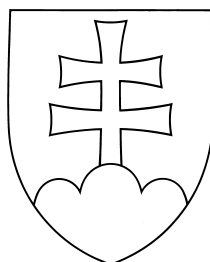


Číslo spisu

OU-DS-OSZP-2025/008656-032

Dunajská Streda

27. 08. 2025



Rozhodnutie

Územný plán obce Dolný Bar – Zmeny a doplnky č. 6

Výrok

Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie ako príslušný orgán štátnej správy na úseku posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov podľa § 7 ods. 5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov na základe oznámenia o vypracovaní strategického dokumentu Územný plán obce Dolný Bar – Zmeny a doplnky č. 6, ktorý predložil obstarávateľ Obec Dolný Bar, Obecný úrad Dolný Bar č. 30, 930 14 Dolný Bar, zastúpená starostom, vydáva toto rozhodnutie :
Pripravovaný strategický dokument Územný plán obce Dolný Bar – Zmeny a doplnky č. 6 uvedený v predložennom oznámení o strategickom dokumente

s a n e b u d e p o s u d z o v a ť

podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Navrhovaný strategický dokument je možné prerokovať a schváliť podľa osobitných predpisov.

Zo stanovísk doručených k oznámeniu o strategickom dokumente vyplynuli niektoré konkrétne požiadavky vo vzťahu ku strategickému dokumentu, ktoré bude potrebné zohľadniť v procese konania o prerokovaní a schvaľovaní strategického dokumentu podľa osobitných predpisov:

1. v prípade výstavby zberného dvora s príjazdovou komunikáciou, budúci prevádzkovateľ musí odborným posúdením dokladovať, že obyvateľstvo v existujúcej, susediacej zástavbe nebude trvale vystavené nadmernému pôsobeniu zdraviu škodlivým faktorom z plánovanej činnosti (napr. hluk, vibrácie, emisie chemických faktorov a pod.).

2. S lokalitou 23 s navrhovaným funkčným využitím „bývanie v rodinných domoch“ bude možné súhlasiť výlučne mimo ochranného pásma plánovanej rýchlostnej cesty R7 a až po preukázaní, že doprava na plánovanej rýchlostnej ceste R7 nebude negatívne ovplyvňovať pohodu bývania v rodinných domoch.

3. všetky dopravné parametre navrhovať podľa aktuálne platných STN a technických predpisov. 4. rešpektovať existujúcu (aj plánovanú) dopravnú infraštruktúru a jej ochranné pásma a navrhované v ÚPN-O Dolný Bar, ZaD 6 spracovať v súlade s aktuálne platným ÚPN VÚC Trnavského samosprávneho kraja.

- rešpektovať stanovisko Ministerstva dopravy SR, Železnice SR a Dopravného úradu

- v chránenej vodohospodárskej oblasti možno plánovať a vykonávať činnosť, len ak sa zabezpečí účinnejšia ochrana povrchových a podzemných vôd, ochrana podmienok ich tvorby, výskytu, prirodzenej akumulácie a obnovy zásob povrchových a podzemných vôd, v súlade s § 3 zákona č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- v prípadoch, keď funkčné využívanie územia sa dotýka zdrojov znečisťovania ovzdušia, zmeny jestvujúcich zdrojov, ako aj vznik ďalšieho zdroja vyžaduje súhlas príslušného orgánu ochrany ovzdušia v stavebnom konaní.

- potenciálne zdroje znečisťovania ovzdušia, ktoré majú výrobný charakter, resp. zabezpečujú služby, umiestňovať na plochách určených pre priemysel a služby, pričom je potrebné brať do úvahy aj smer prevládajúcich vetrov.

- pri umiestňovaní rešpektovať i prípadné obťažujúce prvky, napr. prachové.
- z hľadiska ochrany ovzdušia je potrebné pri výrobných plochách vždy uvažovať s izolačnou zeleňou s ohľadom na obmedzenie znečisťujúcich látok (produkcia aj diaľkový prenos), zlepšenie mikroklimatických pomerov a s ohľadom na nízky podiel zelene v okrese Dunajská Streda.
- nakladanie s odpadmi musí byť v súlade s platnými právnymi predpismi v oblasti odpadového hospodárstva a POH Trnavského kraja,-
- obec územný plán musí byť vypracovaný:
 - o v súlade so Stratégiou obmedzovania ukladania biologicky rozložiteľného odpadu na skládky odpadov.
 - o v súlade s požiadavkami na triedený zber komunálnych odpadov
- je potrebné riešiť zmapovanie environmentálnych záťaží popr. ich sanáciu v súlade so zákonom č.409/2011 Z.z. o niektorých opatreniach na úseku environmentálnej záťaže.
- Pri projekčnej príprave, realizácii predmetného zámeru musia byť dodržané platné predpisy na ochranu zdravia určené Regionálnym úradom verejného zdravotníctva
- Rešpektovať podmienky určené Okresným úradom Trnava, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát

Odôvodnenie

Obstarávateľ, Obec Dolný Bar, Obecný úrad Dolný Bar č. 30, 930 14 Dolný Bar, predložil dňa 24.01.2025 na Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie (ďalej len „OÚ DS, OSZP“) podľa § 5 ods. 1 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) oznámenie o vypracovaní strategického dokumentu. V zmysle § 4 ods. 2 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov strategický dokument uvedený v odseku 1, ktorý určuje využitie malých území na miestnej úrovni.

Hlavnými cieľmi riešenia dokumentu „Územný plán obce Dolný Bar - Zmeny a doplnky č. 6“ sú nasledovné:
 Zmena 23 – zmena funkčného využitia z plochy poľnohospodárskej pôdy na plochy bývania v rodinných domoch – rozšírenie schválenej obytnej zóny Z
 zmena 24 – zmena funkčného využitia z plochy poľnohospodárskej pôdy na plochy odpadového hospodárstva – zberný dvor, výstavba zberného dvora s príjazdovou komunikáciou
 Zmena 25 – zmena funkčného využitia z plochy poľnohospodárskej pôdy na plochy priemyslu, skladov a občianskeho vybavenia, výstavba zmiešanej zóny.
 Ostatné zmeny a doplnky nemajú plošný priemet, resp. ide o skutkový stav.

V rámci zisťovacieho konania Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie podľa § 6 ods. 2 zákona zverejnil oznámenie na webovom sídle ministerstva <https://www.enviroportal.sk/eia/detail/uzemny-plan-obce-dolny-bar-zmeny-doplňky-c-6>

a rozposlal oznámenie na zaujatie stanoviska dotknutým orgánom a dotknutej obci.

V zákonom stanovenom termíne doručili na OÚ OSZP Dunajská Streda svoje písomné stanoviská tieto subjekty :

Okresný úrad Dunajská Streda, odbor krízového riadenia – č. OÚ-DS-OKR-2025/012036-002 zo dňa 25. 02. 2025
 - z hľadiska potrieb civilnej ochrany nemáme žiadne pripomienky ani požiadavky
 - odbor krízového riadenia je dotknutým orgánom štátnej správy v územnom a stavebnom konaní

Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie
 Štátna správa na úseku ochrany vôd, vyjadrenie č. OU-DS-OSZP-2025/009252-002 zo dňa 31.01.2025
 - v chránenej vodohospodárskej oblasti možno plánovať a vykonávať činnosť, len ak sa zabezpečí účinnejšia ochrana povrchových a podzemných vôd, ochrana podmienok ich tvorby, výskytu, prirodzenej akumulácie a obnovy zásob povrchových a podzemných vôd, v súlade s § 3 zákona č 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov
 - pri realizácii stavieb žiadame dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)
 - dodržať podmienky uvedené v ustanovenia zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach

- stavba transformačnej stanice musí byť konštrukčne tak zabezpečená, aby sa vylúčilo mechanické poškodenie a aby sa pri mimoriadnych okolnostiach, mohlo účinne zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, povrchových vôd a podzemných vôd

Štátna správa na úseku ochrany ovzdušia, vyjadrenie č.: OU-DS-OSZP-2025/009254-002 zo dňa 30.01.2025

- v prípadoch, keď funkčné využívanie územia sa dotýka zdrojov znečisťovania ovzdušia, zmeny jestvujúcich zdrojov, ako aj vznik ďalšieho zdroja vyžaduje súhlas príslušného orgánu ochrany ovzdušia v stavebnom konaní.
 - potenciálne zdroje znečisťovania ovzdušia, ktoré majú výrobný charakter, resp. zabezpečujú služby, umiestňovať na plochách určených pre priemysel a služby, pričom je potrebné brať do úvahy aj smer prevládajúcich vetrov.
 - pri umiestňovaní rešpektovať i prípadné obťažujúce prvky, napr. prachové.
 - z hľadiska ochrany ovzdušia je potrebné pri výrobných plochách vždy uvažovať s izolačnou zeleňou s ohľadom na obmedzenie znečisťujúcich látok (produkcia aj diaľkový prenos), zlepšenie mikroklimatických pomerov a s ohľadom na nízky podiel zelene v okrese Dunajská Streda.

Štátna správa na úseku odpadového hospodárstva, vyjadrenie č.: OU-DS-OSZP-2025/009520-002 zo dňa 05.02.2025

- nakladanie s odpadmi musí byť v súlade s platnými právnymi predpismi v oblasti odpadového hospodárstva a POH Trnavského kraja,
 - obec územný plán musí byť vypracovaný:
 • v súlade so Stratégiou obmedzovania ukladania biologicky rozložiteľného odpadu na skládky odpadov.
 • v súlade s požiadavkami na triedený zber komunálnych odpadov
 - prevádzkovanie zberného dvora musí byť v súlade s požiadavkami ustanovenými v § 82 zákona o odpadoch
 - je potrebné riešiť zmapovanie environmentálnych záťaží popr. ich sanáciu v súlade so zákonom č.409/2011 Z.z. o niektorých opatreniach na úseku environmentálnej záťaže.

Okresný úrad TRNAVA, ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, Oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia kraja, č. OU-TT-OSZP1-2025/011913-004 zo dňa 03.02.2025

Navrhované zmeny sa nachádzajú v krajine, kde podľa zákona platí 1. stupeň ochrany a uplatňujú sa tu všeobecné podmienky ochrany prírody a krajiny v zmysle § 12 zákona.

Realizáciou predložených zmien nie je predpokladaný významný negatívny vplyv na chránené územia národnej sústavy ani územia európskej sústavy chránených území NATURA 2000 (chránené vtáčie územia, územia európskeho významu). Z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny si k predloženej dokumentácii neuplatňujeme zásadné pripomienky.

Na základe uvedeného nepožadujeme ďalšie posudzovanie predloženého dokumentu Územný plán obce Dolný Bar - Zmeny a doplnky č. 6.

Závazné stanovisko nenahrádza povolenie ani súhlas podľa ustanovení tohto zákona a nie je rozhodnutím podľa predpisov o správnom konaní. Osobitné predpisy ako aj ostatné ustanovenia zákona ostávajú vydaním tohto vyjadrenia nedotknuté.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Dunajskej Strede, RÚVZDS/OHŽPaZ/444/1556/2025 zo dňa 17.02.2025

S návrhom riešenia strategického dokumentu „Územného plánu obce Dolný Bar - Zmeny a doplnky č. 6“ bude možné súhlasiť za predpokladu akceptovania nasledovných pripomienok:

1. Nakoľko v lokalite 24 sa plánujú plochy odpadového hospodárstva – výstavba zberného dvora s príjazdovou komunikáciou, budúci prevádzkovateľ musí odborným posúdením dokladovať, že obyvateľstvo v existujúcej, susediacej zástavbe nebude trvale vystavené nadmernému pôsobeniu zdraviu škodlivým faktorom z plánovanej činnosti (napr. hluk, vibrácie, emisie chemických faktorov a pod.).
2. S lokalitou 23 s navrhovaným funkčným využitím „bývanie v rodinných domoch“ bude možné súhlasiť výlučne mimo ochranného pásma plánovanej rýchlostnej cesty R7 a až po preukázaní, že doprava na plánovanej rýchlostnej ceste R7 nebude negatívne ovplyvňovať pohodu bývania v rodinných domoch.

Ministerstvo obrany SR, Agentúra majetku a infraštruktúry, odbor správy nehnuteľného majetku štátu, SEMaI-EL13/2-4769/2025 zo dňa 06.02.2025

Ministerstvo obrany SR nemá pripomienky, lebo v riešenom území nemá zvláštne územné požiadavky.

Konkrétne požiadavky v rámci umiestňovania a povoľovania stavieb žiadame na Ministerstvo obrany SR predkladať osobitne.

