



ROZHODNUTIE VYDANÉ V ZISŤOVACOM KONANÍ

Okresný úrad Dolný Kubín, odbor starostlivosti o životné prostredie ako príslušný orgán štátnej správy (ďalej len „OÚDK-OSŽP“) podľa § 1 ods.1 písm. c), § 5 ods. 1 zákona č. 525/2003 Z. z. o štátnej správe starostlivosti o životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov a ako príslušný orgán podľa § 3 písm. k) a § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa § 46 a 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny zákon“) vydáva podľa § 18 a § 29 ods. 2 a ods.11 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, na základe predloženého zámeru „**GREEN LAND CHALETS RESORT, Oravský Podzámok**“, ktorý predložil navrhovateľ **GREEN LAND, s.r.o., Dubnická 6, 851 01 Bratislava, IČO: 36 539 007** v zastúpení **Ing. Ján Laššák, Kamenická 849/2, 029 01 Námestovo** po ukončení zisťovacieho konania toto rozhodnutie:

Navrhovaná činnosť „**GREEN LAND CHALETS RESORT, Oravský Podzámok**“ navrhovateľa **GREEN LAND, s.r.o., Dubnická 6, 851 01 Bratislava, IČO: 36 539 007** v zastúpení **Ing. Ján Laššák, Kamenická 849/2, 029 01 Námestovo** vypracovaná spracovateľom: **EKO – GEO – CER, s.r.o., Sklodowskej 19, 851 04 Bratislava**, predmetom ktorej je výstavba rekreačných objektov v novovybudovanej rekreačnej zóne na parc. C-KN č. 545/1 – trvalý trávny porast v k.ú. Oravský Podzámok

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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon EIA“).

V súlade s ustanovením § 29 ods. 13 zákona EIA, OÚDK-OSŽP stanovuje podmienky a konkrétne požiadavky na eliminovanie alebo zmiernenie vplyvu navrhovanej činnosti na životné prostredie, ktoré vyplynuli zo stanovísk doručených k zámeru navrhovanej činnosti a z opatrení navrhnutých v zámere navrhovanej činnosti. Tieto podmienky bude potrebné zohľadniť v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov:

1. Zámer navrhovanej činnosti „**GREEN LAND CHALETS RESORT, Oravský Podzámok**“ musí byť v súlade so schváleným územným plánom obce Oravský Podzámok, jeho schválenými zmenami a doplnkami. Pre územie sú stanovené záväzné a smerné regulatívy priestorového usporiadania. Funkčná plocha je charakterizovaná ako rekreačná plocha navrhovaná - označená kódom R-22.

