

# ÚZEMNÝ PLÁN MESTA KOLÁROVO

ZMENY A DOPLNKY Č. 11

**Návrh**

Textová část

OBSTARÁVATEL

Mesto Kolárovo



SPRACOVATEL



MÁJ 2026

## OBSTARÁVATEĽ

Mesto Kolárovo  
Kostolné nám. 1  
946 03 Kolárovo

+42135/7900911  
[www.kolarovo.sk](http://www.kolarovo.sk)

Zodpovedný zástupca obstarávateľa  
Obstarávateľská činnosť

Ing. Béla Halász, primátor mesta  
Ing. Ing. arch. Peter Derevenec  
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP ÚPD - reg. č. 400

## SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s.r.o  
Bezručova 5  
811 09 Bratislava

+421 2 45 523 896  
[www.azprojekt.sk](http://www.azprojekt.sk)

# OBSAH

A.	Úvod .....	5
<b>A.1</b>	<b>Hlavné ciele riešenia</b> .....	5
A.1.1	Dôvody pre obstaranie Územného plánu mesta Kolárovo – Zmeny a doplnky č. 11.....	5
A.1.2	Ciele a obsah spracovania ÚPN SÚ mesta Kolárovo – Zmeny a doplnky č. 11 .....	5
A.1.3	Spôsob spracovania ÚPN SÚ mesta Kolárovo – Zmeny a doplnky č. 11.....	5
<b>A.2</b>	<b>Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu</b> .....	6
<b>A.3</b>	<b>Údaje o súlade riešenia so zadaním</b> .....	6
<b>A.4</b>	<b>Strategický dokument</b> .....	6
<b>A.5</b>	<b>Podkladové materiály</b> .....	6
B.	Riešenie územného plánu .....	7
<b>B.1</b>	<b>Vymedzenie územia</b> .....	7
<b>B.2</b>	<b>Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí regiónu</b> .....	7
<b>B.3</b>	<b>Kultúrno historický význam mesta</b> .....	7
<b>B.4</b>	<b>Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady mesta</b> .....	8
<b>B.5</b>	<b>Širšie vzťahy a začlenenie do systému osídlenia</b> .....	8
<b>B.6</b>	<b>Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania</b> .....	8
<b>B.7</b>	<b>Funkčné využitie územia mesta so stanovením prevládajúcich funkčných území</b> .....	8
B.7.1	Zmeny a doplnky č. 11 .....	8
B.8	Riešenie bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie	9
B.8.1	Bývanie .....	9
<b>B.8.2</b>	<b>Občianska vybavenosť</b> .....	9
B.8.3	Výroba.....	10
<b>B.8.4</b>	<b>Rekreácia</b> .....	10
B.9	Vymedzenie hranice zastavaného územia .....	10
B.10	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území .....	10
B.11	Ochrana prírody a tvorba krajiny / ÚSES a ekostabilizačné opatrenia .....	10
B.12	Koncepcia verejného technického a dopravného vybavenia .....	10
B.12.1	Doprava a dopravné zariadenia .....	10
<b>B.12.2</b>	<b>Zásobovanie elektrickou energiou</b> .....	11
<b>B.12.3</b>	<b>Zásobovanie plynom</b> .....	11
<b>B.12.4</b>	<b>Zásobovanie teplom</b> .....	11

B.12.5	Vodné hospodárstvo .....	11
B.12.6	Zájmy obrany štátu, požiarnej ochrany, civilnej obrany a ochrany pred povodňami	12
B.13	Koncepcia starostlivosti o životné prostredie .....	12
B.14	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy fondu na nepoľnohospodárske účely .....	13
B.15	Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu .....	21
B.16	Požiadavky na vyhotovenie územnoplánovacej dokumentácie zóny, vymedzenie verejnoprospešných stavieb.....	21

## SPRACOVATEĽ ÚPN MESTA KOLÁROVO

**STAPRING a.s., Nitra** - schválený MZ uznesením č. 468/2005 dňa 30. 06. 2005, VZN č. 3, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť  
ÚPN mesta Kolárovo.

