

Číslo spisu

OU-LV-PLO1-2020/014966-002

Levice

22. 09. 2020

Vybavuje



ROZHODNUTIE

o nariadení pozemkových úprav v katastrálnom území Lula - Verejná vyhláška

Popis konania / Účastníci konania

- účastníkom konania verejnou vyhláškou
- úradná tabula obecného úradu Lula, Obecný úrad 55, 935 35 Lula
- úradná tabula správneho orgánu – Okresný úrad Levice

Výrok rozhodnutia

Okresný úrad Levice, pozemkový a lesný odbor, pozemkové oddelenie (ďalej len „OU-LV-PLO“), ako príslušný orgán v zmysle § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom фонде a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o PÚ“), v súlade s § 46 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) podľa §8 ods.1 zákona o PÚ

nariaďuje

pozemkové úpravy (ďalej len „PÚ“) v katastrálnom území Lula z dôvodu uvedeného v zmysle §2 ods.1 písm. a) „zákon o PÚ“, t.j. z dôvodu usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenie prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou tohto zákona.

Okresný úrad Levice, pozemkový a lesný odbor:

1. Určuje v zmysle §8 ods.1 písm. a) a §3 „zákon o PÚ“ obvod pozemkových úprav, ktorým je katastrálne územie Lula.

2. Vyníma v zmysle §8 ods.1 písm. b) a §4 ods. 2 „zákon o PÚ“ z obvodu PÚ pozemky v zastavanom území obce podľa evidencie katastra nehnuteľností tak, ako je vyznačené v mapovom podklade A4 v mierke 1:17 500, ktorý je prílohou tohto rozhodnutia.

3. Stanovuje v zmysle §8 ods.1 písm. c) a §24 ods.1 „zákon o PÚ“ lehotu 120 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia na uskutočnenie prvého zhromaždenia účastníkov PÚ. Zhromaždenie zvolá OU-LV-PLO a Obecný úrad v Lule verejnou vyhláškou.

4. Obmedzuje v zmysle §8 ods.1 písm. d) a §26 „zákon o PÚ“ účastníkov konania tak, že meniť spôsob využitia pozemku, zriaďovať, meniť alebo rušiť vodohospodárske zariadenia a stavby na dotknutých pozemkoch, vysádzať alebo rušiť trvalé porasty (vinice, ovocné sady, stromovú zeleň v krajine), -

prevádzat' pozemky z poľnohospodárskej pôdy do lesných pozemkov, je možné len so súhlasom OU-LV-PLO.

5. Vyzýva v zmysle §8 ods. 3 „zákona o PÚ“ vlastníkov pozemkov, ktoré sú v nájme, aby OU-LV-PLO a doterajšiemu nájomcovi v lehote do 30.06.2021 oznámili svoj zámer ohľadne užívania.

6. Oznamuje podľa §8 ods. 6 „zákona o PÚ“, že predpokladaný termín schválenia vykonania projektu PÚ je 31.10.2024.

7. Upozorňuje v zmysle §5 ods.5 „zákona o PÚ“, fyzické osoby, právnické osoby a obce, ktoré môžu byť dotknuté pozemkovými úpravami v ich pôsobnosti, alebo v ich právach, že sú povinné do 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia informovať OU-LV-PLO o existujúcich zariadeniach, ktoré vlastní, alebo spravujú a plánovaných zámeroch, ktoré sa majú uskutočniť v obvode PÚ a môžu mať vplyv na konanie o PÚ.

8. Určuje v zmysle §11 ods.27 „zákona o PÚ“ zákaz nakladania s pozemkami E - KN, p.č. 88, 104, 105, 113, 164, 167, 274, 636, 638, 643, 647, 870, 871, 872, 879, tzv. neknihované parcely vo vlastníctve štátu a obce, ktoré sú určené pre spoločné zariadenia a opatrenia. Obmedzenie vyznačí katastrálny odbor Okresného úradu Levice po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia zapísaním poznámky nasledovného znenia: „Poznamenáva sa zákaz nakladania podľa §11 ods.27 zákona SNR č.330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách, v znení neskorších predpisov“.

Odôvodnenie

Okresný úrad Levice, pozemkový a lesný odbor pod č. 2015/011033–004 zo dňa 17.09.2015 podľa §7 „zákona o PÚ“ nariadil prípravné konanie PÚ v katastrálnom území Lula, z dôvodu usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenie prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou tohto zákona.

V priebehu prípravného konania správny orgán preveroval dôvody PÚ, určoval obvod PÚ, zisťoval potrebu vyňatia pozemkov z obvodu PÚ a záujem vlastníkov.

Cieľom vypracovania projektu PÚ je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v katastrálnom území Lula a ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho a lesného majetku s ním spojeného vykonávaného vo verejnom záujme v súlade s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo - ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva a podpory rozvoja vidieka.

Očakáva sa, že vykonaním PÚ sa zlepší prístupnosť pozemkov a scelením rozdrobeného vlastníctva rozptýlených pozemkov sa zníži rozdrobenosť pozemkov. Z dlhodobého hľadiska sa očakáva vytvorenie podmienok k možnosti lepšieho obhospodarovania vlastnej pôdy v ucelenom dostupnom celku a zjednoduší sa trh s pôdou. Novým usporiadaním pozemkov, sa zatraktívnia pozemky na predaj a prenájom.

Katastrálne územie Lula obce sa nachádza vo západnej časti okresu Levice. Zo severnej časti je katastrálne územie ohraničené katastrálnym územím Melek. Z južnej strany susedí s katastrálnym územím Trávnica a Beša. Zo západnej časti mu je sused katastrálne územie Žitavce. Na východe je ohraničené katastrálnym územím Tehla. Katastrálne územie Lula sa rozprestiera na ploche 838,8122 ha, z toho je zastavané územie obce 19,2902 ha, mimo zastavaného územia obce je 819,5220 ha.

Obec Lula leží v severnej časti Pohronskej pahorkatiny v doline miestneho potoka. Hydrografickú sieť územia tvoria dve malé potoky. V ich okolí sú pôdy podmáčané v dôsledku nepriepustnosti. Vodnatosť týchto potokov je malá, a preto sú pôdy v tejto oblasti odkázané len na atmosférické zrážky. V zvlhnom teréne a rovných depresiách, kde sa voda nemá možnosť odvádzať, prípadne na ťažších ílovitých

podložiach, voda ostáva. V takýchto prípadoch vytvárajú sa nepriepustné vrstvy, následkom čoho sa vyvíjajú oglejné pôdy. Na základe vyjadrenia Okresného úradu Levice, odboru starostlivosti o životné prostredie zo dňa 09.11.2015, katastrálne územie Lula, podľa R-ÚSES-u okresu Levice je klasifikované z hľadiska ekologickej stability ako územie s veľmi nízkym stupňom ekologickej stability (krajina veľmi silne narušená), čomu zodpovedá kategória č.1 s empirickou hodnotou (pomer pozitívnych a negatívnych plôch) do 0,2 - čo predstavuje nadpriemerne antropicky využívanú krajinu bez prírodných štruktúr. Na zlepšenie sú potrebné umelé zásahy. Podľa faktorov ekologickej stability patrí do I. stupňa, ako veľmi nízky stupeň s charakterom územia s ornou pôdou degenerovanými spoločenstvami, nevyužitelnými územiami s odumretými biocenózami, vysokou koncentráciou aktivít a následnými degeneračnými procesmi. Ide o intenzívne postihnuté devastované plochy s odumretými biocenózami.

Z hľadiska preverenia užívacích vzťahov ku dňu vydania rozhodnutia bolo na základe informácií z portálu GSAA 2019 zistené, že pozemky v obvode PÚ sú v súčasnosti užívané AGRO ŽITAVA s.r.o., LEVSEM spol. s.r.o., LÚČNICA spol. s r.o., DLL Invest s.r.o., Poľnohospodárske družstvo Beša, AGRO - LEKO spol. s r.o., MarcoTrading company s.r.o. .

V obvode projektu PÚ sa ku dňu vydania rozhodnutia neužívajú žiadne pozemky na základe rozhodnutia vydaného v zmysle §12a ods. 8, §12b ods. 4 a §12c ods. 4 zákona č.504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov.

Správny orgán prerokoval s Obcou Lula v prípravnom konaní v zmysle §7 ods.4 písm.b) „zákona o PÚ“ nielen len dôvody pozemkových úprav, ale aj ďalšie dôvody, ako sú vysoká rozdrobenosť pozemkov, veľkosť spoluvlastníckych podielov, neprístupnosť pozemkov, tvarovo nevýhodné pozemky, obvod pozemkových úprav a vyňatie pozemkov z obvodu, obmedzenia účastníkov PÚ. Obec Lula uznesením obecného zastupiteľstva č.25/2011 zo dňa 14.12.2011 súhlasila s vykonaním PÚ v katastrálnom území Lula.

Správny orgán prerokoval s Okresným úradom Levice, katastrálnym odborom stav a aktuálnosť operátu katastra nehnuteľností a špecifické podmienky pre vypracovanie projektu PÚ, ktorý potvrdil, že register obnovenej evidencie pozemkov bol do katastra nehnuteľností zapísaný dňa 4.12.2008. Tunajší úrad v prípravnom konaní zistil, že Obec Lula pre k.ú. Lula nemá spracovaný územný plán. Podľa ÚPN VÚC Nitriansky kraj sa v danom území nevymedzujú žiadne regionálne zámery.

Na základe nariadeného prípravného konania Okresný úrad Levice, pozemkový a lesný odbor, oznámil všetkým známym vlastníkom PÚ listom ev.č. OU-LV-PLO/2015/011033-009 zo dňa 16.10.2015, že v katastrálnom území Lula vykonáva potrebné zisťovanie za účelom posúdenia dôvodnosti, naliehavosti a hospodárskej účelnosti vykonania PÚ. Bol vykonaný prieskum záujmu o PÚ, formou anketových lístkov. Súhlas s PÚ vyjadrilo 70 vlastníkov, z celkového počtu 75 známych vlastníkov. Vyhodnotením záujmu bolo preukázané, že o vykonanie PÚ prejavili záujem vlastníci, ktorí vlastnia 74% pôdy. Z prieskumu záujmu bola vyhotovená zápisnica.

Správny orgán v prípravnom konaní zriadil v zmysle §7 ods.4 písm.f) „zákona o PÚ“ prípravný výbor, ktorý zanikne zvolením predstavenstva združenia účastníkov PÚ. Ak predstavenstvo združenia účastníkov PÚ nebude zvolené, prípravný výbor bude plniť jeho funkciu, až do doby jeho zvolenia.

Okresný úrad Levice, pozemkový a lesný odbor v prípravnom konaní vyzval dotknuté organizácie na vyjadrenie svojich záujmov, resp. určenie obmedzujúcich faktorov, ktoré vyplývajú pri realizácii pozemkových úprav zo strany dotknutých organizácií. Bolo vyzvaných 31 organizácií, 21 sa vyjadrilo. Proti pozemkovým úpravám neboli žiadne vyjadrenia.

OU-LV-PLO v súlade s ust. §6 ods.5 a §17 „zákona o PÚ“ oznamuje že, Slovenský pozemkový fond a správca v konaní vo veciach pozemkových úprav vykonávajú práva vlastníka nehnuteľností vo vlastníctve štátu a zastupujú neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe.

OU-LV-PLO v súlade s ust. §6 ods.4 „zákona o PÚ“ oznamuje že, ten, kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách, nemôže namietat' výsledky doterajšieho konania.

OU-LV-PLO v súlade s ust. §6 ods.6 „zákona o PÚ“ oznamuje, ak je účastník zastúpený splnomocnencom, podpis splnomocniteľa na plnomocenstve musí byť osvedčený.

Pozemkové úpravy jednoznačne určia vlastníctva k poľnohospodárskym pozemkom, zosúladienia druhy pozemkov s údajmi evidovanými na Okresnom úrade Levice, katastrálnom odbore, zníženie spoluvlastníckych podielov a vzťahov, odstráni neistotu v nájomných vzťahoch na strane vlastníkov ako aj na strane užívateľov napr. v žiadostiach o dotácie. Vlastníci a užívatelia poľnohospodárskych pozemkov v súčasnom stave uzatvárajú nájomné zmluvy, kde predmet takéhoto nájmu je vo veľa prípadoch ťažko uchopiteľný a je značne sťažené nakladanie s nehnuteľnosťami. Takýto stav bráni vlastníkom používať svoju nehnuteľnosť v plnom rozsahu, najmä v poskytovaní pôdy do nájmu, kúpe a predaji, obhospodarovaní pozemku, sťažuje situáciu pri dedičských konaniach, ako z tvarovo nevýhodných pôvodných pozemkov urobiť pozemky zmysluplných rozmerov a tvarov s vyriešením prístupových ciest, oddelenie vlastníctva známych a neznámych vlastníkov, verejný a súkromný sektor. Toto sú dôvody na vykonanie projektu pozemkových úprav.

Verejným záujmom je nové usporiadanie pozemkov realizované za účelom zníženia rozdrobenosti pozemkového vlastníctva, odstránenia neprehľadnosti vo vlastníckych a užívacích vzťahoch a skvalitnenia výkonu vlastníckeho práva v evidencii aj v teréne. Ak prekážky vo výkone vlastníckych a užívacích práv bránia vlastníkom, alebo užívateľom pôvodných pozemkov v ich zámeroch, alebo v racionálnom užívaní poľnohospodárskej pôdy je naliehavé a zároveň účelné odstrániť ich pomocou pozemkových úprav.

Prípravným konaním sa zistilo, že z dôvodu veľkého počtu spoluvlastníckych vzťahov, nízkej aktuálnosti operátu KN, nízkeho stupňa ekologickej stability a záujmu o uskutočnenie pozemkových úprav je uskutočnenie PÚ v katastrálnom území Lula naliehavé a účelné.

V zmysle §8 ods.4 „zákona o PÚ“ sa toto rozhodnutie účastníkom konania oznamuje verejnou vyhláškou tak, že sa na dobu 15 dní vyvesí na úradnej tabuli „OU-LV-PLO“, súčasne sa zverejní na elektronickej tabuli ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk a na úradnej tabuli Obce Lula spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Financované z prostriedkov EPFRV

Poučenie

V zmysle §8 ods.5 „zákona o PÚ“ proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok. Proti tomuto rozhodnutiu možno podať správnu žalobu v zmysle §177 a následných zákona č.162/2015 Z.z. Správneho súdneho poriadku, v znení neskorších predpisov, a to do dvoch mesiacov od oznámenia rozhodnutia.

1 príloha

- mapa obvodu pozemkových úprav A4 M 1:17 500

Ing. Miloš Mrkvica
vedúci odboru

Doručuje sa

Obec Lula
Lula 55
935 35 Lula
Slovenská republika