2. Charakteristika záujmového územia je príliš široko zameraná (napr. o. i. je zbytočné popisovať oblasti 20 km vzdialené od dotknutej lokality – okolie Lomnej, Oravskej Lesnej, či Zázrivej).
3. V dotknutom území sa flóra a fauna popisuje len všeobecne a vychádza zo všeobecnej charakteristiky spoločenstiev. Uvádzajú sa druhy, ktoré sa v území nevyskytujú (napr. hmyzovník muchovitý - *Ophrys insectifera*). Absentuje konkrétne posúdenie bioty na dotknutej parcele a príľahlých plochách.
4. Nakoľko zámer predpokladá výstavbu až 26 objektov, čím sa zaberie veľká plocha v bezprostrednom susedstve hniezdísk významných ohrozených a vzácných druhov vtákov zaradených do sústavy Natura 2000. Z tých, ktoré pravidelne hniezdia do 500 (700) m od zámeru nasledovné: orol krikľavý, tesár čierny, chrapkáč poľný, strakoš obyčajný, sova dlhochvostá, výra skalný. Tieto druhy budú výstavbou a prevádzkou výrazne negatívne ovplyvnené (vyrušovanie, strata časti lovísk a v prípade chrapkáča a strakoša aj hniezdísk). V zámere sa však uvádza na str. 171: „Realizáciou navrhovanej činnosti sa nepredpokladá významný negatívny vplyv na chránené druhy živočíchov a rastlín, resp. druhy európskeho alebo národného významu.“
5. Architektonické riešenie naznačené v zámere uvádza aj veľké presklené plochy, čo bude v tomto prírodnom prostredí znamenať zvýšenú mortalitu všetkých druhov vtákov nárazom na sklo. Z týchto dôvodov nie je vhodné využitie takýchto plôch.
6. Zámer negatívne vplyvní funkčnosť jestvujúceho poľnohospodárskeho areálu zmenšením plochy pasienkov.
7. Predmetná parcela je známa aj ako zosuvné územie. Bude preto potrebné posúdenie tohto faktora.
8. Zámer rekreačného areálu navrhuje výstavbu 26 individuálnych objektov – chát, ide o nevhodné riešenie rekreačného potenciálu územia záberom rozsiahlej plochy. Vhodnejší by bol zámer klasického rekreačného areálu hotelového typu. Žiaľ zámer je vypracovaný len v 1 variante.
9. Navrhované riešenie formou samostatných rekreačných chát, pre ich architektonický charakter umožní ich využitie aj ako rodinných domov, čo je v danej lokalite nevhodné.
10. Odvedenie splaškových vôd z rekreačných chatiek je navrhované do prefabrikovaných betónových žump s objemom 6m³. V zámere nie je ďalej ale uvedené ako bude odpad zo žump likvidovaný. Požadujeme vybudovanie čistiarne odpadových vôd pre odkanalizovanie rekreačných chát.
11. Z dôvodu obmedzenej kapacity zdroja pitnej vody v danej lokalite požadujeme vybudovanie protipožiarnej nádrže, ktorá nebude využívať prívod vody z existujúceho vodojemu.
12. Na strane 86 sa uvádza skutočnosť, že v predmetnej lokalite sa nachádzajú chránené stromy Topoľ pri SOU a Topoľ na nábřeží pri parkovisku. Tieto stromy však v súčasnosti už neexistujú.
13. Z hľadiska ochrany poľnohospodárskej krajiny požadujeme nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb a v prípade rozdelenia honov zabezpečiť prístup na neprístupné hony.
14. Obec Oravský Podzámok mala v minulosti, najmä po r. 1950, keď začala výstavba rodinných domov, značné problémy so zásobovaním pitnou vodou. Hradný vodovod, jeden z najstarších

vodovodov na Slovensku, postavený pre potreby Thurzovcov a podhradí, bol síce rozšírený o vodojem na pravej strane Račovského potoka, ale pre potreby rastúcej obce nestačil. Až pripojenie sa na Oravský skupinový vodovod, problémy vyriešilo. Plánovanému „resortu“ voda spod Javorovej stačiť nebude. V tomto smere si obec potrebuje ponechať určitú rezervu aj s ohľadom na celkový úbytok vody v budúcich rokoch.

15. V prípade realizácie zámeru treba počítať aj so znečistením potoka Račová a to aj napriek opatreniam uvedeným v tomto smere v zámere. Počas výstavby a prevádzky „resortu“ sa tomu nebude dať zabrániť. Potok Račová je už v súčasnosti nadmieru zaťažený znečistením a najmä v obdobiach sucha, stále častejších a zápacha priamo v pamiatkovo chránenej zóne.

16. Zámer svojim rozsahom (26 chatiek) vytvára prakticky novú osadu, či dedinu, so značným vplyvom na vzhľad územia pri štátnej ceste I/78, ovplyvneným najmä pre Oravu netypickým tvarom chatiek, pripomínajúcich skôr domy smútku. Ide o úplne cudzí prvok, ku ktorému by sa mali vyjadriť architekti a pamiatkári.

17. Názov predmetnej lokality sa v dokumentoch uvádza ako „Poľany“, preto požadujeme zachovanie tohto názvu v názve navrhovanej činnosti GREEN LAND CHALETS RESORT, Oravský Podzámok.

18. Nakoľko predmetná lokalita si vyžaduje napojenie na frekventovanú cestu I/78 (za obdobie dvoch mesiacov február a marec 2024 smerom na Hruštín prešlo 140 188 automobilov a smerom na Oravský Podzámok 162 727 automobilov vrátane nákladných automobilov) požaduje aby napojenie na cestu I/78 bolo navrhnuté tak, aby nedochádzalo ku kolíziám v cestnej premávke a neboli ohrozovaní účastníci cestnej premávky.

19. Z hľadiska stability je posudzované územie a jeho okolie evidované ako potenciálne zosuvné územie, z hľadiska hydrogeologických pomerov svahu sa jedná o svah s výskytom prameňov a mokrín, preto požadujeme vykonať inžiniersko-geologický a hydrogeologický prieskum lokality a posúdiť možnosti odvádzania vôd z povrchového odtoku z územia a budovania navrhovaných stavebných objektov.

