

# ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KOMJATICE

Zadanie

obstarávateľ

obec Komjatice



Spracovateľ



október 2014

## OBSTARÁVATEĽ

Obec Komjatice  
Nádražná 97/344  
941 06 Komjatice  
+421 35 6591 213  
info@komjatice.sk

Zodpovedný zástupca obstarávateľa  
Obstarávateľská činnosť

Peter Hlavatý, starosta obce  
Ing. arch. Gertrúda Čuboňová  
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP ÚPD - reg. č. 236

## SPRACOVATEĽ

AŽ PROJEKT s. r. o  
Toplianska 28, 821 07 Bratislava  
+421 2 45523896  
atelier@azprojekt.sk

## RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV

Hlavný riešiteľ

Ing. Mária Krumpolcová

Urbanizmus

Ing. Mária Krumpolcová  
Ing. arch. Kristína Košťálová  
Ing. arch. Vladimír Vodný

Demografia a bývanie

Ing. arch. Kristína Košťálová

Sociálna infraštruktúra

Ing. arch. Kristína Košťálová

Poľnohospodárstvo, lesné hospodárstvo a životné  
prostredie

Mgr. Jana Sálková

Krajinná štruktúra a ÚSES, zeleň

Mgr. Jana Sálková

Kultúrne dedičstvo

PhDr. Ladislav Skrak

Doprava

Ing. Kristián Szekeres

Vodné hospodárstvo

Ing. Alžbeta Dereencová

Energetika

Ing. Miloš Červenka

Grafika

Ing. arch. Kristína Košťálová

## OBSAH

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b>	<b>4</b>
1.1	Dôvody pre obstaranie územného plánu	4
1.2	Hlavné ciele riešenia	4
1.3	Východiskové podklady	5
1.4	Spôsob a postup spracovania	5
1.5	Vymedzenie riešeného územia	6
1.6	Požiadavky vyplývajúce z návrhu ÚPN - R Nitrianskeho kraja vrátane výstupov zo záväznej časti	7
<b>2</b>	<b>POŽIADAVKY NA RIEŠENIE</b>	<b>20</b>
2.1	Funkcia a poloha obce v sídelnej štruktúre	20
2.2	Požiadavky na riešenie záujmového územia obce	21
2.3	Základné demografické údaje a prognózy	22
2.4	Osobitné požiadavky na urbanistickú kompozíciu	26
2.5	Osobitné požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie	27
2.6	Požiadavky na riešenie rozvoja dopravy	28
2.7	Požiadavky na riešenie verejného technického vybavenia	29
2.8	Požiadavky na ochranu prírody a tvorbu krajiny, na ochranu prírodných zdrojov	32
2.9	Požiadavky na ochranu kultúrneho dedičstva	36
2.10	Požiadavky z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia	40
2.11	Požiadavky vyplývajúce najmä zo záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami, civilnej ochrany obyvateľstva	41
2.12	Požiadavky na riešenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	42
2.13	Požiadavky na riešenie bývania, občianskeho vybavenia, sociálnej infraštruktúry, výroby a rekreácie	43
2.14	Požiadavky z hľadiska životného prostredia	46
2.15	Osobitné požiadavky z hľadiska poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy	49
2.16	Požiadavky na riešenie vymedzených častí územia obce, ktoré je potrebné riešiť ÚPN – Z podrobnejšou dokumentáciou	50
2.17	Požiadavky na určenie regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	50
2.18	Požiadavky na vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby	51
2.19	Požiadavky na rozsah a úpravu dokumentácie územného plánu	51

# 1 ÚVOD

## 1.1 Dôvody pre obstaranie územného plánu

Činnosť v obci je doteraz usmerňovaná podľa územného plánu sídelného útvaru Komjatice, ktorý bol vypracovaný v rokoch 1983 – 1985 a schválený v roku 1986. K územnému plánu sídelného útvaru boli vypracované 4 zmeny a doplnky. Zmeny a doplnky č. 4 boli schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva č. 289/29072009 zo dňa 29. júla 2009, VZN č. 2/2009 Centrálna zóna. Ostatné tri zmeny a doplnky boli rozpracované a prerokované, avšak bez výsledku legislatívneho ukončenia.

ÚPN SÚ bol vypracovaný v zmysle v tom čase platných právnych noriem. Od schválenia ÚPN prebehlo viacero novelizácií právnych noriem v oblasti územného plánovania ako aj schválenie územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa, ktoré je potrebné premietnuť do novej územnoplánovacej dokumentácie.

## 1.2 Hlavné ciele riešenia

Základným cieľom územnoplánovacej dokumentácie obce Komjatice je podľa ustanovenia § 1 zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) sústavne a komplexne riešiť priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia, určiť jeho zásady, navrhnuť vecnú a časovú koordináciu činnosti ovplyvňujúcich životné prostredie, ekologickú stabilitu, kultúrno-historické hodnoty územia, územný rozvoj a tvorbu krajiny v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

Hlavným cieľom ÚPN obce Komjatice je vytvoriť dokument, ktorý bude slúžiť ako nástroj pre komplexné rozhodovanie smerovania rozvoja na území obce, pričom pôjde o:

- rešpektovanie a priemet záväznej časti ÚPN – R Nitrianskeho kraja do ÚPN obce,
- územné dopady Programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Komjatice,
- návrh funkčno-priestorových zásad formovania obce Komjatice ako centra lokálneho významu v rámci hierarchie sídelnej štruktúry,
- dosiahnutie čo najoptimálnejšieho urbánneho usporiadania územia, jeho dopravného a technického vybavenia,
- návrh optimálneho riešenia napojenia na nadradený dopravný systém SR vyplývajúceho z postavenia obce Komjatice v sídelnom systéme Slovenska,
- určenie záväzných regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce,
- návrh koncepcie zabezpečenia územia obce dopravným a technickým vybavením s prepojením na záujmové územie,
- vytvorenie územných predpokladov pre rozvoj základných a doplnkových funkcií obce v oblasti bývania, občianskeho vybavenia, rekreácie, výroby, technického a dopravného vybavenia,
- kontinuitu s dlhodobo formovaným urbánnym systémom obce a jeho pozitívnymi prvkami,

- návrh zásad tvorby kvalitného životného prostredia a racionálneho využívania prírodných zdrojov v meste a jeho častiach, s cieľom neprekročiť únosné zaťaženie územia,
- návrh zásad ochrany a tvorby prírody, krajiny, biodiverzity a ekosystémov, vrátane vymedzenia chránených území a ochranných pásiem, s cieľom udržať ekologickú stabilitu krajiny na území obce,
- návrh podmienok a opatrení na sanáciu nevhodne a neprimerane využívaných urbánnych štruktúr a častí krajiny,
- vymedzenie plôch pre verejnoprospešné stavby.

### 1.3 Východiskové podklady

Pre riešenie územnoplánovacej dokumentácie obce Komjatice boli použité nasledovné podklady:

- Konceptia územného rozvoja Slovenska 2001, schválená uznesením vlády SR č. 1033 zo dňa 31.10.2001, záväzná časť - vyhlásená Nariadením vlády SR č. 528 zo dňa 14.08.2002, KURS 2011 – zmeny a doplnky č. 1 KURS 2001, ktorú 10. 8. 2011 schválene vládou SR uznesením č. 513/2011,
- Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja 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“,
- Národný strategický referenčný rámec SR na roky 2007 – 2013
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja Nitrianskeho samosprávneho kraja na roky 2008 – 2015
- Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce Komjatice 2007-2013
- Stratégia rozvoja cestovného ruchu do roku 2020, MDVRR SR, 2013
- Aktualizácia stratégie rozvoja cestovného ruchu Nitrianskeho samosprávneho kraja na roky 2007 - 2013, (Nitriansky samosprávny kraj, 2011),
- ÚPN SÚ Komjatice, Stavoprojekt Nitra, 1986
- ÚPN SÚ Komjatice Zmeny a doplnky 1 – 4 (máj 2005, marec 2008, apríl 2008)
- Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Nové Zámky, SAŽP, 1994,
- Environmentálna regionalizácia Slovenskej republiky, MŽP SR a SAŽP, 2010,
- Program odpadového hospodárstva Nitrianskeho kraja na roky 2011 - 2015, OÚ ŽP Nitra, 2013
- Program odpadového hospodárstva obce Komjatice na roky 2011 - 2015, Obec Komjatice, 2014,
- Revitalizácia verejných priestranstiev v obci Komjatice - I. a II. etapa, 2009,
- Projekt rekonštrukcie historického parku v Komjaticiach, Ing. Lívia Formánková AZAS, 2007,

### 1.4 Spôsob a postup spracovania

Územnoplánovacia dokumentáciu vypracovať v súlade so zákonom o územnom plánovaní a stavebnom poriadku<sup>1</sup> v znení neskorších predpisov, vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích

<sup>1</sup> zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku<sup>1</sup> v znení neskorších predpisov

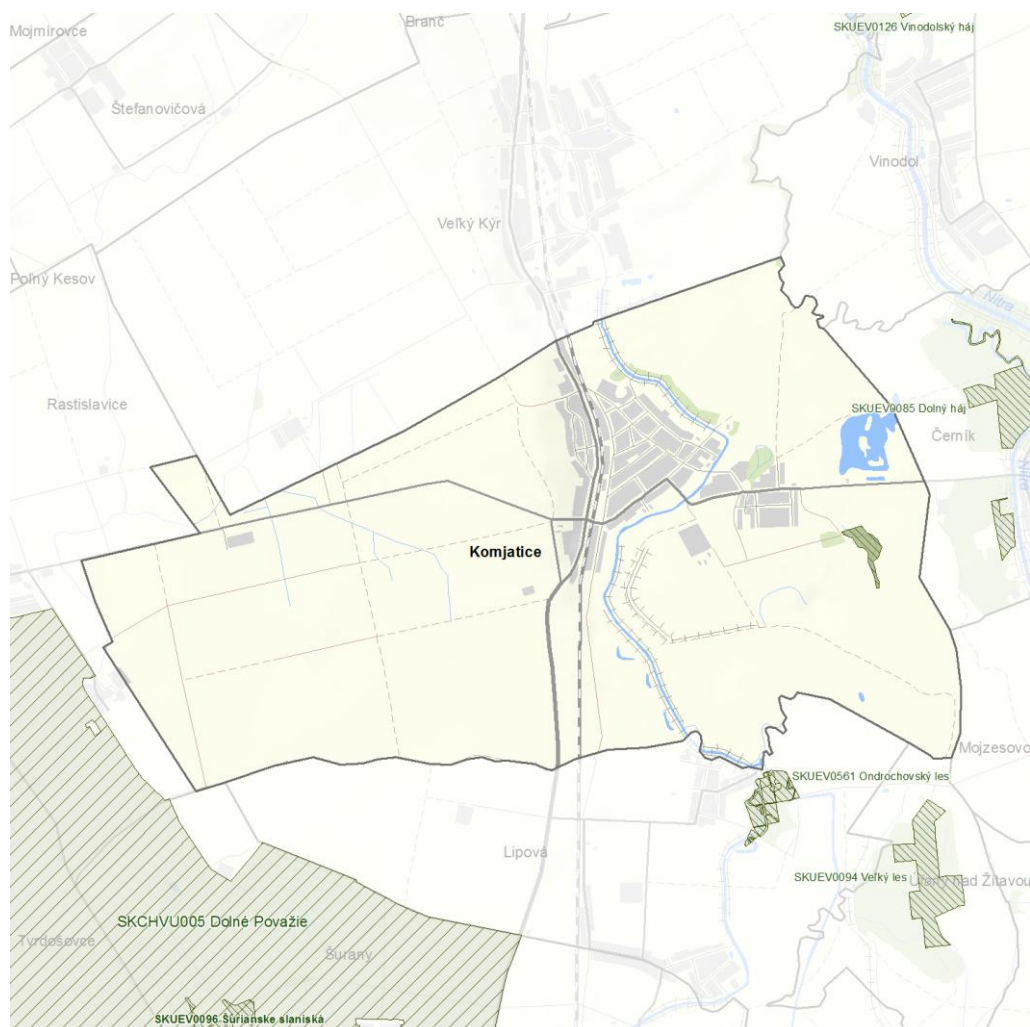
podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, schváleným zadaním pre vypracovanie ÚPN obce Komjatice, v nasledovných etapách:

- 3. etapa - Koncept ÚPN, vypracovaný v dvoch variantoch
- 4. etapa - Návrh ÚPN,
- 5. etapa - Čistopis

## 1.5 Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie obce Komjatice patrí podľa územnosprávneho členenia Slovenskej republiky do Nitrianskeho kraja a okresu Nové Zámky. Obec Komjatice leží severne od Šurian v severnej časti Novozámockého okresu, na Podunajskej nížine, resp. Podunajskej pahorkatine. Komjatice sa nachádzajú 91 km východne od hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, 20 km južne od krajského mesta Nitra, 18 km severne od okresného mesta Nové Zámky. Katastrálne územie obce Komjatice tvorí severnú hranicu s obcou Veľký Kýr, východnú hranicu s obcami Černík a Mojzesovo, južnú hranicu s mestom Šurany a obcou Lipová, západnú hranicu s obcou Rastislavice.

Územný plán obce Komjatice rieši územie administratívno správneho územia obce Komjatice s celkovou výmerou 3076,6 ha.



## 1.6 Požiadavky vyplývajúce z návrhu ÚPN - R Nitrianskeho kraja vrátane výstupov zo záväznej časti

Pri územnoplánovacej dokumentácii obce Komjatice je potrebné rešpektovať VZN č. 2/2012 zastupiteľstva NSK zo dňa 14.05.2012, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu regiónu Nitrianskeho kraja.

### I. ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA NITRIANSKEHO KRAJA

#### 1. Zásady a regulatívy štruktúry osídlenia, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia z hľadiska rozvoja osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry

- 1.1. Vychádzať pri územnom rozvoji Nitrianskeho kraja z rovnocenného zhodnotenia vnútroregionálnych a nadregionálnych vzťahov pri zdôraznení územnej polohy kraja medzinárodného významu, ktorý je potrebné zapojiť do širších medzinárodných sídelných súvislostí, čo predpokladá:
  - 1.1.2. rozvíjať ťažiská osídlenia a obce Nitrianskeho kraja pozdĺž spojnic katowickej a budapeštianskej aglomerácie (v smere Považie – Nitra – Nové Zámky – Komárno),
  - 1.1.3. vytvárať nadnárodnú sieť spolupráce medzi jednotlivými mestami, regiónmi a ostatnými aktérmi územného rozvoja v Nitrianskom kraji a v okolitých štátoch,
  - 1.1.4. podporovať rozvoj sídiel na trasách nadnárodných a celoštátnych dopravných koridorov ako centier, ktoré stimulujú aj rozvoj ich spádového územia, predovšetkým v uzloch križovania týchto koridorov.
- 1.2. Formovať ťažiská osídlenia Nitrianskeho kraja na všetkých úrovniach prostredníctvom regulácie ich funkčnej a priestorovej štruktúry pri uplatňovaní princípov dekoncentrovanej koncentrácie a pri zohľadňovaní suburbanizačných procesov, čo znamená:
  - 1.2.1. rozvíjať sídelné štruktúry kraja v zmysle polycentrickej koncepcie na regionálnej ako aj na medziregionálnej a cezhraničnej úrovni,
  - 1.2.2. sledovať vytváraním polycentrického systému osídlenia vyššiu funkčnú komplexnosť regionálnych celkov,
  - 1.2.4. zabezpečovať rozvojovými osami sídelné prepojenia a rovnocennosť rozvojových podmienok ostatného územia kraja.
- 1.7. Rozvíjať centrá osídlenia ako centrá zabezpečujúce vyššiu a špecifickú občiansku vybavenosť aj pre obce v ich zázemí.
- 1.13. Podporovať rozvoj obcí ako centier lokálneho významu
  - 1.13.4. Nové Zámky: Palárikovo, Tvrdošovce, **Komjatice**, Bánov, Svodín, Gbelce, Strekov, Zemné, Mužla, Kolta, Podhájska, Maňa, Salka, Kamenín, Dvory nad Žitavou,
- 1.14. Podporovať v centrách lokálneho významu predovšetkým zariadenia v:
  - 1.14.1. školstve – materské a základné školy,
  - 1.14.2. zdravotníctve – zdravotné strediská s ambulanciami všeobecných lekárov, lekárne,
  - 1.14.3. telekomunikáciách – pošty,
  - 1.14.4. službách – stravovacie zariadenia,
  - 1.14.5. kultúrno-spoločenskej oblasti – kiná, kultúrne domy, knižnice,
  - 1.14.6. oblasti športu a rekreácie – telocvične, otvorené športoviská,
  - 1.14.7. oblasti obchodu – obchody s komplexným základným sortimentom tovarov.
- 1.15. Podporovať územný rozvoj v smere rozvojových osí ležiacich na území Nitrianskeho kraja výstavbou príslušných zariadení infraštruktúry a komunikačných zariadení a to:

- 1.15.3. ponitrianskej rozvojovej osi druhého stupňa (Bánovce nad Bebravou) – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno,
- 1.16. Podporovať rozvoj vidieckeho osídlenia, adekvátne k forme sídelného rozvoja v jednotlivých historicky vyvinutých charakteristických tradičných kultúrohistorických regiónov na území Nitrianskeho kraja, s cieľom vytvoriť rovnocenné životné podmienky obyvateľov, čo znamená:
- 1.16.1. podporovať vzťah urbánnych a rurálnych území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov mesta a vidieka a kultúrohistorických a urbanisticko-architektonických daností,
- 1.16.2. zachovávať pôvodný špecifický ráz vidieckeho priestoru, vychádzať z pôvodného charakteru zástavy a historicky utvorenej okolitej krajiny; zachovať historicky utváraný typ zástavy obcí a zohľadňovať národopisné špecifiká jednotlivých regiónov
- 1.16.3. a dbať na zamedzenie, resp. obmedzenie možných negatívnych dôsledkov týchto činností na krajinné a životné prostredie vidieckeho priestoru,
- 1.16.4. vytvárať podmienky dobrej dostupnosti vidieckych priestorov k sídelným centrá, podporovať výstavbu verejného dopravného a technického vybavenia obcí, moderných informačných technológií tak, aby vidiecke priestory vytvárali kultúrne a pracoviskovo rovnocenné prostredie voči urbánnym priestorom a dosiahnuť tak skĺbenie tradičného vidieckeho prostredia s požiadavkami na moderný spôsob života.
- 1.17. Vytvárať podmienky pre kompaktný územný rozvoj zastavaných území jednotlivých obcí a nepripúšťať výstavbu nových oddelených samostatných častí obce.
- 1.18. Pokračovať v systematickom prieskume radiačnej záťaže obyvateľstva a vyčleniť územia a oblasti, kde sú potrebné protiradónové opatrenia pri výstavbe nových objektov alebo kde je nutné realizovať sanačné opatrenia v už existujúcom bytovom fonde s cieľom chrániť obyvateľov pred touto záťažou; na území, na ktorom je potrebné vzhľadom na výsledky monitorovania záťaže radónom realizovať potrebné protiradónové opatrenia, neplánovať výstavbu rekreačných objektov, nemocníc, školských a predškolských zariadení a liečební.

## **2. Zásady a regulatívy rozvoja rekreácie, cestovného ruchu a kúpeľníctva**

- 2.1. Usmerňovať funkčno-priestorový subsystém turizmu a rekreácie v zhode s prírodnými a civilizačnými danosťami a v súbežnom zabezpečovaní nárokov obyvateľov kraja, najmä mesta Nitra a ostatných väčších miest, na každodennú a víkendovú rekreáciu, ako aj nárokov účastníkov širšieho aj cezhraničného turizmu na poznávací a rekreačný turizmus. Podporiť predovšetkým rozvoj tých foriem turizmu, ktoré majú medzinárodný význam – turizmus pri vode na úrovni termálnych kúpalísk až relaxačno-rehabilitačných zariadení, rekreačný turizmus pre pobyt pri vodných plochách (štrkoviskách), vodná turistika a výletné plavby (na Dunaji), cykloturistika, poľovníctvo, poznávací kultúrny turizmus (návšteva pamätihodností, podujatí), kongresový turizmus a výstavníctvo (Nitra – Agrokomplex), tranzitný turizmus.
- 2.2. Usmerňovať tvorbu funkčno-priestorového subsystému na vytváranie súvislejších rekreačných území, tzv. rekreačných krajinných celkov:
- 2.2.1. s ťažiskom v Podhájskej so zapojením okolitého územia (potenciálny lesopark s výletným miestom Máriačalád, využitie okolitých obcí a vinohradníctva pre vidiecky turizmus),
- 2.3. Podporovať bodové lokality v poľnohospodársky využívanej krajine, predovšetkým areály termálnych kúpalísk, kúpalísk, športovo-rekreačné areály pri prírodných vodných plochách (štrkoviskách); podporovať rozvoj rekreačno-relaxačných aktivít na základe využitia špecifik



daného územia, v lokalitách s výskytom prírodných liečivých vôd v prípade splnenia podmienok stanovených zákonom č. 538/2005 Z. z. prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov podporovať rozvoj kúpeľníctva.

