

# REGIONÁLNY ÚRAD PRE ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU KOŠICE

Žriedlová 3366/13, 040 01 Košice

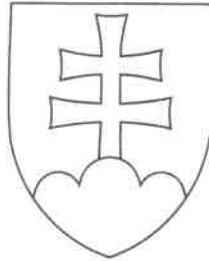
Číslo spisu

19715/2026-16.1.2

Bratislava - mestská  
časť Nové Mesto

17. 03. 2026

Obec Košická Polianka	
Dátum: 17.3.2026	
Číslo zápisnice: 113/2026	Číslo spisu: 55/2026
Prílohy:	Vybavuje: NR



Počet príloh: 1

19715 - 2026 potvrd UR cesta.pdf

JUDr. Martin Petruško  
Riaditeľ regionálneho úradu

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 54669464

Doručuje sa

Jozef Mížák, Na hore 1731, 040 22 Košice-Dargovských hrdinov, Slovenská republika



Číslo rozhodnutia: 19715/2026-16.1.2.

V Košiciach dňa 16.03.2026

## ROZHODNUTIE o odvolaní

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Košice, oddelenie štátnej stavebnej správy, rozhodujúc, ako vecne a miestne príslušný orgán štátnej správy vo výstavbe podľa ust. § 12 písm. b) v spojení s ust. § 14 ods.1 písm. a) a ust. § 84 ods.9 zák.č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon), podľa ust. § 59 zák.č. 71/1967 o správnom konaní v znení neskorších predpisov - správny poriadok, o odvolaní Jozefa Mižáka, Na Hore 1731/13, Košice (ďalej len „odvolateľ“), proti rozhodnutiu určeného stavebného úradu, Obce Sady nad Torysou, č. 34/2025/C zo dňa 22.09.2025 (stavebný úrad bol určený listom Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR, č. 07596/2024-5.1.2, 32697/2024 zo dňa 01.10.2024), ktorým bola, podľa § 39, 39a zák.č. 50/1976 Zb. - stavebného zákona v znení platnom do 31.03.2024 (ďalej len „stavebný zákon“), umiestnená líniová stavba miestnej komunikácie - cesta IBV Kutkafej, na pozemkoch KN-E parc.č. 1704/2, 223/2, KN-C parc.č. 428/23, 428/32, 428/18, 428/24, 428/26, 428/25, 428/27 v k.ú. Košická Polianka, na základe návrhu navrhovateľa – Obec Košická Polianka (ďalej len „navrhovateľ“), podaného dňa 09.02.2024, podľa ust. § 59 ods.2 správneho poriadku, odvolanie

### **z a m i e t a**

**a rozhodnutie Obce Sady nad Torysou, č. 34/2025/C zo dňa 22.09.2025 potvrdzuje.**

### **Odôvodnenie:**

Obec Sady nad Torysou, ako určený stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), napadnutým rozhodnutím v novom konaní po tom, čo bolo predchádzajúce rozhodnutie vo veci v odvolacom konaní zrušené a vec bola vrátená na nové prejednanie a rozhodnutie, rozhodla tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti odvolaním napadnutého rozhodnutia.

Proti predmetnému rozhodnutiu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie odvolateľ, ktorý v odvolaní uviedol:

„1. Parcelné číslo KN-E 223/2 Slovenský pozemkový fond a susedné parcely 428/30, 428/21 v katastri obce Košická Polianka, ich užívanie je priamo ohrozené napadnutým rozhodnutím. Bez oznámenia dotknutých strán sa odvolávam v 3. bode tohto rozhodnutia.

2. V 3. bode tohto rozhodnutia zo dňa 08.10.2025 prvostupňový úrad píše: Pri spracovaní projektovej dokumentácie je potrebné zohľadniť potrebu realizácie vodozádržných opatrení na pozemku KN-E parc.č. 223/2 a 1704/2 v súlade so schváleným územným plánom obce Košická Polianka.

3. Od predošlého môjho odvolania k rozhodnutiu 88/24-ST/se prešlo skoro rok. Novo vydané rozhodnutie a ja ako účastník konania k prístupovej ceste k IBV Kutkafejskej na ktorú čakáme od 08/2018 roku považujem za zmaťočné, opakujúce sa a máťúce.