Trnavský samosprávny kraj- č. 07194/2025/OÚPŽP-3/So zo dňa 07.02.2025

Návrh Zmien a doplnkov č. 6 Územného plánu obce Dolný Bar vytvára priestor pre návrh zmeny funkčného využitia územia z poľnohospodárskej pôdy na plochy bývania v rodinných domoch, plochy odpadového hospodárstva - zberný dvor a plochy priemyslu, skladov a občianskeho vybavenia. Predmetnou zmenou Územného plánu obce Dolný Bar budú dotknuté tri lokality. Realizáciou rozvojových zámerov navrhovaných v zmene územnoplánovacej dokumentácie dôjde k záberu 15,0827 ha poľnohospodárskej pôdy, z ktorej 6,6005 ha predstavuje kvalitnú poľnohospodársku pôdu (BPEJ 0017002/1. sk., 0017005/1. sk.). Územie obce Dolný Bar sa nachádza v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov vyhlásenej zákonom č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Navrhované rozvojové plochy nezasahujú do navrhovaných a vyhlásených území európskeho významu a chránených vtáčích území, ako ani do biotopov národného alebo európskeho významu. V riešenom území platí I. stupeň územnej ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

Po oboznámení sa s predkladaným oznámením o strategickom dokumente „Zmeny a doplnky č. 6 Územného plánu obce Dolný Bar“ môžeme konštatovať:

Vzhľadom na funkčné využitie navrhovaných plôch pre bývanie, zberný dvor, plochy priemyslu, skladov a občianskeho vybavenia predpokladáme bežné vplyvy urbanizovaného prostredia. Návrh rozvojových plôch nenaruša funkčnosť územia a nezasahuje do chránených území. Uplatnením predkladaného strategického dokumentu nepredpokladáme významný nárast nepriaznivých vplyvov na životné prostredie a obyvateľov v danom území.

S ohľadom na skôr uvedené, TTSK – oddelenie územného plánovania a životného prostredia nemá k oznámeniu pripomienky a nepožaduje strategický dokument posudzovať podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V zmysle zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v súčinnosti so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v rámci prerokovania návrhu Zmien a doplnkov č. 6 Územného plánu obce Dolný Bar“ vyjadríme súhlas s návrhom plochy č. 25 za podmienky prehodnotenia jej rozsahu z dôvodu minimalizovania záberu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v zmysle záväzných regulatívov 2.2.2. a 1.3.2.2. Územného plánu regiónu Trnavského samosprávneho kraja.

Vyjadrenie OÚ Dunajská Streda, OSŽP:

Požiadavky sa berú na vedomie a budú zohľadnené v ďalších procesoch. K návrhu bolo vydané kladné stanovisko orgánu ochrany pp.

Krajský pamiatkový úrad Trnava - č. S-PUSR-002181/2025 Z-PUSR-012848/2025 zo dňa 21. 02. 2025

Krajský pamiatkový úrad Trnava k predloženému oznámeniu o strategickom dokumente „Územný plán obce Dolný Bar – Zmeny a doplnky č. 6“ nemá námietky za podmienky rešpektovania ustanovení zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov. Toto stanovisko nenahrádza stanovisko Krajského pamiatkového úradu Trnava k pripravovanej územnoplánovacej dokumentácii „Územný plán obce Dolný Bar – Zmeny a doplnky č. 6“ v zmysle § 29 ods. 4 pamiatkového zákona, vydané v rámci procesu spracovávaní a prerokovávaní predmetnej územnoplánovacej dokumentácie podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava, Oddelenie územného plánovania, č06520/2025-21.1.1. zo dňa 29.01.2025

Cieľom riešenia strategického dokumentu „Územný plán obce Dolný Bar - Zmeny a doplnky č.6“ sú zmeny funkčného využitia územia s plošným priemetom na plochy bývania v rodinných domoch, plochy odpadového hospodárstva – zberný dvor, plochy priemyslu, skladov a občianskeho vybavenia, a ktoré nemajú plošný priemet resp. ide o skutkový stav a sú v dokumentácii bez číselného označenia.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava, oddelenie územného plánovania ako dotknutý orgán štátnej správy podľa § 6 ods. 6 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov dáva k predloženému oznámeniu nasledovné stanovisko:

Vzhľadom na to, že proces spracovávaní a prerokovávaní územnoplánovacej dokumentácie v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení § 40 ods. 5 zákona č.200/2022 Z. z. o územnom

plánovaní je z nášho hľadiska postačujúci na riešenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a zosúladenie činností v území, nemáme k oznámeniu o strategickom dokumente pripomienky a nepožadujeme posudzovanie predloženého strategického dokumentu podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Okresný úrad Trnava, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií – č. OU-TT-OCDPK-2025/013194-002 zo dňa 10. 02. 2025

Po preštudovaní dokumentácie Vám oznamujeme, že k predloženému oznámeniu „Zmeny a doplnky č. 6 Územného plánu obce Dolný Bar“ nemáme námietky, nakoľko podmienky tunajšieho úradu, uvedené v stanovisku OU-TT_OCDPK-2022/052955/Si/DA9 zo dňa 15.12.2022, boli do dokumentácie zapracované. Vo veciach ciest II. a III. triedy je príslušným cestným správnym orgánom Okresný úrad Dunajská Streda, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií (v územnom obvode okresu Dunajská Streda).

Dopravný úrad- 7129/2025/ROP-002/7696 zo dňa 31.01.2025

Dopravný úrad, ako dotknutý orgán štátnej správy na úseku civilného letectva v zmysle ustanovenia § 28 ods. 5 písm. d) zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, Vám oznamuje, že na území obce sa nenachádza žiadne Dopravným úradom evidované letisko, osobitné letisko, heliport ani letecké pozemné zariadenie, do katastrálneho územia Dolný Bar nezasahujú žiadne ochranné pásma, resp. prekážkové roviny a plochy letísk, heliportov, osobitných letísk a leteckých pozemných zariadení, ktoré sa nachádzajú mimo územia obce.

V rámci zmien a doplnkov sa nenavrhuje ani žiadne využitie územia, ktoré by podliehalo súhlasu Dopravného úradu podľa ustanovenia § 30 ods. 1 leteckého zákona, preto k priestorovému usporiadaniu a funkčnému využitiu riešeného územia neuplatňuje Dopravný úrad žiadne pripomienky.

Do pozornosti Vám týmto zároveň dávame zmeny v legislatíve v oblasti civilného letectva. K termínu 01.04.2024 prišlo k zmene rozsahu kompetencií Dopravného úradu ako dotknutého orgánu v povoloňovacom procese určených stavieb a k zmene vymedzenia okruhu stavieb, zariadení a činností podliehajúcich súhlasu Dopravného úradu (zmeny nevyžadujú úpravu textovej časti platného územného plánu obce).

V zmysle leteckého zákona je Dopravný úrad na území obce Dolný Bar dotknutým orgánom v povoloňovacom procese stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov a stavieb pre letecké pozemné zariadenia a ďalej uvedených stavieb a využitia územia, pre ktoré sa vyžaduje súhlas Dopravného úradu. Súhlas na zhotovenie, umiestnenie alebo užívanie stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, sa vyžaduje, ak:

- sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
- môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, veterné turbíny, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
- môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy,
- mohli by zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku prúdových lietadiel.

Z pohľadu Dopravného úradu neexistujú žiadne vplyvy, ktoré by mali byť pri strategickom dokumente posúdené podrobnejšie, teda také, ktoré by mali byť posudzované podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Toto stanovisko je vydané len z hľadiska záujmov civilného letectva (nie z hľadiska záujmov dopravy na dráhach a vnútrozemskej plavby).

Ministerstvo životného prostredia SR, Odbor štátnej geologickej správy, - č. 9687/2025-5.1
6127/2025 zo dňa 06.02.2025

1. V katastrálnom území obce Dolný Bar (ďalej len „predmetné územie“) je evidovaná jedna prevádzkovaná skládka a jedna opustená skládka bez prekrytia tak, ako sú zobrazené na priloženej mape. Ministerstvo odporúča uvedené skládky odpadov dostatočne zohľadniť v územnoplánovacej dokumentácii.

2. V predmetnom území je na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidovaná nasledovná environmentálna záťaž:

Názov EZ: DS (2015) / Dolný Bar - Dolný Bar

Názov lokality: Dolný Bar

Druh činnosti: skládka komunálneho odpadu

Registrovaná ako: C Sanovaná/rekultivovaná lokalita

3. Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika tak, ako je to zobrazené na priloženej mape. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

4. V predmetnom území sa nachádzajú geotermálne útvary podzemných vôd medzizrnové a puklinové vody neogénnych sedimentov tak, ako sú zobrazené na priloženej mape.

Podľa § 20 ods. 3 zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov ministerstvo vymedzuje ako riziko stavebného využitia územia stredné radónové riziko. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného 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.

Okresný úrad Dunajská Streda, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií – č. OU-DS-OCDPK-2025/011161-002 zo dňa 13.02.2025

Konkrétne pripomienky a požiadavky z hľadiska výkonu štátnej správy ciest II. a III. triedy budeme uplatňovať vo vyjadreniach, stanoviskách, povoleniach resp. rozhodnutiach k jednotlivým stupňom územnoplánovacej dokumentácie a projektovej dokumentácie.

Pri návrhu nových križovatiek, úpravy existujúcich križovatiek, pripojenia a vjazdov je potrebné dodržať príslušné STN a TP (napríklad vzdialenosti križovatiek a pod.). Novo navrhnuté križovatky a úpravy existujúcich križovatiek môžu byť povolené až po dopravnoinžinierskom posúdení, na základe výsledkov dopravného prieskumu.

Taktiež je potrebné ponechať územné rezervy pre verejnoprospešné stavby, napríklad prebudovanie križovatiek, stavby chodníkov a cyklotrás a podobne.

Ďalej upozorňujeme obstarávateľa, že od 01.06.2021 podľa zákona č. 149/2021 ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony ochranné pásmo ciest platí mimo zastavaného územia obce vymedzeného platným územným plánom; ak ide o obec, ktorá nie je povinná mať územný plán podľa osobitného predpisu, cestné ochranné pásmo vzniká mimo skutočne zastavaného územia obce.

Ak je zastavané územie v zmysle územného plánu vymedzené len po jednej strane pozemnej komunikácie, avšak samotná komunikácia nie je v zmysle územného plánu súčasťou zastavaného územia, v dotknutom úseku komunikácia požíva ochranu v podobe ochranného pásma.

V cestných ochranných pásmach je zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne cesty alebo premávku na nich.

Železnice SR, č. 11586/2025/O230-4 zo dňa 11.02.2025

A. cez územie obce Dolný Bar prechádza železničná trať Dunajská Streda – Komárno.

B. z hľadiska územného rozvoja GR ŽSR žiada rezervovať územie pre:

1. modernizáciu trate Komárno – Bratislava-Nové Mesto na rýchlosť do 160 km/h (viď štúdia);
2. elektrifikáciu (~25kV, 50Hz) jednokoľajnej trate Komárno – Bratislava-Nové
3. elektrifikáciu a zdvojkoľajnenie trate Komárno – Bratislava-Nové Mesto;
4. úpravu železničnej zastávky Dolný Bar pre dvojkoľajnú trať;
5. zväčšenie parkoviska pre osobné automobily pri železničnej zastávke Dolný Bar;
6. vybudovanie úschovne na bicykle pri železničnej zastávke Dolný Bar;

C. GR ŽSR žiada rešpektovať obvod dráhy a nezasahovať do pozemkov vo vzdialenosti 6m od osi krajnej koľaje, resp. 3m od päty násypu.

D. Vzhľadom sa skutočnosť, že cez katastrálne územie obce Dolný Bar prechádza železničná trať, GR ŽSR, ako dotknutý orgán žiada v územnom pláne obce Dolný Bar uviesť nasledovné body:

1. Upozorňujeme, že miesta výstavby nachádzajúce sa v ochrannom pásme dráhy, prípadne v blízkosti dráhy, môžu byť ohrozené negatívnymi vplyvmi a obmedzeniami (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobenými bežnou železničnou prevádzkou. To znamená že súčasťou akejkoľvek výstavby v blízkosti železničnej trate, prípadne v ochrannom pásme dráhy, musia byť navrhnuté aj opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky z hľadiska hluku a vibrácií v zmysle zákona č. 355/2007 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z. na navrhovanú výstavbu. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné

vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate. Náklady na realizáciu týchto opatrení hradí investor navrhovanej výstavby, a to aj v prípade, že predmetné opatrenia budú musieť byť vykonané priamo na zariadeniach železničnej trate. Počas realizácie stavby nebude investor vyžadovať od ŽSR ďalšie zmiernujúce a kompenzačné opatrenia na zmiernenie, či elimináciu negatívnych vplyvov. Po realizácii stavby v uvedenom území jej vlastníci nebudú môcť voči prevádzkovateľovi železničnej trate uplatňovať akékoľvek požiadavky na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej prevádzky, a to ani v prípade, že pred navrhovanou výstavbou nebolo potrebné v zmysle projektovej dokumentácie realizovať takéto opatrenia, pretože negatívne vplyvy železničnej dopravy v čase realizácie predmetnej navrhovanej výstavby boli známe.

2. Všetky jestvujúce úrovňové kríženia komunikácií so železničnou traťou žiadame v územnom pláne navrhnuť ako mimoúrovňové.

