

## **Rozšírená stavebná komisia obce Vištuk**

**Posúdenie vplyvu a dopadu realizácie investičného zámeru „Modré magnólie“ a sumarizácia pripomienok verejnosti k danému zámeru**

Vo Vištuku, dňa: 7.5.2021

## Úvod

Za účelom zbierania pripomienok verejnosti a posúdenia vplyvu a dopadu realizácie investičného zámeru „Villa Vista Elesko“, neskôr investorom premenovaného na „Modré magnólie“, bola menovaná rozšírená stavebná komisia ako poradný orgán Obce Vištuk. Daná komisia je poradným orgánom len vo veci tohto investičného zámeru.

Investičný zámer bol predložený na pripomienkovanie verejnosti. My, ako členovia rozšírenej stavebnej komisie so vzdelaním v príslušnom odbore (a zároveň obyvatelia Vištuka) sme zozbierané pripomienky verejnosti vyhodnotili najlepšie, ako sme vedeli v rámci našich možností. Taktiež sme pristúpili zodpovedne k „posúdeniu vplyvu a dopadu realizácie investičného zámeru“, čo bola naša hlavná úloha. Pripomíname, že nie sme urbanisti ani právnici a skúmanie dopadov sme robili v časovo limitovanom priestore popri našich pracovných povinnostiach. Preto je možné, že v predloženom materiáli sa vyskytujú viaceré nepresnosti. Nejde však o žiadny formálny dokument týkajúci sa procesu Zmien a doplnkov, ktoré sú momentálne v štádiu prípravy návrhu.

Ide hlavne o zosumarizovanie pripomienok a názoru verejnosti, vysvetlenie daného zámeru, „preloženie“ obsahu dokumentácie a vplyvu zámeru na obec do zrozumiteľného jazyka, a to pozitíva aj negatíva daného projektu, ktorý by mal vedeniu obci pomôcť pri rozhodovaní o tomto zámere.

### Spracovatelia:

Ing. arch. Silvia Gajdošová

Mgr. art. Jaroslav Pavle

kolektív externých spolupracovníkov  
a konzultantov

## Obsah:

1. **PRIESKUM PRIPOMIENOK A NÁRHOV VEREJNOSTI k investičnému zámeru „Modré magnólie“**
2. **POROVNANIE – riešenie územia v pôvodnej štúdii Nad jazerom a v investičnom zámere „Modré magnólie“**
3. **SÚLAD S NADRADENOU DOKUMENTÁCIOU – územným plánom regiónu Bratislavského samosprávneho kraja**
4. **POROVNANIE – textová a grafická časť investičného zámeru „Modré magnólie“**
5. **ZOSUVNÉ ÚZEMIE – riešenie v štúdii Nad jazerom a v investičnom zámere „Modré magnólie“**
6. **EKOLÓGIA – vplyv investičného zámeru**
7. **DOPRAVA – vplyv investičného zámeru**
8. **LETISKO DUBOVÁ – ochranné pásma**
9. **SÚLAD SO ZADANÍM územného plánu obce Vištuk**
10. **POSUDZOVANIE ZaD č.1/2012**

# **1. PRIESKUM PRIPOMIENOK A NÁRHOV VEREJNOSTI k investičnému zámeru „Modré magnólie“**

## PRIESKUM Z DOTAZNÍKOV, PRIPOMIENKY VEREJNOSTI

### Zdroje:

Vyplnené dotazníky v tlačenej a online forme

Pripomienky zaslané poštou/emailom

Po predstavení investičného zámeru na pracovnom stretnutí OZ 17.3.2021 bol tento zámer predstavený verejnosti prostredníctvom www-stránky obce Vištuk, oficiálnej FB stránky dňa 24.3.2021. Tlačená forma informačného letáku s odkazmi, kde si celý zámer občania môžu pozrieť a kam majú smerovať ich názory/podnety/pripomienky, bola následne distribuovaná do poštových schránok všetkých domácností vo Vištuku. Vzhľadom k pandemickým opatreniam bolo možné si celý investičný zámer okrem letáku pozrieť len prostredníctvom internetu.

K možnosti vyjadriť sa k zámeru mailom pribudol – v tlačenej forme súbežne s letákom a v online forme o pár dní neskôr – aj dotazník s otázkami, ktoré by obyvateľov pomohli zamyslieť sa nad zámerom a napísať nám ich názor. Možnosť vyjadriť bola v čase od 24.3. – 30.4.2021, pomocou online dotazníka od 3.4.2021.

### Podrobné vyhodnotenie prieskumu v grafickej podobe je v priloženej prezentácii.

#### Doplňujúce informácie k prieskumu:

- počet doručených pripomienok mailom – **6 ks** (všetky s odôvodneným nesúhlasným stanoviskom)
- počet doručených dotazníkov – spracovaných **699 ks**, (mierne odchýlky pri záverečnom spracovaní, ospravedlňujeme sa ak jeden-dva dotazníky nie sú zahrnuté v databáze)
- okrem automaticky vyhodnocovaných odpovedí bola možnosť vo viacerých odpovediach napísať komentár vlastnými slovami, čo mnohí respondenti využili. Je to cenný zdroj informácií, nápadov, podnetov od občanov Vištuka, ale aj okolitých obcí, zainteresovaných odborníkov.

Otázka	Počet komentárov	Počet analyzovaných komentárov
<b>2_buducnost</b> (Ako si predstavujete Vištuk v budúcnosti? Iné...)	112	112
<b>3_rybnik</b> (Máte dobrý nápad, ako využiť územie pri rybníku?)	415	415
<b>5_info</b> (Máte dostatok informácií o zámere? Iné...)	57	-
<b>6_prva reakcia</b> ( keď ste sa o tejto výstavbe dozvedeli)	563	-
<b>8_dôvod ne/súhlasu</b>	409	409
<b>9_otazky</b>	195	-
<b>Celkom</b>	<b>1751</b>	<b>936</b>

- V rámci vyhodnotenia dotazníkov sme analyzovali otázky č. 2, 3 a 8, avšak čítané boli všetky komentáre a pripomienky. Boli z nich čerpané podnety spomínané aj v odborných pripomienkach. Spolu tak občania napísali **109 strán komentárov**, ktoré sú archivované a mohli by byť prospešne využité ako kvalitný prieskum verejnej mienky, napr. aj pre hľadanie vízie obce, ktorá sa definuje v PHSR obce (Plán hospodárskeho a sociálneho rozvoja) a podľa ktorej sa má rozvoj obce riadiť.

## **Analýza súhlasných odpovedí**

Názorov, ktoré reprezentovali súhlasné stanovisko s danou výstavbou bolo celkovo len 10 % (71 ks), v rámci Vištuka len 8 % (25 ks), a tým pádom sa vo vyhodnoteniach otázok s písanými odpoveďami objavujú len dôvody, prečo ľudia nesúhlasia. Nebolo úmyslom vylúčiť súhlasné odpovede, len sa nedostali do štatisticky významného počtu, aby sa v analýze objavili. Rozhodli sme sa preto samostatne zanalyzovať všetky súhlasné odpovede (bez ohľadu na obec), aj keď ich bola jednoznačná menšina.

### **Sumár súhlasných odpovedí:**

- zo 71 ks súhlasných odpovedí bolo 25 takých, ktorí síce chcú rozvoj, ale ich predstavu tento investičný zámer v skutočnosti nespĺňa, resp. dané podmienky jednoznačne nevie zabezpečiť. Je to napr. súhlas s výstavbou, ale len v rozsahu pôvodnej štúdie, alebo v oveľa menšej miere ako v zámere, alebo súhlasili, ale s rozvojom ako takým, ale na iných rozvojových lokalitách v rámci Vištuka, príp. len chceli nové bývanie a rozvoj obce, ale nie obec prímestského charakteru, čo daný projekt svojimi parametrami predstavuje. Prípadne chceli úplne inú funkciu v danej lokalite. Týmto sa počet naozaj súhlasiacich odpovedí zmenšil na 46 ks.
- pri ich analýze sme zistili nasledovné - viac ako polovica „súhlasiacich“ alebo „skôr súhlasiacich“ občanov napísali také podmienky súhlasu s výstavbou, ktoré daný zámer jednoznačne nezabezpečí (napr. postaviť novú školu, škôlku, vybudovať kanalizáciu v celej obci, čističku, a pod.).

**Možnosť odpovedať na otázky vlastnými komentármi** využilo zo všetkých súhlasiacich nezávisle od bydliska len cca 20 respondentov, z čoho sme vybrali tieto dôvody súhlasu:

- **prínos zámeru podľa súhlasných dotazníkov:**

- konečne rozvoj obce
- jediná možnosť, aby z Vištuka nebol skanzen
- jediná možnosť stavania, keďže žiadna z rozvojových lokalít roky neponúka voľné pozemky a kúpa starého domu je kvôli nákladom na rekonštrukciu nerentabilná,
- nové pozemky na bývanie
- menej problematická výstavba ako nad bývalým smetiskom (aktuálne v plánoch)
- zdvihne sa kvalita celého okolia a mikroregiónu
- vybudovanie kanalizácie v obci
- športoviská pre mládež, rekreačná zóna
- financie do rozpočtu obce z poplatku za rozvoj a z daní
- financie na revitalizáciu obce, infraštruktúry, opravy ciest
- financie na vybudovanie školy a škôlky, financie na kultúru a rozvoj tradícií
- nové služby, nové pracovné príležitosti
- skrášlený rybník a nové možnosti rekreácie v jeho okolí

- **prínos s podmienkami pre investora:**

- zabezpečiť školu, škôlky, športoviská
- zabezpečiť kanalizáciu v obci
- najskôr dobudovať pôvodnú obec (chodníky, kanalizácia, obchody, služby)
- podmieniť výstavbu kolaudáciou predchádzajúcej časti a nedovoliť rozpredať pozemky bez riešenia občianskej vybavenosti pre nových obyvateľov
- podmieniť výstavbu rozšírením cestnej siete, vybudovaním cyklotrás, parku, chodníkov...
- dobre to odkomunikovať s pôvodnými obyvateľmi, aby boli tí noví v budúcnosti prijatí

Predkladaný zámer však podľa nášho názoru splní len minimum týchto požiadaviek, aj to za vysokú cenu (podrobne sa všetkým rizikám venujeme v ďalších kapitolách).

Dané očakávané prínosy by chceli samozrejme aj mnohí iní občania, avšak väčšina z nich vníma, že realita je iná a že negatíva spojené s výstavbou takého rozsahu a na takom mieste by výrazne prevýšili pozitíva a nechceli by rozvoj za každú cenu, s takými rizikami. **Otázka neznela, či sú ZA alebo PROTI rozvoju obce, ale či sú ZA alebo PROTI predloženému investičnému zámeru.**

## **Analýza nesúhlasných odpovedí**

V prezentácií sú vybrané najčastejšie sa opakujúce odpovede od občanov. Tie boli zjednodušené z často dlhých textov, ktoré boli občania ochotní písať, aby vyjadrili svoj názor a obavy z daného zámeru. Samozrejme sú to niekedy emóciami nabité slová (hlavne pri otázke – Čo vám prvé napadlo, keď ste sa o zámere dozvedeli?), čo len odzrkadľuje priority obyvateľov Vištuka a okolia a ich reakciu na taký zámer v ich blízkosti. Pripomienky a podnety sú však z veľkej väčšiny vecné, ľuďom naozaj záleží na okolitom prostredí, v ktorom žijú, vnímajú následky stavebných činností aj negatívne dopady aj v iných obciach, kde sa podobné výstavba realizovala. A samozrejme nechcú, aby sa to stalo aj u nás. Mnohí nemali problém sa pod svoj názor aj podpísať.

### **Otázky občanov – posledná otázka z dotazníka**

Veľmi zaujímavé sú opakujúce sa otázky a mnohé nejasnosti a obavy, z ktorých vyberáme (neboli analyzované, sú však archivované):

- zvláštne majetkové pozadie developera
  - kto bude niesť následky prípadných problémov, zničené cesty, hluk, prašnosť
  - ako to zastaviť, čo môžeme robiť, aby sme to zastavili
  - aké bude mať obec záruky
  - aký to bude mať vplyv na prírodu, živočíchy
  - ako a kým bude vybudovaná kanalizácia
  - kto sa presťahuje do prvých bytoviek s vedomím, že bude ďalších x rokov na stavenisku
  - nelogická prvá etapa
  - vážne je dobrý nápad budovať bývanie pre 3600 nových obyvateľov, čo je takmer 3-násobok súčasných?
  - prečo sa nestavia radšej smerom na Lipky alebo na Báhoň?
  - prečo boli pôvodní majitelia pozemkov oklamaní, že pôda bude využitá na pestovanie viniča a pod.?
  - čo si o výstavbe myslia poslanci?
  - sú na to cesty v regióne pripravené?
  - kto zaplatí ich opravy?
  - ak by sa toto schválilo, čo potom bude s plánovanými rozvojovými lokalitami?
- .... ide o plných 13 strán otázok a obáv občanov.**

**Podľa nášho názoru sú opisované možné prínosy zámeru dosiahnuteľné aj rozvojom bývania v iných už dávno plánovaných rozvojových lokalitách obce, a to s oveľa menšími rizikami. Hlavným dôvodom ústretovosti k predkladanému projektu je „neotvorenie“ žiadnej z lokalít určených na rozvoj bývania. Ak by takéto lokality boli, zámer by podporilo ešte menej ľudí. Ak sa to doteraz nepodarilo, možno je nutné zmeniť spôsob hľadania týchto možností. Práve teraz bude priaznivejšia atmosféra medzi obyvateľmi, aby sa tieto lokality začali verejne prerokovávať a hľadať spoločne prijateľné riešenia na rozvoj obce prirodzeným spôsobom v osi jej historického rozvoja a zahusťovaním v rámci zastavaného územia obce. Pevne veríme, že energia, ktorú boli občania schopní venovať zámeru Modré magnólie, je určite využiteľná na konštruktívne hľadanie riešení rozvoja obce, vytvorenia priaznivých podmienok aj na novú výstavbu, skvalitnenie služieb či realizáciu športovísk, rekreácie a pod.**

Podľa prieskumu je potenciál obyvateľov Vištuka a ich uvedomenie si, že aj oni majú vplyv na rozvoj obce, dostatočne veľký na to, aby sa s ním dalo pracovať. Je to aj dôvodom na presmerovanie energie na rozvoj

obce od externých developerských záujmov ku komunikácii s občanmi, trpezlivým hľadaním riešení, dohôd a možno aj kompromisov, ktoré ale neprinesú toľko rizík ako takýto veľký investičný zámer viac-menej odrezaný od obce. Veríme, že neboli vyčerpané ešte všetky možnosti otvorenia plánovaných rozvojových lokalít

## **ZÁVER:**

**Podľa prieskumu 92 % obyvateľov Vištuka, ktorí využili možnosť sa k zámeru vyjadriť (cca 270 Vištučanov), nesúhlasí s predloženým investičným zámerom. Pri tak jasnom nesúhlase odporúčame (bez ohľadu na prípadný iný osobný názor poslancov) hájiť z pozície svojej funkcie záujmy obyvateľov. Napriek tomu, že je to súkromný pozemok, podlieha funkčným regulatívom platného územného plánu a dané zmeny a doplnky sú len návrhom, ktorý nie je nutné posunúť do ďalších rokovanií, kde by s istotou nasledovalo jeho ďalšie blokovanie pripomienkami aj zo strany verejnosti. Odporúčame zámer už v jeho počiatku nepodporiť a iniciovať novú diskusiu s investorom aj občanmi o okrajových podmienkach využiteľnosti daného územia.**

# VÝSLEDKY PRIESKUMU



Zadávatel': Komisia územného plánovania, výstavby a dopravy obecného zastupiteľstva obce Vištuk  
Zadanie: Prieskum pripomienok a návrhov v rámci investičného zámeru „Modré magnólie“  
Spracoval: Mgr. Ivan Mjartan  
Dňa: 03.05.2021 vo Vištuku  
Autor Fotografii': Libor Brunovský



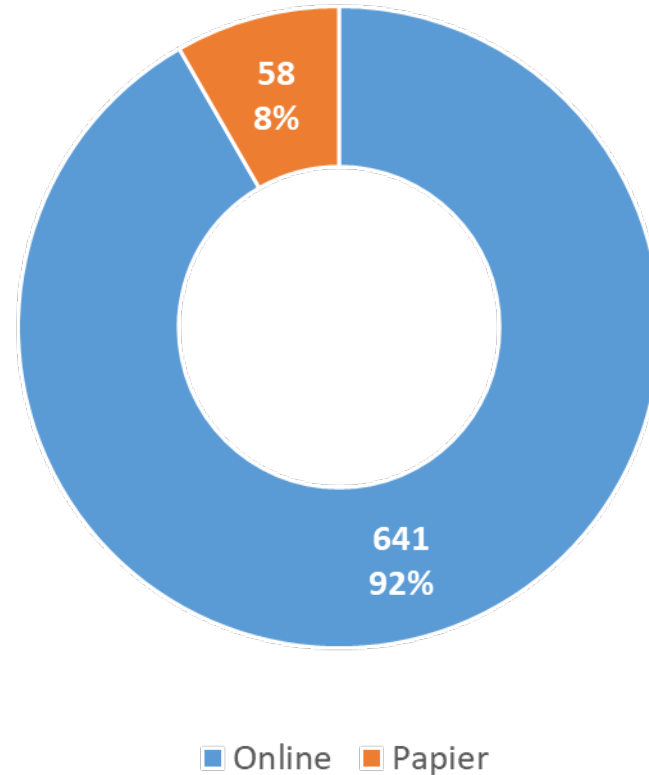
# EXEKUTÍVNE ZHRNUTIE

- Prieskum sa uskutočnil v dňoch 03.04.2021 – 30.04.2021;
- Prieskumu sa zúčastnilo 699 respondentov;
- Najviac respondentov žije v obci Vištuk (317 – 45% respondentov);
- 62% respondentov má pocit, že má dostatok informácií, tieto získali najmä prostredníctvom sociálnych sietí (60%), resp. od priateľov (26%);
- 37% respondentov uviedlo svoje meno, v prípade Vištučanov to bolo 44%;
- 49% respondentov si praje zachovanie terajšieho stavu obce, 36% si praje rozvoj, ale nie formou, akú ponúka investor – s tou sa stotožňuje len 6% respondentov;
- V otvorených komentároch boli identifikované ako najdôležitejšie oblasti pre rozvoj Vištuku: Zachovanie charakteru obce (16%), Udržateľný rozvoj (15%), Šport a rekreácia (14%), Zlepšenie ciest a chodníkov (13%) a Kanalizácia (11%);
- Ďalej boli v otvorených komentároch uvádzané najmä nasledovné alternatívy k rozvoju oblasti rybníka: Zachovanie rybníka bez zmeny (19%), Oddychová zóna (18%), Chodníky pre peších (15%) a Cyklochodníky (12%);
- 90% respondentov nesúhlasí, resp. skôr nesúhlasí so zámerom investora, pričom v prípade Vištučanov je to až 92%;
- V otvorených komentároch boli uvedené tieto najčastejšie dôvody nesúhlasu: Negatívny vplyv na prírodu(25%), Nevhodná zástavba (14%), Nedostatočná infraštruktúra (13%), Negatívny vplyv na dopravu (11%), Narušenie pokoja (9%) a Negatívny vplyv na komunitu (9%);

An aerial photograph of a large reservoir or dam. The water is a dark, murky green. On the left, a concrete dam structure is visible with a small blue boat docked at its edge. The surrounding landscape is a mix of green fields, some trees, and a road that curves through the area. In the far distance, a town and a water tower are visible under a clear sky.

# VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

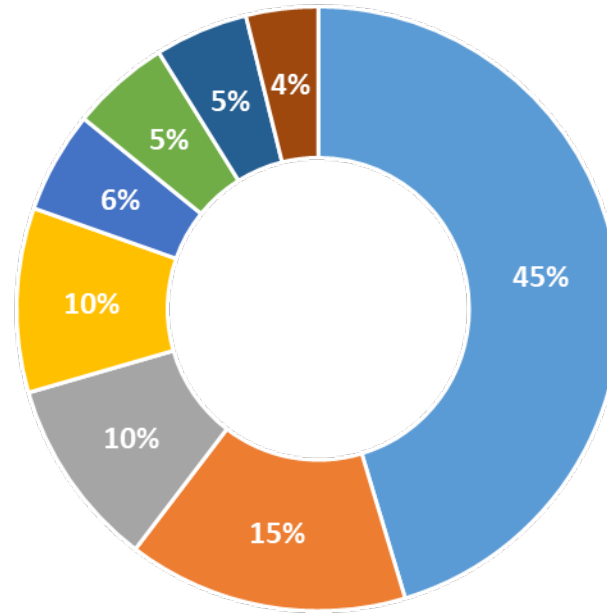
# FORMA VYPLNENÉHO DOTAZNÍKA



## Komentár:

Výrazne preferovanou formou vyplnenia dotazníka bola online forma. A to napriek skutočnosti, že v rámci Vištuku dostala každá rodina do schránky papierový dotazník. Zrejme k tomu prispela okrem iného pandemická situácia. Tento výsledok sedí aj s hlavným informačným kanálom o tomto projekte – Facebookom. Toto zistenie môže Vištuku aj v budúcnosti pomôcť realizovať podobné informačné kampane s vysokou efektívnosťou a nízkymi nákladmi.

# V AKEJ OBCI ŽIJETE?



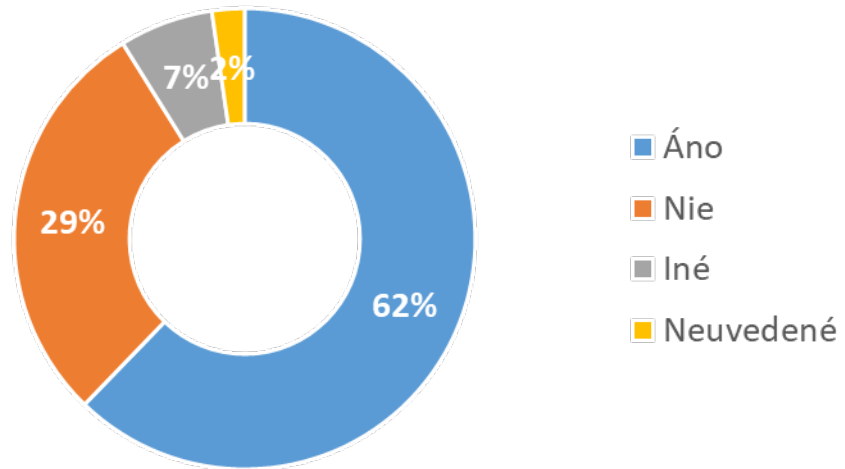
■ Vistuk ■ Senkvice ■ Modra ■ Neuvedena ■ Budmerice ■ Iné do 1% ■ Bahon ■ Dubova

## Komentár:

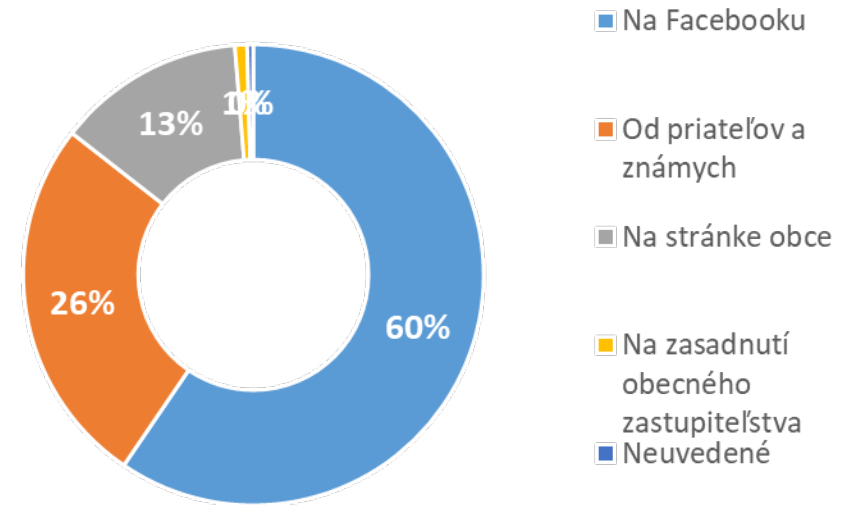
Skutočnosť, že najviac respondentov žije v obci Vištuk, asi nikoho neprekvapí. Dôležité je zistenie, že aj občania okolitých obcí vnímajú tento projekt ako regionálne významný a majú potrebu sa k nemu vyjadriť. Po Vištučanoch je najviac respondentov práve z okolitých obcí: Šenkvice, Modra, Budmerice a Báhoň. Kuriozitou sú respondenti z Ríma a Sydney – samozrejme predpokladáme väzbu k Vištuku.

# INFORMÁCIE O VÝSTAVBE

## Máte dostatok informácií?



## Zdroj informácií o výstavbe

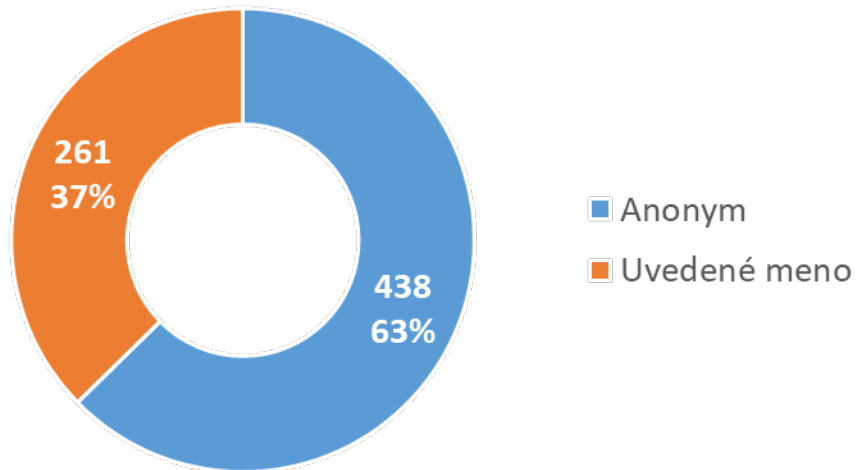


### Komentár:

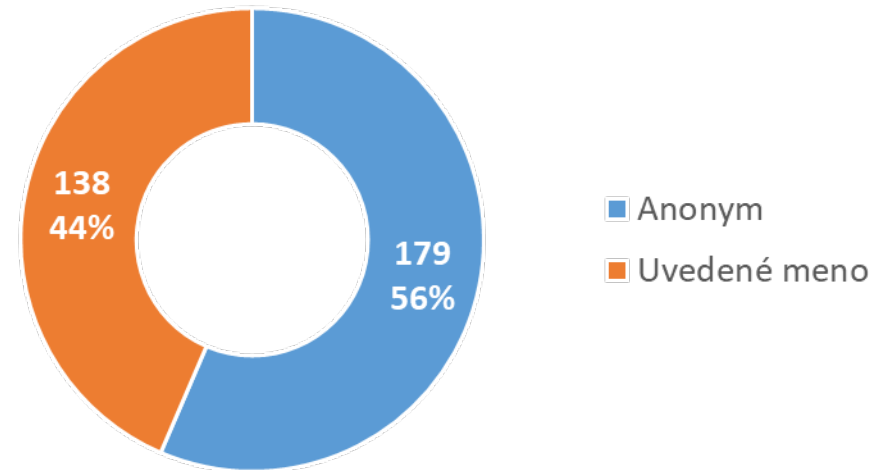
Viac ako 60% respondentov má pocit, že má dostatok informácií. Najčastejším zdrojom informácií je Facebook, nasledovaný priateľmi. Uvedené výsledky možno interpretovať ako dobrú správu, keďže respondenti sa zväčša cítia byť dostatočne informovaní. Nástroj, ktorý tomu jednoznačne dopomohol, je Facebook. Tiež tomu pomohlo zverejnenie všetkých dokumentov na stránke obce, kam odkazovala aj informačná kampaň.