4. Doposiaľ som sa nedozvedel na základe podaných žiadostí, čo chce prvostupňový úrad zohľadňovať potrebu akýchkoľvek realizácií vodozádržných opatrení na pozemku KN-E parc.č. 223/2 na ktoré sa odvolávam. Prvostupňový úrad neodpovedá na moje žiadosti, nemá projektovú dokumentáciu k týmto vodozádržným opatreniam, nemá žiadne VZN. Obecné zastupiteľstvo o takom niečom ani len nerozhodlo. Z verejných dostupných informácií k územnému plánu obce Košická Polianka je zrejmé, že parcelné číslo KN-E 223/2 Slovenský pozemkový fond je táto parcela v ÚP vedená, ako zelená plocha bez ďalšieho využitia.

5. Spomínaná parcela je historický účelová komunikácia, k židovskému cintorínu, účelová komunikácia pre pracovníkov - obsluha vedenia VSE, účelová komunikácia aj k mojím pozemkom to znamená aj technická obsluha a prístup k pozemkom.

6. Z daného rozhodnutia vyplýva, že obec na základe nepodložených informácií chce realizovať, zohľadňovať vodozádržné opatrenia tam, kde by zmarila prístup k mojím pozemkom. Je to udržiavaná účelová komunikácia občanov so 45% stupňovým stúpaním, kde nie je možné zadržiavať vodu, lebo tam žiadny existujúci vodný tok nie je.

7. V minulosti som si chcel tento pozemok od SPF prenajať za účelom zriadenia vecného bremena, právo prechodu a prejazdu od SPF.

8. Moja žiadosť pre SPF je zaevidovaná, kde jednou z príloh bolo mať súhlasné stanovisko obce. Mojou žiadosťou na obec však starostka Mgr. Marta Petrillová sama a bez obecného zastupiteľstva zmarila ďalšie podanie pre zriadenie vecného bremena od SPF, kde sama v osobe starostky nesúhlasí.

9. Ako účastník konania k prístupovej ceste k IBV Kutkafejskej, nemám nič proti prístupovej ceste, kde aj ja som daroval obci Košická Polianka pozemky k tejto ceste. Na prístup k pozemkom v ÚP obce čakáme viac ako sedem rokov. Držím sa však toho, že v tomto rozhodnutí nie je jasné, čo chce obec realizovať a o aký projekt ide. V rozhodnutí o odvolaní - číslo rozhodnutia: 08248/2025-16.1.2 druhostupňový úrad metodicky vysvetľuje, ako ma postupovať prvostupňový úrad. No prvostupňový úrad asi nerozumie zadaniu, že o prístupovej ceste

rozhoduje a podmieňuje si aj novú ďalšiu stavbu v poradí druhu stavbu vodozádržných opatrení v rámci IBV Kutkafej, kde nie je jasné, či to vôbec bude potrebné a kde bude stavba umiestnená. Navyše sa prvostupňový úrad na základe nepodložených podkladov ďalej pokúša o druhú stavbu v jednom rozhodnutí.

10. Tento projekt vodozádržných opatrení je nečitateľný, mätúci a jasne marí prístup k jednej a tiež druhej prístupovej cesty k pozemkom. Každý pozemok, jeho prístup je na prvom mieste. Prístup k pozemkom je právom chránený a nikto nemá nárok mariť prístup k pozemkom t.j. vstupovať do vlastníckych práv. Nesúhlasím v plnom rozsahu s 3. bodom tohto rozhodnutia. Žiadam druhostupňový úrad, aby bod 3. rozhodnutia bol vymazaný. Obec, prvostupňový úrad nemá podklady k druhej stavbe spomenutého v 3. bode tohto rozhodnutia, nehovorí o tom ani ÚP obce, že parcela je KN-E 223/2 pozemok SPF určená k vodozádržným opatreniam. Žiadam tiež o zrýchlene konanie, aby prístupová cesta bola funkčná pre občanov IBV Kutkafej“.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z.z., druhostupňovým správny orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z., doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR, Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Košice, v odvolacom konaní preskúmal obsah predloženého spisového materiálu, napadnuté rozhodnutie vydané v novom konaní vo veci, ako aj obsah odvolania, pričom vychádzal aj z obsahu rozhodnutia č. 08248/2025-16.1.2. zo dňa 12.05.2025 (právoplatnosť nadobudlo dňa 16.05.2025), ktorým bolo v odvolacom konaní zrušené predchádzajúce rozhodnutie stavebného úradu vo veci č. 88/24-ST/Se zo dňa 08.08.2024 a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