3. Všetky novobudované kríženia komunikácií s traťou riešiť ako mimoúrovňové.

E. V prípade podpory výsadby zelene zákon o dráhach č. 513/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého je podľa §4 v obvode dráhy zakázané vysádzať stromy a kry a podľa §6 „Vlastníci a užívatelia nehnuteľností a správcovia vodných tokov a odkrytých podzemných vôd v ochrannom pásme dráhy sú povinní udržiavať pozemky a stromy a kry na nich, skládky, stavby, mostné piliere a iné konštrukcie a vzdušné vedenia v takom stave a užívať ich takým spôsobom, aby neohrozili prevádzku dráhy a jej súčastí, ani neobmedzili bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe. Vysádzať a pestovať stromy a kry s výškou presahujúcou tri metre možno v ochrannom pásme dráhy len vtedy, ak je zabezpečené, že pri páde nemôžu poškodiť súčasti dráhy.“

Ministerstvo dopravy SR č. 08056/2025/SSP/12271 zo dňa 13.02.2025

MD SR berie uvedené oznámenie o strategickom dokumente na vedomie. Vzhľadom na rozsah návrhu zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie zašle MD SR komplexné stanovisko mestu v zákonom stanovenej lehote podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, resp. podľa nového zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov. Z dopravného hľadiska požadujeme najmä všetky dopravné parametre navrhovať podľa aktuálne platných STN a technických predpisov. Tiež žiadame rešpektovať existujúcu (aj plánovanú) dopravnú infraštruktúru a jej ochranné pásma a navrhované v ÚPN-O Dolný Bar, ZaD 6 spracovať v súlade s aktuálne platným ÚPN VÚC Trnavského samosprávneho kraja.

Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov OU-TT-OOP6-2025/012906 zo dňa 28.02.2025

Realizácia zámeru obce Dolný Bar v lokalite č. 25 s funkciou plôch priemyslu, skladov a občianskeho vybavenia predpokladá rozsiahly záber poľnohospodárskej pôdy (10,2997 ha), vrátane záberu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v k. ú. Dolný Bar o výmere 5,6270 ha. Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z. z. možno poľnohospodársku pôdu použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu. Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát ako orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy je v zmysle § 12 ods. 1 písm. a) zákona č. 220/2004 Z. z. povinný zabezpečiť ochranu najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v danom k. ú.. Rozsah záberu poľnohospodárskej pôdy v lokalite č. 25 podľa správneho orgánu nespĺňa uvedené zákonné ustanovenie a preto žiada obec Dolný Bar o úpravu strategického dokumentu Územný plán obce Dolný Bar – Zmeny a doplnky č. 6 tak, že záber poľnohospodárskej pôdy v lokalite č. 25 bude zredukovaný, alebo bude uvedená lokalita zo strategického dokumentu vypustená.

K lokalite č. 23 nemá Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy žiadne pripomienky.

Vyjadrenie OÚ Dunajská Streda, OSŽP:

Požiadavky sa berú na vedomie a budú zohľadnené v ďalších procesoch. K návrhu bolo vydané kladné stanovisko orgánu ochrany pp.:

Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov OU-TT-OOP6-2025/041794-002 zo dňa 19. 06. 2025

Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát, ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy podľa ustanovenia 5 ods. 3 písm. e) zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov a zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 220/2004 Z. z.“), po preskúmaní žiadosti obce Dolný Bar, doručenej dňa 02.06.2025

I. udeľuje súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na iné účely v rámci návrhu riešenia Územného plánu obce Dolný Bar — Zmien a doplnkov č. 6, v katastrálnom území (ďalej len „k. Dolný Bar, mimo zastavaného územia obce v nasledovných lokalitách:

lokalita účel využitia výmera v ha druh pozemku kód BPEJ/sk.

23 bývanie v RD 0,2475 orná pôda 0017002/1

23 bývanie v RD 0,9735 orná pôda 0017005/1

23 bývanie v RD 0,0120 orná pôda 0036005/2

23 bývanie v RD 3,5500 orná pôda 0035011/6

25—priemysel, sklady, OV 5,0150 orná pôda 0017002/1

25—priemysel, sklady, OV 4,1487 orná pôda 0016001/4

Spolu 13,9467

VYSVETLIVKY: RD — rodinné domy; OV — občianska vybavenosť

II. súhlas udeľuje za dodržania nasledovných podmienok,

1. Z plochy trvalého odňatia pôdy vykonať skrývku humusového horizontu. Hĺbku skrývky a jej umiestnenie určí Okresný úrad Dunajská Streda, pozemkový a lesný odbor.

2. Pred vydaním stavebného povolenia treba požiadať Okresný úrad Dunajská Streda, pozemkový a lesný odbor o trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel v zmysle § 17 zákona č. 220/2004 Z. z. spolu s geometrickým plánom na odčlenenie pozemkov určených na zástavbu.

3. Okresný úrad Dunajská Streda, pozemkový a lesný odbor rozhodne o výške odvodu za trvalé odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy (ďalej len „Nariadenie vlády č. 58/2013 Z. z.“)

4. Pri realizácii záberov poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel minimalizovať jej zábery, nenarušovať organizáciu poľnohospodárskej pôdy v poľnohospodárskej krajine, neobmedzovať obrábateľnosť a prístupnosť pozemkov, zabráňovať drobeniu pozemkov.

5. Okresný úrad Dunajská Streda, pozemkový a lesný odbor v rozhodnutí o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel stanoví ďalšie podmienky a úlohy, ktoré nie sú uvedené v tomto súhlase.

Odôvodnenie

Obec Dolný Bar požiadala tunajší úrad ako orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy o udelenie súhlasu s budúcim možným použitím poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery v zmysle 13 ods. 2 a 14 zákona č. 220/2004 Z. z. v rámci návrhu riešenia Územného plánu obce Dolný Bar — Zmien a doplnkov č. 6.

Správny orgán posúdil predloženú dokumentáciu v zmysle 14 zákona č. 220/2004 Z. z. a zistil, že realizácia zámeru obce predpokladá záber poľnohospodárskej pôdy v k. ú. Dolný Bar, mimo zastavaného územia obce v nasledovných lokalitách:

- lok. č. 23 s funkčným využitím na bývanie v rodinných domoch o výmere 4,7830 ha s druhom pozemku orná pôda

- lok. č. 25 s funkčným využitím na priemysel, sklady a občianske vybavenie o výmere 9,1637 ha s druhom pozemku orná pôda

Z hľadiska kvality poľnohospodárskej pôdy určenej na záber sa v uvedených lokalitách nachádza poľnohospodárska pôda o výmere 10,3967 ha, zaradená podľa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek do 1. až 4. skupiny (kódy BPEJ 0017002, 0017005, 0036002 a 0016001), ktorá je podľa 12 ods. 1 písm. a) zákona č. 220/2004 Z. z. osobitne chránená. Správny orgán pri posudzovaní návrhu obce zohľadnil skutočnosť, že k. ú. Dolný Bar disponuje obmedzenými možnosťami umiestnenia rozvojových zámerov na poľnohospodárskej pôde, ktorá nie je osobitne chránená. Väčšia plocha poľnohospodárskej pôdy 6. skupiny BPEJ sa nachádza iba južne od zastavaného územia obce, kadiaľ je naplánovaná trasa rýchlostnej cesty R7.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát vyhodnotil navrhovaný záber poľnohospodárskej pôdy v k. ú. Dolný Bar ako adekvátny a odôvodnený a s návrhom riešenia Územného plánu obce Dolný Bar — Zmien a doplnkov č. 6 súhlasí.

Regionálna veterinárna a potravinová správa Dunajská Streda, - č.S25/65-3 zo dňa 10.02.2025

- s predloženým oznámením o strategickom dokumente súhlasíme bez pripomienok.

Obvodný banský úrad v Bratislave - č. OBUBA_84-437/2025-1 zo dňa 21.02.2025

Tunajší úrad k územnému plánu Obce Dolný Bar – Zmeny a doplnky č. 6 nemá žiadne požiadavky, nakoľko podľa evidencie tunajšieho úradu sa v k.ú. Obce Dolný Bar nenachádzajú ložiská vyhradených nerastov (nie sú určené chránené ložiskové územia ani dobývacie priestory) a nie sú ani iné záujmy, ktoré by bolo potrebné chrániť podľa banských predpisov. Na základe uvedeného tunajší úrad posúdenie strategického dokumentu, podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ponecháva na rozhodnutí Okresného úradu Dunajská Streda, Odbor starostlivosti o životné prostredie. Toto stanovisko platí pre všetky etapy spracovávania predmetného strategického dokumentu Obce Dolný Bar.

Obec Dolný Bar, č. OcU-DB-S2025/0059 zo dňa 03.03.2025

- Oznámenie o strategickom dokumente ÚZEMNÝ PLÁN Obce Dolný Bar- ZMENY A DOPLNKY Č. 6 bolo zverejnené v zmysle zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov od 06.02.2025 do 21.02.2025. Zo strany verejnosti neboli žiadne pripomienky.

Dotknutá vlastníčka: Rozália Bíróová, rod. Forgáčsová, nar. 06.09.1955, bytom : Jókaiho 286, 964 13 Okoličná na Ostrove (ďalej len „Dotknutá vlastníčka“) list zo dňa 20.02.2025

v zast.: advokátska kancelária AK ZAHRADNIK & Spol., s.r.o., IČO: 36 854 930, so sídlom Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd.: Sro, vl.č. 49492/B, v mene ktorej koná Mgr. Tomáš Zahradník, advokát, konateľ; e-mail: office@akzahradnik.eu, tel. č.: +421 2 444 51 365

Obstarávateľ: Obec Dolný Bar, Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD orgánmi územného plánovania podľa § 13 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov: Ing. arch. Miroslava Valková, reg. č. 462 (ďalej aj len „obstarávateľ“)

Spracovateľ: ÚPn s.r.o., Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Monika Dudášová, reg. č. 0734AA (ďalej aj len „spracovateľ“)

PRIPOMIENKY

k návrhu riešenia Územného plánu obce Dolný Bar — Zmeny a doplnky č. 6 (ďalej len „ZaD č. 6“), ktorými sa mení a dopĺňa Územný plán obce Dolný Bar, schválený uznesením OZ č. 2/02/2005 zo dňa 18.02.2005, v znení neskorších zmien a doplnkov

Ako Dotknutá vlastníčka som podielová spoluvlastníčka (spoluvlastnícky podiel: 1/3) k pozemku, parcela registra „E“, parc. č. 1052, o výmere 47.830 m², druh pozemku: orná pôda, katastrálne územie: Dolný Bar, a teda som podielovou spoluvlastníčkou pozemku, ktorého sa ZaD č. 6 priamo týkajú (č. plochy 23) (ďalej len ako „Dotknutý pozemok“).

Na základe uvedeného týmto ako dotknutý subjekt žiadam Obec Dolný Bar, ako aj spracovateľa ZaD č. 6 o prehodnotenie, úpravy a zmeny týchto ZaD č. 6 tak, aby boli v súlade s pravidlami územného plánovania, záväznými regulatívami platného územného plánu obce, ako aj nadradenej územnoplánovacej dokumentácie Trnavského samosprávneho kraja a boli zohľadnené moje pripomienky:

1. Ako podielová spoluvlastníčka Dotknutého pozemku nesúhlasím s navrhovanými zmenami využitia Dotknutého pozemku (priestorového celku 23.) a neuvažujem o využití Dotknutého pozemku tak, ako uvedené predpokladajú ZaD č. 6.

Zároveň ani nedisponujem informáciou, že by iniciovanie uvedenej zmeny akokoľvek vychádzalo z konsenzu aktuálnych podielových spoluvlastníkov Dotknutého pozemku, a teda mám za to, že iniciatíva takejto zmeny vo vzťahu k Dotknutému pozemku je predčasná a nadbytočná a zároveň nevhodná vo vzťahu k nakladaniu s finančnými prostriedkami Obce Dolný Bar, ktoré sú pre vypracovanie ZaD č. 6 minimálne v tejto časti Dotknutého pozemku vynakladané zbytočne.

Navyše, Dotknutý pozemok, resp. zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k Dotknutému pozemku je aktuálne predmetom prebiehajúceho súdneho konania na Okresnom súde Dunajská Streda, spis. zn. 12C/56/2024, a teda mám za to, že k prijatiu ZaD č. 6 by nemalo dôjsť za žiadnych okolností skôr ako bude toto konanie právoplatne ukončené, keďže od uvedeného do značnej miery záleží ako bude sledované územie v budúcnosti využívané, rozčlenené a vlastnícky vysporiadané.

2. Neboli splnené podmienky pre obstaranie územnoplánovacej dokumentácie podľa zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní.

Podľa § 27 ods. 2 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní: „Orgán územného plánovania rozhodne o obstaraní územnoplánovacej dokumentácie alebo obstaraní zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie

- a) na základe správy o stave územnoplánovacej dokumentácie,
- b) z dôvodu potreby zosúladenia so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa,
- c) ak došlo k zásadným zmenám v území pôsobením prírodných zmien. "

Nie je mi zo zverejnenej dokumentácie k ZaD č. 6 zrejmé, z akého dôvodu sa Obec Dolný Bar ako obstarávateľ rozhodla realizovať ZaD č. 6 v tak krátkom časovom horizonte po zmenách a doplnkoch Územného plánu obce Dolný Bar č. 5, ku ktorým došlo v roku 2023. Z predkladanej dokumentácie ZaD č. 6 nie je zrejmé, že by existovala správa o stave územnoplánovacej dokumentácie alebo by existovala potreba zosúladenia so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa, prípadne by došlo k tak zásadným zmenám v území, ktoré by boli spôsobené prírodnými zmenami, a teda mám za to, že neboli splnené podmienky, pre ktoré by mala obec ako orgán územného plánovania obstarat' ZaD č. 6 minimálne v rozsahu vo vzťahu k územiu Dotknutého pozemku.

Dôvody pre obstaranie ZaD č. 6 nie sú riadne zrejmé ani z textovej časti ZaD č. 6, kde obstarávateľ jednak odkazuje na akési bližšie nešpecifikované podnety prezentujúce požiadavky na doplnenie nových území a následne uvádza, že „Obec Dolný Bar pristúpila k spracovaniu „ZaD č. 6“ najmä z dôvodu, že zástupcovia obce prehodnotili pôvodné riešenie UPN a majú záujem doplniť nové rozvojové územia“, čo je jednak veľmi zmätočné a zároveň to nie je dôvodom pre obstaranie územnoplánovacej dokumentácie podľa § 27 ods. 2 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní.

3. ZaD č. 6 nie sú v súlade s regulatívami Územného plánu obce Dolný Bar

Podľa platného Územného plánu obce Dolný Bar je potrebné pre ďalší rozvoj riešeného územia stanoviť limity rozvoja územia z hľadiska racionálneho využívania, ochrany prírody a krajiny, ochrany životného prostredia a rozvíjania kultúrneho dedičstva. Zároveň je potrebné sa usilovať o dosiahnutie ekologickej rovnováhy a zvýšenie kvality kultúrnej krajiny v poľnohospodársky využívanom území a zachovať a zveľaďovať vidiecky kolorit obce pri udržaní jej životaschopnosti. Okrem toho je potrebné zohľadňovať podstatné kritérium, ktorým je smerovanie nových rozvojových plôch obytnej funkcie do nových rozvojových lokalít v priamych nadväznostiach na existujúce zastavané územia, avšak to všetko až po vyčerpaní disponibilných územných rezerv v rámci zastavaného územia obce.

Z predložených ZaD č. 6 je možné sa domnievať, že tieto kritériá splnené neboli a ani nie je zrejmé, ako sa s nimi obstarávateľ a spracovateľ vysporiadali, keďže zatiaľ riešené územie Dotknutého pozemku priamo nenadväzuje na existujúce zastavané územie (zatiaľ nie je zrejmé, v akom rozsahu bude na susedných pozemkoch fakticky realizovaná zástavba, resp. či vôbec bude finálne realizovaná v zamýšľanom rozsahu alebo dôjde k zmenám, hoci už je daný projekt v predaji) a zároveň katastrálne územie obce obsahuje nesporne mnoho iných plôch, ktoré by nadväzovali na existujúce zastavané plochy a ktoré by boli využiteľné pre funkciu bývania.

Tiež s ohľadom na skutočnosť, že už v aktuálne platnom Územnom pláne obce Dolný Bar sú podľa môjho názoru dostatočné disponibilné rezervy určené pre funkciu bývania (napr. priestorový celok č. 21 o výmere 1,1845 ha, priestorový celok č. 18 o výmere 9,1300 ha, priestorový celok č. 2 o výmere 4,02 ha), nie je zrejmé, ako sa obstarávateľ a spracovateľ vysporiadali s týmito skutočnosťami, a teda či reálne pri sledovaní zásad určených platným Územným plánom obce Dolný Bar je dôvodné s ohľadom na všetky kritériá (vrátane kritérií ochrany pôdy, vody a životného prostredia) a aj s ohľadom na rozsah občianskej vybavenosti doposiaľ vybudovanej v rámci obce, rozširovať funkciu bývania aj o Dotknutý pozemok.

Zároveň poukazujem na existenciu priestorových celkov 7. až 10. platného Územného plánu obce Dolný Bar, ktoré sú označené v rámci regulatívy ako „výhľadové“ a ktorých prevládajúca funkcia je „B“ (bývanie v rodinných domoch) s percentom zastavanosti 50 %, minimálnym percentom ozelenenia 40 % a maximálnym počtom podlaží: 2, pričom tieto predstavujú spoločne výmeru 13,86 ha, ktoré sú v zmysle platného Územného plánu obce Dolný Bar označené ako „územná rezerva“ a do ďalšej zmeny územného plánu môžu byť naďalej využívané len ako poľnohospodárska pôda. Nie je teda zrejmé, z čoho obstarávateľ a spracovateľ vychádzali, keď aj napriek existencii tejto územnej rezervy spracovali ZaD č. 6 aj so zameraním vytvorenia ďalšieho územia s funkciou „B“ (bývania v rodinných domoch) a nepracovali s už existujúcimi výhľadovými územiami, ktoré už v minulosti boli zaradené do Územného plánu obce Dolný Bar ako územia pre funkciu bývania. Aj uvedené potvrdzuje, že zásady a ciele platného Územného plánu obce Dolný Bar neboli v tomto smere dodržané.

V súvislosti s uvedenými priestorovými celkami č. 7. až 10. platného Územného plánu obce Dolný Bar tiež poukazujem na to, že s ohľadom na ich zaradenie do tzv. „výhľadu“ a s ohľadom na regulatívy, ktoré sa k týmto celkom viažu, nie je zrejmé, prečo ZaD č. 6 vo vzťahu k zaradeniu Dotknutého pozemku do funkcie „B“ (bývanie v rodinných domoch) rovnako ako pri priestorových celkoch č. 7 až 10. nezaraďujú Dotknutý pozemok (ak už ho teda rieši) len ako „územnú rezervu“ do tzv. „výhľadu“ so stanovením presných regulatív viažucich sa k Dotknutému

pozemku, ktoré je potrebné splniť a zohľadniť v prípade zamýšľanej zástavby na Dotknutom pozemku v súvislosti s funkciou „B“ (bývanie v rodinných domoch), keďže:

- umiestnenie Dotknutého pozemku v tesnej blízkosti zamýšľanej výstavby Rýchlostnej cesty R7 Mliečany - Dolný Bar, ktorá rovnako ako v prípade priestorových celkov 7. a 8., ktoré sa nachádzajú v blízkosti cesty 1. triedy 1/63, môže negatívne vplyvať na obyvateľstvo najmä z dôvodu hluku a vibrácií a zároveň môže na územie Dotknutého pozemku a zástavbu určenú na bývanie negatívne vplyvať znečistením ovzdušia;

- umiestnenie Dotknutého pozemku v tesnej blízkosti s cestou 3. triedy III/1397, ktorá rovnako ako v prípade priestorových celkov 7. a 8., ktoré sa nachádzajú v blízkosti cesty 1. triedy 1/63, môže negatívne vplyvať na obyvateľstvo najmä z dôvodu hluku a vibrácií, pričom aj s ohľadom na zamýšľanú zástavbu v rámci susedného priestorového celku 18. môže dôjsť v danej oblasti bezprostredne k navýšeniu hustoty dopravy.

Aj uvedené dokazuje, že obstarávateľ a rovnako aj spracovateľ v rámci ZaD č. 6 vôbec nezohľadňovali zásady a ciele platného Územného plánu obce Dolný Bar, ako ani platné regulatívy a z obsahu predloženej dokumentácie nie je zrejmé, z čoho vychádzali, keď pri obdobnej situácii pri inej Časti územia obce pristúpili k prijatiu inej regulatívy ako pri obdobnej situácii týkajúcej sa Dotknutého pozemku.

4. ZaD č. 6 sú v rozpore s ochranou poľnohospodárskeho pôdneho fondu

Podľa § 13 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Zákon o ochrane pôdy“): „Pri každom obstarávaní a spracúvaní územnoplánovacej dokumentácie, projektov pozemkových úprav a iných návrhov podľa osobitných predpisov sa musí dbať na ochranu poľnohospodárskej pôdy a riadiť sa zásadami ochrany podľa §12.“

Podľa § 14 ods. 1 Zákona o ochrane pôdy: „Návrhy nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovacia dokumentáciu podľa osobitného predpisu, podliehajú posúdeniu z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a vydaniu súhlasu podľa § 13. „

Podľa § 14 ods. 2 Zákona o ochrane pôdy: „Návrhy podľa odseku 1 a § 13 ods. 1 predkladá na posúdenie orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy (§ 22) orgán územného plánovania. “

Podľa § 12 ods. 1 prvá veta Zákona o ochrane pôdy: „Poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu.

Podľa § 12 ods. 2 Zákona o ochrane pôdy: „ Ten, kto navrhne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy, je povinný:

- a) chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu a vinice podľa odseku 1,
- b) riešiť alternatívne umiestnenie stavby_ na poľnohospodárskej pôde za hranicou zastavaného územia obce so zreteľom na ochranu najkvalitnejších poľnohospodárskych pôd podľa písmena a) a vyhodnotiť dôsledky pre poľnohospodársku pôdu pre každú alternatívu,
- c) nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením alebo vytváraním častí nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami.

Dotknutý pozemok o výmere 47.830 m² predstavuje úrodnú a kvalitnú ornú pôdu využívanú na poľnohospodárske účely. Aj na základe vyššie uvedených citovaných ustanovení Zákona o pôde je zrejmé, že nie je možné vykonať vo vzťahu k Dotknutému pozemku tak zásadnú zmenu využitia bez dôkladného a potrebného odôvodnenia a splnenia všetkých podmienok, ktoré pre uvedené kladie zákon.

Okrem uvedeného si dovoľujem poukázať aj na skutočnosť, že samotný materiál ZaD č. 6 si vzájomne protirečí, keďže na jednej strane uvádza, že „pôdy najlepších BPEJ v katastrálnom území obce sa nachádzajú na väčšine riešeného územia. Väčšia časť ornej pôdy je zavláňovaná. Na okraji riešeného územia sa nachádzajú aj rašelinové pôdy“ a následne uvádza, že „použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely na poľnohospodárskej pôde odôvodňujeme najmä tým, že záber poľnohospodárskej pôdy reaguje len na nevyhnutné potreby doplnenia nových území a z väčšej časti (8,4822 ha = viac ako jedna polovica výmery) je realizovaný na poľnohospodárskej pôde, ktorá nepatrí medzi najkvalitnejšie pôdy v katastrálnom území obce a ktorá nadväzuje na zastavané územie obce“. Uvedené len dokazuje, že obstarávateľ a ani spracovateľ sa dostatočne nezaoberali ochranou pôdy a dodržaním podmienok podľa príslušnej právnej úpravy (a v konečnom dôsledku aj podmienok a cieľov špecifikovaných platným Územným plánom obce Dolný Bar), a teda ZaD č. 6 nevychádzajú z relevantného posúdenia týchto otázok a zohľadnenia zákonných kritérií nevyhnutnosti využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, ako ani zo zohľadnenia ochrany najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy.

Pre dokreslenie, len Dotknutý pozemok predstavuje v značnej časti priestorového celku č. 23 najkvalitnejšiu pôdu podľa BPEJ, t.j. 0017005 (a okrem toho ide o pozemok, na ktorom sú vybudované závlahy - ako aj v konečnom dôsledku konštatujú samotné ZaD č. 6, čím len potvrdzujú, že ide o vysokokvalitnú poľnohospodársku pôdu, ktorej

zachovanie je dôležité), a teda mám za to, že nemožno uvedené bez ďalšieho skúmania a podrobnej analýzy vyriešiť len strohým konštatovaním o tom, že je záber realizovaný z väčšej časti na pôde, ktorá nepatrí medzi najkvalitnejšie pôdy. Mám za to, že každý jeden priestorový celok zahrnutý do ZaD č. 6 je potrebné posudzovať individuálne a zohľadniť voči nemu zákonné požiadavky ochrany pôdy, čo sa však v tomto prípade nestalo a nezohľadnilo. Ako uvádza aj Zákon o ochrane pôdy, poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu, a teda odôvodnenie, že použitie ornej pôdy vysokej kvality na nepoľnohospodársky účel len z dôvodu, že ide o nevyhnutnú potrebu doplnenia nového územia podľa môjho názoru nepredstavuje relevantný dôvod pre takýto zásah do využitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Okrem toho, ako aj uvádzam vyššie, v rámci platného Územného plánu obce Dolný Bar už aktuálne existujú výhľadové územia s rovnakým rozsahom funkcie bývania v rodinných domoch, a teda nie je zrejmé, z čoho obstarávateľ vychádzal pri tvrdení nevyhnutnosti doplnenia nového územia.