- 2.4. Vzhľadom na vysoký potenciál geotermálnych vodných zdrojov územia Nitrianskeho kraja podporovať rozvoj aktivít zameraných na zdravotné, rehabilitačné a relaxačné služby (najmä lokality Poľný Kesov, Nové Zámky (Strand), Diakovce, Komárno, Patince, Štúrovo (Vadaš), Podhájska, Levice (Margita-Ilona), Santovka a tiež nové lokality Mojmírovce, Ivanka pri Nitre, **Komjatice**, Plavé Vozokany, Tvrdošovce, Bardoňovo.
- 2.6. Podporovať najvýznamnejšie rekreačné priestory pre medzinárodný a prihraničný cestovný ruch; nadviazať na medzinárodný turizmus rozvíjaním poznávacieho cestovného ruchu a tiež sledovaním turistických tokov a dopravných trás (cestných, vodných) predchádzajúcich, resp. končiacich v kraji; venovať väčšiu pozornosť aktívnemu zahraničnému turizmu, cezhraničným vzťahom a malému prihraničnému a tranzitnému cestovnému ruchu, dosiahnuť čo najužšie prepojenie rekreačného turizmu s poznávacím turizmom.
- 2.7. Vytvárať podmienky pre rozvoj vidieckeho turizmu a jej formy agroturizmu.
- 2.8. Lokalizovať potrebnú vybavenosť v obciach ležiacich v blízkosti rekreačných cieľov, do voľnej krajiny umiestňovať len tú vybavenosť, ktorá sa viaže bezprostredne na uskutočňovanie činností závislých na prírodných danostiach.
- 2.10. Vytvárať podmienky pre realizáciu území lesoparkového charakteru lokálneho významu pri menších obciach, najmä pri obciach s rekreačným významom a prepájať centrá obcí, rekreačné areály s územiami lesoparkového charakteru.
- 2.13. Podporovať rozvoj spojitého, hierarchicky usporiadaného bezpečného, šetrného systému cyklotrás, slúžiaceho pre rozvoj cykloturistiky ale aj pre rozvoj urbanizačných väzieb medzi obcami/mestami, rekreačnými lokalitami, významnými územiami s prírodným alebo kultúrno-historickým potenciálom (rozvoj prímestskej rekreácie, dochádzanie za zamestnaním, vybavenosťou, vzdelaním, kultúrou, športom, ...)
  - 2.13.1. previazaním línií cyklotrás podľa priestorových možností s líniami korčuliarskych trás, jazdeckých trás, peších trás a tiež s líniami sprievodnej zelene,
  - 2.13.2. rozvojom cyklotrás mimo (najmä frekventovaných) ciest, rozvoj bezpečných križovaní cyklotrás s ostatnými dopravnými koridormi, budovanie ľahkých mostných konštrukcií ponad vodné toky v miestach križovania cyklotrás s vodnými tokmi,
  - 2.13.3. rozvojom rekreačnej vybavenosti pozdĺž cyklotrás, osobitnú pozornosť venovať vybavenosti v priesečníkoch viacerých cyklotrás.
- 2.14. Podporovať prepojenie medzinárodnej cyklistickej turistickej trasy pozdĺž Dunaja s trasami smerom na Považie, Pohronie a Poíplie.
- 2.15. Dodržiavať na území národných parkov a chránených krajinných oblastí a v územiach európskeho významu únosný pomer funkcie ochrany prírody s funkciami spojenými s rekreáciou a turizmom.
- 2.16. Regulovať rozvoj rekreácie v lokalitách tvoriacich prvky ÚSES, rekreačný potenciál v lesných ekosystémoch využívať v súlade s ich únosnosťou.

### **3. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja hospodárstva a regionálneho rozvoja kraja**

- 3.1. V oblasti hospodárstva

- 3.1.1. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozvoj decentralizovanej štruktúry ekonomiky prostredníctvom vytvorenej polycentrickej sústavy mestského osídlenia a tak napomáhať zabezpečiť vyváženú socioekonomickú úroveň kraja.
  - 3.1.5. Podporovať rozvoj územnotechnických podmienok k zamedzovaniu a dosahovaniu znižovania negatívnych dôsledkov odvetví hospodárstva na kvalitu životného prostredia a k obmedzovaniu prašných emisií do ovzdušia.
- 3.2. V oblasti priemyslu a stavebníctva
- 3.2.1. Vychádzať predovšetkým z princípu rekonštrukcie a sanácie existujúcich priemyselných a stavebných areálov.
  - 3.2.2. Podporovať rôzne typy priemyselných parkov na základe zhodnotenia ich externých lokalizačných faktorov v lokalitách, kde sú preukázané najvhodnejšie územnotechnické podmienky a sociálne predpoklady pre ich racionálne využitie, so zohľadnením podmienok susediacich regiónov.
  - 3.2.3. Vychádzať pri rozvoji priemyslu a stavebníctva nielen z ekonomickej a sociálnej, ale aj územnej a environmentálnej únosnosti územia v súčinnosti s hodnotami a limitami kultúrno-historického potenciálu územia a historického stavebného fondu so zohľadnením miestnych špecifík a využívaním pritom predovšetkým miestnych surovín.
  - 3.2.4. Vychádzať pri vytváraní a prevádzke výrobných kapacít z využitia komparatívnych výhod regiónu (poloha, ekonomický potenciál, disponibilné zdroje).
- 3.3. V oblasti poľnohospodárstva a lesného hospodárstva
- 3.3.1. Rešpektovať poľnohospodársku a lesnú pôdu ako faktor limitujúci urbanistický rozvoj.
  - 3.3.2. Rešpektovať a zachovať prírodné, kultúrne a historické dedičstvo vo vinohradníckych oblastiach a vylúčiť urbanistické zásahy na plochách, ktoré predstavujú historicky vytvorenú charakteristickú kultúrnu krajinu v danej oblasti.
  - 3.3.3. Zabezpečovať protieróziu ochranu poľnohospodárskej pôdy prvkami vegetácie v rámci riešenia projektov pozemkových úprav a agrotechnickými opatreniami zameranými na optimalizáciu štruktúry pestovaných plodín, v nadväznosti na prvky územného systému ekologickej stability.
  - 3.3.4. Vytvárať podmienky pre výsadbu izolačnej zelene v okolí hospodárskych dvorov.
  - 3.3.6. Rešpektovať výmeru lesnej pôdy na plochách poľnohospodársky nevyužitelných nelesných pôd a na pozemkoch porastených lesnými drevinami, evidovaných v katastri nehnuteľnosti v druhu poľnohospodárska pôda.
  - 3.3.7. Rešpektovať a zohľadňovať platný lesný hospodársky plán, rešpektovať ochranné pásmo lesnej pôdy, uprednostňovať ekologicky vhodné autochtónne (domáce) druhy drevín.
  - 3.3.9. Vytvárať územnotechnické podmienky pre zachovanie stability lesných porastov lužných stanovišť, zabrániť neodborným zásahom do hydrologických pomerov, pred každým plánovaným zásahom posúdiť jeho vplyv na hydrologické pomery vzhľadom na protipovodňové opatrenia.
  - 3.3.10. Netriešťať ucelené komplexy lesov pri návrhu koridorov technickej infraštruktúry a líniových stavieb
- 3.3 V oblasti ťažby
- 3.3.11. Usmerňovať ťažbu v súlade s ochranou životného prostredia a vodohospodárskymi záujmami.

- 3.3.12. Vytvárať intenzívne kroky pre optimalizáciu ťažobných areálov vo vzťahu podľa ich stavu a pre ďalšie využívanie plôch už existujúcich areálov.
- 3.3.13. Realizovať pri výstavbe nových ťažobných areálov nevyhnutné ekologické investície a opatrenia v takom rozsahu, aby nedochádzalo k znečisťovaniu ovzdušia a zhoršovaniu kvality životného prostredia.
- 3.3.14. Realizovať po ukončení povrchovej ťažby z existujúcich areálov ich revitalizáciu a rekultiváciu s využitím najmä pôvodných druhov drevín.

#### **4. Zásady a regulatívy z hľadiska rozvoja sociálnych vecí**

##### **4.1. V oblasti školstva**

- 4.1.1. Podporovať a optimalizovať rovnomerný rozvoj siete škôl, vzdelávacích, školiacich a preškoľovacích zariadení na území kraja v závislosti na vývoji obyvateľstva v území.
- 4.1.2. Znižovať regionálne rozdiely v úrovni vzdelania podporou vzdelávacích centier v prirodzených sídelných centrách a prispôbovať sieť stredných škôl trhu práce a podporovaným ekonomickým aktivitám.
- 4.1.3. Vytvárať, v rámci územnotechnických možností, podmienky pre programy a projekty prevencie sociálno-patologických javov na stredných školách.

##### **4.2. V oblasti zdravotníctva**

- 4.2.1. Rozvíjať rovnomerne na území kraja zdravotnú starostlivosť vo všetkých formách jej poskytovania – ambulantnej, ústavnej a lekárenskej.
- 4.2.2. Vytvárať podmienky pre rovnocennú prístupnosť a rovnocennú dostupnosť obyvateľov jednotlivých oblastí kraja k nemocničným zariadeniam a zdravotníckym službám.
- 4.2.3. Vytvárať územno-technické predpoklady pre rozvoj agentúr domácej ošetrovateľskej starostlivosti, domov ošetrovateľskej starostlivosti, geriatrických centier, stacionárov a zariadení liečebnej starostlivosti v priemete celého územia kraja.

##### **4.3. V oblasti sociálnych vecí**

- 4.3.1. Rekonštruovať a obnovovať budovy a zariadenia sociálnych služieb, komplexne modernizovať sociálnu infraštruktúru v existujúcich zariadeniach sociálnych služieb.
- 4.3.2. Zabezpečovať rovnomernú sieť zariadení sociálnych služieb a terénnych služieb tak, aby územie Nitrianskeho kraja bolo v tejto oblasti sebestačné a vytvoriť z hľadiska kvality aj kvantitatívne sieť dostupnú všetkým občanom v sociálnej a hmotnej núdzi
- 4.3.3. Vytvárať územnotechnické podmienky pre nové, nedostatkové či absentujúce druhy sociálnych služieb vhodnou lokalizáciou na území kraja a zamerať pozornosť na také sociálne služby, ktorých cieľom je najmä podpora zotrvania klientov v prirodzenom sociálnom prostredí (terénne a ambulantné sociálne služby, sociálne služby v zariadeniach s týždenným pobytom), podpora sebestačnosti rodín, osobitne rodín s malými deťmi, realizovanie nízkoprahových aktivít pre rôzne marginalizované skupiny.
- 4.3.4. Podporovať sociálnu inklúziu prostredníctvom rozvoja sociálnych a zdravotníckych služieb s osobitným zreteľom na marginalizované komunity.
- 4.3.5. Očakávať nárast podielu obyvateľov v poproduktívnom veku v súvislosti s predpokladaným demografickým vývojom a zabezpečiť vo vhodných lokalitách primerané nároky na zariadenia poskytujúce pobytovú sociálnu službu (pre seniorov, pre občanov so zdravotným postihnutím).

##### **4.4. V oblasti duševnej a telesnej kultúry**

- 4.4.1. Podporovať rozvoj zariadení kultúry v súlade s polycentrickým systémom osídlenia.
- 4.4.2. Rekonštruovať, modernizovať a obnovovať kultúrne objekty, vytvárať podmienky pre ochranu a zveľaďovanie kultúrneho dedičstva na území kraja formou jeho vhodného využitia pre občiansku vybavenosť.
- 4.4.3. Podporovať stabilizáciu založenej siete zariadení kultúrno-rekreačného charakteru lokálneho významu.
- 4.4.4. Rozvíjať zariadenia pre športovo–telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu podmienky v urbanizovanom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenie zdravotného stavu obyvateľstva.
- 4.4.5. Zapojiť do športového a rekreačného využitia vo väčšej miere potenciál geotermálnych vôd dobudovaním termálnych kúpalísk s cieľom vytvárania rekreačno-rekondičných komplexov.

## **5. Zásady a regulatívy z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability a ochrany pôdneho fondu**

### **5.1 V oblasti starostlivosti o životné prostredie**

- 5.1.1. Zohľadňovať pri umiestňovaní činností na území kraja ich predpokladané vplyvy na životné prostredie a realizáciou vhodných opatrení dosiahnuť odstránenie, obmedzenie alebo zmiernenie prípadných negatívnych vplyvov.
- 5.1.2. Uprednostňovať pri budovaní nových priemyselných areálov a prevádzok zariadenia a technológie spĺňajúce národné limity a zároveň limity stanovené v environmentálnom práve EÚ.
- 5.1.3. Zabezpečovať podmienky pre postupnú účinnú sanáciu starých environmentálnych záťaží – bývalé skládky komunálneho odpadu, odkaliská a iné pozostatky z banskej ťažby.
- 5.1.4. Podporovať výsadbu ochranej a izolačnej zelene v blízkosti železničných tratí, frekventovaných úsekov ciest a v blízkosti výrobných areálov.
- 5.1.5. Podporovať, v súlade s projektmi pozemkových úprav území, revitalizáciu skanalizovaných tokov, kompletizáciu sprievodnej vegetácie výsadbou pásov domácich druhov drevín a krovín pozdĺž tokov, zvýšenie podielu trávnych porastov na plochách okolitých mikrodepresií, čím vzniknú podmienky pre realizáciu navrhovaných biokoridorov pozdĺž tokov.

### **5.2. V oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny**

- 5.2.1. Vytvárať územnotechnické podmienky pre ekologicky optimálne využívanie územia, rešpektovanie, prípadne obnovenie funkčného územného systému ekologickej stability, biotickej integrity krajiny a biodiverzity na úrovni národnej, regionálnej aj lokálnej, čo v území Nitrianskeho kraja znamená venovať pozornosť predovšetkým vyhláseným chráneným územiám podľa platnej legislatívy, územiám NATURA 2000, prvkom územného systému ekologickej stability.
- 5.2.2. Odstraňovať pôsobenia stresových faktorov (skládky odpadov, konfliktné uzly a pod.) v územiach prvkov územného systému ekologickej stability.
- 5.2.3. Zabezpečiť v miestach s intenzívnou veternou a vodnou eróziou protieróznou ochranu pôdy uplatnením prvkov územného systému ekologickej stability, a to najmä biokoridorov, prevažne v oblastiach Podunajskej pahorkatiny.

- 5.2.4. Vytvárať územnotechnické podmienky pre realizáciu výsadby pôvodných a ekologicky vhodných druhov drevín v nivách riek, na plochách náchylných na eróziu a pri prameniskách, podporovať zvýšenie podielu nelesnej stromovej a krovinovej vegetácie (hlavne pozdĺž tokov, kanálov a ciest a v oblasti svahov Podunajskej pahorkatiny).
  - 5.2.5. Vytvárať územnotechnické podmienky pre priechodnosť existujúcich prekážok na vodných tokoch a líniových stavbách v krajine pre migrujúce živočíchy dodatočnými technickými opatreniami.
  - 5.2.6. Podporovať územnoplánovacími nástrojmi zakladanie trávnych porastov, ochranu mokradí a zachovanie prírodných depresí, spomalenie odtoku vody v upravených korytách a zachovanie starých ramien a meandrov v okolí Dunaja, Váhu, Hrona a Ipľa.
  - 5.2.7. Zachovávať pri rekultiváciách vo vinohradníckych oblastiach prirodzené biokoridory a pri vinohradoch s eróziou zvyšovať podiel ekostabilizačných prvkov.
  - 5.2.8. Podporovať aby podmáčané územia s ornou pôdou v oblasti Podunajskej roviny a pahorkatiny boli upravené na trvalé trávne porasty, resp. zarastené vlhkomilnou vegetáciou.
  - 5.2.9. Podporovať a ochraňovať územnoplánovacími nástrojmi nosné prvky estetickej kvality a typického charakteru voľnej krajiny (prirodzené lesné porasty, historicky vyvinuté časti kultúrnej krajiny, lúky a pasienky, nelesnú drevinovú vegetáciu v poľnohospodárskej krajine v podobe remízok, medzí, stromoradií, ako aj mokrade a vodné toky s brehovými porastmi a pod.) a podporovať miestne krajinné identity rešpektovaním prírodného a kultúrno-historického dedičstva.
  - 5.2.10. Rešpektovať požiadavky ochrany prírody a krajiny vyplývajúce z medzinárodných dohovorov (Bonnský, Bernský, Ramsarský, Haagský, Dunajský, Európsky dohovor o krajine a pod.)
  - 5.2.11. Rešpektovať krajinu ako základnú zložku kvality života ľudí v mestských i vidieckych oblastiach, v pozoruhodných, všedných i narušených územiach.
- 5.3. V oblasti využívania prírodných zdrojov
- 5.3.1. Prinavracáť vhodnými technickými, biologickými, ekologickými, ekonomickými a právnymi opatreniami pôvodný charakter krajiny v územiach dotknutých výraznou výstavbou a ťažbou nerastných surovín a území zasiahnutých nepriaznivými vplyvmi z priemyselnej činnosti.
  - 5.3.2. Zabezpečovať sanáciu a rekultiváciu opustených ťažobní a lomov s cieľom ich začlenenia do prírodnej krajiny.
  - 5.3.3. Sledovať environmentálne ciele na zabezpečenie ochrany vôd a ich trvalo udržateľného využívania ako sú: postupné znižovanie znečisťovania prioritnými látkami, zastavenie alebo postupné ukončenie emisií, vypúšťania a únikov prioritných nebezpečných látok.
  - 5.3.4. Rešpektovať ochranné pásmo lesov do vzdialenosti 50 m od hranice lesného pozemku.
  - 5.3.5. Uprednostňovať prirodzenú drevinovú skladbu porastov na jednotlivých stanovištiach za účelom potrebného zvyšovania infiltračnej schopnosti a retenčnej kapacity lesných pôd.
  - 5.3.6. Nespôsobovať pri územnom rozvoji fragmentáciu lesných ekosystémov.
  - 5.3.7. Minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a funkčné využitie územia navrhovať tak, aby čo najmenej narušalo organizáciu poľnohospodárskej pôdy a jej využitie so zachovaním výraznej ekologickej

a environmentálnej funkcie, ktorú poľnohospodárska pôda a lesné pozemky popri produkčnej funkcii plnia.