20. Dodržať platné legislatívne predpisy v oblasti vodného hospodárstva.

ODÔVODNENIE

OÚDK-OSŽP na základe žiadosti navrhovateľa, **GREEN LAND, s.r.o., Dubnická 6, 851 01 Bratislava, IČO: 36 539 007** v zastúpení **Ing. Ján Laššák, Kamenická 849/2, 029 01 Námestovo** doručenej úradu dňa 13. 03. 2024, začal správne konanie podľa § 18 ods. 2 písm. b) a podľa § 29 ods. 1 písm. a) zákona EIA vo veci posúdenia zámeru navrhovanej činnosti **GREEN LAND CHALETS RESORT, Oravský Podzámok** vypracovaného podľa Prílohy č. 9 k zákonu EIA.

Predložený zámer navrhovanej činnosti je svojimi parametrami zaradený podľa Prílohy č. 8 zákona EIA, kapitola č. 14. Účelové zariadenia pre šport, rekreáciu a cestovný ruch, položka č. 5 – Športové a rekreačné areály vrátane trvalých kempingov a karavánových miest neuvedené v položkách 1 – 4, časť B - zisťovacie konanie v zastavanom území od 10 000 m² a mimo zastavaného územia od 5 000 m².

Navrhovaný zámer podlieha svojimi parametrami zisťovaciemu konaniu, ktoré OÚDK-OSŽP vykonal podľa § 29 zákona EIA. Na zisťovacie konanie sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní, zákon č. 71/1976 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, okrem osobitosti konania ustanovených v § 20 a v § 20a zákona EIA.

Správne konanie vo veci zistenia, či navrhovaná činnosť podlieha posudzovaniu

podľa zákona EIA začalo predložením zámeru navrhovanej činnosti na OÚDK-OSŽP dňa 13.03.2024.

Zámer navrhovanej činnosti je vypracovaný podľa Prílohy č. 10 zákona EIA v jednom realizačnom variante. OÚDK-OSŽP na základe žiadosti navrhovateľa upustil podľa § 22, ods. 7 zákona EIA listom prot. č.: OU-DK-OSZP-2024/001887-DUD zo dňa 01.03.2024 od variantného riešenia zámeru.

Účelom navrhovanej činnosti je zrealizovať areál pre rekreačné účely, ako aj súvisiacej dopravnej a technickej infraštruktúry.

Navrhovaná činnosť bude umiestnená a realizovaná v Žilinskom kraji, v okrese Dolný Kubín, v katastrálnom území obce Oravský Podzámok v lokalite Poľana, na parcele C-KN č. 545/1 - trvalý trávny porast.

Navrhovaná činnosť predstavuje výstavbu rekreačných objektov v novovybudovanej rekreačnej zóne s názvom GREEN LAND CHALETS RESORT. Rekreačné objekty majú byť umiestnené na svahu, v blízkosti lesa, trávnatých porastov a poľnohospodárskeho areálu. Pozemok je svahovitý, nezastavaný objektami, prevažne s trávami a krovinami. Dopravné napojenie je plánované zo západnej strany z cesty I. triedy. V území má byť osadených 26 rekreačných objektov, ku ktorým je na pozemku navrhovaný prístup z novovybudovanej komunikácie. GREEN LAND CHALETS RESORT je umiestnený v území, ktoré je v Územnom pláne obce Oravský Podzámok označené kódom R-22. Funkčná plocha je charakterizovaná ako rekreačná, pre územie sú stanovené záväzné a smerné regulatívy priestorového usporiadania. Zastavovacie podmienky sú upravené stavebným zákonom a súvisiacimi predpismi.

Základné ukazovatele:

- plocha riešeného územia: 33 335 m²
- celková zastavaná plocha: 4 352,4 m²
- rekreačné objekty typu A (SO 101, 105, 106, 117, 118, 119, 120, 125 a 126): 9 x 167,4 m²
- rekreačné objekty typu B (SO 102, 103, 104, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 121, 122, 123, 124): 17 x 167,4 m²
- IZP: 0,13
- plocha zelene: 26 978,7 m²
- KZ: 0,81
- spevnené plochy (chodníky, komunikácie): 2 004,9 m²
- počet nadzemných podlaží rekreačných objektov 1
- počet podzemných podlaží: 0
- počet rekreačných objektov: 26
- výška hrebeňa strechy: + 5 390 mm

Rekreačné objekty majú byť osadené vo svahovitom teréne. Jednotlivé objekty sú navrhnuté ako jednopodlažné, so sedlovou strechou.