V súvislosti s uvedeným je teda možné konštatovať, že:

- nejde o nevyhnutnú situáciu zabratia poľnohospodárskej pôdy;
- návrhom ZaD č. 6 nebude zabezpečená ochrana najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy;
- obstarávateľ, ani spracovateľ pri vypracovaní ZaD č. 6 nepostupovali v súlade so Zákom o ochrane pôdy;
- spracovateľ a ani obstarávateľ sa zjavne nezaoberali alternatívnym riešením zabezpečenia územia pre funkciu bývania, napr. prostredníctvom už v územnom pláne existujúcich výhľadových území;
- spracovateľa ani obstarávateľ sa pri návrhu nezaoberali tým, aký vplyv bude mať návrh na susednú poľnohospodársku pôdu, prístup k tejto pôde ako aj do akej miery môže byť sťažené obrábanie susednej poľnohospodárskej pôdy a prístupu na túto pôdu poľnohospodárskymi strojmi (pri Dotknutom pozemku obzvlášť aj z dôvodu plánovanej výstavby Rýchlostnej cesty R7 Mliečany — Dolný Bar); realizáciou ZaD č. 6 by došlo k narušeniu ucelenosti prostredia;
- realizáciou ZaD č. 6 by mohlo dôjsť k narušeniu trvalo udržateľného rozvoja, keďže určenie ornej pôdy na zastavanie (a obzvlášť tej najkvalitnejšej) bez zohľadnenia dlhodobých ekologických a hospodárskych dôsledkov môže byť v rozpore s princípmi trvale udržateľného rozvoja, keďže na udržanie rovnováhy medzi environmentálnymi, hospodárskymi a sociálnymi potrebami je dôležité chrániť pôdu pred jej nezvratným znehodnotením;
- obstarávateľ a spracovateľ sami potvrdzujú, že nerešpektujú zachovanie najkvalitnejšej pôdy práve tým, že zvyšných 6,6005 ha z návrhu ZaD č. 6 (vyplývajú z konštatovania, že 8,4822 ha, t.j. viac ako polovica výmery je realizovaná na poľnohospodárskej pôde, ktorá nepatrí medzi najkvalitnejšie pôdy) sa rozhodli bez ďalšieho skúmania určiť na zastavanie, hoci uvedená plocha najkvalitnejšej pôdy vôbec nie je zanedbateľná;
- ZaD č. 6 sú v rozpore so Zákom o ochrane pôdy, ako aj platným Územným plánom obce Dolný Bar.

5. ZaD č. 6 sú v rozpore s ochranou vôd

Podľa ZaD č. 6 sa „riešené územie nachádza v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný Ostrov, vyhlásenej zákonom č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov, hranicu ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 527/2023 Z.

z. (§1 ods. 1), ktorým sa ustanovujú hranice chránených oblastí prirodzenej akumulácie vôd.

V súvislosti s uvedeným dávam do pozornosti, že v roku 2023 bol schválený Akčný plán ochrany vody v Chránenej vodohospodárskej oblasti žitný ostrov na základe uznesenia vlády č. 325/2023. Jeho hlavným cieľom je, aby kvalita a kvantita podzemnej vody na Žitnom ostrove ako najdôležitejšieho zdroja pitnej vody na Slovensku bola účinne chránená, kvôli čomu boli navrhnuté preventívne opatrenia. Medzi hlavné ciele predmetného plánu patrí „zabránenie alebo obmedzenie vstupu znečisťujúcich látok do podzemnej vody a na zabránenie zhoršenia stavu všetkých útvarov podzemnej vody, zvrátenie akéhokoľvek významného a trvalo vzostupného trendu koncentrácie znečisťujúcej látky, ktorý je spôsobený ľudskou činnosťou, za účelom postupného zníženia znečistenia podzemnej vody.“

Obdobne uvedené upravuje aj samotný Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja, v ktorom sa Trnavský samosprávny kraj zaviazal vo vzťahu k najvýznamnejším fenoménom kraja územnoplánovacími nástrojmi:

- podporiť ochranu zásob podzemných vôd v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov ako i veľkokapacitné zdroje pitných vôd vysokej kvality,
- podporiť ochranu podzemných vôd v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov ako veľkokapacitných zdrojov pitných vôd vysokej kvality.

Mám za to, že nič z vyššie uvedeného obstarávateľ, ako aj spracovateľ pri ZaD č. 6 nezohľadňovali, čím je možné konštatovať, že sú ZaD č. 6 zároveň v rozpore aj s nadradeným Územným plánom regiónu Trnavského samosprávneho kraja.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 305/2018 Z.z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov: „V chránenej vodohospodárskej oblasti možno plánovať a vykonávať činnosť, len ak sa zabezpečí účinnejšia ochrana povrchových vôd a podzemných vôd, ochrana podmienok ich tvorby, výskytu, prirodzenej akumulácie a obnovy zásob povrchových vôd a podzemných vôd. „

Podľa § 3 ods. 2 zákona č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov: „V chránenej vodohospodárskej oblasti musia byť hospodárske záujmy výrobné záujmy, dopravné záujmy a iné záujmy zosúladené s požiadavkami podľa odseku 1 a musia byť premietnuté v koncepciách rozvoja územia a v územnoplánovacej dokumentácii. „

Mám za to, že koncepcia ZaD č. 6 rovnako nezohľadňuje ani vyššie citované zákonné kritériá kladené na ochranu vôd. Domnievam sa, že v súvislosti so zamýšľanými zmenami územného plánu obstarávateľ, ani spracovateľ nezohľadnili zákonné kritériá pre ochranu vôd v oblasti a nezohľadnili vplyv potenciálnej výstavby a zmeny funkcie dotknutých území na ochranu vôd v rámci chránenej vodohospodárskej oblasti, keďže nie je vôbec zrejmé ako sa spracovateľ a obstarávateľ vysporiadali okrem iného aj so zákazom výstavby špecifikovaným v rámci § 3 ods. 3, písm. a), bod 8. vyššie citovaného zákona, podľa ktorého sa zakazuje stavať alebo rozširovať stavby, ktoré si vyžadujú počas výstavby alebo prevádzky aplikáciu znečisťujúcich látok. Predpokladám, že plánovaná výstavba obytných lokalít spoločne s výstavbou cestných komunikácií a súvisiacich inžinierskych sietí nesporne je takou výstavbou, ktorá by mala byť s ohľadom na ochranu vôd prísne analyzovaná a posudzovaná a uvedené by malo byť dostatočne zohľadnené v rámci územnoplánovacej dokumentácie, ako aj v rámci procesu jej prijímania, čo sa však v tomto prípade zjavne nestalo.

6. ZaD č. 6 predpokladajú vjazdy na územie Dotknutého pozemku, ktoré nevychádzajú z reálnych možností v území ZaD č. 6 vo výkrese č. 02 označenom ako „Komplexný urbanistický návrh“ označujú pre priestorový celok č. 23 spoločne 3 miesta potenciálnych vjazdov, resp. miest dopravného napojenia daného rozvojového územia. Ide konkrétne o 2 miesta dopravného napojenia zo severozápadnej strany zo strany projektu „Slniečko“ umiestneného v rámci priestorového celku č. 18 a 1 miesto dopravného napojenia z juhozápadnej strany priamo od cesty 3. triedy III/1397.

V súvislosti s uvedeným si však dovoľujem dať do pozornosti nasledovné skutočnosti, ktoré obstarávateľ, ani spracovateľ zjavne pri tvorbe ZaD č. 6 nezohľadnili vo vzťahu k osobitostiam daného územia:

- aktuálne majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov, cez ktoré by malo byť potenciálne dopravné napojenie realizované neumožňuje garanciu, že bude toto napojenie reálne fakticky realizovateľné - ide o nehnuteľnosti vo vlastníctve súkromných osôb a to, či takéto napojenie má byť a bude vybudované nie je nijako garantované, pričom 2 napojenia zo severozápadnej strany uvažujú o využití pozemkov, ktoré sú aktuálne pravdepodobne zahrnuté do predajnej fázy projektu „Slniečko“ (viď webovú stránku https://slnieckodolnybar.sk/ponuka_pozemkov/)
- minimálne grafické zobrazenie na predmetnej webovej stránke nenaznačuje, že by sa v daných častiach uvažovalo o akomkoľvek predĺžení uvažovanej areálovej obslužnej komunikácie v rámci daného projektu, pričom dokonca pri dolnom uvažovanom vjazde nie je isté, či už v rámci uvedeného projektu nedošlo k predaju dotknutej parcely koncovému zákazníkovi);

- pri dopravnom napojení z juhozápadnej strany návrh ZaD č. 6 nepočíta s tým, že v daných miestach môže byť v dôsledku súvisiacich prác na projekte Rýchlostnej cesty R7 Mliečany — Dolný Bar nereálne umiestnenie vjazdu do územia (aj za predpokladu, ak by spoluvlastníci parcely, ktorá sa nachádza medzi Dotknutým pozemkom a cestou 3. triedy III/1397, kde som jednou spoluvlastníčkou aj ja s uvedeným napojením súhlasili), keďže :

- a) neďaleko bude umiestnený vjazd do územia projektu „Slniečko“ v rámci priestorového celku č. 18, a teda nový vjazd/výjazd na cestu 3. triedy III/1397 nemusí byť príslušným dopravným inšpektorátom/iným orgánom povolený;

- b) zmeny cesty 3. triedy III/1397 vyvolané výstavbou projektu Rýchlostnej cesty R7 Mliečany - Dolný Bar môžu už v danej časti územia znamenať to, že výškový rozdiel medzi telesom cesty a sledovaným územím priestorového celku č. 23 bude natoľko značný, že nebude možné realizovať napojenie územia na predmetnú cestnú komunikáciu;

- reálnu následnú možnosť prístupu na okolité poľnohospodárske pozemky poľnohospodárskymi strojmi.

Zároveň vôbec nie je zrejmé, prečo obstarávateľ a spracovateľ v rámci dokumentácie nestanovili žiadne podmienky týkajúce sa vjazdu do územia ako sa tak stalo napríklad vo vzťahu k priestorovému celku č. 21, kde platný Územný plán obce Dolný Bar stanovil, že „v lokalite č. 21 je potrebné vybudovanie prístupovej komunikácie ešte pred začatím výstavby“. S ohľadom na výstavbu Rýchlostnej cesty R7 Mliečany - Dolný Bar však podľa môjho názoru ani takáto podmienka nie je dostatočná, keďže aj v prípade súčasného vybudovania vjazdu by v prípade realizácie uvedenej verejnoprospešnej stavby mohol byť tento vjazd do územia zrušený.

Okrem toho, navrhované dopravné napojenie, ako aj zakreslenie dopravnej obslužnej miestnej komunikácie C3 (v rámci výkresu 03 „Verejné dopravné vybavenie“) predpokladá napojenie na uvažovanú miestnu komunikáciu v rámci susedného územia priestorového celku č. 18, čím automaticky vyjadruje akúsi „prepojenosť“ s

aktuálne plánovaným projektom „Slniečko“ a zároveň takto zamýšľané zakreslenie dopravnej obslužnej miestnej komunikácie v prípade, ak by došlo k zrušeniu a vypriadaniu podielového spoluvlastníctva k Dotknutému pozemku rozdelením Dotknutého pozemku medzi jednotlivých spoluvlastníkov, tento zámer môže významne znemožniť a skomplikovať akékoľvek užívanie pozemkov v danom území, napr. aj pokračovanie vo využívaní územia na poľnohospodárske účely, ak by sa napríklad jeden zo spoluvlastníkov následne rozhodol realizovať v území výstavbu. Aj s ohľadom na uvedené mám za to, že do právoplatného skončenia súdneho konania, ktoré aktuálne ohľadom Dotknutého pozemku prebieha na Okresnom súde Dunajská Streda pod spis. zn. 12C/56/2024 sú akékoľvek zmeny aktuálne platného Územného plánu obce Dolný Bar vo vzťahu k priestorovému celku č. 23, a teda k Dotknutému pozemku bezpredmetné, nehospodárne, nadbytočné a predčasné.

ZÁVER

Na základe vyššie uvedeného je možné konštatovať, že Dotknutý pozemok nemal byť zaradený do riešenia ZaD č. 6 a že navrhované riešenia obsiahnuté v ZaD č. 6 týkajúce sa najmä Dotknutého pozemku, ako ani samotné spracovanie ZaD č. 6 (t.j. samotné pristúpenie k spracovaniu ZaD č. 6) nie sú v súlade s príslušnými právnymi predpismi, ako ani s platným Územným plánom obce Dolný Bar, ako ani v súlade s nadradeným Územným plánom regiónu Trnavského samosprávneho kraja. V nadväznosti na uvedené mám za to, že by ZaD č. 6 mali byť súvisiaco prepracované a minimálne Dotknutý pozemok by nemal byť v rámci ZaD č. 6 riešený.

Okrem uvedeného záverom dodávam, že z webovej stránky obstarávateľa nie je celkom zrejmé, akým spôsobom došlo k zazmluvneniu spracovateľa ZaD č. 6 - na webovej stránke je síce zverejnená príslušná zmluva o dielo, avšak nie je zrejmé, či boli splnené všetky podmienky pre zapojenie spracovateľa, či už v rámci verejného obstarávania alebo v rámci schválenia znenia zmluvy o dielo obecným zastupiteľstvom, keďže v tomto smere je webová stránka obstarávateľa pomerne netransparentná.

Rovnako je možné vysloviť pochybnosť, či vôbec spracovateľ vypracoval ZaD č. 6 na základe platnej zmluvy o dielo, keďže z webovej stránky obstarávateľa nie je zrejmé, že by došlo k schváleniu uzatvorenia takejto zmluvy, resp. k schváleniu takéhoto spôsobu nakladania s majetkom obce v súvislosti s vypracovaním ZaD č. 6 rozhodnutím obecného zastupiteľstva v súlade s § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

Záverom si tiež dovoľujem poukázať na „Konceptiu územného rozvoja Slovenska — návrh zadania“ zo dňa 30.06.2024 vypracovaný Úradom pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, v rámci ktorého je ako jeden z hlavných cieľov územného rozvoja štátu v rámci sídelnej štruktúry jasne špecifikovaný nasledovný cieľ nezaberať pôvodu a revitalizovať degradované územia, ktorého výrazom je:

- zamedzovať vzniku a rozrastaniu nekompaktnej rezidenčnej zástavby s nízkou hustotou zaľudnenia (tzv. Urban sprawl);
 - nezaberať poľnohospodársku a lesnú pôdu pre výstavbu, uprednostňovať obnovu a komplexnú regeneráciu mestských oblastí vrátane obnovy degradovaných území (tzv. brownfieldov) a sanácie environmentálnych záťaží.
- Mám za to, že pripravené ZaD č. 6 nezohľadňujú ani kritériá tejto koncepcie.

Na základe doručených stanovísk vyzval tunajší úrad obstarávateľa listom č. OU-DS-OSZP-2025/008656-028 zo dňa 30.05.2025 na doplnenie požadovaných informácií k predloženému oznámeniu o strategickom dokumente .

Obstarávateľ odpovedal listom zo dňa 17.06.2025 v ktorom reagovali na požiadavky tak, že:

p. Rozália Bíróová, rod. Forgáčsová, Jókaiho 286, 964 13, Okoličná na Ostrove v substitučnom zastúpení AK TAČOVSKÁ, s.r.o., JUDr. Zuzana Tačovská, advokátka

Ako Dotknutá vlastníčka som podielová spoluvlastníčka (spoluvlastnícky podiel: 1/3) k pozemku, parcela registra „E“, parc. č. 1052, o výmere 47.830 m², druh pozemku: orná pôda, katastrálne územie: Dolný Bar, a teda som podielovou spoluvlastníčkou pozemku, ktorého sa ZaD č. 6 priamo týkajú (č. plochy 23) (ďalej len ako „Dotknutý pozemok“).

Stanovisko Obstarávateľa: Berie sa na vedomie

Na základe uvedeného týmto ako dotknutý subjekt žiadam Obec Dolný Bar, ako aj spracovateľa ZaD č. 6 o prehodnotenie, úpravy a zmeny týchto ZaD č. 6 tak, aby boli v súlade s pravidlami územného plánovania, záväznými regulatívami platného územného plánu obce, ako aj nadradenej územnoplánovacej dokumentácie Trnavského samosprávneho kraja a boli zohľadnené moje pripomienky:

Stanovisko Obstarávateľa: Súlad postupu obstarania bude posúdený nadriadeným orgánom územného plánovania

1. Ako podielová spoluvlastníčka Dotknutého pozemku nesúhlasím s navrhovanými zmenami využitia Dotknutého pozemku (priestorového celku 23.) a neuvažujem o využití Dotknutého pozemku tak, ako uvedené predpokladajú ZaD č. 6.

Zároveň ani nedisponujem informáciou, že by iniciovanie uvedenej zmeny akokoľvek vychádzalo z konsenzu aktuálnych podielových spoluvlastníkov Dotknutého pozemku, a teda mám za to, že iniciatíva takejto zmeny vo vzťahu k Dotknutému pozemku je predčasná a nadbytočná a zároveň nevhodná vo vzťahu k nakladaniu s finančnými prostriedkami Obce Dolný Bar, ktoré sú pre vypracovanie ZaD č. 6 minimálne v tejto časti Dotknutého pozemku vynakladané zbytočne.

Navyše, Dotknutý pozemok, resp. zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k Dotknutému pozemku je aktuálne predmetom prebiehajúceho súdneho konania na Okresnom súde Dunajská Streda, spis. zn. 12C/56/2024, a teda mám za to, že k prijatiu ZaD č. 6 by nemalo dôjsť za žiadnych okolností skôr ako bude toto konanie právoplatne ukončené, keďže od uvedeného do značnej miery záleží ako bude sledované územie v budúcnosti využívané, rozčlenené a vlastnícky vysporiadané.

Stanovisko Obstarávateľa: Pripomienka sa zamietla.

2. Neboli splnené podmienky pre obstaranie územnoplánovacej dokumentácie podľa zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní.

Podľa § 27 ods. 2 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní: „Orgán územného plánovania rozhodne o obstaraní územnoplánovacej dokumentácie alebo obstaraní zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie

d) na základe správy o stave územnoplánovacej dokumentácie,

e) z dôvodu potreby zosúladenia so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa,

f) ak došlo k zásadným zmenám v území pôsobením prírodných zmien. "

Nie je mi zo zverejnenej dokumentácie k ZaD č. 6 zrejme, z akého dôvodu sa Obec Dolný Bar ako obstarávateľ rozhodla realizovať ZaD č. 6 v tak krátkom časovom horizonte po zmenách a doplnkoch Územného plánu obce Dolný Bar č. 5, ku ktorým došlo v roku 2023. Z predkladanej dokumentácie ZaD č. 6 nie je zrejme, že by existovala správa o stave územnoplánovacej dokumentácie alebo by existovala potreba zosúladenia so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa, prípadne by došlo k tak zásadným zmenám v území, ktoré by boli spôsobené prírodnými zmenami, a teda mám za to, že neboli splnené podmienky, pre ktoré by mala obec ako orgán územného plánovania obstarat' ZaD č. 6 minimálne v rozsahu vo vzťahu k územiu Dotknutého pozemku.

Dôvody pre obstaranie ZaD č. 6 nie sú riadne zrejme ani z textovej časti ZaD č. 6, kde obstarávateľ jednak odkazuje na akési bližšie nešpecifikované podnety prezentujúce požiadavky na doplnenie nových území a následne uvádza, že „Obec Dolný Bar pristúpila k spracovaniu „ZaD č. 6“ najmä z dôvodu, že zástupcovia obce prehodnotili pôvodné riešenie UPN a majú záujem doplniť nové rozvojové územia“, čo je jednak veľmi zmätočné a zároveň to nie je dôvodom pre obstaranie územnoplánovacej dokumentácie podľa § 27 ods. 2 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní.

Stanovisko Obstarávateľa: Postup obstarania sa riadi prechodnými ustanoveniami zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v platnom znení a síce 40a ods. 6 zákona o územnom plánovaní v súčinnosti s § 22 a § 31 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v zmysle ktorého sa uvedený postup nevyžaduje

3. ZaD č. 6 nie sú v súlade s regulatívami Územného plánu obce Dolný Bar

Podľa platného Územného plánu obce Dolný Bar je potrebné pre ďalší rozvoj riešeného územia stanoviť limity rozvoja územia z hľadiska racionálneho využívania, ochrany prírody a krajiny, ochrany životného prostredia a rozvíjania kultúrneho dedičstva. Zároveň je potrebné sa usilovať o dosiahnutie ekologickej rovnováhy a zvýšenie kvality kultúrnej krajiny v poľnohospodársky využívanom území a zachovať a zveľaďovať vidiecky kolorit obce pri udržaní jej životaschopnosti. Okrem toho je potrebné zohľadňovať podstatné kritérium, ktorým je smerovanie nových rozvojových plôch obytnej funkcie do nových rozvojových lokalít v priamych nadväznostiach na existujúce zastavané územia, avšak to všetko až po vyčerpaní disponibilných územných rezerv v rámci zastavaného územia obce.

Z predložených ZaD č. 6 je možné sa domnievať, že tieto kritériá splnené neboli a ani nie je zrejme, ako sa s nimi obstarávateľ a spracovateľ vysporiadali, keďže zatiaľ riešené územie Dotknutého pozemku priamo nenadväzuje na existujúce zastavané územie (zatiaľ nie je zrejme, v akom rozsahu bude na susedných pozemkoch fakticky realizovaná zástavba, resp. či vôbec bude finálne realizovaná v zamýšľanom rozsahu alebo dôjde k zmenám, hoci už je daný projekt v predaji) a zároveň katastrálne územie obce obsahuje nesporne mnoho iných plôch, ktoré by nadväzovali na existujúce zastavané plochy a ktoré by boli využiteľné pre funkciu bývania.

Tiež s ohľadom na skutočnosť, že už v aktuálne platnom Územnom pláne obce Dolný Bar sú podľa môjho názoru dostatočné disponibilné rezervy určené pre funkciu bývania (napr. priestorový celok č. 21 o výmere 1,1845 ha, priestorový celok č. 18 o výmere 9,1300 ha, priestorový celok č. 2 o výmere 4,02 ha), nie je zrejme, ako sa obstarávateľ a spracovateľ vysporiadali s týmito skutočnosťami, a teda či reálne pri sledovaní zásad určených

platným Územným plánom obce Dolný Bar je dôvodné s ohľadom na všetky kritériá (vrátane kritérií ochrany pôdy, vody a životného prostredia) a aj s ohľadom na rozsah občianskej vybavenosti doposiaľ vybudovanej v rámci obce, rozširovať funkciu bývania aj o Dotknutý pozemok.

Zároveň poukazujem na existenciu priestorových celkov 7. až 10. platného Územného plánu obce Dolný Bar, ktoré sú označené v rámci regulatívy ako „výhládové“ a ktorých prevládajúca funkcia je „B“ (bývanie v rodinných domoch) s percentom zastavanosti 50 %, minimálnym percentom ozelenenia 40 % a maximálnym počtom podlaží: 2, pričom tieto predstavujú spoločne výmeru 13,86 ha, ktoré sú v zmysle platného Územného plánu obce Dolný Bar označené ako „územná rezerva“ a do ďalšej zmeny územného plánu môžu byť naďalej využívané len ako poľnohospodárska pôda. Nie je teda zrejmé, z čoho obstarávateľ a spracovateľ vychádzali, keď aj napriek existencii tejto územnej rezervy spracovali ZaD č. 6 aj so zameraním vytvorenia ďalšieho územia s funkciou „B“ (bývania v rodinných domoch) a nepracovali s už existujúcimi výhládovými územiami, ktoré už v minulosti boli zaradené do Územného plánu obce Dolný Bar ako územia pre funkciu bývania. Aj uvedené potvrdzuje, že zásady a ciele platného Územného plánu obce Dolný Bar neboli v tomto smere dodržané.

V súvislosti s uvedenými priestorovými celkami č. 7. až 10. platného Územného plánu obce Dolný Bar tiež poukazujem na to, že s ohľadom na ich zaradenie do tzv. „výhládu“ a s ohľadom na regulatívy, ktoré sa k týmto celkom viažu, nie je zrejmé, prečo ZaD č. 6 vo vzťahu k zaradeniu Dotknutého pozemku do funkcie „B“ (bývanie v rodinných domoch) rovnako ako pri priestorových celkoch č. 7 až 10. nezaraďujú Dotknutý pozemok (ak už ho teda rieši) len ako „územnú rezervu“ do tzv. „výhládu“ so stanovením presných regulatív viažucich sa k Dotknutému pozemku, ktoré je potrebné splniť a zohľadniť v prípade zamýšľanej zástavby na Dotknutom pozemku v súvislosti s funkciou „B“ (bývanie v rodinných domoch), keďže:

- umiestnenie Dotknutého pozemku v tesnej blízkosti zamýšľanej výstavby Rýchlostnej cesty R7 Mliečany - Dolný Bar, ktorá rovnako ako v prípade priestorových celkov 7. a 8., ktoré sa nachádzajú v blízkosti cesty 1. triedy 1/63, môže negatívne vplývať na obyvateľstvo najmä z dôvodu hluku a vibrácií a zároveň môže na územie Dotknutého pozemku a zástavbu určenú na bývanie negatívne vplývať znečistením ovzdušia;

- umiestnenie Dotknutého pozemku v tesnej blízkosti s cestou 3. triedy III/1397, ktorá rovnako ako v prípade priestorových celkov 7. a 8., ktoré sa nachádzajú v blízkosti cesty 1. triedy 1/63, môže negatívne vplývať na obyvateľstvo najmä z dôvodu hluku a vibrácií, pričom aj s ohľadom na zamýšľanú zástavbu v rámci susedného priestorového celku 18. môže dôjsť v danej oblasti bezprostredne k navýšeniu hustoty dopravy.

Aj uvedené dokazuje, že obstarávateľ a rovnako aj spracovateľ v rámci ZaD č. 6 vôbec nezohľadňovali zásady a ciele platného Územného plánu obce Dolný Bar, ako ani platné regulatívy a z obsahu predloženej dokumentácie nie je zrejmé, z čoho vychádzali, keď pri obdobnej situácii pri inej Časti územia obce pristúpili k prijatiu inej regulatívy ako pri obdobnej situácii týkajúcej sa Dotknutého pozemku.

Stanovisko Obstarávateľa: Navrhované regulatívy sú zmenami a doplnkami platnej územnoplánovacej dokumentácie, t. j. logicky sa od platného plánu líšia.

4. ZaD č. 6 sú v rozpore s ochranou poľnohospodárskeho pôdneho fondu

Podľa § 13 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Zákon o ochrane pôdy“): „Pri každom obstarávaní a spracúvaní územnoplánovacej dokumentácie, projektov pozemkových úprav a iných návrhov podľa osobitných predpisov sa musí dbať na ochranu poľnohospodárskej pôdy a riadiť sa zásadami ochrany podľa §12.“

Podľa § 14 ods. 1 Zákona o ochrane pôdy: „Návrhy nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy, ktoré menia alebo dopĺňajú schválenú územnoplánovaciú dokumentáciu podľa osobitného predpisu, podliehajú posúdeniu z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy a vydaniu súhlasu podľa § 13. „

Podľa § 14 ods. 2 Zákona o ochrane pôdy: „Návrhy podľa odseku 1 a§ 13 ods. 1 predkladá na posúdenie orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy (§ 22) orgán územného plánovania. “

Podľa § 12 ods. 1 prvá veta Zákona o ochrane pôdy: „Poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu.