## **6. Zásady a regulatívy usporiadania územia z hľadiska kultúrnohistorického dedičstva**

- 6.1. Rešpektovať kultúrne dedičstvo s jeho potenciálom v zmysle Európskeho dohovoru o kultúrnom dedičstve, Európskeho dohovoru o ochrane archeologického dedičstva a Deklarácii Národnej rady SR o ochrane kultúrneho dedičstva, predovšetkým vyhlásené kultúrne pamiatky, vyhlásené a navrhované na vyhlásenie urbanistické súbory (mestské pamiatkové rezervácie, pamiatkové zóny a ich ochranné pásma).
- 6.2. Rešpektovať kultúrno-historické súvislosti najbližšieho okolia na kraj (súvisiace územia Hornonitrianskej kotliny, Vtáčnika, Štiavnických vrchov a Krupinskej planiny v Trenčianskom a Banskobystrickom kraji) a zohľadňovať pri územnom rozvoji kraja význam a hodnoty jeho kultúrno-historických daností v nadväznosti na všetky zámery v sociálne ekonomickom rozvoji.
- 6.3. Akceptovať a nadväzovať pri novej výstavbe na historicky utvorenú štruktúru osídlenia s cieľom dosiahnuť ich vzájomnú funkčnú a priestorovú previazanosť pri zachovaní identity a špecifičnosti historického osídlenia.
- 6.4. Rešpektovať kultúrno-historické urbanistické celky a architektonické objekty a areály ako potenciál kultúrnych, historických, spoločenských, technických, hospodárskych a ďalších hodnôt charakterizujúcich prostredie.
- 6.5. Rešpektovať typickú formu a štruktúru osídlenia charakterizujúcu jednotlivé etnokultúrne a hospodársko-sociálne celky a prírodno-klimatické oblasti, dominantné znaky typu kultúrnej krajiny so zachovanými vinohradníckymi oblasťami, oblasťami štálov a rôznych foriem vidieckeho osídlenia, vrátane rozptýleného osídlenia.
- 6.6. Rešpektovať a akceptovať v diaľkových pohľadoch a v krajinnom obraze historicky utvorené dominanty spolu s vyhlásenými a navrhovanými ochrannými pásmami pamiatkového fondu.
- 6.7. Zohľadňovať a revitalizovať v územnom rozvoji kraja:
  - 6.7.2. územia historických jadier miest a obcí ako potenciál kultúrneho dedičstva, ako aj časti rozptýleného osídlenia,
  - 6.7.3. známe a predpokladané lokality archeologických nálezísk a nálezov, v zmysle pamiatkového zákona,
  - 6.7.4. národné kultúrne pamiatky, ich súbory a areály a ich ochranné pásma s dôrazom na lokality: pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a na medzinárodne významné národné kultúrne pamiatky – Iža, Komárno, Kostolány pod Tribečom, Nitra – hrad, Topoľčianky, Sazdice, Želiezovce a pod.,
  - 6.7.5. historické technické diela,
  - 6.7.6. objekty, súbory alebo areály objektov, ktoré sú navrhované na vyhlásenie za kultúrne pamiatky, ako aj územia navrhované na vyhlásenie za pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny a ochranné pásma,
  - 6.7.7. pamätihodnosti, ktorých zoznam vedú jednotlivé obce.
- 6.8. Rešpektovať objekty, súbory alebo areály objektov, ktoré sú navrhované na vyhlásenie za kultúrne pamiatky, ako aj územia navrhované na vyhlásenie za pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny a ochranné pásma.
- 6.9. Zohľadňovať archeologické lokality a náleziská, ktoré v Nitrianskom kraji majú mimoriadny význam najmä z hľadiska pravekého a starovekého osídlenia. Kultúrne dedičstvo a pamiatkový fond s dôrazom na ochranu archeologických lokalít a nálezov je podľa pamiatkového zákona

limitujúcim faktorom využívania územia nielen nad terénom, ale najmä pod terénom, kde sa nachádzajú rôzne vrstvy a stopy hmotnej časti kultúrneho dedičstva.

- 6.10. Vytvárať územnotechnické podmienky pre odkláňanie tranzitnej dopravy mimo existujúce či navrhované mestské pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny.

## **7. Zásady a regulatívy verejného dopravného vybavenia**

- 7.6. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru navrhovanú ako upravená existujúca alebo výhľadová súčasť medzinárodných cestných sietí:
  - 7.6.1. Nitra – Nové Zámky – Komárno.
- 7.10. Rešpektovať dopravnú infraštruktúru nadregionálnej úrovne – koridory konvenčných železničných tratí
  - 7.10.2. Šurany – Nitra – (Prievidza),
- 7.13. Proporcionálne podporovať doplnkové postavenie dopravnej infraštruktúry prechádzajúce Nitrianskym krajom medzinárodného, celoštátneho a nadregionálneho významu, ktorá, spolu s paneurópskymi multimodálnymi koridormi ITF a sieťami TEN-T, vytvára nadradenú dopravnú sústavu Slovenskej republiky.
- 7.18. Rezervovať koridor pre novú trasu cesty I/64 v úseku prieťah mestom Nitra – križovatka s rýchlostnou cestou R1 – Nové Zámky – Komárno mimo osídlenia v kategórii C11,5/80 s možnosťou dobudovania na štvorpruhovú cestu podľa nárastu dopravnej záťaže.
- 7.35. Rezervovať koridor pre homogenizáciu ciest prvej triedy na kategóriu C11,5/80, ciest druhej triedy na kategóriu C9,5/80 a ciest tretej triedy na kategóriu C7,5/60.
- 7.36. Zabezpečiť územnoplánovacie prípravu a rezervovať územie pre výhľadové prebudovanie úrovňových priechodov (ako bodových nedostatkov) ciest I. a II. triedy so železničnými traťami na mimoúrovňové.
- 7.39. Orientovať pozornosť predovšetkým na rekonštrukciu a homologizáciu ciest II. a III. triedy v zázemí sídelných centier v parametroch pre prevádzku autobusovej hromadnej dopravy a v záujme vytvorenia predpokladov lepšej dostupnosti obcí v suburbanizačnom priestore centier.
- 7.40. Zabezpečiť rozvoj regionálnej hromadnej dopravy v zázemí sídelných centier v záujme zlepšenia dostupnosti z rozvojových obcí v suburbanizačnom priestore do centier a medzi nimi.

## **8. Zásady a regulatívy verejného technického vybavenia**

### **8.1. V oblasti vodného hospodárstva**

#### **8.1.1. Na úseku všeobecnej ochrany vôd:**

8.1.1.1. vytvárať územnotechnické podmienky pre všestrannú ochranu vôd vrátane vodných ekosystémov a od vôd priamo závislých ekosystémov v krajine.

#### **8.1.2. Na úseku odtokových pomerov v povodiach:**

8.1.2.1. rešpektovať a zachovať v riešení všetky vodné prvky v krajine (sieť vodných tokov, vodných plôch, mokrade) a s nimi súvisiace biokoridory a biocentrá,

8.1.2.2. dodržiavať princíp zadržovania vôd v území,

8.1.2.3. navrhovať v rozvojových územiach technické opatrenia na odvádzanie vôd z povrchového odtoku na báze retencie (zadržania) v povodí, s vyústením takého množstva vôd do koncového recipienta, aké odtekalo pred urbanizáciou jednotlivých zastavaných plôch,

- 8.1.2.4. zlepšovať vodohospodárske pomery na malých vodných tokoch a v povodí zásahmi smerujúcimi k stabilizácii pomerov v extrémnych situáciách tak povodňových, ako aj v období sucha,
- 8.1.2.5. revitalizovať odstavené korytá, Starú Nitru, Starú Žitavu a ďalej rameno Malú Nitru, tok Dlhý, odstavené ramená dolného Hrona a dolného Ipľa kanál a do odstavených koryt tokov zabezpečovať dostatočné množstvo kvalitnej vody,
- 8.1.2.6. podporovať výstavbu objektov protipovodňovej ochrany územia a nenavrhopvať v inundačnom území tokov výstavbu a iné nevhodné aktivity,
- 8.1.2.7. zabezpečovať na neupravených úsekoch tokov predovšetkým ochranu intravilánov miest a obcí, nadväzne komplexne riešiť odtokové pomery na vodných tokoch s dôrazom na odvedenie vnútorných vôd podľa Programu protipovodňovej ochrany SR v súlade s ekologickými limitmi využívania územia a ochrany prírody,
- 8.1.3. Na úseku odvedenia vnútorných vôd:
  - 8.1.3.3. rezervovať koridory na vybudovanie príslušnej kanálovej siete k novobudovaným čerpacím staniciam.
- 8.1.5. Na úseku verejných vodovodov:
  - 8.1.5.1. vytvárať územnotechnické predpoklady pre komplexné zabezpečenie zásobovania obyvateľstva pitnou vodou, zvyšovanie podielu zásobovaných obyvateľov pitnou vodou z verejných vodovodov s cieľom približovať sa postupne k úrovni vyspelých štátov EÚ,
  - 8.1.5.2. chrániť v maximálnej možnej miere zdroje pitnej vody, rešpektovať vymedzené vodárenské zariadenia regionálneho významu, vrátane ich ochranných pásiem,
  - 8.1.5.3. zvyšovať využívanie kapacít vybudovaných veľkozdrojov pitnej vody urýchlením výstavby prívodov vody a vodovodných sietí v obciach v bilančnom dosahu týchto zdrojov,
  - 8.1.5.4. zvyšovať spoľahlivosť zásobovania pitnou vodou rozširovaním diverzifikácie zdrojov, využívaním vzájomného prepojenia zdrojov podzemnej a povrchovej vody a budovaním vodárenských dispečingov,
  - 8.1.5.6. zabezpečovať územnú prípravu zdrojov vody tak, aby sa docielil súlad medzi predpokladaným nárastom obyvateľov a ostatných sídelných aktivít a rozvojom vodného hospodárstva, ochranou prírody a ekologickou stabilitou územia,
  - 8.1.5.7. zabezpečovať integrovanú ochranu vodárenských zdrojov pre trvalo udržateľné využívanie zdrojov pitnej vody, rešpektovanie pásiem ochrany vodárenských zdrojov (pásma hygienickej ochrany),
  - 8.1.5.8. zabezpečovať ochranu lokálnej, ako aj nadradenej vodárenskej infraštruktúry (ochranné pásma vodovodov, vodojemov, ČS a pod.), v prípade možností aj s ponechaním manipulačných pásov,
  - 8.1.5.9. rezervovať územie pre vybudovanie prívodu vody v smere (Gabčíkovo) – Vlčany – Nové Zámky, prepojenie diaľkovodu Vlčany – Černík,
- 8.1.6. Na úseku verejných kanalizácií:
  - 8.1.6.1. preferovať v návrhu skupinové kanalizácie pre aglomerácie viacerých sídiel so spoločnou ČOV,
  - 8.1.6.2. vymedziť územné rezervy plôch a koridorov pre kanalizačné stavby nadradeného významu,



- 8.1.6.4. zabezpečiť požiadavky v oblasti odkanalizovania s cieľom postupne zvyšovať úroveň v odkanalizovaní miest a obcí v súlade s požiadavkami legislatívy EU,
- 8.1.6.5. zabezpečiť prioritne územnotechnické podmienky pre vybudovanie kanalizácie vrátane ČOV na území obcí ležiacich v ochranných pásmach prírodných, liečivých a prírodných minerálnych zdrojov,
- 8.1.6.7. zabezpečiť územnotechnické podmienky pre zodpovedajúcu úroveň odvádzania a sekundárneho (biologického) čistenia komunálnych odpadových vôd z aglomerácií s produkciou organického znečistenia od 2000 EO do 10 000 EO v časovom horizonte do 31. 12. 2015 v súlade s plánom rozvoja verejných kanalizácií,
- 8.1.6.10. zabezpečiť územnotechnické podmienky pre naplnenie cieľov stanovených do roku 2015 výstavbu kanalizačných systémov a rozšírenie, intenzifikácie alebo obnovy ČOV v aglomeráciách od 2 000 do 10 000 ekvivalentných obyvateľov (v zmysle prílohy č. 4.1 Vodného plánu Slovenska): 4. aglomerácie v okrese Nové Zámky: Dvory nad Žitavou, Dolný Ohaj, Gbelce, Svodín, Strekov, **Komjatice**, Mojzesovo, Palárikovo, Tvrdošovce, Bánov, Kmeťovo,

## 8.2. V oblasti energetiky

- 8.2.1. Rešpektovať existujúce koridory vedení 220kV a 400kV a navrhované siete v existujúcich, či novo navrhovaných koridoroch.
- 8.2.5. Rešpektovať existujúce koridory vedení 110kV a navrhované siete v existujúcich, či novo navrhovaných koridoroch.
- 8.2.11. Rešpektovať koridory súčasných plynovodov a novo navrhované siete koridorov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu.
- 8.2.12. Rešpektovať koridory medzištátnych plynovodov.
- 8.2.14. Presadzovať uplatnením energetickej politiky SR, regionálnej energetickej politiky a využitím kompetencie miestnych orgánov samosprávy budovanie kogeneračných zdrojov na výrobu elektriny a tepla a tam, kde je to ekonomicky a environmentálne zdôvodniteľné, udržať a inovovať už vybudované systémy s centralizovaným zásobovaním obyvateľstva teplom.
- 8.2.15. Utvárať priaznivé podmienky pre intenzívnejšie využívanie obnoviteľných a druhotných zdrojov energie ako lokálnych doplnkových zdrojov k systémovej energetike.
- 8.2.16. Obnoviteľné a druhotné zdroje energie situovať mimo zastavané a obytné zóny.
- 8.2.17. Podporovať a presadzovať v regiónoch s podhorskými obcami využitie miestnych energetických zdrojov (biomasa, geotermálna a solárna energia, malé vodné elektrárne a pod.) pre potreby obyvateľstva i služieb.

## 8.3. V oblasti telekomunikácií

- 8.3.1. Rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma telekomunikačných vedení a zariadení.
- 8.3.2. Rešpektovať situovanie telekomunikačných a technologických objektov.
- 8.3.3. Akceptovať potrebu budovania telekomunikačnej infraštruktúry v nových rozvojových lokalitách.
- 8.3.4. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozširovanie mobilnej siete GSM a umožniť aj služby mobilnej siete tretej generácie – UMTS s vysokorychlostnou dátovou sieťou.
- 8.3.5. Vytvárať územnotechnické podmienky pre budovanie prístupovej telekomunikačnej siete v optickom prevedení s maximálnym prístupom až k zákazníkovi.

8.3.6. Vytvárať územnotechnické podmienky pre rozširovanie rozsahu telekomunikačných služieb v pevnej aj mobilnej sieti.

8.4. V oblasti odpadového hospodárstva

8.4.1. uprednostňovať separovaný zber využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu,

8.4.2. vypracovať a priebežne aktualizovať programy odpadového hospodárstva Nitrianskeho kraja.

## II. VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Verejnoprospešné stavby, v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie, spojené s realizáciou uvedených záväzných regulatívov sú:

### 1. V oblasti cestnej dopravy

1.5. Cesta I/64 ako nová cesta v úseku prietáh mestom Nitra – rýchlostná cesta R1 – Nové Zámky – Komárno.

1.19. Homogenizácia ciest prvej triedy na kategóriu C11,5/80, ciest druhej triedy na kategóriu C9,5/80 a ciest tretej triedy na kategóriu C7,5/60.

1.20. Prebudovanie úrovňových priechodov (ako bodových nedostatkov) ciest I. a II. triedy so železničnými traťami na mimoúrovňové.

### 5. V oblasti vodného hospodárstva

5.1. Odtokové pomery, vodné nádrže a prevody vôd

5.1.1. stavby spojené s revitalizáciou odstavených korýt: dolného Hrona, dolného Ipľa, Starej Nitry, Starej Žitavy, **rameno Malej Nitry** a tok Dlhý kanál,

5.1.4. dobudovanie kanálovej siete k novovybudovaným čerpacím staniciam,

5.2. Verejné vodovody

5.2.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných vodovodov, vrátane objektov na týchto vodovodoch (čerpacie stanice, vodojemy, vodné zdroje....)

5.3. Verejné kanalizácie

5.3.1. stavby spojené s výstavbou nových (rozšírením alebo obnovou existujúcich) verejných kanalizácií, vrátane objektov na týchto kanalizáciách (čerpacie stanice, nádrže, čistiarne odpadových vôd....),

5.3.4. stavby kanalizácií (t.j. stokových sietí a čistiarní odpadových vôd) v aglomeráciách od 2 do 10 tis. EO:

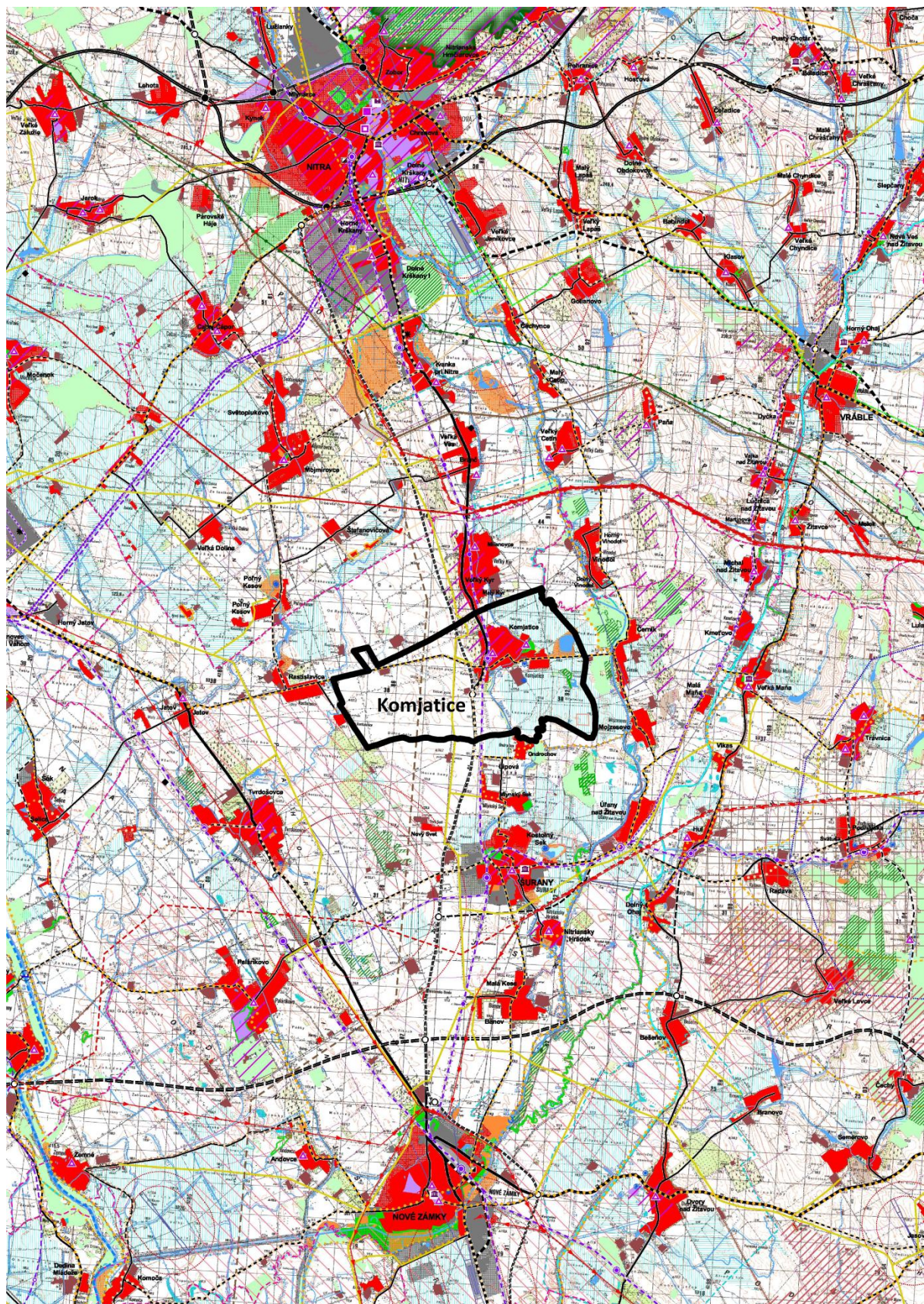
h) v okrese Nové Zámky: Dvory nad Žitavou, Dolný Ohaj, Gbelce, Svodín, Strekov, **Komjatice**, Mojzesovo, Palárikovo, Tvrdošovce, Bánov, Kmeťovo,

### 6. V oblasti energetiky

6.9. Novo navrhované siete plynovodov alebo siete plynovodov určené na rekonštrukciu v zmysle navrhovaného riešenia a podrobnejšej projektovej dokumentácie

Na uskutočnenie verejnoprospešných stavieb možno podľa § 108 a násl. §§ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť.

Schéma č. 1 Územný plán regiónu Nitrianskeho kraja (AUREX, 2012)

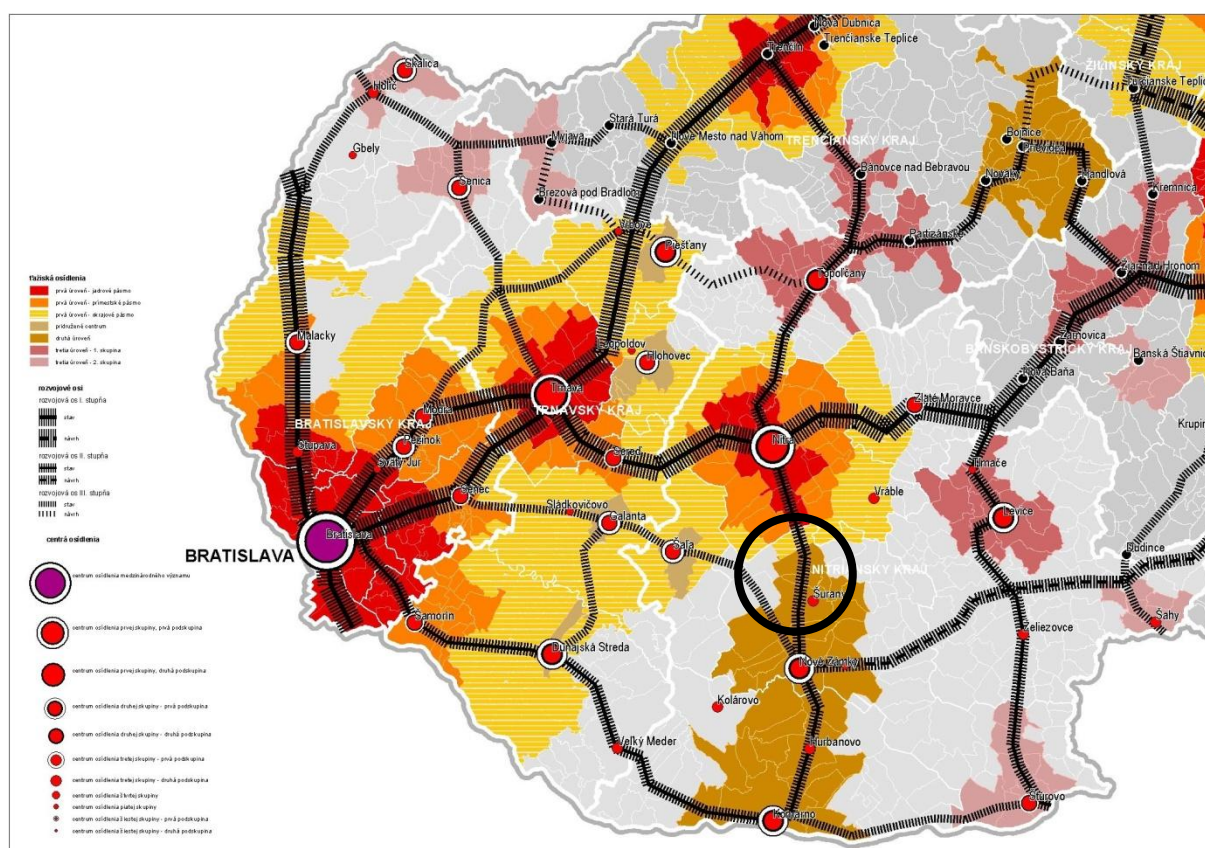


# 2 POŽIADAVKY NA RIEŠENIE

## 2.1 Funkcia a poloha obce v sídelnej štruktúre

V zmysle Konceptie územného rozvoja Slovenska (KURS 2001 v znení KURS 2011 - zmena a doplnky č. 1 KURS 2001) a ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja je obec Komjatice súčasťou ťažiska osídlenia druhej úrovne - novozámocko – komárňanské ťažisko osídlenia a leží na ponitrianskej rozvojovej osi druhého stupňa Bánovce nad Bebravou – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno.

Schéma č. 2 Sídelná štruktúra v zmysle KURS 2001 (AUREX, s.r.o. 2001)



V rámci záväznej časti ÚPN - R Nitrianskeho kraja je obec Komjatice špecifikovaná ako centrum osídlenia lokálneho významu, pričom je potrebné v tomto type sídla podporovať predovšetkým rozvoj v:

- školstve – materské a základné školy,
- zdravotníctve – zdravotné strediská s ambulanciami všeobecných lekárov, lekárne,
- telekomunikáciách – pošty,
- službách – stravovacie zariadenia,
- kultúrno-spoločenskej oblasti – kiná, kultúrne domy, knižnice,
- oblasti športu a rekreácie – telocvične, otvorené športoviská,
- oblasti obchodu – obchody s komplexným základným sortimentom tovarov.

## 2.2 Požiadavky na riešenie záujmového územia obce

Z hľadiska zabezpečenia požiadaviek na riešenie záujmového územia ide predovšetkým o nasledovné potreby:

- podporovať rozvoj obce Komjatice, ktoré je zaradené v rámci sídelnej štruktúry SR špecifikovanej v ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja ako sídlo lokálneho významu, ktoré je súčasťou ťažiska osídlenia druhej úrovne - novozámocko – komárňanské ťažisko osídlenia, ležiace na ponitrianskej rozvojovej osi druhého stupňa Bánovce nad Bebravou – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno,
- rešpektovať a chrániť historicky založené väzby v urbanistickej štruktúre,
- rešpektovať a chrániť NKP zapísané v ÚZPF SR
  - Fara a tabuľa pamätná, Ondrej Caban z roku 1751, p. č.,44/1, ÚZPF; 336.I-2.,
  - Hrob s náhrobníkom, Ondrej Caban z roku 1860, č. ÚZPF 338.1.,
  - R. k Kostol sv. Alžbety, barok, r. 1751 - 1755, p. č. 43, ÚZPF 33 9.I.,
  - R. k Kostol sv. Petra a Pavla, barok' pol. 18. storočia' p. č.2918, č. ÚZPF 341.1.,
  - Kalvária barok, r. 7755- 61, v areáli cintorína, ÚZPF 342.1-21.
- rešpektovať a chrániť chránené územia prírody:
  - Prírodná rezervácia Torozlín,
  - Chránený areál Komjatický park,
- rešpektovať a chrániť prvky sústavy NATURA 2000:
  - Územie európskeho významu SKUEV0085 Dolný háj,
- rešpektovať hodnotné stromy v Komjatickom parku,
- rešpektovať a chrániť prvky RÚSES:
  - regionálne biocentrum Komjatice,
  - regionálne biokoridory - Malá Nitra, Tvrdošovský potok, Tvrdošovce – Lipová,
- rešpektovať hodnotné stromy v Komjatickom parku (platany javorolisté a borovice lesné),
- rešpektovať a chrániť lesné porasty vrátane ich ochranného pásma,
- rešpektovať mokraď lokálneho významu Štrkovisko (Štrkáreň) v obci Komjatice a mokraď regionálneho významu PR Torozlín,
- rešpektovať a chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. a hydromelioračné zariadenia,
- rešpektovať vodohospodársky významné toky Malá Nitra a Tvrdošovský potok,
- dôsledná ochrana a racionálne využívanie prírodných zdrojov,
- rešpektovať vodné toky a plochy a brehové porasty a ich ochranné pásma,
- zohľadniť a rešpektovať trasy nadradenej dopravnej a technickej infraštruktúry vyplývajúce z nadradených ÚPD,
- zohľadniť záujmy ochrany prírody a krajiny tak, ako vyplývajú zo spracovaných dokumentov,
- navrhnúť hlavné priestory a lokality smerovania nárokov na krátkodobý oddych a rekreáciu obyvateľov obce a záujmového územia,
- rešpektovať ochranné pásma technickej a dopravnej infraštruktúry.

## 2.3 Základné demografické údaje a prognózy

### 2.3.1 Obyvateľstvo

Pri sčítaní ľudu, domov a bytov (k 05/2011) bývalo v obci Komjatice 4 287 obyvateľov. Hustota zaľudnenia 149,5 obyv. na km<sup>2</sup> je nad celoslovenským priemerom, ktorý predstavuje 110 obyv./km<sup>2</sup>. K 31. 12. 2013 bolo v obci evidovaných 4 272 obyvateľov, z toho 2 079 mužov a 2 193 žien, kde na 1000 mužov pripadalo 1055 žien.

Tab. 1 Vývoj počtu obyvateľstva

Rok	Počet obyvateľov			Index vývoja v %
	Muži	Ženy	Spolu	
1869			2 867	100
1880			3 073	107,2
1890			3 371	117,6
1900			3 670	128,0
1910			4 104	143,1
1921			4 440	154,9
1930			4 075	142,1
1950			3 832	133,7
1961			4 829	168,4
1970			4 773	166,5
1991	1 891	2 090	3 981	138,9
2001	2 031	2 176	4 207	146,7
2009	2 085	2 193	4 278	149,2
2010	2 091	2 184	4 275	149,1
2011	2 090	2 197	4 287	149,5
2012	2 067	2 183	4 250	148,2
2013	2 079	2 193	4 272	149,0

Zdroj: Štatistické lexikóny, SODB 2011, ŠÚ SR, MsÚ Komjatice

Index vývoja retrospektívne poukazuje na priaznivý vývoj do roku 1921. V období od roku 1869 do roku 1921 vzrástol počet obyvateľov z počtu 2 867 na 4 440 obyvateľov (nárast o 1 573 obyvateľov). V období po 1. Svetovej vojne nastal výraznejší úbytok obyvateľov o 600 obyvateľov (3 832 obyvateľov v roku 1950). V nasledujúcom období Komjatice zaznamenali nárast obyvateľov, kde je v roku 1961 viditeľný výrazný nárast o takmer 1 000 obyvateľov oproti roku 1950. Sčítanie obyvateľstva v roku 1991 zaznamenalo úbytok o takmer 800 obyvateľov. Od obdobia začiatku deväťdesiatych rokov po súčasnosť počet obyvateľov v Komjaticiach kulminuje na hodnote pod 4 300 obyvateľov. Tendencia vývoja počtu obyvateľov má v súčasnosti mierne stúpajúci charakter.

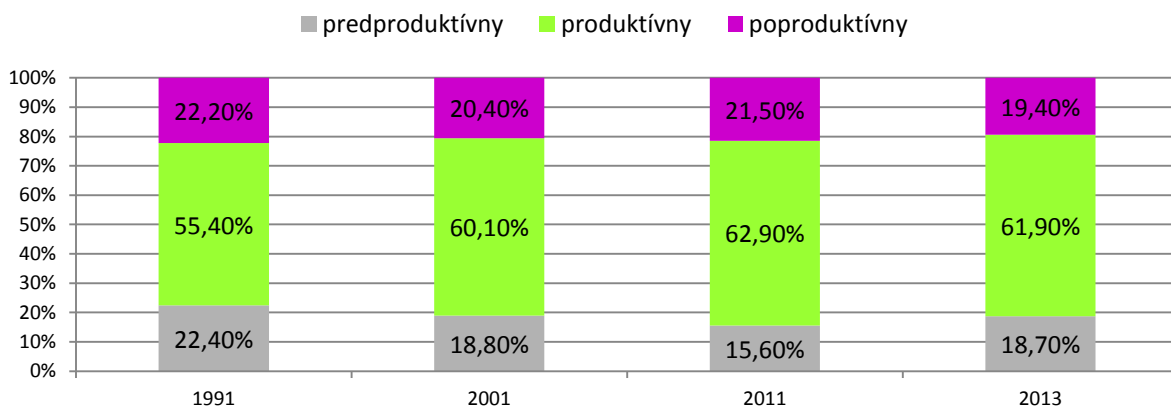
Tab. 2 Veková skladba obyvateľstva v retrospektíve

Veková skupina	Počet obyvateľov								% podiel vekových skupín (r. 2011)		
	k 03/1991		k 012/2001		k 05/2011		k 12/2013		Komjatice	okres Nové Zámky	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%			
Predproduktívna	891	22,4	789	18,8	668	15,6	799	18,7	15,6	13,0	
Produktívna	2 205	55,4	2 529	60,1	2 697	62,9	2 645	61,9	62,9	62,2	
Poproduktívna	885	22,2	859	20,4	922	21,5	828	19,4	21,5	24,7	
nezistený	-	-	30	0,7	-	-	-	-	-	0,1	
Spolu:	3 981	100,0	4 207	100,0	4 287	100,0	4 272	100,0	100,0	100,0	

Zdroj: ŠÚ SR, 1991, ŠÚ SR, 2001, ŠÚ SR, 2001, ŠÚ SR, 2011, www.statistics.sk

Intercenzálne obdobie 1991 – 2001 dokumentuje nárast produktívnej zložky obyvateľstva na úkor predproduktívnej aj produktívnej zložky obyvateľstva. Produktívna zložka obyvateľstva vzrástla z hodnoty 55,40% na 60,10%. Intercenzálne obdobie 2001 – 2011 zaznamenáva ďalší nárast počtu obyvateľov produktívnej zložky. V rovnakom období stúpa aj percento poproduktívneho obyvateľstva. Predproduktívna zložka má najnižšiu hodnotu spomedzi sčítacích období (15,60%). Obdobie medzi rokmi 2011 – 2013 prináša vzrast predproduktívnej zložky obyvateľstva pri stabilnom zotrvaní hodnoty produktívnej zložky. Rok 2013 zaznamenal klesanie hodnoty poproduktívnej zložky obyvateľstva.

Graf č. 1 Veková skladba obyvateľstva



Hodnotu vekovej štruktúry obyvateľov charakterizuje index vitality populácie, ktorý vyjadruje pomer obyvateľov v predproduktívnom veku k počtu obyvateľov v poproduktívnom veku. Obec Komjatice vykazovala v roku 1991 hodnotu indexu vitality 101, v roku 2001 hodnotu 92, v roku 2011 hodnotu 73 a v roku 2013 hodnotu 96. Index vitality má okrem roku 2013 klesajúcu tendenciu. Index vitality Komjatíc v roku 2011 dosiahol hodnotu 73, čo je v porovnaní s okresným priemerom 53 priaznivejší výsledok. Pre budúci vývoj je súčasná demografická situácia obyvateľov obce nepriaznivá, keďže hodnota indexu vitality je pod zachovnou hodnotou 100,0. Tento regresívny vývoj nasvedčuje o destabilizácii resp. nepriaznivom vývoji demografickej situácie obyvateľov obce. V rámci komunálnej politiky obce je pre zlepšenie nepriaznivého vývoja potrebné vytvárať podmienky pre stabilizáciu mladších vekových skupín obyvateľstva v obci.

### **Ekonomická aktivita obyvateľstva (k 05/2011)**

Ku dňu sčítania 21. 05. 2001 bolo v obci celkom 2 037 ekonomicky aktívnych osôb, z toho 1 114 mužov a 923 žien. Celkový rozsah ekonomicky aktívneho obyvateľstva a ekonomickej aktivity (zamestnaní a nezamestnaní obyvatelia) ovplyvňuje predovšetkým veková štruktúra obyvateľstva – predovšetkým zastúpenie obyvateľstva v produktívnom veku, ako aj zamestnanosť žien. Celkový pomer ekonomicky aktívnych obyvateľov v Komjaticiach bol v roku 2011 47,5%.

Tab. 3 Ekonomická aktivita obyvateľstva

Ekonomicky aktívne obyvateľstvo						podiel ekonom. aktív. z trvalo býv. obyvateľov	
muži	%	ženy	%	spolu	%	okres Nové Zámkye	okres Nové Zámkye %
1 114	54,69	923	45,31	2 037	100,00	70 764	49,00

Zdroj: SODB, ŠÚ SR 2011

Podiel ekonomicky aktívneho obyvateľstva na celkovom počte obyvateľov v obci v porovnaní s celookresným priemerom predstavuje minimálny rozdiel 1,5% v ukazovateľoch.

Tab. 4 Vývoj ekonomickej aktivity v priebehu rokov 1980 – 2001

Obec	Počet			V % z celkového počtu bývajúceho obyvateľstva		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011
<b>Plášťovce</b>	<b>1 838</b>	<b>2 059</b>	<b>2 037</b>	<b>46,17</b>	<b>48,94</b>	<b>47,52</b>

Zdroj: SODB, ŠÚ SR 2013

### **2.3.2 Vývojové trendy po r.2001**

V priebehu rokov 2001 až 2013 sa v celkovom vývoji počtu obyvateľov prejavili mierne zmeny. Sledovateľný je mierny nárast počtu obyvateľstva, keď celkový počet obyvateľov obce sa zvýšil z 4 207 v roku 2001 na 4 272 obyvateľov v roku 2013, čo je nárast o 65 obyvateľov. Celkový vývoj počtu obyvateľov ovplyvnil tak prirodzený vývoj, ako aj migrácia obyvateľstva.

Súčasný vývoj v podstatnej miere ovplyvňuje nízka pôrodnosť, ktorá má vplyv na prirodzený prírastok obyvateľov obce. Nízke hodnoty prirodzeného prírastku vzrástli za posledné obdobie v rokoch 2011 a 2013. Vplyv úmrtnosti na prirodzený prírastok obyvateľstva sa v priebehu uplynulých rokov významnejšie nezmenil, keď počet zomrelých sa pohybuje v rozsahu od 36 do 54 ročne. Na vývoj obyvateľstva prirodzenou menou v najbližšej retrospektíve poukazujú údaje z nasledujúcej tabuľky.

Tab. 5 Vývojové trendy po roku 2001

Rok	Počet		Prirodzený prírastok	Migračné saldo		
	Narodení	Zomrelí		prist.	odstáh.	saldo
2001	40	38	+2	59	61	-2
2002	47	43	+4	82	48	+34
2003	41	40	+1	67	54	+13
2004	35	39	-4	78	54	+24
2005	51	43	+8	83	69	+14
2006	46	41	+5	48	54	-6
2007	41	39	+2	26	61	-35
2008	48	44	+4	78	52	+26



Rok	Počet		Prirodený prírastok	Migračné saldo		
	Narodení	Zomrelí		prist.	odstah.	saldo
2009	40	48	-8	62	62	0
2010	54	54	0	45	49	-4
2011	52	36	+16	56	53	+3
2012	39	47	-8	61	55	+6
2013	50	36	+14	46	45	+1
spolu	584	548	+36	791	717	+74

Zdroj: OcÚ Komjatice

Ako vyplýva z uvedeného prehľadu vývoj naznačuje, že z hľadiska prirodzeného vývoja možno očakávať pokračovanie tendencie kulminácie počtu obyvateľstva, alebo mierneho stúpania (v priebehu rokov 2001 – 2013 prírastok o 65). Migračné saldo má priaznivý vývoj (v priebehu rokov 2001 – 2013 prírastok z migrácie +74).

Pri úvahách o predpokladanom vývoji počtu obyvateľov obce je potrebné zohľadniť demografické vývojové trendy, naznačujúce stagnáciu resp. v okresnom a krajskom priemete znižovanie počtu obyvateľov. (Prognóza vývoja obyvateľstva v okresoch SR do roku. 2035 - INFOSTAT 2013). Na druhej strane je potrebné vziať do úvahy územnotechnické predpoklady – realizácia rýchlostnej cesty R7 a realizácia cesty I. triedy I/64 v novej trase. Ďalším stimulom sú možnosti pre rozvoj bytovej výstavby, čím sa vytvoria predpoklady pre nárast počtu obyvateľov obce.

### 2.3.3 Zamestnanosť

Podľa údajov z roku 2011 najviac ekonomicky aktívnych ľudí pracuje v III. sektore (53,41 %) a v II. sektore (35%). V I. sektore pracuje 4,81 %. V priemysle pracuje 27,93%, v bytovom hospodárstve, službách a verejnej správe 17,13% a vo veľkoobchode, maloobchode, oprave motorových vozidiel, motocyklov a spotrebného tovaru pracuje 10,90%. Za prácou odchádza 32,98 % ekonomicky aktívnych obyvateľov.

#### **Požiadavky a ciele riešenia**

Úvahy o vývoji počtu obyvateľov v návrhu ÚPN obce formulovať:

- v dvoch variantoch, pričom I. variant definovať na základe prognózneho vývoja obyvateľov v rámci širších vzťahov (okresná a krajská úroveň) a na úrovni samotnej obce, vychádzajúci z trendov vývoja. II. variant na základe zhodnotenia demografických vstupov, ako aj rozvojového potenciálu obce, resp. predpokladu rastu atraktivity obce,
- zohľadniť postavenie obce v rámci hierarchie sídelnej štruktúry Nitrianskeho kraja ako centra osídlenia lokálneho významu,
- pre naplnenie rozvojového scenára zabezpečiť priestorové a územnotechnické podmienky, vrátane dostatočnej územnej rezervy,
- v návrhovom období predpokladať s trendom zlepšenia vekovej a vzdelanostnej štruktúry obyvateľov obce,
- počítať s postupným zvyšovaním počtu pracovných príležitostí hlavne v terciárnom sektore, s cieľom znižovania počtu odchádzajúcich za prácou mimo trvalého bydliska,
- počítať so zvyšovaním zastúpenia malých a stredných podnikateľov v obci, naviazaných na nosné výrobné podniky v regióne.

