



ROZHODNUTIE

Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor (ďalej aj „OU BJ PLO“ alebo „správny orgán“) ako príslušný správny orgán podľa § 5 ods. 4 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení účinnom do 31. augusta 2022 (ďalej aj „zákon o pozemkových úpravách“) v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej aj „správny poriadok“) takto

r o z h o d o l:

I. podľa § 8 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách povoľuje vykonanie pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou (ďalej aj „JPÚ“) podľa § 8b ods. 1 v spojení s § 8d zákona o pozemkových úpravách v časti katastrálneho územia Kobyly z dôvodu ustanoveného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona, teda že je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely ako je hospodárenie na pôde.

II. v zmysle § 8 ods. 1 písm. a) v nadväznosti na § 3 zákona o pozemkových úpravách určuje obvod jednoduchých pozemkových úprav, ktorým je lokalita „Porvazky“ nachádzajúca sa na parcelách C KN 742/3, 742/4, 742/6, 742/7, 743/2, 743/3, 743/4, 743/8, 743/9, 743/10 a parcelách E KN 24/1, 150/ 2, 150/11, 150/12, 150/13, 150/14, 150/16, 150/17, 150/18, 150/19, 150/20, 150/21, 150/22, 150/29, 150/30, 150/34, 150/35, 150/36, 150/37, 150/38, 150/39, 150/40, 150/41, 150/42, 150/43, 150/44, 319/320, 321, 322, 323/324, 325/326, 327/328, 329, 330, 332, 333/334, 335/336, 337/338, 339/340, 341/342, 343/344, 345/346, 347/348, 349/350, 351/352, 353/354, 355, 356, 357/358 v časti katastrálneho územia (ďalej aj „k. ú.“) Kobyly. Predmetný obvod JPÚ je graficky znázornený v mapovom podklade s vyznačením hraníc obvodu, ktorý je prílohou tohto rozhodnutia.

III. v zmysle § 8 ods. 1 písm. c) v spojení s § 24 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách určuje lehotu 90 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia na uskutočnenie prvého - ustanovujúceho zhromaždenia účastníkov JPÚ, ktoré zvolá správny orgán a obec Kobyly verejnou vyhláškou.

IV. v zmysle § 8 ods. 1 písm. f) v nadväznosti na § 8d zákona o pozemkových úpravách **určuje rozsah a skladbu projektovej dokumentácie** na vypracovanie a vykonanie projektu JPÚ (etapy projektu) nasledovne:

1. Úvodné podklady projektu

- a) Operát obvodu projektu pozemkových úprav
 - Prešetrenie, vytýčenie, zameranie, zobrazenie a trvalé označenie hranice obvodu projektu pozemkových úprav
 - Účelové mapovanie polohopisu a výškopisu projektu pozemkových úprav
- b) Ocenenie pozemkov (určenie hodnoty pozemkov znaleckým posudkom)
- c) Register pôvodného stavu (ďalej aj „RPS“)
- d) Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav

2. Návrh nového usporiadania územia v obvode pozemkových úprav

- a) Zásady umiestnenia nových pozemkov
- b) Plán spoločných zariadení a opatrení a verejných zariadení a opatrení
- c) Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu
 - Aktualizácia registra pôvodného stavu
 - Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu
- d) Zrovnávacie zostavenie (kombinatórium)

3. Vykonanie projektu pozemkových úprav

- a) Vytýčenie a označenie podrobných lomových bodov hraníc nových pozemkov
- b) Spracovanie rozdeľovacieho plánu vo forme geometrického plánu
- c) Spracovanie povinných digitálnych formátov FUVI, VGI a XML pre automatizovaný zápis do katastra nehnuteľností

V. podľa § 5 ods. 5 zákona o pozemkových úpravách **vyzýva fyzické osoby, právnické osoby a obce**, ktoré môžu byť dotknuté pozemkovými úpravami v ich pôsobnosti alebo v ich právach, **aby do 30 dní** od právoplatnosti tohto rozhodnutia informovali Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor (ďalej aj „správny orgán“) o existujúcich zariadeniach, ktoré vlastní alebo spravujú a plánovaných zámeroch, ktoré sa majú uskutočniť v obvode JPÚ a môžu mať vplyv na konanie o JPÚ.

