

PROJEKT POZEMKOVÝCH ÚPRAV ROZTOKY

ZÁSADY UMIESTNENIA NOVÝCH POZEMKOV

(PÍSMONÁ ČASŤ)

1. Úvod

Hlavným cieľom zásad pre umiestnenie nových pozemkov (ďalej len „ZUNP“) v obvode projektu pozemkových úprav (ďalej len „OPPÚ“) je stanoviť pravidlá pre umiestnenie nových pozemkov v súlade:

- s všeobecnými zásadami funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFUÚ“),
- s požiadavkami účastníkov pozemkových úprav (ak nie sú v rozpore so VZFUÚ, so zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v platnom znení (ďalej len „zákon“) a so záujmami ostatných účastníkov konania,
- s Metodickým listom (ML) č. PPÚ - 5/2022. Doporučený postup prác pri spracovaní, odovzdávaní a kontrole dokumentácie projektu pozemkových úprav: Zásady umiestnenia nových pozemkov,
- s dodržaním zákonných kritérií.

V rámci prerokovania návrhu ZUNP sa určili všeobecné princípy postupov pri umiestňovaní nových pozemkov, bez definovania konkrétneho riešenia. Určil sa spôsob vyrovnania, výška príspevkov na spoločné zariadenia a opatrenia (ďalej len „SZO“), využitie plôch na iné účely, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú SZO, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú štátne komunikácie, potoky a pod.

V návrhu ZUNP je použitých niekoľko pojmov, ktoré je potrebné vysvetliť, nakoľko sa v texte viackrát opakujú a ich nesprávne pochopenie by mohlo viesť k mylnej interpretácii navrhnutých ZUNP.

1.1 Vybrané základné pojmy

Obvod projektu pozemkových úprav (OPPÚ) - súhrn všetkých pozemkov určených pre vypracovanie a vykonanie projektu pozemkových úprav.

Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) - navrhujú spôsob funkčného využívania územia v OPPÚ, ako aj infraštruktúru vidieckej krajiny formou technických, biologických, ekologických, ekonomických a právnych opatrení. Hlavným cieľom VZFUÚ v OPPÚ je poriadok v priestore.

Združenie účastníkov pozemkových úprav - je právnickou osobou, ktorá vzniká na prvom zhromaždení účastníkov pozemkových úprav.

Predstavenstvo - je výkonným orgánom združenia účastníkov, ktoré zastupuje združenie účastníkov v konaní o pozemkových úpravách.

Pôvodný pozemok - je pozemok alebo jeho časť, alebo spoluvlastnícky podiel, s ktorým vstupuje vlastníck do konania o pozemkových úpravách a ktorý sa nachádza v OPPÚ a za ktorý bude v konaní o pozemkových úpravách vyčlenený nový pozemok alebo pozemky.

Nový pozemok - pozemok, ktorý sa na základe vyrovnania v zmysle týchto ZUNP poskytuje vlastníkom pozemkov a vlastníkom spoluvlastníckych podielov a je zapísaný v rozdeľovacom pláne v registri nového stavu (ďalej len „RNS“).

Hodnota pozemku - je určená podľa druhu pozemku vedeného v katastri nehnuteľností (podľa druhu pozemku parcely CKN) spresneného na základe komisionálneho zistenia v rámci spresňovania druhov pozemkov v OPPÚ a podľa bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (ďalej len „BPEJ“). **Hodnota pozemku nie je trhovú cenu pozemku!**

Register pôvodného stavu (ďalej len „RPS“) - obsahuje geodetické a popisné údaje o pozemkoch alebo ich častiach a právnych vzťahoch k nim, vstupujúcich do pozemkových úprav, aktualizované ku dňu uvedenému v aktuálnej etape vypracovania projektu pozemkových úprav. Súčasťou RPS je aj ohodnotenie jednotlivých pozemkov a zoznam účastníkov pozemkových úprav.

Spoločné zariadenia a opatrenia (SZO) - slúžia vlastníkom pozemkov v OPPÚ (poľné a lesné cesty, biocentrá, sprievodná zeleň ciest, poldre a ďalšie zariadenia a opatrenia v zmysle zákona).

Verejné zariadenia a opatrenia (VZO) - slúžia obyvateľom obce riešeného územia (zariadenia na rekreáciu, športové zariadenia, zariadenia na dodávku pitnej vody, čistenie odpadových vôd, skládky tuhého komunálneho odpadu, cestné komunikácie okrem poľných a lesných ciest a ďalšie verejné zariadenia a opatrenia v zmysle zákona).

