

PETÍCIA

proti schváleniu návrhu Územného plánu zóny Koliba – Stráže 2020 v jeho aktuálne predloženej podobe

podľa čl. 27 Ústavy Slovenskej republiky a zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve

Adresát:

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Nové Mesto
prostredníctvom poslancov miestneho zastupiteľstva
Junácka 1, 832 91 Bratislava

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA	
MESTSKÉJ ČASTI BRATISLAVA-NOVÉ MESTO	
15. 04. 2026	
Číslo zápisnice	11489

Vážené poslankyne, vážení poslanci miestneho zastupiteľstva,

obraciame sa na Vás nie ako na vzdialených politikov, ale ako na našich susedov. Ľudí, ktorých stretávame každý deň v našej štvrti. Práve preto veríme, že tieto slová nebudú len ďalším úradným papierom, ale že sa k Vám dostanú ako **úprimná prosba** ľudí, ktorí Vám dôverovali, keď Vám dávali svoje hlasy a chcú Vám naďalej dôverovať.

My, dolupodpísaní vlastníci a obyvatelia nehnuteľnosti Chrastová 20, Koliba v mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, Vás touto petíciou žiadame, aby ste **neschválili návrh Územného plánu zóny Koliba – Stráže 2020 v jeho aktuálne predloženej podobe** a vrátili ho na prepracovanie s riadnym zohľadnením oprávnených záujmov súčasných vlastníkov nehnuteľností v dotknutom území.

I. PODSTATA PROBLÉMU

Návrh nového Územného plánu zóny Koliba – Stráže 2020 v predloženej podobe zásadným spôsobom zasahuje do vlastníckych práv súčasných majiteľov rodinných domov a pozemkov v riešenom území. Konkrétne:

- 1. Preraďuje časti súkromných pozemkov do kategórie nezastaviteľných plôch** (napr. navrhované rozšírenie komunikácií, ochranná a izolačná zeleň, verejné priestranstvá), čím sa na týchto častiach stáva nemožným získať akékoľvek stavebné povolenie – a to bez toho, aby vlastníci boli za tento zásah akokoľvek odškodnení.
- 2. Priamo znižuje trhovú hodnotu dotknutých nehnuteľností**, pretože pozemky, na ktorých sa už nebude dať stavať, strácajú svoju hlavnú úžitkovú hodnotu pre vlastníkov. Ide o faktické znehodnotenie majetku, ktorý si mnohí z nás budovali celý život.
- 3. Obmedzuje možnosť budúceho využitia pozemkov vlastníkmi** – či už ide o prístavby, rekonštrukcie, výstavbu garáží, terénnych úprav, múrov pozemkov alebo plánovanú výstavbu pre ďalšiu generáciu rodiny.

II. PREČO JE NÁVRH V TEJTO PODOBE NEPRIJATEĽNÝ

A) Nerealizovateľnosť z dôvodu chýbajúcich finančných prostriedkov

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto nemá a v dohľadnej budúcnosti **nebude mať finančné prostriedky na realizáciu zámerov**, ktoré nový územný plán predpokladá – predovšetkým na rozšírenie komunikácií a súvisiacu infraštruktúru. Rovnako **nemá prostriedky na odplatu za vyvlastnenie pozemkov a stavieb** dotknutých vlastníkov podľa zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb. Výsledkom by teda bola situácia, v ktorej reálne užívanie našich pozemkov obmedzené, no žiadne reálne vylepšenie pre mestskú časť ani jej obyvateľov z toho možno ani ďalšie desaťročia nevznikne. Schválenie takéhoto plánu je preto len formálnym aktom, ktorý **výrazne poškodí vlastníkov**, ale nikomu nepomôže.