Zmeny a doplnky č. 1 (rok 2006)

**ECOPLÁN** Zmeny a doplnky č. 2 (rok 2008)

ECOPLÁN Zmena č. 3 (2010)

ECOPLÁN v zmeny a doplnky č. 4 (rok 2011)

**AŽ PROJEKT s.r.o.** zmeny a doplnky č. 5 (uznesenie č. 412/2016) zo dňa 11.04.2016

**AŽ PROJEKT s.r.o.** zmeny a doplnky č. 6 (uznesenie 923/2018) zo dňa 27.04.2018

Zmeny a doplnky č. 7 (uznesenie 305/2020) zo dňa 17.02.2020

**AŽ PROJEKT s.r.o.** Zmeny a doplnky č. 8 (uznesenie č. 795/2022 zo dňa 29.03.2022)

**AŽ PROJEKT s.r.o.** Zmeny a doplnky č. 9 (uznesenie č. 339/2024 zo dňa 12.02.2024)

**AŽ PROJEKT s.r.o.** Zmeny a doplnky č. 10 (uznesenie č. 696/2025 a č. 696/2025 zo dňa 24.02.2025)

# A. ÚVOD

## A.1 Hlavné ciele riešenia

Spracovateľom územnoplánovacej dokumentácie mesta Kolárovo – Zmeny a doplnky č. 11 je projektová kancelária AŽ PROJEKT s.r.o., ktorá bola vybraná na základe výsledkov výberového konania v zmysle zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

### A.1.1 Dôvody pre obstaranie Územného plánu mesta Kolárovo – Zmeny a doplnky č. 11

Mesto Kolárovo má vypracovaný územný plán mesta, ktorý bol schválený mestským zastupiteľstvom uznesením č. 468/2005 dňa 30. 06. 2005, VZN č. 3, ktorým sa schvaľuje záväzná časť ÚPN mesta Kolárovo. V roku 2006 bola vypracované a schválené Zmeny a doplnky č. 1, v roku 2008 Zmeny a doplnky č. 2, v roku 2010 Zmena č. 3, v roku 2011 zmena č. 4, v roku 2016 zmena č. 5 (uznesenie č. 412/2016) a v roku 2018 zmeny a doplnky č. 6 (uznesenie 923/2018) zo dňa 27.04.2018, Zmeny a doplnky č. 7 (uznesenie 305/2020) zo dňa 17.02.2020, Zmeny a doplnky č. 8 (uznesenie č. 795/2022 zo dňa 29.03.2022), Zmeny a doplnky č. 9 (uznesenie č. 339/2024 zo dňa 12.02.2024), Zmeny a doplnky č. 10 (uznesenie č. 696/2025 a č. 696/2025 zo dňa 24.02.2025).

Dôvodom obstarania zmeny č. 11 územného plánu mesta Kolárovo je skutočnosť, že mesto Kolárovo na základe uznesenia MsZ v Kolárove č. 697/2025 zo dňa 22.09.2025 a č. 795/2025 zo dňa 11.11.2025 schválilo obstaranie územnoplánovacej dokumentácie s názvom: Územný plán mesta Kolárovo – zmeny a doplnky č. 11.

### A.1.2 Ciele a obsah spracovania ÚPN SÚ mesta Kolárovo – Zmeny a doplnky č. 11

Územný plán mesta Kolárovo – Zmeny a doplnky č. 11 (ďalej len ZaD č. 11) je vypracovaný v rozsahu, ktorý vyplýva z Uznesenia MsZ v Kolárove č. 697/2025 zo dňa 22.09.2025 a č. 795/2025 zo dňa 11.11.2025.

### A.1.3 Spôsob spracovania ÚPN SÚ mesta Kolárovo – Zmeny a doplnky č. 11

Zmeny a doplnky obsahujú v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii textovú a grafickú časť. Zmeny a doplnky sú vypracované v súlade s Metodickým usmernením k obstarávaniu zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie vydaný MDV SR č. 09195/2020/SV/35916 zo dňa 19.05.2020.

Dokumentácia ZaD č.11 je v súlade s § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii spracovaná ako samostatná príloha schválenej územnoplánovacej dokumentácie. Dokumentácia pozostáva z:

a) textovej a tabuľkovej časti (smernej časti) spracovanej v zmysle § 17 vyhlášky č.55/2001 Z. z. ako osobitný dokument v rozsahu zmien a doplnkov textovej a tabuľkovej časti platného ÚPN mesta Kolárovo v znení a štruktúre jeho zmien a doplnkov. Textová časť smernej časti ÚPN mesta je v ZaD č. 10 vypracovaná v súlade s Metodickým usmernením k obstarávaniu zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie vydaný MDV SR č. 09195/2020/SV/35916 zo dňa 19.05.2020.

