



ROZHODNUTIE

Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, ako príslušný orgán štátnej správy v zmysle § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov **vydáva** podľa § 7 ods. 5 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov na základe strategického dokumentu **„Územný plán obce Lozorno - Zmeny a doplnky č. 6“**, ktorý predložil obstarávateľ **Obec Lozorno, Obecný úrad Lozorno, Hlavná 1, 900 55 Lozorno, IČO: 508055**, v zastúpení starostu obce Mgr. Ľubošom Tvrdoňom, po ukončení zisťovacieho konania toto rozhodnutie:

Navrhovaný strategický dokument **„Územný plán obce Lozorno – Zmeny a doplnky č. 6“** uvedený v predloženom oznámení

sa nebude posudzovať

podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Navrhovanú zmenu územnoplánovacej dokumentácie je možné prerokovať a schváliť podľa osobitných predpisov.

Zo stanovísk doručených k oznámeniu vyplynuli nasledujúce pripomienky a požiadavky, na ktoré musí obstarávateľ prihliadať a rešpektovať ich v ďalšom procese schvaľovania strategického dokumentu:

- lokalita č. 9 a lokalita č. 23 sa vypúšťajú z riešenia „Územný plán obce Lozorno - Zmeny a doplnky č. 6“
- lokalita č. 3 a lokalita č. 30 - úprava regulatívu z „všetko čo stojí sa označí za stav“ sa zmení na „všetko čo stojí bolo právoplatne povolené bude považované za stav“
- lokalita č. 11 sa lesné pozemky - parcely KNC 7624/26, 7624/16, 7623/1, 7623/2, 7623/3 vynímajú z riešenia „Územný plán obce Lozorno - Zmeny a doplnky č. 6“ a ostávajú v doterajšom stave
- zachovať podzemný vojenský objekt Kryt v k.ú. Lozorno na p.č. 8396/1
- na lokalite č. 25 (parcela číslo 8198/184 reg. „C“) vytvoriť min. 30 metrov široký izolačný pás zelene od koryta Ondriašovho potoka aby naďalej plnil funkciu biokoridoru
- pri výsadbe voliť autochtónne a stanovištne vhodné dreviny (topoľ, jelša)
- pripomienky a požiadavky zo stanoviska Hydromeliorácií, š.p., Bratislava, list č. 5015-2/120/2019 zo dňa 11.09.2019 zapracovať a akceptovať v plnom rozsahu
- stanovisko Ministerstva životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov, odbor štátnej geologickej správy, list č. 3869/2019-5.3, 45383/2019 zo dňa 11.09.2019 zapracovať a akceptovať v plnom rozsahu
- pripomienky a podnety Ministerstva dopravy a výstavby SR, Bratislava, Inštitút dopravnej politiky, uvedené v liste č. 26251/2019/IDP/71469 zo dňa 11.09.2019 akceptovať v plnom rozsahu
- lokalita č. 28 - obkolesená lesom je v ochrannom pásme letiska Kuchyňa a je v rozpore so záväzným regulatívom č. 1.3.8.6.1.

- nevytvárať pri rozvoji obce novú v krajine samostatne ležiacu zástavbu mimo kompaktného zastavaného územia obce
- v lokalitách č. 10 a č.25 zohľadniť v zmysle regulatívu 9.4.1. a 9.3.1. VVTL plynovod s ochranným a bezpečnostným pásmom a elektrické vedenie s ochranným pásmom
- v lokalite č.16, zohľadniť ochranné pásmo železnice a pôsobenie hluku v zmysle záväzného regulatívu 5.1.1.. Uvedená požiadavka sa týka aj sociálnych bytov (RD) v lokalite č. 18
- v lokalite č.14 zohľadniť ochranné pásmo cintorína
- v západnej časti riešeného územia - zmysle regulatívu 8.22.2.a VPS 1.12.2. je zámer - nové trasovanie regionálnej železničnej trate 112 v úseku z Lozorna cez Stupavu - Devínske jazero s pripojením na trať 110, ktoré je potrebné zohľadniť pri riešení lokalít č.15 a č.8
- vo východnej časti riešeného územia je potrebné zohľadniť ochranné pásmo letiska Kuchyňa
- lokalita č. 12 Záhumenice, za existujúcou zástavbou s možnosťou napojenia na cestu II. triedy v dvoch bodoch - ul. Cintorínska a miesto pri vstupe do obce. Body napojenia je potrebné definovať a posúdiť vhodnosť umiestnenia križovatiek.
- pri spracovaní dokumentu ZaD obce Lozorno č.6 vychádzať zo smernej časti a rešpektovať záväznú časť ÚPN R BSK.
- pripomienky a podnety zo stanoviska Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p., Bratislava list č. CS SVP OZ BA 197/2019/73/75 zo dňa 16.09.2019 zapracovať a akceptovať v plnom rozsahu
- stanovisko Národnej diaľničnej spoločnosti, a. s. Bratislava, list č. 4667/85328/30102/2019 zo dňa 17.09.2019 akceptovať v plnom rozsahu
- zabezpečiť uplatnenie zásad ochrany poľ. pôdy, špeciálne najkvalitnejšej poľ.pôdy a viníc
- pri riešení navrhovaných lokalít je potrebné sa riadiť ustanoveniami § 12 až § 17 zákona o ochrane pôdy
- nové lokality pripájať výlučne len na existujúcu sieť obce
- v nových lokalitách vybudovať obslužné komunikácie min. vo funkčnej triede C3-MOU,0/30 v zmysle STN 73 6110 - Z2
- k napájaniu niektorých lokalít na cestu I/2 požiadať o stanovisko Krajské riaditeľstvo PZ v BA, Krajský dopravný inšpektorát, Dopravno-inžinierske oddelenie, Špitálska 14, Bratislava.
- pri realizácii dopravnej infraštruktúry zachovať dopravný priestor min.2,5 od okraja komunikácie, t.j. 12,0 m vzdialenosť medzi dvoma protiľahlými opлотeniami.
- pre potreby statickej dopravy zabezpečiť minimálne 3 parkovacie miesta pre OA a pre každý RD v zmysle STN 73 6110-Z2 (do celkového počtu sa započítavajú aj garážové státi).
- všetky parkoviská navrhnuť na vlastných pozemkoch a zrealizovať podľa STN 73 6110-Z2, min. 1 parkovacie státi /RD musí byť verejne prístupné.
- pripájanie nových lokalít na existujúcu komunikačnú sieť len na technicky a kapacitne vyhovujúce komunikácie, k čomu je potrebné predložiť dopravný prieskum.

Odôvodnenie

Obstarávateľ, Obec Lozorno, Obecný úrad Lozorno, Hlavná 1, 900 55 Lozorno, IČO: 508055 predložil Okresnému úradu Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie (ďalej len „Okresný úrad Malacky“) podľa § 5 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) dňa 14.08.2019 oznámenie o strategickom dokumente „Územný plán obce Lozorno – Zmeny a doplnky č. 6“ (ďalej iba „ZaD č.6“). K oznámeniu o strategickom dokumente bol priložený návrh strategického dokumentu a CD nosič, ktorý obsahoval oznámenie o strategickom dokumente a návrh strategického dokumentu.

Hlavným dôvodom obstarania „ Zmien a doplnkov č. 6 “ je záujem obce Lozorno, ako orgánu územného plánovania, vytvoriť na základe nových poznatkov vhodnú ÚPD pre usmerňovanie investičnej činnosti na území obce Lozorno.

Vymedzenie riešených lokalít v rámci dokumentu Zmeny a doplnky Územného plánu obce Lozorno č. 6.

Lokalita č.	Názov	Roloha (ha)	Funkčné využitie stav	Funkčné využitie návrh	Poznámka
1.	CHKO Malé Karpaty				Zpracovanie podmienok ochrany do jednotlivých regulačných blokov nachádzajúcich sa na území CHKO Malé Karpaty
2.	Košarisko	13,07	Plochy rekreácie a cestovného ruchu, účelové zariadenie, Chatové osady	Plochy rekreácie a cestovného ruchu, účelové zariadenie, Chatové osady	Stanovenie záväzných regulatívov CHKO Malé Karpaty:do územného plánu premietnuť požiadavky, ktoré vyplývajú zo stanoviska CHKO Malé Karpaty č.j. MKI226-00 1/20 17 zo dňa 27.03.2017, v grafickej časti presne zakresliť hranice CHKO a CHVÚ, V záväznej textovej časti zmien a doplnkov špecifikovať regulatívy pre CHKO a CHVÚ Malé Karpaty, v rozsahu povolených a nepovolených aktivít, pričom okrem zakázaných činností, ktoré sú dané, zákonom o ochrane prírody a krajiny (II. stupeň ochrany) požadujeme zaradiť medzi nepovolené, činnosti aj: umiestňovanie bytových a nebytových budov, umiestňovanie inžinierskych stavieb okrem rozvodov elektriny, vody, plynu, kanalizácie, trafostaníc a telekomunikačných káblov, výstavbu oplotení tak, aby nevznikali neprierodné veľké plochy (treba definovať aké veľké, územie je možné oplotiť, aký materiál je možné použiť a stanoviť maximálnu výšku oplotenia, podľa vyjadrenia Správy CHKO Malé Karpaty), umiestniť v CHKO navrhovanú turistickú rozhľadňu podľa projektovej dokumentácie obce
3.	Okolie Vodnej nádrže	37,44	Plochy a objekty turizmu, rekreácie a oddychu	Plochy a objekty turizmu, rekreácie a oddychu	Stanovenie záväzných regulatívov, resp. prevzatie zo schválenej ÚPD Okolie vodnej nádrže - v grafickej časti vyznačiť ochranné pásmo vodnej nádrže. Vodnú nádrž zaradiť v rámci zmien a doplnkov medzi významné krajinárske a ekostabilizačné prvky a zaradiť ju ako stabilné rekreačné zázemie pre obyvateľov obce. Za okolie vodnej nádrže požadujeme zadefinovať lokality, ktoré sú v územnom pláne vedené ako lokality 51, 52, 53 (teda lúčne porasty), ktoré sa nachádzajú medzi hranicami územia CHKO Malé Karpaty a vodnou nádržou, územie medzi vodnou nádržou a cestou, ako zo severnej tak aj južnej strany nádrže a územie telesa hrádze po lokality, ktoré sú v územnom pláne definované ako lokality na výstavbu IBV. Záväzný regulatív pre túto lokalitu okolia vodnej nádrže musí definovať povolené a nepovolené činnosti v tomto území. Ako povolenú činnosť požadujeme umiestňovanie verejne prístupných ihrísk. Ďalej je potrebné v tejto lokalite navrhnúť riešenie a regulovanie statickej dopravy, teda parkovanie pre nástup na turistické a cykloturistické trasy a rekreáciu. V tejto lokalite, ako aj v celom dokumente sa uplatňuje predpoklad, že všetko čo stojí bude označené ako stav, všetky územné rozhodnutia a stavebné povolenia budú označené ako stav. V lokalite budú zapracované rozvojové plochy podľa doteraz schválenej ÚPD.
4.	B7	5,82	Plochy bývania v rodinných domoch	Plochy bývania v rodinných domoch	Úprava záväznej časti, minimálna výmera pozemku 1000m² Zachovať doterajšie regulatívy a nezahusťovať výstavbu. V záväznej časti stanoviť podmienku spracovania územného plánu zóny a minimálnej výmery pozemku tak aby sa nezmenil počet domov z doteraz platných Zmien a doplnkov.
6.	Obchodné centrum Jednota	0,00	Plochy verejnej občianskej vybavenosti	Plochy verejnej občianskej vybavenosti	Úprava záväznej časti Lokalita 29 Obchodné centrum Jednota, hostinec, 30 Energetické centrum a 31 Nová hasičská zbrojnica (toto bolo zmenené ZaD 5/2013 na prenajímateľné administratívne priestory – vytvoriť jednu lokalitu ako občiansku vybavenosť a stanoviť pre túto lokalitu záväzný regulatív so zohľadnením existujúceho stavu a stanovením možných iných využití, stanoviť percento

					zastavanosti minimálny koeficient zelene, podlažnosť a podobne.
7.	Vnútrobloky	16,34	Záhrady	Plochy bývania v rodinných domoch	Vyšpecifikovať vnútrobloky určené na zástavbu a vnútrobloky, ktoré zostanú ako záhrady. Vnútrobloky určené na zástavbu budú riešené ako rozvojové plochy so zdokumentovanou dopravnou obsluhou a technickou infraštruktúrou. Rozdelené na regulačné bloky ZZ a VRÚ
8.	Artézská studňa	0,23	Les	Plochy rekreácie v prírodnom prostredí	Spracovať záväzný regulatív s úmyslom dané územie revitalizovať bez možnosti ďalšej výstavby.
9.	Abeland	2,32	Agroturizmus a vidiecky turizmus	Agroturizmus a vidiecky turizmus	Aktualizácia jestvujúceho stavu, Stanovenie záväzných regulatívov zakreslíť danú lokalitu podľa skutkového stavu a zadefinovať ju ako územie pre turizmus a rekreáciu. Stanoviť pre toto územie záväzný regulatív pre možnosti ďalších stavieb podľa zadefinovanej funkcie. Je tu jedna stavba na bývanie, ktorá zostane zachovaná a je potrebné ju vyznačiť v grafickej časti. V rámci regulatívu treba stanoviť, že v danej lokalite sa nepovoľujú ďalšie stavby. V prípustných funkciách zredukovať ubytovacie zariadenia penzijnového typu. Maximálny index zastavaných plôch (IZP) prehodnotiť podľa jestv. stavu (jeden dom)
10.	Podzbrodky	8,96	Záhradkárske osady (ZO)	Záhradkárske osady (ZO)	Stanovenie záväzných regulatívov zachovať funkciu záhradkárskej osady bez možnosti rozširovania jej hraníc. Pre danú lokalitu treba spracovať záväzný regulatív pre nové stavby a prestavby existujúcich stavieb. V rámci regulatívu je potrebné stanoviť maximálnu zastavanú plochu stavby (60 m ²), ďalej treba stanoviť, aby na jednom pozemku bola len jedna stavba pre záhradkárske účely, vylúčiť stavby na trvalé bývanie, zaregulovať podlažnosť a možnosti oplotenia jednotlivých pozemkov (použitý materiál, výšku oplotenia a podobne). Lokalita sa nebude rozširovať. Pre lokalitu sa odporúča vypracovať samostatnú dokumentáciu – pasport.
11.	Kamenný Mlyn	13,33	Plochy rekreácie a cestovného ruchu, účelové zariadenie, Les	Plochy rekreácie a cestovného ruchu, účelové zariadenie	Stanovenie záväzných regulatívov Lokalita Kamenný Mlyn - posúdiť, či navrhovaný rozvoj v danej lokalite je možný z pohľadu urbanistickej koncepcie a iných obmedzení, ktoré sú v danej lokalite. Treba zhodnotiť možnosti počtu navrhovaných lôžok s ohľadom na kapacitu daného územia. V záväznej časti zachovať požiadavku na spracovanie územného plánu zóny pre danú lokalitu, v záväznom regulatíve pre danú lokalitu stanoviť podmienku riešenia podmienok parkovania s ohľadom na kapacitu ubytovaných hostí, určiť index zastavanosti územia a index zelene (vyhovuje sa požiadavke č. 30 čiastočne, s tým, že predložený návrh musí spracovateľ posúdiť). V záväznej časti stanoviť podmienku spracovania územného plánu zóny. V lokalite nepovolíť žiadne formy pre trvalé bývanie.
12.	Záhumenice	34,44	Plochy bývania v rodinných domoch, Plochy verejnej občianskej vybavenosti, Parková zeleň	Zmiešané plochy bývania v rodinných domoch s plochami verejnej občianskej vybavenosti a parkovou zeleňou	Úprava záväznej časti Lokalita B2 Záhumenice - prehodnotiť súčasný návrh siete komunikácií v lokalite "Slnečný svet". Rozsah daného územia zostane zachovaný, ale je potrebné navrhnuť nové členenie ulíc tak, aby výstavba bola zahájená v návaznosti na jestvujúcu zástavbu a aby sa vždy pokračovalo až po určitom percentuálnom zastavaní predchádzajúcej zóny. Lokalitu treba rozdeliť na viac zón (2 - 3). Tieto požiadavky zohľadniť v záväznom regulatíve a stanoviť pre danú lokalitu podmienku na spracovanie územného plánu zóny pre celú lokalitu so zapracovaním uvedených požiadaviek do podmienok zóny. Vstup do lokality požadujeme riešiť pri kruhovom objazde zo ZaD Č. 2/2008 (poza pozemok p. Bernarda Hurbaniča). Záväzné zostane len napojenie lokality na miestne komunikácie, ostatné komunikácie navrhnuť ako smerné s tým, že záväzné riešenie trasovania komunikácií bude určené v územnom pláne zóny. V územnom pláne zóny bude navrhnutá aj zonácia tejto lokality tak, aby jednotlivé zóny na seba nadväzovali a zároveň mohli byť realizované postupne. V záväznej časti stanoviť podmienku spracovania

					územného plánu zóny. Sústredená občianska vybavenosť bude zadefinovaná v podrobnejšej dokumentácii – ÚPN-Z.
13.	B 1/2	0,51	Plochy komerčnej občianskej vybavenosti	Plochy komerčnej občianskej vybavenosti	Úprava zaväznej časti Lokalita B 1/2 - pred vstupom do Lozorna - v danej lokalite požadujeme zachovať funkciu občianskej vybavenosti a treba jednoznačne zadefinovať, čo sa považuje za občiansku vybavenosť a stanoviť záväzný regulatív bez možnosti výstavby stanice PHM. Regulatív je potrebné spracovať s prihliadnutím na výstavbu rodinných domov v danej lokalite a je potrebné zadefinovať reguláciu pre výstavbu obchodného centra, stanoviť prípustné a neprípustné funkcie, maximálna výška obchodného centra 2 NP + podkrovia.
14.	Za cintorínom	2,47	Plochy bývania v rodinných domoch	Plochy záhrad	Lokalita za cintorínom B3 - vyznačiť ochranné pásmo cintorína v súlade s požiadavkami zákona tak, aby bolo zrejmé, ktoré pozemky je možné využiť na výstavbu rodinných domov.
15.	Pri štátnej ceste	0,40	Orná pôda	Plochy priemyselnej výroby, logistiky, distribúcie a skladového hospodárstva	Lokalitu rozšíriť a v záväznom regulatíve určiť ako náhradnú lokalitu za účelom premiestnenia jestvujúcej betonárky za železnicou tak, aby bolo jednoznačne dané, že iné stavby, okrem premiestnenej betonárky, nie je možné v tejto lokalite umiestniť.
16.	Gozovská ulica	1,69	Záhrady	Plochy bývania v rodinných domoch	Vnútroblok B 10 Gozovská ulica - záhrady k železnici - celú plochu určiť na výstavbu rodinných domov. V rámci záväzného regulatívu definovať požiadavku stavby jedného rodinného domu na pozemku
17.	Vinice	36,08	Vinice	Vinice	Stanovenie záväzných regulatívov Zachovať v pôvodnom stave ako lokalitu viníc. Stanoviť pre danú oblasť regulatív v rozsahu povolených a nepovolených aktivít. Zpracovať podmienku zákazu akýchkoľvek stavieb.
18.	Medzi železnicou a hospodárskym dvorom PD	5,26	Plochy zmiešanej funkcie malovýroby, výrobných služieb s bývaním, Plochy priemyselnej výroby a skladov, Plochy pozemkov a objektov občianskeho vybavenia	Plochy komunálnej výroby, výrobných služieb. Plochy priemyselnej výroby a skladov, Plochy pozemkov a objektov občianskeho vybavenia	Úprava zaväznej časti Lokalita VI a RVI - medzi železnicou a hospodárskym dvorom PD - ponechať lokalite doterajšie určenie, ale v záväznom regulatíve definovať konkrétne povolené a nepovolené činnosti s prihliadnutím na umiestnenie tejto lokality. V rámci RVI požadujeme vyčleniť časť na výstavbu sociálnych domov (RD). Zároveň požadujeme vyčleniť plochu na výstavbu novej ČOV bližšie k recipientu. Bola vymedzená lokalita pre výstavbu novej ČOV bližšie k recipientu. Bývanie definovať ako neprípustnú funkciu.
19.	Troganove Lúčky B5	0,08	Plochy bývania v rodinných domoch	Plochy bývania v rodinných domoch	Úprava trasovania komunikácie Prehodnotiť túto lokalitu s prihliadnutím na dopravu. Preriešiť možnosť napojenia tejto lokality priamo na hlavnú cestu premostením potoka a pomedzi rodinné domy na hlavnej pokračovať do vnútra lokality. V záväznej časti stanoviť podmienku spracovania územného plánu zóny, kde bude detailne vyriešená dopravná napojenosť územia.
20.	Priemyselná zóna V5	3,59	Orná pôda	Plochy priemyselnej výroby, logistiky, distribúcie a skladového hospodárstva	Navrhnuť rozšírenie tejto lokality a s rozšírením riešiť aj dopravné napojenie celej priemyselnej zóny v tejto časti lokality
21.	Priemyselná zóna V11	19,62	Plochy priemyselnej výroby	Orná pôda	Vypustiť z územného plánu lokalitu V6, ktorá doteraz nebola využitá a vzhľadom na komplikované majetkové pomery sa ani nepredpokladá jej využitie.
22.	Priemyselná zóna V11	12,37	Orná pôda	Plochy priemyselnej výroby, logistiky, distribúcie a skladového hospodárstva	Lokalita V11 - priemyselná zóna - do zmien a doplnkov zahrnúť novú lokalitu pre priemyselnú zónu. Pre danú lokalitu bude spracovaný záväzný regulatív a riešené možné napojenie tejto lokality na komunikačnú sieť.
23.	Moritz	0,2	Les	Agroturizmus a vidiecky turizmus	Stanovenie záväzných regulatívov Zohľadniť lokalitu A, B, C, D, E a F (parcely 9835/2, 3, 9836/2, 3, 9765/3, 9766/3 a 9765/1) tak, ako na ňu bolo vydané územné rozhodnutie (podľa podkladov stavebného úradu) a stanoviť pre túto lokalitu záväzný regulatív s požiadavkou, aby sa dané územie už nerozširovalo. Záväzný regulatív spracovať podľa vydaných územných rozhodnutí tak, aby už nebolo

					možné ďalšie rozširovanie nad rámec týchto podaní.
24.	Vnútrobloky	1,26	Záhrady	Plochy bývania v rodinných domoch	Zaradiť do územného plánu pozemky parcela č. 8880/79, 8910/8 (záhrada v zastavanom území obce za rodinnými domami), 8853/4 (orná pôda, pozemok je v zastavanom území obce za rodinnými domami), 8853/71, 8853/75, 81 a 82 (pozemky sú mimo zastavaného územia, vedené ako ostatná plocha, ale v priamej návaznosti na zastavané územie a plochu, ktorá bola ZaD 5/2013 určená na zástavbu rodinnými domami) a stanoviť ich funkčné využitie na výstavbu rodinných domov. Zaradiť tieto pozemky do funkčných blokov, pre ktoré je stanovený záväzný regulatív.
25.	APP Lozorno	2,41	Orná pôda	Plochy dopravnej infraštruktúry	parcela č. 8198/184 KN C navrhnuť územie pred priemyselným parkom ako záchranné parkovisko
26.	Priemyselná zóna V10	1,11	Plochy priemyselnej výroby, logistiky, distribúcie a skladového hospodárstva	Plochy komunálnej výroby, výrobných služieb.	Vyznačiť plochu, kde sa nachádza existujúci závod, ako plochu komunálnej výroby, výrobných služieb a stanoviť pre túto funkciu záväzný regulatív tak, aby v tejto lokalite nevznikli nové stavby na výrobu.
27.	Pri Mlyne	1,26	Plochy bývania v rodinných domoch	Plochy bývania v rodinných domoch	Stanovenie záväzných regulatívov Lokalita hotela s bývalým mlynom - podľa platného územného plánu je daná lokalita určená na výstavbu rodinných domov. S prihliadnutím na existujúce objekty hotela, bývalého mlynu a skanzenu treba danú lokalitu rodinných domov rozšíriť aj na pozemky pod týmito objektami a pre danú lokalitu spracovať a doplniť záväzný regulatív tak, aby tieto stavby boli v danom regulatíve zohľadnené, stanoviť podmienky na elimináciu nežiaducich vplyvov týchto stavieb na bývanie v rodinných domoch, stanoviť prípustne a neprípustné funkcie tak, aby sa už existujúce stavby ďalej nerozširovali. Do plochy zahrnúť pás pozemkov od pozemku parcela č. 9286, ktoré budú určené na výstavbu rodinných domov. Lokalita bude určená na bývanie v rodinných domoch s doplnkovou funkciou občianska vybavenosť v maximálnom rozsahu podľa súčasného stavu – tak aby nebolo možné túto funkciu rozširovať. Zpracovať len existujúci penzión. Zo záväznej časti dať preč z doplnkovej funkcie: solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber kom. odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností. Parcely č. 9286 dať preč.
28.	Kasárne	2,48	Ostatné plochy	Plochy bývania v bytových domoch, Plochy verejnej občianskej vybavenosti, Les – resp. výhľad	Stanovenie záväzných regulatívov OV4 - Územia občianskej vybavenosti s bývaním v bytových domoch v rozsahu jedného bytového domu bez možnosti rozširovania + vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti situovaná v samostatnom prevádzkovom objekte. Napočítať na takúto plochu IZP. Stanoviť podmienku spracovania územného plánu zóny. spolu s OV5. OV5 - Územie občianskej vybavenosti v rozsahu jestvujúcej podoby. Zmena na plochy lesa, resp. výhľad pre možné využitie.
29.	Kasárne	9,34	Plochy pozemkov a objektov občianskeho vybavenia	Les	Zmena na plochy lesa.
30.	Nad priehradou	12,31	Les	Les	Stanovenie záväznej časti s akceptáciou jestvujúcich stavieb. Aktualizácia jestvujúceho stavu. Lokalita parcely č. 9346/1, 9346/2 KN "E") 9346/11 KN "C") - na uvedených pozemkoch stoja viac ako 20 rokov stavby, ktoré nie je možné zlegalizovať - uvedenú lokalitu treba doplniť do územného plánu podľa existujúceho stavu a užívania a stanoviť pre danú lokalitu záväzný regulatív tak, aby už nebolo možné danú lokalitu ďalej rozširovať a nebola možná žiadna výstavba nových objektov. Celá plocha bude zadefinovaná ako stav bez možnosti rozširovania. Stanoviť presne IZP na celú plochu.
31.	Cintorín	0,75	Orná pôda	Cintorín	Zpracovať novú rozvojovú plochu pre rozšírenie cintorínu. Plochu rozširovať nie smerom do mokrade.
32.	Lake relax	2,71	Plochy a objekty	Pešie	Zpracovať zámer lake relax Lozorno – rekreačný

			športového vybavenia, Lesíky, remízky v krajine, Pešie prechádzkové plochy, Miestne cesty a parkovacie plochy	prechádzkové plochy Plochy rekreácie a cestovného ruchu, účelové zariadenie	a športový areál pri vodnej nádrži v Lozorne, novostavba rekreačných domov.
Ostatné:	Zapracovať plány pre Cyklotrasy, vrátane verejnoprospešných stavieb				
	Zpracovať Verejnoprospešné stavby				
	Lokality B1, B2, B3, B5, B9, OVI a OV2 - ako aj pre ostatné lokality, kde zatiaľ neboli zahájené žiadne konania, stanoviť podmienku spracovania územného plánu zóny.				