Stavby budú rozdelené do dvoch typov (A a B) a to nasledovne:

- typ A: SO 101, 105, 106, 117, 118, 119, 120, 125 a 126
- typ B: SO 102, 103, 104, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 121, 122, 123, 124

Objekt typu A má pôdorysný tvar obdĺžnika s rozmermi 10,8 x 15,5 m. Vstup je navrhnutý z bočnej dlhšej strany. Na prízemí sa nachádza vstupná časť, denná obývacia časť, hygiena a dve samostatne oddelené izby. Pred dennou časťou sa nachádza prestrešená pobytová terasa.

Objekt typu B je odrzkadlený objekt A podľa dlhšej (zvislej) osi.

Navrhovaný vodovod bude napojený na existujúce prírodné potrubie zo zdroja do vodojemu. Existujúci prívod je z oceleového potrubia DN 80.

Ku každej navrhovanej chatke je navrhnutá samostatná vodovodná prípojka z HDPE potrubia d26, ukončená v navrhovanej prefabrikovanej vodomernej šachte s vnútornými rozmermi 1 200 x 900 mm, s výškou 1 800 mm.

Pre každú rekreačnú chatku je navrhnutá jedna vodotesná prefabrikovaná betónová žumpa s vonkajšími pôdorysnými rozmermi 2 700 x 1 600 mm a výškou 1 980 mm. Užitočný objem žumpy je 6 m³.

Pre potreby vykurovania a prípravy teplej vody sa uvažuje s použitím elektro kotla s výkonom 15 kW s prednostnou prípravou ohriatej pitnej vody. Ohriata pitná voda bude pripravovaná v zásobníku osadenom v kotli. Vykurovanie jednotlivých priestorov bude riešené podlahovým teplovodným kúrením, prípadne s doplnením vykurovacími doskovými telesami. V kúpeľni bude osadené okrem podlahového vykurovania aj rúrkové vykurovacie teleso.

Ako prístupová komunikácia pre riešenie zástavbu bude slúžiť novonavrhovaná spevnená asfaltová komunikácia, napojená na existujúcu asfaltovú komunikáciu. Komunikácia je navrhnutá ako obojsmerná dvojpruhová, ktorá sa rozvetvuje do dvoch protiľahlých obojsmerných jednopruhových komunikácií.

OÚDK-OSŽP rozposlal zámer navrhovanej činnosti podľa § 23 ods.1 zákona EIA listom č. OU-DK-OSZP-2024/002984-EIA-DUD zo dňa 21.03.2024 povolujuúcemu orgánu, rezortnému orgánu, dotknutým orgánom a dotknutej obci a zároveň ho zverejnil na webovej sídle ministerstva na webovej stránke: www.enviroportal.sk/eia-sea/informacny-system a dňa 21.03.2024 informoval verejnosť podľa § 24 ods.1 zákona EIA na svojom webovom sídle: www.minv.sk

OÚDK-OSŽP v rámci zisťovacieho konania použil kritériá pre zisťovacie konanie uvedené v prílohe č. 10 zákona EIA a zároveň prihliadal aj na stanoviská doručené podľa § 23 ods. 4 zákona EIA.

V procese zisťovacieho konania podľa § 23 ods. 4 zákona EIA doručili v zákonom stanovenom termíne príslušnému orgánu písomné stanoviska tieto subjekty:

1. Okresný úrad Žilina, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií (list č. OU-ZA-OCDPK-2024/028581/2PLI zo dňa 02.04.2024)

Účelom navrhovanej činnosti je výstavba areálu pre rekreačné účely, ako súvisiacej dopravnej a technickej infraštruktúry. Riešené územie je z južnej strany lemované lesným pozemkom, z východnej trávnatými porastmi, na severe sa nachádza poľnohospodárske družstvo a na západe lemuje pozemok cesta prvej triedy I/78. V území má byť osadených 26 rekreačných objektov, ku ktorým je na pozemku navrhovaný prístup z novovybudovanej komunikácie.

Okresný úrad Žilina, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií po preštudovaní zámeru navrhovanej činnosti „GREEN LAND CHALETS RESORT, Oravský Podzámok“ z hľadiska nami sledovaných záujmov nemá zásadné pripomienky.

2. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Dolnom Kubíne, (list č. ORHZ-DK1-2024/000138-001 zo dňa 28.03.2024)

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Dolnom Kubíne posúdilo podľa § 28 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a ako dotknutý orgán štátnej správy podľa § 23 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov projektovú dokumentáciu v projektovom stupni zámer „GREEN LAND CHALETS RESORT“ na pozemku parc. C-KN č. 545/1 v k.ú. Oravský Podzámok a s predloženou projektovou dokumentáciou súhlasí bez pripomienok.

3. Okresný úrad Dolný Kubín, odbor krízového riadenia (list č. OU-DK-OKR-2024/003491 zo dňa 04.04.2024)

Okresný úrad Dolný Kubín, odbor krízového riadenia k predloženému zámeru n e m á pripomienky a zároveň nepožadujeme, aby bol posudzovaný podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Dolnom Kubíne (list č. RÚVZDK/OHŽPaZ/666/2192/2024 zo dňa 05.04.2024).

Správny orgán s ú h l a s í s návrhom žiadateľa, Okresný úrad Dolný Kubín, odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie slobody 1, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 00151866, k zámeru „GREEN LAND CHALETS RESORT, Oravský Podzámok“, obstarávateľa GREEN LAND, s.r.o., Dubnická 6, 851 01 Bratislava, IČO: 36539007.

Účelom navrhovanej činnosti je vybudovať rekreačný areál a tým podporiť rekreačno-športový potenciál lokality na parcele KN-C č. 545/1 v k.ú. Oravský Podzámok, okres Dolný Kubín v Žilinskom kraji. K predmetnej stavbe vydal Regionálny úrad verejného zdravotníctva so sídlom v Dolnom Kubíne súhlasné stanovisko podľa § 6 ods. 3 písm. g) a § 13 ods. 3 písm. b) zákona č. 355/2007 Z. z. č. RÚVZDK/OHŽPaZ/1237/4389/2023 zo dňa 30.08.2023. Zámer predstavuje výstavbu 26 rekreačných objektov v novovybudovanej rekreačnej zóne s názvom „GREEN LAND CHALETS RESORT“. Rekreačné objekty majú byť umiestnené na svahu, v blízkosti lesa, trávnatých porastov a poľnohospodárskeho areálu. Dopravné napojenie je plánované zo západnej strany z cesty I. triedy. Navrhovaný vodovod bude napojený na existujúce prívodné potrubie zo zdroja do vodojemu. Odkanalizovanie splaškových odpadových vôd z každého objektu je navrhnuté samostatným systémom splaškovej kanalizácie gravitačne cez vonkajšiu splaškovú kanalizáciu do navrhovanej žumpy.

Vzhľadom na polohu zámeru v rámci výstavby navrhovanej činnosti musia byť počas výstavby dodržané limity ustanovené vyhláškou MZ SR č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí. O realizácii bude ekvivalentná hladina hluku zo stacionárnych a mobilných zdroj súvisiacich s prevádzkou navrhovanej činnosti v dotknutom území nie významná.

Predložené oznámenie o strategickom dokumente „GREEN LAND CHALETS RESORT, Oravský Podzámok“ bolo posudzované podľa zákona číslo 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, jeho riešenie rešpektuje ustanovenia uvedeného zákona a nie je predpoklad negatívneho vplyvu na životné prostredie, ktoré by mohlo mať negatívny dopad na verejné zdravie obyvateľstva.

5. Obec Oravský Podzámok (list č. OcÚ 71/2024 zo dňa 12.04.2024)

1. Zámer navrhovanej činnosti „GREEN LAND CHALETS RESORT, Oravský Podzámok“ musí byť v súlade so schváleným územným plánom obce Oravský Podzámok, jeho schválenými zmenami a doplnkami. Pre územie sú stanovené záväzné a smerné regulatívy priestorového usporiadania. Funkčná plocha je charakterizovaná ako rekreačná plocha navrhovaná- označená kódom R-22.

2. Charakteristika záujmového územia je príliš široko zameraná (napr. o. i. je zbytočné popisovať oblasti 20 km vzdialené od dotknutej lokality – okolie Lomnej, Oravskej Lesnej, či Zázrivej).

