

## TÉMA, KTORÁ JE STÁLE NA PRETRASE:

NA JEDNEJ STRANE STOJA INVESTORI, KTORÍ CHCÚ BUDOVAŤ ČI ROZVÍJAŤ HOTELY, PENZIÓNY, LYŽIARSKÉ STREDISKÁ, GOLFOVÉ IHRISKÁ A ĎALŠIE ZARIADENIA, KTORÉ PATRIA K DNEŠNÉMU MODERNÉMU ŽIVOTU.

AK CHCÚ TIETO SVOJE ZÁMERY USKUTOČNIŤ V CHRÁNENOM ÚZEMÍ (NAPR. V PRÍRODNEJ REZERVÁCI, NÁRODNOM PARKU ČI CHRÁNENEJ KRAJINNEJ OBLASTI), VTE-  
DY NA DRUHEJ STRANE STOJA OCHRANÁRI, KTORÝCH POSLANÍM A ÚLOHOU JE CHRÁNIŤ PRÍRODU A STARAŤ SA O TO, ABY JU NEUVÁŽENÝ ROZVOJ NEPOŠKODIL TAM, KDE MÁ MAŤ PRIORITU.

NASTÁVA KONFLIKT, KTORÝ POZNAJÚ MNOHÍ INVESTORI, KONFLIKT, KTORÝ MÔŽE TRVAŤ ROKY, SPOTREBUJE VEĽKÉ MNOŽSTVO ČASU, ENERGIE A PEŇAZÍ, KTORÉ BY SA DALI VYUŽIŤ INAK, LEPŠIE, S VÄČŠÍM ZISKOM.

## Konflikt medzi ochranou prírody a výstavbou v chránených územiach.

Tomuto konfliktu sa však dá zabrániť. Ako?

Stačí spraviť

# -1 krok

## PORAĎTE SA VOPRED!

Okrem zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z. z. regulujú využívanie krajiny a jej jednotlivých zložiek aj ďalšie právne normy. Ide najmä (ale nielen) o:

- zákon č. 326/2002 Z. z. o lesoch
- zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách
- zákon č. 223/2001 Z. z. o odpadoch
- zákon č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)
- zákony č. 83/2000 Z. z. a č. 307/1992 Z. z. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu
- zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Investičný zámer či navrhovanú aktivitu treba posúdiť z hľadiska každého z týchto zákonov, čo stojí čas, energiu, a najmä peniaze.

Navštívte preto ešte pred samotným investovaním pracovisko Štátnej ochrany prírody SR, t.j. príslušnú správu chráneného územia (národného parku alebo chránenej krajinskej oblasti). Pracovníci, ktorí dokonale poznajú región, vám zdarma a v neformálnom rozhovore povedia, či je váš zámer z hľadiska ochrany prírody:

- realizovateľný bez obmedzenia;
- realizovateľný s obmedzeniami;
- nerealizovateľný.

A tak už pri príprave ďalšej projektovej dokumentácie budete poznať stanovisko Štátnej ochrany prírody a to ešte skôr, ako urobíte akékoľvek rozhodnutia.

## UŠETRTE SI TÝMTO SPÔSOBOM ČAS, NERVY A PENIAZE.

Viac informácií o príslušných pracoviskách Štátnej ochrany prírody SR, o ich územnej pôsobnosti a kontaktoch získate na:

WWW.SOPSR.SK



# investície

V CHRÁNENOM ÚZEMÍ

Ako predísť konfliktu záujmov ochrany prírody a investorov?

**Chcete ušetriť peniaze?  
Navštívte nás, kým ich začnete míňať!**

**Investíciu** (či už ide o novú stavbu, rekonštrukciu a rozširovanie existujúcej stavby, budovanie nových technických zariadení, turistických atrakcií, drobnej infraštruktúry a pod.) môže v chránenom území obmedziť alebo jej úplne zabrániť veľa faktorov. Tu sú niektoré z nich:

- investičný zámer/aktívita sa **nachádza v chránenom území alebo jeho ochrannom pásme**, kde sú zo zákona niektoré zámery/aktivity obmedzené alebo zakázané;
- investičný zámer/aktívita **nepriaznivo ovplyvňuje chránené druhy rastlín, živočíchov alebo prostredie**, v ktorom žijú (tzv. biotop);
- navrhovanú aktivitu **obmedzuje alebo zakazuje návštevný poriadok**;
- investičný zámer/aktívita **nie je v súlade s územným plánom**.

Zároveň si je potrebné pri plánovaní investície a aktivít zistiť, či investičný zámer alebo navrhovaná aktivita:

- **podlieha posudzovaniu vplyvov na životné prostredie (EIA)**;
- **zaberá lesný alebo poľnohospodársky pôdny fond** a aká bude výška odvodov za jeho záber;
- sa **nachádza v oblasti so zvýšenou ochranou vôd, či je v lokalite dostatok potrebnej vody** a či a ako je možné likvidovať odpadové vody;
- **bude produkovať odpady** a ako sa budú tieto odpady likvidovať;
- a mnohé ďalšie aspekty, spojené napríklad s vlastníctvom, územným plánovaním, vzťahom k miestnym obyvateľom a pod.