Do termínu vydania tohto rozhodnutia na Okresný úrad Malacky doručili svoje písomné stanoviská v súlade s § 6 ods. 6 zákona s podmienkami a požiadavkami tieto subjekty (stanoviská sú uvádzané v skrátenom znení):

1. Zuzana Havlíková, Na pasienkoch 408/8, 900 51 Zohor, list č. 0031806/2019 zo dňa 27.08.2019

V liste sa uvádza, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti evidovaných na Okresnom úrade Malacky, katastrálny odbor, v k.ú. Lozorno, LV č.4533, KNE p.č. 3200/1 a KNE p.č. 3200/2. Obe tieto nehnuteľnosti sa nachádzajú v blízkosti lokality Artézska studňa. V návrhu ÚP je plánované spracovať záväzný regulatív s úmyslom revitalizovať bez možnosti ďalšej výstavby. Týka sa to však iba parkoviska v tejto lokalite. Navrhuje, aby sa pri revitalizácii danej lokality prihliadalo aj na okolité lesné pozemky, nakoľko je veľký predpoklad, že ich budú návštevníci často navštevovať znečisťovať a poškodzovať. Hlavne v súčasnej dobe je dôležité chrániť lesy pred vznikom požiarov. Preto by bolo vhodné pri tvorbe záväzného regulatívu prihliadať aj na tento aspekt.

Ďalšia pripomienka sa týka lokality Artézska studňa KNE p.č. 3203/1, 3202/1, 3201, 3200/1, 3199, 3198/1, 3197/1, 3196 evidované ako orná pôdy a KNC p.č. 5770/8 - TTP. Na týchto parcelách rastú 50 a viac ročné agáty, ktoré podliehajú režimu zák. č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny z znení neskorších predpisov a nie sú evidované ako lesná pôda. Mohla by nastať situácia, že vlastníci týchto nehnuteľností si dané stromy vyrežú. Ďalšou možnosťou je, že vodič zo štátnej cesty vyhodí cigaretu a celý les vyhorí a keďže sa nejedná o lesné pozemky, tak nebude nutnosť ich obnovy. V oboch prípadoch sa zmení charakter danej lokality. Keďže susednou nehnuteľnosťou je nehnuteľnosť vo vlastníctve obce, tak je aj v záujme obce ochrániť lesy vo svojom katastri.

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Okresný úrad Malacky, Pozemkový a lesný odbor vo svojom stanovisku súhlasí so zmenou funkčného využitia tak, ako je to uvedené v predmetnej dokumentácii, nakoľko tieto pozemky už dlhodobo neplnia funkcie lesa.

Ďalšie pripomienky sa týkajú povoloacieho konania konkrétnej navrhovanej činnosti na uvedenej lokalite.

2. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Malackách, list ORHZ-MA1-2019/000939-002 zo dňa 27.08.2019

Okresné riaditeľstvo po preštudovaní strategického dokumentu z hľadiska ochrany pred požiarmi nepredpokladá vznik negatívnych vplyvov na životné prostredie.

3. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, list č. ASM-40-2049/2019 zo dňa 07.09.2019

MO SR má pripomienky, lebo v riešenom území má zvláštne územné požiadavky:

- zachovať podzemný vojenský objekt Kryt v k.ú. Lozorno na p.č. 8396/1

Z hľadiska zákona č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie nemajú pripomienky.

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Uvedená požiadavka je zohľadnená a uvedená v podmienkach rozhodnutia.

4. ŠOP SR, Správa CHKO Záhorie, list č. CHKO/ZA/291 002/2019 zo dňa 06.09.2019

Podľa regionálneho geomorfologického členenia Slovenska sa navrhovaná činnosť nachádza v provincii Západopanónska panva, subprovincii Viedenská kotlina, oblasti Záhorská nížina, celku Borská nížina, oddiel Podmalokarpatská zníženina. Predmetom stanoviska je len časť katastrálneho územia obce Lozorno spadajúca do územnej pôsobnosti správy CHKO Záhorie.

Hlavným dôvodom obstarania „Zmien a doplnkov č. 6“ je záujem obce Lozorno, ako orgánu územného plánovania, vytvoriť na základe nových poznatkov vhodnú ÚPD pre usmerňovanie investičnej činnosti na území obce Lozorno.

Navrhované zmeny v územnom pláne obce Lozorno v kompetenčnom území správy CHKO Záhorie sú situované v 1. stupni územnej ochrany podľa zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny (zmeny v kompetenčnom území Správy CHKO Záhorie).

Lokalita č. 25 zasahuje do Územia európskeho významu SKUEV0217 Ondriašov potok, k tejto zmene sa Správa CHKO Záhorie vyjadrovala v stanovisku číslo CHKO/ZA/16-002/2018. V tomto stanovisku požadovala aby bol na uvedenej ploche (parcela číslo 8198/184 reg. „C“) vytvorený min. 30 metrov široký izolačný pás zelene od koryta Ondriašovho potoka aby naďalej plnil funkciu biokoridoru. Pri výsadbe voliť autochtónne a stanovištne vhodné dreviny (topoľ, jelša).

Lokalita č. 32 – Väčšia časť lokality sa nachádza v kompetenčnom území Správy CHKO Záhorie, časť zasahuje do kompetenčného územia Správy CHKO Male Karpaty. V zmenách a doplnkoch číslo 6 ide o zapracovanie zámeru „Lake relax Lozorno – rekreačný a športový areál pri vodnej nádrži v Lozorne, novostavba rekreačných domov“. K uvedenému zámeru sa Správa CHKO Záhorie nemala možnosť vyjadriť napriek tomu že sa celý zámer nachádza v jej kompetenčnom území. Na ploche plánovanej výstavby sa nachádza lúka, ktorá bola v minulosti pasená a mala pravdepodobne charakter biotopu *Lk1 Nížinné a podhorské kosné lúky*. Vzhľadom na chýbajúci manažment (kosenie, pasenie) zarastá postupne nepôvodnými druhmi rastlín, najmä zlatobyľ (príloha obr. č. 1 a 2). Zhusťovaním výstavby v takýchto prípadoch pozmení ráz krajiny z rekreačno-oddychovej na husto zastavanú obytnú zónu, ktorá značne znižuje rekreačný potenciál vodných plôch a ich okolia (napríklad lokalita Rudava v Malých Levároch, alebo rybník v Jakubove). Výstavbou pri vodných plochách sa zvyšuje i bariérovitosť krajiny pre určité skupiny živočíchov a následne sa znižuje biodiverzita krajiny. Z vyššie dôvodov Správa CHKO Záhorie nebude v budúcnosti súhlasiť s ďalším rozšírením výstavby v blízkosti vodnej nádrže (v rámci svojho kompetenčného územia) aby bol aspoň čiastočne zachovaný prírodný charakter územia.

Dokument je vypracovaný v rozsahu 21 strán i s prílohou. Štruktúra dokumentu zodpovedá predpísanému zadaniu podľa zákona č. 24/2006 Z.z.

Správa CHKO Záhorie žiada:

- lokalita č. 25 - aby bol na uvedenej ploche (parcela číslo 8198/184 reg. „C“) vytvorený min. 30 metrov široký izolačný pás zelene od koryta Ondriašovho potoka aby naďalej plnil funkciu biokoridoru. Pri výsadbe voliť autochtónne a stanovištne vhodné dreviny (topoľ, jelša).

Správa CHKO Záhorie súhlasí so zmenou na lokalite č. 32 za predpokladu že sa výstavba v tejto oblasti nebude už ďalej rozširovať aby bol aspoň čiastočne zachovaný prírodný charakter územia

Ostatné zmeny v územnom pláne obce Lozorno, zmeny a doplnky č. 6 - bez zásadnejších výhrad.

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Uvedené požiadavky sú zohľadnené a uvedené v podmienkach rozhodnutia.

5. Hydromeliorácie, š.p., Bratislava, list č. 5015-2/120/2019 zo dňa 11.09.2019

Po preverení dokumentácie na internetovej stránke a dostupných mapových podkladov oznamujú, že lokalitách riešených v „Územnom pláne obce Lozorno – Zmeny a doplnky č. 6“ v k.ú. Lozorno sa nachádzajú nasledovné hydromelioračné zariadenia v správe Hydromeliorácie, š.p.:

Na lokalitách č. 1, 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32 neevidujú žiadne hydromelioračné zariadenia v našej správe.

Lokalita č. 12 sa nachádza v záujmovom území vodnej stavby „ZP z VN Lozorno I.“ (evid.č. 5201 352), ktorá bola daná do užívania v r. 1986 s celkovou výmerou 1 108 ha. Na uvedenej lokalite sa nachádzajú podzemné rozvody závlahovej vody – vetvy B DN 400, B2, B3, B4 uvedenej vodnej stavby.

Zároveň na lokalite č. 12 sa nachádza kanál Lozorno otvorený+krytý (evid.č. 5201 164 056), ktorý bol vybudovaný v r. 1974 o celkovej dĺžke 2,177 km (z toho v otvorenom profile 0,922 km, v krytom profile 1,255 km) v rámci stavby „OP a ÚT Malina – Podhorie“.

Lokalita č. 13, 14, 15, 16 a 31 sa nachádzajú v záujmovom území vodnej stavby „ZP z VN Lozorno I.“ (evid.č. 5201 352). Na uvedených lokalitách sa podzemné rozvody závlahovej vody nenachádzajú.

Lokalita č. 17 sa nachádza v záujmovom území vodnej stavby „ZP z VN Lozorno I.“ (evid.č. 5201 352). Na uvedenej lokalite sa nachádza podzemný rozvod závlahovej vody – vetva B DN 400 uvedenej vodnej stavby.

Na lokalite č. 22 sa nachádza kanál Chelbar, predĺženie (evid.č. 5201 045 006), ktorý bol vybudovaný v r. 1971 o celkovej dĺžke 0,429 km v rámci stavby „OP Lozorno II.“.

Zároveň upozorňujú, že na lokalitách č. 12 a 21 je vybudované detailné odvodnenie poľnohospodárskych pozemkov drenážnym systémom neznámeho vlastníka.

V prílohe zaslali situáciu v M 1 : 15 000 s orientačným vyznačením záujmového územia závlahy, podzemného závlahového potrubia, závlahovej čerpacej stanice a riešených lokalít a situáciu v M 1 : 15 000 s orientačným vyznačením odvodňovacích kanálov, drenáže a riešených lokalít.

Podrobnú situáciu rúrovej siete závlahy k nahliadnutiu poskytne a jej vytýčenie ako aj identifikáciu kanálov v teréne na základe objednávky zabezpečí zástupca Hydromeliorácie, š.p. – kontaktná osoba Mgr. Brúsik, č.t. 0911 239 380 alebo p. Františáková, č.t. 0903 997 972.

Závlahovú stavbu – záujmové územie závlahy a podzemné závlahové potrubie žiadajú pri vypracovaní projektovej dokumentácie ÚPN a realizácii stavieb rešpektovať. S umiestnením stavieb trvalého a dočasného charakteru na závlahovom potrubí a v jeho ochrannom pásme nesúhlasia.

V prípade, že v rozhodovacom procese prevýši záujem vlastníkov parciel o zhodnotenie ich vlastníctva a správny orgán vydá súhlas so zmenou funkčného využitia územia na stavebné účely podľa § 13 zákona č.220/2004 Z.z. a následne rozhodnutie o odňatí parciel podľa § 17 uvedeného zákona, žiadajú správny orgán, aby v rozhodnutí zaviazal stavebníka (vlastníka pozemkov) pred začatím stavebného konania na príslušnú stavbu prekonzultovať návrh projektu stavby so š.p. Hydromeliorácie – Odborom správy a prevádzky HMZ, ktorý na základe predloženej dokumentácie a odborného posúdenia stavebníkom určí jednu z podmienok stanovených v bodoch a/, b/, c/

a/ v prípade, že sa preukáže odborným posúdením možnosť zrušenia časti potrubia bez náhrady novým potrubím (toto preukazuje žiadateľ a následne schvaľuje Hydromeliorácie, š.p.),

zaviazať stavebníka - vlastníka pozemkov pred začatím stavebného konania majetkovoprávne vysporiadať so správcom vodnej stavby príslušnú časť rúrovej siete (podzemného závlahového potrubia). Postupovať sa bude podľa § 45a ods. 1 a 3 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov v súlade so Smernicou Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky k činnosti rezortnej majetkovej komisie a jej postupe pri nakladaní s majetkom štátu. Podmienkou je, že uzatvorenie a odpredaj časti rúrovej siete nesmie mať za následok znefunkčnenie zostávajúcej časti rúrovej siete,

b/ v prípade, že sa preukáže odborným posúdením nutnosť preložky časti podzemnej rúrovej siete tak, aby vodná stavba zostala naďalej využiteľná, zaviazať stavebníka pred začatím stavebných prác zrealizovať preložku potrubia podľa schválenej PD, ktorú predkladá stavebník. Náklady na vykonanie preložky budú hradené v plnej výške stavebníkom. Odovzdanie a prevzatie realizovanej preložky potrubia bude vykonané za účasti zástupcu Hydromeliorácie, š.p. Vybudovaná preložka bude správcovi vodnej stavby odovzdaná bezodplatne po jej kolaudácii,

c/ ak nebude možné zrušenie, resp. preložka časti rúrovej siete, zaviazať stavebníka o rešpektovanie jestvujúceho závlahového potrubia vodnej stavby a dodržanie ochranného pásma od osi závlahového potrubia, ktoré bude stanovené správcom vodnej stavby. V ochrannom pásme neumiestňovať stavby trvalého charakteru, ani vysádzať stromy a kríky. Zároveň požadujú zaviazať vlastníka pozemkov k právu prístupu k vodnej stavbe za účelom vykonávania prevádzkových činností a nevyhnutných opráv (Zákon o vodách č. 364/2004). Všetky inžinierske siete realizovať v zmysle ustanovení STN 73 6961 „Križovanie a súbehy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“. V prípade poškodenia majetku štátu, ku ktorému má Hydromeliorácie, š.p. právo hospodárenia, jeho uvedenie do pôvodného stavu na náklady žiadateľa - stavebníka. Majiteľ pozemku si nebude uplatňovať u správcu závlahy náhradu za škody na majetku, spôsobené prípadnou poruchou na závlahovom potrubí a pri jej odstraňovaní.

d/ Predložiť projektovú dokumentáciu k stavebnému povoleniu na odsúhlasenie na Hydromeliorácie, š.p.

Taktiež odvodňovacie kanály žiadajú pri vypracovaní projektovej dokumentácie územného plánu a realizácii stavieb rešpektovať, vrátane ochranného pásma 5 m od brehovej čiary u otvoreného kanála a 5 m od osi u krytého kanála.

Prípadné križovanie inžinierskych sietí a komunikácií s kanálmi žiadajú navrhnuť v zmysle ustanovení STN 73 6961 „Križovanie a súbehy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“ z r. 1983.

Prípadné vypúšťanie akýchkoľvek odpadových vôd do kanálov je nutné konzultovať s Odborom správy a prevádzky HMZ nášho š.p.

Projektové dokumentácie jednotlivých stavieb, ktoré sa dotknú hydromelioračných zariadení v našej správe žiadajú predložiť na odsúhlasenie. Platnosť tohto vyjadrenia je 2 roky od dátumu vyhotovenia.

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Uvedené požiadavky sú zohľadnené a uvedené v podmienkach rozhodnutia. Situáciu s orientačným vyznačením záujmového územia závlahy, podzemného závlahového potrubia, závlahovej čerpacej stanice a riešených lokalít a situáciu s orientačným vyznačením odvodňovacích kanálov, drenáže a riešených lokalít (ktoré sú prílohami listu) poskytne príslušný orgán obstarávateľovi strategického dokumentu pre ďalšie spracovanie a v prípade záujmu budú dostupné na príslušnom orgáne až do archivácie spisu.

6. Ministerstvo životného prostredia SR, Sekcia geológie a prírodných zdrojov, odbor štátnej geologickej správy, list č. 3869/2019-5.3, 45383/2019 zo dňa 11.09.2019

Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky, odbor štátnej geologickej správy (ďalej len „ministerstvo“) na základe oznámenia o strategickom dokumente Územný plán obce Lozorno – Zmeny a doplnky č.6 podľa § 6 ods. 6 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov zasiela nasledovné stanovisko:

1. V katastrálnom území obce Lozorno (ďalej len „predmetné územie“) sa nachádza ložisko nevyhradeného nerastu (LNN) „Stupava – Lábske Breziny – štrkopiesky a piesky (4094)“, ktoré eviduje ŠGÚDŠ Bratislava. Ložisko nevyhradeného nerastu je podľa § 7 banského zákona súčasťou pozemku.

2. V predmetnom území sa nachádza prieskumné územie (PÚ) „Bažantnica – ropa a horľavý zemný plyn“ určené pre držiteľa prieskumného územia NAFTA, a.s., Bratislava s platnosťou do 14.05.2020.

Ministerstvo je dotknutým orgánom v územnom konaní podľa § 23 ods. 16 zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov.

Nakoľko podľa § 22 ods. 1 geologického zákona môže ministerstvo lehotu prieskumného územia predĺžiť, žiada v súlade s § 12 ods. 4 písm. n) Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii vyznačiť hranice prieskumných území v územnoplánovacej dokumentácii.

3. V predmetnom území sú evidované staré banské diela tak, ako sú zobrazené na priloženej mape. Ministerstvo žiada evidované staré banské diela vymedziť ako plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu podľa § 12 ods. 4 písm. o) Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a vyznačiť v územnoplánovacej dokumentácii.

4. V predmetnom území je evidovaná jedna uzatvorená a rekultivovaná podľa projektovej dokumentácie tak, ako sú zobrazené na priloženej mape.

Ministerstvo odporúča uvedenú skládku odpadov dostatočne zohľadniť v územnoplánovacej dokumentácii.

5. V predmetnom území sú na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidované nasledovné environmentálne záťaže:

I.

Názov EZ: MA (011) / Lozorno - stará pieskovňa za štrekou - skládka odpadov

Názov lokality: stará pieskovňa za štrekou skládka odpadov

Stupeň priority: v registri nie je uvedené

Registrovaná ako: A Pravdepodobná environmentálna záťaž

C Sanovaná/rekultivovaná lokalita

II.

Názov EZ: MA (003) / Lozorno - Osičníky - skládka PD

Názov lokality: Osičníky - skládka PD

Druh činnosti: skládka komunálneho odpadu

Stupeň priority: v registri nie je uvedené

Registrovaná ako: C Sanovaná/rekultivovaná lokalita

Pravdepodobná environmentálna záťaž v území môže negatívne ovplyvniť možnosti jeho ďalšieho využitia.

6. Predmetné územie spadá do nízkeho až vysokého radónového rizika tak, ako je to zobrazené na priloženej mape.

Stredné a vysoké radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

7. Informácie o geotermálnej energii v predmetnom území sú k dispozícii na webovej stránke Štátneho geologického ústavu Dionýza Štúra – aplikácia Atlas geotermálnej energie <http://apl.geology.sk/mapportal/#/aplikacia/14>

Podľa § 20 ods. 3 zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov ministerstvo vymedzuje nasledovné ako riziko stavebného využitia územia stredné a vysoké radónové riziko. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného a vysokého radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarovania pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Uvedené požiadavky sú zohľadnené a uvedené v podmienkach rozhodnutia. Mapu s vyznačením LNN, prieskumného územia, starých banských diel, skládok odpadov a radónového rizika a mapový podklad s vyznačením EZ v k. ú. Lozorno (ktoré tvoria prílohu stanoviska) poskytne príslušný orgán obstarávateľovi strategického dokumentu pre ďalšie spracovanie a v prípade záujmu budú dostupné na príslušnom orgáne až do archivácie spisu.

7. Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Bratislava, Inštitút dopravnej politiky, list č. 26251/2019/IDP/71469 zo dňa 11.09.2019

Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej len „MDV SR“) zaslalo stanovisko MDV SR za oblasť dopravy.

Cieľom Z a D č. 6 ÚPN-O Lozorno je vytvoriť na základe nových poznatkov vhodnú ÚPD pre usmerňovanie investičnej činnosti na území obce Lozorno.

Katastrálnym územím obce Lozorno prechádzajú diaľnica D2, cesty I. triedy č. 2, II. triedy č. 501, III. triedy č. 1105 a železničná trať č. 126C.

MDV SR má k oznámeniu o strategickom dokumente Z a D č. 6 ÚPN-O Lozorno nasledujúce pripomienky a podnety:

- rešpektovať existujúcu dopravnú infraštruktúru, jej trasovanie a ochranné pásma;
- pri návrhu jednotlivých lokalít v blízkosti pozemných komunikácií a železničných tratí je nevyhnutné posúdiť nepriaznivé vplyvy z dopravy a dodržať pásmo hygienickej ochrany pred hlukom a negatívnymi účinkami dopravy v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov. S umiestnením lokalít, predovšetkým bývania, v pásmach s negatívnymi dopadmi a vplyvmi z dopravy súhlasí len v prípade, ak budú vypracované hlukové štúdie v týchto oblastiach s vyhovujúcimi prípustnými hodnotami určujúcich veličín hluku, infrazvuku a vibrácií. V prípade prekročenia limitov týchto hodnôt je nutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat' investorov na vykonanie týchto opatrení. Voči správcovi pozemných komunikácií nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe;
- postupovať v súlade s uznesením vlády SR č. 223/2013 o Národnej stratégii rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR;
- na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce dodržať cestné ochranné pásma v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon);
- dopravné napojenie lokality, navrhované cestné komunikácie, statickú dopravu, cyklistické trasy a pešie trasy je potrebné riešiť v súlade s aktuálne platnými technickými predpismi a STN,
- v celom dokumente požaduje používať číslovanie železničných tratí podľa „Tabuliek traťových pomerov ŽSR“ <https://www.zsr.sk/dopravcovia/infrastruktura/tabulky-tratovych-pomerov/>, t.j. č. 126 A, č. 126 C. Číslovanie tratí je v celom dokumente uvedené podľa vlakového cestovného poriadku (č. 110, č. 112), čo nie je z hľadiska infraštruktúry záväzné.

Oznámenie o strategickom dokumente Z a D č. 6 ÚPN-O Lozorno berie MDV SR na vedomie a nepožaduje uvedený dokument ďalej posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Uvedené požiadavky sú zohľadnené a uvedené v podmienkach rozhodnutia.

8. Bratislavský samosprávny kraj, list č. 08581/2019/ZP-2 zo dňa 11.09.2019

Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len BSK) z hľadiska svojej pôsobnosti a na základe platnej územnoplánovacej dokumentácie - Územného plánu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja, v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN R BSK) predkladá, podľa § 6 ods. 6 zákona č. 24/2006 Z.z., nasledovné písomné stanovisko.

Posudzované zmeny a doplnky ÚP obce Lozorno riešia spolu 31 lokalít (číslované 1. až 32., pričom lokalita č. 5 chýba).

Z pohľadu ochrany prírody a krajiny niektoré zmeny zasahujú priamo do sústavy národnej siete chránených území Natura 2000, do prvkov USES a dochádza k záberu lesných pozemkov i poľ. pôdy.

Časť zmien zasahuje do CHKO Malé Karpaty (L3, L9, L23, L30,L32), SK CHVÚ014 Malé Karpaty (L3, L9, L23, L30,L32) a je v priamom dotyku s SKÚEV0217 Ondriašov potok, priamo zasahuje do prvkov USES nevBk SZ svahy Malých Karpát, mBc Balgava, mBc Suchý potok, mBk Suchý potok. Má nepriaznivý vplyv na ďalšie prvky USES, najmä nadregionálne a miestne biokoridory a miestne biocentrá.

