

PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV KRAKOVANY

NÁVRH ZÁSAD UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) je súborom pravidiel, ktorými sa bude riadiť proces tvorby a umiestnenia nových pozemkov v rozdeľovacom pláne. Proces ich zostavenia, prerokovania a schválenia sa riadi príslušnými ustanoveniami **zákona č. 330/1991 Zb.** o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon“) a to najmä **§11 Vyrovnanie**. Podkladom pre návrh ZUNP sú výsledky predchádzajúcich etáp projektu pozemkových úprav (ďalej len PPÚ) a priamo nadväzujú na schválené **Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia PPÚ Krakovany** (ďalej len „VZFU“). Návrh ZUNP je rozdelený na **časť A**, ktorá obsahuje zásady vyplývajúce zo zákona a na **časť B**, ktorá stanovuje špecifické zásady vychádzajúce z konkrétnych potrieb v katastrálnom území Krakovany.

ČASŤ A

Záväzné zásady vyplývajúce zo zákona

1. Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a vlastných trvalých porastov na nich; vyrovnanie patrí aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov, pričom okresný úrad musí zohľadniť úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 8 (§11, ods. 1 zákona).
2. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). Okresný úrad pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov. Prihliada sa najmä na:
 - a) prírodné podmienky,
 - b) vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov a lesných podnikov,
 - c) pomer jednotlivých druhov pozemkov (kultúr) v obvode pozemkových úprav,
 - d) vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
 - e) záujmy ochrany životného prostredia,
 - f) územnoplánovaciu dokumentáciu.(§11, ods.2 zákona)

3. Ak tento zákon neustanovuje inak, nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Pri zmene druhu pozemku z dôvodov riešenia protierózných opatrení a iných opatrení navrhnutých vo všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takéhoto pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie registra pôvodného stavu (§11, ods. 3 zákona). Ak s tým vlastník súhlasí, tieto kritériá nemusia byť pri vyrovnaní dodržané (§11, ods. 6 zákona).
4. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje desať percent hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich časti potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Pri vzniku rozdielnej hodnoty pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav si môžu vlastníci určiť rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov až do výšky 25 % v zásadách umiestnenia nových pozemkov. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (§11, ods. 4 zákona).
5. Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje 5 % výmery pôvodných pozemkov po odpočítaní podielu pozemkov alebo ich časti potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. S písomným súhlasom vlastníka možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel výmery nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch. Pri celkovej výmere do 200 m² sa toto kritérium nemusí dodržať s písomným súhlasom vlastníka (§11, ods. 5 zákona).
6. Na pozemky potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia sa použije najprv výmera pôvodných pozemkov vo vlastníctve štátu a potom obce (§11, ods. 7 zákona). Podiely pôvodných vlastníkov pod týmito zariadeniami budú scelené do nových pozemkov.
7. Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka v obvode projektu pozemkových úprav do 400 m², sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (§11, ods. 8 zákona).
8. Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme, ktorý bude doručený Okresnému úradu Piešťany, pozemkovému a lesnému odboru OÚ-PN-PLO. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa bodu 7, sa nesmú previesť ani zaťažiť. Na návrh okresného úradu, katastrálny odbor vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb (ťarchy), ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vypláť sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viažu, o čom sa vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch (§11, ods. 11 zákona).

9. Minimálna výmera samostatného nového pozemku na poľnohospodárskej pôde je 400 m². Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m² ak ide o pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia alebo ak sa z celkovej výmery vlastníka vytvárajú samostatné susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku, alebo ak nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu (§11, ods. 15 zákona).
10. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu vo výmere do 400 m², ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a za ktoré nebol uplatnený nárok na vyrovnanie v peniazoch, zlúčia sa do celku s ostatnými pozemkami alebo spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov a určí sa ich spoluvlastnícky podiel; pri zlučovaní pozemkov do týchto celkov sa dbá na to, aby nedochádzalo k zlučovaniu spoluvlastníckych podielov známych vlastníkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, so spoluvlastníckymi podielmi vlastníkov, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond alebo správca. Pri určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho komisionálne odsúhlaseného a schváleného druhu pôvodného pozemku; hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje (§11, ods. 15 zákona).
11. Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, okrem pozemkov uvedených v odseku 21 (bod č. 13, časť A), nadobudne obec, v ktorej obvode sa pozemky nachádzajú, za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení. Ak ide o špecifické spoločné zariadenie a opatrenie, okresný úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (§11, ods. 19 zákona).
12. Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudzovať ani zaťažovať. Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav (§11, ods. 20 zákona).
13. Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru, ako aj pozemky na vybudovanie spoločných zariadení a opatrení slúžiacich vodnému hospodárstvu, najmä malých vodných nádrží, úprav tokov, závlahových zariadení a odvodňovacích zariadení poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát okrem prípadov, ak okresný úrad určí iného vlastníka na základe jeho súhlasu v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav a správu vykonáva organizácia poverená štátom alebo organizácia podľa osobitných predpisov. Ak štát v obvode pozemkových úprav nevlastní pozemky v takom rozsahu, aby mohli byť pokryté aj požiadavky pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru, poskytne v rámci pozemkov určených projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru najmä pozemky pre osobitne chránené časti prírody a krajiny; vlastníctvo k ostatným pozemkom určeným pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru zostane zachované podľa pôvodného stavu s tým, že sa môžu sceliť len v území tvoriacom systém ekologickej stability (§11, ods. 21 zákona).
14. Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietajúť výsledky doterajšieho konania (§6, ods. 4 zákona).

ČASŤ B

Špecifické zásady dohodnuté s účastníkmi PPÚ Krakovany

15. V obvode PPÚ Krakovany sa budú všetky pozemky sceľovať v rámci jedného projektového bloku, ktorý je rozdelený na jednotlivé projekčné celky. Každý celok je označený číslom. Pre jednotlivé projekčné celky môžu byť navrhnuté doplňujúce zásady.
16. Nová cestná sieť vychádza zo schváleného návrhu VZFU. Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich alebo novo navrhovaných ciest prípadne prístupových pozemkov. V odôvodnených prípadoch bude cestná sieť voči návrhu VZFU upravená a zahustená.
17. Nové pozemky budú navrhnuté tak, aby bola pôda účelne a ekonomicky využívaná. Pri návrhu nových pozemkov jedného vlastníka sa bude vytvárať pokiaľ možno čo najmenší počet parciel vhodného tvaru a veľkosti.
18. Pri umiestňovaní nových pozemkov sa bude prihliadať na príbuzenské alebo partnerské vzťahy. Takéto pozemky môžu byť navrhnuté vedľa seba. Rovnako sa môže postupovať v prípade pozemkov, ktoré zatiaľ neboli predmetom dedičstva. Uplatnením tejto zásady však nemožno porušiť iné kritériá primeranosti nových pozemkov.
19. Pri návrhu nových pozemkov sa bude postupovať tak, aby pozemky vo vlastníctve známych vlastníkov s neznámym pobytom vytvárali súvislý blok parciel, ktorý bude možné prenajímať a riadne obhospodarovať. Uplatnením tejto zásady nesmú byť porušené ostatné zákonné a špecifické zásady.
20. Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré nespĺňajú podmienku minimálnej výmery 400 m² alebo ktoré nemožno sceliť s ostatnými pozemkami vlastníka a zároveň sa na ne nevzťahuje bod 9 časti A, budú riešené formou spoluvlastníckeho podielu v nových pozemkoch podľa bodu 10 časti A.
21. **Spoločné zariadenia a opatrenia** (prístupové cesty, ekologické, protierózne zariadenia a opatrenia atď.) sú v grafickej časti označené ako **SZO**. Nové pozemky pod SZO prejdú do vlastníctva štátu (bod č. 13 časť A) alebo Obce Krakovany (bod č.11 časť A). Dotknuté vlastnícke podiely pôvodných vlastníkov budú scelené do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
22. Výmeru potrebnú pre **verejné zariadenia a opatrenia** (ďalej len „**VZO**“) na rekreáciu **VZO-1** a **VZO-2** (kultúrno-historické zariadenia NKP Súsošie svätej rodiny a okolie súsošia) poskytne Obec Krakovany a nové pozemky nadobudne do vlastníctva Obec Krakovany.
23. Výmeru potrebnú na nové pozemky pre **VZO-3, VZO-4, VZO-5, VZO-6, VZO-7** a **VZO-8** (športové letisko) poskytnú prednostne vlastníci týchto zariadení. Vlastnícke podiely pôvodných vlastníkov, ktoré nebudú umiestnené v týchto VZO, budú scelené do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
24. Výmeru potrebnú na nový pozemok pre **VZO-9** (futbalový štadión) poskytne Obec Krakovany a nový pozemok nadobudne do vlastníctva Obec Krakovany.

25. Nové pozemky pre VZO určené na dodávku pitnej vody **VZO-10, VZO-11, VZO-12, VZO-13, VZO-14** zostanú vo vlastníctve doterajších vlastníkov alebo prejdú na Obec Krakovany a vlastnícke podiely doterajších vlastníkov, ktoré nebudú umiestnené v týchto VZO, budú scelené do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
26. Výmeru potrebnú na nové pozemky pre **VZO-15** (objekt kompostárne) poskytne doterajší vlastník „Združenie obcí Holeška na triedenie a nakladanie s odpadmi“ a Obec Krakovany. Vlastníkom nových pozemkov sa stane vlastník prevádzky „Združenie obcí Holeška na triedenie a nakladanie s odpadmi“. Vlastnícke podiely pôvodných vlastníkov budú scelené do poľnohospodárskej pôdy.
27. Výmeru potrebnú na nové pozemky pre regionálnu cestu CII-504 v rozsahu navrhnutého verejného zariadenia a opatrenia **VZO-16** poskytne VÚC Trnava a štát. Nový pozemok prejde do vlastníctva Trnavského samosprávneho kraja v správe Správa a údržba ciest Trnavského samosprávneho kraja. Vlastnícke podiely pôvodných vlastníkov budú scelené do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
28. Výmeru potrebnú na nové pozemky pre miestne komunikácie a chodník pri štadióne zaradené medzi verejné zariadenia a opatrenia dopravného charakteru (**VZO-17, VZO-18, VZO-19, VZO-20 a VZO-23**) a navrhovanú cyklotrasu **nVZO-32** poskytne Obec Krakovany a prejdú do vlastníctva Obce Krakovany. Vlastnícke podiely pôvodných vlastníkov budú scelené do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
29. Výmeru potrebnú na nové pozemky pre účelové komunikácie **VZO-21 a VZO-22** poskytnú doterajší vlastníci pozemkov, ktorí sa zároveň stanú vlastníkmi nových pozemkov.
30. Výmeru potrebnú na nové pozemky pre vodohospodárske zariadenia a opatrenia **VZO-24** (Očkovský kanál), **VZO-25** (Horný Dudváh) a **VZO-26** (Šípkovec) poskytne štát a vlastníctvo nových pozemkov prejde na Slovenská republika v správe Slovenský vodohospodársky podnik. Vlastnícke podiely pôvodných vlastníkov budú scelené do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
31. Výmeru potrebnú na nový pozemok pre verejnoprospešné zariadenie **nVZO-33** (navrhované rozšírenie cintorína) prednostne poskytne Obec Krakovany, ktorá sa zároveň stane vlastníkom nového pozemku. Pokiaľ nedôjde ku dohode o spôsobe vyrovnania s doterajším vlastníkom, zostane tento pozemok vo vlastníctve doterajšieho vlastníka.
32. Výmeru potrebnú na nový pozemok pod verejnoprospešným zariadením a opatrením **VZO-30** (trafostanica) poskytne doterajší vlastník pozemku, ktorý sa zároveň stane vlastníkom nového pozemku. Pozemok pod **VZO-31** (trafostanica TF003) poskytne PD Krakovany, ktoré sa zároveň stane vlastníkom nového pozemku. Vlastnícke podiely pôvodných vlastníkov budú scelené do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
33. Pozemky umiestnené vo verejnoprospešnom zariadení a opatrení s označením **VZO-27** (nová výstavba v časti IBV Staré Konopisko) nezmenia svoju výmeru, polohu, tvar ani vlastníctvo.
34. V celkoch označených ako **VZO-28** (IBV Staré Konopisko) a **VZO-29** (IBV Krakovianske Záhumenie) budú mať prednostné právo na umiestnenie nových pozemkov vlastníci pôvodných pozemkov. Vlastnícke podiely na pôvodných pozemkoch týchto celkov je možné sceliť do iných projekčných celkov len s písomným súhlasom vlastníka.

- 35.** Podmienky stanovené v bode č. 34 časti B sa aplikujú aj na projekčné celky č. **62 a 63** (v súčasnosti orná pôda, ktorá nebola určená územným plánom obce na výstavbu).
- 36.** V celku **26** (vinica) budú prednostne umiestnené nové pozemky vlastníka trvalých porastov, ktorý zároveň túto plochu v súčasnosti užíva. Vlastnícke podiely vlastníkov, ktoré nebudú umiestnené v tomto celku, budú scelené do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde.
- 37.** V celkoch **39 a 49**, ktoré tvoria areál škôlky ovocných drevín Semper Decor budú prednostne umiestnené pozemky doterajšieho vlastníka, ktorý je zároveň užívateľom a vlastníkom biologických porastov na týchto pozemkoch. Vlastnícke podiely vlastníkov, ktorí tieto pozemky neužívajú, budú scelené do nových pozemkov v poľnohospodárskej pôde. Toto pravidlo sa nevzťahuje na pozemok, ktorý priamo susedí so zastavaným územím obce (parcela CKN č.732/8).
- 38.** V celku **28** (sad) budú prednostne umiestnené pozemky pôvodných vlastníkov, ktorí sú zároveň vlastníkami príslušných budov, užívateľmi plochy a trvalých porastov. Na podiely ostatných pôvodných vlastníkov sa primerane použije bod 9 časť A.
- 39.** V celku **21** (záhrady) budú prednostne umiestnené pozemky pôvodných vlastníkov, ktorí sú zároveň užívateľmi. Pri umiestnení nových pozemkov sa bude prihliadať na susedné pozemky v katastrálnom území Vrbové s rovnakými vlastníckymi právami.
- 40.** Vzhľadom na výrazné rozdiely v jednotkových cenách si v súlade s §11, ods. 4 zákona (bod č.4) vlastníci pozemkov určili primeranosť rozdielu hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov do výšky 25%.
- 41.** Písomný súhlas vlastníka s vyrovnaním v peniazoch (bod č.8 časti A) je potrebné vyjadriť najneskôr počas osobného prerokovania umiestnenia nových pozemkov. Po doručení Okresnému úradu Piešťany, pozemkovému a lesnému odboru OÚ-PN-PLO súhlasu s vyrovnaním v peniazoch nemožno žiadať zmenu vyrovnania.
- 42.** Nie je možné požadovať neprimerané uplatňovanie jednej zásady pri súčasnom porušení inej zásady.
- 43.** Ak pri umiestňovaní nových pozemkov dôjde k rôznym sporom a nezhodám medzi vlastníkmi, prípadne pri potrebe individuálneho riešenia rôznych situácií, predstavenstvo odporučí riešenie na zasadnutí predstavenstva za účasti OÚ-PN-PLO.

V Piešťanoch dňa 21.06.2023

Mgr. Lukáš Radoský
predseda predstavenstva
ZUPU Krakovany

.....

Ing. Katarína Veselá
zhotoviteľ projektu

.....

Ing. Marek Hevier
vedúci projektu

.....