# ANONYMITA

## Anonymita dotazníka - všetky



## Anonymita dotazníka - Vištuk



### Komentár:

Z celkového množstva respondentov využilo možnosť neuviesť svoje meno v dotazníku 63%, z obyvateľov Vištuku sa rozhodlo toto právo využiť menej respondentov – konkrétne 56%. Tento výsledok možno hodnotiť ako vyššiu snahu Vištučanov sa k svojim názorom priamo prihlásiť. Možnosť anonymného vyplnenia dotazníka bola poskytnutá s cieľom zvýšenia jeho návratnosti – čo sa aj potvrdilo. Z hľadiska štatistického vyhodnotenia dát však nehrá rolu, či boli poskytnuté anonymne alebo nie.

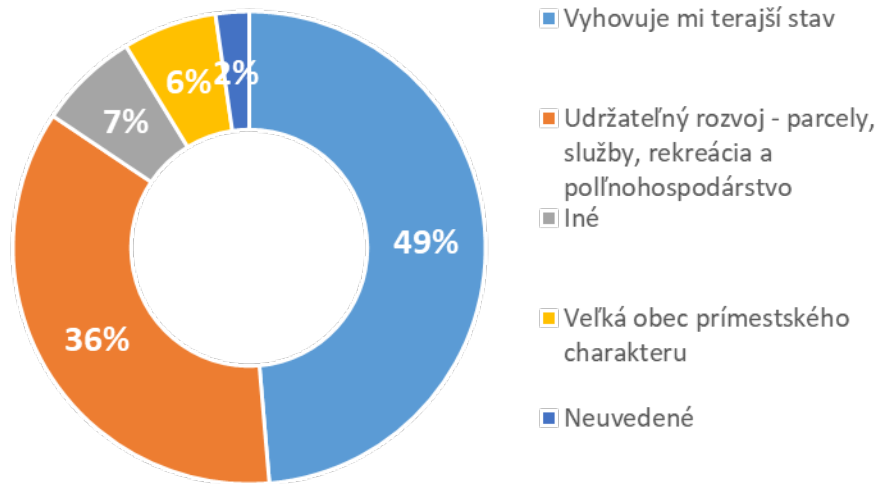
\*Poznámka: Všetky dáta boli spracovávané bez osobných údajov – vzhľadom na GDPR.



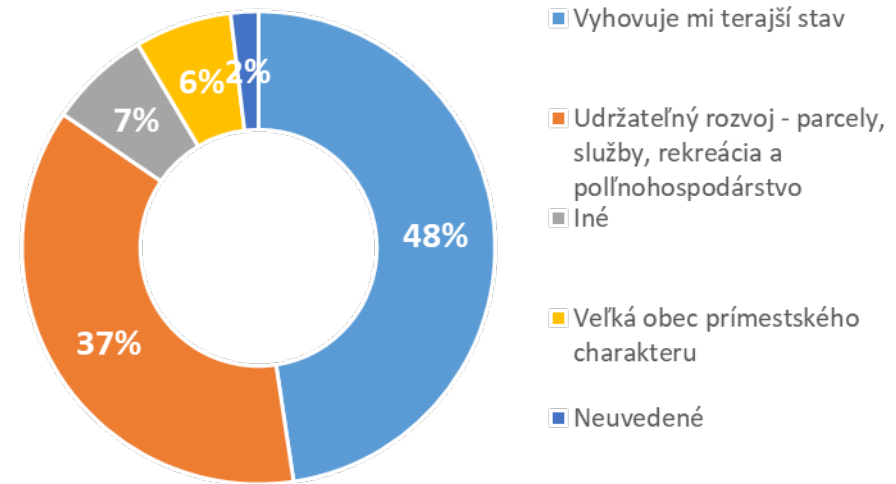
# ANALÝZA ŠTRUKTÚROVANÝCH DÁT

# AKO SI PREDSTAVUJETE BUDÚCNOŠŤ OBCE?

## Budúcnosť obce - všetky



## Budúcnosť obce - Vištuk



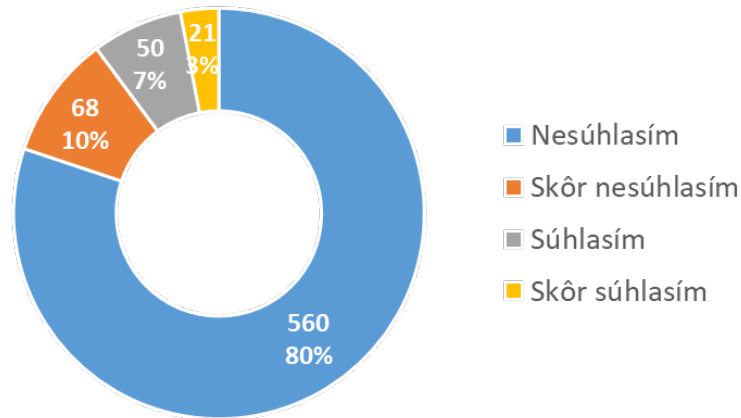
### Komentár:

Takmer polovica respondentov (zo všetkých aj z Vištuku) si v rámci otázky ohľadne budúcnosti Vištuku vybrala možnosť, že im terajší stav vyhovuje. O niečo menej – 37%, resp. 36% by prijalo rozvoj obce v udržateľnej miere - služby, stavebné parcely, rekreácia a podobne. S ponukou investora, t.j. veľkou obcou prímestského charakteru, sa stotožnilo len 6% respondentov. Respondenti mali možnosť uviesť aj iné priority v rámci otvoreného komentára – viac v časti textová analýza v tejto prezentácii.

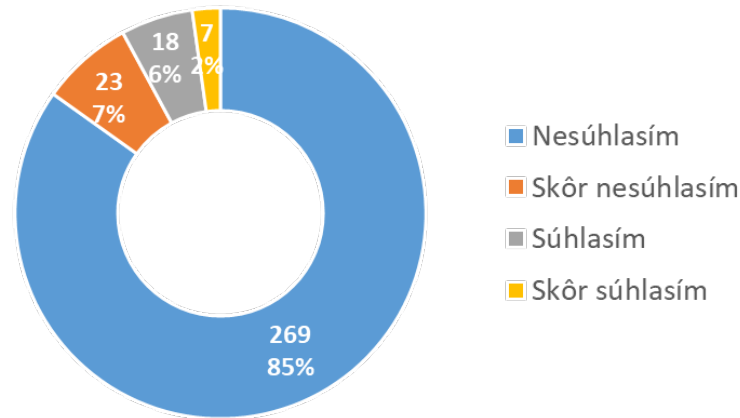


# SÚHLASÍTE SO ZÁMEROM INVESTORA?

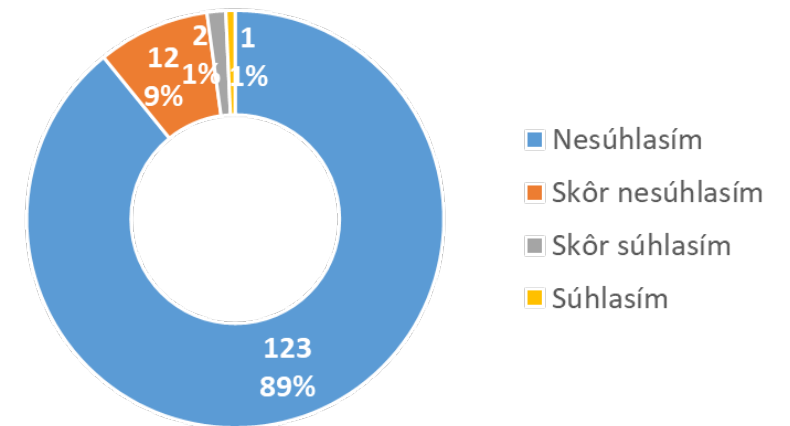
## Súhlas - všetky



## Súhlas - Vištuk



## Súhlas - Vištuk - podpísaní



## Komentár:

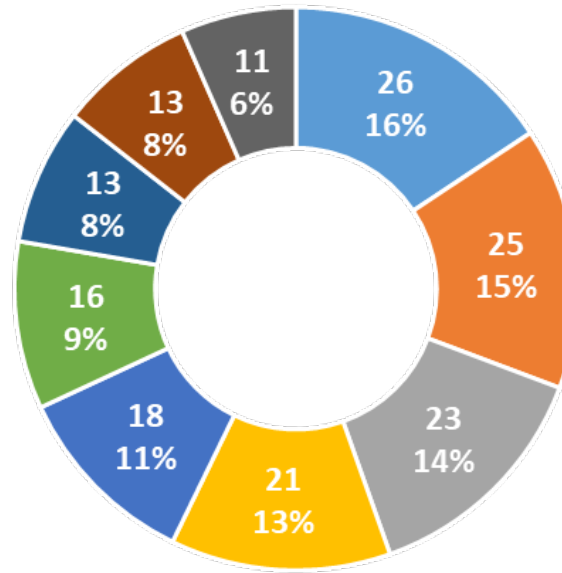
Najdôležitejším výsledkom dotazníka je výrazné vyjadrenie nesúhlasu so zámerom investora. V prípade všetkých respondentov je to 90%, z Vištuchanov 92% a z Vištuchanov, ktorý sa pod dotazník aj podpísali, je to veľmi vysokých 98%. Tento výsledok preukazuje veľmi silné vychýlenie verejnej mienky v neprospech projektu „Modré magnólie“ a preukazuje, že pre občanov Vištuku a okolitých obcí je v tejto podobe úplne neprijateľný. Respondenti mali možnosť uviesť v otvorenom komentári konkrétny dôvod nesúhlasu – viac v časti textová analýza v tejto prezentácii.

An aerial photograph of a river landscape. In the foreground, a dam with a blue gate is visible on the left. The river flows through a lush green area with trees and bushes. In the background, there are rolling green fields and a distant town under a clear sky.

# TEXTOVÁ ANALÝZA OTVORENÝCH ODPOVEDÍ

**METÓDA:** Analýza otvorených komentárov bola vykonaná spôsobom, že každý komentár (reakcia) bol starostlivo prečítaný a následne kategorizovaný do maximálne troch číselníkových hodnôt (nápadov), aby bolo možné tieto komentáre ďalej graficky analyzovať. Ide o zásadné zjednodušenie myšlienok respondentov a nejde o exaktnú metódu. Dáva však možnosť lepšie pochopiť motiváciu a zmýšľanie respondentov. Adresát dotazníka (obecné zastupiteľstvo) tak môže vyťažiť viac aj z inak rozsiahlych a niekedy ťažko čitateľných komentárov. V rámci tejto analýzy bolo analyzovaných viac ako 900 otvorených komentárov, pričom v dotazníku ich celkovo odznelo viac ako 1700.

# BUDÚCNOSŤ OBCE - INÉ



■ Zachovanie charakteru

■ Zlepšenie ciest a chodníkov

■ Rozšírenie služieb

■ Udržateľný rozvoj

■ Kanalizácia

■ Vinohradníctvo a vinárstvo

■ Šport a rekreácia

■ Iné do 3%

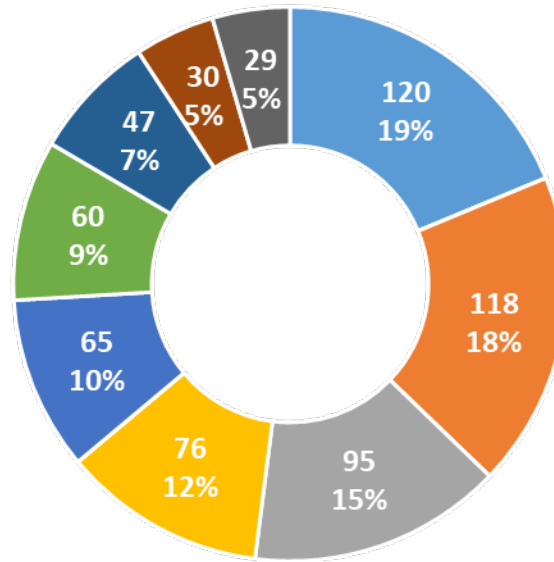
■ Rozšírenie v rámci intravilánu

## Komentár:

V otvorených komentároch boli identifikované ako najdôležitejšie oblasti pre rozvoj Vištuka: Zachovanie charakteru (16%), Udržateľný rozvoj (15%), Šport a rekreácia (14%), Zlepšenie ciest a chodníkov (13%) a Kanalizácia (11%).

\*Poznámka: V rámci tohto otvoreného komentára bolo analyzovaných 112 reakcií respondentov, pričom bolo vybraných a kategorizovaných 166 nápadov.

# RYBNÍK – ALTERNATÍVY ROZVOJA



■ Bez zmeny

■ Cyklochodníky, cyklistika

■ Opekanie, lavičky

■ Oddychová zóna

■ Šport a rekreácia

■ Poľnohospodárstvo, agroturistika

■ Chodníky pre peších

■ Iné do 3%

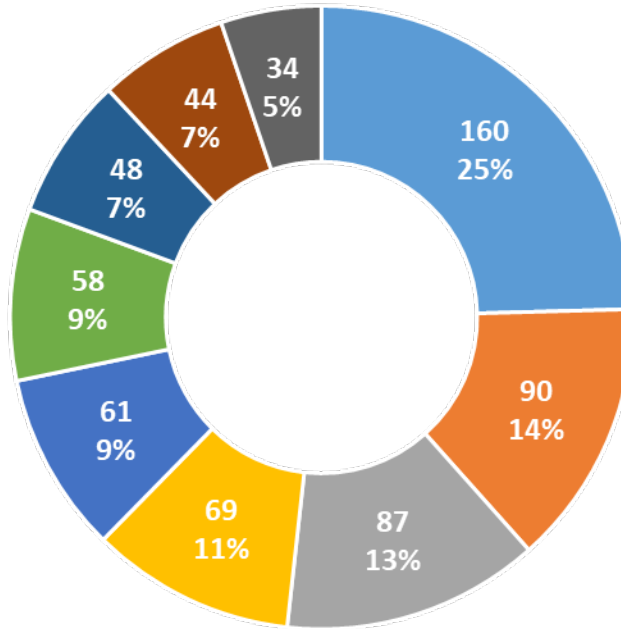
■ Rybolov

## Komentár:

Najviac respondentov (19%) sa vyjadrilo za zachovanie rybníka tak, ako ho poznáme dnes. Nasledovali: Oddychová zóna (18%), Chodníky pre peších (15%), Cyklochodníky (12%), Šport a rekreácia (10%) a miesto na opekanie s lavičkami (7%).

\*Poznámka: V rámci tohto otvoreného komentára bolo analyzovaných 414 reakcií respondentov, pričom bolo vybraných a kategorizovaných 640 nápadov.

# PREČO NE/SÚHLASÍTE SO ZÁMEROM INVESTORA?



- Negatívny vplyv na prírodu
- Nevhodná zástavba
- Nedostatočná infraštruktúra
- Negatívny vplyv na dopravu
- Narušenie pokoja
- Negatívny vplyv na komunitu
- Veľkosť zástavby
- Iné do 4%
- Neverím investorovi

## Komentár:

Najviac respondentov (25%) uviedlo ako dôvod nesúhlasu Negatívny vplyv na prírodu. Nasledovali: Nevhodná zástavba (14%), Nedostatočná infraštruktúra (13%), Negatívny vplyv na dopravu (11%), Narušenie pokoja (9%), Negatívny vplyv na komunitu (9%), Veľkosť zástavby (7%) a Neverím investorovi (5%).

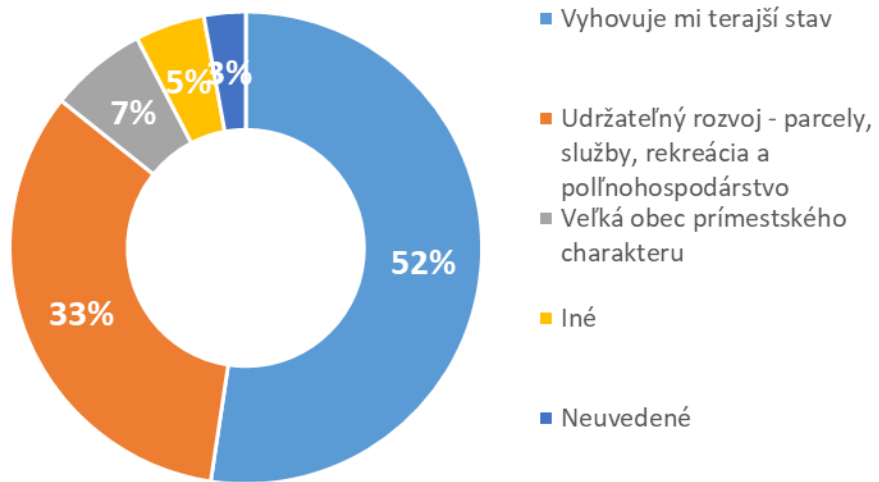
\*Poznámka: V rámci tohto otvoreného komentára bolo analyzovaných 409 reakcií respondentov, pričom bolo vybraných a kategorizovaných 651 dôvodov súhlasu/nesúhlasu.



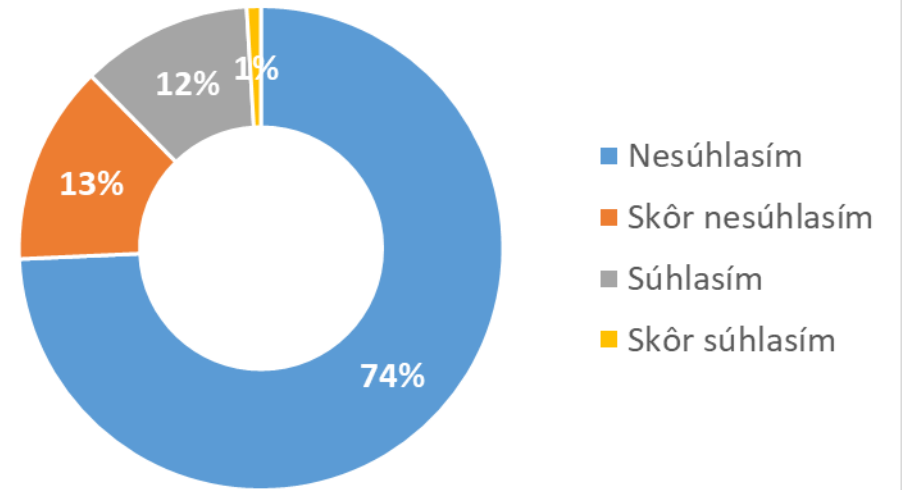
ŘAKUJEME

# Backup - Šenkvice

## Budúcnosť obce

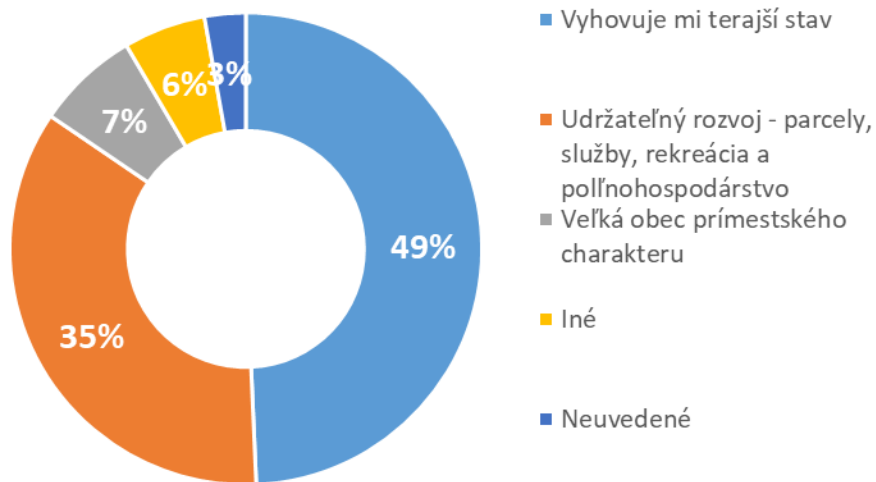


## Súhlasíte so zámerom developera?

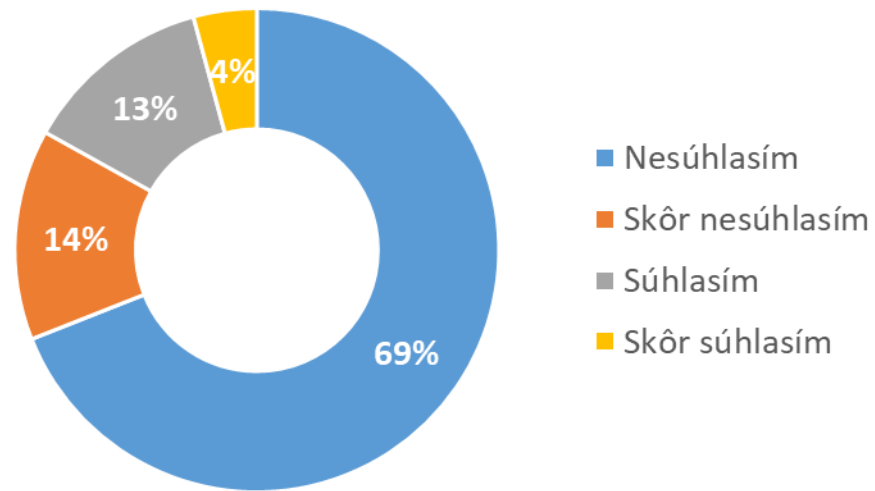


# Backup - Modra

## Budúcnosť obce



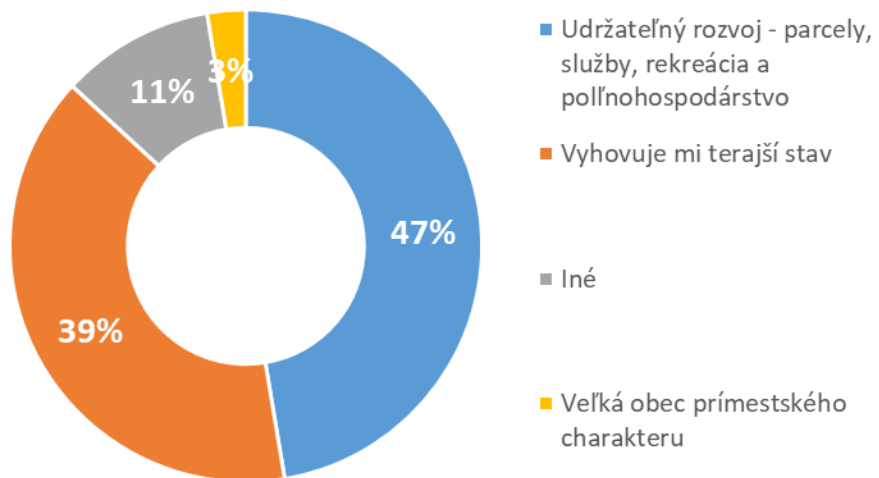
## Súhlasíte so zámerom developera?



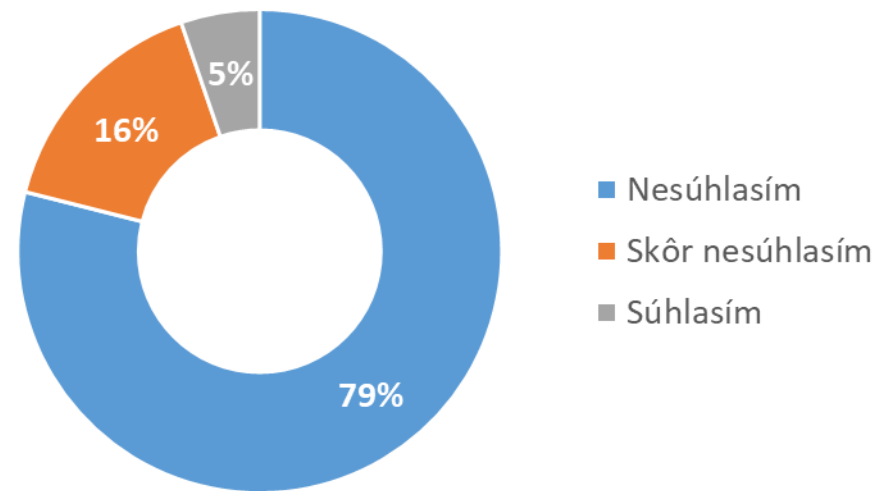


# Backup - Budmerice

## Budúcnosť obce

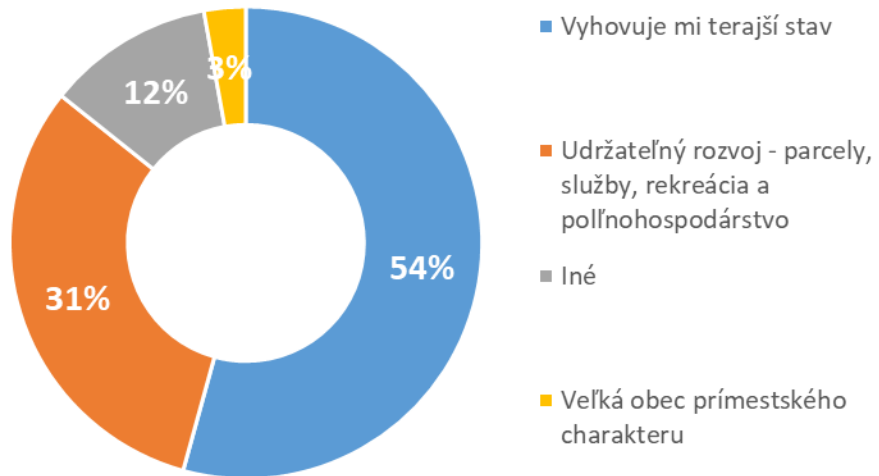


## Súhlasíte so zámerom developera?

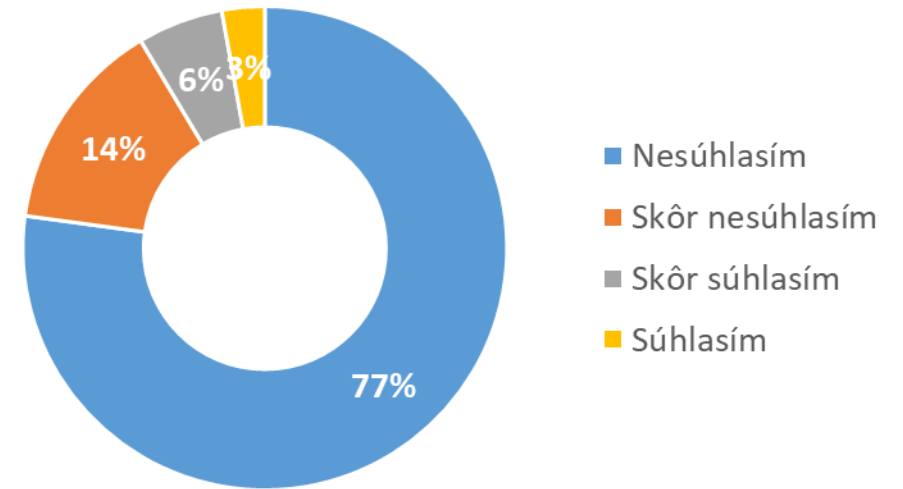


# Backup - Báhoň

## Budúcnosť obce



## Súhlasíte so zámerom developera?



**2. POROVNANIE – riešenie územia v pôvodnej štúdií  
Nad jazerom a v investičnom zámere „Modré  
magnólie“**

## POROVNANIE – riešenie v štúdií Nad jazerom a v IZ Modré Magnólie

### Zdroje:

ZaD č.1/2012, Urbanistická štúdiá Nad jazerom z r. 2015, Investičný zámer Modré Magnólie 2021  
stavebný zákon, príručka EnviArch