B) Neprimeraný zásah do vlastníckeho práva bez adekvátnej kompenzácie

Čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky zaručuje ochranu vlastníckeho práva. Hoci územný plán formálne nepredstavuje vyvlastnenie, jeho praktické dôsledky sú pre dotknutých vlastníkov rovnako závažné – **fakticky im odníma podstatnú časť úžitkovej hodnoty ich majetku**. Ústavný súd SR vo viacerých nálezocho zdôraznil, že rovnováha verejného a súkromného záujmu je kľúčovým kritériom primeranosti zásahov do základných práv. **V zmysle kľúčového nálezu Ústavného súdu SR publikovaného pod č. I. ÚS 60/96 zo dňa 2.12.1997 je porušením vlastníckeho práva ako základného práva garantovaného čl. 20 Ústavou SR stav zodpovedajúci prakticky časovo neobmedzenej stavebnej uzávere**. Vzhľadom, k tomu, že je viac ako zrejmé, že infraštruktúrne zmeny zóny Stráže ako ich navrhuje návrh ÚPN Z, by sa **najmä z dôvodu nedostatočného finančného krytia** (náklady na vyvlastnenie dotknutých nehnuteľností v zóne Stráže a na samotnú realizáciu infraštruktúrnych zmien by predstavovali desiatky miliónov eur, ktorými mestská časť Bratislava – Nové mesto nedisponuje a nemá odkiaľ disponovať ani v budúcnosti) najbližšie roky až desaťročia nerealizovali, by navrhovaným regulatívom (návrh ÚPN Z) **presne takýto Ústavou SR zakázaný stav nastal a rovnováha verejného a súkromného záujmu by bola vážne narušená** - všetky obmedzenia by totiž znášali vlastníci pozemkov, zatiaľ čo verejný prínos by zostal len v čisto teoretickej rovine a je viac ako zrejmé, že v tejto abstraktno-teoretickej rovine by zostal veľa rokov a možno aj niekoľko desaťročí.

C) Problém 'zmrazenia' územia bez časového horizontu

Schválením plánu v predloženej podobe dôjde k dlhodobému 'zmrazeniu' častí súkromných pozemkov pre účely verejných zámerov, ktoré nemajú **žiadny reálny časový horizont realizácie**. Na Kolibe sa problémy s nedostatočnou infraštruktúrou – najmä úzke príjazdové cesty a nedostačujúca kanalizácia – riešia (resp. neriešia) už minimálne dve desaťročia a za tento čas sa situácia nezmenila a niet dôvodu predpokladať, že sa zmení v najbližších rokoch. Medzitým by boli vlastníci roky, možno desaťročia, obmedzení v nakladaní so svojím majetkom.

Naviac, s touto nedostatočnou infraštruktúrou tu bez problémov žijeme a fungujeme už desaťročia, a nebráni nám to nijak užívať naše nehnuteľnosti. Preto ani nechceme odtiaľto odísť a žiť tu v riziku (aj keď len teoretickom) možného vyvlastnenia a núteného vysťahovania z tejto mestskej zóny. **Jediným problémom je nedokončená kanalizácia, ktorá sa okrem ďalších týka aj nášho domu.**

D) Nedostatočná participácia a zohľadnenie potrieb aktuálnych vlastníkov

Napriek tomu, že mestská časť deklaruje záujem o otvorenú komunikáciu s obyvateľmi, pripomienky vlastníkov v predchádzajúcich fázach prerokovania neboli dostatočne zohľadnené. Vlastníci nehnuteľností v lokalite Koliba – Stráže sú priamymi daňovníkmi, z daní ktorých sa financuje chod mestskej časti. Napriek tomu sú v tomto návrhu stavaní do pozície, v ktorej majú niešť všetky bremená plánovaného rozvoja, no nemajú žiadnu záruku, že z neho budú akokoľvek profitovať, práve naopak – budú tým iba poškodení.

E) Komplikované (takmer v skutočnom živote nerealizovateľné) rozšírenie komunikácií bez reálneho finančného krytia

Jedným z hlavných zámerov nového územného plánu je rozšírenie miestnych komunikácií v celej zóne Stráže. Tento zámer však naráža na niekoľko zásadných problémov: rozšírenie miestnych komunikácií by si vyžiadalo **demoláciu existujúcich stavieb a oplotení a veľmi komplikované prekladanie inžinierskych sietí – to je v praxi veľmi ťažko realizovateľné až nemožné**; navyše, na financovanie takéhoto projektu nie sú vyčlenené žiadne prostriedky v rozpočte mestskej časti ani v iných zdrojoch (viď najmä dokument Rozpočet na roky 2025 – 2027, ktorý bol schválený 10.12.2024 uznesením MZ MČ B-NM č. 16/06). Plán navrhuje riešenia, ktoré reálne nikto neplánuje v horizonte nasledujúcich 10 – 20 rokov (a pravdepodobne aj viac) realizovať a **najmä nikto nemá z čoho zaplatiť**.

