

JUDr. Miroslav Bachynec, bytom 027 42 Podbiel č. 434

Okresný úrad Námestovo
Pozemkový a lesný odbor
Pozemkové oddelenia
Červeného kríža 62
029 01
N á m e s t o v o

Ku spis. zn.:
OU-NO-PLO1-2025/000961-639

O d v o l a n i e

proti rozhodnutiu číslo OU-NO-PLO1-2025/000961- 639 zo dňa 14.10.2025

D ô v o d y :

Napadnutým rozhodnutím správny orgán prvého stupňa, podľa § 10 ods. 6 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“) schválil všeobecné zásady funkčného usporiadania územia / VZFÚ/ v obvode projektu jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Podbiel, lokalita Lány a Mlynisko, zhotoviteľom ktorých je GEOMAL Slovensko, s.r.o., J. Hertela 284/2, 028 01 Trstená, ICO 36742473, v zastúpení Ing. Andrej Mažári.

Žiadosť na vykonanie JPU žiadateľ Obec Podbiel podala dňa 16. 02. 2018 v súlade s ustanovením § 2 ods. 1 písm. h) zákona o pozemkových úpravách z iných dôvodov ako je hospodárenie na pôde. Cieľom navrhovaných JPU je vhodným usporiadaním pozemkov pripraviť pozemky pre následnú bytovú výstavbu v celom obvode pozemkových úprav.

Rozhodnutím č. OU-NO-PLO-2019/000564 dňa zo 18.01.2019 OU Námestovo boli povolené podľa § 8 ods. 1, § 8b a § 8d zákona o pozemkových úpravách formou JPU k nehnuteľnostiam v k. ú. Podbiel, lokalita Lány a Mlynisko z dôvodu pripravovanej individuálnej bytovej výstavby.

Obsahom VZFÚ je prehodnotenie alebo určenie regulatív priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, návrhy ďalšieho využívania územia a štruktúry krajiny v obvode projektu JPU s cieľom, aby sa v nej vzájomne zladžovali priestorové požiadavky dočasného poľnohospodárskeho využitia, resp. iných činností človeka ako je investičná výstavba a zároveň, aby vyhovovalo ochrane prírody a ekologickej stability.

Podľa odôvodnenia napadnutého rozhodnutia pri spracovaní VZFÚ mali byť zhotoviteľom využité najmä **údaje získané v prípravnom konaní, údaje katastra nehnuteľností, údaje polohopisu, údaje ocenenia pozemkov, vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a vyjadrenia dotknutých správcov verejných zariadení, rokovanie s predstavenstvom združenia účastníkov JPU** v k. ú. Podbiel, lokalita Lány a Mlynisko.

OBEC PODBIEL	
Dátum: 28.10.2025	
Číslo záznamu: 555	Číslo spisu: 277/2025
Prílohy:	Vybavuje: AL

V Podbieli dňa 25.10.2025.

Podľa správneho orgánu VZFU boli vypracované v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodu začatia a potrebám ďalšieho konania JPÚ k. ú. Podbiel, lokalita Lány a Mlynisko, ktorým je **priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia v takom rozsahu, aby bolo možné pozemky využiť inak než hospodárením na pôde, teda na budúcu individuálnu bytovú výstavbu.**

Ku uvedenému názoru správny orgán dospel nie v dôsledku objektívne daných skutočností ale v dôsledku prieťahov v konaní, ktoré až po viac ako 6,5 roka trvajúcich prác na zhotovení diela, zostáva vo fáze **1c-všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode**, teda ani nie v polovici diela.

To ale neznamená, že správny orgán nie je povinný podrobne sa zaoberať správnosťou rozsahu schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia. Najmä v rozsahu stanovenom v § 9 ods. 10 pís. a/-c/, ods. 11 najmä v rozsahu stanovenom pod pís. a/b/d/e/, ods. 12 zákona.

