

Zásady na umiestnenie nových pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav Veľká Bytča

Kraj: Žilinský Okres: Bytča Obec: Bytča Kat. úz.: Veľká Bytča

1. Všeobecný popis

Hlavným cieľom Zásad na umiestnenie nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode projektu pozemkových úprav Veľká Bytča v katastrálnom území Veľká Bytča vykonávaných formou jednoduchých pozemkových úprav (ďalej len „JPÚ“) je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade:

- so zákonom 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“)
- so všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFUÚ“)
- s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav (ak nie sú v rozpore so zákonom, VZFUÚ a záujmami ostatných účastníkov konania)
- cieľmi projektu pozemkových úprav

Vypracovanie ZUNP sa riadi ustanoveniami §11 ods. 18 zákona. Podľa tohto odseku Okresný úrad Žilina – pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OÚ-PLO“) prerokuje s vlastníckmi ich návrhy a požiadavky pre určenie nových pozemkov a pravidlá uvedené v § 11 ods. 2 a 3 zákona.

Zmyslom ZUNP je zapojiť do tvorby nového usporiadania územia účastníkov pozemkových úprav a stanoviť pravidlá, ktorými sa bude riadiť postup tvorby nového usporiadania územia.

Dohodnuté ZUNP nesmú byť v rozpore s inými zákonmi, ktorých sa konanie o pozemkových úpravách dotkne. Obsah zásad nie je priamo zákonom stanovený, avšak spôsob jeho návrhu vychádza z ustanovení § 11 zákona.

V rámci prerokovania návrhu zásad pre umiestnenie nových pozemkov sa určia všeobecné princípy postupov pri umiestňovaní nových pozemkov, bez definovania konkrétneho riešenia. Určí sa spôsob vyrovnania, uvedú sa špecifické požiadavky vlastníkov, ktoré bude možné zapracovať, len ak nebudú v rozpore so zákonom a s väčšinovými záujmami ostatných účastníkov (t. j. vlastníkov 2/3 výmery pozemkov v obvode JPÚ).

Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov na iných (nových) pozemkoch, alebo ak s tým vlastník súhlasí, poskytne sa vyrovnanie v peniazoch.

2. Použité podklady

- Operát katastra nehnuteľností (písomná a grafická časť)
- Schválené úvodné podklady :
 - Operát obvodu JPÚ
 - Register pôvodného stavu
 - Mapa hodnoty pozemkov
 - Znalecký posudok č. 75/2014
 - Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia
 - MÚSES
- Zápisnice z prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov
- Zákon č. 330/1991 Zb.

3. Stanovenie kritérií vyrovnania v pozemkoch

Pri stanovení kritérií vyrovnania v pozemkoch sa vychádza z §11 zákona:

1. Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú. OÚ-PLO musí zohľadniť tiež úbytky pre spoločné zariadenia a opatrenia.
2. Vyrovnanie sa poskytuje vlastníkom pozemkov a spoluvlastníckych podielov na iných pozemkoch (ďalej len „nový pozemok“). OÚ-PLO pri výbere nových pozemkov prihliada na prevádzkovo-ekonomické pomery všetkých účastníkov a na okolnosti, ktoré ovplyvňujú využívanie, zhodnocovanie a výnos z pozemkov, pričom sa prihliada najmä na prírodné podmienky, vhodnú organizáciu pôdneho fondu jednotlivých poľnohospodárskych podnikov, pomer jednotlivých druhov pozemkov v obvode pozemkových úprav, vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov, záujmy ochrany životného prostredia a územnoplánovaciú dokumentáciu.
3. Nové pozemky majú byť svojím druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami.
4. Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov nepresahuje 25 % hodnoty pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. Na prekročenie tejto hranice je potrebný súhlas vlastníka (účastníka PÚ).
5. Nové pozemky sú primerané, ak rozdiel výmery pôvodných pozemkov a nových pozemkov nepresahuje 5 % výmery pôvodných pozemkov vrátane pozemkov alebo ich častí potrebných na spoločné zariadenia a opatrenia. Na prekročenie tejto hranice je potrebný súhlas vlastníka (účastníka PÚ).

6. Pozemky, alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku pôdu alebo ostatnú pôdu do výmery 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 do 400 m² a určí sa ich spoluvlastnícky podiel.
7. Pozemok môže mať menšiu výmeru ako 400 m², ak ide o pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia alebo sa vytvárajú susedné pozemky oddelené hranicou druhu pozemku alebo nie je možné vytvoriť väčší pozemok z dôvodu členitosti terénu.