Porovnanie	r. 2015 – urbanist. štúdiá Nad jazerom	r.2021 – investičný zámer Modré Magnólie	Modré Magnólie predstavujú nárast
<b>Celková plocha</b>	<b>39 ha</b>	<b>70,4 ha</b>	<b>1,8 krát viac</b>
<b>Počet obyvateľov</b>	<b>710 obyvateľov</b>	<b>3560 obyvateľov</b>	<b>5 krát viac</b>
<b>Počet bytových jednotiek</b>	<b>203</b>	<b>viac ako 1330</b> (niektoré RD sú však viacbytové)	<b>min. 6,6 krát viac</b>
<b>FUNKCIE:</b>			
<b>Bývanie RD + BD s obč. vybavenosťou v parteri</b>	<b>17,7 ha</b>	<b>49,3 ha</b>	<b>2,8 krát viac</b>
<b>Ostatné funkcie</b>	<b>21,3 ha</b>	<b>21,1 ha</b>	<b>takmer bez zmeny</b>
<i>- jednotlivé funkcie okrem bývania sa nedali porovnávať, nakoľko nemali jednotnú legendu a porovnanie by mohlo byť zavádzajúce</i>	<i>všetky komunikácie, chodníky, občianska vybavenosť, šport, rekreácia, verejná zeleň, poľnohospodárska pôda</i>	<i>všetky komunikácie, chodníky, občianska vybavenosť, šport, rekreácia, verejná zeleň</i>	
<b>Počet parkovacích miest</b>	<b>cca 400 park. miest</b>	<b>2336 parkovacích miest</b>	<b>cca 5,8 krát viac</b>
<b>BÝVANIE:</b>			
<b>Bývanie v rodinných domoch (staveb. poz.)</b>	<b>17,7 ha</b>	<b>38,7 ha</b>	<b>2,2 krát viac</b>
<b>Počet RD</b>	<b>203 RD</b> len 1 byt, samostatné RD	<b>600 RD</b> aj radové, aj 2- a 3-bytové	<b>3 krát viac</b>
<i>index zastavaných plôch</i>	<i>0,25 (25 % zastavaná plocha bez spevn. plôch)</i>	<i>0,3 (30 % zastavaná plocha bez spevn. plôch)</i>	
<i>koeficient zelene</i>	<i>0,6 (60% zelene)</i>	<i>0,5 (50% zelene)</i>	
<i>priemerná výmera parcely na 1 RD</i>	<i>840 m<sup>2</sup></i>	<i>645 m<sup>2</sup></i>	
<b>Bývanie v bytových domoch</b>	<b>0 ha</b>	<b>10,6 ha</b>	<b>nová funkcia + 10,6 ha</b>
<b>Počet bytov v bytových domoch</b>	<b>0 bytov</b>	<b>730 bytov</b>	<b>nová funkcia + 730 bytov</b>

- V novom investičnom zámere je pôvodná urbanistická štúdiá Nad jazerom nie je len „trocha zväčšená“ a nie sú len „trochu zmenené regulatívy využitia a zastavanosti“. **Zmeny sú veľmi dramatické**, v niektorých parametroch niekoľkonásobné, úplne menia charakter celej lokality, takže tvrdenia, že „veď je tam už výstavba schválená“, naozaj nie sú na mieste.
- Ide o úplne iný zámer s neporovnateľne vyšším dopadom vo všetkých možných aspektoch - ekosystém v okolí priehrady, enormné dopravné zaťaženie a problematické prepojenie, charakter obce, vplyv na samotný život v obci, fungovanie spravovania obce ako takej – úplne nová politika a spôsob vedenia, keďže počet obyvateľov by sa zniekoľkonásobil.

### Štúdia „Nad jazerom“

- zachované ohraničujúce biokoridory
- kanalizácia popri nádrži



### Modré Magnólie – kompozič. výkres

- červeným sú vyznačené opisované problémy

- zatiaľ čo v pôvodnom pláne bolo **nestavať v ochrannom pásme 30 metrov od vodnej nádrže**, v aktuálnom pláne sa o tomto nehovorí, domy sú oveľa bližšie
- v novom zámere **sa stavia v bezprostrednej blízkosti Dubovského potoka** – časť lokality smer Modra
- ráta sa s **kanalizáciou** – hlavnou vetvou pre celé územie **v tesnej blízkosti nádrže aj potoka, aj cez ochranný pás zelene**, ktorý sa má zachovať, a to v oboch zámerech. V novom zámere samozrejme vo väčšom rozsahu až smerom na Modru, aj pozdĺž potoka v jednom úseku
- v novom zámere **sa stavia aj na rizikovom úseku z hľadiska potenciálnych zosuvov pôdy**, čo bolo v pôvodnej štúdii rešpektované (okrem trasy kanalizácie, tá bola aj v pôvodnom zámere cez toto územie, ale stavby tam nenavrhovali)
- v novom zámere **sa ničia prirodzené biokoridory**, ktoré ohraničovali územie. Pozdĺžny v južnej časti bude obkolesený cestami a v časti pri ceste na Šenkvice bude prechádzať cez časť s bytovkami a nákupným centrom – jeho funkcia je znehodnotená. Druhý – kolmý na pozdĺžny pás zelene, je v zámere úplne zničený, lebo sa nehodil do koncepcie sídla. Autori tvrdia, že prepojenie je nahradené zeleňou popri domoch/cestách, čo bude možno jednostranná alej stromov s istým rozstupom v zastavanom území. To tiež nenahradí divokú ochrannú medzu súvislého porastu, aký je tam v súčasnosti. **Upozorňujeme na rozdiel oproti štúdii Nad jazerom – tam boli tieto dva biokoridory zachované v plnej miere.**

## ZaD č. 1/2012

### Ružová

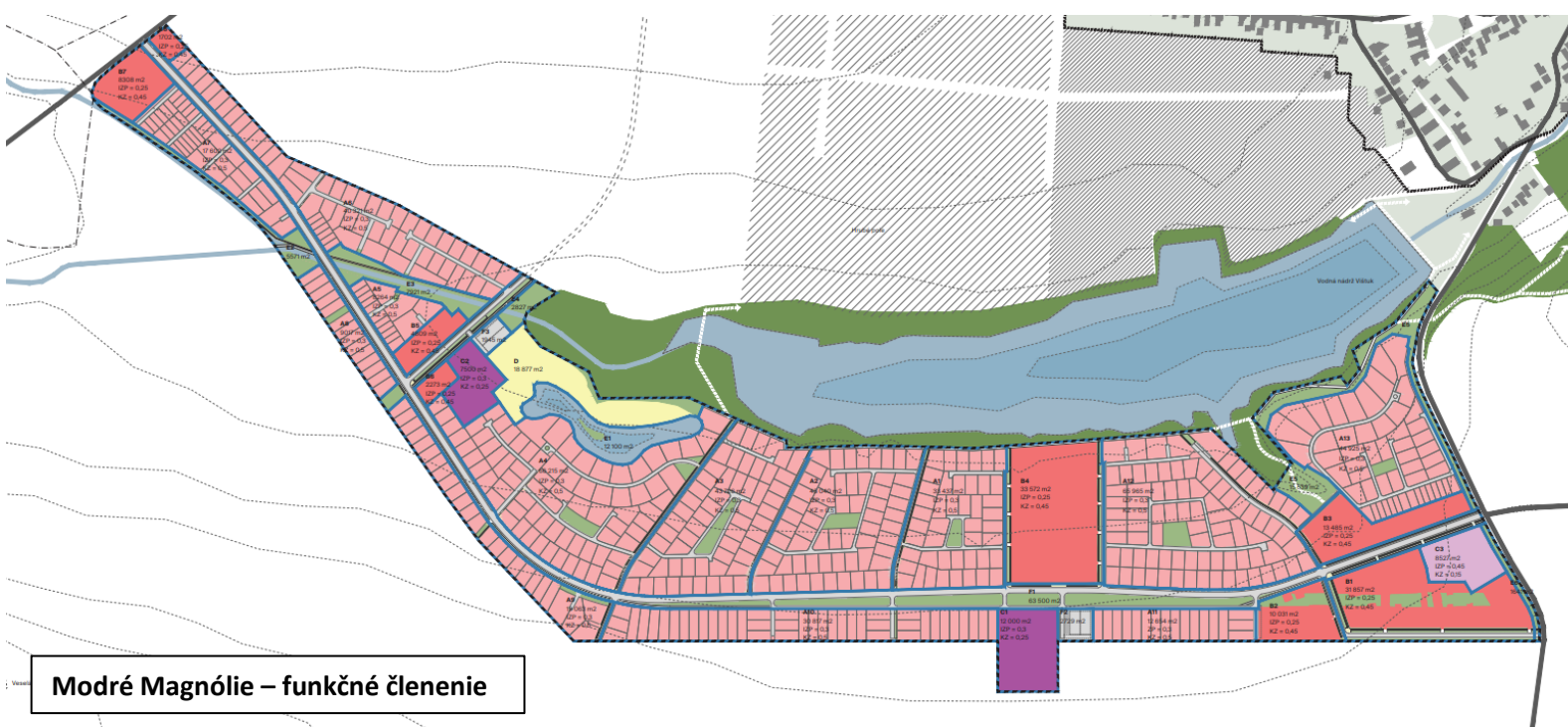
– bývanie v RD

### Oranžová

– plochy rekreácie a cestovného ruchu

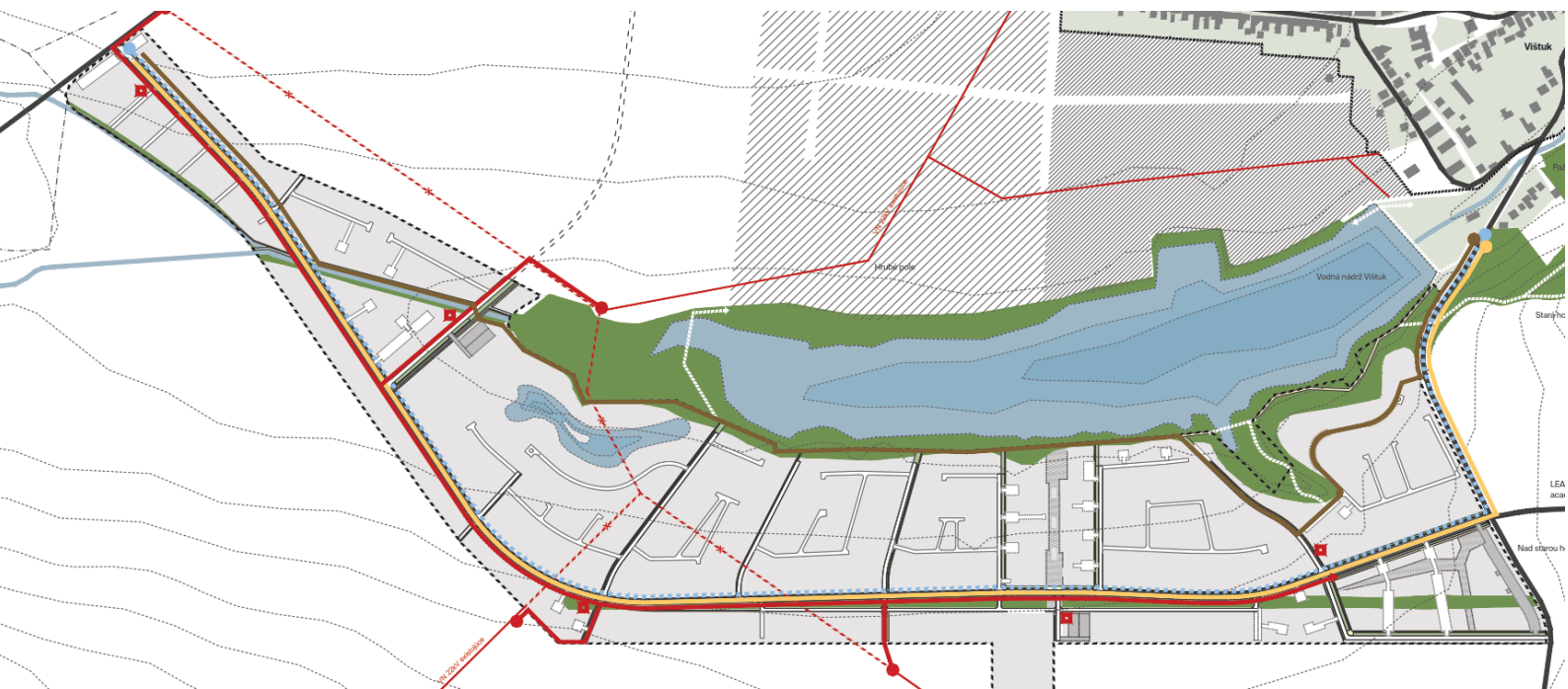
### Žltá/zelená

– plochy vybavenosti, športu a rekreácie v krajinnom prostredí, základná občianska vybavenosť  
nedefinovaná



Porovnanie podľa funkčného členenia v ZaD 1 a v predložennom investičnom zámere:

- podiel všetkej **zelene** v pomere k celému územia **SA ZNÍŽI**, to isté platí aj o **športe, cestovnom ruchu, o verejnej zelene**. Do celkovej plochy verejnej zelene je zavádzajúco zarátaná aj vodná plocha pri športovom areáli, potok a pôvodné brehové porasty na parcele investora, čo navyšuje rozlohu verejnej zelene. To môže občanov zavádzať, že ide o nové plochy pre pobyt v prírode a pod., skutočnosť je však taká, že verejnej zelene je oveľa menej ako v pôvodnom zámere.
- **na rozdiel od ZaD č. 1, v novom zámere vo funkčnom členení plôch NIE JE ŽIADNA plocha vyčlenená na ROZVOJ REKREÁCIE A CESTOVNÉHO RUCHU, rapídne však narastú plochy bývania, verejný priestor je minimálny**
- okrem stredného športového areálu (zaplavované územie), ktorý netušíme, v ktorej etape by bol realizovaný a či v réžii investora, alebo sa len vynechá plocha pre budúceho záujemcu o realizáciu - nie je nikde inde možnosť rozvoja športových aktivít a cestovného ruchu. Spomínaný je len okružný chodník cez ochrannú zeleň poza RD a prístup k vode v centre, spomínané bolo využitie prepadliny na lanovú dráhu a pod. Nič z toho však nie je zadefinované ako funkcia, bude na iniciatíve iných, či sa takéto zámery zrealizujú, nie je to v záujme investora.



### výkres infraštruktúry

- podstatná je **kanalizácia a jej trasovanie** – hnedá čiara popri priehrade a cez potenciálne zosuvné územie vpravo pri ceste na Šenkvice
- kvôli tomuto zámeru by bolo **potrebné preloženie vzdušného elektrického vedenia do zeme** (čiarkovaná červená čiara), a to aj v mieste prechodu cez ústie potoka do vodnej nádrže, čo v pôvodnom zámere nebolo nutné, lebo sa do územia s vedením nezasahovalo a nestavalo, bralo sa ako limitujúce. Náklady sa pravdepodobne tiež premietnu aj v cenách nehnuteľností, ktoré by v inej lokalite nebolo tak náročné zrealizovať.

### Výber zo stavebného zákona č. 50/1976:

#### AKTUALIZÁCIA ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE - § 30

(1) Orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovacia dokumentáciu, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. **Ak dôjde k zmene predpokladov**, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania **obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie**.

(2) Obec obstará zmenu alebo doplnok územného plánu obce, ak je to potrebné na zosúladenie s územným plánom regiónu alebo s jeho zmenami a doplnkami.

(4) **Obec a samosprávny kraj sú povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať schválený územný plán, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový územný plán.**

**Výber z príručky pre samosprávy z dielne EnviArch o územnom pláne:** Obec je povinná raz za 4 roky preskúmať aktuálnosť územného plánu, kde sa zisťuje, či nastavená regulácia vyhovuje potrebám obce, stavu vývoja spoločnosti a stratégii rozvoja obce. De jure sa každá zmena a doplnok považuje za jeho preskúmanie. De facto ním však nie je. Preskúmanie územného plánu sa neobstaráva prostredníctvom odborne spôsobilej osoby. Výsledkom preskúmania by malo byť stanovisko, kde sa určí, **či územný plán vyhovuje bez zmien, pristupuje sa k zmenám a doplnkom alebo k novému územnému plánu.**

- Z toho vyplýva, že zákon naozaj nedefinuje presné hranice medzi zmenami a doplnkami a novým plánom, a táto skutočnosť sa masívne zneužíva. **Záleží teda len na obstarávateľovi** (obci), či na túto hru investora pristúpi **a aby si sám zdefinoval, čo je ešte primerané riešiť cez ZaD a čo už si vyžaduje nový ÚP.**
- Hlavný rozdiel medzi novým ÚP a zmenami a doplnkami je ten, že nový ÚP vychádza z nového zadania (verejne prerokovaného), prieskumov a rozborov, dvoch variantných riešení, konceptu – tiež verejne prerokovaného, a až potom návrhu. A aj ten musí byť verejne prerokovaný. Pri zmenách a doplnkoch sa predkladá rovno návrh, a stačí ho len vyvesiť na úradnú tabuľu. To preto, lebo sa predpokladá, že budú v súlade s pôvodným územným plánom a ide len o menšie zmeny a doplnky. Preto názov zmeny a doplnky.
- **Podľa uvedeného porovnania nejde len o zanedbateľné zväčšenie a zahustenie, ale o veľký vplyv na všetky oblasti života nie len v obci, ale aj v celom regióne.** Táto skutočnosť bola investorom nedostatočne zdôraznená, význam územného plánu bol predstavovaný ako nedôležité „farbičky“, pričom je vraj jedno, či ide o zmeny a doplnky alebo o nový územný plán – výsledok bude to isté, a vraj samozrejme berú do úvahy všetky vplyvy. Tieto navrhované ZaD neobsahujú potrebné prieskumy a rozborov, ktoré by si niekoľkonásobné navýšenie obyvateľov vyžadovalo.
- Z tohto dôvodu je potrebné – ak obec na základe preskúmania územnoplánovacej dokumentácie uváži, že je takýto investičný zámer pre obec možno dobrý nápad - iniciovať NOVÝ ÚZEMNÝ PLÁN a v žiadnom prípade sa nepokúšať o overovanie daného zámeru v procese Zmien a doplnkov, kde nie je vyžadované variantné riešenie, nestanovujú sa okrajové podmienky využitia územia verejným prerokovaním a pod., návrh nevychádza z riadnych prieskumov a rozborov všetkého druhu, ako je to potrebné pri novom územnom pláne. Pri tomto procese sa môžu opomenúť zásadné skutočnosti, ktoré by mohli mať nežiadúci vplyv na život v obci a regióne.

### **ZÁVER:**

**Podľa uvedeného porovnania predstavuje zámer Modré magnólie najväčšiu zmenu v dejinách Vištuka a nejde len o zanedbateľné zväčšenie a zahustenie už schválenej časti, ale o veľký vplyv na všetky oblasti života nie len v obci, ale aj v celom regióne. Z tohto dôvodu odporúčame vedeniu obce odstúpiť z procesu Zmien a doplnkov, ktoré obsahovo výrazne daný zámer presahuje (vyžaduje si nový územný plán). Je tu veľké riziko negatívnych následkov pri realizácii daného zámeru, preto je nutné vrátiť diskusiu s investorom o danom území úplne na začiatok a rozbehnutý proces zastaviť ešte pred oficiálnym pripomienkovaním, ktoré by bolo hlavne zbytočným mrhaním času a práce mnohých nie len úradníkov.**



### **3. SÚLAD S NADRADENOU DOKUMENTÁCIOU – územným plánom regiónu Bratislavského samosprávneho kraja**

## SÚLAD S ÚZEMNÝM PLÁNOM REGIÓNU BSK

### Zdroje:

Predložený investičný zámer

Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj

### Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj

- **Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj - 2013**

Územný plán regiónu – Bratislavský samosprávny kraj (ÚPN R BSK) bol schválený Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 20.09.2013 uznesením č. 60/2013 a jeho záväzná časť bola vyhlásená **VZN BSK č.1/2013** zo dňa 20.09.2013 s účinnosťou od 15.10.2013.

- **Zmeny a doplnky č. 1 Územného plánu regiónu - Bratislavský samosprávny kraj - 2017**

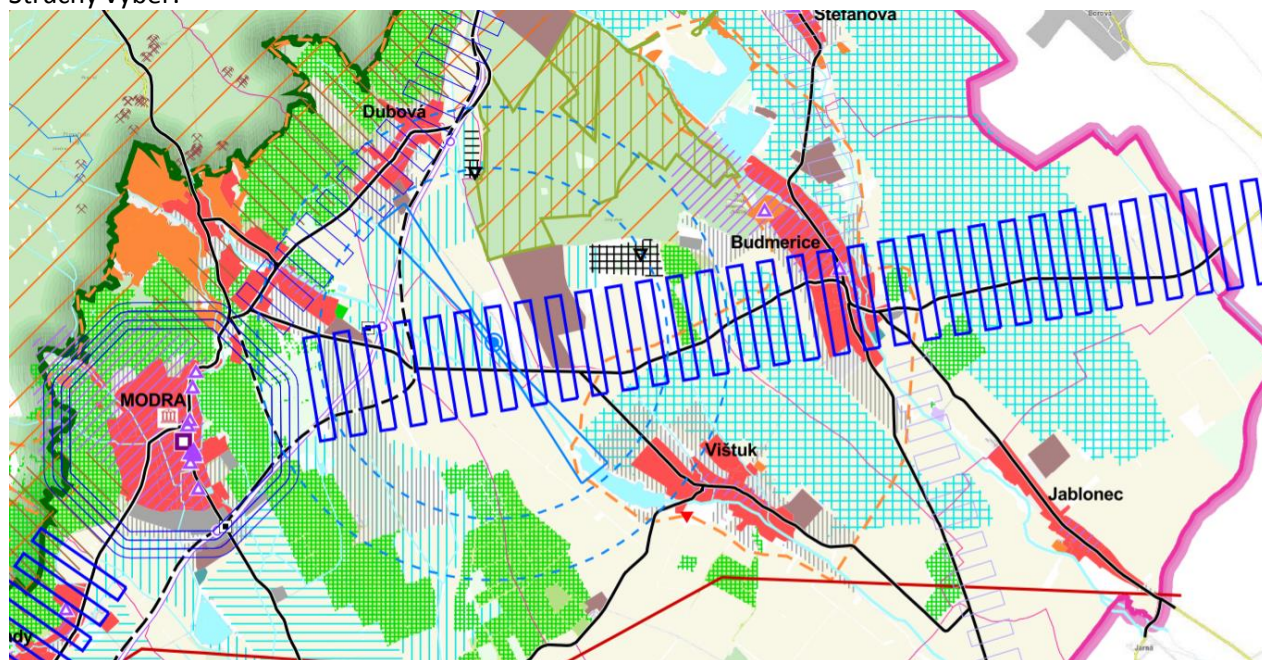
Zmeny a doplnky č.1 ÚPN R BSK boli schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja dňa 29.09.2017 uznesením č. 94/2017 a ich záväzná časť bola vyhlásená **VZN BSK č.3/2017** zo dňa 29.09.2017 s účinnosťou od 26.10.2017.

### Vysvetlenie:

Územný plán regiónu BSK je **nadradený dokument** územnému plánu Vištuka. Na stránke <https://bratislavskyykraj.sk/urad-bsk/uzemne-planovanie-a-gis/uzemny-plan-regionu-bratislavsky-samospravny-kraj/> nájdete všetky záväzné aj smerné (odporúčané) časti tohto dokumentu. Podstatné pre nás sú textové časti územného plánu z r. 2013, ale aj po prijatých Zmenách a doplnkoch – tam toho dosť pribudlo. V grafickej časti sa Vištuka týka len malé preloženie obchvatu Modry. Takže treba pozerať:

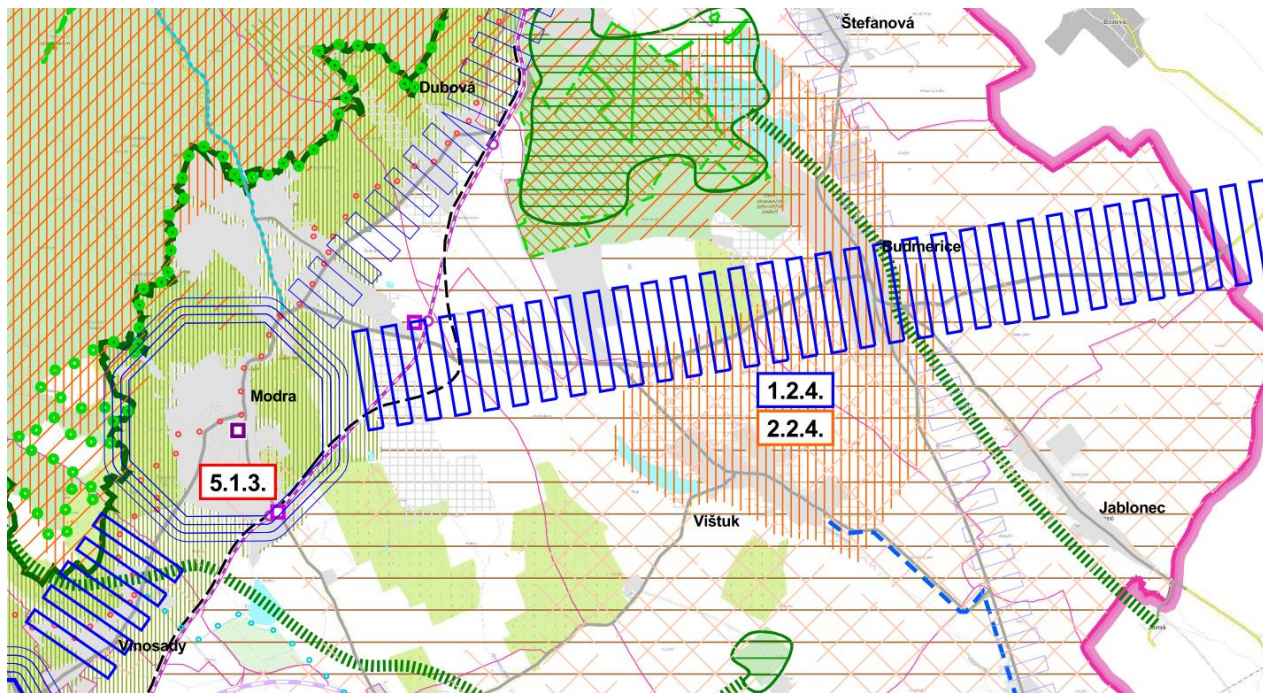
- **výkresy** z pôvodného územného plánu (zmeny a doplnky sa Vištuka okrem obchvatu Modry netýkajú)
- **textovú časť** pozerajte dolu a stránke – **Úplné znenie...**, pretože tam je spolu pôvodný text z r. 2013 aj s textami zo Zmien a doplnkov z r. 2017.

Stručný výber:

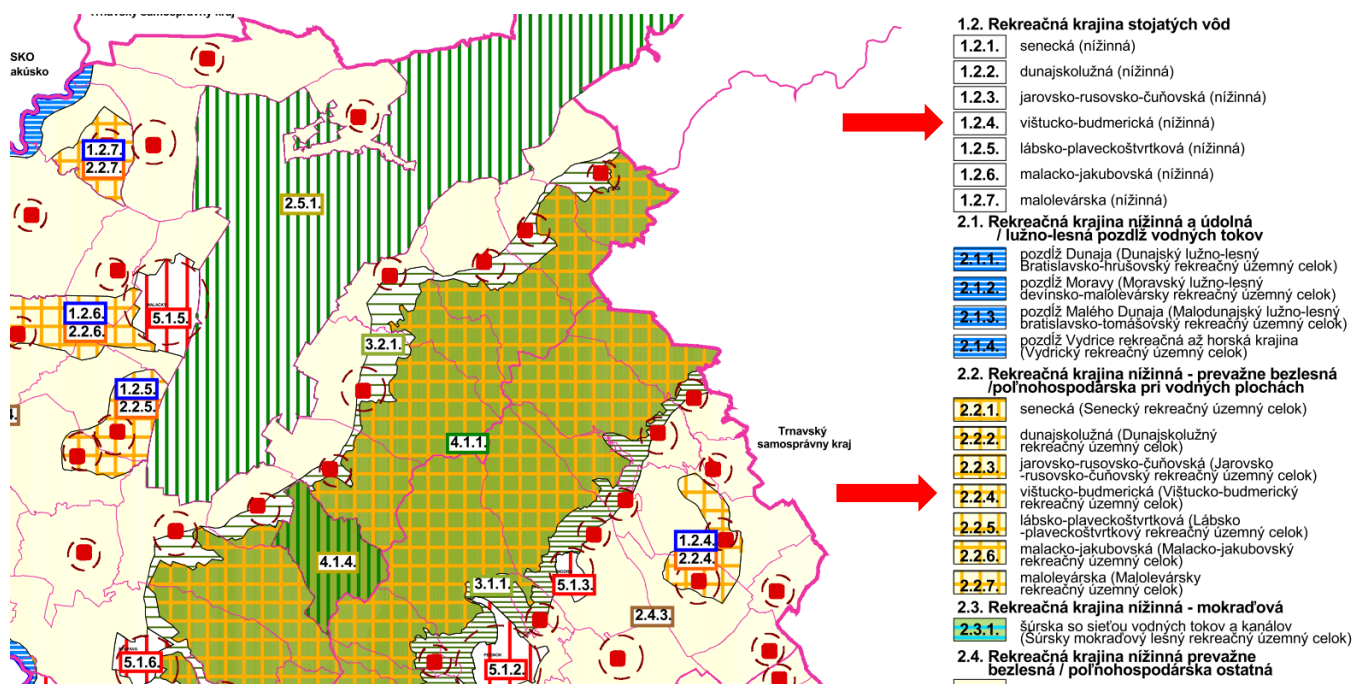


- výrez z **Komplexného návrhu územného plánu regiónu BSK**

- Vištuk spolu s Budmericami – ohraničené ako „rekreačný územný celok“ – čiarkovaná červená čiara



- výrez z **Výkresu záväzných častí riešenia...** - tu sú bližšie určené charakteristiky lokalít, ktoré tvoria ten „územný rekreačný celok“ – zvislé červené šrafovanie, **1.2.4** a **2.2.4**.



Na schematickej mapke na tom istom výkrese (**Výkres záväzných častí riešenia...**) s názvom „Primárna krajinná štruktúra a rekreačná krajina“ to vyzerá takto - menšia schémka a legenda k číslam **1.2.4** a **2.2.4** (červené šípky).

Podľa konzultácií s pracovníkmi BSK a urbanistami, prostredníctvom územného plánu regiónu BSK nie je možné niečo obci prikazovať. K územným plánom obcí, ako aj k ich zmenám a doplnkom sa BSK bude len vyjadrovať v rámci pripomienkového konania ako dotknutý orgán. Podľa stavebného zákona §25 má územnoplánovacia dokumentácia byť v súlade s jej nadradenou dokumentáciou, **a teda náš územný plán a samozrejme aj všetky zmeny a doplnky by mali byť v súlade s územným plánom regiónu BSK**. Nie je nám jasný proces posudzovania projektov na rôznych úradoch, pretože napriek tomu, že je záväzná časť ÚP BSK „prísna“, vidíme vo viacerých obciach hlavne v okolí Bratislavy, že sa vo mnohých prípadoch povolili projekty odporujúce tejto záväznej časti.

Tu však chceme poukázať na to, že daný územný plán regiónu má pre obce nie úlohu, že má niečo obmedzovať a zakazovať, ale je skôr zdrojom výborných zásad a regulatívov, **pri ktorých dodržaní sa naozaj zabezpečí trvalo udržateľný rozvoj krajiny**. Obce by sa preto mali pri svojom rozvoji automaticky riadiť týmito zásadami a nečakať, či im BSK nejaký projekt odobrí alebo nie. Aj z tohto dôvodu sú v zadaní územného plánu obce Vištuk kopírované časti tejto nadradenej dokumentácie, ktoré sa našej obce týkajú. V znení Zmien a doplnkov v r. 2017 pribudlo do záväznej časti aj kapitoly napr. o ochrane klímy, zaujímavé sú však aj časti o cestovnom ruchu, ochrane krajiny, o regionálnych vzťahoch...

Dokument sa zaoberá všetkými možnými oblasťami a rozvoj Vištuka sa v ňom nájde hádam v každej kapitole. Tu je naozaj len stručný výber:

#### Územný plán regiónu - Bratislavský samosprávny kraj - v znení zmien a doplnkov – záväzná časť :

1.3.8.5. riešiť rozvoj obcí vidieckeho priestoru tak, aby sa v maximálnej miere zachoval ich pôvodný špecifický urbanisticko-architektonický charakter (vínogradnícky, poľnohospodársky, podhorský a pod. v súlade s krajinnými typmi primárnej krajiny),

1.3.8.6. riešiť rozvoj obcí tak, aby sa zachoval pôvodný charakter a ráz okolitej krajiny (krajinný typ nížinný lužný pozdĺž tokov riek, nížinný lužný poľnohospodársky, podhorský, podhorský vínogradnícky, horský a pod.) a za tým účelom:

1.3.8.6.1. nevytvárať pri rozvoji obcí novú, v krajine samostatne ležiacu zástavbu mimo kompaktného zastavaného územia obcí,

1.3.8.6.2. prehodnotiť v schválených územných plánoch obcí pri ich aktualizácii navrhnutú a ešte nerealizovanú zástavbu mimo kompaktného zastavaného územia obcí,

1.3.8.6.3. vytvárať pri stavebnom rozvoji obcí predpoklady ich kompaktného rozvoja primárnym využívaním voľných, nezastavaných územných častí zastavaného územia obcí a revitalizáciou a znovu využitím opustených stavebných území (tzv. brownfield),

1.3.8.6.4. zabezpečovať pri rozvoji obcí zachovanie charakteristického regionálneho vínogradníckeho krajinného obrazu Malokarpatskej vínnej oblasti,

1.4. V oblasti klimatických zmien a adaptácie na klimatické zmeny:

1.4.1. zlepšovať klimatické pomery a znižovať emisie kysličníka uhličitého a ostatných emisií podmienených rozvojom sídlenia, čo predpokladá:

1.4.1.1. koncentrovať sídelný rozvoj predovšetkým do existujúcich zastavaných území centier osídlenia a pozdĺž rozvojových urbanizačných osí v nadväznosti na hromadnú verejnú dopravu,

1.4.1.2. zvyšovať vnútornú diverzitu sídelných štruktúr medzi infraštruktúrami, objektmi a zelenými priestormi ako predpoklad vytvorenia náležitej mestskej klímy a cirkulácie vzduchu,

1.4.1.3. vytvárať a podporovať systém plôch zelene v sídlach v prepojení do príľahlej krajiny,

1.4.1.4. zamedzovať vytváraniu monoštruktúrného sídelného rozvoja v záujme zabezpečenia funkčnosti a odolnosti sídelného prostredia.

1.4.2. v záujme adaptácie sídelných systémov na klimatické zmeny pri sídelnom rozvoji nenavrhnúť plochy na zastavanie, ktoré:

1.4.2.1. sú ohrozené prírodnými/živelnými úkazmi ako sú napr. záplavy, zosuvy, erózie a pod.,

1.4.2.2. môžu byť využité na zmiernenie prírodných/živelných úkazov ako sú plochy a pásy zelene regionálneho významu,

1.4.2.3. zmierňujú klimatické zmeny, resp. zlepšujú klimatické podmienky ako sú regionálne pásy zelene, zelené cezúry, chránené prírodné plochy a pod.,

1.4.2.4. napomáhajú zachovať povrchovú a podzemnú vodu v území, umožňujú infiltračnú schopnosť územia ako sú napr. prirodzené podmáčané plochy, bariny/mokrade, rašeliniská, lesné porasty, brehové porasty a pod.

1.4.2.5. umožňujú posilňovanie biodiverzity a migráciu druhov fauny a flóry do vhodných stanovišť.

6.6. Usmerňovať a regulovať využitie pozemkov v súkromnom vlastníctve v cenných /chránených územiach prírody tak, aby sa našiel racionálny súlad s právami vlastníka, verejným záujmom a krajinou.

- 6.10. Rešpektovať, chrániť základné charakteristiky **rekreačnej krajinej štruktúry** a vymedzených rekreačných územných celkov ako potenciál územia a predmet turistického záujmu.
- 6.11. Rešpektovať a chrániť **historické krajinné štruktúry**, legislatívne chránené aj legislatívne nechránené – vytipovať na úrovni obcí legislatívne nechránené cenné súčasné krajinné štruktúry.
- 6.12. Chrániť a rozvíjať obraz **vinohradníckej krajiny** vymedziť a spresniť v nižších stupňoch ÚPD na základe územnoplánovacích, resp. územnotechnických podkladov vinohradníckeho územia (vychádzajúc z evidovaných vinohradníckych plôch) ako územia s existujúcou alebo potenciálnou možnosťou pestovania viniča na vinohradnícku a vinársku aktivitu, ako významné prírodné zdroje a ako charakteristické kompozičné prvky historického a kultúrneho dedičstva kraja a súčasne ako významný hospodársky produkčný prvok Malokarpatskej a Južnoslovenskej vinohradníckej oblasti a jeden z limitujúcich prvkov rozvoja územia so stanoveným špecifickým režimom,
- 6.13. Vylúčiť v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva urbanistické zásahy nesúvisiace s funkciou vinohradníctva do vinohradníckych území (na svahoch Malých Karpát a tiež v nížinnej poľnohospodárskej krajine) ako území jedinečného charakteru z hľadiska prírodných podmienok a území s významom pre slovenské vinohradníctvo,
- 6.14. Spresniť v nižších stupňoch ÚPD z vinohradníckych území územia bez urbanistických zásahov (z dôvodov produkčných, krajinotvorných, kultúrno-historických a krajinárskych funkcií) a ostatné vinohradnícku územia s určenými regulatívmi. Určiť spôsob a formy ich využitia súvisiace a podporujúce rozvoj funkcie vinohradníckeho územia, ako územia jedinečného charakteru z hľadiska prírodných podmienok a územia s významom pre slovenské vinohradníctvo,
- 6.15. Zohľadňovať pri spresňovaní vinohradníckych území existujúce urbanistické súvislosti a prirodzené tendencie rozvoja obce v záujme vytvárania nového urbanisticky a krajinársky hodnotného územia, rešpektujúc pritom vinice v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

K téme prikladáme samostatné zhodnotenie od architekta z praxe.

#### **ZÁVER:**

**Po preštudovaní záväznej textovej časti nadradenej dokumentácie – územného plánu regiónu BSK musíme konštatovať, že predložený investičný zámer je v rozpore v takmer všetkých bodoch, ktoré sa ho týkajú. Príklady - nemá sa v obci vytvárať nová, v krajine samostatne ležiaca zástavba mimo kompaktného zastavaného územia obce, nemá sa zastavovať územie ohrozené zosuvmi, majú sa rešpektovať rekreačné celky (Vištuk do jedného patrí), obraz vinohradníckej krajiny, mnohé body v časti o ochrane krajiny, atď.**

**Je potrebné prehodnotiť funkčné využitie daného územia, ktoré by bolo v súlade s touto dokumentáciou a rešpektovalo by zaradenie Vištuka do rekreačného celku a využiť túto skutočnosť práve v tejto lokalite, ktorá je v rámci Vištuka asi jedinou možnou. V rámci územného plánu obce bol v tejto lokalite v súlade s ÚP BSK len pôvodný územný plán bez žiadnych zmien a doplnkov. Odporúčame nepodporiť daný investičný zámer z dôvodu nesúladu s nadradenou dokumentáciou.**

# Závazné regulatívy územného rozvoja Bratislavského samosprávneho kraja

Výber podstatných častí týkajúcich sa problematiky rozvoja obce Vištuk

- **Nevytvárať** pri rozvoji obcí novú, v krajine samostatne ležiacu zástavbu mimo kompaktného zastavaného územia obcí,
- **Vytvárať** pri stavebnom rozvoji obcí predpoklady ich kompaktného rozvoja primárnym využívaním voľných, nezastavaných územných častí zastavaného územia obcí a revitalizáciou a znovu využitím opustených stavebných území (tzv. brownfield),
- **Zabezpečovať** pri rozvoji obcí zachovanie charakteristického regionálneho vinohradníckeho krajinného obrazu Malokarpatskej vínnej oblasti,
- **Minimalizovať** pri územnom rozvoji možné zábery poľnohospodárskej a lesnej pôdy.
- **Vylúčiť** v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva urbanistické zásahy nesúvisiace s funkciou vinohradníctva do vinohradníckych území (na svahoch Malých Karpát a tiež v nížinnej poľnohospodárskej krajine) ako území jedinečného charakteru z hľadiska prírodných podmienok a území s významom pre slovenské vinohradníctvo.
- **Prehodnotiť** v schválených územných plánoch obcí pri ich aktualizácii navrhnutú a ešte nerealizovanú zástavbu mimo kompaktného zastavaného územia obcí.

**V oblasti regionálnych vzťahov:**

- formovať sídelnú štruktúru kraja ako kompaktný, vzájomne previazaný **hierarchický** systém osídlenia,
- rozvíjať podmienky pre vytváranie lokálnych centier v suburbánnom priestore v záujme zabezpečenia potrieb v rozvojových priestoroch na adekvátnu pracoviskovú a obslužnú infraštruktúru.
- rozvíjať regionálny systém vzájomne prepojených **hierarchických** centier a sub centier a vytvárať tak predpoklady adekvátnej funkčnej komplexnosti celého územia kraja v záujme znižovania dopravných nárokov a znižovania migrácie za prácou a požadovanými službami v smere do mesta Bratislavy a dostupnosti k obslužným a pracovným zariadeniam.

- riešiť kvalitatívne zmeny vytvorenej sídelnej štruktúry dobudovaním požadovanej obslužnej infraštruktúry jednotlivých obcí,
- rozvíjať regionálne rozvojové centrum Pezinok, ako centrum druhej skupiny v celoštátnej hierarchii, čo predpokladá, popri zabezpečení zariadení základnej občianskej vybavenosti,
- podporovať adekvátne rozvoj zariadení: vyššieho systému vzdelávania nadväzujúceho na stredné vzdelanie s maturitou,
- športových, umožňujúcich súťaže krajskej až celoštátnej úrovne,
- voľného času, rekreácie a cestovného ruchu s dostatočnými plochami zelene pre krajské až celoštátne potreby.
- rozvíjať regionálne rozvojové centrá Malacky a Senec a centrum **Modra**, ako centrá tretej skupiny v celoštátnej hierarchii, čo predpokladá, popri zabezpečení zariadení základnej občianskej vybavenosti, podporovať adekvátne rozvoj zariadení:
  - o služieb remeselného charakteru,
  - o obchodných so základným sortimentom tovarov,
  - o voľného času a rekreácie s dostatočnými plochami zelene
- vytvárať rovnocenné podmienky rozvoja mestských a vidieckych priestorov s cieľom zabezpečenia rovnocenných životných a pracovných podmienok obyvateľstva, čo predpokladá:
  - o riešiť vzťah urbánnych (mestských) a rurálnych (vidieckych) území v novom partnerstve založenom na integrácii funkčných vzťahov **mesta a vidieka** zohľadňujúc kultúrnohistorické a urbanisticko-architektonické danosti
  - o vytvárať podmienky **dobrej dostupnosti** vidieckych priestorov k sídelným centráм podporou verejného dopravného a technického vybavenia prepájajúceho jednotlivé sídelné celky a dosiahnuť tak vytváranie rovnocenného kultúrneho a pracoviskového prostredia všetkých územných súčastí kraja,
  - o riešiť rozvoj obcí vidieckeho priestoru tak, aby sa v maximálnej miere **zachoval** ich pôvodný špecifický urbanisticko-architektonický charakter (**vinohradnícky, poľnohospodársky, podhorský a pod. v súlade s krajinnými typmi primárnej krajiny**),
  - o riešiť rozvoj obcí tak, aby sa zachoval pôvodný charakter a ráz okolitej krajiny (krajinný typ nížinný lužný pozdĺž tokov riek, nížinný lužný poľnohospodársky, podhorský, podhorský vinohradnícky, horský a pod.) a za tým účelom
    - počítat' v návrhovom období so zvyšovaním zastúpenia malých a stredných podnikov
    - rozvíjať vinohradníctvo a vinárstvo v záujme hospodárskeho rozvoja jednotlivých obcí, zachovania a rozvoja lokálnych pracovných príležitostí
    - rozvíjať zariadenia pre športovo-telovýchovnú činnosť a vytvárať pre ňu



podmienky v mestskom aj vidieckom prostredí v záujme zlepšenie **zdravotného** stavu obyvateľstva.

- podporovať miestnu produkciu a miestnu kultúru, ako základ rozvoja rôznych foriem turizmu.
  
- **Rešpektovať** vymedzené rekreačné územné celky ako územia prioritné pre rozvoj cestovného ruchu s vysokým prírodným a rekreačným potenciálom a dlhoročnými rekreačnými tradíciami.
  
- **Podporovať** rozvoj rekreačnej vybavenosti v rekreačných územných celkoch predovšetkým v zastavaných územiach obcí, príp. v kontaktných pásmach v súlade s podmienkami ochrany prírody a krajiny.
  
- **Vytvárať** územné a priestorové podmienky pre rozvoj nosných foriem cestovného ruchu, a to pre:
  - pobyty pri vode - prírodné vodné plochy, vodné toky, vodné športy, vodná turistika:
  - podporovať využitie priaznivého prírodných potenciálu vodných plôch a vodných tokov pre šetrné formy športovo-rekreačných aktivít, výstavbu rekreačných zariadení a areálov, najmä táborísk a kempov,
  - turistiku v poľnohospodárskej a podhorskej krajine:
    - podporovať budovanie peších, cyklistických a hipoturistických trás v poľnohospodárskej a podhorskej krajine pre návštevníkov i domácich obyvateľov,
    - podporovať budovanie oddychových bodov/vyhliadok na rekreačných trasách, oživených rekreačným mobiliárom a malou architektúrou,
  - zariadenia pre rozvoj turistiky v poľnohospodárskej a podhorskej krajine umiestňovať do zastavaných území obcí, najmä ich kontaktných pásiem pozdĺž hraníc zastavaných území
  - cykloturistiku:
    - podporovať realizáciu spojitého, hierarchicky usporiadaného a bezpečného systému medzinárodných, národných, regionálnych a miestnych cyklotrás,
    - podporovať vedenie cyklotrás mimo frekventovaných ciest s bezpečnými križovaniami s dopravnými koridormi, s vodnými tokmi, s územiami v súkromnom vlastníctve, s územiami ochrany prírody a krajiny, k čomu využívať predovšetkým existujúce lesné a poľné cesty - cieľom je bezpečný systém trás,
    - podporovať budovanie sprievodnej zelene okolo cyklotrás - cieľom je zdravý systém trás,
    - podporovať budovanie zariadení rekreačnej vybavenosti pri cyklotrasách a budovanie rekreačného mobiliáru - cieľom je komplexný systém,

## Vinohradníctvo a vinárstvo

- podporovať funkčný a priestorový rozvoj malokarpatskej vínnej cesty ako stimul pre rozvoj turizmu a miestnych hospodárskych aktivít,
  
- budovať cyklotrasy a ostatné rekreačné trasy v symbióze s vinohradníckymi územiami v záujme podpory rozvoja cestovného ruchu (cyklotrasy prepájajúce obce v malokarpatskom podhorskom páse, cyklotrasy v Podunajskej nížine prepájajúce obce Malokarpatskej vínnej cesty),

- **Rešpektovať**, chrániť a rozvíjať krajinu ako zdroj podporujúci hospodárske činnosti a rast pracovných príležitostí v oblasti starostlivosti o krajinu a jej prírodné zdroje.
- **Vylúčiť** v záujme zachovania prírodného, kultúrneho a historického dedičstva urbanistické zásahy nesúvisiace s funkciou vinohradníctva do vinohradníckych území (na svahoch Malých Karpát a tiež v nížinnej poľnohospodárskej krajine) ako území jedinečného charakteru z hľadiska prírodných podmienok a území s významom pre slovenské vinohradníctvo.
- **Zohľadňovať** pri spresňovaní vinohradníckych území existujúce urbanistické súvislosti a prirodzené tendencie rozvoja obce v záujme vytvárania nového urbanisticky a krajinársky hodnotného územia, rešpektujúc pritom vinice v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- rozvíjať osídlenie v smere považskej (Bratislava – Trnava)
- **Rozvíjať osídlenie v smere malokarpatskej (Modra – Smolenice)**
- počítať s koridorom pre pitnú vodu v smere Senec – Báhoň – Vištuk – Budmerice

## Záver

Vištuk je zaradený v rámci BRATISLAVSKÉHO SAMOSPRÁVNEHO KRAJA ako rekreačná oblasť pre samotné hlavné mesto a okolie. Svojou rozlohou v rámci intravilánu je to malá obec, ktorá si zachováva svoj výraz a je skôr výnimkou v blízkom ale aj širšom okolí. Nekontrolovaný development v blízkych vidieckych oblastiach skôr narúšajú charakter Malokarpatskej oblasti. Záber poľnohospodárskej pôdy v dobe celosvetovej brutálnej klimatickej zmeny bude mať dopad na potravinovú sebestačnosť ale hlavne obrovskú uhlíkovú stopu, ktorá je príčinou týchto zmien. Minimálny počet pracovných príležitostí v obci núti obyvateľov cestovať za prácou do príľahlých miest, ale predovšetkým do hlavného mesta SR. Rozvoj obce v mieste nad jazerom nerieši tieto problémy ale ich skôr prehĺbuje. Javí sa ako nocľaháreň, ktorá bude v bežnom pracovnom dni prázdna. Naivná predstava zamestnanosti a udržateľnosti obchodov či kaviarní ktoré si udržia svoju prevádzku z ekonomických dôvodov nie je relevantná. Pre Vištuk je spádová oblasť Modra. Malé mesto ktoré plne zabezpečuje všetky potrebné funkcie pre seba a okolité obce. Blízky Pezinok ako okresné mesto má pochopiteľne všetky potrebné inštitúcie ako hociktoré iné okresné mestá na území Slovenskej republiky. Tieto miesta sú dostupné v priebehu pár minút osobnou dopravou a mali by byť podporené hromadnou prepravou aby sa nesusplovala ekonomicky nevýhodná činnosť.

Obec Vištuk ako je zrejmé z ÚP BSK by sa mala v rámci obytnej funkcie rozvíjať v rámci svojho intravilánu, prípadne jeho absolútnej blízkosti. Tento rozvoj bude mať za následok skompaktnosť celkovej štruktúry obce a jej prínos bude oveľa blahodarnější ako odtrhnutý obytný celok nad jazerom. Dobudovanie kanalizácie ako poslednej inžinierskej infraštruktúry pochopiteľne skvalitní život v obci a nepochybne zdvihne aj ceny nehnuteľností a zatriktívni ich pre populáciu. Prehodnotenie a preskupenie inštitúcií ako je obecný úrad či škôlka, ktoré zaberajú miesta v základnej deväťročnej škole bude mať priaznivý vplyv aj týmto smerom. Počet obyvateľov síce stagnuje ale počet školopovinných detí sa zvyšuje. Toto je jasný dôkaz toho že obec sa omladzuje. Tým pádom je informácia o zániku a prestarnutí obce zavádzajúca! Prehodnotenie či už predajom, výmenou ale hlavne scelením obecných pozemkov môže mať priaznivý vplyv na takýto vývoj Vištuka. Z tohto dôvodu je vytvorenie nového územného plánu absolútne na mieste.

Rozvoj Vištuka treba chápať v jeho danostiach. Rybník či jazero je zdrojom oddychu, ktorý môže pritiahnúť záujemcov cykloturistiky, turistiky, rybolovu či leňošenia alebo gastronómie. V globálnom otepľovaní je takáto danosť zlatou tehlou v rukách obce. Skĺbenie centra vinohradníckej Malokarpatskej oblasti známej minimálne v celom bývalom Československu s turistikou je ideálne pre rozvoj Vištuka. Húštiny, močariská či štandardná vodná plocha je zaujímavá pre obyvateľov dostupnej Bratislavy, Pezinka či Modry ale aj Trnavy a príľahlých obcí. Z tohto dôvodu je využiteľnosť tejto danosti podporené malou architektúrou, chodníkmi lavičkami či pozorovateľňami trebárs vtákov ale aj bufetom či malým amfiteátrom prípadne kempom s hygienickým zázemím na mieste. Zokruhovanie rybníka náučným chodníkom s takýmito atrakciami má ideálny priestor na poskytnutie grantov z rôznych eko-fondov. Propagácia a podpora vinárstva, remesla, gastronómie, ale aj umenia či umeleckých remesiel by v tomto priestore mala mať svoje miesto. Tieto aktivity nie sú invazívne ale edukatívne. Obecnej kase môžu takýmto umným spôsobom permanentne prinášať prostriedky a obec sa môže rozvíjať a zviditeľňovať.

Zahustením obce o 3500 obyvateľov zvýši naplnenie cestných komunikácií čo bude mať neblahý vplyv na dostupnosť a odradenie týchto možných návštevníkov katastra obce, ale aj samotných obyvateľov. Je naivné si myslieť že turista sa bude s láskou prechádzať pomedzi troj či štvor poschodové bytové domy a obdivovať ich usporiadanie či architektúru. Je naivné si myslieť že prípadný development prinesie do obce dostatok prostriedkov pre starú obec. Daňové prostriedky by sa mali prerozdeľovať spravodlivo a je viac menej isté že sa použijú na opravu ciest siahodlnej navrhovanej výstavby, zaťaženej ťažkou technikou, parkovej údržby ale aj osvetlenia či odpratávanie snehu. Možné zosuvy pôdy ktoré sú zrejmé nakoľko plánovaná výstavba zasahuje aj do tejto oblasti bude mať na starosti tak isto obec. Tak isto nie je zrejmé ako sa stavebník vysporiadava zo záplavovými časťami, ktoré sú počas privalových dažďov ohrozené (v miestach navrhovaného shoppingu) plochy dopravnej infraštruktúry pochopiteľne toto len podporujú. Svahovitosť končiaca rybníkom, privalový dážď a asfalt či betón je katastrofa pre faunu ale aj flóru okolia rybníka a rybníka samotného. Močariská ktoré sú liahňou komárou budú znepríjemňovať obyvateľov navrhovanej výstavby. Tento možno zanedbateľný problém sa tak isto stane obrovským problémom pre obec, ktorá toto bude musieť riešiť. Nevhodná kombinácia štvor poschodových bytových domov a tesnej blízkosti rodinných domov tak nie je na mieste.

Pôvodné parcely v okolí rybníka boli skupované za pár centov ako orná pôda. Ako orná pôda sú zaregistrované. Orná pôda má obrovský dlhodobý význam pre zemeguľu, štát, región, obec, flóru, faunu a človeka. Ornej pôdy nebude nikdy viac. Preto ju treba chrániť a vážiť si ju!!!

**V navrhovanej výstavbe nie je snáď ani jeden bod ktorý by bol v súlade s  
Územným plánom BSK !**

#### **4. POROVNANIE – textová a grafická časť investičného zámeru „Modré magnólie“**

## POROVNANIE – textová a grafická časť IZ Modré Magnólie

Zdroje: Predložený investičný zámer

časť „Slovo architekta“ (citovanie + pripomienka):

- „Modré magnólie nie sú výhradne pre nás projektom, sú v našich očiach dlhodobým procesom hodnotnej rekultivácie územia so zreteľom na historický vývoj obce.“  
*- žiadna časť investičného návrhu v ničom nereflektuje historický vývoj obce, nemá s ním vôbec nič spoločné, veta je zavádzajúca. Jediný ohľad na historický vývoj obce je v tom, že je táto lokalita mimo pôvodnej obce a nezasahuje do nej plošne, a teda nemení pôvodné ulice a pod. Obslužne a sociálne však zasahovať bude. Charakter samotného sídelného útvaru nijako nesúvisí s charakterom obce Vištuk a okolia a ani s jeho históriou.*
- „Vištuk, malebná obec ukotvená v morfológií malokarpatskej vínnej krajiny, pre ktorú je príznačná vodná plocha a prostredie s rozvojovým potenciálom, si bezpodmienečne zaslúži citlivý prístup, zrele uvedomenie si hodnôt a načúvanie súčasným obyvateľom Vištuka.“  
*- nebol robený žiadny prieskum verejnej mienky, na ktorý by sa dalo odvolať ako na „načúvanie súčasným obyvateľom Vištuka“, ktorí by chceli takýmto spôsobom „zhodnotiť“ rozvojový potenciál tejto jedinečnej lokality. Citlivý prístup k danej lokalite a uvedomenie si skutočných hodnôt daného územia by určite vyústil do diametrálne odlišného investičného zámeru. Jediným relevantným dokumentom, na ktorý by sa mohol investor či spracovateľ odvolať, mohol byť PHSR obce Vištuk, alebo regiónu Červený Kameň, kde sú však úplne iné vízie obce a o tejto lokalite vôbec nie je reč. Prieskum z aktuálneho dotazníka jasne hovorí, že veľká väčšina obyvateľov Vištuka si neželá daným spôsobom zastavať lokalitu nad vodnou nádržou.*
- „Investičný zámer, ktorým sa zaoberáme, reaguje svojim umiestnením na polohu Vištuka medzi významnými rozvojovými osami regiónu a na dotvorenie uceleného územia obce so zásadným ohľadom na krajinné i prírodné danosti. Navrhovaním riešením má lokalita Modré magnólie jasnejšie začleniť vodnej plochy Vištuckej nádrže do obrazu obce, územne sceliť a prepojiť prostredie s plánovanou študentskou lokalitou medzinárodnej strednej internátnej školy LEAF.“  
*- odvolávanie sa na „zásadný ohľad na krajinné a prírodné danosti“ nekorešponduje s návrhom, rušia sa a prerušujú biokoridory, ráta sa s blízkou zástavbou pri vodnej nádrži, s kanalizáciou priamo popri a cez zelený brehový porast, výstavbu aj v rizikovom potenciálne zosuvnom území. Útvar je fyzicky oddelený od pôvodnej obce, veľmi zle prepojitelný. Kým nebudú rozvinuté pôvodné rozvojové lokality, o kompaktnosti ani len v pôdoryse nemôže byť reč a daný útvar je úplne odtrhnutý od pôvodného Vištuka.*
- „Zreteľne vnímame súčasnú hodnotu prírodného charakteru vodnej nádrže, potrebu jej zachovania v maximálnej miere, ako aj dlhodobú snahu obce o tvorbu priaznivých podmienok pre rozvoj športovo-rekreačných aktivít vo väzbe na vodnú nádrž – primárne pre rybárstvo, vodné športy, plávanie, cykloturistiku, cestovný ruch s nadväznosťou na vinárstvo, chov lovej zveri v lokalite Fajdal.“  
*- žiaľ, tieto krásne ciele, ktoré sa naozaj blížia k prioritám samotných Vištuchanov, sú v danom zámere obsiahnuté v minimálnej miere v pomere s inými prioritami, či dokonca sú opakom písaného (potreba zachovania prírodného charakteru v maximálnej miere – to v zámere nie je zabezpečené).*
- „Smerovanie riešenia investičného zámeru má za cieľ tvoriť priestorovo celistvé územie, ktoré homogénne prepája budúce s pôvodným. Územie, ktoré je dopravne dobre dostupné a dopravne nezaťažuje, neobmedzuje súčasných obyvateľov Vištuka. Územie, ktoré rozvíja idylickú obec Vištuk, podporuje jej životaschopnosť. Popri tom ako formuje podmienky pre rozvoj funkcie bývania s potrebnou občianskou vybavenosťou a pre primeraný rozvoj podnikateľských aktivít, vytvára vhodné susedské, komunitné i kultúrno-spoločenské prostredia. Prostredia, ktoré podnecujú pocit sebaurčenia, pocit hrdosti a zlepšujú kvalitu života miestnych obyvateľov Vištuka.“

- územie nepovažujeme vôbec za celistvé, je to vytrhnuté z kontextu krajiny, bez širších vzťahov a bez ukázania ďalších zámerov investora v príľahlých lokalitách, hlavne smerom na Modru. Hranice sú určené len účelovo vhodne pre daný zámer. Práveže ťažkopádne prepojenie tohto nového územia s pôvodnou obcou je veľkou prekážkou pre vhodné susedské, komunitné i kultúrno-spoločenské prostredie, zlepšenie kvality života miestnych obyvateľov je veľmi otázna. Pešie prepojenie s centrom obce je najproblematickejšie, spolu s autami cez najkomplikovanejšiu križovatku v obci s nemožnosťou vybudovať chodník.

časť „Čo prinesie projekt Modré Magnólie obyvateľom Vištuku a obci?“ (citovanie + pripomienka)

- „Obec z dlhodobého hľadiska vymiera, ľudia odchádzajú. Nová výstavba umožní deťom odsťahovať sa od rodičov, no zároveň zostať vo Vištuku a byť im nablízku“  
- **všetko sú to veľmi zavádzajúce tvrdenia. Obec nevymiera, počet obyvateľov skôr stagnuje. Pomohlo by tomu otvorenie niektorých plánovaných rozvojových lokalít, cielená snaha a diskusia v prospech otvorenia niektorej z lokalít, aby sa s výstavbou v potrebnej miere začalo niečo robiť. To, že sa doteraz nič neotvorilo NIE JE ARGUMENT na to, aby sa povolila výstavba pre 3500 obyvateľov mimo doterajších rozvojových plôch. Nie je to ani v záujme „detí Vištučanov“.**
- „Obec sa zatraktívni, automaticky stúpne hodnota nehnuteľností v obci“  
- **oslovení odborníci (napr. prof. Kováč z ústavu urbanizmu na FA STU, aj bývalý starosta Chorvátskeho Grobu) majú presne opačný názor.**
- „Výstavbou sídelného útvaru mimo pôvodnej obce si Vištuk zachová svoj jedinečný a pokojný ráz“  
- **text stále ohýba realitu podľa toho, čo chce obhájiť – raz, že je nová časť perfektne prepojená, aby bola komunita, vyššia úroveň a pod., aby lokality neboli oddelené, na druhej strane že je dobre, že je to mimo pôvodnej obce, ktorá si teda pokojný ráz zachová.**
- „Možnosť obce spolupracovať s developerom na potrebných aktivitách, prospešných pre obec a tým zlepšiť kvalitu života celej obce“  
– **to znie ako ponúkание profítu pôvodnej obci a jej obyvateľom, ak sa povolí výstavba v novej časti. Takýto prístup ohýba nezávislé uvažovanie nad vhodnosťou daného využítia územia, podsúva krátkodobé zisky a zahmlieva negatíva v budúcnosti. Ponúkaná pomoc nad rámec daného zámeru znamená, že sa snažia vopred eliminovať negatívne následky zámeru. Ak by bol zámer sám o sebe takým prínosom pre obec, ako je predstavovaný, mal by byť prijatý s otvorenou náručou aj bez ponúkanej protihodnoty. Trvalá strata prírodných hodnôt sa však nedá nijakým spôsobom vykompenzovať.**

## **ZÁVER:**

**Úvodné slovo architekta aj text o prínose projektu Modré Magnólie je príjemné čítanie, avšak zavádzajúce, lebo neopisuje realitu v predloženej výkresovej časti investičného zámeru. Chápeme, že spracovatelia robili najlepšie, čo mohli v rámci zadaných okrajových podmienok, ako však vidieť z porovnaní, pri ich dodržaní sa akákoľvek snaha o citlivý prístup ku krajine, histórii obce či skutočným potrebám obyvateľov nedá realizovať.**

**Odporúčame neriadiť sa vôbec argumentami v textovej časti a opisnej časti predloženého investičného zámeru, ale sledovať len výkresovú a tabuľkovú časť.**

## **5. ZOSUVNÉ ÚZEMIE – riešenie v štúdií Nad jazerom a v investičnom zámere „Modré magnólie“**

# ZOSUVNÉ ÚZEMIE – riešenie v štúdií Nad jazerom a v IZ Modré Magnólie




Zdroje:

ZaD č.1/2012, Urbanistická štúdiá Nad jazerom z r. 2015

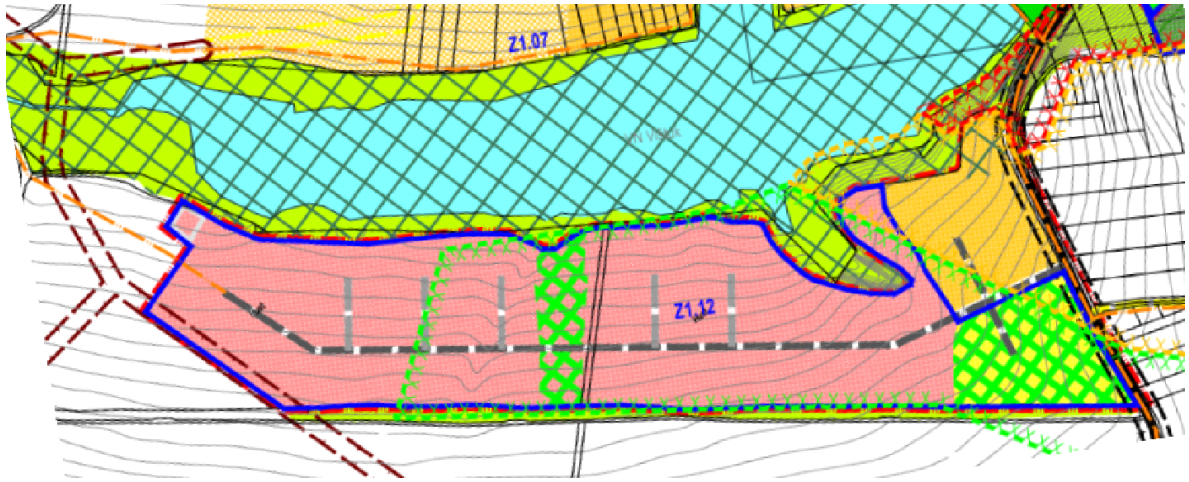
ZaD č.1/2012, Textová časť, s. 31:

A.2.15. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Súčasťou ÚPN obce Vištuk je vymedzenie výskytu geologických štruktúr v k.ú. Vištuk v nasledovnom rozsahu, hodnotení a definovaní regulatív využitia územia:

Vymedzenie v území (podľa grafickej časti)	Geologická štruktúra vyznačeného územia	Dynamika geologickej štruktúry	Využitelnosť územia	Sanácia územia
<p>1 vid'. grafická časť</p> 	<p>Výskyt jemnozrných zemín s vysokou plasticitou. V súvrství je podstatný výskyt vysokoplastických ílov typu CH, CV, CE a horizontu podzemnej vody</p>	<p>Aktívne zosúvanie svahu v dôsledku vhodnej geologickej štruktúry súvrstvia zemín vo svahu</p>	<p>STAVEBNÝ UZÁVER! Územie je využiteľné pre výsadbu nízkych rastov nevyžadujúcich mechanizované poľn. práce a závlahy. Rizikové je využívanie vyznačeného územia aj ako pasienky pre dobytok</p>	<p>Povrchové a podpovrchové odvodnenie svahu, odľahčenie odľučnej časti a priráženie akumulácie časti, lokálne použitie pilotovej opornej steny.</p>
<p>2 vid'. grafická časť</p> 	<p>Potenciálna možnosť zosúvania svahových sedimentov vzhľadom na sklon svahu a geologickú štruktúru. Štruktúra súvrstvia je podobná sledu vrstiev uvedenom predchádzajúcom riadku tabuľky</p>	<p><b>Svah s vhodnou geologickou zosuvnou štruktúrou avšak zatiaľ bez pohybu sedimentov.</b></p>	<p><b>Svahové sedimenty nie sú síce dynamicky aktívne, avšak <u>zemnými prácami (výkopy, násypy, hydrobariéry pre odtok podzemných vôd zo svahu a pod.) a pri výdatných zrážkach môžu svahové sedimenty neočakávane aktivovať svoj pohyb. Stavebné práce je možné vykonávať iba s podmienkou zachovania prirodzeného stavu geologických a geotechnických podmienok vo svahu.</u></b></p>	<p><b>Budovanie sanačných opatrení je reálne až po aktivovaní svahového pohybu a zistení aktuálnej príčiny zosúvania.</b></p>
<p>3 vid'. grafická časť</p> 	<p>V povrchovej vrstve geologickej štruktúry sa nachádza hrubá (cca 6-10 m) vrstva takmer suchej, prachovitej až prachovito-piesčitej zeminy prevažne eolického pôvodu – tzv. spraše.</p>	<p>Prirážaním a prevlhčením zeminy nastáva u spraší štruktúrny kolaps, ktorý sa prejavuje nerovnomerným sadaním stavebných objektov, t.j. presadaním. V dôsledku štruktúrneho kolapsu sú tiež náchylné na suflóziu (vyplavovanie zín), výmoľovú a plošnú eróziu ako aj defláciu vetrom.</p>	<p>Pri zachovaní prirodzených hydrogeologických pomerov v základovej pôde tvoria spraše vhodnú základovú pôdu zhruba do priráženia základovej špáry cca 150-200 kPa a to v závislosti na spôsobe založenia (STN EU 73 1001). <u>Sú však presadavé.</u></p>	<p>Počas výstavby a celej existencie objektu zabrániť voľnému presakovaniu a koncentrovaným prítokom povrchových a odpadových vôd do podlažia objektu jednoduchými stavebnými úpravami odtokových pomerov z blízkosti základovej konštrukcie objektu. Proti erózii a deflácie vyžadujú intenzívne poľnohospodárske využívanie.</p>





ZaD č.1/2012, z grafickej časti



Štúdiá Nad jazerom z r. 2015 (podľa ZaD č.1/2012)

- v území zatiaľ neaktívneho, ale potenciálneho zosuvu (oranžová farba) nebolo v štúdií okrem kúska cesty navrhované nič na zastavanie, ale na parkovú úpravu, rekreáciu. A teda (okrem vstupnej cesty) bez zemných prác, ktoré by ovplyvnili geologické a hydrogeologické pomery. Kanalizácia však viedla aj v tejto štúdií cez rizikové oranžové územie.



Investičný zámer Modré Magnólie

- návrh stavieb aj v rizikovej - potenciálne zosuvnej časti

Doplnok:

**Štúdia Nad jazerom – čistopis, s. 10:**

**A.2.4.4. Stavebné uzávery**

Do vymedzeného riešeného a záujmového územia zasahujú plochy vymedzené a definované platným ÚPN obce Vištuk v znení Zmeny 01/2012, ktoré limitujú ďalší rozvoj predmetného územia v rozsahu:

- Plochy s aktívnym zosúvaním svahu
  - návrh UŠ v tomto území nepripúšťa budovanie nadzemných objektov
  - v nevyhnutnom rozsahu sa predpokladá iba trasovanie líniových vedení technického vybavenia územia a pozemných komunikácií v nevyhnutnom rozsahu za podmienky overenia riešenia podrobným IGP dotknutého územia.
- Plochy s vhodnou geologickou štruktúrou (v prípade aktivácie svahového pohybu potreba sanačných opatrení)
  - návrh UŠ predpokladá stanovenie kritérií a postupu novej výstavby v následných stupňoch predprojektovej a projektovej prípravy.
- Plochy s vhodnou základovou pôdou presadavé (s potrebou jednoduchých stavebných úprav odtokových pomerov pri základovej konštrukcii objektov)
  - návrh UŠ predpokladá, že bude súčasťou dokumentácie územného a stavebného konania dotknutých objektov.

Návrh UŠ pri stanovení funkčno-priestorovej koncepcie rozvoja tieto skutočnosti zohľadňuje v potrebnom rozsahu, prípadné úpravy riešenia bude potrebné overiť na základe riadneho IGP územia v ďalších etapách predprojektovej a projektovej prípravy.

**ZÁVER:**

**Predložený zámer – na rozdiel od pôvodnej štúdie – vôbec NEREŠPEKTUJE prirodzené podmienky prostredia podložené geologickým výskumom. To by prinášalo v budúcnosti veľké riziko problémov pri výstavbe, vyššie náklady na ďalšie prieskumy aj stavebné práce, vážnejší zásah do prirodzeného podložia s neistými dôsledkami. V časti pri ceste do Šenkvic by sa stavať nemalo vôbec, aj v pôvodnej štúdii je stanovenie kritérií výstavby podmienené ďalším geologickým prieskumom. V území so spráhou (od cesty do Šenkvic do polovice vodnej nádrže) je zástavba tiež komplikovanejšia než bežne. To tiež bude nutné celú dobu výstavby (až po konečného užívateľa) sledovať kvôli vhodným stavebným opatreniam. Všetko sa to pravdepodobne premietne aj v cenách nehnuteľností. Ideálne je nestavať tam.**

**Žiadame rešpektovať odporúčania z geologického prieskumu, a teda v oranžovej a červenej zosuvnej časti nenavrhnúť žiadnu zástavbu zasahujúcu do hydrogeologického podložia úseku. Je to tiež písané v záväznej časti ÚP BSK.**

## **6. EKOLÓGIA – vplyv investičného zámeru**

## EKOLÓGIA – vplyv investičného zámeru

### **Zdroje:**

**Predložený investičný zámer**

**Krajinnoekologická charakteristika územia obce Vištuk a širšieho okolia (watching.sk s.r.o., dodané k investič. zámeru)**

**Vyjadrenia OZ Zelená hliadka z Pezinka a OZ Človek a krajina z Dubovej**

### **Výber z krajinno-ekologickej charakteristiky obce Vištuk (watching.sk s.r.o.):**

„... V zmysle platnej legislatívy sú chránené všetky druhy vtákov, obojživelníkov a plazov. Podrobný zoznam neuvádzame, je potrebné vykonať aktualizovaný podrobný prieskum. Niektoré chránené druhy sú uvedené v časti venovanej faune...

### **ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY**

Územný systém ekologickej stability je celopriestorová štruktúra navzájom prepojených ekosystémov, ich zložiek a prvkov, ktorá zabezpečuje rozmanitosť podmienok a foriem života v krajine. Základ tohto systému predstavujú biocentrá, biokoridory a interakčné prvky nadregionálneho, regionálneho a miestneho významu (zákon č. 543/2002 Z.z.).

Priamo v dotknutom území sa nachádzajú len prvky miestneho územného ekologického systému ekologickej stability (mBC – miestne biocentrum, mBK – miestny biokoridor)

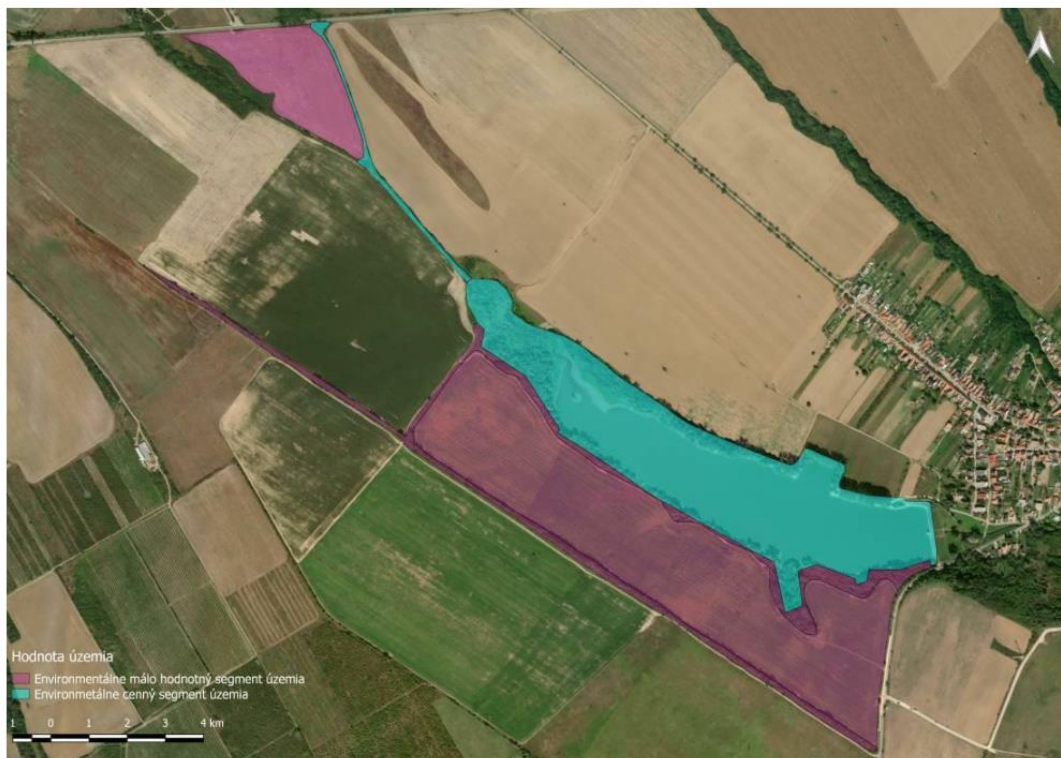
- **mBC vodná nádrž Vištuk** – biocentrum miestneho významu, tvorí ho vodná plocha a jej brehy prevažne s nelesnou drevinovou vegetáciou a menej aj močiarnou vegetáciou, v závislosti od vodného stavu je vyvinutá aj litorálna vegetácia.
- **mBK3 Vištucký potok** - biokoridor miestneho významu, prepája mBC VN Vištuk s ostatnými prvkami ÚSES, ktoré sa nachádzajú mimo v širšom okolí. Tvorí ho prevažne zregulovaný vodný tok s brehovými porastmi.
- **mBK5 Dubovský potok** – biokoridor miestneho významu tvorený zregulovaným vodným tokom s brehovými porastmi. Prepája rBC Lindava (regionálne biocentrum) s mBK3.

### **ZÁVER**

Študované územie patrí do katastra obce Vištuk a možno ho vegetačne rozdeliť na štyri výrazné skupiny. Prvé dve skupiny tvorí orná pôda a porasty s prevahou nepôvodných drevín (agáta bieleho) na poľnohospodárskom pôdnom fonde. Z botanického hľadiska ide preto o málo hodnotné územia. **Druhé dve skupiny tvorí vegetácia pozdĺž Vištuckého a Dubovského potoka a VN Vištuk s brehovými časťami. Tieto dve územia sú z environmentálneho hľadiska veľmi cenné (obr. 6). Najmä VN Vištuk a ústie potoka s pôvodnými drevinami v lesnom poraste môžeme v rámci celého katastra považovať z environmentálneho hľadiska za najcennejší prvok, keďže obec leží uprostred poľnohospodárskej pôdy.** Za zmienku stojí aj výskyt chránených druhov živočíchov, najmä bobra európskeho (*Castor fiber*), ktorý si tu vybudoval hrádzu.

**Z týchto dôvodov je potrebné, aby sa do tejto najhodnotnejšej časti územia zasahovalo len minimálne.** Bolo by možné vytvoriť tu miesto pre tzv. mäkký cestovný ruch, napr. formou náučného chodníka položeného na pylónoch, tak aby nedošlo k poškodeniu pôdneho krytu, prípadne formou krytu pre pozorovanie divokej prírody. Bobor sa totiž nejaví až tak citlivý na vyrušovanie, ako iné druhy. Realizácia prírodného kúpania je možná iba v oblasti mimo tohto citlivého územia. Priechod k vode je možné realizovať na viacerých miestach, pričom živočíšstvo touto činnosťou nie je nijako ohrozené. „

Obr. 6. Environmentálna hodnota územia



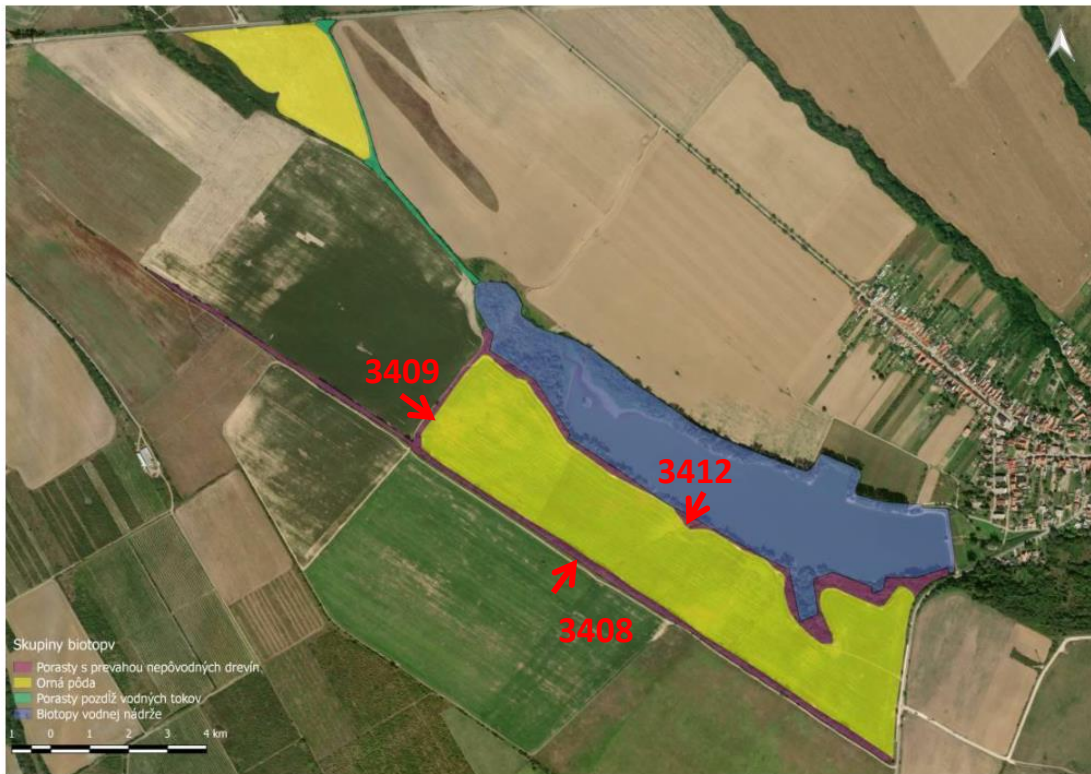
### Komentár ku krajinnoekologickej charakteristike obce Vištuk (watching.sk s.r.o.)