JE TOHO SKRÁTKA VEĽA, **ČO SI MUSÍ PODNIKATEĽ-INVESTOR POSTRÁŽIŤ**. DÔLEŽITÉ JE, AKO SA K TÝMTO SKUTOČNOSTIAM POSTAVÍ:

**ZVOLÍ NEROZUMNÝ ALEBO ROZUMNÝ PRÍSTUP?**

## NEROZUMNÝ PRÍSTUP

Podnikateľ, ktorý si neváži svoje peniaze, svoj čas a energiu a je ochotný ich neúčelne míňať, postupuje nasledovne:

- **Krok 0** ROZHODNE SA INVESTOVAŤ.
- **Krok 1** KÚPI POTREBNÉ POZEMKY, BUDOVY A ZARIADENIA (T. J. INVESTUJE PENIAZE ALEBO SI VEZME ÚVER, KTORÝ MUSÍ SPLÁCAŤ).
- **Krok 2** VYPRACUJE PROJEKTOVÚ DOKUMENTÁCIU PRE ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE ALEBO STAVEBNÉ POVOLENIE (T. J. INVESTUJE ĎALŠIE PENIAZE).
- **Krok 3** ZAČNE VYBAVOVAŤ ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE ALEBO STAVEBNÉ POVOLENIE.

### A tu príde k problému:

Ak sa investičný zámer alebo navrhovaná aktivita nachádza v chránenom území, podmienky stanovené príslušným úradom životného prostredia môžu byť obmedzujúce (a teda znížia či úplne zrušia návratnosť investícií), alebo môžu zámer či aktivitu úplne zakázať (z dôvodov uvedených vľavo).

Nerozumný podnikateľ sa snaží za každú cenu, či už oficiálne alebo neoficiálne, svoju investíciu presadiť a získať svoje povolenia, a tak sa dostáva do konfliktu s úradmi, s ochranármi. V lepšom prípade musí svoje plány zmeniť (a tak znížiť hodnotu svojej investície), avšak nie sú zriedkavé prípady, keď musí od svojich zámerov úplne upustiť, to znamená, že peniaze, čas a energiu, (nákup pozemkov, budov či zariadení, príprava projektovej dokumentácie a i.) investoval zbytočne a sú nenávratne stratené.

**DÁ SA TOMU ZABRÁNIŤ? ÁNO!**

## ROZUMNÝ PRÍSTUP

Podnikateľ, ktorý uvažuje rozumne, spraví **-1 krok**:

• **Krok -1** NAVŠTÍVI PRÍSLUŠNÚ SPRÁVU CHRÁNENÉHO ÚZEMIA A NEOFICIÁLNE S NIMI PREKONZULTUJE SVOJ ZÁMER!

- **Krok 0** ROZHODNE SA INVESTOVAŤ.
- **Krok 1** KÚPI POTREBNÉ POZEMKY, BUDOVY A ZARIADENIA (T. J. INVESTUJE PENIAZE ALEBO SI VEZME ÚVER, KTORÝ MUSÍ SPLÁCAŤ).
- **Krok 2** VYPRACUJE PROJEKTOVÚ DOKUMENTÁCIU PRE ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE ALEBO STAVEBNÉ POVOLENIE (T. J. INVESTUJE ĎALŠIE PENIAZE) **A PRIEBEŽNE JU KONZULTUJE S PRÍSLUŠNOU SPRÁVOU CHRÁNENÉHO ÚZEMIA**.
- **Krok 3** ZAČNE VYBAVOVAŤ ÚZEMNÉ ROZHODNUTIE ALEBO STAVEBNÉ POVOLENIE.

### Aké sú vyhody Kroku -1?

V situácii, keď ešte neboli do zámeru investované peniaze, energia a čas, sa podstatne ľahšie hľadajú obojstranne výhodné riešenia alebo odstupuje od zámeru. Ak niekto kúpi pozemok či zaplatí za projektovú dokumentáciu, tak sa len veľmi ťažko zmieri s úradným rozhodnutím, ktoré zamedzí alebo výrazne modifikuje jeho zámer. **Neformálny postup preto môže:**

- **Ušetriť peniaze**, čas a energiu
- **Zlepšiť komunikáciu** zainteresovaných strán a nájsť konsenzus resp. usmernenie do medzí a podmienok danej lokality
- **Pomôcť získať potrebné a korektné informácie** z oblasti investovania a ochrany prírody a krajiny.

### Čo teda rozumný investor spraví?

Ešte predtým, ako do zámeru investuje **peniaze**, **navštívi príslušné pracovisko Štátnej ochrany prírody SR**, t. j. správu chráneného územia. Už na tomto prvom stretnutí je možné poskytnúť investorovi základnú informáciu, či navrhovaný zámer je z pohľadu ochrany prírody realizovateľný a za akých podmienok. Zároveň tu môže investor ľahko a zdarma získať veľa informácií, ktoré by musel inak pracne sústreďovať.