

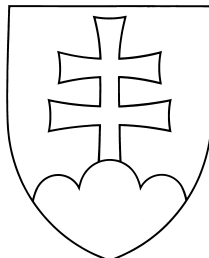
OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA
ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY
Oddelenie štátnej stavebnej správy
Kollárova 8, 917 02 Trnava

Číslo spisu

OU-TT-OVBP2-2023/035056-002

Trnava

28. 07. 2023



Rozhodnutie
VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Popis konania / Účastníci konania

Rozhodnutie v konaní o odvolaní účastníka konania, spoločnosti BD Skalica, s.r.o., Stará Ivanská cesta 1/386, 821 04 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 51 846 161, v zast. konateľom Júliusom Kozákom, zo dňa 13.03.2023, voči rozhodnutiu stavebného úradu mesta Gbely, č. výst. 427/2022-614/2023 zo dňa 23.02.2023, ktorým bolo vydané územné rozhodnutie o stavebnej uzávere územia: zo severozápadnej strany vymedzené ulicou Karvašova, z juhozápadnej strany navrhovaným pokračovaním ulice Karvašova, zo severovýchodnej plochami bytových domov priliehajúcich k ulici Lúčky a z juhovýchodnej rozhraním parciel KN-C č. 13563 a 13562; na pozemkoch parc. č. 13567/2, 13567/3, 13568/2, 13568/3, 13569/2, 13569/3, 13570/10, 13570/11, 13570/1, 13569/1, 13568/1, 13567/1, 13566, 13565/1, 13565/2, 13564, 13563, v kat. úz. Skalica, pre navrhovateľa mesto Skalica, Námestie slobody č. 10, 909 01 Skalica, IČO: 00309982, pričom bola určená platnosť rozhodnutia do doby schválenia a nadobudnutia účinnosti Územného plánu zóny Lúčky- Jazerné polia, najviac však päť rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti predmetného rozhodnutia,

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou – rozhodnutie vyvesené na úradnej tabuli OU Trnava, Kollárova 8, Trnava a zároveň bude zverejnené na webovej stránke OU Trnava a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli na ústrednom portáli verejnej správy.

Výrok

Okresný úrad Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej iba OU Trnava - OVBP2), ako orgán štátnej správy príslušný podľa ust. § 1 zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie, ust. § 9 zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa ust. § 118 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v spojení s ust. § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, v konaní o odvolaní účastníka konania, spoločnosti BD Skalica, s.r.o., Stará Ivanská cesta 1/386, 821 04 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 51 846 161, v zast. konateľom Júliusom Kozákom, zo dňa 13.03.2023, voči rozhodnutiu stavebného úradu mesta Gbely, č. výst. 427/2022-614/2023 zo dňa 23.02.2023, ktorým bolo vydané územné rozhodnutie o stavebnej uzávere územia: zo severozápadnej strany vymedzené ulicou Karvašova, z juhozápadnej strany navrhovaným pokračovaním ulice Karvašova, zo severovýchodnej plochami bytových domov priliehajúcich k ulici Lúčky a z juhovýchodnej rozhraním parciel KN-C č. 13563 a 13562; na pozemkoch parc. č. 13567/2, 13567/3, 13568/2, 13568/3, 13569/2, 13569/3, 13570/10, 13570/11, 13570/1, 13569/1, 13568/1, 13567/1, 13566, 13565/1, 13565/2, 13564, 13563, v kat. úz. Skalica, pre navrhovateľa mesto Skalica, Námestie slobody č. 10, 909 01 Skalica, IČO: 00309982, pričom bola určená platnosť rozhodnutia do doby schválenia a nadobudnutia účinnosti Územného plánu zóny Lúčky- Jazerné polia, najviac však päť rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti predmetného rozhodnutia,

r o z h o d l takto:

OU-TT-OVBP2-2023/035056-0118193/2023

OU Trnava – OVBP2 podľa ust. § 59 ods. 3 správneho poriadku rozhodnutie stavebného úradu mesta Gbely, č. výst. 427/2022-614/2023 zo dňa 23.02.2023, pre porušenie ust. § 39d ods. 1 stavebného zákona, ust. § 3 ods. 7 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ust. § 3 ods. 1, 5, ust. § 32 ods. 1, ust. § 46, ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku zrušuje a vec vracia prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie v súlade so zákonom.

Odôvodnenie

Napadnutým rozhodnutím, č. výst. 427/2022-614/2023 zo dňa 23.02.2023, stavebný úrad, mesto Gbely, určený listom č.j. OU-TT-OVBP2-2022/047798-002 zo dňa 08.11.2022, podľa ust. § 39 a § 39d stavebného zákona a ust. § 4 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, vydal územné rozhodnutie o stavebnej uzávere územia: zo severozápadnej strany vymedzené ulicou Karvašova, z juhozápadnej strany navrhovaným pokračovaním ulice Karvašova, zo severovýchodnej plochami bytových domov priliehajúcich k ulici Lúčky a z juhovýchodnej rozhraním parciel KN-C č. 13563 a 13562; na pozemkoch parc. č. 13567/2, 13567/3, 13568/2, 13568/3, 13569/2, 13569/3, 13570/10, 13570/11, 13570/1, 13569/1, 13568/1, 13567/1, 13566, 13565/1, 13565/2, 13564, 13563, v kat. úz. Skalica, pre navrhovateľa mesto Skalica, Námestie slobody č. 10, 909 01 Skalica, IČO: 00309982, pričom určil platnosť rozhodnutia do doby schválenia a nadobudnutia účinnosti Územného plánu zóny Lúčky- Jazerné polia, najviac však päť rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti predmetného rozhodnutia.

Proti preskúmanému rozhodnutiu sa dňa 13.03.2023 odvolal účastník konania, spoločnosť BD Skalica, s.r.o., Stará Ivanská cesta 1/386, 821 04 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 51 846 161, v zast. konateľom Júliusom Kozákom, ktorý vo svojom odvolaní uvádzajú nasledovné:

„I. Územným rozhodnutím o stavebnej uzávere č.j. 427/2022-614/2023 zo dňa 23.2.2023, ktoré bolo doručené našej spoločnosti dňa 2.3.2023, Mesto Gbely, Stavebný úrad, Nám. slobody 1261, 908 45 Gbely vyhlásilo stavebnú uzáveru na pozemky parcely reg. "C" KN č. 13567/2, 13567/3, 13568/2, 13568/3, 13569/2, 13569/3, 13570/10, 13570/11, 13570/1, 13569/1, 13568/1, 13567/1, 13566, 13565/1, 13565/2, 13564, 13563, kat. úz. Skalica, a to z dôvodu potreby komplexného priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality Jazerné polia, potreby určiť jeho zásady, navrhnuť vecnú a časovú koordináciu činností ovplyvňujúcich tvorbu priestoru danej lokality v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja. Ďalším dôvodom je potreba stabilizácie územia, aby nekoordinovanými stavebnými zásahmi do územia nebola ohrozená, resp. znemožnená organizácia predmetného územia, pričom predmetné rozhodnutie platí až do doby schválenia a nadobudnutia účinnosti Územného plánu zóny Lúčky-Jazerné polia, naviac však päť rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia (ďalej ako „napadnuté rozhodnutie“).

II. Touto cestou podáva naša spoločnosť ako účastník konania v zákonom stanovenej lehote proti napadnutému rozhodnutiu, ktoré napáda v celom rozsahu, nasledovné odvolanie:

1/ V prvom rade uvádzame, že rozhodnutie vydané v tejto veci je nulitné, t. j. nevyvolávajúce žiadne právne účinky, pretože bolo vydané neoprávneným orgánom. Naša spoločnosť už vo svojich námietkach napadla, že konanie bolo začaté nepríslušným orgánom. K predmetnej námietke sa stavebný úrad vyjadril len tak, že Mesto Gbely začal konanie ako stavebný úrad určený Okresným Úradom Trnava, odborom výstavby a bytovej politiky (č.j. OT-TT-OVBP2-2022/047798-002 zo dňa 8.11.2022) podľa § 33 a § 119 ods. 3 stavebného zákona, pričom uviedol, že výklad našej spoločnosti je nesprávny vzhľadom na samotné znenie príslušného ustanovenia, keďže pokiaľ by zákonodarcu mal na mysli zúženie takejto nestrannosti konania len na vlastníctvo stavieb, slovo „navrhovateľ“ by v predmetnom znení zákona bolo úplne zbytočné, pričom stavebný úrad súčasne poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Žiline, sp. zn. 20 S /84/2015 a odmietol aplikovať stanovisko MDVRR SR, odboru štátnej stavebnej správy č. 01555/B621-SV/02257/Kr.