## Kapitola xy sa dopĺňa

Texty kapitol, v ktorých neprichádza ku zmenám, sú v ZaD č. 11 označené ako:

## Kapitola xy sa nemení

b) záväznej časti spracovanej v rozsahu zmien a doplnkov záväznej časti platného ÚPN mesta Kolárovo, uvádzaná len v znení kapitol, ktoré sa menia.

c) grafickej časti, ktorá je riešená formou samostatného výkresu, kde riešené zmeny a doplnky sú zvýraznené sýtymi farbami na odlišenie od pôvodného ÚPN, resp. následných zmien a doplnkov.

0. Výkres širších vzťahov

2. Komplexný výkres katastrálneho územia, verejnoprospešné stavby mimo zastavaného územia, ochrana prírody a tvorba krajiny vrátane prvky MÚSES, M 1:10 000

3. Komplexný výkres zastavaného územia – časť Kolárovo, M 1:5000

5. Dopravné riešenie, M 1:5000

11. Výkres verejnoprospešných stavieb v zastavanom území, M 1:5000

12. Vyhodnotenie predpokladaného záberu PP, M 1:5000

## A.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

### Kapitola A2 sa dopĺňa

#### Zmeny a doplnky č. 10 Územného plánu mesta Kolárovo

Predmetom zmien a doplnkov boli štyri zmeny, pričom v dvoch lokalitách išlo o zmenu a úpravu záväznej časti. V jednej lokalite išlo o rozvoj funkcie bývania a v jednej o zmenu trasovania cesty II/573.

## A.3 Údaje o súlade riešenia so zadaním

Návrh územného plánu je v súlade s hlavnými cieľmi a požiadavkami vyjadrenými v zadaní. Zadanie bolo prerokované s dotknutými orgánmi štátnej správy, verejnosťou, správcami technickej vybavenosti územia a dňa 27.06.2002 schválené v Mestskom zastupiteľstve v Kolárove.

## A.4 Strategický dokument

Oznámenie o strategickom dokumente „Zmeny a doplnky č. 11 ÚPN mesta Kolárovo“ sa prerokováva súbežne so samotným strategickým dokumentom.

## A.5 Podkladové materiály

Pre riešenie ÚPN mesta Kolárovo- ZaD č.11 boli použité nasledovné podkladové materiály:

- Koncepcia územného rozvoja Slovenska 2001 v znení KURS 2011 – zmeny a doplnky č. 1 KURS 2001 (uznesenie vlády č- 513/2011),
- Územný plán regiónu Nitrianskeho samosprávneho kraja (ÚPN R NSK) schválený uznesením zastupiteľstva NSK č. 113/2012 zo dňa 14.05.2012, VZN č. 2/2012), ktorým sa vyhlasuje „Záväzná časť Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja“, v znení VZN č. 6/2015, ktorým sa

vyhlasuje Závazná časť Zmien a doplnkov č.1 Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja (s účinnosťou od 25.11.2015)

- Územný plán mesta Kolárovo (schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č. 468/2005 zo dňa 30.06.2005, VZN č. 3/2005
- Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN mesta Kolárovo (schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 652/2006-B/1 zo dňa 19.06.2006
- Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN mesta Kolárovo (schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 368/2008 zo dňa 21.07.2008, VZN č. 4/2008 s účinnosťou od 06.08.2008),
- Zmeny a doplnky č. 3 ÚPN mesta Kolárovo (schválené uznesením mestského zastupiteľstva č. 822/2010-C/1 zo dňa 10.09.2010, VZN č. 6/2010 s účinnosťou od 26.09.2010),
- Zmeny a doplnky č. 4 ÚPN mesta Kolárovo (schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 135/2011 zo dňa 27.06.2011, VZN č. 6/2011 s účinnosťou od 13.07.2011),
- Zmeny a doplnky č. 5 ÚPN mesta Kolárovo (schválené Uznesením MsZ č. 412/2016 zo dňa 11.04.2016),
- Zmeny a doplnky č. 6 ÚPN mesta Kolárovo (schválené Uznesením MsZ č. 923/2018) zo dňa 27.04.2018,
- Zmeny a doplnky č. 7 ÚPN mesta Kolárovo (schválené Uznesením MsZ č. 305/2020) zo dňa 17.02.2020,
- Zmeny a doplnky č. 8 ÚPN mesta Kolárovo (schválené Uznesením MsZ č. 795/2022) zo dňa 29.03.2022,
- Zmeny a doplnky č. 9 ÚPN mesta Kolárovo (schválené Uznesením MsZ v Kolárove č. 339/2024 zo dňa 12.02.2024),
- Zmeny a doplnky č. 10 (schválené Uznesením MsZ v Kolárove č. 696/2025 a č. 696/2025 zo dňa 24.02.2025)
- Uznesenia MsZ v Kolárove č. 697/2025 zo dňa 22.09.2025 a č. 795/2025 zo dňa 11.11.2025 k zmenám a doplnkom č. 11