K navrhovaným ZaD si uplatňujú nasledujúce pripomienky, ktoré požadujú rešpektovať:

- pri lokalite č.3 nesúhlasia s uplatňovaním všeobecnej premisy, že všetko čo stojí bude označené ako stav. Požadujú upraviť na tvar „všetko čo stojí a má právoplatné stavebné povolenie resp. kolaudačné rozhodnutie bude považované ako stav“. Pôvodné znenie by predstavovalo otvorenie cesty k legalizácii čiernych stavieb, čo je v tomto území nežiadúce.
- lokalita č. 11 rozširuje plochu rekreácie v území Kamenný mlyn. Rozšírenie sa týka lesných pozemkov, čo je v rozpore s regulatívom č. 2.2.2. - je potrebné minimalizovať pri územnom rozvoji možné zábery lesnej a poľnohospodárskej pôdy. Na základe uvedeného nesúhlasia s návrhom v časti „V lokalite nepovoliť žiadne formy pre trvalé bývanie.“ A požadujú nahradiť „V lokalite nepovoliť žiadnu výstavbu objektov“.
- lokalita č.15 nie je ornou pôdou ako je uvedené v dokumente, pozemok je v KN vedený ako pozemok lesný, ktorý je bez lesného porastu. Z dôvodu vyššie uvedeného nesúhlasia so zmenou na plochy priemyselnej výroby.
- lokalita č. 23 sú nesprávne uvedené pozemky, pozemok č. 9765/7 vyznačený v mapovom podklade nie je uvedený v textovej časti a naopak pozemok č. 9765/1 uvedený v textovej časti nie je vyznačený na mape. Tiež sú nezrovnalosti v ďalších uvedených pozemkoch. Predmetné pozemky sú tiež v KN vedené ako ostatná plocha a nie ako les.
- lokalita č.30 - zmena je uskutočňovaná z dôvodu legalizácie stavieb na pozemkoch p.č. 9346/1, 9346/2 KNE (9346/11 KNC). S takouto zmenou súhlasia. No zásadne nesúhlasia so zmenou pri ďalších pozemkoch, ktoré sú do novej lokality č.30 zaradené a nie sú uvedené v textovom návrhu (9371, 9372, 9308/7, 9347, 9357 a mnohé ďalšie). Všetky tieto pozemky sú vedené ako les a zmenou by došlo pravdepodobne i k následnej zmene druhu pozemku a ich postupnému zastavaniu, čo je vzhľadom na priame umiestnenie pozemkov v CHVÚ Malé Karpaty i CHKO Malé Karpaty z hľadiska ochrany prírody neprípustné
- návrh funkcie bývania v bytových domoch v lokalite č.28, ktorá je obkolesená lesom a je v ochrannom pásme letiska Kuchyňa je v rozpore so záväzným regulatívom č.1.3.8.6.1., ktorý žiada nevytvárať pri rozvoji obce novú v krajine samostatne ležiacu zástavbu mimo kompaktného zastavaného územia obce
- celé riešené územie je v určenom prieskumnom území
- v severnej časti riešeného územia, najmä v lokalitách č. 10 a č.25 je potrebné zohľadniť v zmysle regulatívu 9.4.1. a 9.3.1. VVTL plynovod s ochranným a bezpečnostným pásmom a elektrické vedenie s ochranným pásmom
- riešenie bývania pri železnici v lokalite č.16, BSK vyžaduje zohľadniť ochranné pásmo železnice a pôsobenie hluku v zmysle záväzného regulatívu 5.1.1.. Uvedená požiadavka sa týka aj sociálnych bytov (RD) v lokalite č. 18

- v lokalite č.14 zohľadniť ochranné pásmo cintorína
- v západnej časti riešeného územia - zmysle regulatívu 8.22.2.a VPS 1.12.2. je zámer - nové trasovanie regionálnej železničnej trate 112 v úseku z Lozorna cez Stupavu - Devínske jazero s pripojením na trať 110, ktoré je potrebné zohľadniť pri riešení lokalít č.15 a č.8
- vo východnej časti riešeného územia je potrebné zohľadniť ochranné pásmo letiska Kuchyňa
- obcou Lozorno vedie cesta II/501, na ktorú sú prostredníctvom miestnych komunikácií, alebo priamo napojené novo navrhované lokality. Najväčšia lokalita č.12 Záhumenice - bývanie v rodinných domoch a lokalita č. 13 - plochy komerčnej občianskej vybavenosti sú priamo napojené na cestu II. triedy. Obidve lokality budú generovať jak nákladnú tak osobnú dopravu. Lokalita Záhumenice je značne rozsiahla, za existujúcou zástavbou, s možnosťou napojenia na cestu II. triedy pravdepodobne v dvoch bodoch - ul. Cintorínska a miesto pri vstupe do obce. Body napojenia budú vyžadovať rekonštrukciu križovatiek, ktorá môže značne ovplyvniť existujúcu rodinnú zástavbu. Body napojenia je potrebné definovať a posúdiť vhodnosť umiestnenia križovatiek.
- nerozumejú v časti III.1.5. vete „Riešenie dopravného napojenia bude predmetom riešenia Návrhu ZaD č. 1 ÚPN-O Selec.“. Nezrovnalosť vznikla pravdepodobne pri kopírovaní textov z iného dokumentu.

Pri spracovaní dokumentu ZaD obce Lozorno č.6 BSK požaduje vychádzať zo smernej časti a rešpektovať záväznú časť ÚPN R BSK.

Bratislavský samosprávny kraj po oboznámení sa s predloženou dokumentáciou oznamuje, že vzhľadom na priamy zásah do chránených území národnej i európskej siete chránených území, rozsiahlych záberov lesných a poľnohospodárskych pozemkov, ale najmä z dôvodu veľkého množstva nezrovnalostí a potenciálnych skrytých zámerov požadujú ďalšie posudzovanie strategického dokumentu „Územný plán obce Lozorno - Zmeny a doplnky č.6“ podľa zákona.

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Na základe doručených stanovísk a zrealizovanej konzultácie Obec Lozorno zaslala na Okresný úrad Malacky v zmysle § 63 ods. 2, písm. d) zákona doplnenie a usmernenie navrhovaných opatrení a z riešenia strategického dokumentu bola vypustená lokalita č.9 (Abeland) a č.23 (Moritz). Uvedené lokality nebudú v dokumente riešené.

Ďalej boli vypustené v lokalite č.11 (Kamenný mlyn) lesné pozemky - parcely KNC 7624/26, 7624/16, 7623/1, 7623/2, 7623/3. Zostávajú v doterajšom stave, navrhovaná zmena ich funkčného využitia nebude realizovaná.

V lokalite č.3 (Okolie vodnej nádrže) a č. 30 (Nad priehradou) sa regulatív „všetko čo stojí sa označí za stav“ zmení na „všetko čo stojí bolo právoplatne povolené bude považované za stav“. Strategický dokument tak neumožní namietanú legalizáciu nepovolených stavieb v danom území. Ostatné uvedené požiadavky sú zohľadnené a uvedené v podmienkach rozhodnutia.

9. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, list č. OU-BA-OSZP1-2019/102261/ANJ zo dňa 13.09.2019

Podľa regionálneho geomorfologického členenia Slovenska sa navrhovaná činnosť nachádza v provincii Západopanónska panva, subprovincii Viedenská kotlina, oblasti Záhorská nížina, celku Borská nížina, oddiel Podmalokarpatská zníženina.

Predmetom stanoviska je len časť katastrálneho územia obce Lozorno spadajúca do územnej pôsobnosti správy CHKO Záhorie.

Hlavným dôvodom obstarania ZaD č. 6 ÚPN Lozorno je záujem obce Lozorno, ako orgánu územného plánovania, vytvoriť na základe nových poznatkov vhodnú ÚPD pre usmerňovanie investičnej činnosti na území obce Lozorno.

Po oboznámení sa s predmetným oznámením o strategickom dokumente zaslal podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení

niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o posudzovaní“) nasledovné stanovisko (za orgány ochrany prírody, štátnej vodnej správy, a prevencie závažných priemyselných havárií, okresného úradu v sídle kraja v pôsobnosti Okresného úradu Bratislava, uvedené v skrátenom znení):

Orgán ochrany prírody kraja (list. č. OU-BA-OSZP1-2019/102306/LAJ zo dňa 05. 09. 2019)

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja (ďalej len „okresný úrad v sídle kraja“) ako dotknutý orgán ochrany prírody vydáva podľa § 9 ods. 2 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) na základe stanoviska Štátnej ochrany prírody Slovenskej republiky, Správy Chránenej krajinnnej oblasti Záhorie (ďalej len „Správa CHKO Záhorie“) toto stanovisko:

Z hľadiska ochrany prírody a krajiny navrhované zmeny v územnom pláne obce Lozorno v kompetenčnom území Správy CHKO Záhorie sú situované v prvom stupni územnej ochrany podľa zákona (zmeny v kompetenčnom území Správy CHKO Záhorie).

Lokalita č. 25 zasahuje do Územia európskeho významu SKUEV0217 Ondriašov potok, k tejto zmene sa Správa CHKO Záhorie vyjadrovala v stanovisku číslo CHKO/ZA/16-002/2018. V tomto stanovisku požadovala aby bol na uvedenej ploche (parcela číslo 8198/184 reg. „C“) vytvorený min. 30 metrov široký izolačný pás zelene od koryta Ondriašovho potoka, aby naďalej plnil funkciu biokoridoru a pri výsadbe boli volené autochtónne a stanovištne vhodné dreviny (topoľ, jelša).

Lokalita č. 32 – Väčšia časť lokality sa nachádza v kompetenčnom území Správy CHKO Záhorie, časť zasahuje do kompetenčného územia Správy CHKO Malé Karpaty. V ZaD č. 6 ÚPN Lozorno ide o zapracovanie zámeru „Lake relax Lozorno – rekreačný a športový areál pri vodnej nádrži v Lozorne, novostavba rekreačných domov“. K uvedenému zámeru sa Správa CHKO Záhorie nemala možnosť vyjadriť napriek tomu, že sa celý zámer nachádza v jej kompetenčnom území. Na ploche plánovanej výstavby sa nachádza lúka, ktorá bola v minulosti pasená a mala pravdepodobne charakter biotopu Lk1 Nížinné a podhorské kosné lúky. Vzhľadom na chýbajúci manažment (kosenie, pasenie) zarastá postupne nepôvodnými druhmi rastlín, najmä zlatobyľ (príloha obr. č. 1 a 2). Zhusťovaním výstavby v takýchto prípadoch pozmení ráz krajiny z rekreačno-oddychovej na husto zastavanú obytnú zónu, ktorá značne znižuje rekreačný potenciál vodných plôch a ich okolia (napríklad lokalita Rudava v Malých Levároch alebo rybník v Jakubove). Výstavbou pri vodných plochách sa zvyšuje i bariérovitosť krajiny pre určité skupiny živočíchov a následne sa znižuje biodiverzita krajiny. Z vyššie uvedených dôvodov okresný úrad v sídle kraja nebude v budúcnosti súhlasiť s ďalším rozšírením výstavby v blízkosti vodnej nádrže (v rámci svojho kompetenčného územia), aby bol aspoň čiastočne zachovaný prírodný charakter územia.

Záverom: Okresný úrad v sídle kraja nariaďuje, aby bol na lokalite č. 25, na uvedenej ploche (parcela číslo 8198/184 reg. „C“) vytvorený min. 30 metrov široký izolačný pás zelene od koryta Ondriašovho potoka, ktorý by naďalej plnil funkciu biokoridoru a aby boli pri výsadbe volené autochtónne a stanovištne vhodné dreviny (topoľ, jelša).

V rámci lokality č. 32 okresný úrad v sídle kraja súhlasí so zmenou na lokalite č. 32 za predpokladu, že sa výstavba v tejto oblasti nebude už ďalej rozširovať a aby bol aspoň čiastočne zachovaný prírodný charakter územia.

Ostatné zmeny v územnom pláne obce Lozorno, zmeny a doplnky č. 6 - bez zásadnejších výhrad.

Osobitné predpisy ako aj ostatné ustanovenia zákona ostávajú vydaním tohto vyjadrenia nedotknuté.

Orgán štátnej vodnej správy kraja (list č. OU-BA-OSZP2-2019/105355/DOK zo dňa 05. 09. 2019)

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja, orgán štátnej vodnej správy kraja nie je z hľadiska štátnej vodnej správy dotknutým orgánom podľa § 3 písm. p) zákona o posudzovaní.

Orgán štátnej správy odpadového hospodárstva kraja, v stanovenej lehote nebolo doručené stanovisko.

Orgán prevencie závažných priemyselných havárií, (list č. OU-BA-OSZP1/2019/104173/CSV zo dňa 03. 09. 2019)

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, príslušný podľa ustanovení § 1 odsek 1 písm. b) a § 4 odsek 1 zákona č. 525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení § 23 odsek 1 písm. c) a § 14 odsek 4 zákona č. 128/2015 Z.z. o prevencii závažných priemyselných havárií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov vydáva k predmetnému oznámeniu o strategickom dokumente nasledovné záväzné stanovisko: z hľadiska prevencie závažných priemyselných havárií nemáme žiadne pripomienky.

Vyjadrenie nenahrádza povolenie ani súhlas a nie je rozhodnutím podľa súčasne platnej legislatívy SR o správnom konaní a je podkladom pre orgán štátnej správy posudzujúci vplyvy na životné prostredie podľa osobitného predpisu.

Záver

Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja ako dotknutý orgán ochrany prírody vo svojom stanovisku nariaďuje, aby bol na lokalite č. 25, na uvedenej ploche (parcela číslo 8198/184 reg. „C“) vytvorený min. 30 metrov široký izolačný pás zelene od koryta Ondriašovho potoka, ktorý by naďalej plnil funkciu biokoridoru a aby boli pri výsadbe volené autochtónne a stanovištne vhodné dreviny (topoľ, jelša). V rámci lokality č. 32 okresný úrad v sídle kraja súhlasí so zmenou na lokalite č. 32 za predpokladu, že sa výstavba v tejto oblasti nebude už ďalej rozširovať a aby bol aspoň čiastočne zachovaný prírodný charakter územia. Ostatné zmeny v územnom pláne obce Lozorno, zmeny a doplnky č. 6 - bez zásadnejších výhrad. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie štátnej správy vôd a vybraných zložiek životného prostredia kraja, orgán štátnej vodnej správy kraja nie je z hľadiska štátnej vodnej správy dotknutým orgánom podľa § 3 písm. p) zákona o posudzovaní. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, príslušný podľa ustanovení § 1 odsek 1 písm. b) a § 4 odsek 1 zákona č. 525/2003 Z.z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení § 23 odsek 1 písm. c) a § 14 odsek 4 zákona č. 128/2015 Z.z. o prevencii závažných priemyselných havárií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov k predmetnému oznámeniu o strategickom dokumente z hľadiska prevencie závažných priemyselných havárií nemá žiadne pripomienky. Orgán štátnej správy odpadového hospodárstva kraja v stanovenej lehote nedoručil stanovisko.

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Uvedené požiadavky sú zohľadnené a uvedené v podmienkach rozhodnutia.

10. Regionálne cesty Bratislava a.s., list č. 1093/19/1250/OSI zo dňa 13.09.2019

Požadujú rešpektovať požiadavky vlastníka ciest II. a III. Triedy – Bratislavský samosprávny kraj, odbor dopravy.

K ZaD obce Lozorno sa vyjadrili v liste č. 25/18/30/OSI zo dňa 23.01.2018. Stanovisko žiadajú dodržať.

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Uvedený list v ktorom RC Bratislava uvádza podmienky nebol k doručenému listu priložený.

11. Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany ovzdušia, list č. OU-MA-OSZP-2019/013480 zo dňa 16.09.2019

Ako príslušný orgán štátnej správy ochrany ovzdušia nemá k zmenám a doplnkom územného plánu obce Lozorno č.6 pripomienky.

12. Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Bratislava list č. CS SVP OZ BA 197/2019/73/75 zo dňa 16.09.2019

K predloženému návrhu predkladá nasledovné pripomienky

1. Pre lokality č.1, 32, 4 požaduje dodržať ochranné pásmo VS Lozorno, ktoré je výškovo 2 m nad max. hladinou 220,50 Balt po vyrovnaní (kóta koruny hrádze VD Lozorno) t. j. 222,5 m n.m. je hranica za ktorou je možné uvažovať s výstavbou – do tohto priestoru po vrstevnicu 222,5 m n.m. nie je možné umiestňovať žiadne pevné stavby, ani stavby a zariadenia, objekty a pod. ktoré by mohli byť splavené vodou prípadne poškodené pri zaplavení vodou. V tomto priestore tiež nesúhlasí s návrhom umiestnenia parkovacích plôch a rekreačných domov a pod..
2. Lokality 19, 27, (B5, B6/2, B6/1) a lokalita hotela s bývalým mlynom – časti týchto lokalít sa nachádzajú v zníženej časti údolia Suchého potoka (Pri Mlyne, Troganove Lúčky). Tieto lokality boli pri povodniach v roku 1997 a v roku 1999 zaplavené a preto ich v zmysle § 20 ods. 1 Zákona o ochrane pred povodňami č. 7/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov považuje za inundačné územie, kde je podľa § 20 ods. 5 okrem iných obmedzení zakázané umiestňovať bytové aj nebytové budovy. S akoukoľvek výstavbou v lokalite údolia Suchého potoka rozhodne nesúhlasí a obmedzenia § 20 Zákona o ochrane pred povodňami žiada zapracovať do územného plánu. Táto požiadavka vyplýva zo smernice Európskeho parlamentu a Rady 2007/60/ES z 23. októbra 2007 o hodnotení a manažmente povodňových rizík (ďalej len „smernica 2007/60/ES“).
3. Lokalita č. 25 Plochy dopravnej infraštruktúry : Územie resp. jeho časť môže byť zaplavené vodou pri povodňových prietokoch nakoľko sa jedná o neupravený vodný tok.
4. V prípade odvádzania vôd z povrchového odtoku do povrchových vôd zo spevnených plôch (v rámci celej ÚPD ZaD) požaduje 20-ročnú návrhovú zrážku zadržiavať v podzemných, alebo povrchových retenčných priestoroch a povolený odtok do recipientu môže byť len na úrovni prirodzeného povrchového odtoku t. j. 5% z 2-ročnej zrážky.
5. Odvádzanie vôd z povrchového odtoku do povrchových a podzemných vôd z parkovacích plôch, komunikácií a spevnených plôch, z ktorých môžu byť splavené látky škodlivé vodám je potrebné navrhnuť v súlade s NV č.269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd (ORL).
6. Lokality 19, 27 (B5, B 6/2, B6/1) lokalita hotela s bývalým mlynom, lokalita Abeland sa nachádzajú v bezprostrednej blízkosti vodohospodársky významného vodného toku Suchý potok a lokalita Kamenný mlyn v bezprostrednej blízkosti vodohospodársky významného vodného toku Močiarka. Do územného plánu žiada zapracovať § 49 ods. 2 Zákona o vodách č. 364/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, podľa ktorého pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky, čo sú pri vodohospodársky významnom vodnom toku pozemky do 10 m od brehovej čiary. Od vodných tokov Ondriášov potok, Matejkov kanál a potok Rakytov požaduje dodržiavať 5,0m pobrežný pozemok od brehových čiar. To znamená, že tieto pobrežné pozemky musia zostať prístupné, nesmú sa sem umiestňovať žiadne stavby, inžinierske siete ani oplotenie. Brehová čiara koryta je, podľa § 43 ods. 5 Zákona o vodách, priesečnica vodnej hladiny s priľahlými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do priľahlého územia.
7. Lokalita Moritz - lokalitou preteká vodohospodársky významný tok Suchý potok (Vyhĺška č. 211/2005 Z.z.), v správe SVP, š.p. OZ Bratislava. Jeho koryto je zapísané v KN na liste vlastníctva právnickej osoby. Tento stav je v rozpore s ústavou SR čl. 4, podľa ktorého sú vodné toky výlučným vlastníctvom štátu, v súvislosti so Zákomom o vodách č. 364/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov § 43 odsek 1, podľa ktorého je koryto súčasťou vodného toku a ods. 2, podľa ktorého: „Ak preteká vodný tok po pozemku, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností ako vodná plocha so spôsobom využitia pozemku ako vodný tok, je tento pozemok korytom. Ak preteká vodný tok po pozemku, ktorý nie je takto evidovaný v katastri nehnuteľností, je korytom pozemok tvoriaci dno a brehy, v ktorých odtekajú vody až po brehovú čiaru“. V takomto prípade je zápis v KN len evidenčný a koryto Suchého potoka je potrebné majetkovoprávne usporiadať. Z tohto dôvodu žiada do tejto lokality takisto zapracovať obmedzenie § 49 ods. 2 Zákona o vodách a do 10 m od brehovej čiary nechať pobrežné pozemky prístupné a neumiestňovať sem žiadne stavby, inžinierske siete ani oplotenie.

8. Upozorňuje obec, že v zmysle §2 (odst.5) zákona č.7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami je územie pri Suchom potoku pod VS Lozorno povodňovo ohrozeným územím, ktoré môže byť zaplavené vodou v dôsledku poruchy alebo havárie vodnej stavby alebo v dôsledku prekročenia jej projektovaných parametrov.

9. Budúci urbanistický rozvoj v rozsahu opísanom v Zmenách a doplnkoch č.6 podmieňuje správca toku napojením na verejnú kanalizačnú sieť obce Lozorno, čím podmieňuje ďalší rozvoj obce.

10. Upozorňuje spracovateľa, obec aj investora, že koncepčný materiál slúžiaci ako podklad pri spracovávaní „Územného plánu obce Lozorno – zmeny a doplnky č. 6“ musí rešpektovať vodný tok so záplavovým územím v územnom pláne a musí byť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Princíp priority jednotlivých platných predpisov a právnych noriem je ústavnoprávnym princípom z ktorého vyplýva, že všeobecné záväzné nariadenie obce, ktorým sa zverejňuje platný Územný plán obce je právna norma nižšej sily ako zákon. V nadväznosti na uvedené dávame do pozornosti §26 ods.6 platného stavebného zákona, kde schválením územného plánu obce, ktorého obsah nie je v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa alebo je nesúlady s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a naďalej pretrvávajú rozpor, takéto schválenie je v celom rozsahu neplatné.

Toto vyjadrenie správcu toku nenahrádza vyjadrenie, súhlas ani rozhodnutie orgánov štátnej správy.

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Uvedené požiadavky sú zohľadnené a uvedené v podmienkach rozhodnutia.

13. Krajský pamiatkový úrad Bratislava, list č. KPUBA-2019/20101-2/70318/FAL,KAD zo dňa 16.09.2019

Krajský pamiatkový úrad súhlasí s navrhovaným obsahom strategického dokumentu v súvislosti s riešením územia obce, v katastri ktorej sa nachádzajú národné kultúrne pamiatky evidované v ÚZPF SR, územie sa nenachádza na pamiatkovo chránenom území ani v ochrannom pásme, bez pripomienok.

Vo veci možného zisťovacieho konania o posudzovaní navrhovanej činnosti v zmysle § 29 ods. 4 zákona KPÚ BA neuplatňuje vecne príslušné záujmy na predloženom dokumente. KPÚ BA určí spôsob ochrany potenciálnych archeologických nálezov na riešenom území na základe posúdenia PD navrhovanej stavby v územnom a stavebnom konaní, v zmysle ustanovení pamiatkového zákona.

Toto záväzné stanovisko po uplynutí troch rokov odo dňa jeho vydania stráca platnosť, ak nedošlo k jeho použitiu na účel, na ktoré je určené.

14. Národná diaľničná spoločnosť, a. s. Bratislava, list č. 4667/85328/30102/2019 zo dňa 17.09.2019

Národná diaľničná spoločnosť, a. s. (ďalej len NDS) konštatuje, že záujmového územia obce Lozorno sa dotýka prevádzkovaná diaľnica D2 a pripravovaná stavba Diaľnica D2 Lozorno – Stupava, skapacitnenie.

Z pohľadu ochrany prevádzkovanej a pripravovanej diaľnice D2 vo všeobecnosti.

Ako vlastník a správca diaľnic a rýchlostných ciest upozorňuje, že v zmysle § 11 ods. 1 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (ďalej „cestný zákon“), na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo sídelného útvaru obce ohraničeného dopravnou značkou označujúcou začiatok a koniec obce slúžia cestné ochranné pásma. *V zmysle § 11 ods. 2 cestného zákona v cestných ochranných pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnicu, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich;* príslušný cestný správny orgán Ministerstvo dopravy a výstavby SR (ďalej MDV SR) povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia záväzným stanoviskom. *V zmysle § 11 ods. 5 cestného zákona povolením výnimiek v cestnom ochrannom pásme nesmie dôjsť k rozšíreniu súvislej zástavby*

obcí obstavovaním komunikácie. V zmysle § 11 ods. 6 predmetného zákona, ak ide o povolenie výnimky v cestnom ochrannom pásme diaľnice, je potrebný predchádzajúci súhlas Ministerstva vnútra SR. V zmysle § 11 ods. 3 cestného zákona príslušný cestný správny orgán môže nariadiť vlastníkovi, správcovi alebo užívateľovi nehnuteľností alebo zariadenia, aby v cestnom ochrannom pásme odstránil, alebo upravil stavbu alebo zariadenie, stromy, kry alebo iné porasty, prípadne aby upravil povrch pôdy. NDS preto požaduje rešpektovať všeobecne záväzné právne a technické predpisy, vyznačiť vo výkresovej časti ochranné pásmo diaľnice D2 a požiadať o udelenie výnimky z ochranného pásma cestný správny orgán.