VI. v zmysle § 8 ods. 7 zákona o pozemkových úpravách **oznamuje predpokladaný termín schválenia vykonania projektu pozemkových úprav, ktorý je do 31.12.2024.**

O d ô v o d n e n i e:

Dňa 11.01.2021 bola správnemu orgánu doručená žiadosť piatich fyzických osôb (Jozefa Múdreho, Kobyly č. 58, - Márie Marcinkovej, Kobyly č. 24, - Ing. Jána Labanca, Kobyly č. 253,

- Mgr. Jozefa Petraška, Kľušov č. 5 a Ing. Františka Krupu, L. Svobodu 14, 085 01 Bardejov) o vykonanie jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Kobyly v lokalite „Porvazky“. Súčasťou žiadosti boli aj prílohy: (grafický náčrt parciel so zakreslenými hranicami navrhovaného obvodu, zoznam parciel a zoznam vlastníkov v navrhovanom obvode, Výpis uznesenia z riadneho zasadnutia obecného zastupiteľstva obce Kobyly zo dňa 11.06.2021 /uznesenie č. 13/2021/, v ktorom je uvedené, že obecné zastupiteľstvo schvaľuje zámer vykonania JPÚ v časti k. ú. „Porvazky“, ktoré budú slúžiť na individuálnu bytovú výstavbu). Žiadatelia si za spoločného splnomocnenca na doručovanie písomnosti zvolili Jozefa Múdreho (ďalej aj „žiadateľ“). Správny orgán predmetnú žiadosť preskúmal a následne listom zo dňa 20.01.2022 požiadal žiadateľa o doplnenie podania (pôvodnej žiadosti zo dňa 10.11.2021) t. j. o uvedenie konkrétnych dôvodov vykonania JPÚ v navrhovanej lokalite a o predloženie súhlasného stanoviska orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy s realizáciou JPÚ v predmetnej lokalite, vzhľadom na skutočnosť, že obec Kobyly nemá spracovaný platný územný plán.

Dňa 23.03.2022 bolo zo strany žiadateľa tunajšiemu správnomu orgánu doručené podanie - Doplnenie žiadosti o vykonanie JPÚ v k. ú. Kobyly lokalita „Porvazky“, v ktorom už boli uvedené konkrétne dôvody vykonania JPÚ. Potrebu pozemkových úprav v predmetnej lokalite žiadateľ odôvodňuje tým, že súčasné pozemky majú nevhodný tvar (sú dlhé a úzke) na budúci zmýšľaný účel investičnej bytovej výstavby (IBV). Väčšina pozemkov v navrhovanom obvode nie je prístupná z verejnej cesty a nie je možné ich plnohodnotne využívať. Prípadným povolením JPÚ by sa tento problém odstránil tým, že by sa navrhla cestná sieť k novovzniknutým pozemkom. Časť parciel je vo vlastníctve neznámych vlastníkov a preto nie je možné usporiadať vlastníctvo vzájomnou dohodou, čo by sa prípadným povolením JPÚ taktiež vyriešilo. Obsahom predmetného podania bola aj príloha – súhlasné stanovisko orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy s realizáciou JPÚ v danej lokalite.

Správny orgán doplnené podanie preskúmal a to aj v nadväznosti na pôvodné podanie a dospel k záveru, že požiadavky zo strany žiadateľa boli opodstatnené a následne nariadil konanie o začatí jednoduchých pozemkových úprav (prípravné konanie) v časti katastrálneho územia Kobyly v lokalite „Porvazky“.

Lokalita „Porvazky“ sa nachádza v juhozápadnej časti k. ú. Kobyly, okres Bardejov, Prešovský kraj, pričom z dvoch strán hraničí so zastavaným územím obce. V lokalite je prevažujúcim druhom pozemku podľa registra E KN - orná pôda.

Žiadosť o vykonanie JPÚ podľa § 8d zákona o pozemkových úpravách bola podaná z dôvodu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. h) zákona o pozemkových úpravách, t. j. z dôvodu, že na predmetných parcelách v časti katastrálneho územia Kobyly v lokalite „Porvazky“ je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde.

Obec Kobyly nemá spracovaný platný územný plán. V zmysle ustanovenia § 8d ods. 2 zákona o pozemkových úpravách v prípade ak obec nemá spracovaný platný územný plán pre danú lokalitu podľa uvedeného ustanovenia zákona o pozemkových úpravách musí žiadateľ súčasne preukázať aj splnenie podmienok podľa osobitného predpisu. Osobitným predpisom je v tomto prípade zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 220/2004 Z. z.“) konkrétne § 13, ktorý upravuje ochranu poľnohospodárskej pôdy pri územnoplánovacej činnosti,

a podľa ktorého je v konkrétnom prípade - pred povolením prípravného konania JPÚ potrebný súhlas orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy (Okresný úrad Prešov, odbor opravných prostriedkov, Pozemkový referát, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov). Žiadateľ predložil správne orgánu súhlasné stanovisko orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy – list Okresného úradu Prešov, odboru opravných prostriedkov č. OU-PO-OOP6-2022/015622 zo dňa 17.03.2022, obsahom ktorého je udelenie súhlasu na budúce možné použitie poľnohospodárskej pôdy na stavebné zámery a iné zámery – výstavba rodinných domov a komunikácií v časti k. ú. Kobyly v lokalite „Porvazky“.

Správny orgán návrh preskúmal a zistil, že JPÚ možno začať z dôvodu podľa § 2 ods. 1 písm. h) zákona, teda že v navrhovanom obvode je potrebné usporiadať vlastnícke vzťahy k pozemkom vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely ako je hospodárenie na pôde.

OU BJ PLO v zmysle § 7 ods. 2 zákona o pozemkových úpravách dňa 26.04.2022 nariadil konanie o začatí JPÚ (ďalej aj „prípravné konanie“), pričom následne Nariadenie konania o začatí pozemkových úprav zo dňa 26.04.2022 podľa § 7 ods. 3 zákona zverejnil na verejne prístupnom mieste v obci Kobyly a taktiež aj na úradnej tabuli a webovej stránke OU BJ PLO v období od 26.04.2022 až doposiaľ. Vlastníci pozemkov v navrhovanom obvode JPÚ boli o návrhu na vykonanie JPÚ oboznámení písomne a taktiež aj na informačnom zhromaždení účastníkov JPÚ, ktoré sa konalo dňa 05.09.2022 v sále kultúrneho domu obce Kobyly. Pri stanovení okruhu účastníkov JPÚ vychádzal správny orgán v zmysle zásady hodnovernosti údajov katastra nehnuteľností uvedenej v § 70 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov z údajov evidovaných v katastri nehnuteľností.

V zmysle § 7 ods. 4 písm. f) zákona o pozemkových úpravách v priebehu prípravného konania správny orgán v spolupráci s obcou zriadil prípravný výbor, ktorý podľa § 7 ods. 8 zákona o pozemkových úpravách spolupracuje so správnym orgánom pri určovaní obvodu pozemkových úprav, zisťovaní záujmu vlastníkov a vypracovaní návrhu stanov združenia účastníkov pozemkových úprav. Prípravný výbor zaniká zvolením predstavenstva Združenia účastníkov jednoduchých pozemkových úprav, ktoré vzniká ako právnická osoba na ustanovujúcom zhromaždení účastníkov pozemkových úprav. Na zasadnutí prípravného výboru dňa 06.06.2022 bol okrem iného prejednaný a upresnený navrhnutý obvod JPÚ v k. ú. Kobyly a bolo dohodnuté, že po obhliadke navrhnutého obvodu projektu JPÚ v teréne, správny orgán zvolá komisiu na zistenie priebehu hraníc obvodu. Komisia na zisťovanie priebehu hraníc obvodu a zmien druhov pozemkov pre projekt JPÚ v k. ú. Kobyly na svojom zasadnutí dňa 21.06.2022 schválila obvod JPÚ v k. ú. Kobyly tak ako je definovaný v bode II. výroku tohto rozhodnutia.

Prieskum záujmu o JPÚ uskutočnil správny orgán s vlastníckmi pozemkov v navrhnutom a schválenom obvode jednak písomnou formou (doručením informačného listu s návratkou vlastníkom pozemkov) a taktiež aj formou konzultácií a podaní informácií na informačnom zhromaždení účastníkov JPÚ v k. ú. Kobyly, ktoré sa konalo dňa 05.09.2022 v sále kultúrneho domu obce Kobyly, po skončení ktorého mali účastníci možnosť osobne odovzdať návratku so svojím stanoviskom. Z predmetného prieskumu bola vyhotovená Zápisnica z vyhodnotenia prieskumu záujmu účastníkov o jednoduché pozemkové úpravy v časti k. ú. Kobyly lokalita „Porvazky“ zo dňa 07.10.2022 (ďalej aj „zápisnica“). Podľa zápisnice je **celková výmera navrhovaného obvodu JPÚ 12 9338,13 m² s celkovým počtom 144 vlastníkov**. Z celkového počtu vlastníkov prejavilo **vyslovený súhlas** o vykonanie JPÚ **101 vlastníkov**, ktorých výmera

pozemkov tvorí **10 5686,61 m²** (percentuálne **81,7 %**) výmery obvodu. **Vyslovený nesúhlas** o vykonanie JPÚ vyjadrili **5 vlastníci**, ktorých výmera pozemkov tvorí **2062,45 m²** (percentuálne **1,6 %**) výmery v obvode JPÚ a **38 vlastníkov**, ktorých výmera tvorí **2 1589,07 m²** (percentuálne **16,7 %**) výmery obvodu **sa nevyjadrili vôbec**. Vzhľadom na to, že s pozemkovými úpravami súhlasili vlastníci, ktorí vlastnia nadpolovičnú väčšinu výmery pozemkov v predpokladanom obvode, v zmysle ustanovenia § 7 ods. 2 písm. c) zákona **bol preukázaný záujem o JPÚ**.

V schválenom obvode projektu JPÚ je pri niektorých parcelách nesúlad písomnej a grafickej výmery, pričom tento nesúlad bude odstránený na začiatku konania najneskôr do zverejnenia registra pôvodného stavu.

Dňa 10.01.2023 bola správny orgán doručená Zmluva o dielo PJPÚ Kobyly – „Porvazky“ zo dňa 05.01.2023 uzatvorená medzi objednávateľmi (žiadateľ JPÚ) a právnickou osobou, zhotoviteľom (GIS – Bardejov s.r.o., Hurbanova 18, 085 01 Bardejov), predmetom ktorej je vypracovanie a vykonanie projektu JPÚ v časti k. ú. Kobyly v lokalite „Porvazky“. Predmetnou zmluvou o dielo žiadateľ v súlade s vyššie uvedenými ustanoveniami preukázal zabezpečenie financovania nákladov spojených s jednoduchými pozemkovými úpravami. Súčasťou tejto zmluvy bola aj kópia dokumentu – Osvedčenie na projektovanie pozemkových úprav v zmysle platných právnych predpisov (ev. číslo 403/2004, ktorého držiteľom je Ing. Dávid Müller, konateľ vyššie uvedenej spoločnosti), ktorým bolo preukázané splnenie podmienok v zmysle § 25 zákona o pozemkových úpravách.

V prípravnom konaní boli splnené všetky zákonom stanovené podmienky na povolenie JPÚ, predovšetkým **bol preukázaný záujem účastníkov konania o vykonanie JPÚ Kobyly, boli určené hranice obvodu JPÚ Kobyly** spĺňajúce požiadavku na optimálne priestorové a funkčné usporiadanie pozemkov a **bolo preukázané financovanie JPÚ. Vykonanie JPÚ je vo verejnom záujme**, pretože sprístupnením pozemkov sa zabezpečí ich riadne a nerušené užívanie. Úpravou vlastníckych a užívacích pomerov v dotknutej lokalite sa nesporne vytvoria podmienky pre rozvoj obce.

OU BJ PLO vo výroku V. tohto rozhodnutia v zmysle § 5 ods. 5 zákona vyzval fyzické osoby, právnické osoby a obce, ktoré môžu byť dotknuté konaním o JPÚ, aby sa v stanovenej lehote prihlásili o účasť v JPÚ, ak tak doteraz neurobili.

OU BJ PLO dospel k záveru, že uloženie niektorého z obmedzení v zmysle § 26 zákona o pozemkových úpravách a taktiež určenie pozemkov, ktoré sú vyňaté z obvodu JPÚ a pozemkov, ktoré patria do kategórie pozemkov podľa § 4 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách nie je potrebné, a preto uvedené opatrenia nenariadil.

V bode VI. tohto rozhodnutia správny orgán určil predpokladaný termín schválenia vykonania JPÚ z dôvodu informovanosti nájomcov o termíne zániku existujúcich nájomných vzťahov k pôvodným pozemkom v obvode JPÚ.

V zmysle § 6 ods. 1 zákona o pozemkových úpravách môžu v konaní o JPÚ konať dotknuté osoby osobne alebo sa môžu v súlade s § 6 ods. 6 zákona o pozemkových úpravách nechať zastúpiť splnomocnencom, ktorý koná na základe plnomocenstva osvedčeného notárom. V prípade pozemkov vo vlastníctve Slovenskej republiky a pozemkov vlastníkov, ktorí nie sú známi, alebo ktorých miesto pobytu nie je známe, vykonáva práva a povinnosti podľa § 6 ods. 5 zákona o pozemkových úpravách Slovenský pozemkový fond a správca.

Keďže parcely tvoriace obvod projektu JPÚ Kobyly sú vo vlastníctve viac ako desiatich vlastníkov, správny orgán v zmysle 8 ods. 1 písm. c) zákona v bode IV. výroku tohto rozhodnutia určil lehotu na uskutočnenie prvého zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav, na ktorom v súlade s ustanovením § 23 zákona vznikne združenie účastníkov pozemkových úprav.

Rozsah a skladba projektovej dokumentácie na vypracovanie a vykonanie projektu JPÚ Kobyly je uvedený v súlade s § 8 ods. 1 písm. f) zákona v bode IV. výroku tohto rozhodnutia.

Podľa § 7 ods. 5 zákona o pozemkových úpravách, ak je menej ako 50 účastníkov konania, rozhodnutie o povolení alebo nariadení pozemkových úprav sa im doručí do vlastných rúk. V ostatných prípadoch sa rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou.

Na základe vyššie uvedeného bolo rozhodnuté tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia (doručenia) na Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor, Dlhý rad 16, Bardejov.

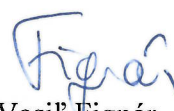
Vzhľadom na to, že v konaní o JPÚ v k. ú. Kobyly je viac ako 50 účastníkov konania v zmysle § 8 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách sa toto rozhodnutie doručuje verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a to tak, že sa vyvesí na úradnej tabuli a webovom sídle Okresného úradu Bardejov a tiež na úradnej tabuli Obce Kobyly po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov a nadobudnutí právoplatnosti preskúmateľne súdom podľa § 177 a nasl. zák. č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok.

Príloha:

- grafická príloha s vyznačením hraníc obvodu JPÚ Kobyly




Ing. Vasil' Fignár
vedúci odboru

Doručuje sa:

1. Účastníkom konania verejnou vyhláškou:

- Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor, Dlhý rad 17, 085 01 Bardejov – úradná tabuľa
- Okresný úrad Bardejov, pozemkový a lesný odbor – elektronická úradná tabuľa
- Okresný úrad Bardejov, Fabasoft - CUET
- Obec Kobyly, Kobyly 57, 086 22 Kľušov – úradná tabuľa

Na vedomie:

1. Jozef Múdry, Kobyly 58, 086 22 Kľušov (žiadateľ)
2. Okresný úrad Bardejov, katastrálny odbor, Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
3. Obec Kobyly, Kobyly 57, 086 22 Kľušov
4. FARMA AGRO-Dúbrava s.r.o., Kobyly 227
5. Slovenský pozemkový fond, P.O.BOX 14, Bratislava 45, 840 05 Bratislava
6. GIS – Bardejov s.r.o. Hurbanova 18, 085 01 Bardejov (zhotoviteľ)

Vyvesené dňa:
(podpis, pečiatka)

18. 1. 2023
Heal

Okresný úrad Bardejov
Pozemkový a lesný odbor
Dlhý rad 16, 085 01 Bardejov
-3-

Zvesené dňa:
(podpis, pečiatka)



PJPÚ KOBLY - "Porvazky"
výmera obvodu = 12 9518 m²