Správny orgán vydal rozhodnutie o schválení VZFU podľa môjho názoru unáhlene a v rozpore aj s účelom ochrany vlastníckych práv účastníkov JPÚ /podielových spoluvlastníkov určených podľa registra pôvodného stavu/ a preto podávam proti rozhodnutiu OÚ NO číslo OU-NO-PLO1-2025/000961- 639 zo dňa 14.10.2025 odvolanie, z nasledovných

dôvodov:

a/ Napadnutým rozhodnutím bola schválená zhotoviteľom navrhnutá cestná sieť v obvode lokalít Lány a Mlynisko, popísaná v časti **Dopravné pomery a graficky znázornená v prílohe VZFU**, ktorú zhotoviteľ navrhol na základe terénneho prieskumu a podkladov, po spracovaní návrhov Zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav /poznámenávam že žiadne návrhy neboli/ ako aj poslancov Obecného zastupiteľstva, ktorí vraj šírku a priebeh ciest konzultovali aj s odborníkom v danej oblasti a preto bola navrhnutá nová sieť cestných komunikácií tak, že boli navrhnuté v šírke 9,5m s pripojením na existujúcu cestnú sieť, ďalšie cesty boli navrhnuté v šírke 9m a 5m, bez akéhokolvek logického odôvodnenia.

b/ V tejto súvislosti si dovoľím ako vlastník pozemkov zahrnutých v JPÚ Podbiel poukázať napríklad na stavebnotechnické riešenie miestnych komunikácií ku rodinným domom v novej a existujúcej zástavbe v rámci JPÚ napríklad v Obci Bobrov. Kde sú vybudované komunikácie obojsmerného dvojpruhového jazdného pásu 4,50 m, 5,00 m, 5,50 m a 6,00 m, v Obci Vasil'ov kde sú naplánované komunikácie o šírke 7m a podobne aj v iných obciach /Brezovica, Krivá atď./

c/ Územným plánom Obce Podbiel, ktorý bol schválený v roku 2008, na ktorý sa zhotoviteľ odvoláva, **nebola** konkrétne riešená doprava v katastrálnom území obce, v lokalitách určených na zastavanie, ktorým územím prechádza cesta I/59 medzinárodná trasa E 77 ale len odkazom tak, že

- existujúce miestne komunikácie, ktoré svojimi šírkovými parametrami nevyhovujú obojsmernej premávke a s ohľadom na okolitú zástavbu nemôžu byť ďalej rozširované, riešiť ako jednosmerné, vzájomne zokruhované
- navrhované komunikácie na plochách IBV riešiť ako obojsmerné, vzájomne zokruhované, s minimálnym návrhom zaslepených komunikácií
- miestne komunikácie navrhovať podľa STN 73 61 10 (Projektovanie miestnych komunikácií) v platnom znení

Ak teda zhotoviteľ VZFU tvrdí, že šírka miestnych komunikácií bola navrhnutá v rámci cestnej siete na základe terénneho prieskumu a podkladov, po spracovaní návrhov Zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav /poznávam že žiadne návrhy neboli/ ako aj poslancov Obecného zastupiteľstva, ktorí vraj šírku a priebeh ciest konzultovali aj s odborníkom a aj v súlade s ÚP Obce Podbiel, tak ide o nepravdivé tvrdenie, ktoré je v rozpore so skutočnosťou, lebo územný plán z roku 2008 nestanovil šírku miestnych komunikácií ale odkázal na ich navrhovanie podľa STN 73 61 10 (Projektovanie miestnych komunikácií) v platnom znení, čo v tomto prípade vychádzajúc zo skutočnosti, že pôjde o veľmi tiché lokality, ktoré budú podliehať výstavbe v rámci IBV.

d/ Zhotoviteľ sa v návrhu VZFU nezaobera, ktoré konkrétne komunikácie majú splňať kritériá miestnej funkčnej triedy C3 (obslužná prístupujúca objekty a územia) a kategórie napríklad MOK 7,0/30 (šírkové usporiadanie / návrhová rýchlosť - dvojpruhová, obojsmerná k krajinami) kde ja navrhujem MOK v šírke 8m.

Komunikácie sú navrhnuté len podľa prílohy VZFU

- **situácia 1/** sú navrhnuté komunikácie bez akéhokoľvek logického odôvodnenia v šírke 9m pričom sa majú napájať na existujúcu komunikáciu, ktorá je v šírke 7m a poza humná stávajúcich rodinných domov je úplne bezdôvodne navrhnutá komunikácia o šírke 5m, keď na to aby sa medzi záhrady dostali napr. požiarnici je dostačujúca účelová komunikácia o šírke 3,4m

- **situácia 2/** rovnako aj v tejto časti sú komunikácie navrhnuté spôsobom popísaným vyššie, bez logického odôvodnenia

a preto nespĺňajú požiadavky potrebné na to aby mohli byť správny orgánom prvého stupňa schválené.