NDS postupuje v zmysle platných všeobecne záväzných právnych a technických predpisov, poskytnutých územno-technických informácií a v súlade s platným návrhom územného plánu. V prípade návrhu zmeny využitia takto posudzovaného územia pre bývanie v ochrannom pásme diaľnice, t. j. na vonkajšie prostredie s budovami na trvalé bývanie, je nutné individuálne posúdiť podľa rozsahu zámeru, aké regulatívy vzhľadom ku požiadavkám na ochranu vnútorného prostredia budov a priľahlého územia pred hlukom musia byť v danej lokalite prijaté. Preto požaduje postupovať v zmysle bodu 1.9. prílohy k vyhláske č. 549/2007 Z. z. Ministerstva zdravotníctva SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípadných hodnotách hluku, infrazvuku a vibráciách a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí a v znení vyhláske č. 237/2009 Z. z. aby si investor vyžiadal stanovisko od príslušného orgánu verejného zdravotníctva či je možné umiestňovať nové budovy na bývanie a budovy vyžadujúce tiché prostredie okrem škôl, škôlok, nemocničných izieb a účelovo podobných budov aj v území, kde hluk z dopravy prekračuje hodnoty uvedené v tabuľke č.1 pre kategóriu územia II., alebo v území, kde takéto prekročenie je možné v budúcnosti očakávať. Pri aktualizácii územnoplánovacej dokumentácie pre vyššie uvedený účel návrhu nových lokalít v blízkosti a v ochrannom pásme diaľnic požaduje využívať aktuálne strategické hlukové mapy a akčné plány pred hlukom. Prešetrenie umiestnenia a povolenia bytových jednotiek v zaťaženom území hlukom a emisiami je v kompetencii Regionálneho úradu verejného zdravotníctva, ako orgánu ochrany verejného zdravia. Avšak upozorňuje, že rodinné a bytové domy vybudované v blízkosti diaľnice môžu byť vystavené zvýšeným hladinám hluku, ktoré NDS neplánuje riešiť a to z dôvodu, že poloha trasovania diaľnice s jej vplyvom na okolie je v súčasnosti zrejmé. Preto ďalej upozorňuje, že budúcim funkčným rozširovaním navrhovanej lokality s funkciou bývania v ochrannom pásme a v blízkosti diaľnice bude návrh protihlukových opatrení výhradne vecou na strane investora budúcej zástavby. Upozorňuje, že dodatočné protihlukové opatrenia nebude možné nárokovať u správcu diaľnice.

Ďalej požaduje zaradiť ako verejnoprospešnú stavbu aj vyčlenenie priestoru pre „zelený pás“ na zrealizovanie ochrannej vzrastlej zelene pozdĺž nadradenej infraštruktúry (D2) v šírke minimálne 50 a viac metrov, ktorá by mala plniť funkciu ochrany zastavaného územia pred hlukom a emisiami z diaľnice.

Ďalej upozorňuje, že v zmysle príslušných všeobecne záväzných právnych a technických predpisov k prípadnému **priamemu** dopravnému napojeniu novonavrhovaných lokalít na diaľnicu D2 nie je možné vydať kladné stanovisko. Cituje z cestného zákona: Podľa §4 ods. 1 cestného zákona „Diaľnice sa budujú ako pozemné komunikácie smerovo rozdelené s obmedzeným pripojením a prístupom“ v zmysle §3b ods. 2 „Je zakázané zriaďovať vjazdy a výjazdy z diaľnic na susedné nehnuteľnosti alebo pripájať na diaľnice účelové komunikácie s výnimkou účelových komunikácií, ktorými sú na diaľnice pripojené objekty a zariadenia pre správu a údržbu diaľnic alebo objekty a zariadenia umiestnené na odpočívadlách. V zmysle STN 73 6101 „9.6. Vjazdy a výjazdy z pozemkov a budov na susedné pozemky s nehnuteľnosťami a pripojenie účelových komunikácií na všetkých diaľniciach, rýchlostných cestách, štvor- a viacpruhových cestách s obmedzeným prístupom a ostatných cestách I. triedy sú v extraviláne neprípustné. Ak to neohrozí bezpečnosť dopravy môže povoliť špeciálny stavebný úrad v odôvodnených prípadoch s prihliadnutím na intenzitu dopravy a po zvážení miestnych podmienok vjazdy a výjazdy a pripojenie účelových komunikácií na cesty I. triedy s neobmedzeným prístupom. Vjazdy alebo výjazdy z pozemkov a budov a pripojenie účelových komunikácií na cesty II. triedy sa neodporúčajú v kategóriách C 11,5.“

Do návrhu predloženého územného plánu požaduje do vydania záverečného stanoviska MŽP, pre potreby zapracovania verejnoprospešnej stavby do územnoplánovacej dokumentácie, rezervovať koridory pre skapacitnenie v zmysle poskytnutých situácií zo Štúdie realizovateľnosti diaľnice D2 Bratislava, Lamač – št. hranica SR/ČR.

Do návrhu územného plánu požaduje doplniť podmienku pre budúceho investora výrobnno-logistického parku na spracovanie kapacitného posúdenia Mimoúrovňovej križovatky Lozorno a v prípade potreby žiada jej prebudovanie, aby kapacitne vyhovovala, nakoľko uvedené plánované rozšírenie výrobnno-logistického parku niekoľkonásobne navýši, zaťaží a výrazne obmedzí dopravnú priepustnosť predmetnej križovatky.

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Uvedené požiadavky sú zohľadnené a uvedené v podmienkach rozhodnutia.

15. Obvodný banský úrad v Bratislave, list č. 6-2084/2019 zo dňa 18.09.2019

Úrad nemá k Zmenám a doplnkom č.6 územného plánu Obce Lozorno žiadne námietky, nakoľko podľa evidencie úradu sa v k.ú. Lozorno nenachádzajú ložiská vyhradených nerastov a nie sú ani iné záujmy, ktoré by bolo potrebné chrániť podľa banských predpisov.

Posúdenie dokumentu podľa zákona ponecháva na Okresnom úrade v Malackách. Stanovisko je platné pre všetky etapy spracovávaní Územného plánu obce Lozorno.

16. Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, list č. OU-BA-OOP6-2019/101788 zo dňa 18.09.2019

Po preštudovaní dokumentácie vydávajú nasledovné stanovisko:

Podľa predloženej dokumentácie predmetom navrhovaných zmien a doplnkov je záujem obce vytvoriť na základe nových poznatkov vhodnú územnoplánovaciú dokumentáciu pre usmerňovanie investičnej činnosti na území obce Lozorno. Predložený zámer uvažuje so záberom poľ.pôdy o celkovej výmere 24,79 ha. Zároveň predložený dokument rieši čiastočnú kompenzáciu za nové zábery pôdy vrátením udeleného súhlasu pre lokality vo výmere 19,62 ha.

V prípade, že ten kto navrhne nepoľnohospodárske využitie poľnohospodárskej pôdy na stavebný zámer je povinný zabezpečiť uplatnenie zásad ochrany poľ. pôdy, špeciálne najkvalitnejšej poľ.pôdy a viníc.

Pri riešení navrhovaných lokalít je potrebné sa riadiť ustanoveniami § 12 až § 17 zákona o ochrane pôdy. V súlade s týmito ustanoveniami je možné poľ.pôdu použiť na stavebné a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu, kde je rozhodujúcim limitom pri rozvoji územia kvalita poľ.pôdy. Predložený zámer bude posudzovaný so zreteľom na doteraz nevyužívané plochy v rámci platnej územnoplánovacej dokumentácie.

Na základe uvedených skutočností OU-BA-OOP strategický dokument nepožaduje posudzovať podľa zákona.

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Uvedené požiadavky sú zohľadnené a uvedené v podmienkach rozhodnutia.

17. NAFTA a.s., Bratislava, list č. 3-9725/OSP/2019/KP zo dňa 27.09.2019

Spoločnosť NAFTA a.s., vydáva nasledovné stanovisko:

Riešené lokality, ktoré sú predmetom dokumentu sa nedotýkajú záujmov spoločnosti. Časť k.ú. Lozorno sa nachádza na ploche prieskumného územia Bažantnica, ktorého držiteľom je NAFTA a.s., na vykonávanie geologických prác v etapách vyhľadávacieho a podrobného ložiskového geologického prieskumu vyhradených nerastov ropa a horľavý zemný plyn. V k.ú. Lozorno sa tiež nachádza areál spoločnosti podľa stavu zapísanému k dnešnému dňu v katastri nehnuteľnosti na LV č.592.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti spoločnosť nemá námietky k strategickému dokumentu.

18. ŠOP SR Správa Chránenej krajiny oblasti Malé Karpaty, Modra, list č. CHKOMK/565-003/2019 zo dňa 18.09.2019

Riešené územie je vymedzené katastrálnym územím Lozorno, nachádzajúcim sa v Bratislavskom kraji, v okrese Malacky.

Lokalita č. 1 - CHKO MK: Zapracovanie podmienok ochrany do jednotlivých regulačných blokov nachádzajúcich sa na území CHKO Malé Karpaty.

Lokalita č. 2 - Košarisko: Stanovenie záväzných regulatívov

Do územného plánu premietnuť požiadavky, ktoré vyplývajú zo stanoviska CHKO Malé Karpaty č.j. MK/226-001/2017 zo dňa 27.03.2017, v grafickej časti presne zakresliť hranice CHKO a CHVÚ, V záväznej textovej časti zmien a doplnkov špecifikovať regulatívy pre CHKO a CHVÚ Malé Karpaty, v rozsahu povolených a nepovolených aktivít, pričom okrem zakázaných činností, ktoré sú dané, zákonom o ochrane prírody a krajiny (II. stupeň ochrany) požadujeme zaradiť medzi nepovolené, činnosti aj: umiestňovanie bytových a nebytových budov, umiestňovanie inžinierskych stavieb.

Lokalita č. 3 - Okolie vodnej nádrže: Stanovenie záväzných regulatívov, resp. prevzatie zo schválenej ÚPD

Okolie vodnej nádrže - v grafickej časti vyznačiť ochranné pásmo vodnej nádrže. Vodnú nádrž zaradiť v rámci zmien a doplnkov medzi významné krajinárske a ekostabilizačné prvky a zaradiť ju ako stabilné rekreačné zázemie pre obyvateľov obce. Za okolie vodnej nádrže požadujeme zadefinovať lokality, ktoré sú v územnom pláne vedené ako lokality 51, 52, 53 (teda lúčne porasty), ktoré sa nachádzajú medzi hranicami územia CHKO Malé Karpaty a vodnou nádržou, územie medzi vodnou nádržou a cestou, ako zo severnej tak aj južnej strany nádrže a územie telesa hrádze po lokality, ktoré sú v územnom pláne definované ako lokality na výstavbu IBV.

Lokalita č. 9 - Abeland: Aktualizácia jestvujúceho stavu, Stanovenie záväzných regulatívov - zakresliť danú lokalitu podľa skutkového stavu a zadefinovať ju ako územie pre turizmus a rekreáciu. Stanoviť pre toto územie záväzný regulatív pre možnosti ďalších stavieb podľa zadefinovanej funkcie. Je tu jedna stavba na bývanie, ktorá zostane zachovaná a je potrebné ju vyznačiť v grafickej časti. V rámci regulatívu treba stanoviť, že v danej lokalite sa nepovoľujú ďalšie stavby. V prípustných funkciách zredukovať ubytovacie zariadenia penziónového typu. Maximálny index zastavaných plôch (IZP) prehodnotiť podľa jestv. stavu (jeden dom)

Lokalita č. 23 - Moritz: Stanovenie záväzných regulatívov

Zohľadniť lokalitu A, B, C, D, E a F (parcely 9835/2, 3, 9836/2, 3, 9765/3, 9766/3 a 9765/1) tak, ako na ňu bolo vydané územné rozhodnutie (podľa podkladov stavebného úradu) a stanoviť pre túto lokalitu záväzný regulatív s požiadavkou, aby sa dané územie už nerozširovalo. Záväzný regulatív spracovať podľa vydaných územných rozhodnutí tak, aby už nebolo možné ďalšie rozširovanie nad rámec týchto podaní.

Lokalita č. 32 - Lake relax: Zapracovať zámer Lake relax Lozorno – rekreačný a športový areál pri vodnej nádrži v Lozorne, novostavba rekreačných domov.

Katastrálne územie Lozorno je súčasťou Chránenej krajiny oblasti Malé Karpaty, kde platí druhý stupeň ochrany podľa § 13 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších právnych predpisov. Približne polovica katastrálneho územia zasahuje do Chráneného vtáčieho územia Malé Karpaty (SKCHVU014), vyhláseného vyhláškou MŽP SR č. 216/2005 na účely zachovania biotopov druhov vtákov európskeho významu a biotopov sťahovavých druhov vtákov. Menovaný právny predpis zároveň stanovuje súbor činností, ktoré môžu mať negatívny vplyv na predmet ochrany. Z hľadiska významnosti ekologicko-funkčných priestorov v rámci CHVÚ je zoznam zakázaných činností rozšírený.

Do katastrálneho územia obce Lozorno zároveň zasahuje územie európskeho významu (ÚEV) Homol'ské Karpaty (SKUEV 0104) Územie je navrhované z dôvodu ochrany biotopov európskeho významu: Brezové, borovicové a smrekové lesy na rašeliniskách (91D0), Lužné vrbovo-topoľové a jelšové lesy (91E0), Lipovo-javorové sutinové lesy (9180), Bukové a jedľové kvetnaté lesy (9130), Kyslomilné bukové lesy (9110), Nesprístupnené jaskynné útvary (8310), Vápnomilné bukové lesy (9150), Subpanónske travinnobylinné porasty (6240) a druhov

európskeho významu: fúzač alpský (*Rosalia alpina*), kováčik fialový (*Limoniscus violaceus*), roháč obyčajný (*Lucanus cervus*), potápnik (*Graphoderus bilineatus*), spriadač kostihojový (*Callimorpha quadripunctaria*), modráčik stepný (*Polyommatus eroides*), vážka (*Leucorrhinia pectoralis*), netopier obyčajný (*Myotis myotis*), netopier pobrežný (*Myotis dasycneme*), netopier ostrouchý (*Myotis blythi*), netopier veľkouchý (*Myotis bechsteini*), lietavec sťahovavý (*Miniopterus schreibersii*), uchaňa čierna (*Barbastella barbastellus*) a podkovár malý (*Rhinolophus hipposideros*).

Na základe aktualizácie územného systému ekologickej stability, ktorý je súčasťou ÚPN regiónu Bratislavského samosprávneho kraja schváleného uznesením BSK č. 60/2013, sú v riešenom území vymedzené nasledovné prvky: nadregionálny biokoridor (NRBk) Malacky-Široké-Strmina, NRBk severozápadné svahy Malých Karpát.

V rámci MÚSES - miestneho územného systému ekologickej stability, ktorý je súčasťou ÚPN obce Lozorno, sú vyčlenené prvky: MBc 1 – Biocentrum miestneho významu, NRBk IV – Nadregionálny biokoridor a LGFF – Lokality genofondovo významných druhov fauny a flóry.

Navrhovaná funkčná plocha č. 9 – Abeland – Agroturizmus a vidiecky turizmus. Dotknutá lokalita priamo susedí s lokalitou č. 23 Moritz. Prišlo na nej k neregulovanej stavebnej aktivite, bolo zasiahnuté do biotopu európskeho významu - Lk1 Nížinné a podhorské kosné lúky (6510). Na dotknutej lokalite je vyvinutý aj Biotop Ls1.3 Jaseňovo-jelšové podhorské lužné lesy (91E0). V rámci MÚSES je lokalita súčasťou biocentra miestneho významu – MBc 1.

Navrhovaná funkčná plocha č. 23 - Moritz - Agroturizmus a vidiecky turizmus. Na dotknutej lokalite je vyvinutý biotop európskeho významu - Biotop Ls1.3 Jaseňovo-jelšové podhorské lužné lesy (91E0) a biotop európskeho významu - Lk1 Nížinné a podhorské kosné lúky (6510). V rámci MÚSES je lokalita súčasťou biokoridoru nadregionálneho významu (NRBk) Malacky-Široké-Strmina, biocentra miestneho významu – MBc 1 a lokality genofondovo významných druhov fauny a flóry – LGFF.

Správa CHKO Malé Karpaty nebola oslovená príslušným úradom v rámci schvaľovania územného rozhodnutia vydaného pre parcely KN C č. 9835/2, 3, 9836/2, 3, 9765/3, 9766/3 a 9765/1, o ktoré sa opiera celá zmena funkčnej plochy Moritz. K zámerom v rámci lokality Moritz sa Správa CHKO Malé Karpaty vyjadrovala záporne už niekoľko krát.

Navrhovaná funkčná plocha č. 32 – Lake relax – Pešie prechádzkové plochy, Plochy rekreácie a cestovného ruchu. Lokalita zasahuje do chránených území, je na nej vyvinutý biotop európskeho významu Ls1.3 Jaseňovo-jelšové podhorské lužné lesy a Lk1 Nížinné a podhorské kosné lúky, do ktorých navrhujeme nezasahovať.

Predkladané Oznámenie o strategickom dokumente má všetky náležitosti vyplývajúce z prílohy č. 2 zákona o posudzovaní vplyvov. Dokument je vypracovaný invariantne, nakoľko zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov nepripúšťa variantné riešenie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie. V predkladanom dokumente sa vyskytol nesúlad – v texte, v časti Hlavné ciele, na strane č. 6 sa v rámci navrhovanej zmeny funkčnej plochy č. 23 – Moritz uvádza aj parcela č. 9765/1, ktorá nie je vyznačená v grafickej časti dokumentu.

Z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny požaduje pokračovať v procese posudzovania vplyvov predkladaného strategického dokumentu Územný plán obce Lozorno, Zmeny a doplnky 06/2019. V správe o hodnotení požaduje vyhodnotiť vplyv na chránené územia sústavy Natura 2000 (tzv. primerané posúdenie), odporúča podľa Metodiky hodnotenia významnosti vplyvov plánov a projektov na územia sústavy Natura 2000 v SR (ŠOP SR 2014,2016).

V lokalitách č. 9, 23 a 32 predpokladá zásah do potravných a hniezdnych biotopov druhov európskeho významu (napr. muchárik bielokrký, muchár sivý), ktoré sú aj predmetom ochrany CHVÚ Malé Karpaty. Na dotknutých lokalitách prišlo v minulosti k neregulovanej výstavbe. V súčasnosti tu eviduje ďalšie stavebné zámery, preto považuje za potrebné vyhodnotiť ich vplyv na záujmy ochrany prírody komplexne, vrátane kumulatívnych vplyvov.

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Na základe doručených stanovísk a zrealizovanej konzultácie Obec Lozorno zaslala na Okresný úrad Malacky v zmysle § 63 ods. 2, písm. d) zákona doplnenie a usmernenie navrhovaných opatrení a z riešenia strategického dokumentu bola vypustená lokalita č.9 (Abeland) a č.23 (Moritz). Uvedené lokality nebudú v dokumente riešené. Lokalita č. 32 Lake relax ako navrhovaná činnosť prešla zisťovacím konaním ku ktorému sa Správa CHKO Malé Karpaty vyjadrila v stanovisku č. CHKO MK/24-002/2017 zo dňa 19.03.2018. V ktorom sa uvádza: "Z hľadiska ochrany prírody a krajiny možno predkladaný zámer považovať za prijateľný. Z hľadiska ochrany záujmov ochrany prírody a krajiny považujeme za prijateľnejší variant 1. Vzhľadom na charakter a rozsah zámeru, je potrebné pre činnosť vykonať povinné zisťovacie konanie."

19. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, list č. HŽP/13946/2019 zo dňa 03.19.2019

Z hľadiska ochrany verejného zdravia netrvá na pokračovaní posudzovania strategického dokumentu „Územný plán obce Lozorno – Zmeny a doplnky č.6“.

Hlavným dôvodom obstarania „Zmien a doplnkov č. 6“ je záujem obce Lozorno, ako orgánu územného plánovania, vytvoriť na základe nových poznatkov vhodnú ÚPD pre usmerňovanie investičnej činnosti na území obce Lozorno, stanovením nových záväzných regulatívov pre jednotlivé lokality obce Lozorno.

Vstupmi strategického dokumentu sú príslušné právne predpisy v oblasti ochrany prírody a tvorby krajiny, ochrany životného prostredia a ochrany zdravia obyvateľstva a zhodnotenie všetkých dostupných relevantných údajov o danom území – najmä zhodnotenie materiálov použitých pri vypracovaní strategického dokumentu.

Strategický dokument nepredpokladá negatívny vplyv na zdravotný stav obyvateľstva a životné prostredie obce, resp. tieto budú eliminované stanovením regulačných opatrení.

Z týchto dôvodov orgán verejného zdravotníctva nepovažuje ďalšie posudzovanie strategického dokumentu za potrebné.

Činnosť bude ďalej posúdená orgánom verejného zdravotníctva v ďalších stupňoch územnoplánovacích konaní podľa zák. č. 355/2007 Z.z. a jeho vykonávacích predpisov.

20. Okresný úrad Malacky, pozemkový a lesný odbor, list č. OU-MA-PLO-2019/013242/Pk-2 zo dňa 03.09.2019

Okresný úrad Malacky, pozemkový a lesný odbor ako príslušný orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle ustanovenia § 23 písm. c) zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy (ďalej len PP) a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v súlade s ustanovením § 9 ods. 4 a ods. 16 zákona č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, vydáva k strategickému dokumentu „Územný plán obce Lozorno - Zmeny a doplnky č. 6“ na pozemkoch v k.ú. Lozorno nasledovné stanovisko:

Úsek ochrany poľnohospodárskej pôdy

Orgán ochrany PP súhlasí s predloženým dokumentom „Územný plán obce Lozorno - Zmeny a doplnky č. 6“ na pozemkoch v k.ú. Lozorno.

- Pri navrhovanej výstavbe na poľnohospodárskej pôdy postupovať v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov .
- Vybudovaním rodinných domov, komunikácií a iných objektov na poľnohospodárskej pôde dôjde k trvalému prípadne k dočasnému záberu PP.

Úsek ochrany lesných pozemkov

Tunajší orgán ochrany lesných pozemkov bude v súlade s § 6 ods. 2 zák. č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov odsúhlasovať predmetnú územnoplánovaciu dokumentáciu nakoľko sa týka zmien lesných pozemkov a jej odsúhlasením budú ovplyvnené funkcie lesa.

Lokality kde dôjde k zmene lesných pozemkov, prípadne k ovplyvneniu funkcií lesov sú

nasledovné:

Lokalita č. 2 – Košarisko – súhlasí so stanovením záväzných regulatívov tak ako sú uvedené s tým, že je potrebné vypracovať územný plán zóny a bližšie vyšpecifikovať možné zábery lesných pozemkov, ktoré sú aj v súčasnosti využívané iným spôsobom.

Lokalita č. 3 – Okolie vodnej nádrže a

Lokalita č. 30 - Nad priehradou

súhlasí so stanovením záväzných regulatívov tak ako sú uvedené. Nakoľko stavby (rekreačné objekty) legálne aj nelegálne postavené na lesných pozemkoch bude treba vysporiadať (vyňať lesné pozemky pod stavbami).

Lokalita č. 8 – Artézská studňa – súhlasí so zmenou funkčného využitia tak, ako je to uvedené v predmetnej dokumentácii, nakoľko tieto pozemky už dlhodobo neplnia funkcie lesa.

Lokalita č. 9 – Abeland – v tejto lokalite sú zahrnuté aj pozemky vedené v katastri nehnuteľností ako lesný pozemok. Vzhľadom k skutočnosti, že na predmetnom lesnom pozemku sú umiestnené dočasné stavby (pozemok je dočasne vyňatý z plnenia funkcií lesov), súhlasí s predmetnou zmenou.

Lokalita č. 11 – Kamenný mlyn – v tejto lokalite sú zahrnuté na zmenu funkčného využitia lesné pozemky o výmere 9000 m² (v skutočnosti je záber lesných pozemkov podľa parciel 17710 m²). Ide o parcely reg. C KN č. 7624/26 a 7624/16, ktoré sú riadne zariadené v programe starostlivosti o les pre lesný celok Kostolište (časť dielca 39a a 39b) a parcely reg. C KN č. 7623/2, 7623/1 a 7623/3, ktoré sú tiež riadne zariadené v programe starostlivosti o les pre lesný celok Kostolište (dielce 40d). Nakoľko je celá lokalita Kamenného mlyna vedená ako zastavané plochy a nádvoria a nie je plne využitá na rekreačný účel nesúhlasí v tejto lokalite so zmenou funkčného využitia lesných pozemkov (berúc do úvahy záväznú regulatívu územného rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja).

Lokalita č. 15 – Pri štátnej ceste – súhlasí so zmenou funkčného využitia tak, ako je to uvedené v predmetnej dokumentácii, nakoľko tieto pozemky už dlhodobo neplnia funkcie lesa. Uvedené pozemky sú vedené v katastri nehnuteľností ako lesné pozemky (v súčasnom období bez porastov) a nie ako orná pôda.

Lokalita č. 23 – Moritz – táto lokalita je uznanou zvernicou v zmysle zák. č. 274/2009 Z.z. o poľovníctve v rámci poľovného revíru Lozorno.

Lokalita č. 25 – APP Lozorno - súhlasí so zmenou funkčného využitia tak, ako je to uvedené v predmetnej dokumentácii, nakoľko tieto pozemky už dlhodobo neplnia funkcie lesa.

Uvedené pozemky sú vedené v katastri nehnuteľností ako lesné pozemky (v súčasnom období bez porastov) a nie ako orná pôda.

Lokalita č. 29 – Kasárne – súhlasí s uvedenou zmenou na lesné pozemky, časť lokality (291) už aj v súčasnosti plní funkcie lesa a je riadne zariadená v programe starostlivosti o les pre lesný celok Lozorno (časť dielcov 540, 541a, 541b, 541c).

Tunajší úrad navrhuje posudzovať predmetný dokument podľa zákona č. 24/2006 Z.z. s prihliadnutím na povahu a rozsah navrhovanej činnosti.

Vydanie stanoviska je oslobodené od zaplatenia správneho poplatku v zmysle § 4 zákona č.145/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Na základe doručených stanovísk a zrealizovanej konzultácie Obec Lozorno zaslala na Okresný úrad Malacky v zmysle § 63 ods. 2, písm. d) zákona doplnenie a usmernenie navrhovaných opatrení a z riešenia strategického dokumentu vypustila v lokalite č.11 (Kamenný mlyn) lesné pozemky - parcely KNC 7624/26, 7624/16, 7623/1, 7623/2, 7623/3. Zostávajú v doterajšom stave, navrhovaná zmena ich funkčného využitia nebude realizovaná.

Ostatné pripomienky a podnety akceptovať v plnom rozsahu.