Ako vyplýva z obsahu rozhodnutia vydaného v predchádzajúcom odvolacom konaní (č. 08248/2025-16.1.2. zo dňa 12.05.2025), stavebný úrad v konaní, ukončenom rozhodnutím č. 88/24-ST/Se zo dňa 08.08.2024, rozhodoval o návrhu na umiestnenie troch samostatných stavieb miestnych komunikácií v obci Košická Polianka, medzi ktorými bola aj predmetná stavba a umiestnil ich ako „stavebné objekty“, pričom ale stavbu možno deliť na stavebné objekty iba vtedy, ak je navrhovaná hlavná stavba, ktorá má byť umiestnená spolu s ďalšími stavbami, ktoré sú potrebné na to, aby mohla navrhovaná stavba plniť svoj účel. Je evidentné, že za vyššie opísaného stavu, mal stavebný úrad upraviť navrhovateľa, aby predložil tri samostatné návrhy, keďže nič nenasvedčovalo tomu, žeby mohol stavebný úrad o jeho návrhu konať ako o stavbe s troma stavebnými objektami. S tým súviselo aj to, že problematickým bolo aj určenie

účastníkov konania, keďže v návrhu boli uvedené tri samostatné stavby. Tunajší úrad preto, ako odvolací orgán v obsahu rozhodnutia vydaného v predchádzajúcom odvolacom konaní konštatoval, že konanie stavebného úradu, vedúce k vydaniu napadnutého rozhodnutia je zmatečné a v dôsledku nesprávneho procesného postupu stavebného úradu je odvolaním napadnuté rozhodnutie nepreskúmateľné a uviedol, že v novom konaní stavebný úrad odstráni zistené nedostatky, bude súčiniť s navrhovateľom pri rozdelení návrhu na samostatné stavby a na základe výsledkov vykonaných konaní kvalifikovane rozhodne, v súlade so stavebným zákonom, jeho vykonávacími predpismi a správnym poriadkom.

Stavebný úrad v novom konaní vo veci odstránil hlavný nedostatok, zistený v predchádzajúcom odvolacom konaní a to tým, že rozhodoval o upravenom návrhu - v tomto prípade o umiestnení líniovej stavby miestnej komunikácie - cesta IBV Kutkafej, na pozemkoch KN-E parc.č. 1704/2, 223/2, KN-C parc.č. 428/23, 428/32, 428/18, 428/24, 428/26, 428/25, 428/27 v k.ú. Košická Polianka, ako samostatnej stavbe. Keďže ide o líniovú stavbu, použil stavebný úrad v konaní doručovanie verejnou vyhláškou podľa ust. § 36 ods.4 stavebného zákona.

Návrh navrhovateľa, doručený stavebnému úradu dňa 09.02.2024, bol v novom konaní upravený tak, že sa týkal samostatnej stavby – miestnej komunikácie – cesty IBV Kutkafej. K návrhu boli predložené doklady podľa ust. § 35 ods.1 v spojení s ust. § 3 vyhl.č. 453/2000 Z.z., podľa druhu navrhovanej stavby a miesta jej navrhovaného umiestnenia, vrátane dokumentácie pre územné konanie z 09/2023, vypracovanej oprávnenou osobou a vyjadrení a stanovísk do úvahy prichádzajúcich dotknutých orgánov, chrániacich verejný záujem v územnom konaní (§ 126 ods.1 stavebného zákona).

Stavebný úrad, listom č. 34/2025/C zo dňa 21.07.2025, oznámil začatie predmetného územného konania podľa ust. § 36 ods.1 a 4 stavebného zákona a súčasne nariadil ústne pojednávanie, spojené s miestnym zisťovaním, na deň 15.08.2025.

Dňa 15.08.2025 sa uskutočnilo ústne pojednávanie vo veci, z ktorého bola spísaná zápisnica. Z obsahu uvedenej zápisnice o.i. vyplýva, že sa ústneho pojednávania okrem navrhovateľa nezúčastnil žiadny účastník konania a neboli doručené ani žiadne písomné námietky do dňa ústneho pojednávania, ani v deň ústneho pojednávania. Zo záveru vyplýva, že je možné vydať územné rozhodnutie o umiestnení predmetnej stavby

Stavebný úrad, vzhľadom na priebeh územného konania, vydal dňa 22.09.2025 napadnuté rozhodnutie, ktorým umiestnil navrhovanú stavbu tak, ako to je uvedené v jeho výrokovej časti, uviedol popis stavby a jej trasu a stanovil podmienky pre jej umiestnenie a projektovú prípravu, v ktorých zohľadnil aj stanoviská a podmienky dotknutých orgánov (str. 1 – 3 napadnutého rozhodnutia – § 39a ods.1 a 2 v spojení s ust. § 126 ods.1, § 140a a § 140b stavebného zákona). V odôvodnení napadnutého rozhodnutia stavebný úrad na str. 3 - 4 kvalifikovane, vrátane územnoplánovacieho hľadiska, odôvodnil, prečo vyhovel návrhu navrhovateľa.

