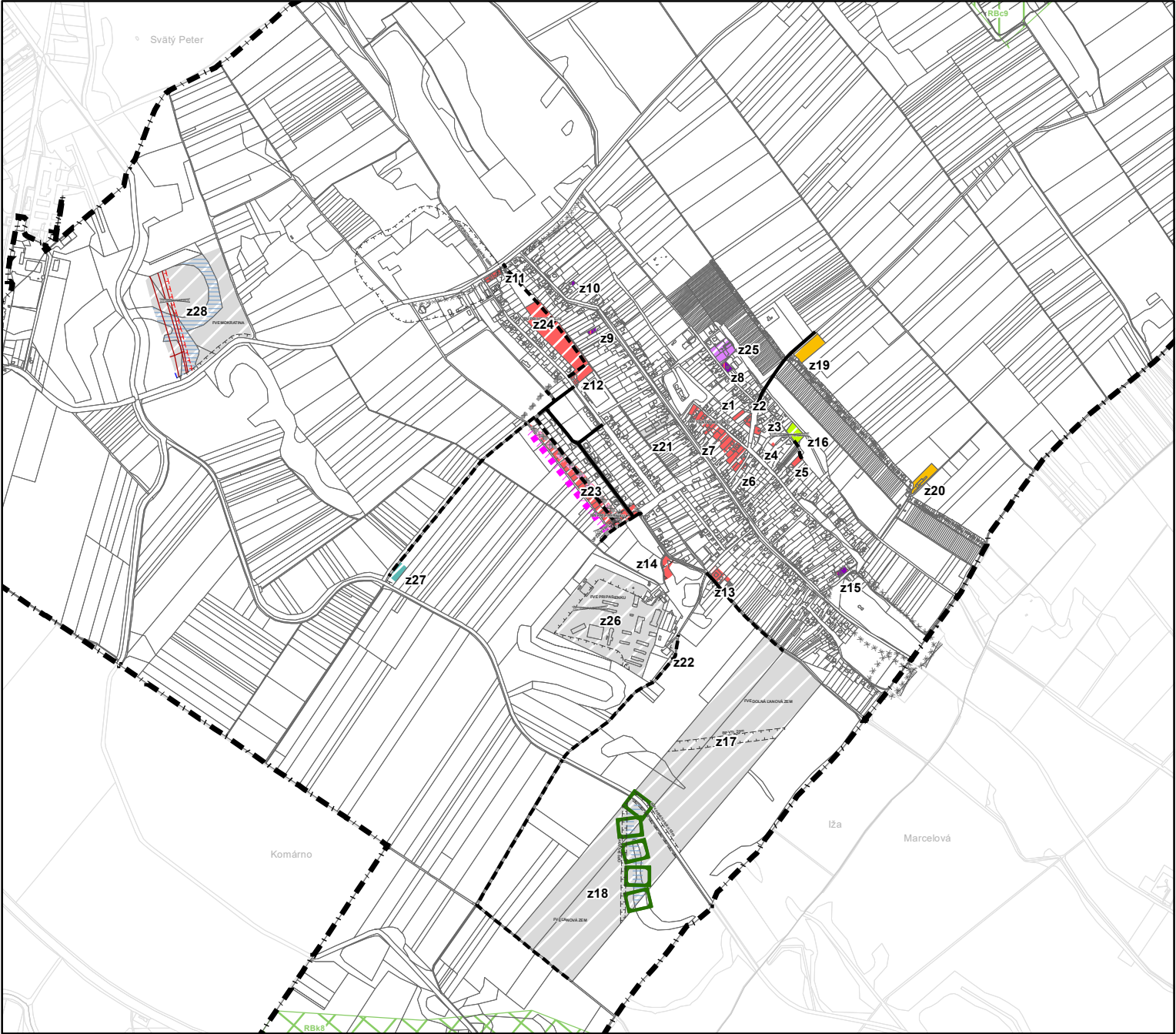
.....
Ing. František Magyari
starosta obce Chotín

Príloha

Schéma lokalizácie zmien

SCHÉMA LOKALIZÁCIE ZMIEN

ZMENY A DOPLNKY Č. 4/2025 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE CHOTÍN



LEGENDA

	STAV	NÁVRH	VÝHLAD
HRANICA KATASTRÁLNEHO ÚZEMIA	■ ■ ■		
NAVRHOVANÁ HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE		■ ■ ■ ■ ■	
OCHRANNÉ PÁSMA VŠETKÝCH DRUHOV	— — — — —	— — — — —	
KOMUNIKÁCIA NADMIESTNEHO VÝZNAMU	— — — — —	— — — — —	
OBYTNÉ ÚZEMIA PRE BÝVANIE V RODINNÝCH DOMOCH		■ ■ ■ ■ ■	
ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, AREÁLY A ZARIADENIA NEKOMERČNEJ VYBAVENOSTI (SOCIÁLNA INFRAŠTRUKTÚRA)		■ ■ ■ ■ ■	
ZMIEŠANÉ JADROVÉ ÚZEMIA (ÚZEMIA BÝVANIA A VYBAVENOSTI)		■ ■ ■ ■ ■	
ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, AGROTURISTIKY, REKREÁCIE A ŠPORTU		■ ■ ■ ■ ■	
ÚZEMIA VÝROBY A SLUŽIEB, DISTRIBÚCIE A SKLADOVANIA		■ ■ ■ ■ ■	
ÚZEMIA VEREJNÉHO TECHNICKO-INFRAŠTRUKTURÁLNEHO VYBAVENIA		■ ■ ■ ■ ■	
MOKRAĎOVÁ PLOCHA, SUCHÝ POLDER	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	
PLOCHY ZÁHRAD PRI RODINNÝCH DOMOCH	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	
LÍNIOVÉ INTERAKČNÉ PRVKY	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	
OCHRANNÉ PÁSMA LETISKA	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	
REGIONÁLNE BIOCENTRUM- REGIONÁLNY ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY OKRESU KOMÁRNO, 2019	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	
REGIONÁLNY BIOKORIDOR - REGIONÁLNY ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY OKRESU KOMÁRNO, 2019	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	