21. Ministerstvo vnútra SR, Okresné riaditeľstvo PZ v MA, Okresný dopravný inšpektorát, list č. ORPZ-MA-ODI-26-470/2019 zo dňa 03.10.2019

Okresný dopravný inšpektorát OR PZ v Malackách súhlasí s navrhovanými zmenami a uplatňuje si k nim nasledovné pripomienky:

1. Pripájanie nových lokalít žiada výlučne len na existujúcu sieť obce
2. V nových lokalitách žiada vybudovať obslužné komunikácie min. vo funkčnej triede C3-MOU ,0/30 v zmysle STN 73 6110 - Z2
3. Nakoľko dochádza k napájaniu niektorých lokalít na cestu I/2 nutné požiadať o stanovisko ak Krajské riaditeľstvo PZ v BA, Krajský dopravný inšpektorát, Dopravno-inžinierske oddelenie, Špitálska 14, Bratislava.
4. Taktiež žiada pri realizácii dopravnej infraštruktúry zachovať dopravný priestor min.2,5 od okraja komunikácie, t.j. 12,0 m vzdialenosť medzi dvoma protiľahlými oploteniami.
5. Potreby statickej dopravy považuje zabezpečiť minimálne 3 parkovacie miesta pre OA a pre každý RD v zmysle STN 73 6110-Z2 (do celkového počtu sa započítavajú aj garážové státa).
6. Všetky parkoviská žiada navrhnuť na vlastných pozemkoch a zrealizovať podľa STN 73 6110-Z2, min. 1 parkovacie státie /RD musí byť verejne prístupné.
7. Pripájanie nových lokalít na existujúcu komunikačnú sieť požaduje na technicky a kapacitne vyhovujúce komunikácie, k čomu požaduje predložiť dopravný prieskum.

ODI OR PZ MA v súlade so zákonom NR SR č.171/1993 Z.z. o PZ v znení neskorších predpisov, si vyhradzuje záväzné právo na zmeny svojho stanoviska a stanoviť dodatočné podmienky alebo uložené zmeniť v prípade pokiaľ to budú vyžadovať naliehavé okolnosti bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, ako aj v prípade verejného záujmu.

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Uvedené požiadavky sú zohľadnené a uvedené v podmienkach rozhodnutia.

22. Urban Falath Gašperek Bošanský s.r.o., advokátska kancelária, Havlíčkova 16, 811 04 Bratislava – Staré mesto –na základe Dohody o plnomocenstve za spol. MORITZ s.r.o., Lešková 21, 811 03 Bratislava, list č. 0037688/2019 zo dňa 09.10.2019

1. Obstarávateľ, obec Lozorno, Obecný úrad Lozorno, Hlavná ulica 1, 900 55 Lozorno, IČO: 00 304 905 (ďalej len „Obstarávateľ“ alebo „obec Lozorno“ alebo „dotknutá obec“), doručil Okresnému úradu Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie (ďalej len „Príslušný orgán“) podľa ustanovenia § 5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v platnom znení (ďalej len „Zákon o posudzovaní“) oznámenie o vypracovaní strategického dokumentu (ďalej len „Oznámenie“), ktorým je „Územný plán obce Lozorno – Zmeny a doplnky č. 6“ (ďalej len „Strategický dokument“).
2. Príslušný orgán dňa 26.08.2019 doručil Oznámenie dotknutej obci (listom zo dňa 19.08.2019 pod číslom Príslušného orgánu OU-MA-OSZP-2019/013000/GAM). Dotknutá obec dňa 30.08.2019 zverejnila Oznámenie na svojej úradnej tabuli, t. j. informovala o ňom verejnosť spôsobom v mieste obvyklým podľa ustanovenia § 6 ods. 5 v spojení s ustanovením § 6 ods. 1 Zákona o posudzovaní.
3. Podľa ustanovenia § 6 ods. 6 druhá veta Zákona o posudzovaní, verejnosť môže Príslušnému orgánu k Oznámeniu doručiť svoje písomné stanovisko.
4. Pre úplnosť dodávame, že aktuálne platný územný plán obce Lozorno bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Lozorno č. 17/2002 zo dňa 28.05.2002, pričom k tomuto územnému plánu boli spracované viaceré zmeny a doplnky, a to
 - (i) zmeny a doplnky č. 1/2007 schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Lozorno zo dňa 10.04.2008 a vyhlásené ako VZN č. 1/2008,
 - (ii) zmeny a doplnky č. 2/2008 schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Lozorno zo dňa 11.12.2008 a vyhlásené ako VZN č. 2/2008,
 - (iii) zmeny a doplnky č. 3/2010 schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Lozorno zo dňa 22.11.2010 a vyhlásené ako VZN č.5/2010,
 - (iv) zmeny a doplnky č. 4/2012, ktoré neboli Obecným zastupiteľstvom obce Lozorno schválené
 - (v) zmeny a doplnky č. 5/2013 schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Lozorno zo dňa 20.11.2013 a vyhlásené ako VZN č. 3/2013 („Územný plán obce Lozorno“).

5. Spoločnosť Moritz s.r.o., so sídlom Lešková 21, 811 03 Bratislava, IČO: 35 815 361 (ďalej len „Klient“) je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území obce Lozorno, na funkčné využitie ktorých má Strategický dokument zásadný dopad.

6. V nadväznosti na vyššie citované ustanovenie § 6 ods. 5 Zákona o posudzovaní, v intenciách ktorého môže verejnosť podávať svoje písomné stanoviská k Oznámeniu, týmto Klient prostredníctvom tunajšej advokátskej kancelárie, spoločnosti URBAN FALATH GAŠPEREC BOŠANSKÝ, s.r.o., advokátska kancelária, so sídlom Havlíčkova 16, 811 04 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 47 244 895 (ďalej len „Advokátska kancelária UFGB“), ako svojho splnomocneného právneho zástupcu podáva k Strategickému dokumentu svoje stanovisko (ďalej aj ako „Stanovisko“).

II. PROJEKT KLIENTA A ZHRNUTIE FAKTICKÉHO STAVU

7. Klient je realizátorom projektu s názvom „Botanika“, ktorý pozostáva z komplexu objektov určených na bio hospodárenie a komunitné bývanie, rekreáciu a agroturizmus, ale aj za účelom šírenia osvetovej činnosti v oblasti etológie zveri s možnosťou jej pozorovania v areáli zvernice v spojení s informačným a náučným charakterom areálu pre verejnosť s poskytovaním služieb a ubytovania pre hostí (ďalej aj ako „Projekt Botanika“ alebo len „Projekt“).

8. Projekt Botanika je realizovaný na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve Klienta, ktoré sú v Oznámení, ako aj v texte Strategického dokumentu (konkrétne v záväznej, ako aj smernej časti Územného plánu obce Lozorno – zmeny a doplnky č. 6) definované ako „lokalita Moritz“ („Lokalita Moritz“).

9. Projekt Botanika bude slúžiť ako celok s prevažujúcou hospodárskou a obytnou funkciou. Hospodárskou funkciou je hlavne lesné hospodárstvo, poľnohospodárstvo, vodné hospodárstvo vrátane produkcie rýb, záhradníctvo, poľovníctvo vrátane produkcie mäsa a chovu zvierat. Doplnkovou funkciou lokality bude rekreácia s ubytovaním, službami a náučno informačná funkcia. Objekt je súčasťou lokality, ktorá sa nachádza na pozemkoch vo vlastníctve Klienta. Vzhľadom na plochu objektu, bude prístup k areálu, resp. k stavbe, zabezpečený z verejnej cestnej komunikácie obce a lesnej asfaltovej cesty.

10. Projekt Botanika v Lokalite Moritz je realizovaný v zmysle právoplatných stavebných povolení vydaných v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku („Stavebný zákon“), pričom konkrétne ide o nasledovné povolenia: SÚ-89/2018/2, SÚ-1300/2017/2, SÚ-801/2018/1, SÚ-559/2018, SÚ-1158/2017, OÚ-MA-OSPZ-2017-000398-215 („Právoplatné stavebné povolenia“).

11. Na území vo vlastníctve Klienta je v rámci Projektu Botanika taktiež oficiálne uznaná aj realizácia aklimatizačnej zvernice, a to na základe záväzného stanoviska obce Lozorno 80/2012, OLÚ Malacky-221/2011-2 Da o uznaní aklimatizačnej zvernice („Uznanie aklimatizačnej zvernice Botanika“).

12. Územie prislúchajúce Projektu Botanika je riešené aj grafickými dokumentmi, konkrétne ide o: Geometrický plán GP-117/2017, č. 1380/2017 vypracovaný Ing. Ľubicou Burianovou, Geometrický plán GP-č. 61/2018, G1-944/2019, vypracovaný Ing. Ľubicou Burianovou, Situácia objektov a terénu v územných rozhodnutiach a stavebných povoleniach SO-05, SO-02.

13. Z vyššie uvedených skutočností je zrejmé, že Projekt Klienta je v pokročilom štádiu realizácie a je realizovaný v súlade s aktuálne platným Územným plánom obce Lozorno, ako aj v súlade s vyššie vymenovanými Právoplatnými stavebnými povoleniami, ako aj inými záväznými dokumentmi (napr. v súlade so špecifikovaným Uznaním aklimatizačnej zvernice Botanika).

III. NEDOSTATKY NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

14. Podľa časti II bod 3 Oznámenia [Hlavné ciele] je hlavným dôvodom obstarania Strategického dokumentu, obsahom ktorého sú zmeny a doplnky Územného plánu obce Lozorno, záujem obce Lozorno ako orgánu územného plánovania vytvoriť na základe nových poznatkov vhodnú územnoplánovaciu dokumentáciu „pre usmerňovanie investičnej činnosti“ na území obce Lozorno.

15. Obstarávateľ Oznámenia pri definovaní Hlavných cieľov okrem všeobecnej vágnej konštatácie bližšie nedefinuje ciele investičnej činnosti ani všeobecne platné zásady usmerňovania investičnej činnosti. Z obsahu Oznámenia je pritom zrejmé, že žiadne všeobecne

uplatňované zásady neboli aplikované, nakoľko pre jednotlivé územia spadajúce do celkového územia obce Lozorno sa predpokladá rozdielne investičné smerovanie, čo je evidentne diskriminačné.

16. Pre viaceré časti obce Lozorno je dokonca zavedený úplný zákaz akýchkoľvek stavebných činností do budúcnosti, avšak bez adekvátneho zdôvodnenia a bez možnosti nájsť jednotný regulačný algoritmus uplatnený pri vymedzovaní nových funkčných využití jednotlivých lokalít obce Lozorno v rámci Strategického dokumentu.

17. Máme za to, že v časti Oznámenia s názvom Hlavné ciele by sa mala presvedčivo zdôvodniť a zrozumiteľne vysvetliť potreba zásadných zmien a doplnkov Územného plánu obce Lozorno (ako napr. zákaz akejkoľvek stavebnej činnosti pre územia, na ktorých bola doteraz výstavba povolená, okrem iného aj na základe právoplatných vydaných rozhodnutí o umiestnení stavby alebo právoplatných stavebných rozhodnutí). Reálne však absentuje akákoľvek zmienka o tom, že z hľadiska urbanizmu, demografie, ochrany životného prostredia či ochrany zdravia je žiaduce, resp. že je vo verejnom záujme, aby bol v určitých častiach obce Lozorno paušálne zakázaný akýkoľvek urbanistický rozvoj, a to dokonca aj v tých častiach, v ktorých bol doteraz v zmysle platného Územného plánu obce Lozorno urbanistický rozvoj anticipovaný.

18. Tzv. „usmernenie investičnej činnosti“ bez súčasného uvedenia jednotných zásad alebo princípov takéhoto usmerňovania na jednej strane a faktické aplikovanie rozličných usmernení investičných činností pre jednotlivé územia na strane druhej predstavujú nielen teoretický, ale aj reálny zásah do práv a právom chránených záujmov Klienta a súčasne aj za prekročenie oprávnení obce Lozorno pri obstarávaní Strategického dokumentu.

19. V týchto intenciách sa vyjadril aj Najvyšší správny súd ČR vo svojom rozsudku pod spisovou značkou 2 Ao 4/2008 z 5. februára 2009: „Oprávnenie obce obstaráť zmenu územného plánu obce ako originálnej pôsobnosti obce nie je bezbrehé, nakoľko existujú zákonom stanovené podmienky a obmedzenia a vo všeobecnej rovine tiež obmedzenia plynúce zo samotného ústavného poriadku (požiadavka rovnakého zaobchádzania, predvídateľnosti právnej regulácie, minimalizácie zásahu do individuálnych práv fyzických a právnických osôb atď.). Výsledné funkčné a priestorové usporiadanie územia musí vždy predstavovať rozumný kompromis a vyváženosť medzi jednotlivými verejnými záujmami navzájom, ale i medzi verejnými záujmami na strane jednej a súkromnými záujmami na strane druhej.“

20. Dovoľme si akcentovať, že Lokalita Moritz, v ktorej sa plánuje realizácia Projektu Botanika, je vo výlučnom vlastníctve nášho Klienta. Za týmto účelom už boli vydané vyššie vymenované Právoplatné rozhodnutia (vrátane Uznania aklimatizačnej zvernice). Z uvedeného je zrejmé, že obec Lozorno už v čase spracovania navrhovaných zmien a doplnkov Územného plánu obce Lozorno poznala zámer nášho Klienta, a teda mala vedomosť o tom, akým spôsobom plánuje náš Klient Lokalitu Moritz využiť.

21. V Oznámení (strana 6, bod 23) sa pre Lokalitu Moritz uvádza nasledovné: „Zohľadniť lokalitu A, B, C, D, E a F (parcely 9835/2, 3, 9836/2, 3, 9765/3, 9766/3 a 9765/1) tak, ako na ňu bolo vydané územné rozhodnutie (podľa podkladov stavebného úradu) a stanoviť pre túto lokalitu záväzný regulatív s požiadavkou, aby sa dané územie už nerozširovalo. Záväzný regulatív spracovať podľa vydaných územných rozhodnutí tak, aby už nebolo možné ďalšie rozširovanie nad rámec týchto podaní.“

22. Oznámenie však súčasne nijakým spôsobom nevysvetľuje a nezdôvodňuje, prečo by v danej lokalite, t.j. v Lokalite Moritz, nemalo byť povolené ďalšie rozširovanie územia nad rámec vydaných územných rozhodnutí. Navyše, k Lokalite Moritz je priradená len časť pozemkov vo vlastníctve Klienta o veľkosti 0,2 ha, napriek tomu, že náš Klient v danej lokalite vlastní pozemky až o veľkosti 10,2 ha.

23. Kategoricky nesúhlasíme s navrhovanou zmenou Územného plánu obce Lozorno, podľa ktorej má byť vylúčený ďalší rozvoj Lokality Moritz nad rámec vydaných územných rozhodnutí.

24. Oznámenie nepreukazuje opodstatnenosť zákazu ďalšieho rozširovania nad rámec vydaných rozhodnutí, konkrétne nepreukazuje negatívny dopad tohto zákazu na životné prostredie a zdravie obyvateľov, a preto žiadame pertraktovaný zákaz z návrhu zmien a doplnkov Územného plánu obce Lozorno vypustiť. Naopak, máme za to, že Projekt pozitívne prospeje tak danej

- lokalite, nakoľko ju skultivuje, avšak súčasne v maximálnej miere zachová jej príznačný charakter, a súčasne pozitívne prospeje aj zdraviu obyvateľstva, nakoľko ponúka veľmi jedinečnú, vôbec nie masovú, príležitosť k rekreácii obyvateľstva.
25. Návrh územného plánu obce Lozorno považujeme za zasahujúci do vlastníckeho práva Klienta, ako aj do jeho práva na podnikanie, a súčasne za diskriminujúce konanie zo strany obce Lozorno ako obstarávateľa územnoplánovacej dokumentácie, ako bude preukázané nižšie.
26. V týchto konzekvenciách v prvom rade zdôrazňujeme, že predmetným zákazom ďalšieho rozširovania Lokality Moritz dôjde k zásahu do ústavne zaručeného vlastníckeho práva Klienta, pričom súčasne upozorňujeme, že uvedenému zodpovedá aj ustálená judikatúra.
27. Územný plán totiž stanovuje právne a faktické mantinely potenciálneho využitia určitého územia, preto je ustálenou judikatúrou vnímaný za reálny zásah do ústavne zaručeného vlastníckeho práva fyzických, resp. právnických osôb.
28. V intenciách uznesenia Najvyššieho správneho súdu Českej republiky, spisová značka č. 1 Ao 1/2009, je tomu tak predovšetkým z logického dôvodu, že dotknutí vlastníci môžu svoje vlastnícke právo vykonávať výlučne v medziach a za podmienok stanovených územným plánom: „Územný plán reguluje možné spôsoby využitia určitého územia. V tomto zmysle predstavuje významný, aj keď vo svojej podstate skôr nepriamy zásah do vlastníckeho práva tých, ktorých nehnuteľnosti tomuto nástroju právnej regulácie podliehajú, nakoľko dotčení vlastníci môžu svoje vlastnícke právo vykonávať iba v medziach prípustných podľa územného plánu. Znamená to predovšetkým, že sú obmedzení v tom, čo so svojim pozemkom či stavbou v budúcnosti môžu robiť, na prípustné varianty využitia ich nehnuteľností, ktoré vyplývajú z územného plánu. V tomto zmysle môže územný plán predstavovať zásadné obmedzenie ústavou zaručeného práva vlastníť majetok, ktorý je jedným zo základných pilierov, na ktorých už po stáročia stojí západná civilizácia a jej slobodný rozvoj. Zásahy do vlastníckeho práva preto musia mať zásadne výnimočnú povahu, musia byť uskutočňované z ústavne legitímnych dôvodov a len v nevyhnutne nutnej miere a najšetrnejším zo spôsobov vedúcich ešte rozumne k zamýšľanému cieľu, nediskriminačným spôsobom a s vylúčením ľubovôle a byť uskutočňované na základe zákona. Pokiaľ ide o zásahy, ktorých citeľnosť presahuje mieru, ktorú je vlastník bez väčších ťažkostí a bez významnejšieho dotknutia podstaty jeho vlastníckeho práva schopný znášať, nastupuje ústavná povinnosť verejnej moci zaistiť dotknutému vlastníkovi adekvátnu náhradu, a to z verejných prostriedkov alebo z prostriedkov toho, v ktorého prospech je zásah do vlastníctva uskutočňovaný.“
29. Súčasnne dávame do pozornosti obce Lozorno aj rozhodnutie Najvyššieho správneho súdu ČR (spisová značka: 2 Ao 4/2008 z 5. februára 2009), v ktorom sa okrem iného uvádza: „Oprávnenie obce obstaráť zmenu územného plánu obce ako originálnej pôsobnosti obce nie je bezbrehé, nakoľko existujú zákonom stanovené podmienky a obmedzenia a vo všeobecnej rovine tiež obmedzenia plynúce zo samotného ústavného poriadku (požiadavka rovnakého zaobchádzania, predvídateľnosti právnej regulácie, minimalizácie zásahu do individuálnych práv fyzických a právnických osôb atď.). Výsledné funkčné a priestorové usporiadanie územia musí vždy predstavovať rozumný kompromis a vyváženosť medzi jednotlivými verejnými záujmami navzájom, ale i medzi verejnými záujmami na strane jednej a súkromnými záujmami na strane druhej.“
30. V nadväznosti na vyššie uvedené je zrejmé, že obec Lozorno v pertraktovanom prípade nepristúpila k zavádzanej reštrikcii na ďalší rozvoj územia len v nevyhnutnej miere, nakoľko akýkoľvek rozvoj danej lokality nie len obmedzila, ale absolútne vylúčila, čím závažne zasiahla do vlastníckeho práva Klienta.
31. Súčasnne uvádzame, že obdobná reštrikcia nebola zavedená pri iných lokalitách patriacim iným subjektom a iné lokality nie sú tak obmedzené vo funkčnom využití ako práve Lokalita Moritz, čo okrem iného považujeme za diskriminačný prístup a súčasne nedodržanie požiadavky rovnakého zaobchádzania.
32. Takouto lokalitou, ktorá nie je natoľko obmedzená ako Lokalita Moritz, je napríklad lokalita Abeland („Lokalita Abeland“). Pod pojmom Lokalita Abeland sa myslí komplex Gazdovská dedinka Abeland, ktorý je v Strategickom dokumente, konkrétne v smernej časti zmien a

doplňkov územného plánu, definovaný ako rodinná farma – gazdovská dedinka, „ktorá je zameraná na formu života v súlade s prírodou a obnovu tradičného spôsobu života. Prevádzka je v letnej sezóne a ponúka rôzne tematické programy hlavne pre rodiny s deťmi zamerané hlavne na zachovanie tradičných remesiel, ekologickú architektúru a permakultúrne záhrady“.

33. Na jednej strane sa síce v Oznámení pre Lokalitu Abeland konštatuje, že „v rámci regulatívu treba stanoviť, že v danej lokalite sa nepovoľujú ďalšie stavby“, čo na prvý pohľad pôsobí identicky s povinnosťou pre Lokalitu Moritz, de facto však ide o diskriminačný prístup. Na území prislúchajúcom Lokalite Abeland sa totižto nachádzajú viaceré stavby, ktoré nedisponujú právoplatným stavebným povolením, a teda ide o tzv. čierne stavby postavené v rámci CHKO Malé Karpaty pričom dochádza v danej Lokalite Abeland k chovu hospodárskych zvierat priamo v CHKO Malé Karpaty čo Oznámení nie je žiadnym spôsobom zohľadnené. Tým, že v Oznámení sa súčasne uvádza, že daná lokalita (Lokalita Abeland) sa má zakresliť podľa skutkového stavu, sa tieto čierne stavby dodatočne konvalidujú a z nelegálnych stavieb sa stanú stavby zlegalizované. Keďže tieto stavby sú už vybudované, zákaz budovať ďalšie stavby sa Lokalita Abeland nedotýka do takej miery ako Lokalita Moritz. Navyše upozorňujeme, že projektom Abeland sa zasahuje aj do CHKO, a preto by nemalo dôjsť k legalizácii týchto existujúcich stavieb takto ľahkovážne, ako to obec Lozorno umožnila a zabezpečila.

34. V nadväznosti na vyššie uvedené týmto namietame diskriminačný (a tým nezákonný) prístup obce Lozorno ako obstarávateľa Strategického dokumentu. Je potrebné vnímať rozdiel medzi zákazom ďalšej činnosti a zákazom akejkoľvek činnosti. Tým, že pre Lokalitu Moritz Strategický dokument navrhuje zákaz akejkoľvek činnosti a v Lokalite Abeland legalizuje aktuálny stav, prístupuje k dvom lokalitám a dvom dotknutým subjektom rozdielne, a teda diskriminačne.

35. V týchto konzekvenciách si opätovne dovoľíme akcentovať skutočnosť, že Strategický dokument obmedzuje a diskriminuje nášho Klienta aj tým, že stanovil, že v Lokalite Moritz je výstavba povolená len na území o veľkosti 0,2 ha, napriek tomu, že daná lokalita má rozlohu až 10,2 ha. Uvedené taktiež považujeme za zásah do vlastníckeho práva Klienta, ako aj do ústavne zaručeného práva na podnikanie.

36. Strategický dokument ďalej zavádza ďalšiu reštrikciu pre Projekt Moritz, a to konkrétne povinnosť umiestniť stavby vo vzdialenosti 25 m od lesnej hranice.

37. Máme za to, že predmetná reštrikcia by mala za dôsledok znemožnenie realizácie Projektu Klienta v zmysle vydaných územných rozhodnutí na objekty A, B, C, D, E, F, a to predovšetkým vzhľadom na menšiu plochu prislúchajúcu Lokalite Moritz, čo sa však v prípade Abeland-u nejaví ako problém vzhľadom na veľkosť územia.

38. Predmetná zavádzaná reštrikcia de facto ohrozuje realizáciu Projektu Klienta tak, ako ho odsúhlasili kompetentné orgány. Aj keď sa obdobné pravidlo zavádza aj pre Projekt Abeland, fakticky však ohrozuje len realizáciu Projektu nášho Klienta (a teda neohrozuje Projekt Abeland), a to vzhľadom na markantný rozdiel vo veľkosti jednotlivých území. V konečnom dôsledku nejde o rovnaké zaobchádzanie, práve naopak, ide o diskriminačný prístup ohrozujúci Projekt Klienta, avšak bez negatívneho dopadu na Projekt Abeland. Navyše, na území, na ktorom sa má nachádzať Projekt Abeland sa už nachádzajú existujúce stavby nedisponujúce právoplatným stavebným povolením, a preto, v nadväznosti na vyššie pertraktovanú zavádzanú reštrikciu, by bolo vhodné preskúmať, či tieto existujúce tzv. čierne stavby nachádzajúce sa v Lokalite Abeland spĺňajú podmienku umiestnenia min. 25 metrov od hranice lesných pozemkov.

39. Navyše, akcentujúc existenciu právoplatných rozhodnutí o umiestnení stavby, stavebných povolení, a ďalších záväzných dokumentov, predložený Návrh považujeme aj za zásah do legitímnych očakávaní Klienta.

40. Klient predmetné nehnuteľnosti nadobúdala z dôvodu, že v danej lokalite počítal s výstavbou Projektu Moritz v intenciách vydaných právoplatných rozhodnutiach o umiestnení stavby a právoplatných stavebných povolení. Vzhľadom na existenciu týchto rozhodnutí a povolení Klient legitímne očakáva, že platí a bude platiť minimálne to, čo má právoplatne odobrené príslušným stavebným úradom, ako aj inými príslušnými orgánmi. Klient teda legitímne

očakáva, že nedôjde k reštrikcii jeho objektívnych očakávaní, ktoré sú podložené existenciou predmetných právoplatných rozhodnutí a povolení.

41. Podotýkame, že Klient ani pri dodržaní rozumnej miery obozretnosti nemohol tak radikálne zmeniť územný plán predvídať, resp. nič nenasvedčovalo tomu, že v území, v ktorom začal Projekt realizovať, bude svojvoľne zakázaná akákoľvek ďalšia výstavba.