Kritéria pre umiestňovanie nových pozemkov

Kritériá sú navrhované na základe zistených skutočností a požiadaviek účastníkov konania:

- a) Nové pozemky musia byť navrhnuté tak, aby boli prístupné z existujúcich alebo novonavrhovaných komunikácií. Navrhnutá cestná sieť môže byť podľa potreby zhrustená.
- b) Pozemky jednotlivých vlastníkov budú zlučované v rámci stanovených projektových blokov ak to bude technicky možné tak, že všetky pôvodné pozemky a podiely sa zlúčia do jedného alebo minimálneho počtu nových pozemkov; predstavenstvo združenia určilo 1 projekčný blok, v rámci ktorého boli vyčlenené plochy, kde budú umiestňované nové pozemky v členení podľa vlastníctva a vlastníckych podielov, tak ako je zobrazené v grafickej časti operátu ZUNP,
- c) Ak súčet výmer vlastníckych podielov jedného vlastníka (po znížení o príspevok na spoločné zariadenia a opatrenia) je menší ako 400 m² a nedá sa uplatniť postup podľa bodu 3.7 ZUNP, zlúči sa tento s ostatnými takýmito vlastníckymi a vyčlení sa im spoločný pozemok a vlastníkom sa určí ich spoluvlastnícky podiel v spoločnom pozemku, pričom súčet výmer spoluvlastníckych podielov musí byť väčší ako 400 m².
- d) Nové pozemky budú umiestňované v jednom projekčnom bloku, ktorý je rozdelený na 5 častí v členení v zmysle grafickej prílohy .
- e) Novým pozemkom budú určené také druhy pozemkov, aké boli navrhnuté vo VZFUÚ.

4. Stanovenie kritérií vyrovnania v peniazoch

V zmysle § 11 ods. 8 zákona ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov v celkovej výmere do 400 m² poskytne sa 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.

V zmysle § 11 ods. 11 zákona na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu OÚ-PLO nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastníka vyrovnanie v peniazoch, nesmú sa previesť ani zaťažiť. Na návrh OÚ-PLO správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viažu, o čom sa vlastníka písomne upovedomí.

Uplatnenie nároku na vyrovnanie v peniazoch za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely do 400 m² možno uplatniť iba písomne na Okresný úrad Žilina – pozemkový a lesný odbor, Andreja Kmeťa 17, 011 39 Žilina, v lehote do 15 dní odo dňa doručenia ZUNP.

5. Obmedzenia

V zmysle § 11 zákona:

- 1) Na účel pozemkových úprav rozhodnutím OÚ-PLO môžu sa zriadiť alebo zaniknúť iné vecné práva k pozemku; pri zriadení iného vecného práva OÚ-PLO určí mieru zohľadnenia ujmy v rozdeľovacom pláne.
- 2) Na účel pozemkových úprav rozhodnutím OÚ-PLO možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.

Konkrétne iné obmedzenia v obvode JPÚ (ochranné pásma):

- Elektrické vedenie vzdušné pri napätí od 1 kV do 35 kV vrátane - 10 m od krajného vodiča
- Elektrické vedenia podzemné pri napätí do do 110 kV - 1m
- Transformovne z vysokého napätia na nízke napätie - 10 m
- Plynovody a ich prípojky s menovitou svetlosťou do 200 mm - 4 m od osi vedenia
- Vodovodné a kanalizačné potrubie do DN 500 - 1,5 od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia, na DN 500 - 2,5 m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia
- Slaboprúdové káble od osi kábla - 1 m

6. Úbytky plôch

Medzi spoločné zariadenia a opatrenia, ktoré slúžia vlastníkom pozemkov v obvode pozemkových úprav podľa zákona č. 330/1991 Zb. patria:

- cestné komunikácie (poľné a lesné cesty) slúžiace na sprístupnenie pozemkov a súvisiace stavby (mosty, priepusty a pod.),
- protierózne opatrenia slúžiace na ochranu pôdy pred veternou eróziou a vodnou eróziou a súvisiace stavby (zatravnienia, zalesnenia, vetrolamy, vsakovacie pásy, terasy a pod.),
- opatrenia na ochranu životného prostredia, ktoré spočívajú hlavne vo vytvorení ekologickej stability a podmienok biodiverzity krajiny (biokoridory, biocentrá, interakčné prvky, sprievodná zeleň),
- vodohospodárske opatrenia, ktoré zabezpečujú krajinu pred prívalovými vodami a podmáčaním a zabezpečujú zdroj vody na krytie vlahového deficitu (nádrže, poldre, odvodnenia a závlahy),
- ďalšie spoločné zariadenia a opatrenia.