F) Právna neistota a riziko súdnych sporov

Schválenie územného plánu, ktorý *de facto* významne **znehodnocuje súkromný majetok bez primeranej kompenzácie**, vytvára právnu neistotu a otvára priestor pre súdne spory dotknutých vlastníkov voči mestskej časti. Podľa judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva aj podľa praxe Ústavného súdu SR je štát (a samospráva) povinný zachovávať spravodlivú rovnováhu medzi verejným záujmom a ochranou vlastníckeho práva jednotlivca. Schválenie takéhoto územného plánu tento princíp porušuje a mestskú časť vystavuje riziku finančne nákladných sporov.

III. OSOBNÁ VÝZVA NAŠÍM SUSEDOM – POSLANCOM

Vážení poslanci,

viete, kto sme. Sme Vaši susedia. Ľudia, ktorí Vás volili, pretože Vám verili, že budete hájiť naše spoločné záujmy. Stretávame sa na Kolibe, Sme tu predsa **jedna komunita**, a nie anonymné čísla v urbanistickej štúdii.

Pýtame sa Vás priamo a ľudsky: Ako sa nám chcete pozrieť do tváre, keď zahlasujete za územný plán, ktorý nám znehodnotí domy a pozemky? Ako vysvetlíte susedke, ktorá chcela pre svoju dcéru pristaviť malý byt, že to už nebude možné – nie preto, že by sa niečo skutočne stavalo, ale preto, že niekto na papieri prekvalifikoval jej záhradu na 'územnú rezervu pre komunikáciu', ktorú reálne nikto nemá v pláne najbližších desaťročiach ani postaviť, ani zaplatiť?

Ste naši zástupcovia. Nie zástupcovia abstraktných urbanistických koncepcií. Nie zástupcovia developerov. Ste zástupcovia ľudí, ktorí tu žijú, platia dane a starajú sa o tento kus Bratislavy s rovnakou láskou ako Vy. Žiadame Vás, aby ste pri hlasovaní

mysleli na nás – na ľudí, ktorým ste skladali predvolebné sľuby a s ktorými zdieľate ulice, obchody a ihriská tejto mestskej časti.

Nežiadame nič nespravodlivé. Nežiadame zastavenie rozvoja. Žiadame len to, čo je spravodlivé: **aby plán, ktorý schválite, neznehodnocoval majetok Vašich vlastných susedov a voličov bez akéhokoľvek reálneho prínosu pre kohokoľvek.**

IV. NAŠE KONKRÉTNE POŽIADAVKY

1. Neschváliť návrh ÚPN Z Koliba – Stráže 2020 v aktuálne predloženej podobe a vrátiť ho spracovateľovi na prepracovanie.

2. Zabezpečiť, aby prepracovaný návrh v plnej miere rešpektoval súčasné vlastnícke pomery a nezaraďoval akúkoľvek časť súkromných pozemkov pod existujúcimi rodinnými domami a príslušenstvom pozemkov (záhrady, garáže, spevnené plochy a pod.) do nezastaviteľných plôch bez súhlasu ich vlastníkov resp. akokoľvek inak obmedzoval ich užívanie ich vlastníkmi.

**PODPISOVÝ HÁROK majiteľov a obyvateľov s trvalým pobytom v dome
Chrast'ová 20**

K PETÍCIÍ

proti schváleniu návrhu Územného plánu zóny Koliba – Stráže 2020 v jeho aktuálne predloženej podobe

Svojím podpisom potvrdzujem, že som sa oboznámil/a s obsahom petície a podporujem jej požiadavky.

Podpis: _____