Podľa § 12 ods. 2 Zákona o ochrane pôdy: „ Ten, kto navrhne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy, je povinný:

- a) chrániť najkvalitnejšiu poľnohospodársku pôdu a vinice podľa odseku 1,
- b) riešiť alternatívne umiestnenie stavby_ na poľnohospodárskej pôde za hranicou zastavaného územia obce so zreteľom na ochranu najkvalitnejších poľnohospodárskych pôd podľa písmena a) a vyhodnotiť dôsledky pre poľnohospodársku pôdu pre každú alternatívu,

c) nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením alebo vytváraním častí nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami.

Dotknutý pozemok o výmere 47.830 m² predstavuje úrodnú a kvalitnú ornú pôdu využívanú na poľnohospodárske účely. Aj na základe vyššie uvedených citovaných ustanovení Zákona o pôde je zrejmé, že nie je možné vykonať vo vzťahu k Dotknutému pozemku tak zásadnú zmenu využitia bez dôkladného a potrebného odôvodnenia a splnenia všetkých podmienok, ktoré pre uvedené kladie zákon.

Okrem uvedeného si dovoľujem poukázať aj na skutočnosť, že samotný materiál ZaD č. 6 si vzájomne protirečí, keďže na jednej strane uvádza, že „pôdy najlepších BPEJ v katastrálnom území obce sa nachádzajú na väčšine riešeného územia. Väčšia časť ornej pôdy je zavláňovaná. Na okraji riešeného územia sa nachádzajú aj rašelinové pôdy“ a následne uvádza, že „použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely na poľnohospodárskej pôde odôvodňujeme najmä tým, že záber poľnohospodárskej pôdy reaguje len na nevyhnutné potreby doplnenia nových území a z väčšej časti (8,4822 ha = viac ako jedna polovica výmery) je realizovaný na poľnohospodárskej pôde, ktorá nepatrí medzi najkvalitnejšie pôdy v katastrálnom území obce a ktorá nadväzuje na zastavané územie obce“. Uvedené len dokazuje, že obstarávateľ a ani spracovateľ sa dostatočne nezaoberali ochranou pôdy a dodržaním podmienok podľa príslušnej právnej úpravy (a v konečnom dôsledku aj podmienok a cieľov špecifikovaných platným Územným plánom obce Dolný Bar), a teda ZaD č. 6 nevychádzajú z relevantného posúdenia týchto otázok a zohľadnenia zákonných kritérií nevyhnutnosti využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely, ako ani zo zohľadnenia ochrany najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy.

Pre dokreslenie, len Dotknutý pozemok predstavuje v značnej časti priestorového celku č. 23 najkvalitnejšiu pôdu podľa BPEJ, t.j. 0017005 (a okrem toho ide o pozemok, na ktorom sú vybudované závlahy - ako aj v konečnom dôsledku konštatujú samotné ZaD č. 6, čím len potvrdzujú, že ide o vysokokvalitnú poľnohospodársku pôdu, ktorej zachovanie je dôležité), a teda mám za to, že nemožno uvedené bez ďalšieho skúmania a podrobnej analýzy vyriešiť len strohým konštatovaním o tom, že je záber realizovaný z väčšej časti na pôde, ktorá nepatrí medzi najkvalitnejšie pôdy. Mám za to, že každý jeden priestorový celok zahrnutý do ZaD č. 6 je potrebné posudzovať individuálne a zohľadniť voči nemu zákonné požiadavky ochrany pôdy, čo sa však v tomto prípade nestalo a nezohľadnilo. Ako uvádza aj Zákon o ochrane pôdy, poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu, a teda odôvodnenie, že použitie ornej pôdy vysokej kvality na nepoľnohospodársky účel len z dôvodu, že ide o nevyhnutnú potrebu doplnenia nového územia podľa môjho názoru nepredstavuje relevantný dôvod pre takýto zásah do využitia poľnohospodárskeho pôdného fondu. Okrem toho, ako aj uvádzam vyššie, v rámci platného Územného plánu obce Dolný Bar už aktuálne existujú výhľadové územia s rovnakým rozsahom funkcie bývania v rodinných domoch, a teda nie je zrejmé, z čoho obstarávateľ vychádzal pri tvrdení nevyhnutnosti doplnenia nového územia.

V súvislosti s uvedeným je teda možné konštatovať, že:

- nejde o nevyhnutnú situáciu zabratia poľnohospodárskej pôdy;
- návrhom ZaD č. 6 nebude zabezpečená ochrana najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy;
- obstarávateľ, ani spracovateľ pri vypracovaní ZaD č. 6 nepostupovali v súlade so Zákom o ochrane pôdy;
- spracovateľ a ani obstarávateľ sa zjavne nezaoberali alternatívnym riešením zabezpečenia územia pre funkciu bývania, napr. prostredníctvom už v územnom pláne existujúcich výhľadových území;
- spracovateľa ani obstarávateľ sa pri návrhu nezaoberali tým, aký vplyv bude mať návrh na susednú poľnohospodársku pôdu, prístup k tejto pôde ako aj do akej miery môže byť sťažené obrábanie susednej poľnohospodárskej pôdy a prístupu na túto pôdu poľnohospodárskymi strojmi (pri Dotknutom pozemku obzvlášť aj z dôvodu plánovanej výstavby Rýchlostnej cesty R7 Mliečany — Dolný Bar); realizáciou ZaD č. 6 by došlo k narušeniu ucelenosti prostredia;
- realizáciou ZaD č. 6 by mohlo dôjsť k narušeniu trvalo udržateľného rozvoja, keďže určenie ornej pôdy na zastavanie (a obzvlášť tej najkvalitnejšej) bez zohľadnenia dlhodobých ekologických a hospodárskych dôsledkov môže byť v rozpore s princípmi trvale udržateľného rozvoja, keďže na udržanie rovnováhy medzi environmentálnymi, hospodárskymi a sociálnymi potrebami je dôležité chrániť pôdu pred jej nezvratným znehodnotením;
- obstarávateľ a spracovateľ sami potvrdzujú, že nerešpektujú zachovanie najkvalitnejšej pôdy práve tým, že zvyšných 6,6005 ha z návrhu ZaD č. 6 (vyplývajú z konštatovania, že 8,4822 ha, t.j. viac ako polovica výmery je realizovaná na poľnohospodárskej pôde, ktorá nepatrí medzi najkvalitnejšie pôdy) sa rozhodli bez ďalšieho skúmania určiť na zastavanie, hoci uvedená plocha najkvalitnejšej pôdy vôbec nie je zanedbateľná;
- ZaD č. 6 sú v rozpore so Zákom o ochrane pôdy, ako aj platným Územným plánom obce Dolný Bar.

Stanovisko Obstarávateľa: K návrhu bolo vydané kladné stanovisko orgánu štátnej správy na úseku ochrany poľnohospodárskej pôdy (zástupkyňa klientky odovzdaná kópia)

V rámci ÚPN bude akceptovaná požiadavka TTSK na nadväznosť lokality 23 na lokalitu 18 (zástupkyňa klientky odovzdaná kópia)

5. ZaD č. 6 sú v rozpore s ochranou vôd

Podľa ZaD č. 6 sa „riešené územie nachádza v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný Ostrov, vyhlásenej zákonom č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov, hranicu ustanovuje Nariadenie vlády SR č. 527/2023 Z.

z. (§1 ods. 1), ktorým sa ustanovujú hranice chránených oblastí prirodzenej akumulácie vôd.

V súvislosti s uvedeným dávam do pozornosti, že v roku 2023 bol schválený Akčný plán ochrany vody v Chránenej vodohospodárskej oblasti žitný ostrov na základe uznesenia vlády č. 325/2023. Jeho hlavným cieľom je, aby kvalita a kvantita podzemnej vody na Žitnom ostrove ako najdôležitejšieho zdroja pitnej vody na Slovensku bola účinne chránená, kvôli čomu boli navrhnuté preventívne opatrenia. Medzi hlavné ciele predmetného plánu patrí „zabránenie alebo obmedzenie vstupu znečisťujúcich látok do podzemnej vody a na zabránenie zhoršenia stavu všetkých útvarov podzemnej vody, zvrátenie akéhokoľvek významného a trvalo vzostupného trendu koncentrácie znečisťujúcej látky, ktorý je spôsobený ľudskou činnosťou, za účelom postupného zníženia znečistenia podzemnej vody.“

Obdobne uvedené upravuje aj samotný Územný plán regiónu Trnavského samosprávneho kraja, v ktorom sa Trnavský samosprávny kraj zaviazal vo vzťahu k najvýznamnejším fenoménom kraja územnoplánovacími nástrojmi:

- podporiť ochranu zásob podzemných vôd v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov ako i veľkokapacitné zdroje pitných vôd vysokej kvality,
- podporiť ochranu podzemných vôd v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov ako veľkokapacitných zdrojov pitných vôd vysokej kvality.

Mám za to, že nič z vyššie uvedeného obstarávateľ, ako aj spracovateľ pri ZaD č. 6 nezohľadňovali, čím je možné konštatovať, že sú ZaD č. 6 zároveň v rozpore aj s nadradeným Územným plánom regiónu Trnavského samosprávneho kraja.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 305/2018 Z.z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov: „V chránenej vodohospodárskej oblasti možno plánovať a vykonávať činnosť, len ak sa zabezpečí účinnejšia ochrana povrchových vôd a podzemných vôd, ochrana podmienok ich tvorby, výskytu, prirodzenej akumulácie a obnovy zásob povrchových vôd a podzemných vôd. „

Podľa § 3 ods. 2 zákona č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov: „V chránenej vodohospodárskej oblasti musia byť hospodárske záujmy výrobné záujmy, dopravné záujmy a iné záujmy zosúladené s požiadavkami podľa odseku 1 a musia byť premietnuté v koncepciách rozvoja územia a v územnoplánovacej dokumentácii. „

Mám za to, že koncepcia ZaD č. 6 rovnako nezohľadňuje ani vyššie citované zákonné kritériá kladené na ochranu vôd. Domnievam sa, že v súvislosti so zamýšľanými zmenami územného plánu obstarávateľ, ani spracovateľ nezohľadnili zákonné kritériá pre ochranu vôd v oblasti a nezohľadnili vplyv potenciálnej výstavby a zmeny funkcie dotknutých území na ochranu vôd v rámci chránenej vodohospodárskej oblasti, keďže nie je vôbec zrejmé ako sa spracovateľ a obstarávateľ vysporiadali okrem iného aj so zákazom výstavby špecifikovaným v rámci § 3 ods. 3, písm. a), bod 8. vyššie citovaného zákona, podľa ktorého sa zakazuje stavať alebo rozširovať stavby, ktoré si vyžadujú počas výstavby alebo prevádzky aplikáciu znečisťujúcich látok. Predpokladám, že plánovaná výstavba obytných lokalít spoločne s výstavbou cestných komunikácií a súvisiacich inžinierskych sietí nesporne je takou výstavbou, ktorá by mala byť s ohľadom na ochranu vôd prísne analyzovaná a posudzovaná a uvedené by malo byť dostatočne zohľadnené v rámci územnoplánovacej dokumentácie, ako aj v rámci procesu jej prijímania, čo sa však v tomto prípade zjavne nestalo.

Stanovisko Obstarávateľa: K návrhu bolo vydané kladné stanovisko orgánu štátnej správy na úseku ochrany vôd a regionálneho úradu verejného zdravotníctva

6. ZaD č. 6 predpokladajú vjazdy na územie Dotknutého pozemku, ktoré nevychádzajú z reálnych možností v území ZaD č. 6 vo výkrese č. 02 označenom ako „Komplexný urbanistický návrh“ označujú pre priestorový celok č. 23 spoločne 3 miesta potenciálnych vjazdov, resp. miest dopravného napojenia daného rozvojového územia. Ide

konkrétne o 2 miesta dopravného napojenia zo severozápadnej strany zo strany projektu „Slniečko“ umiestneného v rámci priestorového celku č. 18 a 1 miesto dopravného napojenia z juhozápadnej strany priamo od cesty 3. triedy III/1397.

V súvislosti s uvedeným si však dovoľujem dať do pozornosti nasledovné skutočnosti, ktoré obstarávateľ, ani spracovateľ zjavne pri tvorbe ZaD č. 6 nezohľadnili vo vzťahu k osobitostiam daného územia:

- aktuálne majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov, cez ktoré by malo byť potenciálne dopravné napojenie realizované neumožňuje garanciu, že bude toto napojenie reálne fakticky realizovateľné - ide o nehnuteľnosti vo vlastníctve súkromných osôb a to, či takéto napojenie má byť a bude vybudované nie je nijako garantované, pričom 2 napojenia zo severozápadnej strany uvažujú o využití pozemkov, ktoré sú aktuálne pravdepodobne zahrnuté do predajnej fázy projektu „Slniečko“ (viď webovú stránku https://slnieckodolnybar.sk/ponuka_pozemkov/)
- minimálne grafické zobrazenie na predmetnej webovej stránke nenaznačuje, že by sa v daných častiach uvažovalo o akomkoľvek predĺžení uvažovanej areálovej obslužnej komunikácie v rámci daného projektu, pričom dokonca pri dolnom uvažovanom vjazde nie je isté, či už v rámci uvedeného projektu nedošlo k predaju dotknutej parcely koncovému zákazníkovi);

- pri dopravnom napojení z juhozápadnej strany návrh ZaD č. 6 nepočíta s tým, že v daných miestach môže byť v dôsledku súvisiacich prác na projekte Rýchlostnej cesty R7 Mliečany — Dolný Bar nereálne umiestnenie vjazdu do územia (aj za predpokladu, ak by spoluvlastníci parcely, ktorá sa nachádza medzi Dotknutým pozemkom a cestou 3. triedy III/1397, kde som jednou spoluvlastníčkou aj ja s uvedeným napojením súhlasili), keďže :

- a) neďaleko bude umiestnený vjazd do územia projektu „Slniečko“ v rámci priestorového celku č. 18, a teda nový vjazd/výjazd na cestu 3. triedy III/1397 nemusí byť príslušným dopravným inšpektorátom/iným orgánom povolený;
- b) zmeny cesty 3. triedy III/1397 vyvolané výstavbou projektu Rýchlostnej cesty R7 Mliečany - Dolný Bar môžu už v danej časti územia znamenať to, že výškový rozdiel medzi telesom cesty a sledovaným územím priestorového celku č. 23 bude natoľko značný, že nebude možné realizovať napojenie územia na predmetnú cestnú komunikáciu;
- reálnu následnú možnosť prístupu na okolité poľnohospodárske pozemky poľnohospodárskymi strojmi.

Zároveň vôbec nie je zjavné, prečo obstarávateľ a spracovateľ v rámci dokumentácie nestanovili žiadne podmienky týkajúce sa vjazdu do územia ako sa tak stalo napríklad vo vzťahu k priestorovému celku č. 21, kde platný Územný plán obce Dolný Bar stanovil, že „v lokalite č. 21 je potrebné vybudovanie prístupovej komunikácie ešte pred začatím výstavby“. S ohľadom na výstavbu Rýchlostnej cesty R7 Mliečany - Dolný Bar však podľa môjho názoru ani takáto podmienka nie je dostatočná, keďže aj v prípade súčasného vybudovania vjazdu by v prípade realizácie uvedenej verejnoprospešnej stavby mohol byť tento vjazd do územia zrušený.

Okrem toho, navrhované dopravné napojenie, ako aj zakreslenie dopravnej obslužnej miestnej komunikácie C3 (v rámci výkresu 03 „Verejné dopravné vybavenie“) predpokladá napojenie na uvažovanú miestnu komunikáciu v rámci susedného územia priestorového celku č. 18, čím automaticky vyjadruje akúsi „prepojenosť“ s aktuálne plánovaným projektom „Slniečko“ a zároveň takto zamýšľané zakreslenie dopravnej obslužnej miestnej komunikácie v prípade, ak by došlo k zrušeniu a vypriadeniu podielového spoluvlastníctva k Dotknutému pozemku rozdelením Dotknutého pozemku medzi jednotlivých spoluvlastníkov, tento zámer môže významne znemožniť a skomplikovať akékoľvek užívanie pozemkov v danom území, napr. aj pokračovanie vo využívaní územia na poľnohospodárske účely, ak by sa napríklad jeden zo spoluvlastníkov následne rozhodol realizovať v území výstavbu. Aj s ohľadom na uvedené mám za to, že do právoplatného skončenia súdneho konania, ktoré aktuálne ohľadom Dotknutého pozemku prebieha na Okresnom súde Dunajská Streda pod spis. zn. 12C/56/2024 sú akékoľvek zmeny aktuálne platného Územného plánu obce Dolný Bar vo vzťahu k priestorovému celku č. 23, a teda k Dotknutému pozemku bezpredmetné, nehospodárne, nadbytočné a predčasné.

Stanovisko Obstarávateľa: Podrobnosť územnoplánovacej dokumentácie nie je riešená s presným vymedzením vjazdov, tieto sú len orientačné a podrobne budú riešené v následných dokumentáciách. Zároveň bude v rámci zmien a doplnkov č. 6 zadefinovaná požiadavka zabezpečiť v rámci lokality č. 23 prístup, resp. prechod do poľnohospodárskej krajiny (podmienka platí aj v rámci lokality č. 23, pokiaľ jej časť bude ponechaná na poľnohospodárske

Na základe vyššie uvedeného je možné konštatovať, že Dotknutý pozemok nemal byť zaradený do riešenia ZaD č. 6 a že navrhované riešenia obsiahnuté v ZaD č. 6 týkajúce sa najmä Dotknutého pozemku, ako ani samotné spracovanie ZaD č. 6 (t.j. samotné pristúpenie k spracovaniu ZaD č. 6) nie sú v súlade s príslušnými právnymi predpismi, ako ani s platným Územným plánom obce Dolný Bar, ako ani v súlade s nadradeným Územným plánom regiónu Trnavského samosprávneho kraja. V nadväznosti na uvedené mám za to, že by ZaD č. 6 mali byť súvisiaco prepracované a minimálne Dotknutý pozemok by nemal byť v rámci ZaD č. 6 riešený.

Okrem uvedeného záverom dodávam, že z webovej stránky obstarávateľa nie je celkom zrejmé, akým spôsobom došlo k zazmluvneniu spracovateľa ZaD č. 6 - na webovej stránke je síce zverejnená príslušná zmluva o dielo, avšak nie je zrejmé, či boli splnené všetky podmienky pre zapojenie spracovateľa, či už v rámci verejného obstarávania alebo v rámci schválenia znenia zmluvy o dielo obecným zastupiteľstvom, keďže v tomto smere je webová stránka obstarávateľa pomerne netransparentná.

Rovnako je možné vysloviť pochybnosť, či vôbec spracovateľ vypracoval ZaD č. 6 na základe platnej zmluvy o dielo, keďže z webovej stránky obstarávateľa nie je zrejmé, že by došlo k schváleniu uzatvorenia takejto zmluvy, resp. k schváleniu takéhoto spôsobu nakladania s majetkom obce v súvislosti s vypracovaním ZaD č. 6 rozhodnutím obecného zastupiteľstva v súlade s § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

Záverom si tiež dovoľujem poukázať na „Konceptiu územného rozvoja Slovenska — návrh zadania“ zo dňa 30.06.2024 vypracovaný Úradom pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, v rámci ktorého je ako jeden z hlavných cieľov územného rozvoja štátu v rámci sídelnej štruktúry jasne špecifikovaný nasledovný cieľ nezaberať pôvodu a revitalizovať degradované územia, ktorého výrazom je:

- zamedzovať vzniku a rozrastaniu nekompaktnej rezidenčnej zástavby s nízkou hustotou zaľudnenia (tzv. Urban sprawl);
 - nezaberať poľnohospodársku a lesnú pôdu pre výstavbu, uprednostňovať obnovu a komplexnú regeneráciu mestských oblastí vrátane obnovy degradovaných území (tzv. brownfieldov) a sanácie environmentálnych záťaží.
- Mám za to, že pripravené ZaD č. 6 nezohľadňujú ani kritériá tejto koncepcie.

Stanovisko Obstarávateľa: Pripomienka sa zamieťa, lokalita bude v návrhu územného plánu ponechaná v pôvodnom plošnom rozsahu s doplnením podmienok v zmysle vyššie uvedeného vyhodnotenia.

Je na vlastníkoch pozemku k ďalšiemu postupu zabezpečiť vysporiadanie vlastníckych vzťahov a navrhnúť vhodné dispozičné riešenie lokality.

Záver

ÓÚ DS OSZP v rámci zisťovacieho konania posúdil oznámenie o strategickom dokumente z hľadiska jeho povahy, miesta vykonávania, najmä jeho únosného zaťaženia a ochranu poskytovanú podľa osobitných predpisov, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, súladu s územno-plánovacou dokumentáciou, úrovne spracovania a podľa kritérií v zmysle Prílohy č. 3 k zákonu.

V zmysle § 4 ods. 2 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 predmetom posudzovania je strategický dokument uvedený v odseku 1, ktorý určuje využitie malých území na miestnej úrovni.

Počas celého procesu posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti nikto nevyužil možnosť konzultácie podľa § 63 zákona.

Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie na základe výsledkov zisťovacieho konania podľa § 7 ods. 4 zákona, pri ktorom zvažil súhrn všetkých uvedených skutočností a ďalšie informácie obsiahnuté v oznámení, s prihliadnutím na význam predpokladaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, ako aj na stanoviská zainteresovaných orgánov a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Príslušný orgán po prihliadnutí na doručené doplňujúce informácie dospel k záveru, že nie je predpoklad priamych alebo nepriamych environmentálnych vplyvov činností takého významu, aby bolo potrebné ich podrobnejšie analyzovať a spracovať správu o hodnotení. Navrhovanou zmenou strategického dokumentu nepredpokladajú závažné negatívne vplyvy na jednotlivé zložky životného prostredia za predpokladu dodržiavania všeobecne závažných právnych predpisov. Okresný úrad DS, odbor starostlivosti o životné prostredie nemohol vyhovieť návrhom, aby sa rozhodlo o posudzovaní strategického dokumentu z dôvodu, že neboli predložené konkrétne negatívne vplyvy, ktoré by sa dali podrobnejšie posúdiť, rozpracovať a vyhodnotiť pri ďalšom posudzovaní vplyvov na životné prostredie.

Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie pri spracovaní ďalšieho stupňa dokumentácie požaduje dodržať všetky doručené stanoviská.

Územný plán obce Dolný Bar – Zmeny a doplnky č. 6 je dokumentom 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), a preto sa voči nemu nemožno odvolať. Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom podľa zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok.

Mgr. Erika Cafiková
Vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10110

Doručuje sa

Obec Dolný Bar, Dolný Bar 30, 930 14 Dolný Bar, Slovenská republika
 Trnavský samosprávny kraj, odbor regionálneho rozvoja a ÚP, Starohájska , 917 01 Trnava, Slovenská republika
 Trnavský samosprávny kraj, odbor dopravy a pozemných komunikácií, Starohájska , 917 01 Trnava, Slovenská republika
 Regionálna veterinárna a potravinová správa Dunajská Streda, Korzo Bélu Bartóka 789, 929 01 Dunajská Streda, Slovenská republika
 Regionálny úrad verejného zdravotníctva Dunajská Streda, Veľkobláhovská 1067/30, 929 01 Dunajská Streda, Slovenská republika
 Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, „Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava-Nové Mesto, Slovenská republika
 Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Trnava, Piešťanská 8188/3, 917 01 Trnava, Slovenská republika
 Krajské riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Trnave, Vajanského 22, 917 77 Trnava, Slovenská republika
 Krajský pamiatkový úrad Trnava, Cukrová 1, 917 01 Trnava, Slovenská republika
 Obvodný banský úrad v Bratislave, Mierová 19, 821 05 Bratislava, Slovenská republika
 DOPRAVNÝ ÚRAD , Letisko M.R.Štefánika 1, 823 05 Bratislava, Slovenská republika
 Ministerstvo dopravy SR, Námestie Slobody 6, 810 05 Bratislava, Slovenská republika
 Ministerstvo obrany Slovenskej republiky, Námestie generála Viesta 11694/2, 832 47 Bratislava-Nové Mesto, Slovenská republika
 Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia ochrany prírody a biodiverzity, Námestie Ľudovíta Štúra 351, 812 35 Bratislava, Slovenská republika
 Ministerstvo životného prostredia SR, sekcia geológie a prírodných zdrojov, Námestie Ľudovíta Štúra 351, 812 35 Bratislava, Slovenská republika
 Obec Dolný Štál, Mateja Korvína 676/2, 930 10 Dolný Štál, Slovenská republika
 Obec Mad, Mad 200, 930 14 Mad, Slovenská republika
 Obec Kútники, Kútники 686, 929 01 Kútники, Slovenská republika
 Obec Ohrady, Nový rad 267/8, 930 12 Ohrady, Slovenská republika
 Obec Trhová Hradská, Farský rad 488/1, 930 13 Trhová Hradská, Slovenská republika
 Obec Topoľníky, Hlavná 126, 930 11 Topoľníky, Slovenská republika
 Železnice Slovenskej republiky, Správa majetku ŽSR Bratislava, Oblastná správa majetku Žilina, P. O. Hviezdoslava 21, 010 01 Žilina, Slovenská republika
 OKRESNÝ ÚRAD DUNAJSKÁ STREDA, ODBOR CESTNEJ DOPRAVY A POZEMNÝCH KOMUNIKÁCIÍ, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda, Slovenská republika
 OKRESNÝ ÚRAD DUNAJSKÁ STREDA, ODBOR KRÍZOVÉHO RIADENIA, Korzo Bélu Bartóka 789/3, 929 01 Dunajská Streda, Slovenská republika
 OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA, ODBOR CESTNEJ DOPRAVY A POZEMNÝCH KOMUNIKÁCIÍ, Kollárova 8, 917 02 Trnava, Slovenská republika
 OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA, ODBOR OPRAVNÝCH PROSTRIEDKOV, Vajanského 2, 917 02 Trnava, Slovenská republika

OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA, ODBOR STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, Kollárova 8, 917 02
Trnava, Slovenská republika