- Nevieme, z akého dôvodu **nie je** graficky zahrnuté v danej charakteristike celé územie investičného zámeru, chýba ústie do vodnej nádrže a plochy v okolí potoka. Zdá sa, že sa podrobnejšie posudzoval len rozsah pôvodnej štúdie, i keď uznávame, že v textovej časti je všeobecne spomínaný celý kataster.
- **V štúdií je zhrnutých množstvo informácií a dôvodov, prečo je daná lokalita v rámci katastra veľmi dôležitá a hodnotná** (ako jediný takýto prvok v katastri), napriek tomu, že dreviny nie sú chránené a niektoré sú podľa štúdie napadnuté. To však nedegraduje danú lokalitu a nie je to dôvodom na ich bezproblémový výrub, či obhájenie si výkopu pre kanalizáciu práve cez a popri brehových porastoch, prípadne stavanie v ich tesnej blízkosti, ako je to v investičnom zámere!
- V danej štúdií sa síce uvádza, že sa v danej lokalite nenachádza územie žiadneho väčšieho ekologického významu, to však nemôže byť zneužitá na znehodnotenie biokoridorov a biocentier miestneho významu bez príslušnej štátnej ochrany. Tiež je to správne uvádzané v závere štúdie.
- I keď sú v danej štúdií uvádzané v obr. č.1 fialovou farbou pásy zelene ako málo hodnotné porasty nepôvodných drevín v rámci poľnohospodárskeho pôdneho fondu, výpis z katastrálnej mapy k týmto pozemkom hovorí toto využitie (v mapke na ďalšej strane je situovanie parciel):

10 Na pozemku je účelová ochranná poľnohospodárska a ekologická zeleň proti erozívnym opatrení a opatrení na zabezpečenie ekologickej stability územia

Iné údaje: Bez zápisu						
3408	24520	Ostatná plocha	10		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
3409	2843	Ostatná plocha	10		1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
3412	30816	Ostatná plocha	10		1	2

Obr.1. Skupiny biotopov na skúmanom území



Fialová – parcely s porastami s prevahou nepôvodných drevín, avšak s účelom ekologickej stability územia.

### Ekologická hodnota vnímaná verejnosťou a environmentálnymi združeniami z okolia

- Na základe prieskumu verejnej mienky podľa dotazníkov a možnosti vyjadriť sa k danému investičnému zámeru prišlo veľmi veľa názorov a podnetov k tejto lokalite práve z ekologického hľadiska, z hľadiska ochrany prírody a krajiny. Odporúčam všetkým zainteresovaným si vo voľných chvíľach prečítať archivované príspevky z dotazníkov práve na túto tému. Objavovali sa prevažne pri otázkach ohľadom predstavy využitia územia v okolí vodnej nádrže, ale aj dôvodov, prečo väčšina obyvateľov Vištuka ale aj okolitých obcí so zámerom nesúhlasí. Máme uvedomelých obyvateľov, ktorí si vážia prostredie, v ktorom žijú nielen oni, ale aj iné živé organizmy, rastliny i zvieratá, a vnímajú aj neživú prírodu ako útočisko pre to živé. Sú si vedomí prepojenia života ľudí s prírodou, že všetko so všetkým súvisí. Ich opisy a názory sú prejavom vyspelosti, vnímavosti k okoliu, rešpektu k prírode. Viacerí z nich sa nechali uniesť a svoj názor prejavili nepríjemnejším vyjadrovaním. Aj to je však názor a reakcia na daný zámer, ktorý naozaj nie je prejavom rešpektu k okoliu a prírode.
- Podľa názorov v dotazníkoch veľmi veľa ľudí vníma to, že táto lokalita je jediný kus ako-takej divokej prírody v katastri našej obce, a je to zároveň jediné miesto pre rozvoj cestovného ruchu a rekreácie v našej obci. To je tiež v súlade s regionálnymi plánmi Bratislavského samosprávneho kraja.
- Podľa územného plánu BSK (viac v časti o BSK) sme zaradení do dvoch oblastí:
  - „Rekreačná krajina nížinná - prevažne bezlesná/poľnohospodárska pri vodných plochách - Vištucko-budmerický rekreačný celok“
  - „Rekreačná krajina stojatých vôd – vištucko- budmerická, nížinná“

Takéto zaradenie do rekreačnej krajiny nemajú žiadne okolité kopce, najbližšie len tie, čo sa dotýkajú Malých Karpát. Mimochodom, v krajinno-ekologickej charakteristike je spomínané aj toto: „*REKREÁCIA A CESTOVNÝ RUCH - Potenciál pre cestovný ruch a rekreáciu je pomerne nízky,*

keďže sa tu nenachádzajú významné historické alebo kultúrne pamiatky. V obci sa však nachádza vodná nádrž, ktorá slúži na rekreačný rybolov. „. Kde inde by sa teda mala sústrediť práve ochrana prírody miestnych obyvateľov aj ich zástupcov? A ak využitie územia pri priehrade, tak prečo nie situovanie funkcií rekreácie a cestovného ruchu, čo je v súlade s BSK a aj s názorom drvivej väčšiny verejnosti?

- názor od odborníkov z radov ekológov prikladáme formou ich samostatnej pripomienky, kde uvádzajú dôležitosť danej lokality z ekologického hľadiska a ich jednoznačný názor výstavbu nepodporiť (OZ Zelená hliadka, OZ Človek a krajina)

## **Schvaľovanie Zmien a doplnkov č.1/2012**

Ani ZaD č.1/2012, kde sa lokalita na bývanie na južnom okraji nádrže objavila prvý krát, neboli schválené s jednoznačnou podporou orgánov životného prostredia, ale s viacerými podmienkami – viac v samostatnej časti – Zmeny a doplnky č. 1/2012.

### **ZÁVER:**

**Na základe odporúčania v závere krajinno-ekologickej charakteristiky územia, odporúčania odborníkov z ekologicky zameraných združení a názoru širokej verejnosti, medzi ktorými sú aj zaniatení amatérski ornitológovia, turisti, milovníci prírody, rodiny s deťmi, mladí i starší rybári, bežní obyvatelia obce a regiónu, odporúčame nepovoliť žiadne zásahy do existujúcej krajinnej zelene, brehových porastov pri miestnom biocentre – vodnej nádrži a miestnych biokoridoroch – Vištucký a Dubovský potok v tejto lokalite. Taktiež žiadame ponechať biokoridory v takom rozsahu, aby sa zver z okolitých polí mohla bez problémov dostať k vode, vtáci hniezdiť, iné živočíchy ďalej prežiť. Určiť jednoznačné ochranné pásmo možnosti akýchkoľvek stavieb od vodných tokov a nádrže v zmysle udržania funkčných biokoridorov a biocentier ako systému ekologickej stability celého územia. Z týchto dôvodov je predložený investičný zámer neakceptovateľný a je potrebné zmeniť jeho vstupné okrajové podmienky.**

# Stanovisko Zelenej hliadky Pezinok k plánovanej výstavbe sídelného útvaru Modré magnólie vo Vištuku.

Občianske združenie Zelená hliadka Pezinok sa aktívne venuje ochrane a tvorbe životného prostredia a prírody, s dôrazom na klimatickú zmenu a krízu biodiverzity, ako dvoch najväčších výziev v histórii ľudstva. Mapujeme a chránime najzachovalejšie časti prírody vrátane ich fauny a flóry v okrese Pezinok, preto aj dobre poznáme oblasť vodnej nádrže Vištuk a okolia, kde je plánovaná výstavba pre 3000 nových obyvateľov.

Sme proti tomu, aby sa zastavala orná pôda v dobe bezprecedentnej potravinovej nesebestačnosti Slovenska. V dobe, kedy pre dôsledky klimatickej zmeny ako sucha, horúčavy, záplavy, jarné mrazy a ďalšie prírodné činitele, bude čoraz ťažšie dopestovať plodiny, ktoré sa tým stanú vzácnejšie, drahšie a nedostupnejšie vo svetovom meradle.

Nesúhlasíme, aby sa tak veľká plocha s dobrou nasiakavosťou zastavala a tým sa znemožnilo zadržiavanie dažďovej vody na povrchu a dopĺňanie spodnej vody. Zároveň bude výstavba prehrievať okolie a meniť mikroklimu obce s dopadom na jej obyvateľov. Sucha a otepľovanie aj bez výstavby bude rok čo rok intenzívnejšie a životu nebezpečnejšie. Už teraz horúčavy na Slovensku zabíjajú stovky ľudí.

Nechceme, aby sa v rámci okresu zhoršovala kvalita ovzdušia a pribúdal odpad. Súčasný Vištuk má 1400 obyvateľov a po výstavbe má pribudnúť 3000. V okolí nie sú možnosti zamestnania, čiže takmer všetci budú denne cestovať za prácou desiatky kilometrov do Trnavy a Bratislavy prevažne osobnými automobilmi, keďže v obci nie je železničné spojenie. To zvýši znečisťovanie ovzdušia skleníkovým plynom CO<sub>2</sub> a prachovými časticami PM<sub>2</sub> a 10, ktoré spôsobujú na Slovensku úmrtie 5000 ľudí ročne. Na niektorých miestach budú vznikať ranné a večerné zápchy, čo si vyžiada ďalšie verejné investície a betónovanie. Rovnako problematické bude aj riešenie odpadu takého množstva ľudí. Vištuk vyváža komunálny odpad na skládku Dobová, ktorej životnosť už čoskoro skončí. Na celom Západnom Slovensku je nedostatok skládok a viaceré sa budú zatvárať. Otázna je aj kapacita príslušných čističiek odpadových vôd. Vieme ako to chodí, schvália sa ako vyhovujúce ale za pár rokov nebudú stačiť. Sú ale aj látky, zvyšky liečiv a hormonálnej antikoncepcie, ktoré čističky nevedia zneškodniť a tak znečistia naše už aj tak znečistené vody.

Dôrazne protestujeme proti tomu, aby bola výstavba tesne pri najvýznamnejšej a najzachovalejšej časti prírody celého katastra Vištuku. Ako uvádza posudok *Krajinoekologická charakteristika územia obce Vištuk a širšieho okolia* (Ján Dobšovič a kol., 2021), ktorý je zverejnený na webe mesta.

„Študované územie patrí do katastra obce Vištuk a možno ho vegetačne rozdeliť na štyri výrazné skupiny. Prvé dve skupiny tvorí orná pôda a porasty s prevahou nepôvodných drevín (agáta bieleho) na poľnohospodárskom pôdnom fonde. Z botanického hľadiska ide preto o málo hodnotné územia. Druhé dve skupiny tvorí vegetácia pozdĺž Vištuckého a Dubovského potoka a VN Vištuk s brehovými časťami. Tieto dve územia sú z environmentálneho hľadiska veľmi cenné (obr. 6). Najmä VN Vištuk a ústie potoka s pôvodnými drevinami v lesnom poraste môžeme v rámci celého katastra považovať z environmentálneho hľadiska za najcennejší prvok, keďže obec leží uprostred poľnohospodárskej pôdy. Za zmienku stojí aj výskyt chránených druhov živočíchov, najmä bobra európskeho (*Castor fiber*), ktorý si tu vybudoval hrádzu. Z týchto dôvodov je potrebné, aby sa do tejto najhodnotnejšej časti územia zasahovalo len minimálne.“

Tým, že výstavba sa priamo dotýka celej dĺžky VN Vištuk a Dubovského potoka a obojstranne obkolesuje Vištucký potok, bude nápor 3 000 nových obyvateľov na prírodu enormný. Výrazne sa zredukuje vtáctvo, zimujúce vodné vtáky na voľnej hladine, hniezdiace vodné vtáky v brehových porastoch, ale aj iné chránené živočíchov ako obojživelníky a plazy. Teraz skoro každoročne hniezdia už vzácne cíbiky na podmáčanom poli pri potoku, potom už nebudú a bude pre ne ťažké nájsť si podobný dnes už vzácny biotop. Rovnako dopadne plachý bocian čierny a orliak morský, ktorý teraz chodia na VN loviť potravu. Posudok uvádza aj hniezdenie rybárika riečného v brehoch



potoka, to už tiež nebude možné. V Územnom systéme ekologickej stability (ÚSES) je VN Vištuk biocentrom miestneho významu a oba potoky biokoridory miestneho významu, ktoré ale po výstavbe a pobyte množstva ľudí vo veľkej miere prestanú plniť svoju funkciu.

Je potrebné vytvárať nové sídlo? Demografický vývoj Slovenska je stagnujúci. Ľudia takmer nepribúdajú, iba sa stred a východ vyľudňuje a západ preľudňuje, čo je na každej strane nežiaduce so zlým vplyvom na spoločnosť a prírodu. Tam chátra poľnohospodárstvo, obce a kultúrna krajina, tu sa pre preplnenosť stráca príroda a kvalita života. Tam vzniká odpad z chátrania, tu z výstavby...

**Ľudstvo čakajú najťažšie desaťročia v histórii. Klimatická kríza, otepľovanie a masové vymieranie biologických druhov razantne zmení naše životné podmienky. Práve teraz máme poslednú možnosť ako sa vyhnúť katastrofe. Práve teraz si treba najviac chrániť posledné enklávy prírody. Pamätajte na svoje deti a vnúčatá.**

V Pezinku 30.4.2021

Zelená hliadka Pezinok  
[www.zelenahliadkapk.sk](http://www.zelenahliadkapk.sk)



# OZ Človek a krajina

Doľany 156, 900 88 Doľany / tel: 0902 199 733 / email: kontakt@clovekakrajina.sk  
[www.clovekakrajina.sk](http://www.clovekakrajina.sk)

---

Rozšírená stavebná  
komisia v obci Vištuk

## Vec: Vyjadrenie k projektu Modré Magnólie v katastri obce Vištuk

Po preštudovaní všetkých podkladov zverejnených na [www.vistuk.sk](http://www.vistuk.sk) a obhliadke miesta plánovania výstavby konštatujeme, že tak veľký projekt v takej bezprostrednej blízkosti Vodnej nádrže Vištuk bude mať negatívny dopad na prírodu, kvalitu života obyvateľov a vidiecku krajinu ako takú. Na základe toho schválenie výstavby v takomto rozsahu žiadame **zamietnuť**.

### Odôvodnenie:

Negatívne dopady výstavby z nášho pohľadu majú viacero rovín :

#### 1. Negatívny dopad na prírodu a biodiverzitu

- Nakoľko sa plánovaná výstavba nachádza v bezprostrednej blízkosti VN Vištuk, je isté, že prítomnosť strojov a neskôr aj ľudí bude mať negatívny dopad na biodiverzitu. Najmä v zadnej časti vodnej nádrže sa nachádzajú vlhkomilné spoločenstvá rastlín a živočíchov, žijú tu často aj chránené živočíchy (Bobor vodný, Volavka Popolavá, Bocian čierny a iné) . Tieto živočíchy sú veľmi plaché a akékoľvek nadmerné vyrušovanie bude znamenať zmiznutie týchto živočíchov a de facto zničenie biotopu, ktorý je v našej intenzívne obhospodarovanej krajine veľmi vzácny a dal by sa považovať za klenot v našej krajine.
- Také enormné množstvo ľudí a domov bude znamenať aj vyššie zaťaženie odpadmi (komunálny, stavebný), ale najmä znečistenie odpadovými vodami alebo lokálne znečistenie, ktoré môže uniknúť do rybníka pri búrkach a podobných javoch (vyplavenie splaškov, olejov, iných znečistení do povrchovej vody). Takéto znečistenie bude mať negatívny dopad na prírodu v okolí Vištuka
- Predpokladáme, že v blízkosti vodnej nádrže sa budú v sezóne vyskytovať väčšie množstvá komárov a iného hmyzu, čo bude pre nových obyvateľov obťažujúce a budú tlačiť na postreky proti hmyzu. Tieto postreky sú z hľadiska ochrany prírody neprípustné a vážne ju poškodzujú.
- V regionálnom územnom pláne ekologickej stability (RUSES ) je VN Vištuk označená za biocentrum regionálneho významu (Rbc15) . Jeden z hlavných ohrozujúcich faktorov uvedených v dokumente je výstavba. Výstavba sídelného útvaru Modré magnólie túto pozíciu navyše výrazne zhorší.

#### 2. Negatívny dopad na terajších obyvateľov obce, charakter dediny

Vzhľadom na to, že predpokladaný počet nových obyvateľov niekoľkokrát prevyšuje súčasný počet obyvateľov, je zrejmé, že celkový charakter obce sa zmení z vidieckej obce na prímestskú. Väčšina



# OZ Človek a krajina

Doľany 156, 900 88 Doľany / tel: 0902 199 733 / email: kontakt@clovekakrajina.sk  
[www.clovekakrajina.sk](http://www.clovekakrajina.sk)

---

nových obyvateľov bude bývať v bytovkách alebo rodinných domoch na malých pozemkoch . Svojou početnou prevahou v obci budú významne zasahovať do diania a môžu zamedziť rôznym aktivitám typickým pre dedinu ako napríklad chov hospodárskych zvierat, práca v sobotu - ktorá je typická pre dedinu (rezanie dreva, práca s traktorom a pod.)

### **3. Developerský projekt sa nedokončí**

- Pri viacerých viacetapových projektoch sa stáva, že developer nedokončil niektoré z kľúčových prvkov zástavby a neskôr kvôli tomu vznikali zlé vzťahy v obci a tlak na samosprávu (napríklad nedokončený chodník do obce , chýbajúce verejné osvetlenie atď.)

### **4. Nadmerná záťaž na existujúcu infraštruktúru**

- Nadmerné zaťaženie ciest , občianskej vybavenosti, ale aj nákladov za zimnú údržbu a pod.

### **5. Negatívny vplyv letiska Dubová na nových obyvateľov.**

#### **Záver:**

Cieľom každého z nás je spokojný život v komunite ľudí, kde sa cítime dobre a v zachovalej krajine, kde sa darí ľuďom aj prírode. Takýto život stojí na viacerých pilieroch . Jedným z pilierov sú aj hodnoty vidieckej krajiny. Nezničme si ju len preto, aby sme dostali viac peňazí na podielových daniach a preto, že to je jednoduché. Radšej hľadajme spôsoby ako našu obec a krajinu rozvíjať šetrne a vyvážene v prospech všetkých .

Matej Polčic  
Predseda OZ Človek a krajina

## **7. DOPRAVA – vplyv investičného zámeru**

## DOPRAVA – vplyv investičného zámeru

### Zdroje:

#### Predložený investičný zámer

Dopravná štúdia k investičnému zámeru: Dopravno - kapacitné posúdenie križovatiek pre stavbu VILLA VISTA ELESKO – VIŠTUK, DOTIS Consult, spol. s r. o

### Obavy zo zvýšeného dopravného zaťaženia

Jednou z hlavných obáv Vištučanov, ale aj obyvateľov okolitých obcí, bol nárast dopravy v budúcnosti, ak by sa investičný zámer realizoval. Obavy mali okrem obyvateľov Vištuka hlavne Šenkvičania pre parkovanie pri stanici, ale aj problémy pri Trojičke – križovatke smerom na Pezinok, kde už v súčasnosti nie je situácia ideálna. Báhončania sa zasa právom obávajú prejazd množstva vozidiel cez ich obec, nakoľko tadiaľ vedie najkratšia trasa smerom na diaľnicu.

Preto sme boli zvedaví na sľubovanú dopravnú štúdiu k danému zámeru. Nie sme odborníci na dopravu a priložené dopravná štúdia s posúdením križovatiek je určite kvalitným materiálom, ktorý sa riadi príslušnými normami a predpismi. **Nenamietame nič proti záveru štúdie, že posudzované križovatky vo Vištuku na základe vykonaného dopravného modelovania a posúdenia naozaj podľa všetkých platných predpisov vyhovujú na celé posudzované obdobie, teda až do roku 2050, aj s príslušným nárastom prejazdových vozidiel. Ani nemáme príslušné vzdelanie tieto výpočty a metódy posúdiť.**

Zároveň nám štúdia poskytla cenné informácie z naozaj podrobného merania na mnohých miestach a v dôležitých časoch v špičke premávky ráno a poobede, a to v scenároch v nasledujúcich rokoch aj s pribúdajúcimi nárokmi plánovaných investícií. Vďaka týmto informáciám si vieme predstaviť, čo by asi nastalo po vybudovaní daného zámeru.

### Najskôr fakty o štúdií:

- dopravný prieskum sa vykonal v čase 15.06. - 05.07. 2020. Čas sledovania – tri týždne – je dokonca podľa štúdie o týždeň dlhší, ako vyžaduje príslušná norma. Mierne nepresnosti však môže znamenať fakt, že prieskum bol realizovaný počas normalizácie dopravy po núdzovom stave 1. vlny korona-pandémie na SK, tesne pred začiatkom letných prázdnin. Počas tejto doby bola mobilita automobilovej dopravy súvisiacej z prácou **na úrovni 80% oproti priemeru Január - Február 2020**. Zdroj štatistiky je: <https://www.google.com/covid19/mobility/>. Tento fakt nie je zbraný do úvahy pri modelovaní, čo prináša zvýšenú nepresnosť celej štúdie. Takže je možné, že počítačový počet áut, z ktorého vychádzali výpočty, bude ešte o niečo vyšší.
- dopravný prieskum posudzoval **len 4 križovatky** – 1. – pri výstupe z Modrých magnólií na cestu smer Šenkvice-Vištuk, 2. – „stopková“ T-križovatka od Šenkvic na hlavnú cestu vo Vištuku, 3. – križovatka smer Báhoň, 4 – križovatka smer Modra.
- analyzovaním dát sme zistili, že pomer rozloženia áut z Modrých magnólií je zhruba jedna tretina do-z Trnavy, jedna tretina na-z D1 BA, a posledná tretina do-z Pezinka cez Šenkvice a Modru. Dôvod tohoto pomeru nie je vysvetlený a realita sa môže odlišovať od modelu.

## Na čo nebola štúdia zameraná (a čo teda nemáme doložené), a čo občanov veľmi zaujíma:

- vplyv na **bežné fungovanie života vo Vištuku pri zvýšenom prejazde vozidiel**
- dopad na **kvalitu miestnych komunikácií**, ich údržba, oprava v budúcnosti
- vplyv na **bezpečnosť v obci** – chodci, cyklisti
- vplyv na dopravu v širšom okolí, kde **problémové miesta** miestni ľudia poznajú, a to napr. v Šenkviaciach pri vlakovej stanici (zvýšená potreba parkovísk), križovatka smerom do Pezinka pri benzínovej pumpe (trojička)
- vplyv na možné **zápchy v Pezinku, v Modre, na D1**
- vplyv na obec **Báhoň a Kaplná** – zvýšený prejazd vozidiel po hlavnej ceste (najkratšia cesta na D1)
- nerátalo sa s prejazdom vozidiel vo Vištuku smerom do Budmeríc „skratkou“ okolo kostola a zvýšením tohto dopravného toku cez úzky mostík
- obavy z prepravy **ťažkých stavebných strojov počas výstavby cez obec** a príslušné komunikácie, ktoré na to nie sú stavané a budú neúmerne zaťažované, vplyv tohto faktu počas celej doby výstavby, možné ovplyvnenie statiky RD pri týchto komunikáciách
- prašnosť, horšia kvalita života počas výstavby v príslušných lokalitách
- nerealizovateľné bezpečné prepojenie novej lokality s pôvodnou obcou atď.

## Dopady na okolie:

Pravdepodobne aj iné posudzovania by vyšli v súlade s príslušnými normami a zákonmi, ktoré sú postavené na asi oveľa hustejšiu premávku. Dovoľme si však posúdiť vplyv na kvalitu života v obci, príp. v okolitých obciach, napriek tomu, že budú splnené všetky zákonné podmienky dopravného zaťaženia.

Zo štúdie sme získali napr. tieto informácie:

### 1. Dopravná situácia v rannej špičke – prejazd vozidiel za hodinu od r. 2020 po r. 2050

Uzol	2020 v smere	2020 v proti smere	2020 spolu	2027 bez Magnolii v smere	2027 bez Magnolii v proti	2027 bez Magnolii spolu	2027 s magnolie v smere	2027 s magnolie v proti	2027 s magnoliami spolu	2050 v smere	250 v proti smere	2050 s magnoliami spolu
Do senkvic celkovo	136	43	179	72	154	226	210	104	304	411	245	656
Po hlavnej do bahona celkovo	48	80	125	119	89	208	214	196	410	446	399	845
Do senkvic magnolie	-	-	-	-	-	-	42	14	56	162	49	211
Po hlavnej do bahona magnolie	-	-	-	-	-	-	119	39	158	247	75	322
Do senkvic Leaf	-	-	-	14	18	32	21	39	60	69	118	187
Po hlavnej do bahona Leaf	-	-	-	22	28	50	33	61	94	109	186	295

## 2. Dopravná situácia v poobednej špičke – prejazd vozidiel za hodinu

Uzol	2020 v smere	2020 v proti smere	2020 spolu	2027 bez Magnolii v smere	2027 bez Magnolii proti	2027 bez Magnolii spolu	2027 s magnoliami v smere	2027 s magnoliami v proti	2027 s magnoliami i Spolu	2050 v smere	2050 v proti smere	2050 spolu
Do senkvíc celkovo	56	132	<b>188</b>	74	157	<b>231</b>	88	179	<b>267</b>	170	309	<b>479</b>
Po hlavnej do bahona celkovo	94	55	<b>149</b>	124	91	<b>215</b>	161	154	<b>315</b>	273	309	<b>582</b>
Do senkvíc magnolie	-	-		-	-		10	20	<b>30</b>	34	76	<b>110</b>
Po hlavnej do bahona magnolie	-	-		-	-		29	56	<b>85</b>	52	115	<b>167</b>
Do senkvíc Leaf	-	-		14	18	<b>32</b>	14	18	<b>32</b>	49	57	<b>106</b>
Po hlavnej do bahona Leaf	-	-		22	28	<b>50</b>	22	28	<b>50</b>	76	90	<b>166</b>

## 3. Ranná špička z Magnólií, intenzita áut za hodinu

Zdroj	Aut/h	Smer
Magnólie	219	Trnava
Magnólie	255	D1 cez Báhoň
Magnólie	166	PK cez Šenkvice
Magnólie	86	PK cez Modra
<b>Spolu</b>	<b>726</b>	<b>z Magnolii</b>

Tabuľka rannej špičky odchodov áut z Modrých magnólií na všetky smery pre variantu dopravnej situácií k roku 2050.

## 4. Ranná špička do Magnólií, intenzita áut za hodinu

Zdroj	Aut/h	Smer
Trnava	68	Magnólie
D1 cez Báhoň	85	Magnólie
PK cez Šenkvice	54	Magnólie
PK cez Modra	32	Magnólie
<b>Spolu</b>	<b>239</b>	<b>do Magnolii</b>

Tabuľka rannej špičky príchodov áut do Modrých magnólií zo všetkých smerov pre variantu dopravnej situácií k roku 2050.

Z tabuliek vyplýva, že:

- Jedna tretina autodopravy z Magnolií je smerovaný do Trnavy, tretina na D1 a tretina do Pezinka (cez Šenkvice a Modru). Žiadne vysvetlenie, na základe ktorého je rozhodnutý tento pomer, okrem štandardných modelových postupov. V prípade, ak sa reálne prerozdelenie destinácií ciest bude líšiť v prospech D1, sa počet áut na hlavnej ulici vo Vištuku ešte navýši (tab. č. 3 a 4)
- **hlavná cesta popred ZŠ - na hlavnej ceste v rannej špičke stúpne zo súčasných 125 áut za hodinu v oboch smeroch (r.2020) na predpokladaých 845 áut dohromady v oboch smeroch.**
  - to je ako keď pôjde pred školou 14 áut za minútu čo je jedno auto každých 4,3 sekundy. V smere do Báhoňa od námestia by boli priemerné rozostupy áut 112m, a z Báhoňa na námestie priemerné rozostupy 147m.
  - ak aj táto situácia vyjde podľa príslušných noriem ako vyhovujúca, skúste si predstaviť, čo by to znamenalo pre bežnú prevádzku v tejto časti obce, aký by to malo vplyv na bezpečnosť. Budovanie chodníkov a bezpečných prechodov pre peších, aj pre deti chodiace do školy, by však nebolo jedinou starosťou obce. Riešiť to však bude absolútne nevyhnutné napriek mnohým iným starostiam, ktoré bude obec v súvislosti s investičným zámerom riešiť.
- **križovatka Šenkvice-Hlavná ulica** je modelovaná presne tak isto ako prípoj z Vištuku na spojnicu Budmerice-Báhoň (križovatky dvoch ciest III. triedy). Avšak prvá križovatka je situovaná v úzkej neprehľadnej zákrute, neumožňuje prechodu dvoch nákladných áut, či autobusu a iného auta v protismere, nemá ani chodníky kde by mohli chodci bezpečne prechádzať v prípade stretu dvoch áut. Pravdepodobnosť tejto situácie sa bude signifikantne zvyšovať. Posudzovanie tejto križovatky ako bežnej križovatky dvoch ciest III. triedy je podľa normy pravdepodobne v poriadku, avšak v realite každý miestny vie, že je to naozaj problematické miesto a reálne čakacie doby a komplikácie pre chodcov budú naozajstným problémom.

## **ZÁVER:**

**Obavy z nárastu dopravného zaťaženia pri realizácii predloženého investičného zámeru sú na mieste, podľa dopravnej štúdie bude nárast počtu vozidiel prechádzajúcich cez obec enormný (napr. po hlavnej ulici v rannej špičke zo súčasných 125 áut na 845 áut). Bude to mať podstatný vplyv na kvalitu života v obci, nakoľko hlavná cesta prechádza stredom celého Vištuka. Bezpečnosť, prepojenie novej lokality s pôvodným Vištukom, problematická vstupná križovatka od Šenkvic na hlavnú ulicu, úzke cesty medzi obcami, nebezpečenstvo používať miestne komunikácie ako cyklotrasy, dopravné problémy v okolitých obciach... to všetko sú dôvody, prečo je daný investičný zámer nevhodné realizovať. Taktiež sú oprávnené obavy z poškodzovania ciest v obci aj príjazdových komunikácií do obce nielen zvýšením prejazdu vozidiel, ale aj ťažkými stavebnými strojmi počas celej výstavby, obavy z vysokých nákladov na neustále opravy ciest...**

**Žiadame nepodporiť investičný zámer v danom rozsahu a prehodnotiť funkčné využitie daného územia, považovať nad inými funkciami, ktoré by neznamenali také navýšenie každodennej dopravy.**



## **8. LETISKO DUBOVÁ – ochranné pásma**

## LETISKO DUBOVÁ – ochranné pásma

Zdroje:

Predložený investičný zámer

mapa – Letisko Dubová - ochranné pásma, Geoset s.r.o., 2/2019

- Pre tú plánovanú výstavbu a fungovania letiska sú podstatné vzletové a pristávacie roviny. To sú tie kosoštvorce, ktorých najkratšia strana leží na zemi a volá sa prah vzletovej a pristávacej dráhy (VPD).
- Od prahu VPD táto rovina stúpa v pomere 1 : 20 (na 20m horizontálnej dĺžky je 1m výšky) a zároveň sa táto rovina smerom nahor rozširuje, aby sa pre lietadlo vytvoril bezpečný priestor.
- Do tejto roviny nesmie nič zasahovať a je konštruovaná tak, že lietadlo nebude ani pri najnepriaznivejších podmienkach (teplo, bezvetrie, plne naložené lietadlo) letieť pod touto rovinou.
- V praxi samozrejme lietadlá bežne stúpajú/klesajú pod väčším uhlom.



Výrez z mapy + žltou plánovaná výstavba

### **ZÁVER:**

**Rovina vzletovej a pristávacej dráhy letiska Dubová križuje plánovanú výstavbu v nadmorskej výške medzi 210 a 220 mnm. V danom mieste je podľa vrstevníc a úrovne vzletovej a pristávacej dráhy úroveň terénu niekde medzi 20 a 40 metrov pod touto rovinou. Teda stavby nemôžu byť vyššie. To je určite splniteľná podmienka. Otázna je však kvalita bývania v tejto oblasti s preletom lietadiel tesne nad „príjemným bývaním“. Otvára sa podhubie na mnohé sťažnosti, prípadne tlačenie na prevádzkovateľa licencovaného letiska na obmedzenie činnosti v budúcnosti novým obyvateľstvom a pod., jednoducho samé konflikty. Ďalší dôvod o nevhodnosti daného zámeru na tejto lokalite. Rozšírenie tejto lokality smerom na Modru odporúčame vypustiť zo zámeru automaticky.**

## **9. SÚLAD SO ZADANÍM územného plánu obce Vištuk**

## ZADANIE územného plánu obce Vištuk

### Zdroje:

Predložený investičný zámer

Stavebný zákon č.50/1976

www.mindop.sk - Metodické usmernenie k posudzovaniu návrhu zmien a doplnkov územného plánu obce podľa §25 stavebného zákona

Výber z metodického usmernenia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja k posudzovaniu návrhu ZaD ÚP obce podľa §25 stavebného zákona z 6/2015:

Okresný úrad v sídle kraja posudzuje aj zmeny a doplnky územného plánu obce podľa § 25 stavebného zákona, pričom je povinný podľa odseku 1 uvedeného ustanovenia posúdiť, či:

a) obsah návrhu je v súlade so záväznou časťou schválenej územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa,

b) obsah návrhu a postup jeho obstarania a prerokovania sú v súlade s príslušnými právnymi predpismi,

c) návrh je v súlade so zadaním,

d) návrh je v súlade s rozsahom územného plánu,

e) záväzná časť územného plánu navrhovaná na vyhlásenie všeobecne záväzným právnym predpisom je v súlade s § 13 stavebného zákona.

Aby sa mohol okresný úrad v sídle kraja sa vyjadriť k písmenám b) a c) je potrebné, aby mal k dispozícii kompletnú pôvodnú dokumentáciu územného plánu obce vrátane zadania, vo forme, ktorú vyžadoval v tom čase príslušný právny predpis.

Podľa § 17 ods.1 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie sa graficky vypracujú ako samostatná príloha schválenej územnoplánovacej dokumentácie. Textová časť sa spracuje v rozsahu zmien a doplnkov vrátane návrhu zmien a doplnkov k záväznej časti. To znamená, je potrebná posudzovať návrh zmien a doplnkov vo vzťahu na platnú územnoplánovacia dokumentáciu.

Preskúmali sme dostupné pôvodné zadanie územného plánu obce Vištuk, z ktorého je možné vybrať tieto časti, ktoré sa dotýkajú investičného zámeru Modré magnólie (či sú aj Zmeny a doplnky č.1 v súlade s pôvodným zadaním ÚP obce momentálne neriešime) – kópie zo zadania:

#### **04. Požiadavky vyplývajúce z návrhu ÚPN VÚC Bratislavského kraja v znení VZN č. 20/2008 zo dňa 20.02.2008**

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia definované v súlade s požiadavkou BSK zo dňa 14.04.2008, č.j. 3746/08:

Pri riadení využívania a usporiadania územia kraja treba dodržať tieto záväzné časti:

...

**Komentár:** ... tu je nakopírovaných 6 strán z ÚPN BSK – v pôvodnom zadaní sú teda obsiahnuté aj všetky podmienky nadradenej dokumentácie, s ktorou má byť ÚP tiež v súlade a ktorá jasne usmerňuje spôsob urbanizácie vidieckych sídiel v tomto regióne prirodzeným a udržateľným spôsobom – **viac v prvej pripomienke o BSK.**

## **08. Osobitné požiadavky na urbanistickú kompozíciu obce**

Základnou požiadavkou na urbanistickú kompozíciu obce je potreba rešpektovať dlhodobý a prirodzený rozvoj obce, ktorý sformoval jej súčasný ráz a charakter.

V návrhovom období je potrebné zabezpečiť rozvoj obytnej funkcie a dobudovanie občianskej a sociálnej vybavenosti v jej centrálnych priestoroch a v záberových lokalitách za západným a východným okrajom ZÚ, a rozvoj podnikateľských aktivít na záberových plochách v lokalitách najmä na východnom okraji čiastočne i mimo ZÚ obce a v lokalitách Fajdal a Silárd v k.ú. Vištuk.

Osobitné požiadavky na urbanistickú kompozíciu obce neboli počas spracovania prieskumov, rozborov a návrhu zadania vznesené.

## **11. Požiadavky na ochranu prírody a tvorbu krajiny, kultúrneho dedičstva, na ochranu prírodných zdrojov, ložísk nerastných surovín a všetkých ďalších chránených území a ich ochranných pásiem, vrátane požiadaviek na zabezpečenie ekologickej stability územia**

### Návrh prvkov MÚSES

V riešenom území vytvoriť podmienky na budovanie navrhovaných prvkov ÚSES na miestnej úrovni:

*mBC vodná nádrž Vištuk* – biocentrum miestneho významu, tvorí ho vodná plocha nádrže, plochy nelesnej drevinovej vegetácie, brehové porasty a plochy trvalých trávnych porastov.

Návrh: posilniť plochy NDV a trvalých trávnych porastov, vybudovaním kanalizácie sa zlepši kvalita vody.

*mBK1* – biokoridor miestneho významu tvorený občasným vodným tokom a plochami NDV. Prepája plochu lesných porastov Hájske a rBC Lindavu s ostatnými prvkami ÚSES mimo riešené územie.

Návrh: posilniť plochy NDV.

*mBK2* – biokoridor miestneho významu tvorený občasným vodným tokom a plochami NDV. Prepája rBC Lindavu s miestnymi prvkami.

Návrh: posilniť plochy NDV.

*mBK3 Vištucký potok* - biokoridor miestneho významu, prepája mBC s ostatnými prvkami ÚSES mimo riešené územie. Tvorí ho vodný tok s brehovými porastmi.

Návrh: posilniť brehové porasty.

*mBK4 Pofný kanál* – biokoridor miestneho významu tvorený vodným tokom s brehovými porastmi. Prepája rBC Lindava s mBK3.

Návrh: posilniť brehové porasty.

*mBK5 Dubovský potok* – biokoridor miestneho významu tvorený vodným tokom s brehovými porastmi. Prepája rBC Lindava s mBK3.

Návrh: posilniť brehové porasty.

## **14 . Požiadavky na riešenie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce**

Z týchto dôvodov je potrebné vytvoriť územnopriestorové podmienky pre očakávaný výrazný rozvoj funkcie bývania s potrebnou občianskou vybavenosťou, ako aj rozvoj podnikateľských aktivít v primárnom a sekundárnom sektore, ako i rozvoj cestovného ruchu orientovanom nielen na tradičné vinohradníctvo ale i ďalšie oblasti.

Riešenie návrhu ÚPN O bude zamerané na zhodnotenie priestoru obce v kontexte s rozvojovými zámermi a cieľmi v Bratislavskom kraji a premietnutia nárokov obce, s orientáciou na:

- koordinovanú realizáciu optimálnej rozvojovej urbanistickej koncepcie priestorového a funkčného usporiadania obce a jej katastrálneho územia
- vecnú a časovú koordináciu urbanisticko-architektonických, krajinných a územno-technických rozvojových činností, opatrení a vzťahov ovplyvňujúcich životné prostredie, prírodné, kultúro-historické a krajinné hodnoty územia, v súlade s celospoločenskými princípmi trvalo udržateľného rozvoja.

Jestvujúce zastavané územie bude postupne intenzifikované (najmä na disponibilných plochách jestvujúcich záhrad RD) novou rozsiahlou bytovou výstavbou.

Základné občianske vybavenie bude potrebné orientovať najmä do centrálného priestoru obce a na príľahlé záberové rozvojové plochy.

Výrobné-podnikateľské aktivity budú sústreďované najmä do jestvujúceho areálu PD a na príľahlých záberových plochách na východnom okraji (v prognóznom období), prípadne i do záberových lokalít na západnom okraji a v lokalitách Silárd a Fajdal.

Pri koncipovaní návrhu rozvoja bude potrebné rešpektovať jestvujúce urbanistické štruktúry a stavebné fondy. Vyvolané asanácie môžu vzniknúť iba v minimálnom rozsahu v dôsledku budovania dopravného a technického vybavenia územia, príp. vymedzených verejnoprospešných stavieb (rozšírenie cintorína a pod.).

Základnou urbanistickou priestorovou a kompozičnou kostrou obce bude i v návrhovom období historická trasa cesty III/5041, pozdĺž ktorej sa postupne rozvíjala súčasná stavebná štruktúra.

Úlohy na riešenie a zásady pre spracovanie ÚPN obce:

Pre ďalší rozvoj obce bude potrebné zabezpečiť priestorové podmienky pre novú bytovú výstavbu najmä:

- v zastavanom území obce v prelukách a intenzifikáciou jestvujúcich stavebných fondov
- formou nízkopodlažného bývania formou BD, resp v nadstavbách objektov OV v zastavanom území, príp. i na nových záberových plochách intravilánu i mimo zastavaného územia, najmä v lokalite:
  - B.01 – ZŠ v ZÚ obce
  - B.02 – ObÚ v ZÚ obce
  - A.10 – Polanka III – Juh, na južnom okraji mimo ZÚ obce (spolu s nízkopodlažným bývaním formou RD)
- formou nízkopodlažného bývania formou RD na nových záberových plochách intravilánu i mimo zastavaného územia, najmä v lokalitách:
  - A.01 – Hrubé pole I., na SZ okraji mimo ZÚ obce
  - A.02 – Hrubé pole II., na SZ okraji mimo ZÚ obce
  - A.03 – Hlavná – Za potok, na SZ okraji mimo ZÚ obce
  - A.04 – Západ I., na SZ okraji mimo ZÚ obce
  - A.05 – Malé pole – Za potok I, na severnom okraji v ZÚ obce
  - A.06 – Malé pole – Kostolná I, na severnom okraji mimo ZÚ obce
  - A.07 – Záhumnie, na SV okraji v ZÚ obce
  - A.08 – Pažitie II, na južnom okraji v ZÚ obce
  - A.09 – Polanka II, na južnom okraji v ZÚ obce
  - A.10 – Polanka III – Juh, na južnom okraji mimo ZÚ obce (spolu s nízkopodlažným bývaním formou BD a primeranej O.V.)
  - A.11 – Malé pole – Za potok II, na severnom okraji mimo ZÚ obce
  - A.12 – Malé pole – Kostolná II, na severnom okraji mimo ZÚ obce
  - A.13 – Diely, na severnom okraji mimo ZÚ obce (v prognóznom období)

Pre ďalší rozvoj obce bude potrebné vytvoriť priestorové podmienky pre rozvoj občianskej vybavenosti najmä:

- v zastavanom území obce v lokalitách:
  - B.01 – v centrálnej časti obce – dobudovanie základného a sociálneho vybavenia v priestore ZŠ
  - B.02 – v centrálnej časti obce – dobudovanie základného a sociálneho vybavenia v priestore ObÚ
  - B.03 – rekonštrukcia futbalového ihriska
  - B.05 – rozšírenie cintorína
- na záberových rozvojových plochách mimo zastavaného územia v lokalitách:
  - B.03 – rozšírenie a dobudovanie športovorekreačného areálu na severnom okraji (pri futbalovom ihrisku)
  - B.04 – rekonštrukcia a dobudovanie, príp. rozšírenie strelnice
  - B.06 – vybudovanie areálu a zariadení CR v priestore severného brehu VN Vištuk
  - B.07 – vybudovanie areálu a zariadenia CR v priestore SZ od ZÚ obce na severnej strane cesty III/5041
  - B.08 – vytvorenie územnopriestorových podmienok na vytvorenie chatovej oddychovo-rekreačnej zóny v priestore JZ brehu Vištuckého potoka pod lokalitou RD A.10 (mimo OP Rbc Vištucký potok)
  - B.09 – vytvorenie územnopriestorových podmienok pre vytvorenie oddychovorelaxačnej zóny (priestoru) na JZ okraji VN Vištuk – od cesty III/06110

## **15. Požiadavky na riešenie bývania, občianskeho vybavenia, sociálnej infraštruktúry a výroby**

Budúci rozvoj obce je potrebné usmerniť stanovením požiadaviek pre rôznorodé formy bývania, pre dobudovanie, modernizovanie a obnovu zariadení základnej OV, podnikateľské aktivity (s dôrazom na zhodnotenie existujúcich zariadení výroby, skladov a technickej vybavenosti, resp. výrobných areálov), cestovný ruch (s možnosťou prestavby starších a neobývaných domov na rekreačné, penziónové ubytovanie), rozvoj technickej infraštruktúry, služieb, športu (s možnosťou vytvorenia integrovaného športového areálu), rekreácie v prírodnom prostredí a pod.

### **Rekreácia a CR:**

- podporiť rozvoj nevyužívaných objektov pre chalupníctvo a CR
- vytvoriť možnosti pre rozvoj agroturistiky a doplnkových športovo-rekreačných aktivít (cykloturistika, jazdectvo, poľovníctvo, turistika) v k.ú. obce
- preveriť možnosti využitia VN Vištuk a zapojiť ju do aktivít cestovného ruchu a turistiky pre účely:
  - rybárstvo
  - pobyt pri vode, vodné športy, vodná turistika
- vytvoriť podmienky pre budovanie zariadení a areálov služieb CR – penzióny, stravovacie zariadenia), orientované najmä na regionálne tradície (vínogradníctvo a pod.)
- zariadenia a areály rekreačných služieb a športu orientovať najmä do priestoru:
  - severne od obce, na severnej strane cesty III/5041 (v rámci podnikateľskej zóny)
  - severného brehu VN Vištuk
  - JZ brehu VN Vištuk
- vytvoriť podmienky na rozvoj podnikateľských aktivít v CR v lokalite Fajdal v oblasti vínogradníctva a chovu trofejnej zveri
- vytvoriť podmienky na dobudovanie, príp. i rozšírenie areálu strelnice
- vytvoriť podmienky na rekonštrukciu, rozšírenie a dobudovanie futbalového areálu na komplexné športové centrum
- riešiť kolíziu rekreačnej funkcie v lokalite Rbc Silárd (poľovnícke zariadenie) s funkciou veľkochovu ošípaných na príhľadom území
- vytvoriť územnopriestorové podmienky na vytvorenie chatovej oddychovorekreačnej zóny na JZ strane Vištuckého potoka v lokalite pod ČOV.

## **17. Osobitné požiadavky z hľadiska ochrany PPF a LPF**

Poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu.

Pri návrhu nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy je potrebné:

- chrániť pôdu zaradenú podľa kódu BPEJ do 1. – 4. kvalitatívnej skupiny
- riešiť v prípade možnosti alternatívne umiestnenie stavby na poľnohospodárskej pôde za hranicou zastavaného územia obce so zreteľom na ochranu najkvalitnejších poľnohospodárskych pôd a vyhodnotiť dôsledky pre poľnohospodársku pôdu pre každú alternatívu
- nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy jej delením
- zabezpečiť prístup na neprístupné hony v prípade rozdelenia honov vybudovaním účelových poľných ciest.

## **18. Požiadavky na riešenie vymedzených častí územia obce, ktoré je potrebné riešiť v podrobnosti územného plánu zóny**

Počas spracovania ÚPN-O budú vymedzené časti územia obce, ktoré bude potrebné riešiť územným plánom zóny. Takýmito lokalitami budú najmä lokality:

- rozsiahlejšej obytnej výstavby na disponibilných plochách v zastavanom území a na záberových plochách priľahlých k jestvujúcemu zastavanému územiu
- rozvoja aktivít rekreácie a cestovného ruchu na záberových plochách mimo ZÚ

Rozvojové zámery v ostatnom území obce, kde nebude potrebné spracovať ÚPN-Z, bude možné zabezpečovať formou spracovania urbanistických štúdií usporiadania konkrétnych priestorov (vrátane úpravy hlavných verejných priestorov obce).

### **ZÁVER:**

**Keďže zmeny a doplnky podľa §25 stavebného zákona, odsek c) majú byť v súlade so zadaním územného plánu obce, po preštudovaní pôvodného zadania k územnému plánu obce Vištuk musíme konštatovať, že predložený investičný zámer výrazne presahuje svojim obsahom samotné zadanie územného plánu. Pri takomto zámere by bolo aj z tohto dôvodu nutné obstaráť nový územný plán, v opačnom prípade by schválenie takýchto zmien a doplnkov pravdepodobne nebolo v súlade so zákonom. Túto teóriu je potrebné právne overiť.**



## **10. POSUDZOVANIE ZaD č.1/2012**

## POSUDZOVANIE ZaD č.1/2012

### Zdroje:

[www.enviroportal.sk](http://www.enviroportal.sk) – vyjadrenie OÚ ŽP v Pezinku k ZaD č.1/2012

[www.chorvatskygrob.sk](http://www.chorvatskygrob.sk) – nesúhlasné stanovisko k ZaD č.1/2017

Prikladáme rozhodnutie orgánu, ktorý posudzuje naše ZaD (Obvodný úrad ŽP v Pezinku) v rámci zisťovacieho konania, či tento strategický dokument podlieha skúmaniu vplyvu na životné prostredia podľa daného zákona – proces EIA, aj so všetkými pripomienkami a vyjadreniami k daným ZaD č.1.

Z vyjadrenia je zrejmé, že tieto zmeny neboli prijaté vôbec jednoznačne, zodpovednosť je presunutá na ďalšie konania, čiže na obec. Schválenie je dokonca podmienené zachovaním nelesnej vegetácie a pod. CHKO Malé Karpaty boli dokonca za vypustenie zo ZaD tejto lokality. Úrad sa s tým vysporiadal povolením ZaD s podmienkami. Veľa úradov sa vtedy vôbec nevyjadriло, ani verejnosť - ale to sa dá pripísať aj slabej informovanosti a prípadne krátkej lehote na pripomienkovanie (myslím len 15 dní na Obvodnom úrade).

### Vybrané časti z daného rozhodnutia:

- **Vyjadrenie štátnej ochrana prírody, Správa CHKO Malé Karpaty Modra: Lokalitu Z1.12.** *Odporúčame z navrhovanej zmeny územného plánu vypustiť z dôvodu jej situovania na pravom brehu Vodnej nádrže Vištuk s možným vplyvom na mokrad' v krajine s nízkou ekologickou stabilitou. ... Pretože predmetom zmeny 1/2012 Územného plánu obce Vištuk je zmena funkcie pozemkov na 14 lokalitách a 6 navrhovaných zmien pravdepodobne významne ovplyvní ekologickú stabilitu krajiny, funkciu prvkov ÚSES a vzhľad krajiny v k. ú. Vištuk, žiadame, aby predložený strategický dokument bol posudzovaný podľa zákona o posudzovaní, a to v rozsahu, týkajúcom sa posúdenia vplyvu zmien funkcie pozemkov na prírodu a krajinu na lokalitách č. Z1.01, Z1.03B, Z1.04, Z1.09, **Z1.12** a Z1.13. Alternatívou riešenia, nevyžadujúcou posudzovanie vplyvov strategického dokumentu je **vypustenie rozvojových lokalít Z1.01, Z1.03B a Z1.12 z návrhu zmeny 01/2012 ÚPN obce Vištuk.***
- **Výber zo záveru:**
  - *zmenu v lokalite Z1.12 podmieniť zachovaním všetkých jestvujúcich plôch krajinej zelene a návrhom nových plôch zelene zabezpečujúcich ich prepojenie s navrhovaným miestnym biokoridorom / uviesť v záväznej časti návrhu Zmeny 1/2012 ÚPN obce Vištuk/. (Pozn. – či je to uvedené v záväznej časti návrhu je v štádiu skúmania.)*

V súčasnosti môže byť situácia iná, povedomie o ekológii a odvaha úradníkov je vyššia, aj v Chorvátskom Grobe už dostali aj zamietavé stanovisko s odôvodnením, že je v zastavanom území dostatok voľných plôch na rozvoj, a teda nesúhlasia so záberom poľnohospodárskej pôdy na ďalšiu výstavbu (z Okresného úradu BA, pozemkový referát). Vo Vištuku je tiež situácia podobná, v rámci územného plánu je veľa rozvojových lokalít aj v zastavanom území obce, príp. v jeho dotyku, kde by sa mal rozvoj prirodzene sústreďovať. Z podobného dôvodu ako v Chorvátskom Grobe môže byť vo Vištuku situácia rovnaká, a teda zamietavé stanovisko kvôli vhodnejším voľným plochám v rámci intravilánu obce.

### **ZÁVER:**

**Pri zmenách a doplnkoch č.1/2012, kde sa prvý krát objavila lokalita Z1.12 (pri vodnej nádrži) prebehlo len dané zisťovacie konanie, počas ktorého boli vznesené aj pripomienky k danej lokalite, aj návrh na jej vypustenie zo ZaD. Podľa OÚ ŽP však nebol dostatočný dôvod na posudzovanie vplyvov na životné prostredie. Nakoniec boli prijaté s podmienkami zachovania všetkých jestvujúcich plôch krajinej zelene. Či a ako sa tieto podmienky premietli do VZN k daným zmenám a doplnkom je v štádiu skúmania.**

# OBVODNÝ ÚRAD ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA V PEZINKU

úsek posudzovania vplyvov na životné prostredie  
ul. M. R. Štefánika č. 10, 902 01 Pezinok

---

ŽP/SEA/2067/2012-Hr

Pezinok 17.12.2012

## ROZHODNUTIE

Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku ako príslušný orgán štátnej správy v zmysle § 56 písm. b) zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) vydáva podľa § 7 ods. 5 zákona na základe oznámenia o strategickom dokumente „Zmena 1/2012 Územného plánu obce Vištuk“, ktoré predložil obstarávateľ **Obec Vištuk, č. 353, 900 85 Vištuk**, v zastúpení starostom obce Ľubomírom Jelínom po ukončení zisťovacieho konania toto rozhodnutie:

Strategický dokument

„Zmena 1/2012 Územného plánu obce Vištuk“

**s a n e b u d e p o s u d z o v a ť**

podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Pre uvedený strategický dokument je preto možné požiadať o povolenie podľa osobitných predpisov.

## ODÔVODNENIE

Obstarávateľ Obec Vištuk, č. 353, 900 85 Vištuk, v zastúpení starostom obce Ľubomírom Jelínom predložil Obvodnému úradu životného prostredia v Pezinku (ďalej len „OÚŽP“) podľa § 5 zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) dňa 14.09.2012 oznámenie o strategickom dokumente „Zmena 1/2012 Územného plánu obce Vištuk“

Obec Vištuk má platný „Územný plán obce Vištuk“, schválený obecným zastupiteľstvom 22.11.2008 uznesením č. 3/9/2008..

Cieľom obstarania a spracovania dokumentu „Zmena 1/2012 Územného plánu obce Vištuk“ je v nových podmienkach prehodnotiť reálne možnosti vytvorenia nových funkčných plôch, preveriť vhodnosť riešenia jednotlivých rozvojových lokalít a ustanoviť pre riešené územia zásady a regulatívy v zmysle § 11 ods. 5 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a stanoviť opatrenia na zamedzenie prípadných nepriaznivých vplyvov na jednotlivé zložky životného prostredia.

Predmetom návrhu Zmeny 1/2012 Územného plánu obce Vištuk sú nasledujúce zmeny:

- 01. Pôvodne navrhované rozšírenie plochy cintorína zmeniť na výstavbu rodinných domov, s podmienkou zachovania jestvujúcej priekopy pre odvádzanie prívalových vôd.
- 02. Vymedziť centrálnu obecnú zónu a stanoviť regulatívy pre typ zástavby na jej plochách.
- 03. Stanoviť možnosti využitia a regulatívy na vymedzených plochách, na základe uvažovanej činnosti definovanej vlastníkom, pre prevádzku ekologickej biofarmy v stanovenom rozsahu.
- 04. Rozšíriť obytnú zónu Malé pole o parc. č.1735/16 pre účely výstavby rodinných domov v lokalite Kostolnej ulice.
- 05. Upraviť trasovanie navrhovaných komunikácií v lokalite A.05 Malé pole – Za potok I, s vytvorením možnosti zástavby v záhradách na hranici pozemkov jestvujúcich domov.
- 06. Preveriť územno-priestorové podmienky pre výstavbu areálu motokrosového športu v lokalite bývalej skládky a na priľahlých plochách (s prihliadnutím na stanovisko evidované v žiadosti pod č.j.327/2012).
- 07. Vytvoriť návrh cyklotrás v súlade s PU (následne ich premietnuť do prípravy PHSR)
- 08. Vytvoriť podmienky na budovanie náučného geologického chodníka obce Vištuk, zaradiť ho do verejnoprospešných stavieb, premietnuť do ÚPN obce Vištuk vyhodnotenie ekologicky nestabilných území v k.ú. Vištuk a zásad pre možnosť zástavby na nich (vypracované doc. Dr. Modlitbom).
- 09. Vytvoriť územno-priestorové podmienky pre budovanie areálu agroturistiky a rybného hospodárstva na vymedzenom území pri poľnom letisku – parc. č. 3082 a 3131, so zohľadnením navrhovaných prvkov MÚSES obce Vištuk podľa aktuálneho znenia ÚPN obce Vištuk ako aj zohľadnenie stanoviska správcu dotknutého vodného toku.
- 10. Vytvoriť funkčno-administratívne podmienky pre dobudovanie školského areálu (v súlade s prípravou projektu regenerácie sídiel).
- 11. Vytvoriť územno-priestorové podmienky pre vybudovanie obytnej zóny so štandardnými pozemkami rodinných domov na vymedzených plochách v lokalite Východ – pod Trojičkou.
- 12. Vytvoriť územno-priestorové podmienky pre vybudovanie obytnej zóny na vymedzených plochách v lokalite Nad vodnou nádržou, s možnosťou vytvorenia vyššieho štandardu bývania v kvalitnom prírodnom prostredí.
- 13. Vytvoriť územno-priestorové podmienky pre dobudovanie športovo-rekreačného areálu v lokalite Hájiček na parc. č. 3729, 3730, 3731, 3732, 3737, pre rekreačnú, kultúrnu, poľovnú a streleckú činnosť, so zohľadnením prvkov MÚSES regionálneho významu, definovaných aktuálnym znením ÚPN obce Vištuk a ÚPN VÚC Bratislavského kraja.
- 14. Začleniť plochy parc. č. 4446/2 a 3617 príp. ich časti do zastavaného územia pre umožnenie vybudovania hospodárskej stavby pre obhospodarovanie priľahlých viníc. Súčasťou bude i zapracovanie reálnej zmeny lokalizácie zariadení občianskej vybavenosti v obci, ktoré sa uskutočnili v súvislosti s postupnou rekonštrukciou školského areálu (premiestnenie MŠ a Obecného úradu do rekonštruovaných priestorov objektu ŽS).

V rámci zisťovacieho konania OÚŽP ako príslušný orgán štátnej správy vo veci posudzovania strategických dokumentov a ich zmien podľa § 56 písm. a) „zákona“ v súlade s § 6, ods. 2 zákona rozposlal oznámenie o strategickom dokumente na zaujatie stanoviska dotknutým orgánom a dotknutej obci.

OÚŽP v Pezinku pri svojom rozhodovaní prihliadol na kritéria pre zisťovacie konanie uvedené v prílohe 3 „zákona“, význam očakávaných vplyvov na životné prostredie a na písomné stanoviská, ktoré podľa § 6 ods. 6 „zákona“ obdržal od následných účastníkov konania.

V zákonom stanovenom termíne doručili na OÚŽP v Pezinku svoje písomné stanoviská tieto subjekty:

1. **Bratislavský samosprávny kraj** pod č. 15227/2012 zo dňa 23.11.2012 (stanovisko doručené dňa 6.12.2012) po oboznámení s predloženou dokumentáciou píše: Z hľadiska ochrany prírody a krajiny sa v riešenom území nenachádzajú žiadne vyhlásené ani navrhované chránené územia. Z prvkov Regionálneho územného systému ekologickej stability /RÚSES/ v katastri obce sa nachádza biocentrum regionálneho významu rBC25 Vištuk – Silárd a biokoridor regionálneho významu rBK XVII Silárd – Martinský les – Šenkvičský háj. Na miestnej úrovni tu boli navrhnuté ako biocentrum mBC Nádrž Vištuk a biokoridory mBK1, mBK2, mBK3 Vištucký potok a interakčné prvky plošné a líniové. Lokalita Z 1.13 zasahuje do rBK XVII Vištuk – Silárd – odporúčame zachovať rozsah biokoridoru, lokality Z 1.06, Z 1.03 a Z 1.12 zasahujú do plôch nelesnej drevinovej vegetácie – navrhujeme zachovať ich rozsah, slúžia aj ako stabilizačný prvok proti erózií. Z hľadiska prírodných zdrojov sa poľnohospodárska pôda najlepších 4 BPEJ /bonitované pôdnoekologické jednotky/ nachádza skoro na celom území katastra, závlahy a odvodnenia sa nachádzajú severozápadne od zastavaného územia obce. Ďalšie posudzovanie strategického dokumentu nepožadujeme.

*Požiadavky sú zahrnuté v požiadavkách, ktoré vyplynuli v rámci zisťovacieho konania zo stanovísk doručených k „oznámeniu o strategickom dokumente“ a bude potrebné zohľadniť ich v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.*

2. **Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku štátnej vodnej správy** pod č. ŽP/vod. 2075/2012-ka zo dňa 3.12.2012 (stanovisko doručené dňa 3.12.2012) píše, že nepožaduje, aby bol predložený návrh strategického dokumentu posudzovaný podľa zákona.
3. **Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku, úsek štátnej správy ochrany ovzdušia** pod č. ŽP/2012/02076-Sy zo dňa 22.11.2012 (stanovisko doručené dňa 22.11.2012) návrh strategického dokumentu nepožaduje ďalej posudzovať podľa „zákona“.
4. **Obvodný úrad v Pezinku, odbor civilnej ochrany a krízového riadenia** pod č. ObU-PK-CO/2012/1870-2 zo dňa 3.12.2012 (stanovisko doručené dňa 3.12.2012) nemá k predloženému oznámeniu o strategickom dokumente pripomienky a nepožaduje ho ďalej posudzovať podľa „zákona“.
5. **Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku, úsek štátnej správy odpadového hospodárstva** pod č. ŽP/ODP/2012/2107/Gb zo dňa 3.12.2012 (stanovisko doručené dňa 3.12.2012) píše, že v bode 06 oznámenia o strategickom dokumente je interpretovaný zámer využitia predmetnej lokality pre vybudovanie oddychovo relaxačného priestoru prírodného charakteru s kódom funkčného využitia B 03 – Plochy a bloky zariadenia športu, rekreácie a cestovného ruchu. Upozorňuje, že bývalá skládka komunálneho a drobného stavebného odpadu v lokalite Polianka je v súčasnosti starou enviromentálnou záťažou. V súčasnej dobe je uzavretá a zasypaná výkopovou zemínou. Obec musí dbať o udržanie tohto stavu, aby neprichádzalo k narušeniu celistvosti povrchovej vrstvy. Z uvedeného dôvodu tunajší úrad neodporúča vykonávanie akýchkoľvek aktivít v predmetnej lokalite, ktoré by mohli narušiť celistvosť uzavretej skládky odpadov. V ostaných bodoch nemá pripomienky.

*Požiadavky sú zahrnuté v požiadavkách, ktoré vyplynuli v rámci zisťovacieho konania zo stanovísk doručených k „oznámeniu o strategickom dokumente“ a bude potrebné zohľadniť ich v procese konania o povolení činnosti podľa osobitných predpisov.*

6. **Krajský úrad životného prostredia v Bratislave** pod č. ZPO/1027/2012 zo dňa 5.12.2012 (stanovisko doručené dňa 12.11.2012) píše, že v bode 1-14 sú navrhnuté pomerne rozsiahle zmeny, ktoré oznámenie nemá podrobne rozpísané. V prípade cyklotrasy v bode 7 tak nie je viditeľné trasovanie ani napojenie na inú sieť cyklotrás. Týmto nie je možné odhadnúť mieru vplyvov tohto bodu, nepriame vplyvy na chránené územia, sústavu európsky významných území, ani vplyvy na susedné katastre. Vzhľadom na uvedené odporúča doplniť oznámenie, alebo vypustiť bod 07 zo zmien a posúdiť ho samostatne cez stanovisko orgánu ochrany prírody a krajiny ako vplyvy na sústavu UEV, alebo pokračovať v posudzovaní do správy o hodnotení.

*Vyjadrenie OÚŽP: Na výzvu OÚŽP v Pezinku navrhovateľ – Obec Vištuk dňa 12.12.2012 doplnil oznámenie o strategickom dokumente o požadované podrobné rozpísanie navrhovaných zmien. V prípade cyklotrasy – zmena uvedená v bode 7 spracovateľ ÚPN obce Vištuk doplnil trasovanie navrhovaných cyklotrás, vid' výkresy B 02 a B 03. Cyklotrasy sú trasované v rámci jestvujúcich ciest II a III triedy v katastrálnom území Vištuk a na jestvujúcich účelových poľných komunikáciách v katastrálnom území Vištuk tak, že nemajú nepriamy vplyv na chránené územia, sústavu európsky významných území ani na susedné katastre. Riešenie navrhovaných cyklotrás bude predmetom verejného prerokovania návrhu ÚPN obce Vištuk v zmysle platnej legislatívy.*

7. **Slovenská elektrizačná prenosová sústava a.s.** pod č. PS/2012/017933 zo dňa 26.11.2012 (stanovisko doručené dňa 4.12.2012) píše, že v danej oblasti územia spoločnosť nemá vedenia ani elektrické zariadenia a neplánuje výstavbu nových zariadení. Z uvedeného vyplýva, že k strategickému dokumentu nemá pripomienky.
8. **Obvodný bankský úrad v Bratislave** pod č. 75-2927/2012 zo dňa 27.11.2012 (stanovisko doručené dňa 5.12.2012) nemá k predloženému oznámeniu o strategickom dokumente námietky, nakoľko podľa evidencie tunajšieho úradu sa v k. ú. Vištuk nenachádzajú ložiská vyhradených nerastov /nie sú určené chránené ložiskové územia ani dobývacie priestory/ a nie sú ani iné záujmy, ktoré by bolo potrebné chrániť podľa bankských predpisov. Z uvedených dôvodov rozhodnutie o ďalšom posudzovaní strategického dokumentu ponecháva na rozhodnutí OÚŽP v Pezinku.
9. **Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku** pod č. ORHZ –PK1/1998/2012 zo dňa 21.11.2012 (stanovisko doručené dňa 29.11.2012) s predloženým dokumentom súhlasí bez pripomienok.

**10. Štátna ochrana prírody, Správa CHKO Malé Karpaty Modra** pod č. CHKO MK/739/2012 zo dňa 30.11.2012 (stanovisko doručené dňa 3.12.2011) píše, že navrhovaná zmena 01/2012 ÚPN obce Vištuk zahŕňa lokality v k. ú. Vištuk, ktoré sú situované v krajine, kde platí prvý stupeň ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny (ďalej len „zákon o ochrane prírody“). Rozvojové lokality nezasahujú do nijakého chráneného územia podľa zákona o ochrane prírody, ani do územia európskej sústavy chránených území (NATURA 2000). Z hľadiska ochrany prírody a krajiny za významné považuje navrhované zmeny na lokalitách č. Z1.01, Z1.03B, Z1.04, Z1.09, Z1.12 a Z1.13. Navrhované zmeny Z1.01, Z1.04 môžu ohroziť funkčnosť biokoridoru miestneho významu, zmena na lokalite Z1.03B pravdepodobne zníži ekologickú stabilitu krajinného priestoru, zmena Z1.09 môže znížiť minimálny prietok toku pod hodnotu  $Q_{300} - Q_{330}$ . Lokality Z1.12. Odporúčame z navrhovanej zmeny územného plánu vypustiť z dôvodu jej situovania na pravom brehu Vodnej nádrže Vištuk s možným vplyvom na mokrad' v krajine s nízkou ekologickou stabilitou. Zmenou Z1.13 sa navrhuje umiestnenie športového areálu do biocentra regionálneho významu s možným rušivým vplyvom na citlivejšie druhy organizmov z triedy vtákov a cicavcov. Pretože predmetom zmeny 1/2012 Územného plánu obce Vištuk je zmena funkcie pozemkov na 14 lokalitách a 6 navrhovaných zmien pravdepodobne významne ovplyvní ekologickú stabilitu krajiny, funkciu prvkov ÚSES a vzhľad krajiny v k. ú. Vištuk, žiadame, aby predložený strategický dokument bol posudzovaný podľa zákona o posudzovaní, a to v rozsahu, týkajúcom sa posúdenia vplyvu zmien funkcie pozemkov na prírodu a krajinu na lokalitách č. Z1.01, Z1.03B, Z1.04, Z1.09, Z1.12 a Z1.13. Alternatívou riešenia, nevyžadujúcou posudzovanie vplyvov strategického dokumentu je vypustenie rozvojových lokalít Z1.01, Z1.03B a Z1.12 z návrhu zmeny 01/2012 ÚPN obce Vištuk.

*Vyjadrenie OÚŽP: Požiadavku na ďalšie posudzovanie strategického dokumentu v rozsahu zmien v lokalitách Z1.01, Z1.03B, Z1.04, Z1.09, Z1.12 a Z1.13 s alternatívou nevyžadujúcou posudzovanie vypustení zmien v lokalitách Z1.01, Z1.03B a Z1.12 z návrhu Zmien a doplnkov ÚPN obce Vištuk nepovažuje OÚŽP za dostatočne opodstatnenú. Na výzvu OÚŽP v Pezinku navrhovateľ – Obec Vištuk dňa 12.12.2012 doplnil oznámenie o strategickom dokumente o podrobné rozpísanie navrhovaných zmien. V katastrálnom území obce Vištuk sa nevyskytujú žiadne chránené územia začlenené do sústavy európskych a národných chránených území. Riešené územia sa nachádzajú v prvom stupni ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny.*

V prípade navrhovaných zmien v lokalitách Z1.01, Z1.13 a Z1.04 sa jedná o legalizovanie začlenená existujúcich lokalít do ÚPN obce Vištuk, nakoľko boli opomenuté. Zmeny v lokalitách Z1.01 a Z1.04 sú vymedzené iba v rozsahu, ktorý rešpektuje navrhovaný miestny biokoridor a nebudú ohrozovať jeho funkčnosť. Zmena v lokalite Z1.13 umožňuje funkčný rozvoj za podmienky zachovania jestvujúcich plôch regionálneho biocentra a regionálneho biokoridoru a ich ďalšej ochrany. Táto zásada je definovaná i v návrhu Zmeny 1/2012 ÚPN Vištuk. Zmena v lokalite č. Z1.09 je podmienená zabezpečením minimálneho prietoku vodného toku s odsúhlasením správcom vodného toku čo je uvedené priamo v záväznej časti návrhu Zmeny 1/2012 ÚPN Vištuk. Zmena v lokalite Z1.03B prísne limituje rozvoj predmetných plôch a chráni ich stavebnou uzáverou a potrebou ochrany krajinej vegetácii, čo je uvedené aj v návrhu Zmeny 1/2012. Zmena v lokalite Z1.12 nezasahuje do plôch mokradí v krajine, podmienkou územného rozvoja je zachovanie všetkých jestvujúcich plôch krajinej zelene a návrh nových plôch zelene zabezpečujúcich ich prepojenie s navrhovaným miestnym biokoridorom, čo je taktiež uvedené v záväznej časti návrhu Zmeny 1/2012 ÚPN obce Vištuk

11. **Obvodný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Pezínku** pod č. 2012/2661 zo dňa 5.12.2012 (stanovisko doručené dňa 6.12.2012) nemá k navrhovaným zmenám pripomienky.
12. **Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Bratislave** pod č. HŽP/18313/2012 zo dňa 23.11.2012 (stanovisko doručené dňa 4.12.2012) píše, že z hľadiska záujmov ochrany verejného zdravia netrvá na pokračovaní posudzovania predloženého strategického dokumentu. Problémovým využívaním územia je využívanie územia Z.06 pre motokros, respektívne zabezpečenie ochrany obytného územia pred negatívnymi účinkami tejto činnosti. Zmena územného plánu bude posúdená orgánom verejného zdravia v osobitnom konaní podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.
13. **Obec Báhoň** pod č. 297/12 zo dňa 23.11.2012 (stanovisko doručené dňa 26.11.2012) k predloženému dokumentu nemá pripomienky.
14. **Obec Budmerice** pod č. 1667/2012 zo dňa 12.12.2012 (stanovisko doručené dňa 13.12.2012) oznamuje dátum vyvesenia -20.11.2012 a dátum zvesenia – 6.12.2012 oznámenia na úradnej tabuli ovce.
15. **Obec Vištuk** pod č. 649/2012 zo dňa 5.12.2012 (stanovisko doručené dňa 10.12.2012) k predloženému dokumentu nemá pripomienky a nepožaduje jeho ďalšie posudzovanie. Oznamuje, že oznámenie o strategickom dokumente bolo sprístupnené verejnosti k nahliadnutiu na Obecnom úrade vo Vištuku v termíne od 21.11.2012 do 5.12.2012, o čom bola verejnosť informovaná spôsobom v mieste obvyklým /vyvesením oznámenia na úradnej tabuli obce/.
16. **Zainteresovanej verejnosti** určenej podľa § 6a „zákona“ bola daná možnosť vyjadriť sa v súlade s § 6 „zákona“ spôsobom v mieste obvyklým a to zverejnením oznámenia na webovom sídle MŽP SR a podľa oznámenia obce Vištuk vyvesením na verejnej tabuli od 21.11.2012 do 5.12.2012. V uvedenom termíne neboli zo strany verejnosti k predloženému dokumentu vznesené žiadne pripomienky.
17. **Krajský pozemkový úrad v Bratislave, Krajský stavebný úrad v Bratislave, Krajský pamiatkový úrad v Bratislave, Obvodný lesný úrad, Západoslovenská energetika a.s., Slovenský vodohospodársky podnik š.p. Bratislava, Bratislavská vodárenská spoločnosť a.s., Slovenský plynárenský priemysel a.s., Obec Dubová, Obec Šenkvice a Mesto Modra** sa v zákonnej lehote, ani do vydania tohto rozhodnutia, písomné stanoviská k strategickému dokumentu nedoručili.

## **Vyjadrenie OÚŽP**

OÚŽP preštudoval všetky doručené stanoviská od účastníkov procesu posudzovania a v plnom znení ich premietol do výroku rozhodnutia. Vyššie uvedené pripomienky slúžili ako podklad pri rozhodovaní.

## Záver

ObÚŽP v rámci zisťovacieho konania prihliadajúc na stanoviská od zainteresovaných subjektov posúdil strategický dokument z hľadiska povahy a rozsahu navrhovanej činnosti, miesta vykonávania navrhovanej činnosti, najmä jeho únosného zaťaženia a ochranu poskytovanú podľa osobitných predpisov, významu očakávaných vplyvov na životné prostredie a zdravie obyvateľstva, a úrovne spracovania strategického dokumentu a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Strategický dokument „Zmena 1/2012 Územného plánu obce Vištuk“, spracovaný v zmysle prílohy č. 2 k zákonu č. 24/2006 o posudzovaní vplyvov na životné prostredie nepredstavuje zásadnú zmenu Územného plánu obce Vištuk, vytvára však rámec pre jej trvalo udržateľný rozvoj, ako aj rozvoj celého Bratislavského kraja. Strategický dokument predstavuje zmenu funkčného využitia štrnástich lokalít /z toho sa jedná o legalizáciu existujúcich troch lokalít. Celková výmera lokalít je 55, 83 ha, z toho záber poľnohospodárskej pôdy bude cca 45 ha. Lokality sa nachádzajú v zastavanom aj mimo zastavaného územia obce.

Vykonávanie akýchkoľvek aktivít v lokalite Polianka, na mieste bývalej skládky komunálneho odpadu, ktoré by mohli narušiť celistvosť uzavretej skládky odpadov tunajší úrad neodporúča.

Z hľadiska vplyvov na chránené územia možno konštatovať, že všetky plochy strategického dokumentu sú lokalizované mimo záujmových území ochrany prírody, mimo chránených území, mimo území európskeho významu a mimo chráneného vtáčieho územia, kde podľa zákona č. 543/2002 o ochrane prírody a krajiny platí prvý stupeň ochrany. Časť navrhovaných aktivít je v dotyku s navrhovanými miestnymi biokoridormi, ktoré však, ako bude uvedené v záväznej časti Zmeny ÚPN obce Vištuk budú plne rešpektované a zachované.

Vplyvy spojené so zvýšenou frekvenciou dopravy /hluk, emisie/, so znečisťovaním ovzdušia z neenergetických zdrojov /vykurovanie objektu/, so znečisťovaním vôd /splaškové a dažďové vody/ a s nakladaním s odpadmi budú technickými opatreniami znížené do úrovne stanovenej príslušnými legislatívnymi normami v zmysle :

- zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy /návrh použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely
- zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov / výrub drevín, výsadba izolačnej zelene ap./
- zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku
- zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci
- zákona č. 409/2006 Z. z. o odpadoch
- zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší
- zákona č. 364//2002 Z. z. o vodách o vodách
- zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách
- zákona 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu

Z predloženého strategického dokumentu nevyplývajú žiadne vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice.

**Zo stanovísk doručených k oznámeniu vyplynuli niektoré konkrétne požiadavky vo vzťahu k strategickému dokumentu, ktoré bude potrebné zohľadniť v ďalšom procese vykonávania činnosti, pre ktoré vytvárajú rámec podľa osobitných predpisov:**

- zmena 06 - neodporúčame vykonávanie akýchkoľvek aktivít v lokalite Polianka, na mieste bývalej skládky komunálneho odpadu, ktoré by mohli narušiť celistvosť uzavretej skládky odpadov.
- rešpektovať vymedzený navrhovaný miestny biokoridor v blízkosti lokalít Z1.01 a Z1.04 aby nebola ohrozená jeho funkčnosť. / definovať i v návrhu Zmeny 1/2012 ÚPN Vištuk/



- rešpektovať vymedzený miestny biokoridora regionálne biocentrum XVII Vištuk Silárd v blízkosti lokality Z1.13 aby nebola ohrozená jeho funkčnosť. /definovať i v návrhu Zmeny 1/2012 ÚPN Vištuk/
- zmenu v lokalite č. Z1.09 je podmieniť zabezpečením minimálneho prietoku vodného toku s odsúhlasením správcom vodného toku / uviesť v záväznej časti návrhu Zmeny 1/2012 ÚPN Vištuk/
- zmenu v lokalite Z1.03B prísne limitovať, rozvoj predmetných plôch a chrániť stavebnou uzáverou a potrebou ochrany krajinnej vegetácii /uviesť v návrhu Zmeny 1/2012 ÚPN Vištuk/
- zmenu v lokalite Z1.12 podmieniť zachovaním všetkých jestvujúcich plôch krajinnej zelene a návrhom nových plôch zelene zabezpečujúcich ich prepojenie s navrhovaným miestnym biokoridorom / uviesť v záväznej časti návrhu Zmeny 1/2012 ÚPN obce Vištuk/

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

**Upozornenie:** Podľa § 7 ods. 7 zákona dotknutá obec bezodkladne informuje o tomto rozhodnutí verejnosť spôsobom v mieste obvyklom.

### **P o u č e n i e**

Zisťovacie konanie sa nevykonáva podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), a preto sa voči nemu nemožno odvolať. Toto rozhodnutie možno preskúmať súdom podľa zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.

=

Ing. Pavol Gbelský  
poverený zastupovaním prednostu

Rozhodnutie ŽP/SEA/2067/2012-Hr zo dňa 17.12.2012 sa doručí:

**Obec Vištuk, č. 353, 900 85 Vištuk**

Na vedomie:

1. Úrad B S K, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava 25
2. Krajský stavebný úrad v Bratislave, Lamačská cesta č. 8, 811 04 Bratislava 1
3. Krajský úrad životného prostredia, odbor OPaK, Karloveská 2, 84219, Bratislava
4. Krajský pozemkový úrad, Trenčianska č. 55, 821 09 Bratislava
5. Krajský pamiatkový úrad, Lešková 17, 811 04 Bratislava
6. Obvodný úrad životného prostredia v Pezinku, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
7. úsek štátnej vodnej správy
8. úsek štátnej správy ochrany ovzdušia
9. úsek odpadového hospodárstva
10. Obvodný úrad pre CD a PK v Pezinku, Radničné nám.č.1, 902 01 Pezinok
11. Obvodný úrad v Pezinku - odbor krízového riadenia, M. R. Štefánika 10, 902 01 Pezinok
12. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
13. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Ružinovská 8, P. O. Box 26, 820 09 Bratislava 29
14. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 29
15. Slovenský vodohospodársky podnik, Karloveská 2, 842 17 Bratislava 4
16. Západoslovenská energetika, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1
17. Slovenská elektrizačná prenosová sústava a.s. Miletičova 5, 824 84 Bratislava 26
18. Slovenský plynárenský priemysel a.s., Mlynské nivy 44/A, 825 11 Bratislava
19. Obvodný banský úrad, Prievozská 30, 821 05 Bratislava
20. Obvodný lesný úrad, Pekná cesta 19, 831 52 Bratislava 34
21. ŠOP Správa CHKO Malé Karpaty, Štúrová 115, 900 01 Modra
22. Mesto Modra, Dukelská 38, 900 01 Modra
23. Obec Budmerice, J. Rášu 534, 900 86 Budmerice
24. Obec Báhoň, SNP 65, 900 86 Báhoň
25. Obec Dubová, Hlavná 39, 900 90 Dubová
26. Obec Šenkvice, nám. G. Kolinoviča 5, 900 81 Šenkvice