

OBEC HORNÁ LEHOTA
Obecný úrad 99, 976 81 Horná lehota

V Hornej Lehote dňa 9.10.2023

Mesto Brezno
Odbor životného prostredia a stavebného poriadku
Nám. gen. M.R.Štefánika 1
977 01 Brezno

Vec

Návrh na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere podľa § 39d zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Meno(názov) a adresa (sídlo) navrhovateľa:

Obec Horná Lehota
V zastúpení starostom Vladimírom Bušniakom
Horná Lehota 99
976 81 Horná Lehota

Predmet územného rozhodnutia so stručnou charakteristikou územia a spôsobu jeho doterajšieho využitia:

Predmetom územného rozhodnutia o stavenej uzávere podľa §39d zákona č. 50/76 Zb. o územnom plánovaní v platnom znení (stavebný zákon) je neprimerané zahusťovanie zástavby v obci Horná Lehota, v jej častiach Krpáčovo, Tále, Richtárovo, Krupová, pre rekreačné účely. Jedná sa o územia, ktoré v minulosti boli ako rekreačné, avšak súčasný veľký tlak na výstavbu spôsobuje neprimerané zahusťovanie bez doriešenia vzťahov na okolie z hľadiska urbanizácie územia v plochách mimo zastavaného územia, bez zabezpečenia technickej infraštruktúry a dopravného prístupu. Nekoncepčné rozmiestňovanie rekreačných objektov má negatívny vplyv na kvalitu podzemných vôd, životného prostredia ako celku a vizuálne vnímanie krajiny.

Dôvody a rozsah navrhovaných opatrení s presným vecným a územným vymedzením navrhovaných zákazov alebo obmedzení:

Obec Horná Lehota nemá územný plán obce. Obec začala obstarávať nový územný plán v r.2019. V súčasnosti nie ukončené prerokovanie návrhu územného plánu. Dlhodobé prerokovanie bolo spôsobené epidemiologickou situáciou v r. 2020-2023 a náročným procesom posudzovania vplyvov strategického dokumentu na životné prostredie. Keďže územný plán obce nastaví reguláciu výstavby v území, táto situácia vyvolala extrémny tlak na výstavbu v rekreačných lokalitách obce - Krpáčovo, Tále, Krupová a Richtárovo individuálnym spôsobom na základe samostatných

územných rozhodnutí. Predmetné územia okrem časti Richtárovo budú podľa Návrhu územného plánu určené ako rekreačné územia s návrhom regulácie zástavby pri rešpektovaní limitov územia vyplývajúcich zo záverečného stanoviska procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie a z vyjadrení doručených od orgánov štátnej správy, ku konceptu a návrhu územného plánu obce. Vyjadrenia a stanoviská orgánov štátnej správy musia byť v návrhu územného plánu akceptované. Hlavným problémom je ochrana vodných zdrojov, kedy pri nekonštruktívnej, nekoordinovanej a živelnej výstavbe nie je možné zabezpečiť ochranu a kontrolu nakladania s vodami. Vznikajú nelegálne vŕtané studne, čo môže ohroziť zdroje pitnej vody pre obec (Vodný zdroj Sama Chalupku je jediným zdrojom pre obec) ako aj pozemných vôd, ktoré sú zdrojom vody pre mesto a okres Brezno. S tým súvisí likvidácia splaškových vôd. Pozemky, ktoré sú predmetom záujmu o výstavbu rekreačných objektov častokrát nie sú dostupné po verejných komunikáciách a nie je možné zabezpečiť ich obsluhu, napr. odvoz komunálneho odpadu. Zahusťovaním zástavby dochádza k nezvratným zásahom do prírodného prostredia, budovaním spevných plôch, oporných múrov a výrubom zelene.

Tento stav je z hľadiska rozvoja obce a povinností, ktoré musí obec zabezpečovať, neudržateľný.

Richtárovo – jedná sa časť obce, ktorá v návrhu územného plánu definuje len súčasný stav bez možnosti ďalšej rekreačnej výstavby z dôvodu ochrany vodného zdroja Sama Chalupku. Nie je tu vybudovaný vodovod, ani kanalizácia. Pozemky, ktoré sú predmetom stavebnej uzávery, sú vedené ako trvalý trávny porast a ostaná plocha, niektoré sa nachádzajú v ochrannom pásme vodného toku a VN Richtárovo.

Krpáčovo - jedná sa časť obce, ktorá je v návrhu územného plánu definovaná ako regulačný celok s prevahou individuálnej chatovej rekreácie. Plochy existujúcej chatovej zástavby sa nachádzajú v lesnom poraste bez prístupových komunikácií. Prevažná časť objektov nie je napojená na verejný vodovod ani kanalizáciu. Územie je limitované ochrannými pásmami vodárenských zdrojov, kapacitou 2 vodojemov, z ktorých je lokalita zásobovaná. Potrebne je preveriť stavebno-technický stav prívodných potrubí. Splaškové vody Hotela Hydro Krpáčovo, rekreačného zariadenia prokuratúry, hotela Polianka, bývalého hotela Junior, hotel Krpáčovo, chata Grizly sú odvádzané na ČOV situovanú v obci Dolná Lehota. Individuálne chaty sú čiastočne napojené na kanalizáciu, čiastočne majú septiky. Vývoz žump technicky nie je možný. Okrem problémov s ochranou podzemných vôd sa tu nachádza prioritný a travinný biotop. V návrhu územného plánu obce sú navrhnuté rozvojové plochy pre individuálnu chatovú rekreáciu v rozsahu 40 nových lôžok v existujúcich rekreačných objektoch a 144 lôžok individuálnej chatovej rekreácie (spolu navrhované a rekonštruované objekty). Pozemky, ktoré sú predmetom stavebnej uzávery, sú vedené ako trvalý trávny porast, lesné pozemky a ostaná plocha, niektoré sa nachádzajú v ochrannom pásme vodných tokov a VN Krpáčovo.

Tále - jedná sa časť obce, ktorá je v návrhu územného plánu definovaná ako regulačný celok s prevažujúcou rekreačnou funkciou cestovného ruchu s doplnením individuálnej chatovej rekreácie v malom rozsahu. Tento charakter je podmienený existenciou golfového areálu a lyžiarskeho strediska. V návrhu územného plánu je sú v tomto regulačnom celku podmienky pre vytvorenie rekreačného strediska nadregionálneho charakteru so zodpovedajúcimi službami. Územie sa nachádza vo vodohospodárskom ochrannom pásme II. stupňa. Existujúca severná časť regulačného celku (hotely Partizán, Stupka, Golf, areál športov Tále, zrubová osada a časť individuálnych chat sú zásobované vodou z vodojemu Trangoška, južná časť regulačného celku (apartmánový dom Tále, individuálne chaty) sú zásobované zo skupinového vodovodu SKV Bystrá-Valaská-Brezno, kde vodným zdrojom je vodárenský zdroj Bystrá (VZ Chlárovňa). Existujúce objekty sú napojené na ČOV, ktorá vyžaduje pre ďalší rozvoj rekonštrukciu.

Okrem problémov s ochranou podzemných vôd sa aj v tomto regulačnom celku nachádza prioritný a travinný biotop. Pozemky, ktoré sú predmetom stavebnej uzávery, sú vedené ako trvalý trávny porast, lesné pozemky a ostaná plocha, niektoré sa nachádzajú v ochrannom pásme vodných tokov.

Krupová - jedná sa časť obce, ktorá je v návrhu územného plánu definovaná ako regulačný celok s prevažujúcou rekreačnou funkciou cestovného ruchu, v návrhu územného plánu sa nenavrhuje

individuálna chatová rekreácia. Územie sa nachádza v ochrannom pásme vodného zdroja II. stupňa. V regulačnom celku sa nachádzajú najvýznamnejšie prvky ochrany prírody národného a medzinárodného významu a prvky ÚSES.

Podľa §11 ods. 2 písm. a) stavebného zákona obce sú povinné mať územný plán obce ak „treba riešiť koncepciu ich územného rozvoja, uskutočňovať rozsiahlu novú výstavbu a prestavbu v obci alebo umiestniť verejnoprospešné stavby“, pričom za rozsiahlu výstavbu a prestavbu sa považuje podľa §139a ods. 11 písm e) „zvýšenie návštevnosti rekreačného územia v obci najmenej o 10 % alebo zväčšenie rekreačného územia o viac ako 2 ha“.

Rozvojové plochy v t.č. spracovávanom územnom pláne ako aj požiadavky na plochy individuálnych navrhovateľov presahujú obe uvedené kapacity v súčinnosti s potrebou vybudovania zodpovedajúcich sietí technickej infraštruktúry - vodovodu, kanalizácie, ČOV, elektrických rozvodov a ciest napĺňajú podmienky pre stavebnú uzáveru do doby schválenia územného plánu obce.

Dôsledky, aké budú mať navrhované opatrenia na funkčné a priestorové usporiadanie územia s návrhom potrebných územno-technických a organizačných opatrení:

Navrhované opatrenie bude mať za následok stlmenie neorganizovanej a nekonceptnej výstavby nových objektov rekreačných chát, domov a ostatných rekreačných zariadení vrátane vrátaných studní, spevnených plôch a ostatných zariadení technickej infraštruktúry. Dočasný zákaz stavebnej činnosti sa nevzťahuje na stavebnú činnosť:

- na ktorú je potrebné ohlásenie stavebnému úradu podľa §55 ods.2 písm.c) stavebného zákona (vykonávanie stavebných úprav, ktorými sa podstatne nezmení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti)
- na ktorú je potrebné ohlásenie stavebnému úradu podľa § 55 ods.2 písm.d) stavebného zákona (vykonávanie udržiavacích prác, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiarne bezpečnosť stavby, jej vzhľad, alebo životné prostredie a pri všetkých udržiavacích prácach na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou)
- na udržiavacie práce podľa § 139b ods. 15 stavebného zákona (vykonávanie udržiavacích prác, pri ktorých nie je potrebné ani ohlásenie stavebnému úradu – bežné udržiavacie práce)
- na nevyhnutné úpravy podľa § 87 stavebného zákona – ak stavba nezodpovedá základným požiadavkám na stavby a tým ohrozuje alebo obťažuje užívateľov alebo okolie stavby
- na zabezpečovacie práce podľa § 94 stavebného zákona, ak stavba svojím stavom ohrozuje život, alebo zdravie osôb, prípadne značné majetkové alebo kultúrne hodnoty, a ak nie je nevyhnutné stavbu ihneď odstrániť
- na uskutočňovanie tých stavieb, ktoré boli stavebným úradom alebo špeciálnym stavebným úradom ku dňu právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere právoplatne umiestnené, alebo povolené, alebo pre ktoré stavebný alebo špeciálny úrad oznámil, že proti ich uskutočneniu nemá námietky
- na uskutočňovanie zmien stavieb, zmien rozostavaných stavieb podľa § 68 stavebného zákona, alebo zmeny dokončenej stavby podľa § 139b ods.5 stavebného zákona, ak je rozsah zmeny v súlade s územným rozhodnutím, ktoré nadobudlo právoplatnosť pred nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere, alebo ak zmena stavby nevyžaduje územné rozhodnutie
- na realizovanie líniových stavieb v trase existujúcich komunikácií, miestnych rozvodov technického vybavenia územia v trase existujúcich komunikácií

O prípadných výnimkách zo stavebnej uzávery podľa §41 ods.2 stavebného zákona stavebný úrad bude rozhodovať v samostatnom konaní o zmene územného rozhodnutia na návrh navrhovateľa.

Predpokladaný čas trvania navrhovaného opatrenia:

Do nadobudnutia účinnosti všeobecne záväzného nariadenia obce Horná Lehota, ktorým bude schválený t.č. obstarávaný územný plán obce a vyhlásená záväzná časť územného plánu obce Horná Lehota, najdlhšie na dobu päť rokov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere. Po schválení územného plánu obce Horná Lehota a nadobudnutí účinnosti VZN o záväzných častiach územného plánu obce Horná Lehota bude stavebná uzávera zrušená podľa §39 d, odsek 4 stavebného zákona.

Zoznam právnických a fyzických osôb, ktorí prichádzajú do úvahy ako účastníci konania, a ktorí sú navrhovateľovi známi:

Vzhľadom na veľký rozsah územia a veľký počet účastníkov konania v súlade s §36 ods.4 navrhovateľ neuvádza zoznam účastníkov konania.

Druhy a parcelné čísla pozemkov podľa katastra nehnuteľností s uvedením vlastníckych a iných práv, ktorých sa územné rozhodnutie týka, parcelné čísla susedných pozemkov a susedných stavieb:

Vzhľadom na veľký rozsah územia a veľký počet účastníkov konania zoznam dotknutých parciel tvorí samostatnú prílohu tohto návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere podľa § 39d.

podpis navrhovateľa
(u právnických osôb odtlačok pečiatky,
meno, priezvisko, funkcia a podpis
štatutárneho zástupcu/oprávnenej osoby)

Prílohy:

1. Zoznam parciel, ktoré sú predmetom tohto návrhu
2. Situačné výkresy súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy v mierke 1:1 500 s vyznačením hraníc územia, ktoré je predmetom rozhodnutia
3. Záverečné stanovisko o posúdení vplyvu strategického dokumentu na životné prostredie