3. V dotknutom území sa flóra a fauna popisuje len všeobecne a vychádza zo všeobecnej charakteristiky spoločenstiev. Uvádzajú sa druhy, ktoré sa v území nevyskytujú (napr. hmyzovník muchovitý - Ophrys insectifera). Absentuje konkrétne posúdenie bioty na dotknutej parcele a priľahlých plochách.

4. Nakoľko zámer predpokladá výstavbu až 26 objektov, čím sa zaberie veľká plocha v bezprostrednom susedstve hniezdísk významných ohrozených a vzácných druhov vtákov zaradených do sústavy Natura 2000. Z tých, ktoré pravidelne hniezdia do 500 (700) m od zámeru nasledovné: orol kriľavý, tesár čierny, chrapkáč poľný, strakoš obyčajný, sova dlhochvostá, výra skalný. Tieto druhy budú výstavbou a prevádzkou výrazne negatívne ovplyvnené (vyrušovanie, strata časti lovisk a v prípade chrapkáča a strakoša aj hniezdísk). V zámere sa však uvádza na str. 171: „Realizáciou navrhovanej činnosti sa nepredpokladá významný negatívny vplyv na chránené druhy živočíchov a rastlín, resp. druhy európskeho alebo národného významu.“
5. Architektonické riešenie naznačené v zámere uvádza aj veľké presklené plochy, čo bude v tomto prírodnom prostredí znamenať zvýšenú mortalitu všetkých druhov vtákov nárazom na sklo. Z týchto dôvodov nie je vhodné využitie takýchto plôch.
6. Zámer negatívne vplyvní funkčnosť jestvujúceho poľnohospodárskeho areálu zmenšením plochy pasienkov.
7. Predmetná parcela je známa aj ako zosuvné územie. Bude preto potrebné posúdenie tohto faktora.
8. Zámer rekreačného areálu navrhuje výstavbu 26 individuálnych objektov – chát, ide o nevhodné riešenie rekreačného potenciálu územia záberom rozsiahlej plochy. Vhodnejší by bol zámer klasického rekreačného areálu hotelového typu. Žiaľ zámer je vypracovaný len v 1 variante.
9. Navrhované riešenie formou samostatných rekreačných chát, pre ich architektonický charakter umožní ich využitie aj ako rodinných domov, čo je v danej lokalite nevhodné.
10. Odvedenie splaškových vôd z rekreačných chatiek je navrhované do prefabrikovaných betónových žump s objemom 6m³. V zámere nie je ďalej ale uvedené ako bude odpad zo žump likvidovaný. Požadujeme vybudovanie čistiarne odpadových vôd pre odkanalizovanie rekreačných chát.
11. Z dôvodu obmedzenej kapacity zdroja pitnej vody v danej lokalite požadujeme vybudovanie protipožiarnej nádrže, ktorá nebude využívať prívod vody z existujúceho vodojemu.
12. Na strane 86 sa uvádza skutočnosť, že v predmetnej lokalite sa nachádzajú chránené stromy Topoľ pri SOU a Topoľ na nábřeží pri parkovisku. Tieto stromy však v súčasnosti už neexistujú.
13. Z hľadiska ochrany poľnohospodárskej krajiny požadujeme nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb a v prípade rozdelenia honov zabezpečiť prístup na neprístupné hony.
14. Obec Oravský Podzámok mala v minulosti, najmä po r. 1950, keď začala výstavba rodinných domov, značné problémy so zásobovaním pitnou vodou. Hradný vodovod, jeden z najstarších vodovodov na Slovensku, postavený pre potreby Thurzovcov a podhradia, bol síce rozšírený o vodojem na pravej strane Račovského potoka, ale pre potreby rastúcej obce nestačil. Až pripojenie sa na Oravský skupinový vodovod, problémy vyriešilo. Plánovanému „resortu“ voda spod Javorovej stačiť nebude. V tomto smere si obec potrebuje ponechať určitú rezervu aj s ohľadom na celkový úbytok vody v budúcich rokoch.
15. V prípade realizácie zámeru treba počítať aj so znečistením potoka Račová a to aj napriek opatreniam uvedeným v tomto smere v zámere. Počas výstavby a prevádzky „resortu“ sa tomu nebude dať zabrániť. Potok Račová je už v súčasnosti nadmieru zaťažený znečistením a najmä v obdobiach sucha, stále častejších a zápacha priamo v pamiatkovo chránenej zóne.
16. Zámer svojim rozsahom (26 chatiek) vytvára prakticky novú osadu, či dedinu, so značným vplyvom na vzhľad územia pri štátnej ceste I/78, ovplyvneným najmä pre Oravu netypickým tvarom chatiek, pripomínajúcich skôr domy smútku. Ide o úplne cudzí prvok, ku ktorému by sa mali vyjadriť architekti a pamiatkári.
17. Názov predmetnej lokality sa v dokumentoch uvádza ako „Poľany“, preto požadujeme zachovanie tohto názvu v názve navrhovanej činnosti GREEN LAND CHALETS RESORT,

Oravský Podzámok.