Projektový blok - OPPÚ je z technologického dôvodu vhodné rozdeliť do viacerých častí (projektových blokov). Ich veľkosť je určená v závislosti od miestnych pomerov vychádzajúc z konfigurácie terénu, druhov pozemkov alebo charakteru užívania, či hodnoty pozemkov a ďalších miestnych špecifik obvykle uznávaných v obci tak, aby vznikli vnútorne homogénne bloky. Projektový blok je zložený z jednej alebo viacerých projekčných lokalít.

Projekčná lokalita - plocha ohraničená nezrušiteľnými prírodnými alebo umelými zameranými prekážkami (rieka, potok, kanál, štátne cesty, existujúce poľné a lesné cesty, lesy, ...) a navrhnutými plochami spoločných a verejných zariadení a opatrení, ktorá vytvára homogénny plošný celok slúžiaci k vyrovnaniu, t. j. vyčleňovaniu nových pozemkov náhradou za pôvodné pozemky v zmysle schválených ZUNP.

Pôdny celok - je skupina pozemkov s približne rovnakou sklonitosťou, kvalitou pôdy, vodným režimom, pričom je ohraničený nezrušiteľnými prekážkami (prírodnými alebo umelými).

1. 2 Základné údaje o PPÚ Roztoky

Kraj	Prešovský
Okres	Svidník
Katastrálne územie	Roztoky
Výmera OPPÚ Roztoky	577 ha
Výmera poľnohospodárskej pôdy v OPPÚ Roztoky	371 ha
Výmera lesných pozemkov v OPPÚ Roztoky	135 ha
Výmera iných plôch	72 ha

1. 3 Stav RPS pred komasáciou

UKAZOVATEĽ	RPS
Počet parciel	1416
- parciel registra CKN	6
- parciel určeného operátu (EKN)	1410
- spoločných nehnuteľností	0
- "nesceľovaných" pozemkov	0
Počet vlastníkov	400
- známych vlastníkov so známym pobytom (TVL=0,1,2)	156
- známych vlastníkov so známym trvalým pobytom v obci (TVL=0,1,2)	43

- ostatných vlastníkov	244
- duplicitných vlastníkov	0
- známych vlastníkov so známym pobytom s vyrovnaním v peniazoch	0
- ostatných vlastníkov s vyrovnaním v peniazoch	0
Počet vlastníckych vzťahov	15233
Počet parciel s jedným vlastníkom v 1/1	240
Počet parciel v spoluvlastníctve	1176
Priemerný počet spoluvlastníkov na parcelu v spoluvlastníctve	11,03
Maximálny počet spoluvlastníkov na parcelu	203
Priemerná výmera parcely [m2]	4074,70
Priemerný počet spoluvlastníkov na 1 parcelu za obvod PPÚ	10,76
Priemerný počet parciel na 1 vlastníka	38,33
Priemerná výmera vlastníctva 1 vlastníka [m2]	14424,43

1. 4 Počet parciel jedného vlastníka (okrem SR, VÚC a Obce)

PARCIEL	RPS
1 parcela	64
2-5 parciel	37
6-10 parciel	14
11-25 parciel	133
26-50 parciel	55
51-100 parciel	74
101-200 parciel	15
viac ako 200 parciel	3
Spolu:	395

1. 5 Počet spoluvlastníkov na jednu parcelu (okrem SR, VÚC a Obce)

VLASTNÍKOV	RPS
1 vlastník	144
2-5 spoluvlastníkov	539
6-10 spoluvlastníkov	352
11-25 spoluvlastníkov	251
26-50 spoluvlastníkov	1
51-100 spoluvlastníkov	0
101-200 spoluvlastníkov	22
viac ako 200 spoluvlastníkov	1
Spolu:	1310

1. 6 Výmera vlastníctva jedného vlastníka (okrem SR, VÚC a Obce)

VÝMERA	RPS
do 400 m2	106
401-5000 m2	118
5001-10000 m2	66
10001-50000 m2	91
50001-100000 m2	12
viac ako 10 ha	2
Spolu:	395

1. 7 Počet potencionálnych vlastníkov s nárokom na vyrovnanie v peniazoch

UKAZOVATEĽ	RPS
Celková výmera poľnohospodárskej, nepoľnohospodárskej a nelesnej pôdy do 400 m2	
- známi vlastníci (Typ vlastníka = 0)	19
- neznámi vlastníci (Typ vlastníka = 3, 4)	97
Spolu:	116
Celková výmera lesných pozemkov do 2 000 m2	
- známi vlastníci (Typ vlastníka = 0)	53
- neznámi vlastníci (Typ vlastníka = 3, 4)	129
Spolu:	182