V predmetnom územnom konaní neboli preukázané také skutočnosti, ktoré by bránili stavebnému úradu, aby vydal napadnuté rozhodnutie, t.j. nebolo preukázané, že nie je možné vyhovieť návrhu navrhovateľa, preto stavebný úrad rozhodol tak, že tomuto návrhu vyhovel a navrhovanú stavbu umiestnil. Stavebný úrad vo výrokovej časti napadnutého rozhodnutia stanovil pre umiestnenie stavby a jej projektovú prípravu podmienky, ktoré vychádzajú aj zo stanovísk a vyjadrení dotknutých orgánov, ktoré chránia v konaní verejný záujem. Je potrebné si uvedomiť, že územné konanie o umiestnení stavby je návrhové konanie a keď navrhovateľ splní všetky zákonom stanovené podmienky, stavebný úrad musí návrhu vyhovieť a stavbu umiestniť.

Čo je predmetom územného konania o umiestnení stavby, vyplýva z ust. § 39a stavebného zákona, podľa ktorého, o.i., rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie stavby. Z uvedeného vyplýva, že samotným umiestnením stavby ešte nemôžu byť dotknuté nejaké práva účastníkov konania, keďže táto ešte nie je „konkrétna“, sú stanovené len podmienky, aké parametre môže mať (odstupové, priestorové a výškové). V neposlednom rade, na základe územného rozhodnutia o umiestnení stavby nie je možné ešte realizovať stavbu, keďže realizovať stavbu je možné až na základe právoplatného stavebného povolenia. Vo všeobecnosti - v územnom konaní o umiestnení stavby nie je možné, aby stavebný úrad preskúmaval to, čo je predmetom až následného, stavebného konania. Navrhovaná stavba spĺňa požiadavky na ochranu verejného záujmu ako takého, čo vyplýva z obsahu jednotlivých stanovísk dotknutých orgánov, nachádzajúcich sa v obsahu predloženého spisového materiálu, súvisiaceho s vecou. Je možné konštatovať, že vzhľadom na dikciu ust. § 126 ods.1 stavebného zákona, sa k umiestneniu predmetnej stavby vyjadrovali všetky do úvahy prichádzajúce dotknuté orgány.

Na základe takto rozvedeného skutkového a právneho stavu veci bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Tunajší úrad, okrem už uvedeného, uvádza k dôvodom odvolania, ktoré odvolateľ očísloval od 1. po 10., nasledovné:

K bodu 1. – Odvolateľ uvádza, že užívanie parc.č. KN-E 223/2 v správe Slovenského pozemkového fondu a susedné parc.č. 428/30, 428/21 v k.ú.Košická Polianka, bude priamo ohrozené napadnutým rozhodnutím. Ďalej uvádza, že „bez oznámenia dotknutých strán sa odvolávam v 3. bode tohto rozhodnutia“. Je evidentné, že z uvedeného nevyplýva, aký súvis ma uvedené so subjektívnymi právami odvolateľa - každý účastník konania má právo obhajovať len svoje práva a právom chránené záujmy a nie je oprávnený podávať námietky a odvolanie za iného účastníka konania, pokiaľ nie je týmto účastníkom splnomocnený na zastupovanie v konaní.

K bodu 2. - V bode 3. podmienok pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu uvádza stavebný úrad, že pri spracovaní projektovej dokumentácie predmetnej stavby je potrebné zohľadniť potrebu realizácie vodozádržných opatrení na pozemku KN-E parc.č. 223/2 a 1704/2

v súlade so schváleným územným plánom obce Košická Polianka. Táto podmienka sa dáva navrhovateľovi, nie odvolateľovi a je podmienkou pre spracovanie projektovej dokumentácie predmetnej stavby pre stavebné povolenie. Z uvedeného vyplýva iba povinnosť projektanta stavby brať do úvahy pri projektovaní cesty skutočnosť, aby sa realizáciou cesty nezabránilo budúcej realizácii vodozádržných opatrení. Je evidentné, že vodozádržné opatrenia, ako také, neboli predmetom konania, ktorého výsledkom bolo odvolaním napadnuté rozhodnutie.

K bodu 3.- Odvolateľ neuvádza, v čom je napadnuté rozhodnutie „opakujúce a zmätočné“ a v konečnom dôsledku neuvádza ani to, aký to má vplyv na jeho subjektívne práva ako účastníka konania. Paradoxom je, že odvolateľ uvádza, že na „prístupovú cestu čaká od 08/2018“, pričom podal odvolanie, z ktorého obsahu nie je identifikovateľné, v čom vidí porušenie svojich subjektívnych práv vydaním napadnutého rozhodnutia. Stavebný úrad vydal napadnuté rozhodnutie v novom konaní, takže je evidentné, že predmetom konania bolo umiestnenie predmetnej stavby, ako takej. V novom konaní neboli zistené nové skutočnosti ani sa nezmenil skutkový stav územia.