42. Ochrana legitímnym očakávaniam poskytuje aj Ústavný súd SR, ktorý vo svojom náleze pod spisovou značkou PL. ÚS 10/04 zo dňa 6. februára 2008 konštatuje nasledovné: „Ústavný súd SR sa hlási k modernej európskej konštitucionalistike, ku ktorej patrí ochrana legitímneho očakávania. Už z pomenovania legitímne očakávanie vyplýva, že účelom tohto princípu je ochrana súkromných osôb pred nepredvídateľným mocenským zásahom do ich právnej situácie, na vyústenie ktorej do určitého výsledku sa spoliehali. Legitímne očakávanie je užšou kategóriou ako právna istota. Štát, aj keď nekoná retroaktívne alebo nezasiahne do nadobudnutých práv, môže vertikálnym mocenským zásahom, napríklad náhlou zmenou pravidiel, na ktoré sa súkromné osoby spoliehali a ktoré spravidla súvisia s ľudským právom, porušiť legitímne očakávanie ako princíp právneho štátu. Ide o jeden z množstva konkrétnych výrazov princípu materiálneho právneho štátu, v ktorom všetci nositelia verejnej moci vrátane parlamentu sú podriadení ústave a jej princípom. Ťažiskom ústavného systému je jednotlivec a jeho sloboda, do ktorej nemožno arbitrárne zasahovať. Zákonodarca nevykonáva voči občanom neobmedzenú moc a občan nie je len pasívnym adresátom vrchnostenských predpisov.“

43. Súčasne máme za to, ako už bolo pertraktované vyššie, že prijatím Strategického dokumentu by došlo aj k zásahu do vlastníckeho práva Klienta.

44. V prípade zásahu do ústavne garantovaného práva vlastníť majetok je potrebné rozhodnúť, či tento zásah možno zo strany štátu alebo samosprávy považovať za oprávnený. Na to, aby bol zásah do tohto práva oprávnený, musí slúžiť legitímnemu cieľu vo verejnom alebo všeobecnom záujme. Okrem požiadavky, aby zásah slúžil legitímnemu cieľu, musí byť aj primeraný. Podľa Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“), každé opatrenie zasahujúce do práva na pokojné užívanie majetku musí nastoliť spravodlivú rovnováhu medzi požiadavkou všeobecného záujmu spoločnosti a potrebou dodržiavania základných práv jednotlivca.

45. Najvyšší súd ČR vo svojom rozhodnutí pod spisovou značkou 2 Ao 4/2008 z 5. februára 2009 judikoval, že „za situácie kedy miera obmedzenia vlastníckeho práva prekročí mieru spravodlivej rovnováhy medzi požiadavkami všeobecného, resp. verejného záujmu a imperatívy na ochranu základných práv jednotlivca, musí byť vlastníčkovi priznaná zodpovedajúca náhrada.“

46. Zásah do vlastníckeho práva je všeobecne prípustný za predpokladu, že prejde testom proporcionality pozostávajúceho z testu legitimacy (posúdenie ústavnosti samotného cieľa a taktiež možného naplnenia sledovaného účelu, ktorý musí byť dostatočne dôležitý, aby odôvodnil obmedzenie základného práva alebo slobody); z testu nevyhnutnosti (preverenie, či zákonné obmedzenie je naozaj nevyhnutné, teda či na dosiahnutie legitímneho cieľa nie je k dispozícii menej obmedzujúci, menej invazívny prostriedok); z testu proporcionality v užšom zmysle slova.

47. Nezákonný postup obce pri prijímaní zmeny územného plánu (za ktorý považujeme aj postup, ktorý spočíva v neprímeranej či neodôvodnenej zmene funkčného využitia územia, resp. celoplošný zákaz výstavby bez toho, aby bola dôkladne posúdená potreba takéhoto zásahu, napr. postupom podľa Zákona o posudzovaní), je v zmysle vyššie uvedeného možné kvalifikovať ako zásah do ústavne garantovaného práva vlastníť majetok v prípade, ak by takýmto postupom vznikla vlastníčkovi pozemku dotknutému zmenou územného plánu škoda (napr. aj v dôsledku znemožnenia realizácie plánovaného Projektu na Pozemku dotknutého zmenou územného plánu); v takomto prípade by za škodu zodpovedala obec v zmysle zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci v platnom znení. Išlo by o absolútnu objektívnu zodpovednosť za škodu bez možnosti liberácie, ako to vyplýva z ustanovenia § 3 ods. 2 citovaného zákona.

48. V danom prípade sa škodou rozumie skutočná škoda a ušlý zisk, ktorá by sa uhrádzala v peniazoch. Ušlým ziskom je majetková ujma spočívajúca v tom, že nedošlo k zväčšeniu majetkových hodnôt poškodenej osoby (t. j. nášho Klienta), ktoré bolo možné odôvodnene

očakávať so zreteľom na obvyklý chod vecí, napr. legitímne (odôvodnené) očakávanie poškodenej osoby (t. j. nášho Klienta), že bude vydané územné rozhodnutie a stavebné povolenie, na základe ktorých by bola realizovaná výstavba Projektu tak, ako ju umožňuje platný územný plán. Ušlý zisk by v takomto prípade s najväčšou pravdepodobnosťou predstavoval rozdiel medzi očakávanými tržbami a predpokladanými nákladmi na realizáciu výstavby Projektu.

49. Upozorňujeme, že zásah do vlastníckeho práva je v súlade s ustálenou judikatúrou prípustný výlučne za predpokladu, že prejde testom proporcionality pozostávajúceho z testu legitimity (posúdenie ústavnosti samotného cieľa a taktiež možného naplnenia sledovaného účelu, ktorý musí byť dostatočne dôležitý, aby odôvodnil obmedzenie základného práva alebo slobody); z testu nevyhnutnosti (preverenie, či zákonné obmedzenie je naozaj nevyhnutné, teda či na dosiahnutie legitímneho cieľa nie je k dispozícii menej obmedzujúci, menej invazívny prostriedok); z testu proporcionality v užšom zmysle slova.

IV. Nedostatočné vyhodnotenie vplyvov Strategického dokumentu

50. Jedným zo základných účelov Zákona o posudzovaní je zistiť, opísať a vyhodnotiť priame a nepriame vplyvy navrhovaného Strategického dokumentu na životné prostredie, ako to vyplýva z ustanovenia § 2 písm. b) Zákona o posudzovaní.

51. Podľa ustanovenia § 3 písm. b) Zákona o posudzovaní je posudzovaním vplyvov Strategického dokumentu postup, v priebehu ktorého sa hodnotia pravdepodobné vplyvy Strategického dokumentu na životné prostredie, vrátane vplyvov na zdravie ľudí.

52. Podľa ustanovenia § 7 ods. 4 písm. b) Zákona o posudzovaní, ak ide o rozhodovanie, či sa návrh Strategického dokumentu bude posudzovať podľa tohto zákona, Príslušný orgán prihliada najmä na význam očakávaných vplyvov na životné prostredie.

53. S ohľadom na vyššie uvedené je zrejmé, že ťažiskom Oznámenia by mala byť práve časť pojednávajúca o predpokladaných vplyvoch Strategického dokumentu na životné prostredie vrátane zdravia ľudí. Tieto pasáže majú byť spracované v časti III Oznámenia, ako to vyplýva z Prílohy č. 2 k Zákonu o posudzovaní.

54. Po preštudovaní časti III Oznámenia [Základné údaje o predpokladaných vplyvoch strategického dokumentu na životné prostredie vrátane zdravia] však musíme skonštatovať a dôrazne namietnuť, že predmetná časť Oznámenia, a to najmä pasáže týkajúce sa priamych a nepriamych vplyvov (časť III bod 3 Oznámenia), vplyvov na zdravotný stav obyvateľstva (časť III bod 4 Oznámenia) a vplyvov na chránené územia vrátane návrhu opatrení na ich zmiernenie (časť III bod 5 Oznámenia) sú spracované nedostatočne, povrchné, veľmi stručne a len veľmi všeobecne.

55. Nie sú pomenované a riadne vyhodnotené vplyvy návrhu zmeny funkčného využitia jednotlivých lokalít na jednotlivé zložky životného prostredia, ani na zdravie obyvateľov. Nedostatočne sú vymedzené údaje o priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie, ani možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu.

56. Takéto zhodnotenie vplyvov Strategického dokumentu považujeme za neprijateľné, nakoľko nedáva predpoklad na to, aby mohli byť tieto vplyvy riadne prerokované v rámci zisťovacieho konania, v dôsledku čoho je dotknutým subjektom (verejnosť, dotknutým orgánom) odopreté právo na úplné a pravdivé informácie o životnom prostredí a znemožnené komplexne a informovane sa vyjadriť k návrhu Strategického dokumentu.

57. Keďže Príslušný orgán nemôže na základe predloženého Oznámenia, obsahujúcim nedostatočne spracované, resp. až absentujúce údaje, riadne a presvedčivo vyhodnotiť vplyvu Strategického dokumentu na životné prostredie a zdravie obyvateľov, žiadame ďalej posudzovať návrh Strategického dokumentu podľa Zákona o posudzovaní a vypracovať správu o hodnotení.

V. Procesné a materiálne vady Oznámenia

58. Identifikovali sme viacero procesných a materiálnych väd Oznámenia, ktoré podľa nášho názoru bránia tomu, aby mohlo byť Oznámenie, resp. Strategický dokument v jeho súčasnej podobe riadne prerokovaný a posúdený v zmysle príslušných ustanovení Zákona o posudzovaní, najmä aby bolo zabezpečené právo dotknutej verejnosti a dotknutých orgánov vyjadriť sa k

návrhu strategického dokumentu, resp. zmeny strategického dokumentu, ktorý po obsahovej stránke plne rešpektuje požiadavky Zákona o posudzovaní.

59. Prvou z väd, ktorú namietame, je absencia variantných riešení a ich porovnanie s nulovým variantom. Povinnosť zahrnúť variantné riešenia do Oznámenia pritom jasne vyplýva z Prílohy č. 2 k Zákona o posudzovaní [Obsah a štruktúra oznámenia o strategickom dokumente], ktorá definuje jeho podstatné náležitosti. Touto vadou je zároveň popretý samotný účel Zákona o posudzovaní, ktorý vo svojom ustanovení § 2 písm. c) uvádza, že jeho účelom je, okrem iného, objasniť a porovnať výhody a nevýhody návrhu Strategického dokumentu vrátane jeho variantov, a to aj v porovnaní s nulovým variantom.

60. V časti II bod 5 Oznámenia [Uvažované variantné riešenia] sa len stroho uvádza, že „nie sú uvažované variantné riešenia, nakoľko Zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov nepripúšťa variantné riešenia pre zmeny a doplnky ÚPD“. Takéto konštatovanie je však v hrubom rozpore s vyššie uvedeným ustanovením § 2 písm. c) Zákona o posudzovaní, ktorý jasne pomenúva, akým spôsobom je potrebné sa s variantnými riešeniami vysporiadať. V Oznámení úplne absentuje akékoľvek zrozumiteľné a vecné zdôvodnenie, prečo neboli variantné riešenia navrhnuté, resp. či sa s nimi Obstarávateľ vôbec zaoberal a pokiaľ áno, prečo žiadne z nich neaplikoval. Ak sa nimi Obstarávateľ naopak ani len nezaoberal, flagrantne tým porušil Zákon o posudzovaní, čím zároveň znemožnil riadne prerokovanie a posúdenie návrhu Strategického dokumentu.

61. Ďalšou z väd, ktorú namietame je skutočnosť, že Obstarávateľ v časti Strategického dokumentu s názvom „Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu“ uviedol, že možné riziká mu nie sú známe. Z uvedenej formulácie pritom vôbec nie je jasné, či sa existenciou možných rizík Obstarávateľ vôbec zaoberal alebo len skonštatoval, že mu žiadne možné riziká nie sú známe, čo považujeme za tendenčné, zavádzajúce a klamlivé tvrdenie. Obstarávateľ takouto vágnou konštatáciou flagrantne porušil Zákon o posudzovaní, čím zároveň znemožnil riadne prerokovanie a posúdenie návrhu Strategického dokumentu.

62. Máme za to, že Obstarávateľ si mohol a mal byť vedomý, že navrhovaným znením Strategického dokumentu (ktoré vo viacerých lokalitách zavádza rôzne obmedzenia, dokonca až zákazy určitých činností), môže u viacerých vlastníkov nehnuteľností spôsobiť škody, ujmy a iné negatívne následky.

63. Vzhľadom na to, že Obstarávateľ vedel (napr. lustráciou v katastri nehnuteľností), ktorí konkrétni vlastníci budú navrhovanými zmenami územného plánu dotknutí, tieto zmeny s nimi neprerokoval a podľa našich informácií ani nevykonal žiadny úkon smerujúci k ich prerokovaniu ešte v štádiu obstarávania zadania územnoplánovacej dokumentácie, a teda nevyužil dostupné možnosti, aby si overil aspoň takýmto jednoduchým spôsobom, či naozaj neexistuje žiadne riziko spojené s uplatňovaním navrhovaných zmien územného plánu.

64. Ako bližšie uvádzame v časti III tohto stanoviska, dovoľujeme si upozorniť Príslušný orgán, ako aj dotknutú obec na existenciu bezprostredného rizika vzniku škody (v podobe skutočnej škody a ušlého zisku) hroziaceho v prípade schválenia návrhu Strategického dokumentu v aktuálnom znení. Žiadame, aby bola táto skutočnosť podrobne popísaná v časti III bod 6 Oznámenia [Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického dokumentu], a aby sa s ňou Obstarávateľ adekvátne vysporiadal tak, aby mohol byť návrh Strategického dokumentu riadne prerokovaný a posúdený.

65. Podľa ustanovenia § 5 ods. 8 Zákona o posudzovaní, oznámenie, ktoré nemá potrebné náležitosti podľa odsekov 5 až 7, vráti príslušný orgán najneskôr do piatich (5) pracovných dní od jeho doručenia obstarávateľovi na doplnenie a určí rozsah jeho doplnenia.

66. Príslušný orgán nedodrжал zákonom predpísaný procesný postup, a to tým, že Oznámenie, ktoré nemalo potrebné náležitosti, a teda bolo neúplné, a dokonca obsahovalo zavádzajúce a tendenčné tvrdenia, nevrátil Obstarávateľovi na doplnenie a neurčil rozsah jeho doplnenia tak, ako mu to ukladá ustanovenie § 5 ods. 8 Zákona o posudzovaní.

67. Až po doručení úplného Oznámenia (t. j. Oznámenia doplneného o chýbajúce náležitosti) malo byť Oznámenie (i) zverejnené Obstarávateľom spôsobom v mieste obvyklým podľa ustanovenia § 6 ods. 1 v spojení s ustanovením § 6 ods. 5 Zákona o posudzovaní, (ii) zverejnené

Príslušným orgánom na webovom sídle ministerstva podľa ustanovenia § 6 ods. 2 Zákona o posudzovaní a až k takto zverejnenému Oznámeniu mala mať verejnosť právo a dotknuté orgány a dotknutá obec povinnosť doručiť svoje stanoviská podľa ustanovenia § 6 ods. 6 Zákona o posudzovaní.

68. Z vyššie uvedeného je zrejmé, že procesný postup predpísaný Zákomom o posudzovaní nebol dodržaný, a to tým, že Príslušný orgán (i) nevyhodnotil Oznámenie predložené Obstarávateľom ako neúplné, hoci to tak vyhodnotiť mal, (ii) nevyzval Obstarávateľa na doplnenie neúplného Oznámenia, hoci ho na to vyzvať mal, (iii) zverejnil Oznámenie, ktoré nemalo všetky náležitosti a bolo neúplné, hoci ho zverejniť nemal, (iv) vyzval dotknuté orgány a dotknutú obec, aby sa k neúplnému Oznámeniu vyjadrili, hoci ich na to vyzvať nemal, resp. vyzval ich predčasne, a (v) umožnil verejnosti vyjadriť sa k neúplnému Oznámeniu, hoci jej to umožniť nemal, resp. umožnil jej to predčasne, čím verejnosti a dotknutým orgánom odoprel právo oboznámiť sa Oznámením v plnom rozsahu vyžadovanom Zákomom o posudzovaní, v dôsledku čoho získali uvedené subjekty neúplné informácie o Strategickom dokumente, a preto nemohli vo vzťahu k nemu realizovať svoje právo (pokiaľ ide o verejnosť), ako aj svoju povinnosť (pokiaľ ide o dotknuté orgány) v plnom rozsahu vyžadovanom Zákomom o posudzovaní.

69. Na základe vyššie uvedeného žiadame, aby Príslušný orgán Oznámenie predložené Obstarávateľom odmietol, resp. aby Príslušný orgán zisťovacie konanie vo vzťahu Oznámeniu predloženému Obstarávateľom zastavil a ďalej o ňom nekonal, nakoľko predmetné Oznámenie neobsahuje všetky zákonom predpísané náležitosti, je neúplné a nepredstavuje dostatočný podklad na to, aby mohlo byť riadne prerokované a posúdené v zmysle Zákona o posudzovaní.

70. Ďalej žiadame, aby Príslušný orgán vrátil Oznámenie Obstarávateľovi na doplnenie a prepracovanie, a aby mu určil rozsah a spôsob takéhoto doplnenia a prepracovania.

71. Následne by mal mať Obstarávateľ možnosť predložiť Príslušnému orgánu nové oznámenie o Strategickom dokumente, spĺňajúce všetky zákonom predpísané náležitosti, ktoré bude dostatočným podkladom na to, aby mohlo byť riadne prerokované a posúdené v zmysle Zákona o posudzovaní.

72. Vo vzťahu k takémuto novému oznámeniu o Strategickom dokumente bude potrebné znova vykonať zisťovacie konanie so zachovaním zákonom stanoveného procesného postupu a plným rešpektovaním procesných práv zúčastnených subjektov.

VI. Potreba posudzovania Strategického dokumentu

73. Bez ohľadu na naše námietky uvedené v časti V tohto stanoviska, týkajúce sa procesných a materiálnych väd Oznámenia, ako aj nadväzujúceho nesprávneho postupu Príslušného orgánu, v dôsledku čoho by predložené Oznámenie, resp. návrh Strategického dokumentu vôbec nemalo byť predmetom zisťovacieho konania a malo by byť v prvom rade odmietnuté a vrátené Obstarávateľovi na doplnenie a prepracovanie, pre prípad, že by sa Príslušný orgán rozhodol týmto spôsobom nepostupovať, žiadame, aby bol návrh Strategického dokumentu posudzovaný podľa Zákona o posudzovaní.

74. Keďže Oznámenie o Strategickom dokumente nedáva dostatočný podklad pre rozhodnutie o vplyvoch navrhovanej zmeny územného plánu už v zisťovacom konaní, ako sme uviedli najmä v časti IV tohto stanoviska, požadujeme vypracovanie správy o hodnotení a do správy žiadame podrobnejšie vyhodnotiť vplyv navrhovanej zmeny územného plánu na životné prostredie z koncepcného a priestorového hľadiska, zložky krajiny, posúdenie väzieb na dopravu, chránené územia a zdravie obyvateľov.

75. Podotýkame, že navrhovaný Strategický dokument rieši zmenu územného plánu obce Lozorno, ktorej časť sa nachádza v CHKO a CHVÚ Malé Karpaty, ktoré je súčasťou sústavy Natura 2000 a rovnako tak rieši špecifikovanie regulatívov pre CHKO a CHVÚ Malé Karpaty v rozsahu povolených a nepovolených aktivít.

76. Už len z týchto skutočností je nepochybné, že navrhovaný Strategický dokument môže mať pravdepodobne významný vplyv na životné prostredie, a preto podľa ustanovenia § 4 Zákona o posudzovaní podlieha povinnému posudzovaniu.

77. Záverom si dovoľujeme pripomenúť Príslušnému orgánu jeho predchádzajúcu rozhodovaciu prax v rámci zisťovacích konaní o iných strategických dokumentoch, predmetom ktorých bolo

zadefinovanie funkčného využitia chránených území (napr. CHKO Malé Karpaty), resp. regulatívov povolených a zakázaných činností v daných územiach, v ktorých prípadoch rozhodol, že je nevyhnutné vykonať povinné zisťovanie.

Súčasne uvádzame, že Klient je dopadom navrhovaných zmien, ako sú implikované v Strategickom dokumente, zásadne obmedzený vo svojich právach a právom chránených záujmoch, a preto má zákonom priznané postavenie „dotknutej verejnosti“ a súčasne účastníka konania.

V nadväznosti na vyššie uvedené preto požadujeme, aby sa na predkladané Stanovisko prihliadalo aj napriek skutočnosti, že je podané po lehote na podávanie stanovísk k Oznámeniu. V opačnom prípade budeme mať za to, že došlo k závažnému zásahu do práv a právom chránených záujmov Klienta a podnikneme príslušné právne kroky. S úctou

Vyjadrenie Okresného úradu Malacky:

Na základe doručených stanovísk a zrealizovanej konzultácie Obec Lozorno zaslala na Okresný úrad Malacky v zmysle § 63 ods. 2, písm. d) zákona doplnenie a usmernenie navrhovaných opatrení a z riešenia strategického dokumentu sa vypustila lokalita č.23 (Moritz). Uvedená lokalita nebudú v dokumente riešené.

23. Urban Falath Gašperec Bošanský s.r.o., advokátska kancelária, Havlíčkova 16, 811 04 Bratislava – Staré mesto –na základe Dohody o plnomocenstve za spol. PD BA 03 s.r.o., 900 55 Lozorno 996, list č. 0037868/2019 zo dňa 10.10.2019

1. Obstarávateľ, obec Lozorno, Obecný úrad Lozorno, Hlavná ulica 1, 900 55 Lozorno, IČO: 00 304 905 (ďalej len „Obstarávateľ“ alebo „obec Lozorno“ alebo „dotknutá obec“), doručil Okresnému úradu Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie (ďalej len „Príslušný orgán“) podľa ustanovenia § 5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v platnom znení (ďalej len „Zákon o posudzovaní“) oznámenie o vypracovaní strategického dokumentu (ďalej len „Oznámenie“), ktorým je „Územný plán obce Lozorno – Zmeny a doplnky č. 6“ (ďalej len „Strategický dokument“).

2. Príslušný orgán dňa 26.08.2019 doručil Oznámenie dotknutej obci (listom zo dňa 19.08.2019 pod číslom Príslušného orgánu OU-MA-OSZP-2019/013000/GAM). Dotknutá obec dňa 30.08.2019 zverejnila Oznámenie na svojej úradnej tabuli, t. j. informovala o ňom verejnosť spôsobom v mieste obvyklým podľa ustanovenia § 6 ods. 5 v spojení s ustanovením § 6 ods. 1 Zákona o posudzovaní.

3. Podľa ustanovenia § 6 ods. 6 druhá veta Zákona o posudzovaní, verejnosť môže Príslušnému orgánu k Oznámeniu doručiť svoje písomné stanovisko.

4. Pre úplnosť dodávame, že aktuálne platný územný plán obce Lozorno bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Lozorno č. 17/2002 zo dňa 28.05.2002, pričom k tomuto územnému plánu boli spracované viaceré zmeny a doplnky, a to

(i) zmeny a doplnky č. 1/2007 schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Lozorno zo dňa 10.04.2008 a vyhlásené ako VZN č. 1/2008,

(ii) zmeny a doplnky č. 2/2008 schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Lozorno zo dňa 11.12.2008 a vyhlásené ako VZN č. 2/2008,

(iii) zmeny a doplnky č. 3/2010 schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Lozorno zo dňa 22.11.2010 a vyhlásené ako VZN č. 5/2010,

(iv) zmeny a doplnky č. 4/2012, ktoré neboli Obecným zastupiteľstvom obce Lozorno schválené

(v) zmeny a doplnky č. 5/2013 schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Lozorno zo dňa 20.11.2013 a vyhlásené ako VZN č. 3/2013 („Územný plán obce Lozorno“).

5. Spoločnosť PD BA 03 s.r.o., so sídlom: Lozorno 996, 900 55 Lozorno, IČO: 44 498 012 (ďalej len „Klient“) je výlučným vlastníkom, resp. podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území obce Lozorno, na funkčné využitie ktorých má Strategický dokument zásadný dopad (konkrétne nehnuteľností nachádzajúcich sa v Lokalite č. 28 Kasárne a nehnuteľností nachádzajúcich sa v Lokalite č. 29 Kasárne v zmysle ich pojmového vymedzenia nachádzajúceho sa v časti II. tohto stanoviska).

6. V nadväznosti na vyššie citované ustanovenie § 6 ods. 5 Zákona o posudzovaní, v intenciách ktorého môže verejnosť podávať svoje písomné stanoviská k Oznámeniu, týmto Klient prostredníctvom tunajšej advokátskej kancelárie, spoločnosti URBAN FALATH GAŠPEREC BOŠANSKÝ, s.r.o., advokátska kancelária, so sídlom Havlíčkova 16, 811 04 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 47 244 895 (ďalej len „Advokátska kancelária UFGB“), ako svojho splnomocneného právneho zástupcu podáva k Strategickému dokumentu svoje stanovisko (ďalej aj ako „Stanovisko“).

II. PROJEKT KLIENTA A ZHRNUTIE FAKTICKÉHO STAVU

7. Zámerom Klienta, o ktorom je obec Lozorno už viaceré roky informovaná, je realizácia projektu, ktorý by zabezpečoval príležitosť pre komunitné intergeneračné spolužitie starších a mladších ľudí v jednej lokalite („Projekt“), t.j. v tomto prípade v rámci nasledovných lokalít: a) Lokalita č. 28 „Kasárne“, ktorá je rozdelená na tri nižšie špecifikované lokality:

- lokalita OV5, ktorej Strategický dokument v rámci časti s názvom „regulačný blok“ uvádza ako prípustnú funkciu nasledovné: „múzeum historických vozidiel“ a „verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň)“ a súčasne ako neprípustnú funkciu definuje okrem iného „bývanie v akejkoľvek forme“ („Lokalita OV5“);
- lokalita OV4, ktorej Strategický dokument v rámci časti s názvom „regulačný blok“ uvádza ako prípustnú funkciu nasledovné: „vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (menšie zariadenie pre seniorov a pod.), situované v samostatných prevádzkových objektoch“, „bývanie v bytových domoch (v rozsahu existujúceho BD bez možnosti rozširovania)“ a „verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň)“ („Lokalita OV4“);
- lokalita OS2, pre ktorú je prípustná funkcia „vybudovanie domu seniorov“, avšak bez príslušného regulačného listu bloku („Lokalita OS2“) (Lokalita OV5, Lokalita OV4 a Lokalita OS2 spoločne aj ako „Lokalita č. 28 Kasárne“).

b) Lokalita č. 29 „Kasárne“, pri ktorej Strategický dokument uvádza ako pôvodný stav „Plochy pozemkov a objektov občianskeho vybavenia“ a ako navrhovaný stav sa uvádza „Les“ („Lokalita č. 29 Kasárne“).