1. 8 Projektové bloky a projekčné lokality

Obvod projektu pozemkových úprav Roztoky tvorí pre potreby pozemkových úprav **5 projektových blokov**, ktoré sú označené číslom a názvom projektového bloku. Každý projektový blok je rozdelený na projekčné lokality so svojím číslom a názvom projekčnej lokality. Celkový počet **projekčných lokalít je 33**. Tie sú ohraničené prirodzenými hranicami, čiže existujúcimi alebo novonavrhovanými cestami, vodnými tokmi, hranicami lesných pozemkov a ostatnými prirodzenými terénnymi hranicami. Do projektových blokov a projekčných lokalít budú projektované nové pozemky jednotlivých vlastníkov. Rozdelenie OPPÚ na projektové bloky a projekčné lokality vychádza z pokynov uvedených v ML č. PPÚ - 5/2022 a je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Projektový blok	Názov projektového bloku	Číslo projekčnej lokality	Projekčná lokalita	Názov projekčnej lokality
1	Fortiska luka	1	1a	VT1d
		2	1b	Medzi potokmi
		3	1c	Nad družstvom
		4	1d	NBV
		5	1e	VT5
		6	1f	Fortiska luka
		7	1g	Cesta1
		8	1h	Stavenec

2	Stavenec	9	2a	Záhrady
		10	2b	VT6
		11	2c	Ortoviska
		12	2d	Dolinky
		13	2e	Podomky1
		14	2f	Podomky2
		15	2g	Rakovec
3	Hvezdáreň	16	3a	VT1a
		17	3b	Za dedinou
		18	3c	Za Lieštinou
		19	3d	Cesta2
		20	3e	Hvezdáreň
		21	3f	Pod hvezdárňou
4	Kýčerka	22	4a	Nad kasarňami
		23	4b	Stredný vrch
		24	4c	Hrušovec
		25	4d	Nad kolibou
		26	4e	VT8
		27	4f	Na Kečkovce
		28	4g	Kamenec
5	Slatvina	29	5a	Prielohy
		30	5b	Pri Roztokách
		31	5c	Cesta3
		32	5d	Košariská
		33	5e	Orlické

2. Stanovenie kritérií vyrovnania v pozemkoch

Za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám patrí vlastníkom pozemkov vyrovnanie zodpovedajúce hodnote ich pozemkov a trvalých porastov, ktoré sa na nich nachádzajú; vyrovnanie patrí aj vlastníkom spoluvlastníckych podielov, pričom okresný úrad musí zohľadniť úbytky pre SZO.

Stanovené kritériá vyrovnania v pozemkoch musia byť realizované tak, aby nové pozemky boli svojím druhom, výmerou, hodnotou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom.

V procese vyrovnania je potrebné definovať okrem kritérií, ktoré sú definované v § 11 zákona, aj kritériá, ktorých potreba sa objavila vzhľadom na miestne vlastnícke a užívacie pomery v katastrálnom území Roztoky.

2.1 Kritériá stanovené a aplikované podľa zákona

2.1.1 Kritérium podľa § 11, ods. 2 zákona.

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, lesných podnikov a hospodárskych subjektov,
- c) pomer jednotlivých druhov pozemkov (kultúr) v OPPÚ,
- d) vlastnosti a bonitu jednotlivých pozemkov,
- e) záujmy ochrany životného prostredia,
- f) územnoplánovaciu dokumentáciu.

2. 1. 2 Kritérium podľa § 11, ods. 3 a ods. 6 zákona

Nové pozemky majú byť svojim druhom, výmerou, bonitou, polohou a hospodárskym stavom primerané pôvodným pozemkom, pričom sa prihliada na výhody získané pozemkovými úpravami. Pri zmene druhu pozemkov z dôvodov riešenia protierózných opatrení a iných opatrení navrhnutých vo VZFUÚ sa za pôvodný druh pozemku považuje navrhovaný stav. Nové určenie hodnoty takého pozemku sa vykoná v rámci aktualizácie RPS.

Ak s tým vlastníci súhlasí, nemusia byť pri vyrovnaní dodržané kritériá uvedené (§ 11, ods. 6 zákona).

- #### 2. 1. 3 Kritérium podľa § 11, ods. 4 zákona - odchýlka hodnoty nových pozemkov
- Nové pozemky vlastníka sú primerané, ak rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov vlastníka nepresahuje **10 % hodnoty pôvodných pozemkov** vrátane pozemkov alebo ich časti potrebných na SZO. **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 OPPÚ si môžu vlastníci určiť rozdiel hodnoty pôvodných 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**.

- #### 2. 1. 4 Kritérium podľa § 11, ods. 5 zákona - odchýlky od výmery pri nových pozemkoch
- 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 SZO. **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**.

- #### 2. 1. 5 Kritérium podľa § 11, ods. 7 zákona - spoločné zariadenia a opatrenia

Ak je potrebné pre SZO vyčleniť nevyhnutnú výmeru poľnohospodárskej pôdy, lesných pozemkov alebo inej pôdy, použijú sa najprv pozemky vo vlastníctve štátu alebo obce.

Ak nie je dostatok výmery pozemkov vo vlastníctve štátu a obce v uvedenom poradí, potrebu pozemkov na SZO znášajú všetci účastníci okrem vlastníkov, ktorí súhlasili s vyrovnaním v peniazoch, a to podľa pomeru ich nárokov na vyrovnanie k výmere všetkých pozemkov v OPPÚ (§ 12, ods. 8 zákona).

- #### 2. 1. 6 Kritérium podľa § 11, ods. 8 zákona

Ak s tým vlastníci súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka

v OPPÚ do 400 m² vrátane trvalých porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.

2. 1. 7 Kritérium podľa § 11, ods. 9 zákona

Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom celkovej výmery vlastníka do 2 000 m² vrátane lesných porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi správcom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.

2. 1. 8 Kritérium podľa § 11, ods. 11 zákona

Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný súhlas vlastníka v písomnej forme. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa odsekov 2. 1. 6 a 2. 1. 7, sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa odseku 2. 1. 13. Na návrh okresného úradu správa katastra vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v odseku 2. 1. 13. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb, ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, o čom sa vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.

2. 1. 9 Kritérium podľa § 11, ods. 12 zákona

Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods. 4 (§ 151a až 151n a § 602 Občianskeho zákonníka) zriadiť alebo zrušiť iné vecné právo k pozemku. Pri zriadení iného vecného práva okresný úrad určí mieru zohľadnenia ujmy v rozdeľovacom pláne.

2. 1. 10 Kritérium podľa § 11, ods. 13 zákona

Pozemky, ktoré patria do OPPÚ a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti.

2. 1. 11 Kritérium podľa § 11, ods. 14 zákona

Okresný úrad môže na účely pozemkových úprav rozhodnutím § 14 ods. 4 (§ 151a až 151n a § 602 Občianskeho zákonníka) zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.

2. 1. 12 Kritérium podľa § 11, ods. 15 a ods. 16 zákona - umiestnenie vlastníkov s malými výmerami

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 určení druhu pozemku na novom pozemku sa vychádza z prevažujúceho druhu pozemku pôvodného pozemku, hodnota trvalého porastu sa pritom nezohľadňuje. 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. Pozemok môže mať **menšiu výmeru ako 400 m²**, ak ide o pozemky určené na SZO 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.

Ak ide o **lesné pozemky**, najmenšia výmera pozemkov na toto opatrenie je **2 000 m²**. Pozemok môže mať **menšiu výmeru ako 2 000 m²**, ak ide o pozemok určený na SZO alebo s ohľadom na rozmiestnenie ostatných lesných pozemkov.

2. 1. 13 Kritérium podľa § 11, ods. 17 zákona

Štát prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu alebo správcu na účel pozemkových úprav **môže kúpiť** pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom v OPPÚ uvedených v odsekoch 2. 1. 6 a 2. 1. 7 na účel vytvorenia väčších celkov alebo pre potreby štátu, **ak ich vlastníci ponúknu na predaj alebo ak vlastníci súhlasia s predajom**. Štát prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu alebo správcu môže kupovať aj ďalšie pozemky, ak ich vlastníci ponúknu na odpredaj. Cena pozemku a trvalého porastu na ňom sa určí podľa osobitného predpisu (Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav).

2. 1. 14 Kritérium podľa § 11, ods. 19 zákona

Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia opatrenia, okrem pozemkov uvedených v odseku 2.1.16, nadobudne obec, v ktorej obvode sa pozemky nachádzajú, za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby SZO. 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.

2. 1. 15 Kritérium podľa § 11, ods. 20 zákona

Pozemky určené na SZO nemožno scudziť ani zaťažiť. Toto obmedzenie sa vyznačí v katastri nehnuteľnosti na základe rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav.

Okresný úrad môže rozhodnutím obmedzenie zrušiť, ak je to potrebné pre rozvoj územia a v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou; podmienkou je zachovanie prístupu k pozemkom a zachovanie funkcií vodohospodárskych zariadení. Obmedzenie sa nevzťahuje na zaťaženie pozemkov, ak ide o budovanie inžinierskych sietí, pričom zaťaženie z tohto dôvodu nesmie obmedziť účel SZO.

2. 1. 16 Kritérium podľa § 11, ods. 21 zákona

Pozemky určené projektom pozemkových úprav pre územný systém ekologickej stability regionálneho a nadregionálneho charakteru, ako aj pozemky na vybudovanie SZO 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.

2. 1. 17 Kritérium podľa § 6, ods. 4 zákona

Ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania.