Účastníci JPÚ majú zákonné právo na to, aby už v návrhu VZFU boli oboznámení s definíciou komunikácií a ich definovaním vrátane funkčných tried napríklad C2 /obslužná komunikácia spájajúce zberné komunikácie/, MO_8,0/40 /dvojpruhová, obojsmerná lemovaná alebo nelemovaná obrubníkmi s cestnou kanalizáciou/ s jedno prípadne dvojstranným chodníkom funkčnej triedy D3 šírky 1,5m a pod.,

e/ Rozhodnutím bol schválený návrh doslova v oklieštenom vyhotovení, ktorý „vychádza“ z vyjadrenia objednávateľa JPÚ Obce Podbiel. Podľa ktorej v tejto etape spracovania projektu nie je potrebné vyhotovovať projekty inžinierskych stavieb a ciest. Projekty budú podľa potreby vyhotovované prostredníctvom obce po zápise projektu JPÚ a podľa predbežných vyjadrení a predpokladov / nie sú uvedené v návrhu a nie je uvedené ani ktorých orgánov a organizácií/

budú inžinierske siete umiestňované do pozemkov komunikácií. Uvedené ale bezpochyby znamená, že nie je potrebné v tichých stavebných lokalitách vybudovať miestne komunikácie o šírke väčšej ako doterajšie, dokonca väčšej ako hlavná cesta medzi obcami Podbiel a Oravský Biely Potok.

f/ Napadnutým rozhodnutím schválené VZFU vôbec neriešia technický návrh rozmiestnenia miestnych komunikácií a spevnených plôch. Neriešia ani to, že komunikácie by mali byť napojené na jestvujúce miestne komunikácie s malou intenzitou dopravy a nie na štátnu cestu I/59. V návrhu nie je riešený ani technický návrh s prihliadnutím aj na rozmiestnenie inžinierskych sietí – vodovod, splašková kanalizácia, dažďová kanalizácia, elektrické slaboprúdové a silnoprúdové rozvody, umiestnenie ČS splaškových vôd, vyústení dažďovej kanalizácie do existujúceho vodného toku, **kde je potrebné postupovať aj v zmysle územného plánu.**

Podľa príloh – nákresov situácií nie je možné usúdiť v ako sú navrhnuté komunikácie, či ako dvojpruhové, obojsmerné s jednostranným chodníkom, s chodníkom alebo bez chodníka, s akou šírkou jazdného pásu, šírkou jazdných pruhov, tak aby boli dodržané najzákladnejšie prípustné hodnoty podľa STN.

V návrhu chýba aj technický návrh spracovania inžinierskych sietí, aj keď projekty inžinierskych by mali byť podľa stanoviska obce podľa potreby vyhotovované prostredníctvom obce po zápise projektu JPÚ.

g/ **Rozhodujúce slovo o využití pozemkov v lokalitách Mlynisko a Lány majú mať vlastníci pozemkov.** Bez toho aby v návrhu neboli uvedené aj plochy parciel pre rodinné domy, plochy parciel pre dopravné priestory pre komunikácie, plochy zelene a pod., **sa vlastníci pozemkov nemohli ku návrhu kvalifikovane vyjadriť. Aj preto, lebo z návrhu nevyplýva akým spôsobom sú riešené funkčné využitia plôch pre výstavbu RD, siete verejných komunikácií, vybudovanie vodovodnej a kanalizačnej siete, sieť NN rozvodov, s rozšírením siete plynovodov atď.,** Javí sa preto ako nezmyselné, tvrdenie štatutárneho zástupcu Obce Podbiel v tom, že „projekty“ budú podľa potreby vyhotovované prostredníctvom obce po zápise projektu JPÚ.