8. V rámci Lokality č. 28 Kasárne, t.j. v lesnom celku Breziny, sa o.i. nachádza aj areál Armády SR („Areál Armády SR“), pričom nehnuteľnosti (stavby) tvoriace tento areál sú o.i. aj vo výlučnom vlastníctve Klienta. V prípade pozemkov, spadajúcich pod tento Areál Armády SR a na ktorých má byť realizovaný Projekt, disponuje Klient súhlasom podielových spoluvlastníkov týchto pozemkov s realizáciou Projektu.

9. V zmysle aktuálne platného Územného plánu obce Lozorno, konkrétne v jeho záväznej textovej časti, je riešená aj vývojová funkčná zmena prevádzky predmetného Areálu Armády SR na prevádzkový komplex „Sanatórium Senior“ s vybavenosťou aj pre dennú turisticko-rekreačnú návštevnosť územia. Súčasne v rámci záväznej textovej časti aktuálne platného Územného plánu obce Lozorno, v časti pertraktujúcej „sociálnu starostlivosť“ je ako záväzný regulatív pre územie Areálu Armády SR uvedené nasledovné: „riešiť prestavbu súboru objektov areálu Armády SR v lokalite Breziny na Seniorské sanatórium s komplexnou vybavenosťou na úrovni zodpovedajúcej navrhovanej funkčnosti – ubytovacia časť, lekárska starostlivosť, rehabilitačné, športové, kultúrnospoločenské vybavenie. Navrhovaná kapacita – do 200 lôžok. V prevádzke sanatória je uvažované, aby stravovacia a kaviarenská vybavenosť slúžila aj pre návštevy ubytovaných seniorov a dennú turisticko-rekreačnú návštevnosť obce.“

10. Projekt Klienta má na jednej strane poskytovať bývanie a starostlivosť o starších občanov, a to v podobe zariadenia/domu seniorov, kde by okrem funkcie bývania bola zabezpečená aj komplexná starostlivosť o seniorov. Na druhej strane však Klient považuje za maximálne zmysluplné a účelné v danej lokalite vybudovať aj rodinné domy, ktoré by poskytovali bývanie aj pre ostatných občanov, medzi ktorými by okrem iného mohli byť napríklad aj rodinní príslušníci seniorov umiestnených v sanatóriu, rovnako aj personál zariadenia, ale aj iní, ktorí by prejavili záujem o bývanie v danej lokalite. Úmyslom Klienta je totiž docieľiť symbiózu v rámci intergeneračného bývania pre viaceré vekové vrstvy obyvateľstva.

11. V Strategickom dokumente sa však vyššie uvedený účel využitia Areálu Armády SR nenachádza a dané územie je riešené ako „Les“ a bližšie špecifikované v rámci regulačného listu bloku s identifikačným číslom bloku „L“ a s funkčným využitím „Územie lesnej krajiny“.
12. Takáto závažná zmena však nie je odôvodnená ani v Oznámení, ani v samotnom Strategickom dokumente, a teda nie je zrejмый dôvod, prečo obec Lozorno ako Obstarávateľ pristúpila k takejto zásadnej zmene vo funkčnom využití daných lokalít. Máme za to, že obec Lozorno vôbec nevzala do úvahy celospoločenský záujem na vybudovaní domu seniorov a nezohľadnila spoločenský aspekt a opodstatnenú potrebu takéhoto zariadenia v obci.
13. Realizáciou Projektu Klienta by nedošlo len k nenaplneniu podnikateľského zámeru Klienta, ale aj k zmareniu očakávaní obyvateľov obce Lozorno. Projekt Klienta totiž reflektuje na požiadavku viacerých obyvateľov obce Lozorno, ktorí prejavili záujem o komunitné intergeneračné bývanie v predmetných lokalitách. Uvedené konštatovanie podporuje o.i. aj existencia petície preukazujúcej všeobecný záujem občanov obce Lozorno na realizácii Projektu Klienta, t.j. na realizácii výstavby tak domu/zariadenia pre seniorov, ako aj na realizácii rodinných domov v daných lokalitách.
14. Konkrétne, predmetom predmetnej miestnej petície je vyjadrenie súhlasu s realizáciou Projektu Klienta, a to nasledovne: „My, dolupodpísaní obyvatelia obce Lozorno, týmto žiadame Obecné zastupiteľstvo v Lozorne, a to s poukazom na výrazne obmedzené kapacitné možnosti pre výstavbu špecializovaných zariadení pre dôchodcov a bývania dostupného pre mladé (začínajúce) rodiny na území obce Lozorno, aby v rámci aktuálne prebiehajúcej územnoplánovacej činnosti bolo v územnom pláne obce Lozorno upravené územie bývalého vojenského objektu ohraničené pozemkom parcelné číslo 9089/6, parcelou registra „C“ KN zapísanou na liste vlastníctva číslo 5121 pre katastrálne územie Lozorno, t.j. územie dosiaľ pri územnoplánovacej činnosti označované tiež ako „Kasárne – časť C“, sčasti ako plocha určená na výstavbu centra pre seniorov a sčasti ako plocha určená na výstavbu domov určených o.i. aj pre mladé (začínajúce rodiny).“
15. K dátumu podania tohto Stanoviska sa súhlasne v prospech vybudovania Projektu Klienta vyjadrilo viac ako 500 občanov s trvalým pobytom v obci Lozorno, čo nemožno ignorovať. Treba podotknúť, že ide o priebežný výsledok stále prebiehajúcej miestnej petície, ktorý však už teraz potvrdzuje všeobecnú vôľu obyvateľov obce Lozorno so vznikom Projektu Klienta tak, ako ho zamýšľala Klient. Predmetný priebežný výsledok je súčasne potrebné v tomto kontexte vnímať aj ako miestnu spoločenskú objednávku obyvateľov obce Lozorno na realizáciu Projektu Klienta.
16. Dovoľme si upozorniť, že nehnuteľnosti o.i. tvoriace Areál Armády SR sú aj vo výlučnom vlastníctve Klienta, ktorý tieto nadobudol na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 23.02.2019 priamo od obce Lozorno ako predávajúceho („Kúpna zmluva“). Predmetom prevodu podľa danej Kúpnej zmluvy bola o.i. stavba so súpisným číslom 996, špecifikovaná ako „Ubytovací objekt“, nachádzajúca sa na parcele č. 9089/15, evidovaná katastrálnym odborom Okresného úradu Malacky na liste vlastníctva č. 5363 pre okres Malacky, obec Lozorno, k.ú. Lozorno („LV č. 5363“), ale aj iné stavby špecifikované na predmetnom LV č. 5363.
17. Pozemky, na ktorých má byť realizovaný Projekt Klienta, t.j. pozemky spadajúce pod Lokalitu č. 28 Kasárne (napríklad, nie však výlučne, pozemok – parcela registra „C“, s parcelným číslom 9089/1, druh pozemku „ostatná plocha“ o veľkosti 83.671 m², ako aj pozemok – parcela registra „C“ s parcelným číslom 9089/6, druh pozemku „ostatná plocha“ o veľkosti 32.780 m², obe evidované katastrálnym odborom Okresného úradu Malacky na liste vlastníctva č. 5121 pre okres Malacky, obec Lozorno, k.ú. Lozorno („LV č. 5121“), sú v podielovom spoluvlastníctve viacerých subjektov, ktorí však vyjadrili súhlas s realizáciou Projektu Klienta na daných pozemkoch (t.j. na špecifikovaných pozemkoch, ale aj na ostatných pozemkoch evidovaných na predmetnom LV č. 5121).
18. Dovoľme si akcentovať skutočnosť, že nehnuteľnosti evidované na LV č. 5363, prevod vlastníckeho práva ku ktorým bol predmetom vyššie špecifikovanej Kúpnej zmluvy, sú zakomponované do Projektu Klienta a Klient tieto nehnuteľnosti nadobúdal od obce Lozorno s tým, že realizácia Projektu je obcou Lozorno odobrená a podporovaná. V opačnom prípade by Klient nemal ekonomický záujem na nadobudnutí daných nehnuteľností do svojho vlastníctva.

19. Taktiež upozorňujeme, že realizácia Projektu bola v súlade s územným plánom obce Lozorno, ktorý bol platný v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy a je aj v súlade s aktuálne platným územným plánom obce Lozorno. Obec Lozorno bola nesporne už pri uzatváraní predmetnej Kúpnej zmluvy informovaná o zámere Klienta realizovať Projekt, a z tohto dôvodu na neho predmetné nehnuteľnosti aj prevádzala a z toho istého dôvodu Klient tieto nehnuteľnosti aj nadobúdal.

III. NEDOSTATKY NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA

20. Podľa časti II bod 3 Oznámenia [Hlavné ciele] je hlavným dôvodom obstarania Strategického dokumentu, obsahom ktorého sú zmeny a doplnky Územného plánu obce Lozorno, záujem obce Lozorno ako orgánu územného plánovania vytvoriť na základe nových poznatkov vhodnú územnoplánovaciú dokumentáciu „pre usmerňovanie investičnej činnosti“ na území obce Lozorno.

21. Obstarávateľ Oznámenia pri definovaní Hlavných cieľov okrem všeobecnej vägnej konštatácie bližšie nedefinuje ciele investičnej činnosti ani všeobecne platné zásady usmerňovania investičnej činnosti. Z obsahu Oznámenia je pritom zrejmé, že žiadne všeobecne uplatňované zásady na obdobné územia neboli aplikované, nakoľko pre obdobné územia sa predpokladá rozdielne investičné smerovanie, čo je evidentne diskriminačné.

22. Navyše, napríklad pre Lokalitu č. 29 sa zavádza diametrálne odlišné funkčné vymedzenie oproti tomu, ktoré je zavedené aktuálne platným Územným plánom obce Lozorno. Konkrétne, pôvodne bolo toto územie vymedzené ako plocha pozemkov a občianskeho vybavenia, avšak Strategický dokument pre predmetnú lokalitu definuje ako „les“. Strategický dokument pritom vôbec nevysvetľuje, prečo Obstarávateľ pristúpil až k takej zásadnej zmene využitia daného územia a túto zmenu ani dopredu neprerokoval s Klientom.

23. Napriek tomu sa však v iných územiach, ktoré napríklad dokonca spadajú do CHKO Malé Karpaty, povoľuje, resp. legalizuje výstavba, ako bude preukázané nižšie. V iných lokalitách sa pre zmenu zakazuje akákoľvek výstavba do budúcnosti a zavádza sa plošný zákaz akejkoľvek stavebnej činnosti.

24. V nadväznosti na uvedené, nie je možné nájsť jednotný regulačný algoritmus uplatnený pri vymedzovaní nových funkčných využití jednotlivých lokalít obce Lozorno v rámci Strategického dokumentu, čo možno považovať za diskriminačný prístup.

25. Máme za to, že v časti Oznámenia s názvom Hlavné ciele by sa mala presvedčivo zdôvodniť a zrozumiteľne vysvetliť potreba zásadných zmien a doplnkov Územného plánu obce Lozorno (ako napr. zákaz akejkoľvek stavebnej činnosti pre územia, na ktorých bola doteraz výstavba povolená, zmena plochy pre občiansku vybavenosť na plochu lesa a pod.). Reálne však absentuje akákoľvek zmienka o tom, že z hľadiska urbanizmu, demografie, ochrany životného prostredia či ochrany zdravia je žiaduce, resp. že je vo verejnom záujme, aby došlo k takémuto závažnému zásahu do funkčného vymedzenia a aby boli plochy určené na výstavbu a občiansku vybavenosť novo predurčené ako lesné plochy bez možnosti výstavby, či už domu seniorov alebo rodinných domov, resp. iných zariadení občianskej vybavenosti.

26. Takýto zásah, resp. proklamované „usmernenie investičnej činnosti“ predstavuje nielen teoretický, ale aj reálny zásah do práv a právom chránených záujmov Klienta a súčasne aj za prekročenie oprávnení obce Lozorno pri obstarávaní Strategického dokumentu.

27. V týchto intenciách sa vyjadril aj Najvyšší správny súd ČR vo svojom rozsudku pod spisovou značkou 2 Ao 4/2008 z 5. februára 2009: „Oprávnenie obce obstaráť zmenu územného plánu obce ako originálnej pôsobnosti obce nie je bezbrehé, nakoľko existujú zákonom stanovené podmienky a obmedzenia a vo všeobecnej rovine tiež obmedzenia plynúce zo samotného ústavného poriadku (požiadavka rovnakého zaobchádzania, predvídateľnosti právnej regulácie, minimalizácie zásahu do individuálnych práv fyzických a právnických osôb atď.). Výsledné funkčné a priestorové usporiadanie územia musí vždy predstavovať rozumný kompromis a vyváženosť medzi jednotlivými verejnými záujmami navzájom, ale i medzi verejnými záujmami na strane jednej a súkromnými záujmami na strane druhej.“

28. Na tomto mieste si opätovne dovoľíme akcentovať skutočnosť, že konkrétne nehnuteľnosti nachádzajúce sa v rámci Lokality č. 28 Kasárne nadobudol Klient do svojho vlastníctva na

základe vyššie špecifikovanej Kúpnej zmluvy, kde ako predávajúci figurovala priamo obec Lozorno. Obec Lozorno bola teda už pri uzatváraní danej Kúpnej zmluvy informovaná o zámere Klienta realizovať v predmetnej lokalite Projekt.

29. V nadväznosti na vyššie uvedené nerozumieme, prečo obec Lozorno pristúpila vo vzťahu ku Klientovi k takej závažnej reštrikcii, keď značne eliminovala funkčné využitie územia tak, že tým fakticky znemožnila realizáciu Projektu Klienta, o ktorom bola obec Lozorno vopred (už pri uzatvorení Kúpnej zmluvy) informovaná. Navyše, máme za to, že obec Lozorno vedome pri uzatvorení Kúpnej zmluvy uviedla Klienta do omylu, keď proklamovala, že realizácia Projektu je v súlade s platným územným plánom, ktorý však aktuálne plánuje zmeniť tak, že realizácia Projektu by už neprichádzala do úvahy, ak by došlo k schváleniu Strategického dokumentu.

30. Keďže obec Lozorno mala vedomosť o úmysle realizovať Projekt už v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy, mala logicky túto vedomosť aj v čase spracovania navrhovaných zmien a doplnkov Územného plánu obce Lozorno, t.j. pri príprave Oznámenia, ako aj Strategického dokumentu.

31. Kategoricky preto nesúhlasíme s navrhovanou zmenou Územného plánu obce Lozorno, podľa ktorej má byť značná časť Lokality č. 28 Kasárne zalesnená, napriek tomu, že sa na nej nachádzajú existujúce stavby (dokonca niektoré aj s prideleným súpisným číslom), a taktiež nesúhlasíme s tým, že Lokalita č. 29 Kasárne má slúžiť ako „les“, napriek tomu, že doteraz bolo jej využitie determinované funkciou „plochy pozemkov a objektov občianskeho vybavenia“.

32. Oznámenie nepreukazuje opodstatnenosť navrhovanej zmeny, konkrétne nepreukazuje negatívny dopad životné prostredie ani zdravie obyvateľov, a preto žiadame pertraktovaný zákaz z návrhu zmien a doplnkov Územného plánu obce Lozorno vypustiť. Naopak, máme za to, že Projekt pozitívne prospeje tak danej lokalite, ako aj obyvateľom obce Lozorno, nakoľko ponúka jedinečnú príležitosť na vybudovanie komunitného intergeneračného bývania.

33. Návrh územného plánu obce Lozorno považujeme za zasahujúci do vlastníckeho práva Klienta, ako aj do jeho práva na podnikanie, a súčasne za diskriminujúce konanie zo strany obce Lozorno ako obstarávateľa územnoplánovacej dokumentácie, ako bude preukázané nižšie.

34. V týchto konzekvenciách v prvom rade zdôrazňujeme, že predmetným zákazom ďalšieho rozširovania Lokality Moritz dôjde k zásahu do ústavne zaručeného vlastníckeho práva Klienta, pričom súčasne upozorňujeme, že uvedenému zodpovedá aj ustálená judikatúra.

35. Územný plán totiž stanovuje právne a faktické mantinely potenciálneho využitia určitého územia, preto je ustálenou judikatúrou vnímaný za reálny zásah do ústavne zaručeného vlastníckeho práva fyzických, resp. právnických osôb.

36. V intenciách uznesenia Najvyššieho správneho súdu Českej republiky, spisová značka č. 1 Ao 1/2009, je tomu tak predovšetkým z logického dôvodu, že dotknutí vlastníci môžu svoje vlastnícke právo vykonávať výlučne v medziach a za podmienok stanovených územným plánom: „Územný plán reguluje možné spôsoby využitia určitého územia. V tomto zmysle predstavuje významný, aj keď vo svojej podstate skôr nepriamy zásah do vlastníckeho práva tých, ktorých nehnuteľnosti tomuto nástroju právnej regulácie podliehajú, nakoľko dotčení vlastníci môžu svoje vlastnícke právo vykonávať iba v medziach prípustných podľa územného plánu. Znamená to predovšetkým, že sú obmedzení v tom, čo so svojim pozemkom či stavbou v budúcnosti môžu robiť, na prípustné varianty využitia ich nehnuteľností, ktoré vyplývajú z územného plánu. V tomto zmysle môže územný plán predstavovať zásadné obmedzenie ústavou zaručeného práva vlastníť majetok, ktorý je jedným zo základných pilierov, na ktorých už po stáročia stojí západná civilizácia a jej slobodný rozvoj. Zásahy do vlastníckeho práva preto musia mať zásadne výnimočnú povahu, musia byť uskutočňované z ústavne legitímnych dôvodov a len v nevyhnutne nutnej miere a najšetrnejším zo spôsobov vedúcich ešte rozumne k zamýšľanému cieľu, nediskriminačným spôsobom a s vylúčením ľubovôle a byť uskutočňované na základe zákona. Pokiaľ ide o zásahy, ktorých citeľnosť presahuje mieru, ktorú je vlastník bez väčších ťažkostí a bez významnejšieho dotknutia podstaty jeho vlastníckeho práva schopný znášať, nastupuje ústavná povinnosť verejnej moci zaistiť dotknutému vlastníkovi adekvátnu náhradu, a

to z verejných prostriedkov alebo z prostriedkov toho, v ktorého prospech je zásah do vlastníctva uskutočňovaný.“

37. Súčasne dávame do pozornosti aj rozhodnutie Najvyššieho správneho súdu ČR (spisová značka: 2 Ao 4/2008 z 5. februára 2009), v ktorom sa okrem iného uvádza: „Oprávnenie obce obstaráť zmenu územného plánu obce ako originálnej pôsobnosti obce nie je bezbrehé, nakoľko existujú zákonom stanovené podmienky a obmedzenia a vo všeobecnej rovine tiež obmedzenia plynúce zo samotného ústavného poriadku (požiadavka rovnakého zaobchádzania, predvídateľnosti právnej regulácie, minimalizácie zásahu do individuálnych práv fyzických a právnických osôb atď.). Výsledné funkčné a priestorové usporiadanie územia musí vždy predstavovať rozumný kompromis a vyváženosť medzi jednotlivými verejnými záujmami navzájom, ale i medzi verejnými záujmami na strane jednej a súkromnými záujmami na strane druhej.“

38. V nadväznosti na vyššie uvedené je zrejmé, že obec Lozorno v pertraktovanom prípade nepristúpila k zavádzanej reštrikcii na ďalší rozvoj územia len v nevyhnutnej miere, práve naopak. Tým, že markantným spôsobom zmenila funkčné využitie územia a tým, že požaduje značnú časť územia Lokality č. 28 Kasárne a Lokality č. 29 Kasárne zalesniť, značne zasiahla do Klientových práv.

39. Kategoricky nesúhlasíme s navrhovanou zmenou Územného plánu obce Lozorno, podľa ktorej má byť značná časť Lokality č. 28 Kasárne zalesnená, napriek tomu, že sa na nej nachádzajú existujúce stavby (dokonca niektoré aj s prideleným súpisným číslom), a taktiež nesúhlasíme s tým, že Lokalita č. 29 Kasárne má slúžiť ako „les“, napriek tomu, že doteraz bolo jej využitie determinované funkciou „plochy pozemkov a objektov občianskeho vybavenia“.

40. Považujeme za extrémne reštriktívne stanoviť akémukoľvek subjektu povinnosť zalesniť určité územie, na ktorom sa nachádzajú stavby a ktoré bolo po dlhé roky v územných plánoch definované ako ostatné plochy pre občiansku vybavenosť. Uvedené súčasne vnímame aj ako zásah do legitímnych očakávaní Klienta.

41. Klient nehnuteľností nachádzajúce sa v Lokalite č. 28 Kasárne a v Lokalite č. 29 Kasárne nadobúdala z dôvodu, že počítala s realizáciou Projektu v rámci daného územia, o čom obec Lozorno vedela už pri prevádzaní vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam na Klient. Vedomosť obce Lozorno o anticipovanej realizácii Projektu je preto v danom prípade nespochybniteľná.

42. Klient ani pri dodržaní rozumnej miery obozretnosti nemohol tak radikálnu zmenu územného plánu predvídať, resp. nič nenasvedčovalo tomu, že v území, v ktorom začal Projekt realizovať, bude svojvoľne zakázaná akákoľvek ďalšia výstavba, či už rodinných domov, domu pre seniorov alebo iných objektov občianskej vybavenosti a že rozvojová činnosť bude obmedzená len na rekonštrukciu existujúcich objektov.

43. Ochrana legitímnym očakávaniam poskytuje aj Ústavný súd SR, ktorý vo svojom náleze pod spisovou značkou PL. ÚS 10/04 zo dňa 6. februára 2008 konštatuje nasledovné: „Ústavný súd SR sa hlási k modernej európskej konštitucionalistike, ku ktorej patrí ochrana legitímneho očakávania. Už z pomenovania legitímne očakávanie vyplýva, že účelom tohto princípu je ochrana súkromných osôb pred nepredvídateľným mocenským zásahom do ich právnej situácie, na vyústenie ktorej do určitého výsledku sa spoliehali. Legitímne očakávanie je užšou kategóriou ako právna istota. Štát, aj keď nekoná retroaktívne alebo nezasiahne do nadobudnutých práv, môže vertikálnym mocenským zásahom, napríklad náhlou zmenou pravidiel, na ktoré sa súkromné osoby spoliehali a ktoré spravídla súvisia s ľudským právom, porušiť legitímne očakávanie ako princíp právneho štátu. Ide o jeden z množstva konkrétnych výrazov princípu materiálneho právneho štátu, v ktorom všetci nositelia verejnej moci vrátane parlamentu sú podriadení ústave a jej princípom. Ťažiskom ústavného systému je jednotlivosť a jeho sloboda, do ktorej nemožno arbitrárne zasahovať. Zákonodarcovia nevykonávajú voči občanom neobmedzenú moc a občan nie je len pasívnym adresátom vrchnostenských predpisov.“

44. Súčasne máme za to, ako už bolo pertraktované vyššie, že prijatím Strategického dokumentu by došlo aj k zásahu do vlastníckeho práva Klienta.

45. V prípade zásahu do ústavne garantovaného práva vlastníť majetok je potrebné rozhodnúť, či tento zásah možno zo strany štátu alebo samosprávy považovať za oprávnený. Na to, aby bol zásah do tohto práva oprávnený, musí slúžiť legitímnemu cieľu vo verejnom alebo všeobecnom záujme. Okrem požiadavky, aby zásah slúžil legitímnemu cieľu, musí byť aj primeraný. Podľa Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“), každé opatrenie zasahujúce do práva na pokojné užívanie majetku musí nastoliť spravodlivú rovnováhu medzi požiadavkou všeobecného záujmu spoločnosti a potrebou dodržiavania základných práv jednotlivca.

46. Najvyšší súd ČR vo svojom rozhodnutí pod spisovou značkou 2 Ao 4/2008 z 5. februára 2009 judikoval, že „za situácie kedy miera obmedzenia vlastníckeho práva prekročí mieru spravodlivej rovnováhy medzi požiadavkami všeobecného, resp. verejného záujmu a imperatívy na ochranu základných práv jednotlivca, musí byť vlastníčkovi priznaná zodpovedajúca náhrada.“

47. Zásah do vlastníckeho práva je všeobecne prípustný za predpokladu, že prejde testom proporcionality pozostávajúceho z testu legitimity (posúdenie ústavnosti samotného cieľa a taktiež možného naplnenia sledovaného účelu, ktorý musí byť dostatočne dôležitý, aby odôvodnil obmedzenie základného práva alebo slobody); z testu nevyhnutnosti (preverenie, či zákonné obmedzenie je naozaj nevyhnutné, teda či na dosiahnutie legitímneho cieľa nie je k dispozícii menej obmedzujúci, menej invazívny prostriedok); z testu proporcionality v užšom zmysle slova.

48. Nezákonný postup obce pri prijímaní zmeny územného plánu (za ktorý považujeme aj postup, ktorý spočíva v neprimeranej či neodôvodnenej zmene funkčného využitia územia, resp. celoplošný zákaz výstavby bez toho, aby bola dôkladne posúdená potreba takéhoto zásahu, napr. postupom podľa Zákona o posudzovaní), je v zmysle vyššie uvedeného možné kvalifikovať ako zásah do ústavne garantovaného práva vlastníť majetok v prípade, ak by takýmto postupom vznikla vlastníčkovi pozemku dotknutému zmenou územného plánu škoda (napr. aj v dôsledku znemožnenia realizácie plánovaného Projektu na Pozemku dotknutého zmenou územného plánu); v takomto prípade by za škodu zodpovedala obec v zmysle zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci v platnom znení. Išlo by o absolútnu objektívnu zodpovednosť za škodu bez možnosti liberácie, ako to vyplýva z ustanovenia § 3 ods. 2 citovaného zákona.

49. V danom prípade sa škodou rozumie skutočná škoda a ušlý zisk, ktorá by sa uhrádzala v peniazoch. Ušlým ziskom je majetková ujma spočívajúca v tom, že nedošlo k zväčšeniu majetkových hodnôt poškodenej osoby (t. j. nášho Klienta), ktoré bolo možné odôvodnene očakávať so zreteľom na obvyklý chod vecí, napr. legitímne (odôvodnené) očakávanie poškodenej osoby (t. j. nášho Klienta), že bude vydané územné rozhodnutie a stavebné povolenie, na základe ktorých by bola realizovaná výstavba Projektu tak, ako ju umožňuje platný územný plán. Ušlý zisk by v takomto prípade s najväčšou pravdepodobnosťou predstavoval rozdiel medzi očakávanými tržbami a predpokladanými nákladmi na realizáciu výstavby Projektu.

IV. Nedostatočné vyhodnotenie vplyvov Strategického dokumentu

50. Jedným zo základných účelov Zákona o posudzovaní je zistiť, opísať a vyhodnotiť priame a nepriame vplyvy navrhovaného Strategického dokumentu na životné prostredie, ako to vyplýva z ustanovenia § 2 písm. b) Zákona o posudzovaní.

51. Podľa ustanovenia § 3 písm. b) Zákona o posudzovaní je posudzovaním vplyvov Strategického dokumentu postup, v priebehu ktorého sa hodnotia pravdepodobné vplyvy Strategického dokumentu na životné prostredie, vrátane vplyvov na zdravie ľudí.

52. Podľa ustanovenia § 7 ods. 4 písm. b) Zákona o posudzovaní, ak ide o rozhodovanie, či sa návrh Strategického dokumentu bude posudzovať podľa tohto zákona, Príslušný orgán prihliada najmä na význam očakávaných vplyvov na životné prostredie.

53. S ohľadom na vyššie uvedené je zrejmé, že ťažiskom Oznámenia by mala byť práve časť pojednávajúca o predpokladaných vplyvoch Strategického dokumentu na životné prostredie vrátane zdravia ľudí. Tieto pasáže majú byť spracované v časti III Oznámenia, ako to vyplýva z Prílohy č. 2 k Zákonu o posudzovaní.

54. Po preštudovaní časti III Oznámenia [Základné údaje o predpokladaných vplyvoch strategického dokumentu na životné prostredie vrátane zdravia] však musíme skonštatovať a dôrazne namietnuť, že predmetná časť Oznámenia, a to najmä pasáže týkajúce sa priamych a nepriamych vplyvov (časť III bod 3 Oznámenia), vplyvov na zdravotný stav obyvateľstva (časť III bod 4 Oznámenia) a vplyvov na chránené územia vrátane návrhu opatrení na ich zmiernenie (časť III bod 5 Oznámenia) sú spracované nedostatočne, povrchné, veľmi stručne a len veľmi všeobecne.
55. Nie sú pomenované a riadne vyhodnotené vplyvy návrhu zmeny funkčného využitia Lokality č. 28 Kasárne a Lokality č. 29 Kasárne na jednotlivé zložky životného prostredia, ani na zdravie obyvateľov. Nedostatočne sú vymedzené údaje o priamych a nepriamych vplyvoch na životné prostredie, ako aj možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu.
56. Takéto zhodnotenie vplyvov Strategického dokumentu považujeme za neprijateľné, nakoľko nedáva predpoklad na to, aby mohli byť tieto vplyvy riadne prerokované v rámci zisťovacieho konania, v dôsledku čoho je dotknutým subjektom (verejnosti, dotknutým orgánom) odopreté právo na úplné a pravdivé informácie o životnom prostredí a znemožnené komplexne a informovane sa vyjadriť k návrhu Strategického dokumentu.
57. Keďže Príslušný orgán nemôže na základe predloženého Oznámenia, obsahujúcom nedostatočne spracované, resp. až absentujúce údaje, riadne a presvedčivo vyhodnotiť vplyv Strategického dokumentu na životné prostredie a zdravie obyvateľov, žiadame ďalej posudzovať návrh Strategického dokumentu podľa Zákona o posudzovaní a vypracovať správu o hodnotení.
- V. Procesné a materiálne vady Oznámenia
58. Identifikovali sme viacero procesných a materiálnych väd Oznámenia, ktoré podľa nášho názoru bránia tomu, aby mohlo byť Oznámenie, resp. Strategický dokument v jeho súčasnej podobe riadne prerokovaný a posúdený v zmysle príslušných ustanovení Zákona o posudzovaní, najmä aby bolo zabezpečené právo dotknutej verejnosti a dotknutých orgánov vyjadriť sa k návrhu strategického dokumentu, resp. zmeny strategického dokumentu, ktorý po obsahovej stránke plne rešpektuje požiadavky Zákona o posudzovaní.
59. Prvou z väd, ktorú namietame, je absencia variantných riešení a ich porovnanie s nulovým variantom. Povinnosť zahrnúť variantné riešenia do Oznámenia pritom jasne vyplýva z Prílohy č. 2 k Zákonu o posudzovaní [Obsah a štruktúra oznámenia o strategickom dokumente], ktorá definuje jeho podstatné náležitosti. Touto vadou je zároveň popretý samotný účel Zákona o posudzovaní, ktorý vo svojom ustanovení § 2 písm. c) uvádza, že jeho účelom je, okrem iného, objasniť a porovnať výhody a nevýhody návrhu Strategického dokumentu vrátane jeho variantov, a to aj v porovnaní s nulovým variantom.
60. V časti II bod 5 Oznámenia [Uvažované variantné riešenia] sa len stroho uvádza, že „nie sú uvažované variantné riešenia, nakoľko Zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov nepripúšťa variantné riešenia pre zmeny a doplnky ÚPD“. Takéto konštatovanie je však v hrubom rozpore s vyššie uvedeným ustanovením § 2 písm. c) Zákona o posudzovaní, ktorý jasne pomenúva, akým spôsobom je potrebné sa s variantnými riešeniami vysporiadať. V Oznámení úplne absentuje akékoľvek zrozumiteľné a vecné zdôvodnenie, prečo neboli variantné riešenia navrhnuté, resp. či sa s nimi Obstarávateľ vôbec zaoberal a pokiaľ áno, prečo žiadne z nich neaplikoval. Ak sa nimi Obstarávateľ naopak ani len nezaoberal, porušil tým Zákon o posudzovaní, čím zároveň znemožnil riadne prerokovanie a posúdenie návrhu Strategického dokumentu.
61. Ďalšou z väd, ktorú namietame je skutočnosť, že Obstarávateľ v časti Strategického dokumentu s názvom „Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického materiálu“ uviedol, že možné riziká mu nie sú známe. Z uvedenej formulácie pritom vôbec nie je jasné, či sa existenciou možných rizík Obstarávateľ vôbec zaoberal alebo len skonštatoval, že mu žiadne možné riziká nie sú známe, čo považujeme za tendenčné, zavádzajúce a klamlivé tvrdenie. Obstarávateľ takouto vágnou konštatáciou flagrantne porušil Zákon o posudzovaní, čím zároveň znemožnil riadne prerokovanie a posúdenie návrhu Strategického dokumentu.
62. Máme za to, že Obstarávateľ si mohol a mal byť vedomý, že navrhovaným znením Strategického dokumentu (ktoré vo viacerých lokalitách zavádza rôzne obmedzenia, dokonca až

zákazy určitých činností), môže u viacerých vlastníkov nehnuteľností spôsobiť škody, ujmy a iné negatívne následky.

63. Vzhľadom na to, že Obstarávateľ vedel (napr. lustráciou v katastri nehnuteľností), ktorí konkrétni vlastníci budú navrhovanými zmenami územného plánu dotknutí, tieto zmeny s nimi neprerokoval a podľa našich informácií ani nevykonal žiadny úkon smerujúci k ich prerokovaniu ešte v štádiu obstarávania zadania územnoplánovacej dokumentácie, a teda nevyužil dostupné možnosti, aby si overil aspoň takýmto jednoduchým spôsobom, či naozaj neexistuje žiadne riziko spojené s uplatňovaním navrhovaných zmien územného plánu.

64. Ako bližšie uvádzame v časti III tohto stanoviska, dovoľujeme si upozorniť Príslušný orgán, ako aj dotknutú obec na existenciu bezprostredného rizika vzniku škody (v podobe skutočnej škody a ušlého zisku) hroziaceho v prípade schválenia návrhu Strategického dokumentu v aktuálnom znení. Žiadame, aby bola táto skutočnosť podrobne popísaná v časti III bod 6 Oznámenia [Možné riziká súvisiace s uplatňovaním strategického dokumentu], a aby sa s ňou Obstarávateľ adekvátne vysporiadal tak, aby mohol byť návrh Strategického dokumentu riadne prerokovaný a posúdený.

65. Podľa ustanovenia § 5 ods. 8 Zákona o posudzovaní, oznámenie, ktoré nemá potrebné náležitosti podľa odsekov 5 až 7, vráti príslušný orgán najneskôr do piatich (5) pracovných dní od jeho doručenia obstarávateľovi na doplnenie a určí rozsah jeho doplnenia.

66. Príslušný orgán nedodrжал zákonom predpísaný procesný postup, a to tým, že Oznámenie, ktoré nemalo potrebné náležitosti, a teda bolo neúplné, a dokonca obsahovalo zavádzajúce a tendenčné tvrdenia, nevrátil Obstarávateľovi na doplnenie a neurčil rozsah jeho doplnenia tak, ako mu to ukladá ustanovenie § 5 ods. 8 Zákona o posudzovaní.

67. Až po doručení úplného Oznámenia (t. j. Oznámenia doplneného o chýbajúce náležitosti) malo byť Oznámenie (i) zverejnené Obstarávateľom spôsobom v mieste obvyklým podľa ustanovenia § 6 ods. 1 v spojení s ustanovením § 6 ods. 5 Zákona o posudzovaní, (ii) zverejnené Príslušným orgánom na webovom sídle ministerstva podľa ustanovenia § 6 ods. 2 Zákona o posudzovaní a až k takto zverejnenému Oznámeniu mala mať verejnosť právo a dotknuté orgány a dotknutá obec povinnosť doručiť svoje stanoviská podľa ustanovenia § 6 ods. 6 Zákona o posudzovaní.

68. Z vyššie uvedeného je zrejmé, že procesný postup predpísaný Zákom o posudzovaní nebol dodržaný, a to tým, že Príslušný orgán (i) nevyhodnotil Oznámenie predložené Obstarávateľom ako neúplné, hoci to tak vyhodnotiť mal, (ii) nevyzval Obstarávateľa na doplnenie neúplného Oznámenia, hoci ho na to vyzvať mal, (iii) zverejnil Oznámenie, ktoré nemalo všetky náležitosti a bolo neúplné, hoci ho zverejniť nemal, (iv) vyzval dotknuté orgány a dotknutú obec, aby sa k neúplnému Oznámeniu vyjadrili, hoci ich na to vyzvať nemal, resp. vyzval ich predčasne, a (v) umožnil verejnosti vyjadriť sa k neúplnému Oznámeniu, hoci jej to umožniť nemal, resp. umožnil jej to predčasne, čím verejnosti a dotknutým orgánom odoprel právo oboznámiť sa Oznámením v plnom rozsahu vyžadovanom Zákom o posudzovaní, v dôsledku čoho získali uvedené subjekty neúplné informácie o Strategickom dokumente, a preto nemohli vo vzťahu k nemu realizovať svoje právo (pokiaľ ide o verejnosť), ako aj svoju povinnosť (pokiaľ ide o dotknuté orgány) v plnom rozsahu vyžadovanom Zákom o posudzovaní.

69. Na základe vyššie uvedeného žiadame, aby Príslušný orgán Oznámenie predložené Obstarávateľom odmietol, resp. aby Príslušný orgán zisťovacie konanie vo vzťahu Oznámeniu predloženému Obstarávateľom zastavil a ďalej o ňom nekonal, nakoľko predmetné Oznámenie neobsahuje všetky zákonom predpísané náležitosti, je neúplne a nepredstavuje dostatočný podklad na to, aby mohlo byť riadne prerokované a posúdené v zmysle Zákona o posudzovaní.

70. Ďalej žiadame, aby Príslušný orgán vrátil Oznámenie Obstarávateľovi na doplnenie a prepracovanie, a aby mu určil rozsah a spôsob takéhoto doplnenia a prepracovania.

71. Následne by mal mať Obstarávateľ možnosť predložiť Príslušnému orgánu nové oznámenie o Strategickom dokumente, spĺňajúce všetky zákonom predpísané náležitosti, ktoré bude dostatočným podkladom na to, aby mohlo byť riadne prerokované a posúdené v zmysle Zákona o posudzovaní.

72. Vo vzťahu k takémuto novému oznámeniu o Strategickom dokumente bude potrebné znova vykonať zisťovacie konanie so zachovaním zákonom stanoveného procesného postupu a plným rešpektovaním procesných práv zúčastnených subjektov.

VI. Potreba posudzovania Strategického dokumentu

73. Bez ohľadu na naše námietky uvedené v časti V tohto stanoviska, týkajúce sa procesných a materiálnych väd Oznámenia, ako aj nadväzujúceho nesprávneho postupu Príslušného orgánu, v dôsledku čoho by predložené Oznámenie, resp. návrh Strategického dokumentu vôbec nemalo byť predmetom zisťovacieho konania a malo by byť v prvom rade odmietnuté a vrátené Obstarávateľovi na doplnenie a prepracovanie, pre prípad, že by sa Príslušný orgán rozhodol týmto spôsobom nepostupovať, žiadame, aby bol návrh Strategického dokumentu posudzovaný podľa Zákona o posudzovaní.

74. Keďže Oznámenie o Strategickom dokumente nedáva dostatočný podklad pre rozhodnutie o vplyvoch navrhovanej zmeny územného plánu už v zisťovacom konaní, ako sme uviedli najmä v časti IV tohto stanoviska, požadujeme vypracovanie správy o hodnotení a do správy žiadame podrobnejšie vyhodnotiť vplyv navrhovanej zmeny územného plánu na životné prostredie z koncepcného a priestorového hľadiska, zložky krajiny, posúdenie väzieb na dopravu, chránené územia a zdravie obyvateľov.

75. Podotýkame, že navrhovaný Strategický dokument rieši zmenu územného plánu obce Lozorno, ktorej časť sa nachádza v CHKO a CHVÚ Malé Karpaty, ktoré je súčasťou sústavy Natura 2000 a rovnako tak rieši špecifikovanie regulatívov pre CHKO a CHVÚ Malé Karpaty v rozsahu povolených a nepovolených aktivít.

76. Už len z týchto skutočností je nepochybné, že navrhovaný Strategický dokument môže mať pravdepodobne významný vplyv na životné prostredie, a preto podľa ustanovenia § 4 Zákona o posudzovaní podlieha povinnému posudzovaniu.

77. Záverom si dovoľujeme pripomenúť Príslušnému orgánu jeho predchádzajúcu rozhodovaciu prax v rámci zisťovacích konaní o iných strategických dokumentoch, predmetom ktorých bolo zadefinovanie funkčného využitia chránených území (napr. CHKO Malé Karpaty), resp. regulatívov povolených a zakázaných činností v daných územiach, v ktorých prípadoch rozhodol, že je nevyhnutné vykonať povinné zisťovanie.

Súčasne uvádzame, že Klient je dopadom navrhovaných zmien, ako sú implikované v Strategickom dokumente, zásadne obmedzený vo svojich právach a právom chránených záujmoch, a preto má zákonom priznané postavenie „dotknutej verejnosti“ a súčasne účastníka konania.

Tým, že náš Klient je účastníkom konania a „dotknutou verejnosťou“, žiadame, aby bolo na predkladané Stanovisko prihliadnuté a bolo posúdené. V opačnom prípade budeme mať za to, že došlo k závažnému zásahu do práv a právom chránených záujmov Klienta a podnikneme príslušné právne kroky.

Konzultácia podľa § 63 zákona o posudzovaní.

Okresný úrad Malacky zvolal na základe § 63 zákona listom č. OU-MA-OSZP-2019/013000/GAM zo dňa 16.10.2019 konzultácie.

Podľa § 63 zákona príslušný orgán pri posudzovaní vplyvov strategických dokumentov alebo navrhovaných činností alebo ich zmien zabezpečí vykonanie konzultácie s povolujuúcim orgánom alebo schvalujuúcim orgánom, rezortným orgánom, dotknutým orgánom, dotknutou obcou a dotknutou verejnosťou, ktorá má možnosť zúčastniť sa konzultácií počas celého procesu posudzovania vplyvov zákona.

Predmetom konzultácie medzi navrhovateľom, obstarávateľom a ostatnými subjektmi procesu posudzovania vrátane verejnosti by malo byť najmä:

- a) doplňujúce informácie o strategickom dokumente a navrhovanej činnosti,
- b) informácie o možných vplyvoch strategického dokumentu a navrhovanej činnosti na životné prostredie vrátane zdravia,
- c) vzájomné oboznámenie sa so stanoviskami,
- d) doplnenie alebo upresnenie navrhovaných opatrení,

e) obsah a rozsah poprojektovej analýzy.

Konzultácie sa konali dňa 29.10.2019 v budove Okresného úradu v Malackách. Zúčastnili sa zástupcovia obce Lozorno, spracovatelia zmien a doplnkov, zástupcovia: BSK, ŠOP SR Správa CHKO Malé Karpaty, Hydromeliórií, právny zástupca za spol. Motitz s.r.o. a PD BA 03 s.r.o., zástupca spol. Moritz a Okresný úrad Malacky, pozemkový a lesný odbor a odbor starostlivosti o životné prostredie štátna ochrana prírody a krajiny.

Na základe konzultácií Obec Lozorno zaslala na Okresný úrad list č. STA 2586/2019 zo dňa 11.11.2019 v ktorom sa uvádza:

V zmysle § 63 ods.2, písm. d) zákona predkladá doplnenie a usmernenie navrhovaných opatrení:

1. Z riešenia strategického dokumentu sa vypúšťajú lokality č.9 (Abeland) a č.23 (Moritz). Uvedené lokality nebudú v dokumente vôbec riešené stav ich aktuálneho a platného územnoplánovacieho statusu tak ostáva nezmenený v podobe ako platí dnes, strategický dokument sa ich nedotkne a nebudú predmetom jeho riešenia. V zmysle prebehnuvších konzultácií sa tak vyhovuje požiadavkám BSK a Správy CHKO Malé Karpaty a tieto sa tak stávajú bezpredmetné.

2. V lokalite č.3 (Okolie vodnej nádrže) a č. 30 (Nad priehradou) sa regulatív „všetko čo stojí sa označí za stav“ zmení na „všetko čo stojí bolo právoplatne povolené bude považované za stav“ tak ako to požaduje BSK. V zmysle prebehnuvších konzultácií sa tak vyhovuje požiadavkám a tieto sa tak stávajú bezpredmetné. Strategický dokument tak neumožní namietanú legalizáciu nepovolených stavieb v danom území.

3. V lokalite č.11 (Kamenný mlyn) sa lesné pozemky - parcely KNC 7624/26, 7624/16, 7623/1, 7623/2, 7623/3 z riešenie vynímajú, ostávajú v doterajšom stave, dokument sa ich nedotkne, t.j. navrhovaná zmena ich funkčného využitia nebude realizovaná a nebude ani obsahom strategického dokumentu. V zmysle prebehnuvších konzultácií sa tak vyhovuje požiadavkám BSK a Okresnému úradu Malacky, Pozemkovému a lesnému odboru a tieto sa tak stávajú bezpredmetné.

Obec Lozorno ako obstarávateľ týmto zároveň žiada, aby tieto výsledky konzultácií boli zo strany konajúceho správneho orgánu v plnom rozsahu zohľadnené v konaní a v príslušnom rozhodnutí (v jeho odôvodnení) v ňom vydanom.

V „Územný plán obce Lozorno – Zmeny a doplnky č. 6“ boli urobené nasledovné úpravy:

- lokalita č. 9 a lokalita č.23 - vypustené z riešenia
- lokalita č.3 a lokalita č. 30 - úprava regulatívu z „všetko čo stojí sa označí za stav“ sa zmení na „všetko čo stojí bolo právoplatne povolené bude považované za stav“
- lokalita č.11 sa lesné pozemky - parcely KNC 7624/26, 7624/16, 7623/1, 7623/2, 7623/3 vynímajú riešenie a ostávajú v doterajšom stave

Záver

Okresný úrad Malacky ako príslušný orgán prihliadal na kritéria uvedené v prílohe č.3 zákona a v rámci zisťovacieho konania posúdil strategický dokument z hľadiska povahy a rozsahu, miesta vykonávania, najmä jeho únosného zaťaženia a ochranu poskytovanú podľa osobitných predpisov, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva a úrovne spracovania strategického dokumentu. Prihliadal pritom na stanoviská doručené k oznámeniu o strategickom dokumente od zainteresovaných subjektov a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Ak sa zistí, že skutočné vplyvy posudzovaného dokumentu sú väčšie, ako sa v ňom uvádza, obstarávateľ je povinný zabezpečiť opatrenia na zosúladenie skutočného vplyvu s vplyvom uvedeným v strategickom dokumente a v súlade s podmienkami určenými podľa osobitných predpisov.

Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o životné prostredie spracovaní ďalšieho stupňa dokumentácie požaduje dodržať všetky doručené stanoviská dotknutých orgánov.

Konkrétne činnosti, ktoré sa budú realizovať, musia byť posúdené podľa zákona v prípade, ak budú spĺňať prahové hodnoty podľa prílohy č.8 zákona.

Upozornenie:

Strategický dokument „Územný plán obce Lozorno – Zmeny a doplnky č. 6“ je dokument s miestnym dosahom, preto v súlade s § 7 ods. 7 zákona dotknutá obec bezodkladne informuje o tomto rozhodnutí verejnosť spôsobom v mieste obvyklým.

Poučenie

Zisťovacie konanie sa nevykonáva podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, a preto sa voči nemu nemožno odvolať. Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom.



Mgr. Soňa Gazdíková
vedúca odboru

Rozhodnutie č.j. OU-MA-OSZP-2019/013000/GAM

Doručí sa:

1. Obec Lozorno, Obecný úrad Lozorno, Hlavná ulica 1, 900 55 Lozorno
2. Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Námestie slobody č. 6, P.O.BOX 100, 810 05 Bratislava
3. Ministerstvo obrany SR, Agentúra správy majetku, Za kasárňou 3, 832 47 Bratislava
4. Ministerstvo životného prostredia SR, odbor štátnej geologickej správy, Nám. L. Štúra 1, 812 35 Bratislava
5. Bratislavský samosprávny kraj, Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, P.O.BOX 106, Sabinovská 16, 821 03 Bratislava
6. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
7. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
8. Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
9. Okresný úrad Bratislava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava
10. Krajský pamiatkový úrad v Bratislave, Leškova 17, 811 04 Bratislava
11. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hlavné mesto, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava 29, P. O. BOX 26
12. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Malackách, Legionárska 882, 901 01 Malacky
13. Okresné riaditeľstvo policajného zboru, Okresný dopravný inšpektorát, Zámocká 5, 901 01 Malacky
14. ŠOP SR, Správa CHKO Záhorie, 900 68 Plavecký Štvrtok 173

15. ŠOP SR, Správa CHKO Malé Karpaty, Štúrova 115, 900 01 Modra
16. Hydromeliorácie š.p. Bratislava, Vrakunská 29, 825 63 Bratislava
17. SVP š.p., o.z. Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
18. Regionálne cesty Bratislava a.s., Čučoriedková 6, 827 12 Bratislava
19. Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
20. Nafta a.s., Votrubova 1, 825 17 Bratislava
21. MO VO Záhorie, Pezinská 66, 901 01 Malacky
22. Obvodný banský úrad v Bratislave, Mierová 19, 821 05 Bratislava
23. Obec Pernek, Obecný úrad Pernek, 900 53 Pernek 48
24. Obec Lozorno, Obecný úrad Lozorno, Hlavná 1, 900 55 Lozorno
25. Obec Jablonové, Obecný úrad, 900 54 Jablonové 197
26. Obec Plavecký Štvrtok, Obecný úrad, 900 68 Plavecký Štvrtok 172
27. Obec Zohor, Obecný úrad Zohor, Nám.1.mája 1, 900 51 Zohor
28. Mesto Stupava, Mestský úrad Stupava, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava
29. Zuzana Havlíková, Na pasienkoch 408/8, 900 51 Zohor
30. Urban Falath Gašperec Bošanský s.r.o., advokátska kancelária, Havlíčkova 16, 811 04 Bratislava
– Staré mesto –na základe Dohody o plnomocenstve za spol. MORITZ s.r.o., Lešková 21,
811 03 Bratislava
31. Urban Falath Gašperec Bošanský s.r.o., advokátska kancelária, Havlíčkova 16, 811 04 Bratislava
– Staré mesto –na základe Dohody o plnomocenstve za spol. PD BA 03 s.r.o., 900 55 Lozorno
996
32. Okresný úrad Malacky, Záhorácka 2942/60, 901 01 Malacky,
odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany ovzdušia
odpadového hospodárstva
štátna vodná správa
33. Okresný úrad Malacky, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Zámocká 58,
901 01 Malacky
34. Okresný úrad Malacky, Pozemkový a lesný odbor, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
35. Okresný úrad Malacky, Odbor krízového riadenia, Záhorácka 2942/60A, 901 01 Malacky
36. TU