2. 2 Kritériá, ktoré nie sú stanovené podľa zákona

Kritériá navrhované na podklade zistených skutočností z prerokovania návrhov a požiadaviek vlastníkov a na podklade vyhodnotenia dotazníkovej ankety.

2. 2. 1 Umiestňovanie nových pozemkov

2. 2. 1. 1 Nové pozemky sa budú umiestňovať do novovytvorených **projektových blokov**. Každý projektový blok obsahuje niekoľko **projekčných lokalít (1a až 5e)**.
2. 2. 1. 2 Umiestnenie nových pozemkov bude prerokované s každým známym účastníkom so známym pobytom.
2. 2. 1. 3 Vlastnícke podiely pôvodných pozemkov budú v rámci OPPÚ zlučované do väčších celkov tak, aby sa celkový počet parciel zmenšil na minimum.
2. 2. 1. 4 Umiestňovanie nových pozemkov bude realizované v rámci jednotlivých projektových blokov. V odôvodnených prípadoch, ak to nebude brániť účelu pozemkových úprav, nevylučuje sa presúvanie pozemkov medzi projektovými blokmi. Hranice projektových blokov sú znázornené v grafickej prílohe týchto zásad.
2. 2. 1. 5 V odôvodnených prípadoch sa môžu pozemky tých vlastníkov, ktorí budú svoj pozemok prenajímať, umiestňovať na jednom mieste (v rovnakom projektovom bloku), tak aby pri prenájme tvorili jeden súvislý celok. Umiestnenie týchto pozemkov môže byť konzultované aj s doterajším, alebo budúcim užívateľom.

2. 2. 1. 6 Ak nebude možné s vlastníkom dohodnúť umiestnenie nových pozemkov, budú sa nové pozemky umiestňovať prevažne do tých projektových blokov, kde mal pôvodný vlastník väčšinový výmeru.
2. 2. 1. 7 V prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov ich forma vlastníctva po vyrovnaní v nových pozemkoch zostane zachovaná.
2. 2. 1. 8 Pri umiestňovaní nových pozemkov, pokiaľ to bude možné, môžu byť v prípade záujmu vlastníkov zohľadnené príbuzenské vzťahy, a nové pozemky môžu byť umiestňované vedľa seba. Na požiadanie môžu byť vedľa seba umiestnené aj pozemky podnikateľských subjektov, ktorých majitelia sú v akomkoľvek príbuzenskom vzťahu.
2. 2. 1. 9 Pozemky, ktoré sa nachádzajú pod stavbami (rodinný dom, obydlie, hospodárska budova, vodojem, studňa, transformačná stanica, iná stavba, oplotené plochy pozemkov presahujúce z územia mimo OPPÚ a pod.), budú mať výmeru určenú na základe zamerania v predchádzajúcich etapách projektu. V tomto prípade nebudú splnené kritériá stanovené zákonom. Ak sa s pôvodnými vlastníkami pozemkov nedohodne iné umiestnenie nových pozemkov, vlastníctvo k týmto pozemkom budú mať pôvodní vlastníci.
2. 2. 1. 10 Pri umiestňovaní nových pozemkov sa môže prihliadať aj na to, či vlastník dá svoje pozemky do nájmu inej osobe alebo bude na nich hospodáriť sám.
2. 2. 1. 11 S ohľadom na odstavec 2. 1. 3, z dôvodu výrazných rozdielov jednotkových hodnôt pozemkov aj vnútri projektových blokov sa určuje maximálny rozdiel hodnoty pôvodných pozemkov a nových pozemkov **až do výšky 25 % (§ 11, ods. 4 zákona). S písomným súhlasom vlastníka** možno v jeho neprospech prekročiť prípustný rozdiel hodnoty nových pozemkov bez nároku na vyrovnanie v peniazoch.
2. 2. 1. 12 Neznámych vlastníkov (známy vlastník s neznámym pobytom) pri umiestňovaní nových pozemkov bude zastupovať Slovenský pozemkový fond alebo Lesy Slovenskej republiky, š. p. (**§ 17 zákona**).
2. 2. 1. 13 Každému neznámemu vlastníkovi bude navrhnutý nový pozemok za dodržania zákonných kritérií. Nové pozemky tohto typu vlastníkov budú umiestnené, pokiaľ to bude možné, vedľa seba tak aby tvorili súvislý blok parciel, ktorý bude možné prenajímať a riadne obhospodarovať. Takéto bloky parciel neznámych vlastníkov budú vo viacerých projekčných celkoch podľa množstva, výmery a hodnoty pozemkov týchto vlastníkov.
2. 2. 1. 14 Na základe písomného oznámenia začatia dedičského konania do 15. decembra 2022, môže zhotoviteľ so súhlasom Slovenského pozemkového fondu ako správcu neznámych vlastníkov, prihliadať na požiadavky umiestnenia nových pozemkov potencionálnych dedičov. Písomné oznámenie o začatí dedičského konania je potrebné zaslať na adresu: Okresný úrad Svidník, pozemkový a lesný odbor, Sov. hrdinov 102, 089 01 Svidník.

2. 2. 1. 15 V prípade, že sa medzi neznámymi vlastníkami vyskytujú osoby s rovnakým alebo podobným menom a priezviskom, prípadne s ďalším rovnakým alebo podobným osobným údajom, nové pozemky takýchto vlastníkov budú umiestnené, pokiaľ to bude možné, vedľa seba.
2. 2. 1. 16 V projektovom bloku č. 3 - Hvezdáreň, projekčná lokalita č. 3e - Hvezdáreň, pôdny celok č. 88, bude vyčlenený pozemok o výmere 415 m² pre poľovnícku chatu. Vlastníkom tohto pozemku bude Združenie súkromných spoluvlastníkov lesa Kút - Kuchtovce, pozemkové spoločenstvo Roztoky.
2. 2. 1. 17 Ak **užívateľ** obhospodarovaných pozemkov, ktorý sa nachádza v príslušnom projektovom bloku, **vlastní** v tomto projektovom bloku pozemky, má **prednostný nárok na umiestnenie** nových pozemkov na mieste obhospodarovaných pozemkov.
2. 2. 1. 18 Ak sa **užívatelia** obhospodarovaných pozemkov dohodnú na spoločnom rokovaní o vyčlení **nových pozemkov** v projektových blokoch, kde doposiaľ nevlastnia dostatočnú výmeru pozemkov, resp. výmeru pozemkov, ktorá je odlišná od výmery pozemkov, ktoré majú v užívaní, je **možný presun vlastníctva medzi projektovými blokmi** so súhlasom ostatných užívateľov pozemkov. O takomto presune medzi projektovými blokmi musí byť spísaná zápisnica za prítomnosti správneho orgánu a zhotoviteľa PPÚ Roztoky.

2. 2. 2 Prístupnosť pozemkov

Nové pozemky sa budú navrhovať tak, aby boli prístupné z existujúcich, alebo novonavrhovaných komunikácií. Navrhnutá cestná sieť môže byť v prípade potreby zhustená bez potreby zvýšenia percenta príspevku vlastníkov na SZO.

2. 3 Kritériá na riešenie nového stavu na lesnom pôdnom fonde

2. 3. 1 Nové lesné pozemky budú vyčleňované v celosti a ich vlastníkom budú doterajší vlastníci s podielom, ktorý sa určí na základe ich výmery pod schválenými lesnými pozemkami.
2. 3. 2 Pri vyčleňovaní nových lesných pozemkov sa uvažuje s ich pričlenením k súčasným lesným spoločenstvám.
2. 3. 3 Správa k jednotlivým novovytvoreným lesným pozemkom bude určená na základe rokovania s doterajšími užívateľmi pozemkov.

3. Stanovenie kritérií vyrovnaní v peniazoch

3. 1 Kritérium podľa § 11, ods. 8 zákona - vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 400 m²

Ak s tým vlastníci súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k pozemkom, okrem lesných pozemkov, v celkovej výmere vlastníka v OPPÚ **do 400 m²** vrátane trvalých porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa

vykoná medzi Slovenským pozemkovým fondom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav

3. 2 Kritérium podľa § 11, ods. 9 zákona - vyrovnanie v peniazoch za pozemky do 2 000 m²

Ak s tým vlastník súhlasí, vyrovnanie za pozemky alebo spoluvlastnícke podiely k lesným pozemkom celkovej výmery vlastníka **do 2 000 m²** vrátane lesných porastov na nich, sa poskytne v peniazoch. Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi správcom a vlastníkom pozemkov v lehote určenej v rozhodnutí o schválení projektu pozemkových úprav.

3. 3 Kritérium podľa § 11, ods. 11 zákona - podmienka vyrovnania v peniazoch

Na vyrovnanie v peniazoch je potrebný **súhlas vlastníka v písomnej forme**. Po doručení tohto súhlasu okresnému úradu nemožno súhlas odvolať. Pozemky, za ktoré žiada vlastník vyrovnanie v peniazoch podľa odsekov 2. 1. 6 a 2. 1. 7, sa nesmú previesť ani zaťažiť. To neplatí, ak ich nadobudol Slovenský pozemkový fond alebo správca podľa odseku 2. 1. 13. Na návrh okresného úradu, katastrálny odbor vyznačí poznámku o zákaze vlastníka nakladať s týmito pozemkami okrem prípadov uvedených v odseku 2. 1. 13. Ak je pozemok zaťažený právami tretích osôb (ťarchy), ktoré prechodom vlastníckeho práva nezanikajú, vyplatí sa vyrovnanie vlastníkovi po zohľadnení práv tretích osôb, ktoré na pozemku viaznu, **okrem prípadov ťarchy na vlastníka typu exekúcia alebo záložné právo**, o čom sa vlastník písomne upovedomí. Ak ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, Slovenský pozemkový fond alebo správca môže súhlasiť s vyrovnaním v peniazoch.

3. 4 Vyjadrenie súhlasu na uplatnenie nároku na vyrovnanie v peniazoch

Vlastníci pozemkov, ktorí spĺňajú kritériá podľa odstavca 3. 1 a 3. 2 si musia svoj nárok na vyrovnanie v peniazoch **uplatniť písomne** na adresu: Okresný úrad Svidník, pozemkový a lesný odbor, Sov. hrdinov 102, 089 01 Svidník (ďalej aj ako „OÚ-PLO“) v termíne do **15 dní** od doručenia týchto Zásad umiestnenia nových pozemkov. **Po tomto termíne bude považovaný návrh na vyrovnanie v peniazoch za bezpredmetný a vlastníkovi vzniká nárok na pozemok v spoluvlastníctve s inými vlastníkmi podľa odseku 2. 1. 12.**

4. Obmedzenia

Obmedzenia vlastníkov v nakladaní s pozemkami možno rozdeliť na:

4. 1 Obmedzenia vyplývajúce zo schválených VZFUÚ

Podľa § 10, ods. 7 zákona, schválené VZFUÚ v OPPÚ podľa ods. 6 zákona nahrádzajú na účely výstavby SZO rozhodnutie o umiestnení stavby, ak ide o prípady uvedené v § 12 ods. 4 písm. a) až d), rozhodnutie o využívaní územia vypracované v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy a rozhodnutie o vyňatí lesného pozemku.

4. 2 Obmedzenia vyplývajúce z existencie technických prekážok v OPPÚ

Obmedzenia vyplývajúce z existencie technických prekážok (cesta III. triedy, energetické vedenia, verejné vodovody a kanalizácie, plynárenské zariadenia

a plynovody, telekomunikačné vedenia, vodné zdroje, vodojemy, cintorín, transformačné stanice, iné stavby, ochranné pásmo lesa) sú vymenované a definované v schválených VZFUÚ v časti 5. 4. Obmedzujúce faktory využívania poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a ich ochranné pásma.

Obmedzenia uvedené v schválených VZFUÚ sú definované v zákone č. 251/2012 Z. z. o energetike v platnom znení, v zákone č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v platnom znení, v zákone č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení, v zákone č. 364/2004 Z. z. o vodách (vodný zákon) v platnom znení, vo vyhláske MŽP SR č. 29 z 21. 01. 2005, ktorou sa stanovujú podrobnosti o určovaní ochranných pásiem na ochranu vôd a v technických úpravách v ochranných pásmach vodných zdrojov v platnom znení, v zákone č. 326/2005 Z. z. o lesoch v platnom znení, v § 11 zákona NZ ČSSR č. 135/1961 Z. z. v platnom znení a v zákone NR SR č. 543/2022 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v platnom znení.

4. 3 Obmedzenia vyplývajúce zo zákona č. 330/1991 Z. z. o pozemkových úpravách

OÚ-PLO v rozhodnutí o nariadení pozemkových úprav v k. ú. Roztoky v zmysle § 26 zákona obmedzil účastníkov pozemkových úprav v nasledovných činnostiach pri nakladaní s pozemkami: meniť spôsob využitia pozemku; zriaďovať, meniť alebo zrušiť vodohospodárske zariadenia, stavby na dotknutých pozemkoch; prevádzať pozemky z poľnohospodárskeho pôdneho fondu do lesného pôdneho fondu, ako aj robiť podobné zásahy do usporiadania pôdneho fondu bez vedomia OÚ-PLO.

4. 4 Prihliadnutie k zmenám vlastníckych vzťahov

Spracovateľ projektu pozemkových úprav vykoná aktualizáciu RPS ku dňu 15. december 2022. To znamená, že na prerokovania umiestnenia nových pozemkov budú prizvaní len tí vlastníci (účastníci PPÚ), ktorí budú zapísaní na liste vlastníctva (ďalej aj „LV“) alebo ktorí zašlú písomné oznámenie o začatí dedičského konania podľa kritéria 2. 2. 1. 14 k tomuto dátumu. Vlastníci, ktorí budú zapísaní na LV po tomto termíne, budú zapracovaní do PPÚ v ďalších etapách v rámci aktualizácie RPS a v rámci aktualizácie rozdeľovacieho plánu a budú povinní rešpektovať už schválený rozdeľovací plán, t. j. nový vlastník bude povinný rešpektovať polohu, tvar a výmeru nového pozemku toho vlastníka, ktorého vlastníctvo nadobudol (§ 6, ods. 4 zákona).

5. Úbytky plôch a výpočet príspevkov

Na základe schválených VZFUÚ boli vyčlenené plochy potrebné na SZO, ako aj na verejné zariadenia a opatrenia (ďalej len „VZO“). Na základe toho dochádza k zmenám medzi jednotlivými druhmi pozemkov a následne k požiadavke pokryť potrebu pozemkov potrebných na SZO.

V technickej správe VZFUÚ v časti 16. Bilancie a výpočet príspevku na SZO boli uvedené bilancie plôch, z ktorých vyplýva, že vlastníci budú musieť na výmeru SZO prispievať zo svojho nároku uvedeného v RPS určitou výmerou.

Príspevok na SZO je 2, 50 % z výmery nároku uvedeného v RPS.

Tento príspevok bol vypočítaný na podklade Aktualizácie RPS pri etape Zásady umiestnenia nových pozemkov a schválených Všeobecných zásad funkčného usporiadania územia.

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

6. 1 Podľa § 11 ods. 21 zákona, pozemky na vybudovanie SZO slúžiacich vodnému hospodárstvu (t. j. vodné toky), poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov je štát a správu vykonáva Slovenský vodohospodársky podnik, š. p..
6. 2 Vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sa nachádza štátna cesta III. triedy, poskytuje štát. Vlastníkom týchto pozemkov a správu vykonáva Prešovský samosprávny kraj (správca: Správa a údržba ciest PSK).
6. 3 Podľa § 11 ods. 19 zákona, vlastníctvo k pozemkom, na ktorých sú umiestnené SZO, okrem pozemkov uvedených v odseku 21 zákona, nadobudne obec za náhradu. Za náhradu sa považuje vecné plnenie vo forme správy a údržby SZO.
6. 4 Podľa § 11 ods. 20 zákona, pozemky určené na SZO nemožno scudziť ani zaťažiť.
6. 5 Pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia poskytuje ten, komu prejdú do vlastníctva alebo správy nové pozemky určené na verejné zariadenia a opatrenia. Správcovia verejných zariadení a opatrení sú uvedení v schválených Všeobecných zásadách funkčného usporiadania územia.

7. Užívanie

Z výsledkov dotazníka vyplýva, že iba 4 vlastníci z oslovených 169 (známi vlastníci so známym pobytom) prejavili záujem na pozemkoch, resp. časti pozemkov aj samostatne hospodáriť a užívať ich.

Pri umiestňovaní nových pozemkov u vlastníkov, ktorí nemajú záujem vykonávať poľnohospodársku činnosť, môžu byť zohľadňované aj budúce nájomné vzťahy tak, aby bolo umožnené efektívne obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nájomcom, pričom musia byť dodržané všetky zákonné kritériá primeranosti nových pozemkov.

8. Postup schvaľovania

8. 1 Podľa § 11 ods. 23 zákona, **ZUNP sú platné, ak s nimi súhlasia účastníci, ktorí vlastnia najmenej dve tretiny výmery pozemkov**, na ktorých sú povolené alebo nariadené pozemkové úpravy.
8. 2 Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti v konaní o pozemkových úpravách.
8. 3 Návrh ZUNP sa zverejní verejnou vyhláškou a doručí každému známemu vlastníkovi do vlastných rúk. Do kompletnej dokumentácie PPÚ Roztoky môžu účastníci konania nahliadnuť na OÚ-PLO.
8. 4 Za súhlas sa podľa zákona považuje aj to, ak vlastník nepodá námietku alebo námietka je neopodstatnená.
8. 5 Správny orgán spolu s predstavenstvom združenia účastníkov a spracovateľom projektu prerokuje námietky proti zverejneným ZUNP, ak s nimi nebudú súhlasiť účastníci, ktorí vlastnia viac ako jednu tretinu výmery pozemkov v OPPÚ.
8. 6 Z vyhodnotenia súhlasu účastníkov bude vyhotovená zápisnica v zmysle pokynov uvedených v ML č. PPÚ - 5/2022.

Príloha: Grafický prehľad k Zásadám umiestnenia nových pozemkov.

V Roztokách dňa

.....
Ing. Miroslav Semančík,
Okresný úrad Svidník,
pozemkový a lesný odbor
vedúci PPÚ Roztoky

.....
Ing. Martin Jurkovič,
predseda predstavenstva
Združenia účastníkov pozemkových
úprav Roztoky