## B.RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

### B.1 Vymedzenie územia

Kapitola B1 sa nemení

### B.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí regiónu

Kapitola B2 sa nemení. Priemet Závaznej časti ÚPN R Nitrianskeho kraja bol realizovaný v ZaD č. 5

### B.3 Kultúrno historický význam mesta

Kapitola B3 sa nemení

## B.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady mesta

Kapitola B4 sa nemení

## B.5 Širšie vzťahy a začlenenie do systému osídlenia

Kapitola B5 sa nemení

## B.6 Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania

Kapitola B6 sa nemení

## B.7 Funkčné využitie územia mesta so stanovením prevládajúcich funkčných území

Kapitola B7 sa dopĺňa nasledovne

### B.7.1 Zmeny a doplnky č. 11

Zmeny a doplnky č. 11 ÚPN mesta sú vypracované v rozsahu, ktorý vyplýva z Uznesenia MsZ v Kolárove č. 697/2025 zo dňa 22.09.2025, č. 795/2025 zo dňa 11.11.2025, v zmysle ktorých ide o nasledovné lokality:

Tab. 1 Prehľad zmien funkčného využitia územia

Číslo	Regulačný blok	Existujúca funkcia	Funkčné využitia návrh	Výmera ha	Parcel. Číslo
ZD11-1	ÚPZ6	Lúky a pasienky	Plochy technickej a dopravnej vybavenosti, Plochy ochranné a izolačnej zelene, Plochy rekreačné	0,69	28409, 28448/8
ZD11-2	FPZ3	Plochy bývania v bytových domoch	úprava záväznej časti – doplnenie realizácie radových garáží	0,18	1966/76, 1966/98, 1966/101, 2012/1, 2012/2, 2012/3, 2012/4, 2017
ZD11-3	ÚPZ7	Orná pôda	Plochy priemyselnej výroby a skladového hospodárstva	1,05	Novovytvorené parcely 5700/5, 5800/2, 5700/4, 5690/7 a pôvodné parcely 5690/8, 5700/3, 9269/6
Spolu				1,92	

#### Lokalita č. ZD11-1

Lokalita sa v zmysle platnej ÚPD mesta v znení následných ZD nachádza v ÚPZ6 a predstavuje územie, ktoré je definované ako územie – Lúky a pasienky. Zmeny a doplnky č. 11 riešia zmenu funkcie na funkciu - Plochy technickej a dopravnej vybavenosti, Plochy ochranné a izolačnej zelene, Plochy rekreačné. V rámci špecifikovania priestorového usporiadania územia, sa doplnili pásy zelene medzi odlišným funkčným využitím (bývanie vrz. výroba), ktoré budú slúžiť na zvýšenie estetickej a hygienickej úrovne dotknutého územia. Celková rozloha riešenej lokality je 0,69 ha.

### **Lokalita č. ZD11-2**

V zmysle platnej ÚPD mesta lokalita leží v FPZ3, pričom územie je špecifikované ako plochy bývania v bytových domoch. Predmetom zmien a doplnkov je úprava záväznej časti (doplnenie možnosti realizácie garáží). Celková rozloha riešenej lokality je 0,18 ha.

### **Lokalita č. ZD11-3**

V zmysle platnej ÚPD mesta lokalita leží v ÚPZ7, pričom územie je špecifikované ako Plochy ornej pôdy. V zmenách a doplnkoch ide o zmenu na funkciu - plochy ornej pôdy na Plochy priemyselnej výroby a skladového hospodárstva. Uvedený zámer funkčne nadväzuje na existujúce plochy priemyselnej výroby a skladového hospodárstva. Celková rozloha predstavuje 1,05 ha.