18. Nakoľko predmetná lokalita si vyžaduje napojenie na frekventovanú cestu I/78 (za obdobie dvoch mesiacov február a marec 2024 smerom na Hruštín prešlo 140188 automobilov a smerom na Oravský Podzámok 162727 automobilov vrátane nákladných automobilov) požaduje aby napojenie na cestu I/78 bolo navrhnuté tak, aby nedochádzalo ku kolíziám v cestnej premávke a neboli ohrozovaní účastníci cestnej premávky.

V zmysle §23 ods. 4 zákona EIA navrhovaný zámer bol zverejnený na úradnej tabuli obce Oravský Podzámok a na jej webovom sídle od 25.03.2024 do 16.04.2024.

6. Okresný úrad Dolný Kubín, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva (list č. OU-DK-OSZP-2024/003260 zo dňa 11.04.2024)

V prípade, že so vzniknutými odpadmi bude nakladané v súlade so zákonom NR SR č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, k predloženému dokumentu nemáme pripomienky.

7. Okresný úrad Dolný Kubín, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany vôd (list č. OU-DK-OSZP-2024/003694 zo dňa 15.04.2024)

Okresný úrad Dolný Kubín, odbor starostlivosti o životné prostredie, orgán štátnej vodnej správy, po preštudovaní zámeru dáva v zmysle § 23 ods. 4 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov nasledovné stanovisko:

1. Z hľadiska stability je posudzované územie a jeho okolie evidované ako potenciálne zosuvné územie, z hľadiska hydrogeologických pomerov svahu sa jedná o svah s výskytom prameňov a mokrín, preto požadujeme vykonať inžiniersko-geologický a hydrogeologický prieskum lokality a posúdiť možnosti odvádzania vôd z povrchového odtoku z územia a budovania navrhovaných stavebných objektov.

2. Dodržať platné legislatívne predpisy v oblasti vodného hospodárstva.

Ostatné oslovené dotknuté orgány štátnej správy: Okresný úrad Dolný Kubín, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny; Okresný úrad Dolný Kubín, pozemkový a lesný odbor; Žilinský samosprávny kraj Žilina, rezortné orgány: Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR Bratislava, Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR Bratislava, navrhovateľ: GREEN LAND, s.r.o., Bratislava v zastúpení Ing. Ján Laššák, Námestovo ktorým bol zaslaný zámer navrhovanej činnosti v zákonnej lehote písomné stanovisko príslušnému orgánu nedoručili, a preto sa ich stanovisko podľa § 23 ods. 4 zákona EIA považuje za súhlasné.

Dotknutá verejnosť podľa § 24 zákona EIA stanovisko k predloženému zámeru nezaslala.

OU-DK-OSZP v súlade s § 33 ods. 2 správneho zákona k podkladom rozhodnutia a jeho zistení dal možnosť v liste prot.č.: OU-DK-OSZP-2024/002984-EIA-DUD-ozn. zo dňa 21.03.2024 účastníkom konania vyjadriť sa pred vydaním predmetného rozhodnutia.

Do spisu bolo možné účastníkom konania nahliadnuť na OÚDK-OSZP, Námestie slobody 1, 026 01 Dolný Kubín. Účastníci konania túto možnosť nevyužili.

OÚ DK-OSZP v rámci zisťovacieho konania posúdil navrhovanú činnosť z hľadiska povahy a rozsahu danej činnosti, miesta vykonávania, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, zváženia stavu životného prostredia v danom území.

ZÁVER

OÚ DK-OSŽP v rámci zisťovacieho konania posúdil navrhovanú činnosť z hľadiska povahy a rozsahu danej činnosti, miesta vykonávania, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, zváženia stavu životného prostredia v danom území.