h/ Doterajší postup v JPÚ Podbiel, ktoré boli povolené rozhodnutím OÚ Námestovo, pozemkový a lesný odbor č. OU-NO- PLO-2019/000564 dňa 18.01.2019 je v rozpore so schválenými stanovami. Preto, lebo vlastníci pozemkov v obvode JPÚ neboli priebežne informovaní o postupe JPÚ ani na úradnej tabuli, ani na e-mailovej stránke Obce Podbiel. Možno to hodnotiť ako obmedzovanie práva vlastníkov. Došlo aj ku zmene v členoch predstavenstva, ktorou skutočnosťou sa predstavenstvo nezaoberalo. Nebola zhromaždením schválená a nebola mu ani predložená štúdia týkajúca sa usporiadania stavebných pozemkov, komunikácií, v tom zmysle či potrebné jednosmerné alebo aj dvojsmerné a aký bude predpokladaný záber pôdy pod nimi. Po dobu viac ako piatich rokov nezasadalo Predstavenstvo JPÚ za účelom riešenia problémov. Až na zasadanie, na ktorom mali byť prerokované námietky

podané proti návrhu VZFU, o ktorom zasadnutí existuje zápisnica, ktorá však nemá potrebné náležitosti, keď z nej nie je zrejmé, kto ju v zmysle stanov JPÚ zvolával.

ch/ Nedostatočným je podľa môjho názoru aj obsah odôvodnenia návrhu v bode **Bilancia plôch verejných a spoločných zariadení a opatrení**, z ktorého som sa ako dotknutý vlastník doslova len to, akú výmeru výmeru má dotknutá plocha riešeného územia **v oboch lokalitách**, nie však pre každú lokalitu samostatne, aká je potrebná plocha pre verejné zariadenia a aká výmera tejto plochy zostane po odrátaní príspevku SPF, keď výmera potrebná na verejné zariadenia a opatrenia by za predpokladu stanovenia šírky komunikácií 8m resp. 3,40m by znamenala oveľa nižší záber na úkor vlastníkov a tým aj nižšie percento /teraz 14,02%/ z celkovej výmery pozemkov.

i/ Prílohou schváleného návrhu nebol ani grafický výsledok Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia, ktorým je vždy **Mapa funkčného usporiadania územia vo viacerých variantoch, súťaž s ortofoto mapou, mapou polohopisu a výškopisu a s katastrálnou mapou.**

j/ V návrhu absentuje prehľad výmer vlastníkov, ktorý je určený na krytie plôch na komunikácie podľa Registra pôvodného stavu v obvode projektu JPÚ podľa jednotlivých vlastníkov - Obce Podbiel, SR, SPF, spoločných nehnuteľností i pozemkov v SBU p.s. Podbiel /urbárskej spoločnosti/, so stanovením výmery, ktorá bude prednostne kryť potrebu pozemkov pre vybudovanie spoločných a verejných zariadení a opatrení v obvode projektu JPÚ titulom prednostného krytia. Nepostačuje len údaj o tom, že výmera potrebná na verejné zariadenia a opatrenia na komunikácie predstavuje 14,02 % z dôvodu, že zhotoviteľ pri navrhovaní komunikácií nevychádzal z objektívneho stavu a príslušných STN.

k/ ku lokalite Mlynisko poznamenávam, že ak je „schválená“ šírka komunikácie 5m poza záhrady domov v radovej zástavbe o dĺžke okolo 220m, kde postačuje šírka 3,40m, tak by išlo o zásah do vlastníctva, ktorý by nemal „slúžiť“ na účely prístupu do rodinných domov ale do záhradiek, ktorým by vlastníci pozemkov boli ukrátení o cca 1200m².

l/ Na základe uvedených skutočností, vzhľadom ku tomu, že VZFU v obvode JPÚ v k. ú Podbiel, lokalita Lány a Mlynisko nie sú spracované v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám konania o pozemkových úpravách, v súlade so zákonom a príslušnými právnymi predpismi

n a v r h u j e m a b y

napadnuté rozhodnutie v OÚ NO číslo OU-NO-PLO1-2025/000961- 639 zo dňa 14.10.2025 bolo odvolacím orgánom

zrušené

a vec bola vrátená správnyemu orgánu prvého stupňa za účelom vrátenia VZFU zhotoviteľovi na prepracovanie v naznačenom smere, v zmysle zaužívaných štandardov využívaných pri projektovaní pozemkových úprav.

JUDr. Miroslav Bachynec

v.r.