## **B.8 Riešenie bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie**

### **B.8.1 Bývanie**

Podkapitola B.8.1 Bývanie sa nemení

### **B.8.2 Občianska vybavenosť**

#### ***B.8.2.1 Školstvo***

Podkapitola B.8.2.1 sa nemení

#### ***B.8.2.2 Kultúra a osvetová činnosť***

Podkapitola B.8.2.2 sa nemení

#### ***B.8.2.3 Telovýchova a šport***

Podkapitola B.8.2.3 sa nemení

#### ***B.8.2.4 Zdravotníctvo***

Podkapitola B.8.2.4 sa nemení

#### ***B.8.2.5 Maloobchod***

Podkapitola B.8.2.5 sa nemení

#### ***B.8.2.6 Zariadenie verejného stravovania***

Podkapitola B.8.2.6 sa nemení

#### ***B.8.2.7 B.2.Služby***

Podkapitola B.8.2.7 sa nemení

### **B.8.2.8 Administratíva**

Podkapitola B.8.2.8 sa nemení

### **B.8.3 Výroba**

Kapitola B.8.3 sa mení nasledovne

Tab. 2 Lokality pre rozvoj výroby

Označenie	Regulačný blok	Funkčné využitie	výmera (ha)	Počet zamestnancov
ZD11-3	UPZ7	Plochy priemyselnej výroby a skladového hospodárstva	1,05	
Spolu			1,05	

### **B.8.4 Rekreačia**

Kapitola B.8.4 sa mení nasledovne

Tab. 3 Lokality pre rozvoj rekreácie

Označenie	Regulačný blok	Funkčné využitie	Pozemok p.č.	Počet chát	Počet obyvateľov
ZD11-1	ÚPZ6	Plochy rekreačné	28448/8	1	3
Spolu				1	3

## **B.9 Vymedzenie hranice zastavaného územia**

Kapitola B9 sa mení nasledovne

## **B.10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území**

Kapitola B10 sa nemení

## **B.11 Ochrana prírody a tvorba krajiny / ÚSES a ekostabilizačné opatrenia**

Kapitola B.11.4.4.1 sa nemení

## **B.12 Konceptia verejného technického a dopravného vybavenia**

### **B.12.1 Doprava a dopravné zariadenia**

V podkapitole B.12.1 sa mení nasledovne:

Do regulačného bloku FPZ3 sa na pozemku č. 1966/76, 1966/98, 1966/101, 2012/1, 2012/2, 2012/3, 2012/4, 2017 dopĺňajú radové garáže.

Do regulačného bloku ÚPZ6 dopĺňajú na pozemku č. 28409 - Plochy dopravnej vybavenosti

### **B.12.2 Zásobovanie elektrickou energiou**

Podkapitola B.12.2 sa mení nasledovne

#### ***B.12.2.1 Zmeny a doplnky č. 11***

Lokality v rámci zmien a doplnkov č. 11 si nevyžadujú zvýšenie nárokov na potrebu elektrickej energie.

### **B.12.3 Zásobovanie plynom**

Podkapitola B.12.3 sa mení nasledovne

#### ***B.12.3.1 Zmeny a doplnky č. 11***

Lokality v rámci zmien a doplnkov č. 11 si nevyžadujú zvýšenie nárokov na potrebu plynu.

### **B.12.4 Zásobovanie teplom**

Podkapitola B.12.4 sa nemení

### **B.12.5 Vodné hospodárstvo**

#### ***B.12.5.1 Širšie vzťahy***

Podkapitola B.12.5.1 sa nemení

#### ***B.12.5.2 Odtokové pomery***

Podkapitola B.12.5.2 sa nemení

#### ***B.12.5.3 Zásobovanie vodou***

Podkapitola B.12.5.3 sa mení nasledovne

#### **Zmeny a doplnky č. 11**

Lokality v rámci zmien a doplnkov č. 11 si nevyžadujú zvýšenie nárokov na potrebu pitnej vody.

#### **Závlahy**

Podkapitola B.12.5.3 – časť Závlahy sa nemení

#### ***B.12.5.4 Odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd***

Podkapitola B.12.5.4 sa nemení

#### **Zmeny a doplnky č. 11**

Lokality v rámci zmien a doplnkov č. 11 si nevyžadujú zvýšenie nárokov na odkanalizovanie územia.

### **B.12.6 Zájmy obrany štátu, požiarnej ochrany, civilnej obrany a ochrany pred povodňami**

Kapitola B.12.6 sa nemení

### **B.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie**

Kapitola B.13 sa nemení. Kapitola bola aktualizovaná v ZaD č. 5

## **B.14 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy fondu na nepoľnohospodárske účely**

Kapitola B14 sa mení a dopĺňa

### **Kapitola B.14 sa oproti schválenému ÚPN mesta Kolárovo mení nasledovne**

Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v katastrálnom území mesta Kolárovo je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Pri spracovaní perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely boli použité nasledovné podklady:

- hranica zastavaného územia k 1. 1. 1990,
- bonitované pôdno - ekologické jednotky (7 - miestny kód), VÚPOP, 2014,
- katastrálna mapa mesta Kolárovo,
- zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov,
- vyhláška MP SR č. 508/2004, ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z. z.,
- stanovisko podniku Hydromeliorácie, š. p. o vybudovaných hydromelioračných zariadeniach,

### **Charakteristika pôdných pomerov**

Veľká väčšina územia katastra v západnej časti je minulými zásahmi s extenzívnou snahou po jednostrannom využívaní pre poľnohospodárske účely odlesnená a s narušenými funkciami prirodzeného fungovania ekosystémov na miestnej úrovni. V rámci navrhnutého krajinnoekológického plánu sú riešené opatrenia v krajinnom prostredí katastrálneho územia pre postupné vytvorenie funkčného systému ekologického prostredia .

Požiadavku ochrany pôdneho fondu rešpektujeme podľa zákona č.220/2004 Zb. o ochrane poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov. Uvažuje sa s novým záberom len pre rozvoj bytovej výstavby, výrobných plôch, nevyhnutnej izolačnej zelene a vybudovanie južnej účelovej prepojovacej komunikácie pre výrobné územie a zmiešané územie vybavenosti a výroby .

V minulosti bola pôda kontaminovaná prechemizáciou poľnohospodárskej pôdy, čo malo vplyv na kvalitu vôd , poľnohospodárskych produktov a život zvierat aj živočíchov . Po roku 1990 sa zmeneným prístupom k poľnohospodárskej výrobe prísun umelých chemických látok do pôdy výrazne znížil a kvalita pôdy sa zlepšila .

### **Bonita poľnohospodárskej pôdy**

Od 1. apríla 2013 platí novela č. 57/2013 Z. z. zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podľa § 12 ods. 1 uvedeného zákona „*Orgán ochrany poľnohospodárskej*

*pôdy zabezpečí ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek uvedenú v osobitnom predpise“.* Osobitným predpisom je nariadenie Vlády SR č. 58/2013 Z. z., ktorým sa ustanovuje základná sadzba odvodu za odňatie poľnohospodárskej pôdy a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy, zoznam najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdnoekologických jednotiek, výška odvodu, spôsob platenia odvodu, splatnosť odvodu a oslobodenie od odvodu.

***Vyhodnotenie a zdôvodnenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske využitie***

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodárskej pôde v rámci Zmien a doplnkov územného plánu mesta Kolárovo sa rieši v zmysle § 13 zákona č. 220/2004 o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Zábery poľnohospodárskej pôdy sú spracované v tabuľke podľa jednotlivých lokalít s priradeným poradovým číslom, príslušným katastrálnym územím, rozlohou, navrhovaným funkčným využitím, druhom pozemku, BPEJ, užívateľom poľnohospodárskej pôdy a vykonanými hydromelioračnými zariadeniami.

Perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci Návrhu zmien a doplnkov ÚPN mesta Kolárovo predstavuje záber pôdy s celkovou rozlohou 1,7354ha. Záber pôdy na nepoľnohospodárske účely predstavujú 2 lokality (1x Plochy technickej a dopravnej vybavenosti, Plochy ochranné a izolačnej zelene, Plochy rekreačné a 1x Plochy priemyselnej výroby a skladového hospodárstva).

Zmenu využitia poľnohospodárskej pôdy v rámci Návrhu zmien a doplnkov ÚPN mesta Kolárovo predstavuje s celkovú rozlohu 0,17762ha. Ide o jednu lokalitu lokality (1x Plochy bývania v bytových domoch).

**Napriek záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, možno skonštatovať, že navrhované lokality sú navrhnuté v nadväznosti na zastavané územie a existujúcu infraštruktúru, ide o rozšírenie jestvujúceho zastavaného územia - teda nebude narušená ucelenosť honov, ani nedôjde k fragmentácii a izolácii poľnohospodárskej pôdy.**

**Pri realizácii navrhovaných zámerov bude potrebné vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskej odnímaných natrvalo a zabezpečiť ich hospodárne a účelné využitie na základe bilancie skrývky humusového horizontu. Ďalej bude nutné zachovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb alebo jej delením.**

Tab. 4 Záber pôdy celkom

Ukazovateľ	Návrh (ha)
Odňatie celkom	1,7354
Odňatie poľnohospodárskej pôdy celkom	1,7354
Z toho v intraviláne	0
v extraviláne	1,7354
Vybudované hydromelioračné zariadenia	
Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	-
Právnické osoby	-
Fyzické osoby	-

Tab. 8 Zmena využitia pôdy celkom

Ukazovateľ	Návrh (ha)
Zmena využitia celkom	0,17762
Z toho v intraviláne	0,17762
v extraviláne	0
Vybudované hydromelioračné zariadenia	
Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	
Právnické osoby	-
Fyzické osoby	-

Tab. 9 Funkčné využitie plôch, navrhnutých na nepoľnohospodárske použitie

Ukazovateľ	Návrh (ha)
Plochy technickej a dopravnej vybavenosti, Plochy ochrannej a izolačnej zelene, Plochy rekreačných	0,6859
Plochy bývania v bytových domoch	0,1776
Plochy priemyselnej výroby a skladového hospodárstva	1,0495
<b>Spolu:</b>	<b>1,9129</b>

Tab. 105 Súpis parciel, ktoré zasahujú, alebo sú celé súčasťou novonavrhovanej lokality

Z.č.		EKN
1	Kolárovo	28409, 28448/8
2	Kolárovo	1966/76, 1966/98, 1966/101, 2012/1, 2012/2, 2012/3, 2012/4, 2017
3	Kolárovo	Novovytvorené parcely 5700/5 , 5800/2 , 5700/4 , 5690/7 a pôvodné parcely 5690/8 , 5700/3 , 9269/6

Podrobnejšie členenie podľa jednotlivých lokalít je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

## Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôdy

Žiadateľ (obstarávateľ): Mesto Kolárovo  
 Spracovateľ: AŽ PROJEKT, s.r.o., Bratislava  
 Kraj: Nitriansky  
 Okres: Komárno  
 Dátum: 11.05. 2026

Tab. 6 Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôdy

P. č.	Katastrál. Územie	lokalita č.	Navrhovaná funkcia ZD č. 11	Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnohosp. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy			Výmera nepoľnoh. pôd. (ha)	Vykonané investície do pôdy (ha)	Užívateľ poľnohospod. pôdy	Poznámka
				celkom	v zastav. území	mimo zastav. územia		celkom (ha)	BPEJ	ha				
1	Kolárovo	ZD11-1	Plochy technickej a dopravnej vybavenosti, Plochy ochrannej a izolačnej zelene, Plochy rekreačné	0,6859		0,6859	Záhrada 5114m2, Trvalý trávny porast 1735m2	0,6859	0004004/5	0,6859	-			
3	Kolárovo	ZD11-3	Plochy priemyselnej výroby a skladového hospodárstva	1,0495		1,0495	Orná pôda 10495m2	1,0495	0003003/3	1,0495	-			
<b>Spolu</b>				<b>1,7354</b>		<b>1,7354</b>		<b>1,7354</b>		<b>1,7354</b>				

## Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôdy – zmena využitia

Žiadateľ (obstarávateľ): Mesto Kolárovo  
 Spracovateľ: AŽ PROJEKT, s.r.o., Bratislava  
 Kraj: Nitriansky  
 Okres: Komárno  
 Dátum: 11.05. 2026

Tab. 7 Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôdy

P. č.	Katastrál. Územie	lokalita č.	Jestvujúca funkcia	Navrhovaná funkcia ZD č. 11	Výmera lokality (ha)			Kultúra poľnohosp. pôdy	Výmera poľnohosp. pôdy			Výmera nepoľnoh. pôd. (ha)	Vykonané investície do pôdy (ha)	Užívateľ poľnohospod. pôdy	Poznámka
					celkom	v zastav. území	mimo zastav. územia		celkom (ha)	BPEJ	ha				
2	Kolárovo	ZD11-2	Plochy bývania v bytových domoch	Plochy bývania v bytových domoch	0,1776	0,1776		Záhrada 1097m <sup>2</sup>	0,1097	0003003/3	0,1097	0,0679			
<b>Spolu</b>					<b>0,1776</b>	<b>0,1776</b>		<b>Záhrada 1097m<sup>2</sup></b>	<b>0,1097</b>	<b>0003003/3</b>	<b>0,1097</b>	<b>0,0679</b>			

Tab. 8 Vyhodnotenie schválených lokalít v rámci doteraz platnej UPN a Zmien a doplnkov UPN

časť mesta	územie	FPZ č.	lokalita č.	Rozloha – ha (PPF)		ZÚ 1.1.90 (PPF)		mimo ZÚ (PPF)		% rozsah zastavania – využitia lokality	Dôvod nezastavania	Katastr. územie	Poznámka
Kolárovo	Obytné	3	Bi1	5,8		0		5,8		0	čistočne realizované		na ploche o 9645 m <sup>2</sup> zahájená resp. pripravovaná výstavba
	Obytné	3	Bi2/1	1		0		1		0	Nerealizované		
	Obytné	3	Bi2/2	8,4		0		8,4		0	Nerealizované		
	Obytné	3	Bi6	5,3		5,3		0		0	Nerealizované		
	Obytné	3	Bi7	1,55		1,55		0		0	Nerealizované		
	Obytné	3	Bi8	1,05		1,05		0		0	Nerealizované		
	Obytné	2	Bi9	2,35		2,35		0		0	Nerealizované		
	Obytné	2	Bi10	1,2		1,2		0		0	Nerealizované		
	Obytné	2	Bi11	6,6		0		6,6		0	Nerealizované		
	Obytné	4	Bix 1/1	2		2		0		0	Nerealizované		
	Obytné	4	Bix 1/2	1,25		1,25		0		0	Nerealizované		
	<b>SPOLU</b>				<b>36,5</b>		<b>14,7</b>		<b>21,8</b>				
	Obytné	3	Bh1	6		0		6		5%	Čistočne realizované		na ploche o výmere 2431 m <sup>2</sup> - zahájená

časť mesta	územie	FPZ č.	lokalita č.	Rozloha – ha (PPF)		ZÚ 1.1.90 (PPF)		mimo ZÚ (PPF)		% rozsah zastavania – využitia lokality	Dôvod nezastavania	Katastr. územie	Poznámka
													výstavba + na ploche vo výmere 5923 m2 vydané SP na BD 2x24 b.j.
<b>SPOLU</b>				<b>6</b>		<b>0</b>		<b>6</b>					
V.Gúta	Obytné	13	Bi12	1,5		0		1,5		0	Nerealizované		
	Obytné	13	Bi13	1,1		0		1,1		0	Nerealizované		
	Obytné	13	Bi14	1,2		0		1,2		0	Nerealizované		
	Obytné	13	Bi15	4,6		0		4,6		0	Nerealizované		
<b>SPOLU</b>				<b>8,4</b>				<b>8,4</b>					
V.Ostrov	Obytné	11	B16	2,5		0		2,5		0	Nerealizované		
	Obytné	11	B17	0,9		0		0,9		0	Nerealizované		
<b>SPOLU</b>				<b>3,4</b>				<b>3,4</b>					
				0,045							Nerealizované		
<b>SPOLU</b>				<b>54,345</b>		<b>14,7</b>		<b>39,6</b>					

časť	územie	FPZ č.	lokalita č.	Druh výroby		suma- ha		ZÚ 1.1.90		mimo ZÚ	% rozsah zastavania – využitia lokality	Dôvod nezastavania	Katastr. územie
mesta				PPF		PPF		PPF					
Kolárovo	Výrobné	6	Vpr1	pr		8,9		8,9			100%	Realizované	
	Výrobné	6	Vpr2	pr		8,1		8,1		0	30%	Čiastočne realizované	
	Výrobné	4	Vpr9	pr		1		0		1	0	Nerealizované	
	Výrobné	7	Vpo1		po	5,5		0		5,5	30%	Čiastočne realizované	
	Výrobné	7	Vpo2		po	5,8		3,65		2,15	0	Nerealizované	
	Výrobné	5	Vpo3		po	5,3		0		5,3	0	Nerealizované	
	Výrobné	7	Vpr8	pr		11,8		0		11,8	0	Nerealizované	
	Výrobné	7	Vpr7	pr		2,45		0		2,45	0	Nerealizované	
						48,9		20,7		28,2			
V.Gúta	Výrobné	12	Vpr10	pr		1,8		0		1,8	0	Nerealizované	
	Výrobné	12	Vpr11	pr		1,05		0		1,05	0	Nerealizované	
						2,85		0		2,85			
V.Ostrov	Výrobné	10	Vpr12	pr		1,8		0		1,8	0	Nerealizované	
						1,8		0		1,8			
	Výrobné	UPZ-6				1,04						Nerealizované	
<b>SPOLU</b>						<b>54,54</b>		<b>20,7</b>		<b>32,9</b>			

## **B.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu**

Kapitola B.15 sa nemení

## **B.16 Požiadavky na vyhotovenie územnoplánovacej dokumentácie zóny, vymedzenie verejnoprospešných stavieb**

Požiadavky na vyhotovenie územnoplánovacej dokumentácie zóny a vymedzenie verejnoprospešných stavieb je v záväznej časti územného plánu , **časť C.**