K bodu 4. – S poukazom na uvedené vyššie, k bodu 2. obsahu odvolania, podmienka č. 3 pre umiestnenie stavby a projektovú prípravu sa týka spracovania projektovej dokumentácie predmetnej stavby a jej dodržanie je záväzná len pre navrhovateľa a nie pre ostatných účastníkov konania.

K bodu 5. - Z grafickej aj textovej časti územného plánu obce Košická Polianka je zrejmé, že navrhované riešenie predmetného územia je na vodozádržné opatrenia. Súčasťou spisového materiálu stavebného úradu je aj kópia grafickej časti a legenda z územného plánu.

K bodu 6. 7. 8. a 9. – Dôvody, uvedené v týchto bodoch odvolania nesúvisia s predmetom konania – napriek tomu je potrebné uviesť, že odvolateľ rieši právne neexistujúcu cestu k svojmu pozemku pričom uvádza, že „ide o pozemok historicky využívaný ako cesta pre občanov“.

K bodu 10. V tomto bode odvolateľ o.i. uviedol, že „ako účastník konania k prístupovej ceste k IBV Kutkafej, nemám nič proti prístupovej ceste, kde aj ja som daroval obci Košická Polianka pozemky k tejto ceste. Na prístup k pozemkom v ÚP obce čakáme viac ako sedem rokov. Držím sa však toho, že v tomto rozhodnutí nie je jasné, čo chce obec realizovať a o aký projekt ide“. Tunajší úrad uvádza, že z obsahu spisového materiálu stavebného úradu a z obsahu napadnutého rozhodnutia jednoznačne vyplýva, čo bolo predmetom územného konania – bolo to umiestnenie líniovej stavby miestnej komunikácie - cesty IBV Kutkafej, na pozemkoch KN-E parc.č. 1704/2, 223/2, KN-C parc.č. 428/23, 428/32, 428/18, 428/24, 428/26, 428/25, 428/27 v k.ú. Košická Polianka. Vydané rozhodnutie nepodmieňuje žiadnu inú stavbu, nakoľko žiadna iná stavba okrem cesty IBV Kutkafej nebola predmetom územného konania.

Ako jednoznačne vyplýva z vyššie uvedeného, dôvody, uvedené v odvolaní nemohli byť dôvodmi pre zrušenie alebo zmenu napadnutého rozhodnutia a ani pre vrátenie vecí na nové prejednanie a rozhodnutie.

### **Poučenie:**

Toto rozhodnutie je konečné a podľa ust. § 59 ods.4 správneho zákona sa nemožno proti nemu ďalej odvolať. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom. Preskúmavanie rozhodnutí správnych orgánov súdom upravuje osobitný predpis (zák.č. 162/2015 Z.z.).

**JUDr. Martin Petruško**  
riaditeľ  
Regionálny úrad pre územné  
plánovanie a výstavbu Košice

#### **Doručí sa verejnou vyhláškou:**

Účastníkom konania podľa ust. § 34 ods.1 a 2 zák.č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon v znení platnom do 01.04.2024 – t.j. navrhovateľovi, Obci Košická Polianka, právnickým a fyzickým osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov, vzhľadom na pozemky v k.ú. Košická Polianka KN-E parc.č. 1704/2, 223/2, KN-C parc.č. 428/23, 428/32, 428/18, 428/24, 428/26, 428/25, 428/27, na ktorých sa umiestňuje predmetná stavba, môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

#### **Doručí sa na vedomie:**

Jozef Mižák, Na Hore 1731/13, 040 22 Košice

Obec Košická Polianka, 044 41 Košická Polianka 122, IČO 00 324 353

Obec Sady nad Torysou, stavebný úrad, Byster 189, 044 41 Sady nad Torysou, IČO 00 324 680

Doručovanie formou verejnej vyhlášky sa vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Košice, Žriedlová 13, 040 01 Košice a súčasne zverejní aj na webovej stránke úradu v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej elektronickej tabuli portálu [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk). Posledný deň 15 – dňovej lehoty je dňom doručenia.

#### **Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky:**

dátum vyvesenia:

podpis a odtlačok úradnej pečiatky:

dátum zvesenia:

podpis a odtlačok úradnej pečiatky: