

# OKRESNÝ ÚRAD DOLNÝ KUBÍN

## pozemkový a lesný odbor

Námestie slobody 1. 02601 Dolný Kubín

Číslo: OU-DK-PLO-2026/000438-ZUNP v.v.

v Dolnom Kubíne dňa 26.01.2026

## VEREJNÁ VYHLÁŠKA

### Zverejnenie zásad umiestnenia nových pozemkov

Okresný úrad Dolný Kubín, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OU-DK-PLO“) ako orgán príslušný podľa § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), podľa § 11 ods. 23 zákona

### z v e r e j ň u j e

v prílohe tejto verejnej vyhlášky Zásady umiestnenia nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode pozemkových úprav v katastrálnom území (ďalej len „k. ú.“) Vyšný Kubín, lokalita „Dúbrava“, ktoré pozostávajú z písomnej časti a mapového podkladu.

OU-DK-PLO v rámci spracovania jednotlivých etáp projektu pozemkových úprav k. ú. Vyšný Kubín, prerokoval podľa § 11 ods. 18 zákona s jednotlivými vlastníkami v dňoch 09.09.2025 a 20.10.2025 návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov. Na základe výsledkov prerokovaných pravidiel, miestnych podmienok a schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav k. ú. Vyšný Kubín, lokalita „Dúbrava“ na spoločnom prerokovaní so združením účastníkov pozemkových úprav dňa 15.12.2025 boli dohodnuté zásady pre umiestnenie nových pozemkov.

V zmysle § 11 ods. 23 zákona sa ZUNP zverejnia verejnou vyhláškou a to tak, že sa vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Dolný Kubín, na internetovej stránke Okresného úradu Dolný Kubín a súčasne sa zverejní na úradnej tabuli Obce Vyšný Kubín spôsobom v mieste obvyklým a ZUNP sa doručia známym vlastníkom do vlastných rúk.

#### Poučenie:

Podľa § 11 ods. 23 zákona Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastníajú najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to, ak vlastníak nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

Námietky proti ZUNP možno podať na OU-DK-PLO písomne v lehote 15 dní odo dňa ich doručenia.

#### Prílohy:

1. ZUNP text
2. ZUNP mapa

.....  
Ing. Lucia Miňová, PhD.  
vedúca odboru

Vyvesené od: ..... do: ..... pečiatka, podpis .....



## Návrh ZUNP na zverejnenie – písomná časť

Projekt „JPÚ Vyšný Kubín - Dúbrava“ bol povolený Rozhodnutím OU-DK-PLO-2023/000566-021 zo dňa 24.08.2023, právoplatné dňa 13.10.2023 podľa § 2 ods. 1 písm. h) Zákona 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách v platnom znení a v nadväznosti s § 8b a § 8d, nakoľko je potrebné pozemky usporiadať vzhľadom na ich budúce použitie.

**Hlavným poslaním zásad pre umiestnenie nových pozemkov** v obvode projektu pozemkových úprav je stanoviť pravidlá a kritériá pre umiestnenie nových pozemkov vlastníkov v súlade so zákonom, s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav, všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia a cieľom projektu pozemkových úprav.

Vypracovanie zásad pre umiestnenie nových pozemkov, ďalej len ZUNP, určuje ustanovenie § 11 ods. 18 zákona SNR č. 330/1991 Zb., o pozemkových úpravách, v znení neskorších predpisov.

**Podľa §11 ods.18 Zákona 330/1991 Zb.** Okresný úrad prerokuje s vlastníkami ich návrhy a požiadavky na určenie nových pozemkov .

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.

V projekte JPÚ Vyšný Kubín – Dúbrava sa obvod projektu skladá z dvoch samostatných blokov:

BLOK 1 – Za Kubínyjovským kaštieľom

BLOK 2 – Za PD Jasenová

### Kritériá vyrovnania v pozemkoch:

#### Zákonné kritériá:

- Kritérium podľa § 11 ods. 3 Zákona 330/1991 Zb.:** 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.
- Kritérium podľa § 11 ods. 4 Zákona 330/1991 Zb.:** Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak **rozdiel hodnoty** pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka **nepresahuje 25 % 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.
- Kritérium podľa § 11 ods. 5 Zákona 330/1991 Zb.:** 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 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.
- Kritérium podľa § 11 ods. 7 Zákona 330/1991 Zb.:** Ak sú pozemkové úpravy povolené na výmere menšej ako polovica výmery katastrálneho územia, štát a obec prispievajú na spoločné zariadenia a opatrenia v rozsahu neknihovaných pozemkov a následne sa postupuje podľa § 12 ods. 8.
- Kritérium podľa § 11 ods. 8 Zákona 330/1991 Zb.:** 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 m<sup>2</sup>, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi žiadateľom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonanie projektu.
- Kritérium podľa § 11 ods. 11 Zákona 330/1991 Zb.:** Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať.

7. **Kritérium podľa § 11 ods. 14 Zákona 330/1991 Zb.:** Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods. 4 zriadiť alebo zrušiť **podielové spoluvlastníctvo k pozemku**.
8. **Kritérium podľa § 11 ods. 15 Zákona 330/1991:** Pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria **poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu** vo výmere **do 400 m<sup>2</sup>**, 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.
9. **Kritérium podľa § 11 ods. 20 Zákona 330/1991 Zb. :** Pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudzit' ani zaťažiť. Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.
10. **Kritérium podľa § 11 ods. 23 Zákona 330/1991 Zb.:** Zásady umiestnenia nových pozemkov sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav. Návrh zásad sa zverejní verejnou vyhláškou a doručí sa známym vlastníkom do vlastných rúk. Za súhlas s návrhom zásad sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená. Okresný úrad oznámi platnosť zásad a platné znenie zásad verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci; platné zásady doručí združeniu účastníkov do 15 dní odo dňa ich platnosti.

#### **Odporúčacie kritériá:**

11. **Kritérium podľa § 8d ods. 5 Zákona 330/1991 Zb.:** Na výmeru potrebnú na vybraný nový druh pozemku určený na verejné zariadenie a opatrenie podľa § 12 ods. 3 písm. f) prispievajú vlastníci pozemkov v bloku 1 podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav a tento pozemok nadobudne obec za náhradu, čo predstavuje povinnosť správy a údržby. Keďže verejné zariadenie a opatrenie sa nachádza v bloku iba v bloku 1, príspevok vlastníkov **v bloku 1** predstavuje príspevok o veľkosti **1,65 % výmery nároku vlastníka**. Pozemok určený na verejné zariadenie a opatrenie nemožno scudzit' ani zaťažiť; toto obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí.
12. V prípade, že to bude nevyhnutné, budú sa vytvárať aj pozemky s menšou výmerou ako 400m<sup>2</sup>. Jedná sa o prípady, keď vlastníci majú v obvode projektu zahrnutý pozemok registra CKN vo vlastníckom podiele 1/1 s výmerou menšou ako 400m<sup>2</sup> a o prípady, keď usporiadanie okolitých parciel a existujúce prírodno-technické podmienky nedovoľujú vytvoriť pozemok s minimálnou výmerou 400 m<sup>2</sup>. Územie, ktoré sa nachádza v obvode projektu je územným plánom určené ako plochy pre IBV a ako také má svoje špecifiká, ktoré je potrebné v návrhu nového stavu rešpektovať, aby nedošlo k poškodeniu vlastníkov.
13. V zmysle **§ 11 ods. 5 Zákona 330/1991 Zb.** môže byť rozdiel hodnoty pôvodného a nového pozemku až do výšky 25 % hodnoty pôvodného pozemku.

#### **Obmedzenia**

**1, Obmedzenie podľa § 26 Zákona 330/1991 Zb.:** Po nariadení prípravného konania až do schválenia projektu pozemkových úprav možno rozhodnúť o obmedzení účastníkov pozemkových úprav, najmä meniť spôsob využitia pozemku, zriaďovať, meniť alebo zrušiť vodohospodárske zariadenia, stavby na dotknutých pozemkoch, vinice, chmeľnice, ovocné sady, stromovú zeleň v krajine, prevádzkať pozemky z poľnohospodárskeho do lesného pôdneho fondu a robiť podobné zásahy do usporiadania pôdneho fondu len so súhlasom okresného úradu. Rozsah týchto obmedzení určí okresný úrad rozhodnutím.

#### **2, Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti elektrických rozvodov a vedení:**

**Ochranné pásma sú stanovené podľa § 43 Zákona NR SR č. 251/2012 Z. z. o energetike v platnom znení.** Ochranné pásmo pri vonkajších vedeniach VVN do 35 kV je stanovené od krajného vodiča na 10 m na obe strany. Ochranné pásmo pri vonkajších vedeniach VVN od 35 kV do 110 kV je stanovené od krajného vodiča na 15 m na obe strany. Ochranné pásmo pri vonkajších vedeniach VVN od 110 kV do 220 kV je stanovené od krajného vodiča na 20 m na obe strany, od 220 kV do 400 kV vrátane 25 m a nad 400 kV je to 35 m.

**3, Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti rozvodov verejného vodovodu:**

**Ochranné pásma sú stanovené podľa § 19 Zákona NR SR č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v platnom znení.** Pásma ochrany sú vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od vonkajšieho pôdorysného okraja vodovodného potrubia alebo kanalizačného potrubia na obidve strany

1,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane,

2,5 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm.

**4, Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti rozvodov elektronických komunikačných sietí:**

**Ochranné pásmo je stanovené podľa § 68 Zákona NR SR č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.** Ochranné pásmo vedenia je široké 0,5 m od osi jeho trasy po oboch stranách a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. Hĺbka a výška ochranného pásma je 2 m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie.

**5, Ochranné pásmo pri cestných komunikáciách:**

**Podľa § 15 ods. 1 vyhlášky č. 35/1984 Zb.,** ktorou sa vykonáva zákon č. 135/1961 Zb. (cestný zákon) sa zriaďujú pri všetkých diaľniciach, cestách a miestnych komunikáciách I. a II. triedy mimo zastavaného územia alebo územia určeného na súvislé zastavanie cestné ochranné pásmo. Hranicu cestných ochranných pásiem určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti:

- 100 metrov od osi vozovky príslušného jazdného pásu diaľnice a cesty budovanej ako rýchlostná komunikácia,
- 50 metrov od osi vozovky cesty I. triedy,
- 25 metrov od osi vozovky cesty II. triedy a miestnej komunikácie, ak sa buduje ako rýchlostná komunikácia,
- 20 metrov od osi vozovky cesty III. triedy,
- 15 metrov od osi vozovky miestnej komunikácie I. a II. triedy.

**6, Obmedzenia vyplývajúce z prítomnosti vôd:**

**Oprávnenia pri správe vodných tokov sú stanovené v § 49 Zákona NR SR č. 364/2004 Z. z. o vodách v platnom znení.** Pri výkone správy vodného toku môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami pri vodohospodársky významných tokoch sú pozemky do 10,0 m od brehovej čiary, pri ostatných do 5,0 m.

**Spoločné a verejné zariadenia a opatrenia**

**Na pokrytie potrieb pozemkov na spoločné a verejné zariadenia a opatrenia sa vymedzuje plocha o výmere 5640 m<sup>2</sup>, čo je 15 % z celkovej výmery obvodu JPÚ (37 589m<sup>2</sup>)**

**Spoločné zariadenia a opatrenia:**

SZO komunikačné – poľné cesty: 1001 m<sup>2</sup> - prispieva Obec Vyšný Kubín a štát (SPF)

SZO vodohospodárske: 3387 m<sup>2</sup> – prispieva štát (SVP a SPF)

**SZO spolu 4388 m<sup>2</sup>**

**Príspevok štátu a obce: 4388 m<sup>2</sup>**

**Verejné zariadenia a opatrenia:**

**VZO dopravného charakteru:** 1252 m<sup>2</sup> – prispieva Obec Vyšný Kubín a vlastníci

(miestna komunikácia)

**Príspevok vlastníkov: 508 m<sup>2</sup>, čo predstavuje 1,65% výmery všetkých pozemkov v obvode projektu**

**Podľa §11 ods. 7 Zákona č. 330/1991 Zb. ,** ak sú pozemkové úpravy povolené na výmere menšej ako polovica výmery katastrálneho územia, štát a obec prispievajú v rozsahu neknižovaných pozemkov a následne sa postupuje podľa § 12 ods. 8.

**Podľa §12 ods. 8 Zákona 330/1991 Zb.** potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav.

**Podľa §11 ods. 19 Zákona č. 330/1991 Zb.** vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, okrem pozemkov uvedených v §11 ods. 21 tohto zákona, 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.

**Podľa §8d ods. 6 Zákona 330/1991 Zb.** na verejné zariadenia a opatrenia podľa § 12 ods. 3 písm. f) štát a obec prispievajú v rozsahu neknihovaných pozemkov, ak tieto neboli použité na spoločné zariadenia a opatrenia podľa § 11ods. 7.

Z uvedených hodnôt vyplýva, že podľa § 11 ods. 7 zákona o pozemkových úpravách, budú výmery spoločných zariadení a opatrení pokryté z výmer pozemkov štátu a teda **príspevok vlastníkov** na pokrytie výmery pre spoločné zariadenia a opatrenia predstavuje **1,65 %**.

Štát prostredníctvom správcov majetku štátu a Obec Vyšný Kubín prispievajú na pokrytie potreby výmery SZO a VZO v rozsahu svojich neknihovaných parciel v obvode projektu.

### **Postup schvaľovania**

**Podľa § 11 ods. 23 Zákona 330/1991 Zb.** ZUNP sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastní najmenej dve tretiny výmery pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav.

Zásady sa zverejnia verejnou vyhláškou na 15 dní a doručia každému známemu účastníkovi pozemkových úprav do vlastných rúk.

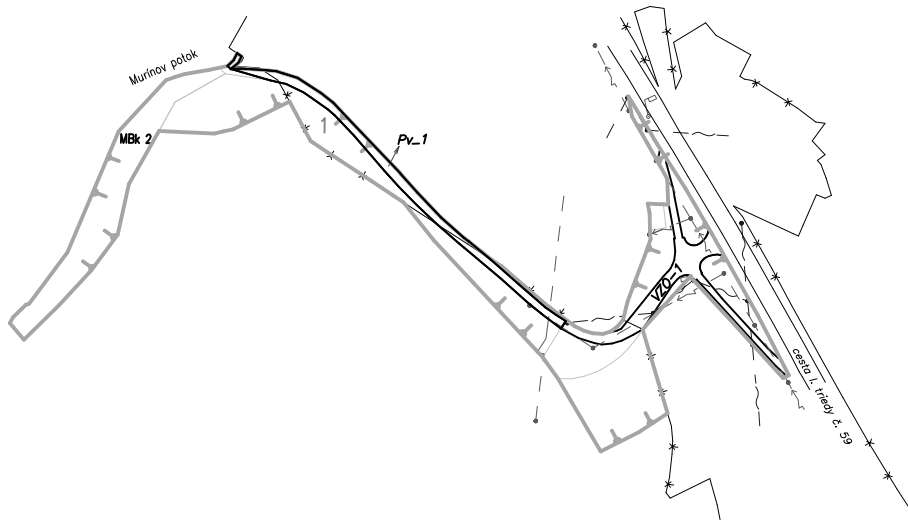
Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastní nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

Okresný úrad oznámi platnosť zásad a platné znenie zásad verejnou vyhláškou na obvyklom mieste v obci; platné zásady doručí združeniu účastníkov do 15 dní odo dňa ich platnosti.

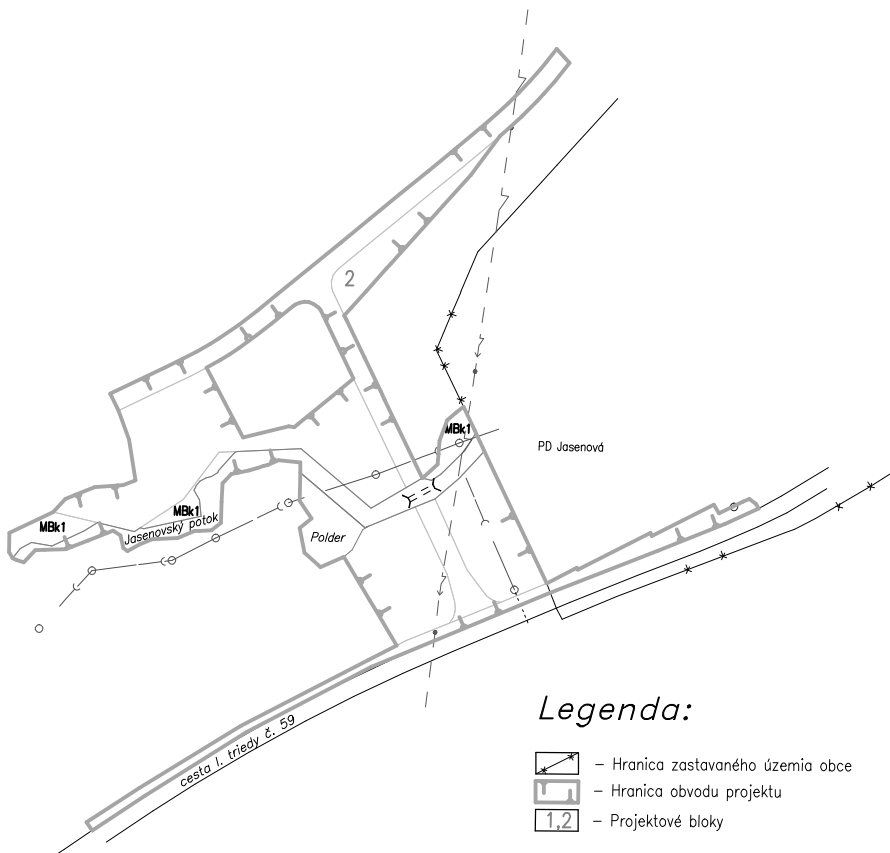
Správny orgán spolu s predstavenstvom združenia účastníkov a spracovateľom vyhodnotí námietky. Opodstatnenou námietkou je tá, ktorá je podaná v lehote (t. j. 15 dní od doručenia Zásad účastníkovi), neodporuje zákonu a väčšinovým požiadavkám účastníkov. V sporoch a nezhodách medzi vlastními, ktoré vzniknú pri umiestňovaní nových pozemkov, alebo sa týkajú uplatňovania ZUNP, rozhodne o riešení predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav na svojom zasadnutí za prítomnosti zástupcu Okresného úradu Dolný Kubín, pozemkového a lesného odboru. O vyhodnotení súhlasov so ZUNP sa vypracuje protokol, v ktorom sa uvedú súhlasy a nesúhlasy, ich vzájomný pomer a ich váha podľa výmery pozemkov.

# Návrh zásad umiestnenia nových pozemkov

## Grafická časť



Dúbrava



### Legenda:

- Hranica zastavaného územia obce
- Hranica obvodu projektu
- Projektové bloky

### Spoločné zariadenia a opatrenia

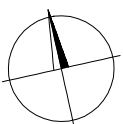
- Komunikačné zariadenia a opatrenia
- Vodohospodárske zariadenia a opatrenia
- Ekologické zariadenia a opatrenia

### Verejné zariadenia a opatrenia

- Verejné zariadenia a opatrenia dopravné

### Trasy technickej infraštruktúry

- Kanalizácia
- Rozvody elektrickej energie
- Telekomunikačné a informačné siete



M 1:4000