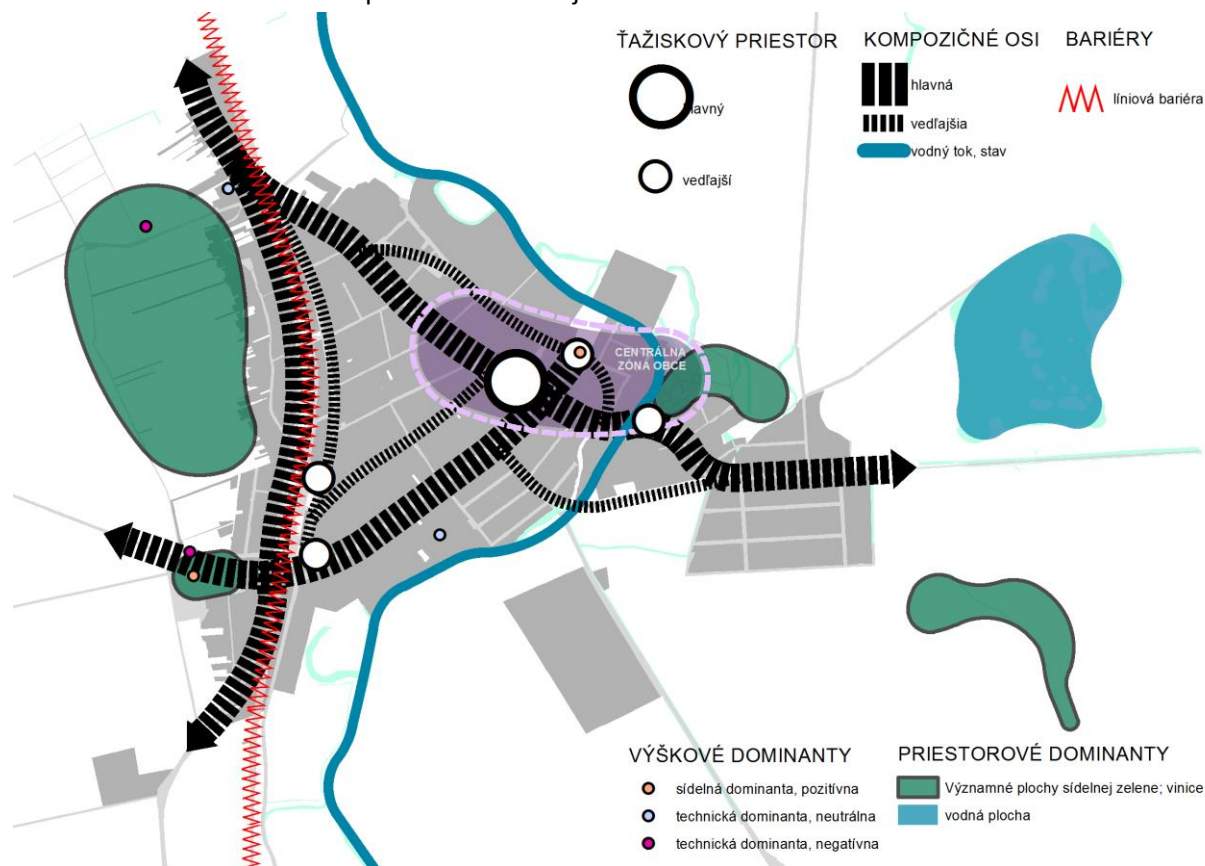
## 2.4 Osobitné požiadavky na urbanistickú kompozíciu

Zastavané územie obce Komjatice je špecifické trojuholníkovým pôdorysom, ktorý vymedzuje 3 hlavné kompozičné osi ulíc Vinohradská, Nitrianska v pokračovaní Štúrovej a Dolná. Vedľajšie kompozičné osi sú Horná, Hviezdoslavova, Nádražná a Hradská ulica, ktoré držia formovanie podružných línií verejných priestorov. Výraznú kompozičnú os zastáva prírodná línia vodného toku Malej Nitry, ktorá drží zastavané územie zo severovýchodnej a juhovýchodnej polohy.

Hlavný ťažiskový priestor formuje zoskupenie najvýznamnejšej obecnej občianskej vybavenosti okolo Námestia O. Cabana (Obecný úrad, základná a materská škola, Kultúrny dom, trhovisko, pošta, potraviny). Podružné ťažiskové priestory sa nachádzajú pri farskom kostole sv. Alžbety s dominantou samotného kostola, pri vstupe do Komjatického parku, pri Železničnej stanici a pri polyfunkčnej uzlovej štruktúre v okolí predajne obchodného reťazca Tesco.

Urbanistickej štruktúre obce dominujú prírodné prvky Komjatického parku, viníc, vodnej plochy a Torozlín. Urbanizovaný priestor cintorína situovaný na vyvýšenej ploche zvyrazňuje dominantu kostola sv. Petra a Pavla. Negatívne prvky v urbanistickej štruktúre sú priestorová bariéra železničnej trate, ktorá obmedzuje prepojenie západnej a východnej polohy zastavaného územia a technické dominanty telekomunikačných operátorov vo vyvýšenej polohe obce zasahujúce do panorám a pohľadov obce.

Schéma č. 3 Urbanistická kompozícia obce Komjatice



V návrhu ÚPN je nutné zohľadňovať nasledovné požiadavky:

- pri koncipovaní urbanistickej kompozície je potrebné sa sústrediť na zvyšovanie kvalitatívnej úrovne existujúcich urbánnych priestorov obce,
- rešpektovať kompozičné prvky charakterizujúce obec:
  - výškové a kultúrno -spoločenské dominanty bodové (kostoly, kaplnky, cintorín),
  - významné dominanty plošného charakteru (parkovo upravené plochy, cintorín, priestorové dominanty viníc, plošná dominantá štrkovisko - Štrkáreň),
  - líniové dominanty – dopravné koridory (cesty a železnica), vodné toky so sprievodnou zeleňou,
- pri návrhu rozvoja obce vychádzať z historicky založenej urbanistickej štruktúry, pričom pri novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby,
- rešpektovať a zachovať existujúce prevažujúce výškové zónovanie zástavby do 2 nadzemných podlaží, a minoritné územie so zástavbou bytových domov s 2 nadzemnými podlažiami a obytným podkrovím,
- z hľadiska vnútorných štruktúr obce je potrebné sa orientovať na funkčné dobudovanie a kompozičné stvárnenie:
  - ťažiskového priestoru obce, ktorého potenciál je potrebné v rámci kompozičnej štruktúry obce umocniť ako uzlového priestoru – centrum obce, spoločensko – komunikatívnych aktivít (verejné priestranstvo, park, obecný úrad, kultúrny dom, reštaurácia a služby, pošta a areál základnej školy),
  - preveriť formovanie a funkčné posilnenie podružného ťažiskového priestoru obce pred objektom potravinového reťazca Tesco,
  - hlavných a vedľajších historicky založených kompozičných osí, ako aj novonavrhaných s požiadavkou vytvárania nosnej kostry vnútornej štruktúry obce,
- posilniť význam fenoménov prírodného charakteru na území obce – vodný tok Malá Nitra,
- v širšom centre obce nevychleňovať plochy pre stavby (prevádzky), ktoré by mohli neprimeraným hlukom, zápachom, resp. prachom obťažovať obyvateľov centra obce ako aj obyvateľov lokalít určených na bývanie,
- osobitne sa vyhnúť vychleňovaniu plôch pre umiestňovanie stavieb poľnohospodárskeho drobného zariadenia v centre obce, vyššie uvedené stavby umiestňovať iba v okrajových častiach obce v dostatočnej vzdialenosti od stavieb na bývanie,
- v centre obce vychleňovať plochy len pre novostavby občianskej vybavenosti nevýrobného charakteru, tak aby nenarušovali typický vzhľad centra obce,
- trasovanie nových komunikácií v obci považovať za integrálnu súčasť urbanizovanej krajiny a základnú formotvornú súčasť vytvárania celkového obrazu obce.

## 2.5 Osobitné požiadavky na obnovu, prestavbu a asanácie

Pri obnove, prestavbe, príp. asanácii jednotlivých častí obce je potrebné rešpektovať nasledovné požiadavky:

- pri návrhu ÚPN obce vychádzať z princípu zachovania identity obce, pričom podporovať obnovu najmä pamätihodností obce a ich historicky založených väzieb v urbanistickej štruktúre obce, napr. preveriť obnovu schodiska vedúceho na pódium Golgoty ako vyústenie Kalvárie v cintoríne.

- pri novej výstavbe, dostavbe a prestavbe postupovať v súlade s podmienkami zákona č. 49/2002 o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého je kultúrnou pamiatkou aj nehnuteľná a hnutelná vec resp. nález neodkrytý zistený metódami archeologického výskumu,
- zhodnotiť a navrhnúť na prestavbu len tie územia, ktoré svojou súčasnou kvalitou a stavom nevyhovujú požiadavkám na kvalitu života, príp. sú limitom pre realizáciu zámerov verejného záujmu (dopravné stavby regionálneho resp. nadregionálneho významu),
- pri všetkých investičných zámeroch zohľadniť požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,
- revitalizáciu resp. regeneráciu prostredia riešiť formou dotvárania pri zachovaní všetkých kultúrno-historických hodnôt prostredia i zachovaní individuálnych hodnôt jednotlivých architektúr.

## 2.6 Požiadavky na riešenie rozvoja dopravy

Z hľadiska dopravnej regionalizácie, ktorá je základným kritériom udržateľného rozvoja spoločnosti, patrí riešené územie do stabilizovaného dopravného regiónu. Cez obec prechádza cesta nadregionálneho významu I/64 (Komárno - Nové Zámky – Nitra – Topoľčany), a lokálneho významu III/064025 (Komjatice - Jatov), ktorá prepája cestu I/64 s cestou I/75 s križovaním na území obce. Trasa cesty I/64 vedená cez zastavané územie obce a zabezpečuje dopravnú dostupnosť obce v smere sever – juh.

Z hľadiska širších vzťahov sa v regióne uvažuje s vybudovaním rýchlostnej cesty R7 (Bratislava - Lučenec), čím región získa na väčšej atraktivite.

Cez správne územie obce vedie železničná trať č. 140 Nitra – Šurany, na ktorej sa uvažuje elektrifikácia a modernizácia, s riešením existujúcich úrovňových priecestí v obci na mimoúrovňové.

Tab. 6 Rozsah intenzity cestnej dopravy na cestnej sieti v obci, počet skutoč. vozidiel za 24 hod.

Sčítací úsek		Číslo cesty	Ročné priemerné denné intenzity profilové (sk.voz./24 h)			
			Nákladné automobily a prívesy	Osobné a dodávkové automobily	Motocykle	Súčet všetkých vozidiel a prívesov
85790	2005	III/064025	247	566	9	822
	2010		213	776	2	991
	Nárast v %		86,23%	137,10%	22,22%	120,06%
80480	2005	I/64	1 152	4 786	14	5 952
	2010		972	4 223	21	5 216
	Nárast v %		84,38%	88,24%	150%	87,63%
80498	2005	I/64	996	4 545	10	5 551
	2010		954	5 601	10	6 565
	Nárast v %		95,78%	123,23%	100,00%	118,27%

Zdroj : www.ssc.sk

### **Požiadavky a ciele riešenia**

Pri návrhu územného plánu obce Komjatice je potrebné sa zamerať na riešenie nasledujúcich problémov, resp. premietnuť známe investičné zámery:

- do ÚPN obce premietnuť záväznú časť vyplývajúcu z ÚPN R Nitrianskeho kraja, ktorá sa vzťahuje na obec Komjatice (cesta I/64 v novej trase v kategórii C 11,5/80, modernizácia a elektrifikácia železničnej trate Šurany – Veľké Bielice vrátane mimoúrovňového riešenia železničných priecestí),
- v súlade s územnými možnosťami riešiť úpravy šírkových usporiadaní existujúcich komunikácií, v zmysle STN 73 6110,
- v nových rozvojových lokalitách navrhnuť šírkové usporiadanie nových komunikácií v zmysle STN 73 6110,
- pri budovaní nových zariadení občianskej vybavenosti zabezpečiť adekvátne rozšírenie počtu parkovacích miest v zmysle STN 73 6110,
- riešiť chýbajúce chodníky pozdĺž cesty I/64 v súlade s STN 73 6110,
- navrhnuť umiestnenie zastávok autobusovej dopravy a vyznačiť ich pešiu dostupnosť,
- riešiť prepojenie existujúcich slepých ulíc a vytvorenie siete vzájomne prepojených obslužných komunikácií C2, C3,
- cyklistické trasy riešiť vo vzťahu s okolitými obcami (vo väzbe na termálne kúpalisko Podhájska, pričom ich šírkové parametre navrhnuť v súlade s STN 73 6110,
- doplniť chýbajúce chodníky pozdĺž miestnych komunikácií v súlade s STN 73 6110,
- doplniť odvodňovacie pásy zelene v zmysle STN 73 6110,
- rešpektovať ochranné pásma dopravných zariadení.

## **2.7 Požiadavky na riešenie verejného technického vybavenia**

### **2.7.1 Vodné hospodárstvo**

#### ***Vodohospodárske pomery***

Hydrogeograficky patrí katastrálne územie obce Komjatice do širšieho povodia rieky Nitra, ktorý je najvýznamnejším tokom v záujmovom území. Obcou Komjatice preteká Malá s celkovou dĺžkou 31,1 km. Na východe katastra obce sa nachádza štrkovisko – vodná plocha s názvom Štrkáreň s rozlohou 45 ha. V juhovýchodnej časti chatára obce sa nachádza nové menšie štrkovisko, nazývané Nová Štrkáreň. V chatári obce sa nachádza niekoľko mŕtvych ramien rieky Nitry, spravidla vyschnutých alebo napĺňaných spodnou vodou len v dobe výdatných dažďov. Najvýznamnejšou z nich je vodná plocha Kňazova jama – Torozlín. V južnej časti obce sa nachádza geotermálny vrt Komjatice, jeho výdatnosť je  $Q = 12,0$  l/s, teplota 62 °C, tepelný výkon 2,35 MW.

#### ***Zásobovanie pitnou vodou***

Obec Komjatice má vybudovaný verejný vodovod. Obec je zásobovaná zo systému Skupinového vodovodu Gabčíkovo, cez Skupinový vodovod Černík. Vodojem je situovaný v extraviláne obce Černík v jej východnej časti. Z vodojemu Černík je pitná voda vedená prírodným potrubím do obce

Komjatice. Bilančný prídel pre obec Komjatice je  $Q = 11,7 \text{ l/s}$  – údaj z Komjatice – vodovod, prevádzkový poriadok.

### ***Odvádzanie splaškových vôd***

Obec Komjatice má čiastočne vybudovanú obecnú kanalizáciu. Kanalizácia bola budovaná v dvoch etapách a do prevádzky daná v roku 2005. Po roku 2005 v roku 2012 bola vybudovaná kanalizácia k Starým bytovkám a v roku 2013 v ulici Generála Svobodu kanalizácia gravitačná. Na vybudovanú verejnú kanalizáciu v obci sú napojené rodinné domy, bytové domy, nehnuteľnosti obecnej vybavenosti jednotlivými kanalizačnými prípojkami. Vybudovaná kanalizácia je sčasti jednotná a sčasti splašková. Splaškové vody sú prečerpávané do stoky A6 a ďalej do ČOV, dažďové vody sú prečerpávané do toku Malá Nitra.

### ***Odvádzanie dažďových vôd***

V obci Komjatice sú dažďové vody odvádzané

- jednotnou kanalizáciou z územia sídliska Juh a ulice Fr. Kráľa a sú prečerpávané do toku Malej Nitry cez čerpaciu stanicu ČS Juh. Kapacita ČS Juh je  $Q = 30,0 \text{ l/s}$ .
- z ostatných oblastí sú dažďové vody obce odvádzané odvodňovacími rigolmi vedľa miestnych komunikácií

## **2.7.2 Zásobovanie elektrickou energiou**

### ***22kV vedenie***

Obec Komjatice sú zásobované elektrickou energiou z transformačných staníc napájaných prípojkami z VN vedenia č. 244 z rozvodne 110/22kV RZ Nitra 1 – Nové Zámky. Podľa údajov z dispečingu prevádzkovateľa Západoslovenská distribučná a.s., bolo v r. 2013 vedenie zaťažené na strane RZ Nové Zámky v max. výške 65 A, pri max. dovolenom prúde 322 A. Zo strany RZ Nitra Čermáň bolo vedenie zaťažené na max. hodnotu 70A, pri maximálnom dovolenom prúde 320 A.

## **2.7.3 Zásobovanie plynom**

Katastrálnym územím obce Komjatice prechádza VTL plynovod DN 300 PN 6,3 MPa vedený z Mojmíroviec smer Bánov, ďalej na Komárno. Z uvedeného plynovodu je vyvedená VTL prípojka do regulačnej stanice plynu RS Komjatice VTL/STL s kapacitou  $3000 \text{ m}^3$ , umiestnená na ulici Vinohradská, prostredníctvom ktorej sa uskutočňuje distribúcia a z ktorej je obec zásobovaná STL plynovodom. Táto RS slúži aj pre obec Veľký Kýr a Černík.

### ***Požiadavky a ciele riešenia***

Z hľadiska vodného hospodárstva je pre budúci rozvoj obce, ale aj pre súčasnosť, potrebné:

- Systém zásobovania pitnou vodou zo Skupinového vodovodu Gabčíkovo, cez Skupinový vodovod Černík považovať za stabilizovaný,
- v nadväznosti na územnoplošný rozvoj obce, urbanistickú koncepciu rozvoja obytnej, výrobnéj a rekreačnej funkcie navrhnuť doplnenie siete na zásobovanie pitnou vodou a odvádzanie splaškových a dažďových vôd,
- na základe urbanistickej koncepcie rozvoja sídla vybilancovať potrebu pitnej vody,
- na základe urbanistickej koncepcie rozvoja sídla vybilancovať množstvo odpadových vôd,

- pri územnom rozvoji rešpektovať zákon o vodách, súvisiacich právnych predpisov, ako aj zákon o povodniach,
- preveriť možnosť revitalizácie odstaveného ramena rieky Nitra (pri ulici Kornilcevova).

Z hľadiska zásobovania elektrickou energiou je potrebné:

- rešpektovať existujúce vedenia a zariadenia elektrickej energie, vrátane ich ochranných pásiem,
- pre zásobovanie elektrickou energiou využiť kapacity existujúcich elektrických zariadení, po ich vyčerpaní navrhnuť nové zariadenia – trafostanice vrátane prípojok,
- na základe urbanistickej koncepcie rozvoja obce vybilancovať potrebu elektrickej energie,
- v nadväznosti na územnoplošný rozvoj obce, urbanistickú koncepciu rozvoja obytnej, výrobnnej a rekreačnej funkcie navrhnuť doplnenie siete trafostaníc v obci.

Z hľadiska zásobovania plynom je potrebné:

- rešpektovať ochranné pásma,
- na základe urbanistickej koncepcie rozvoja obce vybilancovať potrebu plynu,
- v nadväznosti na územnoplošný rozvoj obce, urbanistickú koncepciu rozvoja obytnej, výrobnnej a rekreačnej funkcie navrhnuť doplnenie plynofikačnej siete.

V oblasti tepelnej politiky je potrebné:

- uprednostniť využívanie obnoviteľných zdrojov energie pred fosílnymi palivami za predpokladu splnenia kritérií energetickej a ekonomickej efektívnosti, kritérií ochrany životného prostredia a najmä kritéria ceny tepla pre konečného spotrebiteľa,
- podporovať a dbať o realizáciu racionalizačných opatrení znižujúcich energetickú náročnosť objektov spotrebujúcich teplo.

#### 2.7.4 Pošta a telekomunikácie

Cez územie obce Komjatice je v súčasnosti trasovaný diaľkový optický kábel (DOK), prechádzajúci katastrom na západnej strane mimo zastavaného územia zo smeru Veľký Kýr a pokračuje na obec Lipová. Mobilnú telefónnu sieť so 100% pokrytím zabezpečujú všetky spoločnosti poskytovateľov mobilnej siete podnikajúcich na území SR.

Obec Komjatice je napájaná miestnou telefónnou sieťou, ktorej vedenia sú vedené čiastočne vzdušnou trasou a ako káblové vedenia v zemných ryhách. V obci prebieha postupná kabeláž vzdušných telekomunikačných rozvodov. Oblastný optický kábel prechádza v smere z obce Veľký Kýr a pokračuje na obec Černík. Digitálna telefónna ústredňa je situovaná v objekte pošty v blízkosti Námestia O. Cabana.

#### **Požiadavky a ciele riešenia**

V oblasti telekomunikácií je potrebné:

- rešpektovať vybudované telekomunikačné zariadenia a vedenia vrátane ochranných pásiem,
- v nových rozvojových lokalitách situovať nové telekomunikačné uzly služieb pripojené prostredníctvom optickej infraštruktúry,
- v nadväznosti na územnoplošný rozvoj obce, urbanistickú koncepciu rozvoja obytnej, výrobnnej a rekreačnej funkcie navrhnuť doplnenie telekomunikačnej siete obce.

## 2.7.5 Odpadové hospodárstvo

Systém zberu zmesového komunálneho odpadu je zabezpečený lokálnym systémom a zber vyseparovaných zložiek komunálneho odpadu je zabezpečený lokálnym a donáškovým systémom. Odvoz komunálneho odpadu zabezpečuje firma Branter Nové Zámky s. r. o., ktorá ho odváža na skládku NNO Tvrdošovce a na zberné miesto v Nových Zámkoch.

V obci nie je vybudovaná kompostáreň, ale plánuje sa jej výstavba. Zberné miesto pre biologicky rozložiteľný odpad je sezónne na Hornej ulici. Biologicky rozložiteľný odpad sa potom spracováva v drvičke.

### **Požiadavky a ciele riešenia**

V oblasti odpadového hospodárstva je potrebné:

- pri nakladaní s odpadmi je potrebné postupovať v zmysle zákona NR SR č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a jeho vykonávacích predpisov a Programu odpadového hospodárstva,
- zaviesť podporu používania materiálov získaných z recyklovaných odpadov na výrobu výrobkov,
- zvýšiť mieru materiálového a energetického zhodnocovania odpadov,
- riešiť vybudovanie obecnej kompostárne a výber vhodnej lokality,
- zabezpečiť likvidáciu „divokých“ skládok odpadu,
- zamedziť zakladaniu neorganizovaných skládok odpadu,
- pokračovať v separovanom zbere využiteľných zložiek s cieľom znížiť množstvo komunálneho odpadu.

## 2.8 Požiadavky na ochranu prírody a tvorbu krajiny, na ochranu prírodných zdrojov

### 2.8.1 Územná ochrana

<sup>2</sup>V zmysle zákona sa v riešenom území nachádzajú chránené územia:

- **Prírodná rezervácia Torozlín** - vyhlásená v roku 1982 za účelom ochrany vodného biotopu s výskytom chránených a zriedkavých druhov rastlín a živočíchov na vedecko-výskumné, náučné a kultúrno-výchovné ciele. Rozloha územia je 5,4 ha. V území platí 4. stupeň ochrany podľa § 15 zákona o ochrane prírody a krajiny. Ochranné pásmo v zmysle § 17 ods. 7 zákona o ochrane prírody a krajiny je vymedzené na území 100 m von od hranice prírodnej rezervácie a platí v ňom 3. stupeň ochrany podľa § 14 citovaného zákona.
- **Chránený areál Komjatický park** - vyhlásený v roku 1984 uznesením Rady Okresného národného výboru v Nových Zámkoch č. 500/041284 zo dňa 4.12.1984 z dôvodu ochrany historického parku v obci Komjatice. Rozloha areálu je 6,5 ha. V území platí 4. stupeň ochrany podľa § 16 uvedeného zákona.

---

<sup>2</sup> zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov



## NATURA 2000

V zmysle výnosu MŽP SR č. 3/2004-5.1 zo dňa 14. 7. 2004 (národný zoznam území európskeho významu) sa v riešenom území nachádza územie európskeho významu:

- **Územie európskeho významu SKUEV0085 Dolný háj** - rozloha 58,24 ha, z toho 7,5 ha v riešenom území.

## Ochrana drevín

V riešenom území sa chránené stromy nenachádzajú. V Komjatickom parku sa nachádza niekoľko hodnotných exemplárov:

- Komjatický platan - platan javorolistý (*Platan acerifolia*), ktorý je najhrubším stromom na Slovensku a jeden zo siedmich najväčších zástupcov flóry v Európe. **Platan má 138 rokov**, obvod kmeňa 930 cm, priemer koruny 36 m a výšku 32 m,
- skupina 5 ks platanov javorolistých (*Platan acerifolia*), ktoré sa nachádzajú v centrálnej časti parku,
- skupina 150 ročných borovíc v severnej časti Komjatického parku.

## Mokrade

Tabuľka 7 Prehľad mokradí v katastrálnom území obce Komjatice

P. č.	Názov mokrade	Okres	Obec	Rozloha (ha)	Význam
1.	Štrkovisko pri obci Komjatice (Štrkáreň)	NZ	Komjatice	35	lokálny
2.	PR Torozlín	NZ	Komjatice	5,4	regionálny

Zdroj: ŠOP SR, 2014

### 2.8.2 Priemet GNÚSES a Regionálneho územného systému ekologickej stability

Generel nadregionálneho územného systému ekologickej stability Slovenskej republiky bol schválený uznesením Vlády Slovenskej republiky č. 319 z 27. apríla 1992. Dokument GNÚSES bol aktualizovaný v roku 2001 v rámci Koncepcie územného rozvoja Slovenskej republiky.

Prvky Regionálneho územného systému ekologickej stability sú spracované v zmysle RÚSES okresu Nové Zámky, resp. ÚSES, ktorý bol vypracovaný v rámci ÚPN-R Nitrianskeho kraja. V zmysle týchto dokumentov sa v riešenom území nachádzajú nasledujúce prvky územného systému ekologickej stability:

#### **Regionálny biokoridor Malá Nitra**

Regulovaný vodný tok, ktorý preteká centrálnou časťou riešeného územia po východnej hranici zastavaného územia a potom južným smerom do k. ú. Lipová. Jeho dĺžka je 5,9 km.

#### **Regionálny biokoridor Tvrdošovský potok**

Regulovaný vodný tok bez brehových porastov, ktorý sa napája na regionálny biokoridor Dlhý kanál v k. ú. Tvrdošovce. Jeho dĺžka je 0,5 km.

### **Regionálny biokoridor Tvrdošovce - Lipová**

Predstavuje biokoridor v západnej časti riešeného územia, ktorý sa nachádza na veľkoblokovej ornej pôde a napája sa na regionálne biokoridory RBk Tvrdošovský porok a RBk Cabajský potok v k. ú. Rastislavice a RBk Malá Nitra v k. ú. Šurany. Jeho dĺžka je 1,7 km.

### **Regionálne biocentrum Komjatice**

Predstavuje vodnú plochu s nelesnou drevinou vegetáciou, ktorá vznikla ťažbou štrku. Biocentrum sa nachádza vo východnej časti katastrálneho územia a zasahuje do k. ú. Černík. Veľkosť biocentra je 57 ha.

### **Regionálne biocentrum Torozlín**

Biocentrum sa nachádza vo východnej časti riešeného územia v lokalite Torozlín. Jadro biocentra tvorí prírodná rezervácia Torozlín, ktorá je zároveň územím európskeho významu SKUEV0085 Dolný háj. Ide o pôvodné rameno rieky Nitra tzv. Kňazova jama. Veľkostné parametre sú vyhovujúce (57 ha).

## **2.8.3 Ochrana prírodných zdrojov**

### **2.8.3.1 Ochrana vodných zdrojov**

#### **Citlivé oblasti**

V zmysle nariadenia Vlády SR č. 617/2004 Z. z., ktorým sa ustanovujú citlivé a zraniteľné oblasti, celé územie Slovenskej republiky je zaradené medzi citlivé oblasti.

#### **Zraniteľné oblasti**

V zmysle nariadenia Vlády SR č. 617/2004 Z. z., ktorým sa ustanovujú citlivé a zraniteľné oblasti, je riešené územie zaradené medzi zraniteľné oblasti.

#### **Územia s povrchovou vodou určenou na odber pre pitnú vodu**

V zmysle vyhlášky MŽP SR č. 211/2005 Z. z., ktorou sa ustanovuje zoznam vodohospodársky významných vodných tokov a vodárenských vodných tokov sa v riešenom území nachádzajú 2 vodohospodársky významné toky Malá Nitra a Tvrdošovský potok.

#### **Geotermálne vody**

V riešenom území sa vyskytujú zásoby geotermálnych vôd viazané na obalové karbonáty tatrika. V juhovýchodnom areáli PPD Komjatice sa nachádza geotermálny vrt Komjatice 1.G, ktorého hĺbka je 1 830 m a výdatnosť  $Q = 12$  l/s.

### **2.8.3.2 Ochrana pôdných zdrojov**

#### **Bonita pôdy**

Podľa nariadenia Vlády SR č. 58/2013 Z. z. je v katastrálnom území Komjatice vyčlenených 8 pôdných jednotiek, ktoré sú zaradené medzi najkvalitnejšie poľnohospodárske pôdy. Táto najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda zaberá 27 % z celkovej rozlohy poľnohospodárskej pôdy.

Tab. 8 Prehľad najkvalitnejšej pôdy v k. ú. Komjatice

Katastrálne územie	BPEJ
Komjatice	0017002, 0019002, 0019005, 0020003, 0022002, 0023003, 0036002, 0037002

Zdroj: VÚPOP, 2014

### 2.8.3.3 Ochrana lesných zdrojov

Rozloha lesných pozemkov podľa údajov Národného lesníckeho centra (stav 2014) predstavuje 38,66 ha. Lesnatosť územia je veľmi nízka, iba 1,26 %. Fragmenty lesných porastov sa nachádzajú južne od zastavaného územia v lokalite Kúty, východne od zastavaného územia pri futbalovom ihrisku, pri ulici Generála Svobodu a pri prírodnej rezervácii Torozlín.

### 2.8.3.4 Ochrana nerastných zdrojov

V riešenom území je evidované nasledovné ložisko nevyhradených nerastov:

- 4056 Komjatice - štrkopiesky a piesky - Alas Slovakia s.r.o. na parcele č. 4555/4.

#### **Požiadavky z hľadiska ochrany prírody a krajiny, ochrany a racionálneho využívania prírodných zdrojov a zelene**

- rešpektovať a chrániť chránené územia prírody:
  - Prírodná rezervácia Torozlín,
  - Chránený areál Komjatický park,
- rešpektovať a chrániť prvky sústavy NATURA 2000:
  - Územie európskeho významu SKUEV0085 Dolný háj,
- rešpektovať a chrániť prvky RÚSES:
  - regionálne biocentrum Komjatice,
  - regionálne biokoridory - Malá Nitra, Tvrdošovský potok, Tvrdošovce – Komjatice,
- rešpektovať mokrad' lokálneho významu Štrkovisko (Štrkáreň) v obci Komjatice a mokrad' regionálneho významu PR Torozlín,
- rešpektovať a chrániť prvky miestneho územného systému ekologickej stability,
- vytvárať v územnoplánovacom procese predpoklady na realizáciu prvkov systému ekologickej stability v poľnohospodársky využívanej krajine,
- rešpektovať a chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z.,
- rešpektovať vodné toky a plochy a brehové porasty a ich ochranné pásma,
- rešpektovať vodohospodársky významné toky Malá Nitra a Tvrdošovský potok,
- rešpektovať a chrániť geotermálne vody komjatickej depresie a geotermálny vrt Komjatice 1 G,
- chrániť plochy lesných porastov, ktoré tvoria základ krajinotvorných, ochranno-prírodných i ekostabilizačných prvkov územia mesta,
- podporovať budovanie novonavrhaných krajinotvorných komponentov, v maximálnej miere ochraňovať jestvujúce krajinotvorné prvky v území,
- vychádzať z predpokladu, že na zásah do biotopov je potrebný súhlas orgánu ochrany prírody podľa §6 ods. 1 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov podľa ktorého každý, kto zamýšľa zasiahnuť do biotopu európskeho významu alebo do biotopu národného významu spôsobom, ktorým môže biotop poškodiť, alebo zničiť, je povinný vyžiadať si

súhlas obvodného úradu životného prostredia. Ak zásahom dôjde k poškodeniu alebo zničeniu biotopu, žiadateľ je povinný uskutočniť primerané náhradné revitalizačné opatrenia. Pri výsadbe je potrebné uprednostniť pôvodné druhy drevín,

- pri urbanizácii územia rešpektovať uznesenie vlády SR č. 148/2014 k Stratégii adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, hlavne dbať o aplikáciu adaptačných opatrení špecifikovaných v kap. 8.3 Sídelné prostredie,
- rešpektovať a chrániť Komjatický park, vrátane hodnotných stromov - platany javorolisté (*Platan acerifolia*), borovice lesné (*Pinus silvestris*) a ďalšie, zapojenie parku do systému zelene v obci,
- navrhnuť funkčný systém zelene v obci, ktorý bude pozostávať z prepojenia významných plôch zelene v obci (parkové plochy v centrálnej zóne ale aj v ďalších častiach zastavaného územia) a sprievodnej líniovej zelene popri komunikáciách,
- doplnenie stromoradií v miestach, kde absentujú, tak aby sa vytvoril funkčný systém zelene s prepojením na krajinnú zeleň resp. zeleň Malej Nitry a líniovú zeleň vo západnej časti riešeného územia,
- ochrana líniovej krajinnej zelene najmä v západnej časti katastrálneho územia ako kvalitného ekostabilizačného, krajnotvorného, protierózneho a estetického prvku,
- sprievodnú zeleň komunikácií riešiť vo forme líniových prvkov (stromoradií), v podobe jednostranných alebo obojstranných výsadiel listnatých stromov s nízkym trávnikom v súlade s technickými obmedzeniami inžinierskych sietí, uprednostniť druhy odolné voči exhalátom a zasoľovaniu,
- podporiť prepojenie Komjatického parku s krajinnou zeleňou a významnými plochami zelene v riešenom území - Komjatické štrkovisko (Štrkáreň), prírodná rezervácia Torozlín a v rámci širších vzťahov s lesnými porastami v lokalitách Dolná háj a Bažantnica v k. ú. Černík,
- podporovať výsadbu izolačnej zelene popri areáloch výroby a poľnohospodárskej výroby, ktorá bude plniť aj hygienickú a estetickú funkciu,
- zabezpečiť ochranu líniovej krajinnej zelene najmä v západnej časti katastrálneho územia ako kvalitného ekostabilizačného, krajnotvorného, protierózneho a estetického prvku,
- pri návrhu a kategorizácii krajinnej zelene vychádzať z ekologicky optimálneho priestorového usporiadania a využívanie územia špecifikovaného v Krajinnno-ekologickom pláne obce spracovaného v rámci prieskumov a rozborov ÚPN,
- dodržiavať a uplatňovať metodicky odporúčané štandardy plôch zelene podľa metodickéj príručky MŽP SR z r. 2002 – Štandardy minimálnej vybavenosti obcí, resp. aktualizácie (MDVRR SR rok 2010).

## 2.9 Požiadavky na ochranu kultúrneho dedičstva

Prvá písomná zmienka o obci pochádza z r. 1256 v tvare „Kamnati“, kde obec so starým osídlením a farou patrila Hunt-Poznanovcom a panstvu Gymeš. Najstarším, nepriamym dôkazom o stavbe farského kostola v Komjaticiach je zmienka z roku 1332. Zemepánmi mestečka boli od 14.-15. stor. až do polovice 18.storočia Forgáčovci, ktorým tak prináležali aj patronátne práva kostola. Vedľa ich sídla, ktoré predpokladáme na mieste asanovaného kaštieľa, mohli postaviť ďalší kostol. V 15. stor. postavili pevnosť, ktorá slúžila svojmu účelu do tureckej okupácie obce r. 1663-1664.

Začiatkom 16. stor. bolo v Komjaticiach cca 100 obydľí a v obci žilo celkovo asi 500 obyvateľov. Turecký vpád obec postihol už v roku 1530 a v roku 1576. Obec bola spustošená v roku 1599 a v roku 1640, keď odvliekli veľkú časť jej obyvateľstva. V boji proti Turkom vynikol najmä Žigmund Forgách, ktorý organizuje boj proti Turkom. Keďže stavia a vlastní aj komjatické opevnenia, obec a pevnosť

Forgáčovcov zanikli počas okupácie v rokoch 1683-84. V rokoch 1573-1590 pôsobil v obci protestantský kazateľ a tlačiar Havel Husár, ktorý tu zakladá prvú kníhlačiareň na Slovensku.

Komjatice boli obnovené v 18. storočí. Do roku 1858 obec vlastnili Grassalkovichovci. V Komjaticiach si dali postaviť pôvodný barokový kaštieľ, ku ktorému prislúchal aj vodný mlyn, skleníky, pálenica a maštal. Povedľa kaštieľa dali postaviť aj farský kostol sv. Alžbety z roku 1751 a v roku 1783 prestavať aj kostol sv. Petra a Pavla. Z obdobia konca 18. stor. sú tiež ďalšie neskorobarokové stavby v obci, a to bývalý sirotinec, kúria /lekárov dom/ a katolícka fara.

Od roku 1854 časť pozemkov v obci vlastnil barón Móric Wodianer. V roku 1868 postihol Komjatice rozsiahly požiar. V roku 1874 otvorili železnicu na trati Šurany – Nitra, čo umožnilo priame železničné spojenie Komjatic s okolitým svetom. Prestavbu niekdajšieho grasalkovičovského kaštieľa Wodianerovci ukončili v roku 1872 v historizujúcom romantickom štýle. Od roku 1913 sa novými zemepánmi Komjatic stali príslušníci rodu Nemešovcov.

Po roku 1918 a národnom oslobodení sa v Československej republike začína rozvíjať aj spoločenský a kultúrny život obce. Komjatice obsadili maďarské vojská vzápätí po Viedenskej arbitráži /2. november 1938/ dňa 10. novembra 1938. Spolu so Šuranami išlo o územnú enklávu s výrazným zastúpením slovenského obyvateľstva. Nálet v roku 1945 zasiahol aj komjatický zámok, ktorý Nemci pred ústupom zapálili.

V povojnovom období zaznamenali Komjatice nebývalý spoločenský rozvoj, a to jednak na báze družstevnej veľkovýroby, avšak aj z hľadiska výstavby a budovania sociálnej, školskej, kultúrnej a miestnej výroby, komunikačnej a dopravnej infraštruktúry. Prebiehala transformácia pôdohospodárskeho družstva, ako aj oživenie náboženských a ľudových kultúrnych tradícií.

Na území obce sa nachádzajú kultúrne pamiatky, ktoré sú evidované objekty vyhlásené za národnú kultúrnu pamiatku a zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR.

- Fara a tabuľa pamätná, Ondrej Caban z roku 1751, p. č. 44/1, č. ÚZPF; 336.I-2.,
- Hrob s náhrobníkom, Ondrej Caban z roku 1860, č. ÚZPF 338.1.,
- R. k Kostol sv. Alžbety, barok, r. 1751 - 1755, p. č. 43, ÚZPF 33 9.I.,
- R. k Kostol sv. Petra a Pavla, barok' pol. 18. storočia' p. č. 2918, č. ÚZPF 341.1.,
- Kalvária barok, r. 1775- 61, v areáli cintorína, ÚZPF 342.1-21.

Z analýz vyplýva, že na území obce sa nachádzajú viaceré pamiatkové objekty, ktoré nie sú zapísané v ÚZPF SR, ktoré sa však nesporne vyznačujú významnejšími historickými, umelecko-historickými a kultúrnymi hodnotami. Ide najmä o tieto ďalšie pamiatkové objekty, osobnosti a tradície:

- Socha sv. Jána Nepomuckého v záhrade farského kostola kamenná z polovice 19. storočia.,
- Socha sv. Floriána v obci, kamenná z roku 1822,
- Súsošie sv. Trojice kamenné z roku 1901.

Katastrálne územie Komjatic je pre archeologickú vedu významnou lokalitou. V minulosti boli skúmané viaceré archeologické náleziská a pozdĺž bývalého koryta rieky Nitra:

- **intravilán, ul. Dolná** - súvislá kultúrna vrstva, črepy zo 15.-16. a 16.-17. stor., predpokladaná poloha jednej z najstarších kníhtlačiarní na Slovensku (výskum r.1982),

- **intravilán, ul. Horná č. 31** - praveké (lineárna a badenská keramika), a stredoveké kultúrne vrstvy a hrob maďarovskej kultúry (výskum r. 1980),
- **intravilán, ul. Hviezdoslavova** - sídlisko a pohrebisko lengyelskej kultúry II. a IV. stupňa, sídlisko badenskej kultúry objekty 9. storočia,
- **intravilán, kultúrny dom** - 2 horizonty planírok v superpozícii - tzv. gotické poháre z 15.-16. stor., 18. stor. (výskum r. 1978),
- v areáli resp. **pri štrkovisku (Štrkární)** východne od obce - rozsiahle sídlisko lengyelskej kultúry, stopy osídlenia s maďarovskou kultúrou, laténska keramika a keramika zo staršej doby rímskej, sídliskové objekty z 9 -10. a 11. -12. stor. (výskum r. 1974, 1983),
- v polohe **bývalej tebelne J. Hrivňáka** - sídlisková vrstva z obdobia stredného paleolitu, laténske pohrebisko z 12. stor. pred n. l. (výskum r. 1949-1950),
- v polohe **Druhá strana** - kruhový útvar s priemerom cca 50-60 m, rondel s priemerom cca 250 m - neolit, doba bronzová, stredovek (prieskum, letecká prospekcia r. 1990),
- v polohe **Hajdenove a Za malým hájom** - lineárna keramika, klenbovité pece badenskej kultúry, doby halštatská a laténska doba rímska a stredovek - 8.-13. stor.,
- v polohe **Homoky** - lineárna keramika, ludanická skupina, 40 objektov badenskej kultúry, skupina Bajč-Retz, pohrebisko nitrianskej kultúry, pohrebisko a sídlisko z 9. stor., depot železných predmetov zo „slovanskej“ zásobnicovej jamy (výskum r. 1953, 1973, 1977, 1979),
- v polohe **Homolka** - sídlisko lengyelskej kultúry boľerázska skupina, keramika maďarovskej kultúry, hroby nitrianskej kultúry, doba halštatská, laténska keramika, doba rímska a stredovek - pražský typ (6.-7. stor.),
- v polohe **Kňazova jama** - 500 objektov - mladšia fáza lineárnej keramiky, boľerázska skupina badenskej kultúry, čakanská a podolská kultúra, chaty z doby laténskej, intenzívne osídlenie v dobe rímskej (chaty chata obdĺžnikového tvaru - 2. stor.), chaty z 9. stor. a 11.-15. stor., malé stredoveké pohrebisko (výskum r. 1977-78, 1979, letecká prospekcia r. 1993),
- v polohe **Legionárske** - z 800-900 objektov sa vyskúmalo asi 200 - lengyelská a badenská kultúra (sústava chát), osídlenie z doby rímskej (osemhranný objekt s dvojitými stenami - kostol?), 16 slovanských polozemnic, chaty a príbytky z 72. stor. (výskum r. 1970-77),
- v polohe **ľavého brehu bývalého Panského kanála** - sídlisko lengyelskej kultúry stupňa Topolčany-Szob, rozsiahle sídlisko badenskej kultúry, doby rímskej z 2.-3. stor, internzívne osídlenie 12.-13. stor. (výskum r. 1984)',
- v polohe **Mandáčka** - 54 objektov a 15 tmavo sfarbených plôch - lineárna keramika, lengyelská kultúra IV. stupňa badenská kultúra, maďarovská kultúra, halštata a stredovek (výskum r. 1977),
- v polohe **Na kameni** - staromaďarský hrob z 10. stor. s burgundským strieborným podenárom (výskum r. 1997),
- v polohe **Pieskovne pri lzdeckej ceste** - pohrebisko z 9. stor.,
- v polohe **Ryžovisko, predtým Blatnica** - badenská kultúra, doba halštatská doba rímska a stredovek - pražský typ (5.-6. stor.), staršia fáza Avarskeho kaganátu, železiarska výroba 9.-13. stor. (24 výrobných buniek)' osídlenie 12.-14. stor. (výskum r. 1961 -1962, 1977),
- v polohe **Stredné lúky** - základové žľaby oválnych tvarov s rozmermi 4-5 x 10-20 m, línie jám, lengyelská keramika, 2 žiarové hroby a 2 kultúrne objekty (letecká prospekcia r. 1994, výskum r. 2001),

- v polohe **Tomášove 1** - zo 400 zistených objektov preskúmaných 19 a 53 \_ lengyelská kultúra, kultúrne jamy z neskorej doby bronzovej a halštatskej, chaty z doby rímskej' 2 kruhové studne (2.-3. stor.), chaty zo stredoveku s kamennými kozubmi v rohoch (9.-11. stor.) (výskum r.1977, 1979),
- v polohe **Tomášove 2** - objekty lengyelskej kultúry II.-IV, stupňa doby halštatskej – sporadické osídlenie, doby rímskej (kruhový objekt) a stredoveku (chaty, ohniská s vypálenými estrichmi - 9.-10' stor.) (výskum r.1977),
- v polohe **Toroslín** - zaniknutá stredoveká osada z 12-13. stor. - 220 zistených objektov chaty kultúrne jamy, ohniská, pece a studňa (výskum r. 1977),
- v polohe **Vicena** - sídlisko lengyelskej kultúry' zvyšky pecí badenskej kultúry – boierárskej skupiny, pohrebisko nitrianskej kultúry, sídliskové objekty mladšej a neskorej doby bronzovej, objekty kalenderberskej kultúry, doby laténskej, slovanské sídlisko z 9 -10. stor., včasnostredoveké hroby, zaniknutá osada z13.-14 stor. (výskum r. 1974,1983,1984).

### **Požiadavky a ciele riešenia**

Z hľadiska ochrany kultúrneho dedičstva je potrebné:

- na území obce rešpektovať a chrániť kultúrne pamiatky zapísané v ÚZPF SR vrátane ich historicky založených väzieb v urbanistickej štruktúre obce,
- na území obce rešpektovať a chrániť kultúrne pamiatky nezapísané v ÚZPF SR ako aj ich historicky založené väzby v urbanistickej štruktúre obce,
- rešpektovať a chrániť solitéry s historickou a kultúrnou hodnotou nachádzajúce sa v zastavanom území, ako aj mimo zastavaného územia, ktoré patria medzi pozoruhodnosti obce a dotvárajú jej kolorit,
- rešpektovať územia s pôvodnou urbanistickou štruktúrou,
- zabezpečiť vypracovanie zoznam pamätihodnosti, ktoré sú obce povinné viesť<sup>3</sup>, ako podklad pre prípravu na vyhlásenie za NKP,
- vzhľadom na zvýšený výskyt archeologických lokalít v riešenom území, pri urbanistickom rozvoji obce venovať zvýšenú pozornosť územiu ako s mimoriadnym významom najmä z hľadiska pravekého a starovekého osídlenia,
- vo vzťahu na možnosti narušenia archeologických nálezísk ku stavbe, ktorá si vyžiada vykonanie zemných prác: stavebník/investor je povinný od KPÚ v Nitre už v stupni územného konania si vyžiadať záväzné stanovisko, v ktorom budú stanovené podmienky ochrany archeologických nálezov, a to v zmysle Zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov<sup>4</sup>,
- V prípade náhodného archeologického nálezu zisteného mimo povoleného výskumu nálezca alebo osoba zodpovedná za vykonávanie zemných a stavebných prác oznámi takýto nález najneskôr na druhý deň Krajskému pamiatkovému úradu v Nitre, a to podľa ustanovenia Pamiatkového zákona<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Zákon č. 49/2002 Z. .z o ochrane pamiatkového fondu pamätihodnosti, ktorých zoznam vedú jednotlivé obce.

<sup>4</sup> zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov

<sup>5</sup> ustanovenie § 40, ods. 2 a 3 zákona č. 49/2002 Z. .z o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov

## 2.10 Požiadavky z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného a technického vybavenia územia

### ***Ochranné pásma dopravných zariadení***

Hranice cestných ochranných pásiem sú určené v platných právnych predpisoch o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov<sup>6</sup>.

Ochranné pásmo pre železničnú trať číslo 120 je stanovené všeobecným šírkovým parametrom 60 m od krajnej osi koľaje.

### ***Ochranné pásma elektroenergetických zariadení***

Ochranné pásma elektroenergetických zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov<sup>7</sup>.

### ***Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení***

Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov<sup>8</sup>.

### ***Ochranné pásma ropovodov a produktovodov***

Ochranné pásma ropovodov a produktovodov sú určené podľa platných právnych predpisov o energetike v znení neskorších predpisov<sup>9</sup>.

### ***Ochranné pásma telekomunikačných zariadení***

Ochranné pásma telekomunikačných zariadení sú určené podľa platných právnych predpisov o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov<sup>10</sup>.

### ***Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií***

Pásma ochrany verejných vodovodov a verejných kanalizácií sú určené podľa platných právnych predpisov o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov<sup>11</sup>.

### ***Vodohospodársky významné vodné toky***

Ochrana vodohospodársky významných tokov v riešenom území – Malá Nitra a Tvrdošovský potok (v dotyku s riešeným územím) je definovaná v platných právnych predpisoch o vodách v znení neskorších predpisov<sup>12 13</sup>.

<sup>6</sup> zákon č. 135/1961 Zb o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov

<sup>7</sup> Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

<sup>8</sup> Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

<sup>9</sup> Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov

<sup>10</sup> zákon č. 195/2000 Z. z. o telekomunikáciách v znení neskorších predpisov

<sup>11</sup> zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov

<sup>12</sup> zákon č. 364/2004 Z. z., o vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (vodný zákon) v znení neskorších právnych predpisov



### **Ochrana hydromelioračných zariadení**

Na poľnohospodárskej pôde v riešenom území sú realizované hydromelioračné zariadenia – závlahy o celkovej rozlohe cca 877 ha, ktoré je potrebné rešpektovať.

### **Ochranné pásmo lesa**

Ochranné pásmo lesa je definované v platných právnych predpisoch o lesoch v znení neskorších právnych predpisov<sup>14</sup>.

### **Ochranné pásmo cintorínov**

Ochranné pásmo cintorínov je definované v platných právnych predpisoch o pohrebníctve v znení neskorších predpisov<sup>15</sup>.

## **2.11 Požiadavky vyplývajúce najmä zo záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami, civilnej ochrany obyvateľstva**

Z hľadiska záujmov obrany štátu rešpektovať a zachovať všetky špecifické zariadenia na území obce.

Z hľadiska záujmov požiarnej ochrany je potrebné rešpektovať platné právne predpisy o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi v znení neskorších predpisov<sup>16</sup>

- zásobovanie obce požiarňou vodou zabezpečiť v súlade s celkovou koncepciou zásobovania obyvateľstva obce. Pre potrebu zabezpečenia množstva požiarnej vody vychádzať z platnej STN 73 0873,
- v návrhu komunikačného systému ciest vytvárať možnosť dopravnej obsluhy a teda aj prístupu požiarnej techniky do všetkých častí obce,

Ukrytie obyvateľstva, varovanie obyvateľstva a vyrozumenie osôb v katastri obce zabezpečiť v súlade s platnými právnymi predpismi o civilnej ochrane v znení neskorších predpisov<sup>17 18 19</sup> a dokumentom „Výpis z analýzy územia obvodu Nové Zámky z hľadiska možných mimoriadnych udalostí v obci Komjatice“<sup>20</sup>

Požiadavky vyplývajúce najmä zo záujmov ochrany pred povodňami

---

<sup>13</sup> Vyhláška MŽP SR č. 211/2005 Z. z., ktorou sa ustanovuje zoznam vodohospodársky významných vodných tokov a vodárenských vodných tokov

<sup>14</sup> zákon č. 326/2005 o lesoch v znení neskorších právnych predpisov

<sup>15</sup> zákon č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov

<sup>16</sup> zákon NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov

<sup>17</sup> zákon č. 444/2006 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov

<sup>18</sup> vyhláška MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany

<sup>19</sup> vyhláška MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany

<sup>20</sup> spracovaný OcÚ Komjatice č.p.: 255/2009/CO.

- v záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami pri rozvoji územia obce rešpektovať podmienky vyplývajúce z platných právnych predpisov o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov<sup>21</sup> zákon o ochrane pred povodňami, zákon o vodách<sup>22</sup> a príslušné normy<sup>23</sup> „Križovanie a súbegy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“ a „Úpravy riek a potokov“,

## 2.12 Požiadavky na riešenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Priestorová charakteristika obce je formovaná polohou sídla na Podunajskej nížine s prírodnou hranicou zastavaného územia vodným tokom Malá Nitra zo severovýchodnej a juhovýchodnej strany.

Pôdorys zastavanej časti obce má trojuholníkový tvar kopírujúci nosné pôdorysné prvky, ktorými sú tok Malá Nitra a dopravný koridor železničnej trate a cesty I/64. V pôdoryse obce sú čitateľné tri hlavné sídelné kompozičné osi. Výškové zónovanie obce, vzhľadom na charakter vidieckej formy zástavby prevažne nepresahuje 1 – 2 podlažia. Obec charakterizujú dominanty medzi ktoré patria: objekt kostola, areál cintorína s kalváriou a kostolom, priestorové dominanty prírodných prvkov vinohradov, Komjatického parku a vodnej plochy Štrkárne.

Bývanie je rovnomerne rozmiestnené v zastavanom území, kde je realizované formou rodinných domov. Bytové domy sú sústredené na Štúrovej ulici (12 objektov) a nachádzajú sa aj na Dolnej ulici (1 objekt) a ulici Fraňa Kráľa (2 objekty).

Hlavný ťažiskový priestor je charakteristický funkčnou náplňou poskytujúcou verejnú a komerčnú vybavenosť pre obyvateľov obce. Nachádza sa tu Obecný úrad, Kultúrny dom, Základná škola s materskou školou, pošta, prevádzky obchodov s potravinovým a ostatným sortimentom, priestor trhoviska a verejné priestory s parkovými úpravami.

Ostatné plochy občianskej vybavenosti sú prevažne situované na hlavných kompozičných osiach s vyššou koncentráciou na Hradskej ulici a v styku Hradskej a Dolnej ulice v polyfunkčnej zóne. Rekreačia je sústredená pri vodnej ploche Štrkáreň, kde je aktívny rybolov a sezónna rekreačia. Obec disponuje športovo-rekreačným areálom s futbalovým ihriskom určeným pre verejnosť, ako aj športoviskom pri základnej škole. Oddychovo-rekreačnou plochou je Komjatický park s vyústením na Štúrovej ulici.

Výrobné územie sa nachádza na Dolnej ulici (Zovos Eko, s.r.o.) a Poľnohospodárske družstvo Komjatice na Hviezdoslavovej ulici (technické zabezpečenie) a v južnej časti výrobné územie.

### **Požiadavky a ciele riešenia**

V návrhu ÚPN obce pri riešení priestorového usporiadania a funkčného využívania územia uplatniť diferencovaný prístup na základe špecifikovania charakteristík jednotlivých priestorov a ich potenciálov. V návrhu ÚPN:

<sup>21</sup> zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov

<sup>22</sup> zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách

<sup>23</sup> norma STN 73 6822

- v centrálnej polohe obce (ťažiskový uzlový bod) na základe existujúcich centrotvorných prvkov obce (kultúrny dom, obecný úrad, pošta, tržnica, park, školské zariadenia) rozvíjať a posilňovať centrotvorné funkcie obce,
- preveriť možnosť funkčného posilnenia podružného ťažiskového priestoru v krížení Dolnej a Hradskej ulice formou doplnenia ponuky občianskej vybavenosti, vrátane komplexného dotvorenia priestoru (zeleň, verejné priestranstvo a pod),
- prehodnotiť rozvojové plochy pre rozvoj funkcie bývania, špecifikované v ÚPN SÚ obce Komjatice, Zmien a doplnkov ÚPN SÚ, ktoré neboli zatiaľ využité a realizované,
- variantne prehodnotiť nové rozvojové plochy pre rozvoj funkcie bývania s uprednostnením bývania v rodinných domoch v lokalitách:
  - Horná ulica (za Kostolom),
  - Plocha medzi ulicami Horná, Nitrianska a Námestie O. Cabana,
  - Školská ulica,
  - Ulica M.R.Štefánika,
  - Hviezdoslavova ulica,
- prehodnotiť posilnenie funkcie komunálnej výroby,
- posilniť funkciu rekreácie vzhľadom na potenciál existujúcej vodnej plochy Štrkáreň,
- prehodnotiť náučno-rekreačnú náplň vzhľadom na potenciál prírodnej rezervácie Torozlín,
- prehodnotenie posilnenia funkčnej náplne v oblasti služieb v ťažiskových uzloch obce,
- prehodnotiť funkčnú náplň na hlavnej kompozičnej osi Vinohradská po plánovanej realizácii preložky cesty I/64 mimo zastavaného územia,
- preveriť rozvojový smer pre rozvoj funkcie bývania orientovaný južne od zastavaného územia,
- prehodnotiť rozvoj funkcie bývania vo vzťahu na poľnohospodársku výrobu, historicky vykonávanú na území obce,
- prehodnotiť posilnenie tradície vykonávania poľnohospodárskej činnosti na území obce,
- preveriť rozvojovú plochu funkcie obslužno-výrobného parku v znení Zmien a doplnkov ÚPN SÚ Komjatice v kontakte s navrhovanou preložkou cesty I/64.

Podľa miery intervencie do územia rozlišovať typy území pričom v týchto územiach špecifikovať systém regulačných prvkov.

- stabilizované územia,
- rozvojové územia,
- územia s nevhodným funkčným charakterom resp. vhodné na transformáciu.

## 2.13 Požiadavky na riešenie bývania, občianskeho vybavenia, sociálnej infraštruktúry, výroby a rekreácie

### 2.13.1 Požiadavky na riešenie bývania

Obec má vidiecky charakter s 94 % zástavby bytov v rodinných domoch. Priemerný vek domu je 44,5 rokov. Počet obyvateľov na 1 byt sa udržiava v rozmedzí 3,33 – 3,49 obyvateľov na byt. Neobývané byty tvoria 13,02 % z celkového počtu bytov. Najstarší bytový fond postavený pred rokom 1945 je

zastúpený podielom 10,78 % (114 b.j.). Najväčšie zastúpenie má bytový fond postavený v rokoch 1946 až 1990, ktorý predstavuje podiel 79,96% (846 b.j.).

Vybavenosť trvalo obývaných bytov technickou vybavenosťou je priaznivá, keď 83,2 % bytov má kvalitu zodpovedajúcu I. a II. vybavenostnej kategórii. Z celkového počtu trvalo obývaných bytov bolo len 0,88 % s kvalitou podštandardných bytov, pričom zastúpenie bytov IV. kategórie je 7,64 %.

Trvalo obývaný bytový fond charakterizuje prevládajúce zastúpenie bytov väčších veľkostných kategórií, keď 92,53 % trvalo obývaných bytov bolo zrealizovaných v 3 izbových a väčších bytoch.

### **Požiadavky a ciele riešenia**

Z hľadiska požiadaviek na rozvoj bývania je potrebné:

- vytvárať dostatočnú ponuku bývania z hľadiska rozsahu, foriem, veľkostnej, polohovej a kvalitatívnej úrovne bytov, s dôrazom na vytváranie podmienok pre všetky sociálne skupiny obyvateľstva,
- kvantifikovať požiadavky na potrebu bytov a navrhnuť štruktúru jednotlivých foriem bytovej výstavby,
- prehodnotiť 2 varianty riešenia rozvojových plôch pre rozvoj funkcie bývania:
  - realistický variant návrhu rozvojových plôch pre rozvoj funkcie bývania s priamou väzbou na trendy demografického vývoja,
  - „optimistický“ variant návrhu rozvojových plôch pre rozvoj bývania s víziou výraznejšieho nárastu počtu obyvateľov a potreby rozsiahlejších plôch pre bývanie a súvisiacu občiansku vybavenosť,
- uvažovať s možnosťou rozšírenia bytového fondu rámci obnovy a rekonštrukcie existujúceho bytového fondu:
  - uvažovať s možnosťou využitia neobývaného bytového fondu formou prinavrátania do trvalo obývaného bytového fondu, resp. s novou výstavbou,
  - uvažovať s možnosťou využitia disponibilného bytového fondu pre prestavbu a rekonštrukciu (byty III. a IV. kategórie),
- prehodnotiť rozvojové plochy pre rozvoj funkcie bývania, špecifikované v doteraz platnom územnom pláne, ktoré neboli zatiaľ využité a realizované,
- prehodnotiť rozvojové plochy pre rozvoj funkcie bývania, na ktoré boli vypracované podrobné územnoplánovacie dokumenty Zmeny a doplnky ÚPN SÚ, ktoré neboli zatiaľ využité a realizované,
- prehodnotiť požiadavky na nové rozvojové plochy pre rozvoj funkcie bývania prednostne s charakterom výstavby rodinných domov v lokalitách:
  - Horná ulica (za Kostolom),
  - Plocha medzi ulicami Horná, Nitrianska a Námestie O. Cabana,
  - Školská ulica,
  - Ulica M.R. Štefánika,
  - Hviezdoslavova ulica.

### **2.13.2 Požiadavky na riešenie, občianskeho vybavenia, sociálnej infraštruktúry**

V zmysle záväznej časti ÚPN regiónu Nitrianskeho kraja leží obec Komjatice v Novozámocko-komárňanskom ťažisku osídlenia druhého stupňa na urbanizačnej rozvojovej osi druhého stupňa

ponitrianska rozvojová os druhého stupňa Bánovce nad Bebravou – Topoľčany – Nitra – Nové Zámky – Komárno – Štúrovo.

V rámci záväznej časti ÚPN R Nitrianskeho kraja je obec Komjatice špecifikovaná ako centrum osídlenia lokálneho významu, pričom je potrebné v tomto type sídla podporovať predovšetkým rozvoj:

- školstve – materské a základné školy,
- zdravotníctve – zdravotné strediská s ambulanciami všeobecných lekárov, lekárne,
- telekomunikáciách – pošty,
- službách – stravovacie zariadenia,
- kultúrno-spoločenskej oblasti – kiná, kultúrne domy, knižnice,
- oblasti športu a rekreácie – telocvične, otvorené športoviská,
- oblasti obchodu – obchody s komplexným základným sortimentom tovarov.

Návrh koncepcie rozvoja občianskej vybavenosti navrhnuť vo väzbe na demografický vývoj obce a v súlade s cieľmi a prioritami stanovenými v PHSR obce – Priorita č.3., Cieľ č.3: Investície do občianskej infraštruktúry - Prispieť k skvalitneniu a dobudovaniu občianskej infraštruktúry v oblastiach ako sú technická, sociálna, zdravotná a kultúrna infraštruktúra. Súčasťou tejto priority je aj riešenie a zlepšovanie situácie v oblasti bývania.

pre zvýšenie atraktivity života obyvateľov obce bude potrebné v koncepcii rozvoja obce sa zamerať na dobudovanie chýbajúcich kapacít v kontexte s požadovaným nárastom počtu obyvateľov a na zvýšenie štandardu a kvality všetkých zložiek hlavne pre:

v oblasti školstva

- za predpokladu zvýšenia počtu obyvateľov (hlavne mladých vekových skupín) uvažovať s rozšírením kapacít materskej školy v súčasnosti nevyužívaných priestoroch,

sociálnu vybavenosť

- rozvíjať školstvo primerane veľkostnej kategórii obce, dobudovať absentujúcu materiálno-technickú základňu a kvalitatívne zlepšiť existujúcu,
- vo väzbe na predpokladaný demografický vývoj očakávať nárast obyvateľov v poproduktívnom veku, pre ktorých je potrebné zabezpečiť adekvátne nároky na služby pre seniorov, opatrovateľské služby,
- prehodnotiť rekonštrukciu zdravotného strediska a jeho kapacity rozvíjať vo väzbe na situáciu demografického vývoja,

v oblasti komerčnej vybavenosti

- zlepšovať kvalitatívne parametre existujúcich zariadení komerčnej vybavenosti,
- vytvárať nové služby súvisiace s rozvojom informačnej spoločnosti a stravovania,
- v kontexte s rozvojom malého a stredného podnikania a s potrebou vytvárať nové pracovné príležitosti preveriť možnosti rozvoja výrobných území,

orientovať sa na zvýšenie kvalitatívnej úrovne jednotlivých druhov občianskej vybavenosti

- navrhnuť dokompletizovanie siete základnej občianskej vybavenosti na základe potreby trhu ako aj stavu kapacít jednotlivých druhov občianskej vybavenosti,
- prehodnotiť rekonštrukciu Kultúrneho domu (PHSR),
- prehodnotiť výstavbu nového obecného úradu.

### 2.13.3 Požiadavky na riešenie výroby

- v návrhu ÚPN obce uvažovať s efektívnym využívaním jednotlivých výrobných areálov,
- posilniť funkciu komunálnej výroby a preveriť možnosť jej doplnenia na základe demografického vývoja,
- areály poľnohospodárskej výroby stabilizovať, resp. transformovať ich nevyužité kapacity pre potreby malovýroby,
- prehodnotiť požiadavky na nové rozvojové plochy pre rozvoj funkcie výroby resp. podnikateľských aktivít južne od zastavaného územia medzi cestou I/64 a železničnou traťou

### 2.13.4 Požiadavky na riešenie rekreácie

- vo väzbe na krajinný potenciál preveriť možnosti rekreácie a cestovného ruchu v rámci riešeného územia,
- vzhľadom na prírodné a kultúrnohistorické danosti územia obce orientovať sa na vytváranie podmienok pre rozvoj vidieckej turistiky, pre ktorú je potrebné dobudovať sieť služieb a vybavenosti pre vytvorenie adekvátneho rekreačného zázemia nielen pre samotnú obec, ale aj pre širšie okolie,
- preveriť ďalší rozvoj rekreácie vo forme agroturistiky v rámci rozvojového územia,
- posúdiť možnosti vybudovania v spolupráci s okolitými obcami lokálnej cyklistickej siete napojenej na regionálne cyklotrasy, ktorá by mohla slúžiť na podporu rozvoja miestneho cestovného ruchu,
- rekreačné lokality (Park, Štrkovisko - Štrkáreň) zahrnúť do celkovej koncepcie rozvoja rekreácie v obci,
- stabilizovať a rozvíjať existujúce plochy športovísk vo väzbe na okolité funkčné plochy,
- preveriť priestorové, funkčné a prírodné možnosti a vhodnosť rozvoja rekreačnej funkcie pri vodnej ploche – Štrkáreň,
- preveriť priestorové, funkčné a prírodné možnosti a vhodnosť rozvoja náučno-rekreačnej funkcie v prírodnej rezervácii Torozlín vo vzťahu na podmienky vyplývajúce zo zákona<sup>24</sup> o ochrane prírody a krajiny
- v súlade so záväznou časťou ÚPN R Nitrianskeho kraja preveriť využitie potenciálu geotermálneho prameňa na rekreačné účely, so zameraním na zdravotné, rehabilitačné a relaxačné služby.

## 2.14 Požiadavky z hľadiska životného prostredia

### 2.14.1 Znečistenie ovzdušia

Ovzdušie je najvýraznejšie poškodenou zložkou životného prostredia. V rámci okresu je ovplyvnený existujúcimi veľkými, strednými a malými zdrojmi znečistenia ovzdušia, automobilovou dopravou, ale aj prenosmi emisií zo vzdialených zdrojov. V rámci environmentálnej regionalizácie Slovenskej

---

<sup>24</sup> Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov

republiky (SAŽP, 2010) sa južná časť riešeného územia nachádza v Dolnopovažskej zaťaženej oblasti. Južná časť katastrálneho územia sa nachádza v narušenom prostredí a severná časť územia sa nachádza v mierne narušenom prostredí. Najväčším znečisťovateľom životného prostredia je cesta I/64. Podobne negatívne pôsobí aj prieťah železničnej trate cez obec.

#### **Požiadavky v oblasti ochrany ovzdušia**

- rešpektovať ustanovenia zákona 137/2010 Z. z. o ovzduší a súvisiacej legislatívy,
- systematicky znižovať emisie základných znečisťujúcich látok s dôrazom na SO<sub>2</sub>, CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, skleníkové plyny, tuhé emisie, prchavé organické zlúčeniny, perzistentné organické látky, ťažké kovy a iné látky poškodzujúce ozónovú vrstvu,
- v blízkosti výrobných a poľnohospodárskych areálov vytvoriť tzv. pufrčné zóny tvorené ochrannou a izolačnou zeleňou na zmiernenie negatívnych účinkov medzi územiaми s odlišným funkčným využitím,
- neumiestňovať do existujúcich výrobných území zariadenia a prevádzky so stredným alebo veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia,
- zabezpečiť výsadbu ako aj následnú starostlivosť o ochrannú a izolačnú zeleň v blízkosti frekventovaných komunikácií,
- eliminovať negatívny vplyv intenzívnej poľnohospodárskej výroby na obytné územia v dotyku obytného územia a veľkoblukovej ornej pôdy výsadbou hygienicko-izolačnej zelene.

## 2.14.2 Znečistenie vôd

#### **Kvalita povrchových vôd**

Riešeným územím preteká rieka Malá Nitra. Vzhľadom na nižší prietok v Nitre je pri porovnaní osídlení a priemysle relatívne zaťaženie toku vyššie ako v prípade Váhu, čo sa prejavuje aj horšou kvalitou povrchových vôd v celom povodí Nitry v porovnaní s povodím Váhu.

V súčasnosti ma obec čiastočne vybudovanú obecnú splaškovú kanalizáciu. Z hľadiska ochrany kvality povrchových a podzemných vôd bude potrebné kanalizáciu v blízkej budúcnosti dobudovať.

#### **Kvalita podzemných vôd**

V útvare medzizrnových podzemných vôd Podunajskej panvy a jej výbežkov oblasti povodia Váh nebola dosiahnutá nariadením odporúčaná hodnota ukazovateľa nasýtenia vody kyslíkom v ani jednom zo 7 meraní. Vo vrtoch základného aj prevádzkového monitorovania boli prekročené limitné hodnoty ukazovateľov Fecl<sub>k</sub> a Mn. Medzi špecifické látky u ktorých sa zistilo prekročenie nad povolený limit patrí b(a,h), antracén, fenantrén a pyrén.

#### **Požiadavky v oblasti ochrany povrchových a podzemných vôd**

- v zmysle zákona 364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov zabezpečiť účinnú ochranu povrchových a podzemných vôd pred degradáciou a ich trvalo udržateľné využívanie,
- regulovať poľnohospodársku chemizáciu v súlade s ochranou vodných zdrojov a poľnohospodárskej pôdy,
- dobudovanie kanalizácie v obci,
- zabrániť znehodnocovaniu podzemných vôd priesakom z nevodotesných žump,
- dažďovú kanalizáciu riešiť vo forme otvorených rigolov, prípadne dažďových zberačov, na pozemkoch jednotlivých rodinných domov vybudovať dažďové nádrže na polievanie záhrad

a zelene.

### 2.14.3 Fyzikálna degradácia pôd

#### **Potenciálna ohrozenosť poľnohospodárskej pôdy vodnou eróziou**

Z uvedených faktorov hrá v našich podmienkach rozhodujúcu úlohu sklon svahu a vegetačný kryt. Riziko vodnej erózie sa môže prejavovať na 6 % poľnohospodárskej pôdy, ktorá je situovaná v miernom svahu na reliéfovej vyvýšenine v lokalite Vinohrady.

#### **Potenciálna ohrozenosť poľnohospodárskej pôdy veternou eróziou**

Z hľadiska ohrozenosti pôdy veternou eróziou nie je poľnohospodárska pôda v k. ú. Komjatice ohrozená. Riziko strednej erózie sa môže prejavovať v lokalitách Ondrochovské a Pri vinodolskej ceste.

#### **Náchylnosť poľnohospodárskej pôdy na kompakciu (zhutnenie)**

Z hľadiska náchylnosti pôdy na zhutnenie je prevažná časť poľnohospodárskej pôdy 76,76 % náchylná na sekundárne zhutnenie, ktoré je spôsobené antropogénnou činnosťou, 18,15 % pôdy je náchylné na primárne zhutnenie, ktoré je podmienené genetickými vlastnosťami pôdy a 2,28 % pôdy je náchylné na primárne aj sekundárne zhutnenie.

### 2.14.4 Chemická degradácia pôd

V rámci hodnotenia kontaminácie pôd sa v celom riešenom území nachádzajú relatívne čisté pôdy. Z hľadiska náchylnosti pôdy na acidifikáciu sa v západnej časti riešeného územia nachádzajú pôdy so strednou pufrácnou schopnosťou slabó náchylné na acidifikáciu. Vo východnej časti sa nachádzajú karbonátové pôdy nenáchylné na acidifikáciu.

V rámci odolnosti pôdy proti intoxikácii sa v riešenom území prejavuje slabá odolnosť pôdy proti intoxikácii alkalickou skupinou rizikových faktorov a v centrálnej časti sa prejavuje stredná odolnosť pôdy proti intoxikácii alkalickou skupinou rizikových faktorov. Silná odolnosť pôdy proti intoxikácii kyslou skupinou rizikových faktorov sa prejavuje v celom riešenom území, v centrálnej časti sa však prejavuje stredná odolnosť pôdy proti intoxikácii kyslou skupinou rizikových faktorov.

### 2.14.5 Kontaminácia horninového prostredia

Podľa Registra environmentálnych záťaží sa v riešenom území nachádza 1 pravdepodobná environmentálna záťaž - NZ (007)/Komjatice - skládka TKO (SK/EZ/NZ/579). Skládka bola v rokoch 2005/2006 uzavretá a zrekultivovaná.

### 2.14.6 Zaťaženie prostredia hlukom

Najväčším zdrojom hluku v záujmovom území je intenzívna doprava a to ako cestná ( I/64) tak aj železničná (trať č. 140), ktoré vedú zastavaným územím v blízkosti obytných území. Okrem hluku z dopravy je potrebné spomenúť aj stacionárne zdroje hluku, ktorými sú predovšetkým areály a



prevádzky priemyselnej a poľnohospodárskej výroby. V riešenom území nie sú vykonávané merania hluku.

#### **Požiadavky v oblasti znižovania hladiny hluku**

- rešpektovať ustanovenia vyhlášky MZ SR 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších predpisov,
- eliminovať nepriaznivé vplyvy železničnej dopravy na obytné prostredie protihlukovými opatreniami v dotknutých lokalitách.

### **2.14.7 Zaťaženie prostredia zápachom**

Okrem zaťaženia prostredia hlukom a vibráciami kvalitu životného prostredia človeka negatívne ovplyvňuje aj zaťaženie prostredia pachom. Tento faktor je ťažko merateľný, vyskytuje sa zväčša len lokálne v okolí bodových zdrojov, ako sú farmy živočíšnej výroby, skládky odpadu, poľné hnojiská a pod. Tieto lokality tiež často predstavujú aj zdroje bakteriologických nákaz. Potenciálnym zdrojom zápachu môže byť živočíšna výroba.

## **2.15 Osobitné požiadavky z hľadiska poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy**

#### **Lesná pôda**

Rozloha lesných pozemkov podľa údajov Národného lesníckeho centra (stav 2014) predstavuje 38,66 ha. Lesnatosť územia je veľmi nízka, iba 1,26 %, nižšia ako je v okrese Nové Zámky (7 %). Fragmenty lesných porastov sa nachádzajú južne od zastavaného územia v lokalite Kúty, východne od zastavaného územia pri futbalovom ihrisku, pri ulici Generála Svobodu a pri prírodnej rezervácii Torozlín.

#### **Poľnohospodárska pôda**

Poľnohospodárska pôda tvorí 2 700,50 ha (87,81 %) z celkovej plochy riešeného územia. V rámci poľnohospodárskej pôdy je prevládajúcim druhom pôdy orná pôda, tvorí 92,95 % (index zornenia) z celkovej rozlohy poľnohospodárskej pôdy. Záhrady tvoria 3,7 % poľnohospodárskej pôdy a nachádzajú sa v kontakte so zastavaným územím. Trvalé trávnaté porasty tvoria 1,22 % poľnohospodárskej pôdy a nachádzajú sa v lokalite Horné pole, pri rieke Malá Nitra a pri PR Torozlín. Vinice tvoria 2,11 % a nachádzajú sa západne od zastavaného územia v lokalite Vinohrady. Väčšina viníc je obhospodarovaná. Ovocné sady predstavujú 0,02 % rozlohy poľnohospodárskej pôdy a nachádzajú sa južne od zastavaného územia, medzi cestou I/64 a železničnou traťou.

#### **Požiadavky a ciele riešenia**

Z hľadiska ochrany lesnej pôdy je potrebné:

- lesné porasty obhospodarovať v súlade so schváleným a platným Programom starostlivosti o les,
- rešpektovať podmienky využívania lesov s hospodárskou funkciou s uplatnením ekologicko-produkčného spôsobu a účelového výberu drevín pri ťažbe,

- zvýšiť podiel prirodzených lesných spoločenstiev, eliminovať invázne dreviny, podporovať prirodzenú obnovu lesa,
- druhové zloženie vysádzaných lesov orientovať na rôznoveké porasty so zmiešaným druhovým zložením z autochtónnych drevín,
- optimálne využívať lesnú dopravnú sieť, pri ťažbe používať šetrné postupy a spôsoby približovania dreva,
- pri obhospodarovaní lesov ponechať aj mŕtve drevo, ktoré je dôležité pre niektoré druhy organizmov ako aj stromy s dutinami.

Z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy je potrebné:

- rešpektovať a chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. a nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z.,
- pri návrhu rozvojových plôch zohľadniť organizáciu PP a s cieľom optimalizovať jej využitie,
- vo vrcholovej časti reliéfovej vyvýšeniny na jej západných svahoch vytvoriť zónu s trvalými trávnatými porastmi - kosné lúky, ako predpoklad zabránenia potenciálnej plošnej a ryhovej erózie(humusový horizont čiastočne alebo úplne zmytý),
- v severovýchodnej časti katastrálneho územia sústrediť výrobu krmovín, okopanín, technických plodín v striedaní s trvalými trávnatými porastmi na ťažkých „mokrych“ pôdach,
- plochy väčších súkromných viníc zachovať na severozápadných svahoch reliéfovej vyvýšeniny v kontakte so zastavaným územím, nakoľko sa jedná o kvalitný krajinotvorný, ekostabilizačný a estetický prvok,
- rešpektovať popri produkčnej i ekologickej a environmentálnej funkcii poľnohospodárskej pôdy,
- rešpektovať hydromelioračné stavby.

## 2.16 Požiadavky na riešenie vymedzených častí územia obce, ktoré je potrebné riešiť ÚPN – Z podrobnejšou dokumentáciou

V návrhu ÚPN vymedziť časti územia obce, ktoré je potrebné riešiť formou územného plánu zóny (resp. urbanistickej štúdie). Požiadavku stanoviť najmä pre rozvojové územia, oddychové a rekreačné územia, územia navrhované na zmeny funkčného využitia príp. intenzifikáciu, transformáciu.

## 2.17 Požiadavky na určenie regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Požiadavky na reguláciu priestorového usporiadania a funkčného využívania stanoviť v súlade s vykonávacou vyhláškou o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii<sup>25</sup>. Reguláciu špecifikovať pre zastavané územie, navrhované rozvojové územia a voľnú krajinu, v členení na priestorovo homogénne jednotky – bloky, v nasledovnej štruktúre:

Základná charakteristika

<sup>25</sup> Vyhláška MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii

Vymedzenie bloku

Funkčné využitie so stanovením:

- prípustného funkčného využitia,
- podmiennečne prípustné funkčné využitie,
- neprípustné funkčné využitie,
- regulácie spôsobu a intenzity využitia územia.

Hranice blokov v zastavanom území tvoria väčšinou uličné bloky alebo vymedzené územia väčších plôch areálovej vybavenosti (občianska vybavenosť, technická vybavenosť, výroba a pod.) a plochy zelene. Základnou charakteristikou bloku je jeho základná funkcia podľa grafického značenia v komplexnom urbanistickom návrhu.

Intenzitu využitia územia ako najdôležitejší faktor priestorového prejavu využitia územia navrhnuť v územnom pláne pre jednotlivé vymedzené bloky tak, aby jej aplikáciou bolo možné usmerňovať výstavbu v súlade s požiadavkami na racionálne využitie územia a zároveň pri zachovaní kvalitatívnych charakteristík obytného prostredia.

Intenzitu využitia územia v jednotlivých blokoch určiť percentom zastavanosti urbanistického bloku ako určujúcim ukazovateľom pre pomer zastavaných a nezastavaných plôch bloku.

Ako ďalší určujúci prvok priestorového usporiadania stanoviť výškovú hladinu pre zástavbu v bloku, ktorá je určená počtom nadzemných podlaží.

## 2.18 Požiadavky na vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

V súlade s § 108 stavebného zákona v rámci ÚPN obce vymedziť verejnoprospešné stavby. Do záväznej časti premietnuť VPS vyplývajúce zo záväznej časti ÚPN - R Nitrianskeho kraja.

Na území obce známe VPS:

- 1.5. Cesta I/64 ako nová cesta v úseku prietah mestom Nitra – rýchlostná cesta R1 – Nové Zámky – Komárno.

Ďalšie VPS obce budú vyšpecifikované v rámci Návrhu ÚPN obce.

## 2.19 Požiadavky na rozsah a úpravu dokumentácie územného plánu

ÚPN obce Komjatice vypracovať v súlade so stavebným zákonom a vyhláškou MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Rozsah a obsah ÚPN spracovať v zmysle §12 vyhlášky č. 55/2001 Z. z. v členení na:

Textovú (tabuľkovú) časť

Grafickú časť

- Širšie vzťahy M 1:50 000
- Komplexný výkres priestorového uspor. a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou a VPS M 1: 5000

- Ochrana prírody a tvorby krajiny a prvky ÚSES M 1: 10 000
- Výkres verejného dopravného vybavenia M 1: 5000
- Výkres verejného technického vybavenia M 1: 5000
- Perspektívne použitie PP na nepoľnohospodárske účely M 1: 5000
- Výkres regulácie M 1: 5 000

V textovej a grafickej časti zdokumentovať smernú a záväznú časť navrhovaného riešenia.