Naša spoločnosť trvá na tom, že stavebný úrad začal konanie ako vecne a miestne nepríslušný stavebný úrad, nakoľko v danom prípade, t. j. v konaní o stavebnej uzávere sa neaplikuje ustanovenia § 119 ods. 3 stavebného zákona. Podľa § 119 ods. 3 stavebného zákona: „Ak je na konanie príslušná obec ako stavebný úrad a je zároveň navrhovateľom, stavebníkom alebo vlastníkom stavby, alebo žiadateľom o povolenie terénnych úprav, prác alebo zariadení, ktoré sú predmetom konania, krajský stavebný úrad určí, ktorý stavebný úrad vykoná konanie a vydá rozhodnutie.“

Predmetné ustanovenie taxatívne vymenúva prípady, kedy obec ako stavebný úrad nemôže sama konať a rozhodnúť o návrhu na vydanie územného rozhodnutia z dôvodu stretu záujmov. Z dikcie uvedeného ustanovenia stavebného zákona teda jednoznačne vyplýva, že postup určenia stavebného úradu príslušného na správne konanie sa aplikuje výlučne na

(i) na územné konanie týkajúce sa stavieb /je zároveň navrhovateľom, stavebníkom alebo vlastníkom stavby/ (podľa § 32 písm. a) stavebného zákona - územné konanie a rozhodnutie o umiestnení stavby) alebo na

(ii) na stavebné konanie o povolení stavieb, terénnych úprav, prác a zariadení /žiadateľom o povolenie terénnych úprav, prác alebo zariadení, ktoré sú predmetom konania/ (§ 54 stavebného zákona - konanie o povolení stavieb, ich zmien a udržiavacích prác a § 71 stavebného zákona - konanie o povolení terénnych úprav a prác), ktoré sú predmetom konania a netýka sa

(i) územného konania o využití územia (podľa § 32 ods. 1 písm. b) stavebného zákona), alebo

(ii) územného konania o chránenom území alebo o ochrannom pásme, (podľa § 32 ods. 1 písm. c) stavebného zákona) alebo

(iii) územného konania o stavebnej uzávere (podľa § 32 ods. 1 písm. d) stavebného zákona).

Uvedené ustanovenie tak negatívne vymedzuje, že v prípade územného rozhodnutia o stavebnej uzávere môže byť navrhovateľ aj stavebný úrad totožný. Tvrdenia stavebného úradu, že pokiaľ by zákonodarca mal na mysli zúženie takejto nestrannosti konania len na vlastníctvo stavieb, slovo „navrhovateľ“ by v predmetnom znení zákona bolo úplne zbytočné, sú v celom rozsahu nepravdivé. V prvom je potrebné konštatovať, že naša spoločnosť v námietkach nenamietala použitie § 119 ods. 3 stavebného zákona len na „vlastníctvo stavieb“ ako stavebný úrad uviedol vo svojom napadnutom rozhodnutí. Už len z tohto dôvodu je napadnuté rozhodnutie nedostatočne odôvodnené, zmätočné, a preto je potrebné predmetné rozhodnutie zrušiť. Ako z vyššie uvedeného vyplýva použitie § 119 ods. 3 stavebného zákona sa aplikuje výlučne (i) na územné konanie týkajúce sa stavieb a (ii) na stavebné konanie o povolení stavieb, terénnych úprav, prác a zariadení. Pokiaľ stavebný úrad tvrdí, že v takomto prípade by bolo použitie slova „navrhovateľ“ v predmetnom znení zákona úplne zbytočné (a teda de facto by v predmetnom ustanovení postačovalo ponechanie slovného spojenia „stavebníkom alebo vlastníkom stavby“), týmto stavebný úrad preukazuje neznalosť stavebného zákona, keďže pojem stavebník sa v stavebnom zákone objavuje až vo fáze povoľovania stavieb (ohlásenie stavby, stavebné povolenie), pričom do tohto momentu sa pojem stavebník nepoužíva, a preto v procese podľa § 32 písm. a) stavebného zákona (územné konanie a rozhodnutie o umiestnení stavby) nevystupuje stavebník, ale navrhovateľ, a preto v žiadnom prípade nemožno súhlasiť s tvrdením stavebného úradu podľa ktorého, ak by zákonodarca mal na mysli zúženie takejto nestrannosti konania len na vlastníctvo stavieb, slovo „navrhovateľ“ by v predmetnom znení zákona bolo úplne zbytočné.

Naša spoločnosť zároveň uvádza, že stavebný úrad v odôvodnení svojho rozhodnutia poukazuje na rozhodnutie Krajského súdu v Žiline, sp. zn. 20 S /84/2015, ktoré však nemá nič spoločné s prejednávanou vecou, nakoľko predmetom konania nebolo posudzovanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere, na ktoré sa § 119 ods. 3 stavebného zákona neaplikuje, ale predmetom bolo posudzovanie rozhodnutia o umiestnení stavby, na ktoré sa § 119 ods. 3 stavebného zákona aplikuje, a preto poukazovanie na toto rozhodnutie neobstoí. Naopak naša spoločnosť poukazuje na Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 23. mája 2013, sp. zn. 8 Sžp 13/2012 podľa ktorého platí, že: „Určenie iného orgánu na konanie a rozhodovanie vo veci ako by bol príslušný, treba, ako výnimku z pravidla, uplatňovať reštriktívne. Stavebný zákon taxatívne vymedzuje situácie, ktoré odôvodňujú aplikáciu § 119 ods. 3 a tieto nemožno rozširovať. Prihliadajúc na skutočnosť, že na určenie príslušného stavebného úradu sa nevzťahuje správny poriadok, treba dbať o to, aby takýto postup neznamenal prejav svojvôle správneho orgánu.“ Vzhľadom na vyššie uvedené je zrejme, že napadnuté rozhodnutie vydal neoprávnený orgán, a postup v tejto veci je prejavom svojvôle správneho orgánu.

Náš výklad je podporený aj stanoviskom MDVRR SR, odboru štátnej stavebnej správy č. 01555/B621-SV/02257/Kr zo dňa 20.1.2014, v ktorom ministerstvo uviedlo, že rozhodnutie o stavebnej uzávere podľa ustanovenia § 39d stavebného zákona vydáva územne príslušný stavebný úrad, ktorým je obec a nie je potrebné aplikovať ustanovenie § 119 ods. 3 stavebného zákona.

Vzhľadom na uvedené je treba konštatovať, že začatie územného konania o stavebnej uzávere vydané v tejto veci vydal územne nepríslušný stavebný úrad. Postup stavebného úradu je tak nezákonný, čoho dôsledkom je aj to, že napadnuté rozhodnutie je nezákonné.

2/ Namietame, že pri vydaní napadnutého rozhodnutia neboli splnené všetky zákonom stanovené podmienky, a teda napadnuté rozhodnutie je nezákonné. Návrh na vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere, ako aj napadnuté rozhodnutie bolo odôvodnené potrebou komplexného priestorového usporiadania a funkčného využívania lokality Jazerné polia, ktoré mal zabezpečiť územný plán zóny Lúčky-Jazerné polia, ktorý podľa návrhu navrhovateľa začal navrhovateľ obstarávať. V zmysle § 39d ods. 1 stavebného zákona platí, že rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu. Stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia poukazuje na to, že podkladom pre vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere môže byť aj územný plán zóny, čo však naša spoločnosť nerozporela. Naša spoločnosť rozporuje to, že len samotná skutočnosť, že Mesto Skalica začína obstarávať územný plán zóny, pritom samo o sebe nie je zákonným dôvodom na vyhlásenie stavebnej uzávery (§39d ods. 1 stavebného zákona), nakoľko z návrhu

navrhovateľa, ale ani z napadnutého rozhodnutia nevyplýva ako by eventúálna stavebná činnosť znemožnila budúce využívanie územia podľa pripravovaného územného plánu zóny Lúčky-Jazerné polia.

Bez ohľadu na túto skutočnosť opätovne uvádzame, že zo spisového materiálu pritom vôbec nevyplýva, že Mesto Skalica skutočne začalo obstarávať, resp. pripravovať územný plán zóny, čo je zákonnou podmienkou pre vyhlásenie stavebnej uzávery. Už len táto skutočnosť tak postačuje na zamietnutie návrhu navrhovateľa a zrušenie napadnutého rozhodnutia, nakoľko navrhovateľ nepreukázal svoje tvrdenia a nepreukázal splnenie zákonných podmienok na vyhlásenie stavebnej uzávery. V takomto prípade by boli vlastníci dotknutých pozemkov neprimerane dlhú dobu obmedzení na svojich zákonných právach, nakoľko Mesto Skalica by mohlo začať vykonávať kroky smerujúce k obstaraniu územného plánu až 4 alebo 5 rokov od vydania rozhodnutia. Je potrebné konštatovať, že táto skutočnosť z podkladov nachádzajúcich sa v spisovom materiáli nevyplýva, a teda stavebný úrad nemohol mať za dostatočne a jednoznačne preukázané, že by boli splnené všetky zákonom stanovené podmienky, ktoré odôvodňujú vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere v zmysle ustanovenia § 39d ods. 1 stavebného zákona.