OÚDK-OSŽP na základe predloženého zámeru navrhovanej činnosti vykonal zisťovacie konanie podľa § 29 zákona EIA z ktorého vyplynulo, že vzhľadom na charakter, rozsah a predpokladané vplyvy navrhovanej činnosti na životné prostredie neboli identifikované také závažné okruhy problémov, ktoré by bolo potrebné posudzovať podľa zákona EIA.

Pri rozhodovaní o tom, či sa navrhovaná činnosť bude posudzovať podľa zákona EIA, OÚDK-OSŽP primerane použil kritériá pre zisťovacie konanie uvedené v prílohe č. 10 zákona EIA, pričom prihliadal aj na stanoviská doručené podľa § 23 ods.4 zákona EIA a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

OÚDK-OSŽP na základe preskúmania a zhodnotenia predloženého zámeru, stanovísk subjektov konania, zistenia stavu z hľadiska zhodnotenia celkovej úrovne ochrany životného prostredia podľa zákona konštatuje, že nie sú ohrozené ani neprimerane obmedzené alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy subjektov konania a sú splnené podmienky podľa zákona a predpisov upravujúcich konania, ktoré boli súčasťou zámeru a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Dotknuté orgány štátnej správy, ktoré sa vyjadrili v priebehu zisťovacieho konania, nepožadovali ďalšie posudzovanie a vyslovili názor ukončiť posudzovanie navrhovanej činnosti na úrovni zisťovacieho konania.

Ak sa zistí, že skutočné vplyvy posudzovanej činnosti sú väčšie, ako sa uvádza v zámere, je ten, kto činnosť vykonáva, povinný zabezpečiť opatrenia na zosúladenie skutočného vplyvu s vplyvom uvedeným v zámere a v súlade s podmienkami určenými v rozhodnutí o povolení činnosti podľa osobitých predpisov.

Upozornenie:

Podľa § 29 ods. 16 zákona EIA dotknutá obec o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní bezodkladne informuje verejnosť na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a na úradnej tabuli obce.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Okresný úrad Dolný Kubín, odbor starostlivosti o životné prostredie, Námestie slobody 1, 026 01 Dolný Kubín.

Podľa § 24 ods. 4 zákona EIA sa za deň doručenia rozhodnutia verejnosti, ktorá môže podať odvolanie aj v prípade, že nie je účastník konania, považuje pätnásty deň zverejnenia tohto rozhodnutia podľa § 29 ods. 15 zákona EIA.

Ak toto rozhodnutie po vyčerpaní prípustných riadnych opravných prostriedkov nadobudne právoplatnosť, jeho zákonnosť môže byť preskúmaná súdom.

Ing. Soňa Vrabčeková
vedúca odboru

Rozhodnutie sa doručuje :

1. GREEN LAND, s.r.o., Dubnická 6, 851 01 Bratislava
v zastúpení Ing. Ján Laššák, Kamenická 849/2, 029 01 Námestovo
2. Obec Oravský Podzámok, Oravský Podzámok 141, 027 41 Oravský Podzámok

Rezortné orgány:

1. Ministerstvo školstva, vedy výskumu a športu SR, Stromová 1, 813 30 Bratislava
2. Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR, Lakeside park 2, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava

Dotknuté orgány:

1. Okresný úrad Dolný Kubín, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany vôd, Námestie slobody 1, 026 01 Dolný Kubín
2. Okresný úrad Dolný Kubín, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa odpadového hospodárstva, Námestie slobody 1, 026 01 Dolný Kubín
3. Okresný úrad Dolný Kubín, odbor starostlivosti o životné prostredie, štátna správa ochrany prírody a krajiny, Námestie slobody 1, 026 01 Dolný Kubín
4. Okresný úrad Dolný Kubín, odbor krízového riadenia, Námestie slobody 1, 026 01 Dolný Kubín
5. Okresný úrad Dolný Kubín, pozemkový a lesný odbor, Námestie slobody 1, 026 01 Dolný Kubín
6. RÚVZ so sídlom v Dolnom Kubíne, Nemocničná 12, 026 01 Dolný Kubín
7. ORHaZZ v Dolnom Kubíne, Matúškova 1636/13, 026 01 Dolný Kubín
8. Okresný úrad Žilina, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Vysokoškolákov 8556/33B, 010 08 Žilina
9. Žilinský samosprávny kraj, odbor dopravy a regionálneho rozvoja, Komenského 48, 011 09 Žilina