V zmysle schválených všeobecných zásad funkčného usporiadania územia je pre spoločné zariadenia a opatrenia potrebná **výmera 0,3544 ha**, v členení: komunikačné opatrenia vo výmere **0,3544 ha** (2,3 %).

Podľa § 11 ods. 7 zákona, ak je potrebné pre spoločné zariadenia a opatrenia vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy alebo inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu v poradí pôvodné neknihované pozemky, následne pozemky ostatných vlastníkov. Nakoľko v obvode projektu sa nenachádzajú takéto pozemky vo vlastníctve štátu, na komunikačné opatrenia sa použijú pozemky vo vlastníctve všetkých vlastníkov.

Podľa § 12 ods. 8 zákona, potrebu pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia znášajú všetci účastníci, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v obvode pozemkových úprav, t. j. 2,3 %.

7. Vlastníctvo k pozemkom kde sú, alebo budú vybudované spoločné zariadenia a opatrenia

Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia, nadobudne Mesto Bytča za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby spoločných zariadení a opatrení. V zmysle § 11 ods. 20 zákona pozemky určené na spoločné zariadenia a opatrenia nemožno scudziť ani zaťažiť. Možno ich použiť len na účely upravené osobitným predpisom (zákon č. 50/1976 Zb.)

8. Užívanie

V súčasnosti v obvode JPÚ užíva poľnohospodársku pôdu jeden poľnohospodársky subjekt HANNIBAL, s.r.o .

Z predbežného zisťovania záujmu účastníkov konania vyplýva, že po novom usporiadaní pozemkov majú záujem vlastníci užívať svoje pozemky.

9. Postup schvaľovania

ZUNP pozostávajú z písomnej časti a z grafickej časti. Písomná časť ZUNP obsahuje všeobecný popis, stanovenie kritérií vyrovnania v pozemkoch a peniazoch, obmedzenia účastníkov konania, využitie jednotlivých plôch v k. ú., úbytky plôch, vlastníctvo k pozemkom, ktoré sú alebo budú patriť do spoločných zariadení a opatrení a verejných zariadení a opatrení, užívanie pozemkov a postup schvaľovania ZUNP. Grafická časť ZUNP obsahuje zakres hranice obvodu projektu pozemkových úprav, zakres hraníc ochranných pásiem inžinierskych sietí, zakres jestvujúcej a navrhovanej cestnej siete a objektov, ktoré budú súčasťou spoločných a verejných zariadení a opatrení, vodné toky a vodné plochy a navrhované druhy pozemkov.

Návrh ZUNP bol predložený predstavenstvu Združenia účastníkov pozemkových úprav Veľká Bytča. Následne bol s predstavenstvom prerokovaný a na základe výsledkov rokovania upravený.

V zmysle § 11 ods. 23 zákona sa zásady na umiestnenie nových pozemkov zverejnia verejnou vyhláškou na úradnej tabuli správneho orgánu a internetovej stránke správneho orgánu **na 15 dní** a taktiež na mestskom úrade v Bytči. Zároveň sa zásady na umiestnenie nových pozemkov doručia do vlastných rúk známym vlastníkom (vlastníkom, ktorých miesto trvalého pobytu je známe).

Námietky proti ZUNP aj s ich odôvodnením možno podať písomne na Okresný úrad Žilina – pozemkový a lesný odbor, Andreja Kmeťa 17, 011 39 Žilina v lehote **do 15 dní** odo dna doručenia ZUNP.

V zmysle § 11 ods. 23 zákona ZUNP sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov, na ktorých boli povolené pozemkové úpravy. Za súhlas sa považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.

Platnosť ZUNP a platné znenie ZUNP bude účastníkom pozemkových úprav oznámené verejnou vyhláškou na úradnej tabuli mesta Bytča.

Platné ZUNP sa doručia Združeniu účastníkov pozemkových úprav Veľká Bytča.

v Žiline dňa 26. 11. 2014

Vypracoval: Ing. Ján Sýkora - GEODET

Ing. Ján Sýkora – GEODET

013 19 Kľače č. 123

IČO: 47355140