K tvrdeniam stavebného úradu podľa ktorých sa obstaranie územného plánu zóny začína prípravnými prácami obstarávateľa uvádzame, že z návrhu navrhovateľa a ani z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nevyplýva ani tá skutočnosť, že navrhovateľ začal s prípravnými prácami. Naopak stavebný úrad v odôvodnení konštatuje niečo čo nemal vôbec preukázané, a to že: „Orgán územného plánovania začal prípravné práce obstarávateľa sústredením podkladov viažucich sa k územiu ako i oznámením o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie, ktoré bolo doručené verejnosti spôsobom v mieste obvyklým a dotknutým orgánom jednotlivo.“ Z návrhu navrhovateľa a ani zo žiadnych z dôkazov založených v spise nevyplýva, že obstarávateľ začal prípravné práce sústredením podkladov viažucich sa k Územiu, ako ani to, že oznámenie o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie bolo doručené verejnosti spôsobom v mieste obvyklým a dotknutým orgánom jednotlivo, a teda stavebný úrad postupoval v rozpore s § 34 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), keď mal za preukázané niečo, čo nevyplýva z vykonaného dokazovania. Podľa § 34 ods. 6 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) pritom netreba dokazovať len skutočnosti všeobecne známe alebo skutočnosti známe správnomu orgánu z úradnej činnosti. Skutočnosť, či obstarávateľ začal prípravné práce sústredením podkladov viažucich sa k územiu ani to, či oznámenie o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie bolo doručené verejnosti spôsobom v mieste obvyklým a dotknutým orgánom jednotlivo určite nie sú skutočnosti všeobecne známe ani skutočnosti známe správnomu orgánu z úradnej činnosti, a preto je rozhodnutie nezákonné. Záverom dopĺňame, že doloženie dokladu o začatí obstarávania územnoplánovacej dokumentácie síce nie je povinnou súčasťou návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere v zmysle § 3 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, no stavebný úrad bez tohto dôkazu nemohol mať za preukázané splnenie zákonných dôvodov na vydanie napadnutého rozhodnutia s odôvodnením uvedeným v napadnutom rozhodnutí.

Ďalej v súlade s našimi námietkami a vyššie uvedenými tvrdeniami namietame to, že len samotné začatie obstarávania územného plánu zóny je postačujúce pre vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere, nakoľko v danom prípade musia byť naplnené a dostatočne a jednoznačne aj preukázané ďalšie zákonné podmienky (§39d ods. 1 stavebného zákona), a to ako by eventúálna stavebná činnosť mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu. V odôvodnení návrhu navrhovateľa, ale aj v odôvodnení napadnutého rozhodnutia ide len o konštatovanie akýchsi všeobecných fráz bez ich konkrétnej aplikácie na daný skutkový prípad a jeho odlišnosti, pričom táto skutočnosť absentuje tak vo výrokovej časti napadnutého rozhodnutia ako aj v jeho odôvodnení, v čoho dôsledku je potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť. Dôvodom pre vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere tak nemôže byť len samotné obstaranie územného plánu zóny a ani abstraktné tvrdenie navrhovateľa o potrebe stabilizácie územia, nakoľko platí, že zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov upravované územným plánom zóny musia byť v súlade so zásadami a regulatívami priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov podľa platného územného plánu obce - v danom prípade Územného plánu Mesta Skalica, t.j. len samotné začatie obstarávania Územného plánu zóny a abstraktné tvrdenie navrhovateľa o potrebe stabilizácie územia nemôžu preukazovať a ani nepreukazujú zákonné podmienky na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere v zmysle ustanovenia § 39d ods. 1 stavebného zákona, t.j. ako by eventúálna stavebná činnosť na dotknutom Území mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného Územného plánu, keďže každá stavebná činnosť musí byť v súlade územným plánom Mesta Skalica. Stavebný úrad sa v predmetnom konaní preto nedostatočným spôsobom zaoberal splnením všetkých zákonných podmienok, pričom splnenie týchto podmienok zo spisového materiálu nevyplýva, a preto máme za to, že neboli splnené zákonné podmienky pre vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere, a preto je napadnuté rozhodnutie nezákonné.

V zmysle § 3 ods. 7 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona č. 453/2000 Z.z. návrh na vymedzenie chránenej časti krajiny (chráneného územia, ochranného pásma) alebo na vyhlásenie stavebnej uzávery obsahuje okrem náležitostí podľa odsekov 1 až

3 ďalšie podklady a dokumentáciu, z ktorých musia byť dostatočne zrejmé najmä a) dôvody a rozsah navrhovaných opatrení s presným vecným a územným vymedzením navrhovaných zákazov alebo obmedzení, b) dôsledky, aké budú mať navrhované opatrenia na funkčné a priestorové usporiadanie územia s návrhom potrebných územno-technických a organizačných opatrení. Tvrdíme, že Mesto Skalica v návrhu, ako aj stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí nedostatočne zdôvodnila navrhované opatrenia. Mesto Skalica v návrhu neuviedlo konkrétne stavebné činnosti, ktoré by mohli reálne sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu zóny do takej miery, že by bolo nutné kvôli nim vyhlásiť stavebnú uzáveru a znemožniť tým nakladanie s vlastným majetkom hromadne všetkým vlastníkom nehnuteľností v riešenom území a obmedziť Ústavou SR garantované základné právo.

Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí tak bez akéhokoľvek bližšieho odôvodnia len konštatoval, že má za to, že splnenie podmienok stanovených v návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere považuje za dostatočné, pričom má za to, že samotný návrh je vypracovaný v súlade s § 3 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z. V tomto smere máme za to, že napadnuté rozhodnutie je nedostatočne odôvodnené, keďže stavebný úrad len hrubo konštatuje, že má za to, že podmienky pre vydanie rozhodnutia sú splnené, pričom z týchto tvrdení nevyplýva, ktoré skutočnosti boli podkladom pre takéto tvrdenie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, čo je v rozpore s § 47 ods. 3 správneho poriadku. Stavebný úrad svojim napadnutým rozsudkom opomenul a porušil základné právo účastníkov konania, a to právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia.

V zmysle § 35 ods. 3 stavebného zákona: „Ak predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo iného opatrenia v území (§ 32), najmä vplyvov na životné prostredie, vyzve stavebný úrad navrhovateľa, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví. Ak navrhovateľ nedoplní návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote, stavebný úrad územné konanie zastaví.“

Vzhľadom na § 35 ods. 3 stavebného zákona namietame, že stavebný úrad nespĺnil všetky zákonom stanovené podmienky, pretože predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre vydanie rozhodnutia, čím stavebný úrad nezistil dostatočne skutkový stav veci, keď začal územné konanie o stavebnej uzávere len na základe oznámenia o územnoplánovacej dokumentácie a nezabezpečil si podklady k začatiu obstarávania územného plánu zóny a ani ďalšie podklady preukazujúce existenciu takých stavebných činností, ktoré by mohli sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu, pričom zároveň ani nevyzval navrhovateľa, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi. Len samotné konštatovanie o začatí obstarávania územného plánu zóny na vyhlásenie stavebnej uzávery v žiadnom prípade nepostačuje a stavebný úrad nezaobstaral žiadne dôkazy preukazujúce začatie obstarávania územného plánu zóny a ani existenciu takých stavebných činností, ktoré by mohli sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu do takej miery, že by bolo nutné kvôli nim vyhlásiť stavebnú uzáveru a znemožniť tým nakladanie s vlastným majetkom vlastníkom nehnuteľností v riešenom území. Stavebný úrad sa tak vydaním rozhodnutia o stavebnej uzávere dopustil aj porušenia princípu materiálnej pravdy zakotvenej v ust. § 3 ods. 5 Správneho poriadku, ktorý vyžaduje, aby správny orgán pri svojej rozhodovacej činnosti vychádzal zo spoľahlivo zisteného stavu veci (§ 46 Správneho poriadku).

Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí opätovne bez akéhokoľvek bližšieho odôvodnia len konštatoval, že má za to, že podklady pre vydanie územného rozhodnutia boli zo strany navrhovateľa dostatočné. V tomto smere máme za to, že napadnuté rozhodnutie je nedostatočne odôvodnené, keďže stavebný úrad len hrubo konštatuje, že má za to, že podklady pre vydanie územného rozhodnutia boli zo strany navrhovateľa dostatočné, pričom z týchto tvrdení nevyplýva, ktoré skutočnosti boli podkladom pre takéto tvrdenie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, čo je v rozpore s § 47 ods. 3 správneho poriadku. Stavebný úrad svojim napadnutým rozsudkom opomenul a porušil základné právo účastníkov konania, a to právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia.

3/ Namietame, že rozhodnutie o stavebnej uzávere predstavuje významný zásah do vlastníckeho práva tých, ktorých nehnuteľnosti tomuto nástroju právnej regulácie podliehajú, nakoľko dotyční vlastníci môžu svoje vlastnícke právo vykonávať iba v medziach prípustných podľa stavebnej uzávery. Znamená to predovšetkým, že sú obmedzení v tom, čo so svojim pozemkom či stavbou v budúcnosti môžu robiť, na prípustné varianty využitia ich nehnuteľností. Stavebná uzávera môže predstavovať zásadné obmedzenie Ústavou SR zaručeného práva vlastníť majetok (čl. 11 LZPS). Zásahy do vlastníckeho práva preto musia mať zásadne výnimočnú povahu, musia byť uskutočňované z ústavne legitímnych dôvodov a len v nevyhnutnej nutnej miere a najšetrnejším zo spôsobov vedúcich rozumne k zamýšľanému cieľu, nediskriminačným spôsobom a s vylúčením ľubovôle a byť uskutočňované na základe zákona. Zdôrazňujeme, že v tomto prípade neexistuje žiadny právny dôvod, na základe ktorého by stavebný úrad zasiahol do vlastníckeho práva vlastníka predmetných pozemkov tým, že mu znemožní stavebnú činnosť, ktorá je v súlade s prijatým a aktuálnym územným plánom Mesta Skalica. Činnosťou stavebného úradu, ktorý nezákonným spôsobom bez právneho dôvodu zasahuje do vlastníckych práv vlastníka pozemku, je v rozpore s

ustanoveniami stavebného zákona. Takýmto nezákonným spôsobom vzniká vlastníkov škoda, nakoľko je mu znemožnené pokračovať v stavebnej činnosti na predmetných pozemkoch v zmysle platného Územného plánu Mesta Skalica. Nezákonný postup je možné kvalifikovať ako zásah do práva na majetok v prípade, ak by takýmto postupom vznikla vlastníkov škoda (v dôsledku znemožnenia realizácie podnikateľského zámeru na pozemku). V takomto prípade obec zodpovedá za škodu v zmysle zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci a o zmene niektorých zákonov. Jedná sa o absolútnu objektívnu zodpovednosť za škodu bez možnosti liberácie.

Stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí opätovne bez akéhokoľvek bližšieho odôvodnia len konštatoval, že má za to, že nakoľko územný plán mesta Skalica vo svojej záväznej časti uvádza potrebu vypracovania územného plánu zóny pre predmetnú lokalitu a táto nebola zo strany vlastníkov pripomienkovaná má za to, že stavebný Úrad postupuje v konaní v súlade s § 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v platnom znení. V tomto smere opätovne poukazujeme na to, že len samotná skutočnosť, že Mesto Skalica začína obstarávať územný plán zóny nie je zákonným dôvodom pre vydanie stavebnej uzávery, a preto len skutočnosť, že územný plán mesta Skalica vo svojej záväznej časti uvádza potrebu vypracovania územného plánu zóny nemôže odôvodňovať vydanie napadnutého rozhodnutia a nemôže preukazovať to, že stavebný úrad postupuje v súlade so zákonom.

4/ Ústava SR zaručuje všetkým vlastníkom rovnaký obsah vlastníckeho práva a rovnakú ochranu tohto práva, pričom stanovuje aj rovnaké podmienky, pri dodržaní ktorých je toto obmedzenie možné, a rozhodnutím o stavebnej uzávere v tomto konkrétnom prípade by bol vlastník nehnuteľností obmedzený na svojich právach nad mieru primeranú pomerom. Poukazujeme na to, že ako vlastník špecifikovaných nehnuteľností máme podnikateľský zámer na nich vykonať viaceré úkony inžinierskej a stavebnej činnosti, a to v súlade so schváleným Územným plánom Mesta Skalica. Poukazujeme na to, že Územný plán Mesta Skalica určuje Územia Mesta Skalica, pre ktoré je možné obstarat' a schváliť Územný plán zóny. Z uvedeného vyplýva, že pripravovaný územný plán zóny môže výlučne len bližšie špecifikovať podmienky, za ktorých je možné na území využívať existujúce pozemky na stavebnú činnosť, pričom však takúto činnosť nemôže úplne vylúčiť (resp. zakázať z dôvodu, že takýto spôsob využitia by bol v rozpore so schváleným Územným plánom mesta Skalica). Z uvedeného dôvodu máme za to, že vydaním rozhodnutia o stavebnej uzávere došlo k nedôvodnému zásahu do Ústavou SR garantovaného vlastníckeho práva, kedy neboli splnené zákonné dôvody na jeho obmedzenie.

Ústava SR zaručuje všetkým vlastníkom rovnaký obsah ich vlastníckeho práva a rovnakú ochranu tohto práva. Táto ochrana nie je formálna a zahŕňa ochranu reálneho výkonu vlastníckeho práva so všetkými atribútmi obsahu tohto práva. Ak je nevyhnutné výkon vlastníckeho práva určitého vlastníka obmedziť, stanovuje Ústava SR podmienky, pri dodržaní ktorých je toto obmedzenie možné. V zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy SR nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu. Tieto podmienky musia byť dodržané súčasne. Tvrdíme, že v danom prípade nie sú splnené podmienky na nútené obmedzenie vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy. Verejný záujem v danom konaní v označenom rozsahu nebol preukázaný. Navrhnutie stavebnej uzávery, ako aj celé obdobie jej trvania musí byť podložené nevyhnutnou existenciou verejného záujmu budúceho využitia konkrétneho pozemku (resp. stavieb) na území, pre ktoré má platiť stavebná uzávera, pričom toto obmedzenie môže byť len v nevyhnutnom rozsahu a za náhradu a pri existencii zákonom určeného verejného záujmu. Stavebný úrad sa vydaním napadnutého rozhodnutia v konečnom dôsledku dopustil aj porušenia princípu legitímneho očakávania zakotveného v ust. § 3 ods. 5 Správneho poriadku, ktorý sa prejavuje tak, že budúce správanie správneho orgánu v konkrétnej veci musí byť vzhľadom na platnú právnu úpravu a jeho predchádzajúce konanie na základe takejto právnej úpravy - predvídateľné, keď by obmedzil vlastníkov pozemkov dotknutých stavebnou uzáverou rozhodnutím o stavebnej uzávere aj napriek tomu, že jestvujúci územný plán Mesta Skalica na konkrétnych pozemkoch účastníka konania výstavbu povoľuje. Takýmto konaním dochádza aj k porušeniu princípu proporcionality zakotveného v § 3 ods. 4 Správneho poriadku. V správnom poriadku je tento princíp vyjadrený požiadavkou, aby práva osôb nadobudnuté dobromyseľne boli postupom správneho orgánu čo najmenej dotknuté a aby orgán používal prostriedky donútenia, ktoré osobu čo najmenej postihujú a vedú k cieľu. Tvrdíme, že rozhodnutie o stavebnej uzávere, ktoré zakazuje stavebnú činnosť na pozemkoch, bez možnosti výstavby nových stavieb bez právne relevantného dôvodu predstavuje porušenie základného práva upraveného v čl. 20 ods. prvej vety Ústavy SR.

K tvrdeniam stavebného úradu podľa ktorých rozhodnutie o stavebnej uzávere vo svojom výroku nezakazuje stavebnú činnosť, len ju obmedzuje do doby spracovania územného plánu zóny, ktorého obstaranie vyplýva z už vyššie uvedeného Územného plánu mesta Skalica v platnom znení a ktorého obstaraním sa zabezpečí právo občanov na zdravé životné prostredie stanovené v úvodných ustanoveniach stavebného zákona a podľa ktorých by neadekvátne a nekoordinované zásahy do územia by mohli mať nepriaznivý vplyv nielen na samotné územie, ktoré je predmetom stavebnej uzávery, ale i na celkové využívanie dotknutej krajiny opätovne uvádzame, že ide len o konštatovanie akýchsi všeobecných fráz bez ich konkrétnej aplikácie na daný skutkový prípad a jeho odlišnosti, a to

najmä aké neadekvátne a nekoordinované zásahy do územia by mohli mať nepriaznivý vplyv na samotné územie, keďže toto je už koordinované územným plánom Mesta Skalica, ktorý môže územný plán zóny iba spodrobiť, nie ich nahradiť. Podmienené určovanie zásad a regulatív v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo odkazom na neexistujúcu územnoplánovaciu dokumentáciu alebo územnoplánovacie podklady je neprípustné, čo okrem iného vyplýva aj z metodického usmernenia MDV SR, sekcia bytovej politiky, stavebníctva a mestského rozvoja, sekcia stavebnej správy a verejných prác číslo 10535/2021/SBPSMR/55415 zo dňa 4.5.2021. V tomto smere tak máme za to, že napadnuté rozhodnutie je nedostatočne odôvodnené, keďže stavebný úrad účelovo konštatuje frázy, bez ich konkrétnej aplikácie na daný skutkový prípad a jeho odlišnosti, pričom z týchto tvrdení nevyplýva, ktoré skutočnosti boli podkladom pre takéto tvrdenie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, čo je v rozpore s § 47 ods. 3 správneho poriadku. Stavebný úrad svojim napadnutým rozsudkom opomenul a porušil základné právo účastníkov konania, a to právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia.

5/ Namietame, že naša spoločnosť nadobudla pozemky, ktoré sú dotknuté návrhom na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere s vedomím, že tieto sú zaradené v Územnom pláne Mesta Skalica ako pozemky určené na výstavbu a so zámerom na tento účel nehnuteľnosti využiť. Za týmto účelom vykonala naša spoločnosť množstvo úkonov, ktoré ju stáli nemalé finančné prostriedky. Pri nadobudnutí vlastníctva k týmto nehnuteľnostiam konala v dobrej viere v dlhodobé trvanie platnosti a účinnosti Mestom Skalica vypracovaného a schváleného územného plánu. Eventuálne vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere vzťahujúcej sa na vyššie uvedené pozemky bude mať značne nepriaznivé dôsledky vo vzťahu k našej spoločnosti, spočívajúce najmä v obmedzení, resp. úplnom znemožnení realizovania zámerov našej spoločnosti v súvislosti s predmetnou nehnuteľnosťou, zníženie trhovej hodnoty nehnuteľnosti a v dôsledku toho spôsobenie majetkovej škody spoločnosti.

K tvrdeniam stavebného úradu podľa ktorých v čase nadobudnutia pozemkov bola územnoplánovacia dokumentácia mesta, ktorá v danej lokalite stanovovala potrebu riešenia územnoplánovacej dokumentácie zóny verejne prístupná, a teda spoločnosť mala dostatočný prístup k informáciám, akým spôsobom bude ďalej koordinovaný rozvoj v predmetnom území prebiehať uvádzame, že stavebný úrad týmto spôsobom konštatuje, že naša spoločnosť mala mať vedomosť o tom, že na predmetné nehnuteľnosti bude vydaná stavebná uzávera, a teda stavebný úrad týmto spôsobom de facto automatizuje, že v prípade stanovenia potreby vypracovávanie územného plánu zóny táto skutočnosť znamená, že je to dôvodom na vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere, čo je v rozpore s § 39d ods. 1 stavebného zákona. Aj v tomto smere poukazujeme opätovne na to, že podmienené určovanie zásad a regulatív v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie alebo odkazom na neexistujúcu územnoplánovaciu dokumentáciu alebo územnoplánovacie podklady je neprípustné.

V zmysle § 41 ods. 2 stavebného zákona: „Stavebný úrad môže z rozhodnutia o chránenom území, o ochrannom pásme a o stavebnej uzávere v odôvodnených prípadoch a po dohode s dotknutými orgánmi povoliť výnimku zo stavebného zákazu alebo z obmedzenia niektorých činností v území.“

S poukazom na vyššie uvedené, § 41 ods. 2 stavebného zákona, ako aj ohľadom na značne rozpracovaný projekt a podnikateľský zámer našej spoločnosti spočívajúci vo výstavbe bytových domov na pozemkoch dotknutých plánovanou stavebnou uzáverou, kedy naša spoločnosť má už vypracovanú projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie na stavbu bytových domov s názvom „OBYTNÁ ZÓNA ŠTVRTE V JAZERNOM POLI SKALICA ETAPA č. 8, BYTOVÉ DOMY ul. KARVAŠOVA, SKALICA“, pričom súčasne požiadala všetky dotknuté orgány o vyjadrenie k navrhovanému projektu, pričom k dnešnému dňu už aj obdržala väčšinu kladných stanovísk dotknutých orgánov, žiadame z navrhovanej stavebnej uzávery vypustiť pozemky ČKN s parc. č. 13570/11, 13568/3, 13567/3, 13570/10, 13568/2, 13567/2, 13569/3, 13569/2, k.ú. Skalica. Navrhovaným projektom prispejeme k zlepšeniu situácie s bývaním v Meste Skalica, čím čiastočne uspokojíme dopyt po nedostatku bývania v Meste Skalica, čo by rozhodnutie o stavebnej uzávere znemožnilo. Navrhovaný projekt bytových domov plne rešpektuje Územný plán Mesta Skalica, súčasný charakter zóny, trvalú udržateľnosť rozvoja danej lokality a jej autenticitu, pričom hlavná funkcia tejto lokality - bývanie ostáva zachovaná. Máme za to, že plánovaná výstavba nijakým spôsobom nenaruší súčasné i budúce využívanie a organizáciu územia, a teda nie je prekážkou pri vytvorení územného plánu zóny. Naša spoločnosť uvádza, že charakter využitia predmetného územia sa nezmenil Územným plánom Mesta Skalica už viac ako 10 rokov (t.j. na predmetnom území vždy mali byť realizované bytové domy) a dokonca v tesnej blízkosti nášho projektu stojí viacero bytových domov, na základe čoho sa dá analogicky usúdiť, že charakter dotknutého územia našim zamýšľaným projektom nijako nemeníme. Nami navrhovaný projekt dokonca ani nevyužíva všetky maximálne kapacity stanovené Územným plánom Mesta Skalica (nie všetky bytové domy idú do 6 NP). Realizáciou nášho projektu tak nebude ohrozená ani znemožnená organizácia predmetného územia a ani zabezpečenie kvalitného urbanistického rozvoja s harmonickým zosúladením jednotlivých funkcií v navrhovanom území. Opätovne poukazujeme na ustanovenie § 39d ods. 1 stavebného zákona a žiadame o vyňatie vyššie uvedených pozemkov zo stavebnej uzávery, nakoľko by výstavba bytových domov naozaj nemohla ani sťažiť a ani znemožniť budúce využívanie územia, ktoré má riešiť územný plán zóny. Taktiež žiadame pre prípad, ak stavebný úrad nemá

dostatočné podklady za účelom vyhodnotenia našej námietky, aby na mieste samom vykonal ohliadku. Poukazujeme na to, že rozhodnutie o stavebnej uzávere na týchto pozemkoch s dostatočnými súčasnými platnými regulatívmi podľa platného Územného plánu Mesta Skalica predstavuje porušenie základného práva čl. 20 ods. 1 Ústavy SR bez právne relevantného dôvodu. Vzhľadom na uvedené žiadame, aby sa stavebný úrad stotožnil s našimi námietkami a umožnil našej spoločnosti výnimku zo stavebnej uzávery, čím by naša spoločnosť prispela k napĺňaniu základnej ľudskej potreby obyvateľov Mesta Skalica - a to potreby bývania.

6/ Namietame, že v územnom pláne Mesta Skalica sa lokalita vyznačená ako regulačný blok BOŠ (viď príloha oznámenia navrhovateľa zo dňa 8.12.2022) dotýka aj ďalších pozemkov, a to pozemkov parciel č. 13570/3, 13575/26, 13575/10, 13570/2, 13575/21, 13575/13, 13686/1, 13685/1, parcely reg. „C“ KN, kat. úz. Skalica a z nemalej časti zasahuje aj do pozemkov parciel č. 13575/15, 13575/3, 13575/12, 13575/8, 13575/7, 13571/4, 13571/2, 13575/5, 13575/25, 13575/18, 13575/22, 13575/35, 13575/39, 13575/41, parcely reg. „C“ KN, kat. úz. Skalica, pričom navrhovateľ na tieto parcely nepožaduje stavebnú uzáveru, hoci na pozemky, ktoré sú predmetom tohto konania navrhovateľ požaduje zriadenie stavebnej uzávery z dôvodu, že patria do regulačného bloku BOŠ, na ktorý navrhovateľ plánuje obstarat' územný plán zóny Lúčky-Jazerné polia, čo jednoznačne a preukázateľne predstavuje diskriminačné konanie zo strany navrhovateľa, keďže navrhovateľ z rovnakého dôvodu plánuje zákaz stavebnej činnosti na pozemkoch, ktoré sú predmetom tohto konania a na zvyšné pozemky, ktoré rovnako patria do regulačného bloku BOŠ už navrhovateľ v minulosti povoľoval výstavbu a ani v navrhovanej stavebnej uzávere nemá dôjsť k obmedzeniu vlastníckeho práva vlastníkov vyššie uvedených pozemkov.

Je zarádzajúce, že navrhovateľ do dnešného dňa na vyššie uvedených parcelách povoľoval výstavbu (hoci aj tieto patria do regulačného bloku BOŠ) a na parcelách, ktoré sú predmetom tohto konania výstavbu plánuje na regulované obdobie zakázať. Je zároveň zarádzajúce, že ani územie na ktoré navrhovateľ plánuje obstarat' územný plán zóny nie je v územnom rozsahu v súlade s územným plánom Mesta Skalica, ktorý regulačný blok BOŠ vzťahuje na širšie územie ako navrhuje navrhovateľ.

V zmysle čl. 20 ods. 1 Ústavy SR: Každý má právo vlastniť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje. Uvedené konanie navrhovateľa tak predstavuje porušenie základného práva upraveného v čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, pretože znevýhodňuje vlastníkov parciel, ktoré sú predmetom tohto konania, oproti vlastníkom parciel uvedených vyššie, hoci všetky tieto pozemky patria do regulačného bloku BOŠ, na ktorý navrhovateľ plánuje obstarat' územný plán zóny a z vlastnej svojvôle na časť týchto pozemkov, ktoré sú predmetom tohto konania požaduje zriadenie stavebnej uzávery a na časť pozemkov uvedených vyššie nie. Navrhovaná stavebná uzávera tak predstavuje nedôvodný zásah do vlastníckych práv jednotlivých vlastníkov a je prejavom svojvôle navrhovateľa.

K tvrdeniam stavebného úradu, že predmetné pozemky, ktoré nie sú súčasťou návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere boli riešené v samostatnom správnom konaní a podľa ktorých na predmetných pozemkoch je k dnešnému dňu zrealizovaná výstavba, nepredpokladá sa jej ďalší rozvoj a teda nebola predmetom návrhu na vydanie územného rozhodnutia uvádzame, že aj tieto pozemky patria do regulačného bloku BOŠ a aj v danom prípade by neadekvátne a nekoordinované zásahy do územia mohli mať nepriaznivý vplyv na samotné územie, a preto skutočnosť, že stavebný úrad bez akéhokoľvek dôkazu nepredpokladá stavebný rozvoj v danej oblasti nemôže odôvodňovať diskriminačný postup stavebného úradu a navrhovateľa.

Vo vzťahu k tvrdeniam stavebného úradu podľa ktorých vymedzenie územia pre stavebnú uzáveru nemusí byť identické s vymedzeným územím, ktoré je riešené územným plánom zóny uvádzame, že takáto identita nie je síce v zákone výslovne uvedená, no akéhokoľvek iné neopodstatnené závery keď bez akéhokoľvek odôvodnenia jedna časť toho istého územia na ktorú sa vzťahujú tie isté regulatívy a potreba vypracovať územný plán zóny spadá pod stavebnú uzáveru a druhá nie, jednoznačne a preukázateľne predstavuje diskriminačné konanie zo strany navrhovateľa a stavebného úradu, čo už v rozpore so zákonom je.

K tvrdeniam stavebného úradu podľa ktorých by v prípade identického územia nebolo možné ani udeľovanie výnimiek podľa § 41 ods. 2 stavebného zákona uvádzame, že udeľovanie výnimky je zákonom stanovený postup podľa § 41 ods. 2 stavebného zákona výlučne v odôvodnených prípadoch, pričom však stavebný úrad ako orgán štátny orgán môže konať len na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon, a teda postup orgánu podľa § 41 ods. 2 stavebného zákona je postupom zákonným. Naproti tomu postup orgánu ktorým diskriminuje jedného vlastníka oproti druhému v rozhodnutí o stavebnej uzávere nie je postupom na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.

III. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žiadame, aby odvolací správny orgán napadnuté územné rozhodnutie o stavebnej uzávere č. j. 427/2022-614/2023 zo dňa 23.2.2023, vydané Mesto, Gbely, Stavebný úrad, Nám. slobody 1261, 908 45 Gbely zmenil tak, že návrh navrhovateľa Mesta Skalica na vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere zamietol. Eventuálne žiadame, aby odvolací správny orgán napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.“

Stavebný úrad, listom č. 133-3489/2023 zo dňa 13.04.2023 upovedomil účastníkov konania v zmysle ust. § 56 správneho poriadku o tom, že proti uvedenému rozhodnutiu bolo v zákone stanovenej lehote podané odvolanie a vyzval ich na prípadné vyjadrenie sa k obsahu odvolania do 7 dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia.

K obsahu odvolania sa nevyjadril žiaden z účastníkov konania.

Stavebný úrad, mesto Gbely, o podanom odvolaní nerozhodol, ale v súlade s ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku, ho spolu so spisovým materiálom predložil na OU Trnava – OVBP2.

OU Trnava - OVBP2, ako odvolací orgán, podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, ako aj spisový materiál týkajúci sa veci a zistil, že rozhodnutie stavebného úradu mesta Gbely, č. výst. 427/2022-614/2023 zo dňa 23.02.2023, nie je vydané v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona, jemu súvisiacimi predpismi ako i s ustanoveniami správneho poriadku.

Podľa ust. § 3 ods. 1, 5 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Podľa ust. § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podľa ust. § 46 správneho poriadku, rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Stavebný úrad, mesto Gbely, nepostupoval v konaní v súlade s uvedenými ustanoveniami.

OU Trnava – OVBP2 k veci uvádza nasledovné:

Podľa ust. § 11 ods. 6 stavebného zákona územný plán obce ustanovuje, pre ktoré časti obce treba obstarat' a schváliť územný plán zóny.

Podľa ust. § 12 ods. 1 stavebného zákona územný plán zóny sa spracúva pre časť obce, ak schválený územný plán obce ustanovuje

- a) obstarat' územný plán zóny pre vymedzenú časť obce,
- b) vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely.

Podľa ust. § 12 ods. 2 stavebného zákona územný plán zóny ustanovuje najmä

- a) zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia,
- b) zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov a zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov,
- c) pozemky, ktoré sú v zastavanom území obce, stavby na stavebných pozemkoch a podiel možného zastavania a únosnosť využívania územia,
- d) nezastavané pozemky za stavebné pozemky vrátane určenia pozemkov, ktoré podľa územného plánu nemožno trvalo zaradiť medzi stavebné pozemky,
- e) chránené časti krajiny,
- f) zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- g) zásady a regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny,
- h) umiestnenie zelene, významných krajinných prvkov a ostatných prvkov územného systému ekologickej stability na jednotlivých pozemkoch,
- i) vecnú a časovú koordináciu novej výstavby a asanácie existujúcich stavieb,
- j) pozemky pre verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie.

Podľa ust. § 32 ods. 1 stavebného zákona umiestňovanie stavieb, využívanie územia a ochrana dôležitých záujmov v území ak odsek 2 neustanovuje inak, umiestňovať stavby, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území možno len na základe územného rozhodnutia, ktorým je

- a) rozhodnutie o umiestnení stavby,
- b) rozhodnutie o využití územia,
- c) rozhodnutie o chránenom území alebo o ochrannom pásme,
- d) rozhodnutie o stavebnej uzávere.

Podľa ust. § 3 ods. 7 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej iba „vyhláška č. 453/2000 Z.z.“), návrh na vymedzenie chránenej časti krajiny (chráneného územia, ochranného pásma) alebo na vyhlásenie stavebnej uzávery obsahuje okrem náležitostí podľa odsekov 1 až 3 ďalšie podklady a dokumentáciu, z ktorých musia byť dostatočne zrejmé najmä

- a) dôvody a rozsah navrhovaných opatrení s presným vecným a územným vymedzením navrhovaných zákazov alebo obmedzení,
- b) dôsledky, aké budú mať navrhované opatrenia na funkčné a priestorové usporiadanie územia s návrhom potrebných územnotechnických a organizačných opatrení,
- c) predpokladaný čas trvania navrhovaného opatrenia alebo oznámenie, že platnosť rozhodnutia nemožno časovo obmedziť.

Podľa ust. § 39d ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu.

Podľa ust. § 39d ods. 2 stavebného zákona stavebnú uzáveru možno určiť iba na nevyhnutne potrebný čas, najviac však na päť rokov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere.

Podľa ust. § 39d ods. 3 stavebného zákona rozhodnutím o stavebnej uzávere nemožno zakázať ani obmedziť vykonávanie udržiavacích prác.

Podľa ust. § 39d ods. 4 stavebného zákona ak pominuli dôvody, pre ktoré bolo vydané rozhodnutie o stavebnej uzávere, alebo to isté územie rieši schválený územný plán zóny, stavebný úrad zruší rozhodnutie aj bez návrhu. Ak bolo rozhodnutím zriadené vecné bremeno zapísané v katastri nehnuteľností po zrušení rozhodnutia alebo po uplynutí času, na ktorý bola obmedzená jeho platnosť, stavebný úrad podá návrh na jeho výmaz.

Podľa ust. § 40 ods. 2 stavebného zákona čas platnosti rozhodnutia o chránenej časti krajiny, ako aj rozhodnutia o stavebnej uzávere určí stavebný úrad. Ak sa platnosť rozhodnutia nemôže vopred časovo obmedziť, rozhodne stavebný úrad o skončení jeho platnosti, ak zanikne účel, na ktorý bolo rozhodnutie vydané.

Podľa ust. § 40 ods. 3 stavebného zákona čas platnosti územného rozhodnutia môže stavebný úrad predĺžiť na žiadosť navrhovateľa, ak ju podal pred uplynutím lehoty. Čas platnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere ani po predĺžení nesmie presiahnuť päť rokov odo dňa, keď územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. Čas platnosti územného rozhodnutia nemožno predĺžiť, ak bol na to isté územie schválený územný plán zóny, ktorý rieši predmet územného rozhodnutia.

Podľa ust. § 41 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad môže z rozhodnutia o chránenom území, o ochrannom pásme a o stavebnej uzávere v odôvodnených prípadoch a po dohode s dotknutými orgánmi povoliť výnimku zo stavebného zákazu alebo z obmedzenia niektorých činností v území.

Podľa ust. § 119 ods. 3 stavebného zákona ak je na konanie príslušná obec ako stavebný úrad a je zároveň navrhovateľom, stavebníkom alebo vlastníkom stavby, alebo žiadateľom o povolenie terénnych úprav, prác alebo zariadení, ktoré sú predmetom konania, krajský stavebný úrad určí, ktorý stavebný úrad vykoná konanie a vydá rozhodnutie.

Podľa ust. § 119 ods. 4 stavebného zákona na určenie príslušného stavebného úradu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití

právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Navrhovateľ, mesto Skalica, podal na stavebný úrad, mesto Gbely, dňa 28.10.2022 návrh na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere podľa ust. § 39d stavebného zákona, spolu s prílohami.

Podľa uvedeného návrhu územie, ktorého sa návrh týka sa nachádza mimo zastavaného územia mesta v katastrálnom území Skalica. Zo severozápadnej strany je vymedzené ulicou Karvašova, z juhozápadnej strany navrhovaným pokračovaním ulice Karvašova, zo severovýchodnej plochami bytových domov priliehajúcich k ulici Lúčky a z juhovýchodnej rozhraním parciel KN-C č. 13563 a 13562 v k.ú Skalica. V Územnom pláne mesta Skalica je predmetné územie vyznačené ako regulačný blok BOŠ – bývanie + občianska vybavenosť + šport a telovýchova. Územie je k dnešnému dňu využívané ako poľnohospodárska pôda celistvo obhospodarovaná. Pre využitie územia na nepoľnohospodárske účely vydal súhlas príslušný orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Ďalej sa v danom návrhu uvádza, že dôvodom na vyhlásenie stavebnej uzávery je začatie obstarávania Územného plánu zóny Lúčky – Jazerné polia v zmysle Závaznej časti ÚPN mesta Skalica – kapitola B.10 „Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny“, ktorá uvádza:

Územný plán mesta Skalica vymedzuje potrebu obstaráť územný plán zóny v súlade s ustanoveniami stavebného zákona (§ 12):

- a) v prípade, ak je nutné vymedziť pozemok alebo stavbu na verejnoprospešné účely
- b) pre všetky nové rozvojové plochy (resp. pre logicky súvisiace časti rozvojových plôch) v rámci regulačných blokov s označením R1, R2, R3, R4, R1 + B, B, O3, BO, BO2, BO3, BOŠ, BOR a OV.

Ďalším dôvodom je potreba stabilizácie územia, aby nekoordinovanými stavebnými zásahmi do územia nebola ohrozená, resp. znemožnená organizácia predmetného územia, zabezpečenie kvalitného urbanistického rozvoja s harmonickým zosúladením jednotlivých funkcií v území navrhovaných.

Návrh stavebnej uzávery pre celé vymedzené územie v čase jej trvania zakazuje nasledovné činnosti:

- a) umiestňovať stavby, vrátane inžinierskych a dopravných stavieb,
- b) povoľovať stavby, vrátane inžinierskych a dopravných stavieb,
- c) uskutočňovať stavby, vrátane inžinierskych a dopravných stavieb.

Obmedzenie sa nevťahuje na nasledovné činnosti:

- a) údržba a prestavba existujúcich inžinierskych stavieb nachádzajúcich sa v predmetnom území.

Z predloženého spisového materiálu je ďalej zrejmé, že OU Trnava – OVBP2, listom č. OU-TT-OVBP2-2022/047798-002 zo dňa 08.11.2022 podľa ust. § 119 ods. 3 stavebného zákona určil v predmetnej veci pre navrhovateľa, mesto Skalicu, stavebný úrad, mesto Gbely, na vykonanie konania a vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere, pričom súčasne poučil navrhovateľa, mesto Skalica, že je povinný určenému stavebnému úradu poskytnúť plnú súčinnosť na svojom území.

Stavebný úrad, mesto Gbely, listom č. 427-6409/2022 zo dňa 22.11.2022, v súlade s ust. § 36 stavebného zákona oznámil účastníkom konania, dotknutým orgánom a organizáciám začatie predmetného územného konania, a súčasne v zmysle ust. § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania, pričom dal účastníkom konania možnosť uplatniť svoje námietky najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia.

Svoje námietky k predmetnému konaniu si dňa 29.11.2022 uplatnil účastník konania, spoločnosť BD Skalica, s.r.o., Stará Ivanská cesta 1/386, 821 04 Bratislava, IČO: 51 846 161, v zast. konateľom Júliusom Kozákom.

V predložennom spisovom materiáli, týkajúcom sa veci, sa nachádza „Oznámenie – o začatí obstarávania ÚPN“, č. Arch.-2022/4240-3-48901 zo dňa 08.12.2022, ktorým mesto Skalica v súlade s ust. § 19 stavebného zákona oznámilo verejnosti, dotknutým fyzickým a právnickým osobám začatie obstarávania „Územného plánu zóny – lokalita Lúčky – Jazerné polia“.

Dňa 19.12.2023, po určenej lehote v uvedenom oznámení o začatí predmetného konania doplnil námietku účastník konania, spoločnosť BD Skalica, s.r.o., Stará Ivanská cesta 1/386, 821 04 Bratislava, IČO: 51 846 161, v zast. konateľom Júliusom Kozákom, pod č. 427-6409/2022.

Rozhodnutím o stavebnej uzávere sa trvalo alebo dočasne zakazuje alebo obmedzuje nová stavebná činnosť, najmä z dôvodov obstarávania územného plánu obce alebo zóny.

Podrobnejší obsah rozhodnutia upravuje vykonávací predpis, t. j. vyhláška č. 453/2000 Z.z..

Predmetný návrh neobsahuje predpísané náležitosti podľa ust. § 3 ods. 7 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., a to najmä dôsledky, aké budú mať navrhované opatrenia na funkčné a priestorové usporiadanie územia s návrhom potrebných územnotechnických a organizačných opatrení, preto OU Trnava – OVBP2 konštatuje, že stavebný úrad mal v súlade s ust. § 35 ods. 3 stavebného zákona a ust. § 19 ods. 3 správneho poriadku pomôcť navrhovateľovi nedostatky podania odstrániť a vyzvať ho, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi.

Hoci stavebný úrad v odôvodnení preskúmaného rozhodnutia uviedol dôvody pre vyhlásenie stavebnej uzávery, ktoré vyplývajú aj z predloženého návrhu, avšak v odôvodnení preskúmaného rozhodnutia sa nezaoberal dôsledkami, aké budú mať navrhované opatrenia na funkčné a priestorové usporiadanie územia s návrhom potrebných územnotechnických a organizačných opatrení, čo je jedna z povinných náležitostí návrhu, pričom na ust. § 3 ods. 7 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. upozorňoval odvolateľ v námietkach v preskúmanom konaní, ako aj v odvolaní.

K námietke odvolateľa, že mesto Skalica v návrhu neuviedlo konkrétne stavebné činnosti, ktoré by mohli reálne sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu zóny, stavebný úrad v odôvodnení preskúmaného rozhodnutia uviedol dôvody pre vyhlásenie stavebnej uzávery, avšak stavebnými činnosťami, ktoré by mohli sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia, sa nezaoberal.

Zmyslom a účelom odôvodnenia je zhrnúť a zhodnotiť všetky skutočnosti, ktoré sú podkladom pre výrok rozhodnutia, preto v ňom správny orgán musí uviesť nielen hodnotenie dôkazov, ktoré vykonal, ale reagovať aj na pripomienky, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, i keď ich pri svojom rozhodovaní nebral do úvahy. Odôvodnenie má poskytnúť skutkovú a právnu oporu výroku rozhodnutia.

Na základe uvedeného odvolací orgán konštatuje, že odôvodnenie preskúmaného rozhodnutia je v rozpore s ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku.

K ďalším námietkam odvolateľa OU Trnava – OVBP2 uvádza nasledovné:

Odvolací orgán sa nestotožňuje s námietkou odvolateľa, podľa ktorého začatie preskúmaného územného konania o stavebnej uzávere vydal územne nepríslušný stavebný úrad, čoho dôsledkom má byť podľa odvolateľa aj to, že napadnuté rozhodnutie je nezákonné.

Ustanovením § 119 ods. 3 stavebného zákona sa sleduje vylúčenie stretu záujmov pri rozhodovaní v správnom konaní, na ktoré je príslušná obec v pôsobnosti stavebného úradu v prípadoch, ak je tá istá obec zároveň navrhovateľom alebo žiadateľom. Predchádza sa tak možným pochybnostiam o nepredpojatosti miestne príslušného správneho orgánu, ktorým je starosta obce v zmysle zákona o obecnom zriadení, pričom zároveň aj štatutárnym orgánom v zastúpení obce ako navrhovateľa, stavebníka resp. vlastníka, ktorý podáva návrh na konanie podľa stavebného zákona.

V danom prípade je na konanie príslušná obec (mesto Skalica) ako stavebný úrad a je zároveň navrhovateľom predmetného územného konania, čím je naplnená podmienka ust. § 119 ods. 3 stavebného zákona, podľa ktorého OU Trnava – OVBP2 listom č. OU-TT-OVBP2-2022/047798-002 zo dňa 08.11.2022 určil pre navrhovateľa, mesto Skalicu, stavebný úrad, mesto Gbely, na vykonanie predmetného konania a vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere.

K námietke odvolateľa, že zo spisového materiálu nevyplýva, že Mesto Skalica začalo obstarávať, resp. pripravovať územný plán zóny, čo je zákonnou podmienkou pre vyhlásenie stavebnej uzávery, OU Trnava – OVBP2 uvádza, že súčasťou spisového materiálu je „Oznámenie – o začatí obstarávania ÚPN“, č. Arch.-2022/4240-3-48901 zo dňa 08.12.2022, vydané mestom Skalica, v ktorom mesto Skalica, ako príslušný orgán územného plánovania a obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie mesta Skalica podľa § 16 a § 18 stavebného zákona oznamuje v súlade s ust. § 19 stavebného zákona verejnosti, dotknutým fyzickým a právnickým osobám začatie obstarávania „Územného plánu zóny – lokalita Lúčky – Jazerné polia“.

OU Trnava – OVBP2 považuje uvedený podklad rozhodnutia za dostatočný, samotný proces obstarávania uvedenej územnoplánovacej dokumentácie, ako aj doručovanie a zverejňovanie uvedeného oznámenia, nie je predmetom preskúmaného konania a OU Trnava – OVBP2 nie je kompetentný sa k nim vyjadrovať.

Stavebný úrad, sa v odôvodnení preskúmaného rozhodnutia zaoberal námietkou odvolateľa prečo navrhovateľ, mesto Skalica, nepožaduje stavebnú uzáveru na všetky pozemky v regulačnom bloku BOŠ, na ktorý sa navrhuje územný plán zóny, čo odvolateľ považuje za diskriminačné konanie zo strany navrhovateľa.

Stavebný úrad, mesto Gbely, k veci uviedol nasledovné:

„Predmetné pozemky, ktoré nie sú súčasťou návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere boli riešené v samostatnom správnom konaní, nie sú predmetom tohto konania a boli riešené v súlade s platným funkčným využitím určeným územným plánom mesta. Na predmetných pozemkoch je k dnešnému dňu zrealizovaná výstavba, nepredpokladá sa jej ďalší rozvoj a teda nebola predmetom návrhu na vydanie územného rozhodnutia.“

Stavebný úrad, mesto Gbely, mohol rozhodovať iba o predmete predloženého návrhu navrhovateľa, mesta Skalica, pričom zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva, že by navrhovateľ bol povinný zahrnúť do návrhu na stavebnú uzáveru celé územie, na ktoré sa navrhuje územný plán mesta alebo zóny.

Podľa grafickej časti „Územného plánu mesta Skalica“ (schváleného uznesením č. 141/2008 zo dňa 19.06.2008, záväzná časť vyhlásená VZN č. 1/2008 v znení neskorších zmien a doplnkov záväznej časti územného plánu mesta Skalica) výkresu „Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia – záväzná časť riešenia a VPS“ je predmetom stavebnej uzávery regulačný blok s označením „BOŠ“. Hlavné funkčné využitie je bývanie, občianska vybavenosť a šport a telovýchova. Možné je bývanie v rodinných domoch v časti lokality v dotyku s regulačným blokom „BOR“ Šrobárova ulica. Priestorová regulácia pre regulačný blok je nasledovná: max. výška objektov 6 NP, max. zastavanosť 65 %, min. podiel zelene 35 %.

V kapitole „B.9 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny“ je uvedené, že je potrebné okrem iného pre regulačný blok „BOŠ“ obstarat' územný plán zóny.

Z predloženého spisového materiálu, ako ani z odvolania nevyplýva, že by bol na stavebný úrad podaný návrh na územné konanie v danej lokalite, pričom ust. § 39d stavebného zákona najmä z dôvodov obstarávania územného plánu obce alebo zóny umožňuje rozhodnutím o stavebnej uzávere trvalo alebo dočasne zakázať alebo obmedziť novú stavebnú činnosť.

V súlade s uvedeným nie je možné považovať námietku odvolateľa, že uvedeným rozhodnutím by stavebný úrad zasiahol do vlastníckeho práva vlastníka predmetných pozemkov, za dôvodnú.

Námietku odvolateľa, že vydaním predmetného rozhodnutia sa obmedzí, resp. úplne znemožní realizovanie zámerov odvolateľa, zníži sa tržná hodnota nehnuteľnosti a v dôsledku toho spôsobí majetkovú škodu spoločnosti považuje odvolací orgán za neakceptovateľnú, nakoľko navrhovateľ, mesto Skalica, je oprávnený, a podľa platného územného plánu je aj potrebné, vypracovať územný plán zóny v danom území a vypracovaním územného plánu zóny v danom území sa nezmení funkčné využitie v danej lokalite.

Odvolateľ si môže svoje požiadavky a námietky uplatniť v samostatnom schvaľovacom procese územného plánu zóny v danej lokalite.

Na základe vyššie uvedeného OU Trnava – OVBP2 rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

V novom prejednaní stavebný úrad, mesta Gbely, vyzve navrhovateľa o doplnenie návrhu tak, aby splňal predpísané náležitosti, posúdi námietky a vyjadrenia účastníkov konania a vydá rozhodnutie v súlade s platnými právnymi predpismi.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa ust. § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov nemožno ďalej odvolať. Rozhodnutie nie je možné preskúmať súdom.

Toto rozhodnutie má v súlade s ust. § 3 ods. 6 a ust. § 26 správneho poriadku a ust. § 42 ods. 2, ods. 6 stavebného zákona povahu verejnej vyhlášky. Musí byť vyvesené 15 dní na úradnej tabuli a zároveň bude zverejnené na webovej stránke OU Trnava a na Centrálnnej úradnej elektronickej tabuli na ústrednom portáli verejnej správy.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Podpis a pečiatka

Na vedomie poštou: Mesto Gbely + spis (po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia)

Ing. Ľubomír Antal
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10006

Doručuje sa

Mesto Gbely, verejná vyhláška, Námestie slobody 1261, 908 45 Gbely, Slovenská republika

Na vedomie

Mesto Skalica, Nám. slobody 10, 909 01 Skalica 1

BD Skalica, s.r.o., Stará Ivanská cesta 1/386, 821 04 Bratislava 2

Martin Vajay, Jednoradová 1588/24, 909 01 Skalica 1

Peter Seršen, Svätoplukova 2921/31, 909 01 Skalica 1

Andrej Rubač, Sotinská 1474/11, Sotina, 905 01 Senica 1

Branislav Morávek, Sládkovičova 192/16, 905 01 Senica 1

Pavol Morávek, Sládkovičova 192/16, 905 01 Senica 1

Jana Romančíková, Dr. Valacha 1255/52, 909 01 Skalica 1

Anton Laky, Tbiliská 7627/11, 831 06 Bratislava 35

TRIGON+ s.r.o., Krížna 5/2695, 909 01 Skalica 1

Dušan Šara, Malý Báb 41, 951 34 Báb

Okresný úrad Skalica, odbor starostlivosti o ŽP, Nám. slobody 15, 909 01 Skalica 1

Slovak Telekom, a.s., Bajkalská, 817 62 Bratislava-Staré Mesto

SPP - distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44b, 825 11 Bratislava-Ružinov

Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava-Staré Mesto

Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29

Regionálny úrad verejného zdravotníctva pre územný obvod okresov Senica a Skalica, Kolónia 557, 905 01 Senica 1

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Skalici, Štúrova, 908 51 Holíč 1

Okresný úrad Senica, Vajanského 17, 905 01 Senica 1

Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov: [Rozhodnutie zrušené a vrátené - BD Skalica s.r.o., Bratislava-Ružinov - odvolateľ, Mesto Skalica- navrhovateľ : "Regulačný blok BOŠ - bývanie + občianska vybavenosť + šport a telovýchova"- územné rozhodnutie o stavebnej uzávere]

Identifikátor: OU-TT-OVBP2-2023/035056-0118193/2023

Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval: Ľubomír Antal

Oprávnenie: 1109 Vedúci odboru okresného úradu

Zastúpená osoba: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
SK IČO 00151866

Spôsob autorizácie: kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou

Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 01.08.2023 10:05:50 časové pásmo +02:00

Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 01.08.2023 10:06:02 časové pásmo +02:00

Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
OU-TT-OVBP2-2023/035056-0118193/2023

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Veronika Bokorová

Funkcia alebo pracovné zaradenie: odborný radca

Označenie orgánu verejnej moci: Okresný úrad Trnava
IČO: 00151866

Dátum vytvorenia doložky: 01.08.2023

Podpis a pečiatka: