

Objednavatel: **Stanislav Slovák**

[slovakreality@email.cz](mailto:slovakreality@email.cz)

č. RP24/1291



Rozbor  
pozemků

Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček  
Zpracováno dne: 12.09.2024

# Obsah

<b>1. KATASTR NEMOVITOSTÍ</b>	<b>3</b>
1.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE K POZEMKU	3
1.2. PŘÍJEZDOVÁ CESTA	4
1.3. VLASTNÍCI DLE KN	4
1.4. TECHNICKO-EKONOMICKÉ ATRIBUTY STAVBY Č. P. 862, 863	5
<b>2. ÚZEMNÍ PLÁN</b>	<b>5</b>
2.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	5
2.2. SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ	6
2.3. VYJÁDŘENÍ POSKYTOVATELŮ IS K JEJICH EXISTENCI	7
<b>3. MAJETKOVÉ VZTAHY A OMEZENÍ</b>	<b>9</b>
3.1. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	9
3.2. JINÉ ZÁPISY	9
3.3. ZPŮSOB OCHRANY NEMOVITOSTI	9
3.4. SEZNAM BPEJ	9
<b>4. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ</b>	<b>10</b>
4.1. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	10
<b>5. ÚRODNOST A BPEJ</b>	<b>10</b>
5.1. TŘÍDA OCHRANY A VÝNOSNOST PŮDY	10
5.2. KLIMATICKÝ REGION: 6 - MÍRNĚ TEPLÝ (AŽ TEPLÝ), ZNAČNĚ VLHKÝ (MT3)	11
5.3. SKLONITOST A SKELET	12
<b>6. ORIENTACE POZEMKU A OKOLÍ</b>	<b>12</b>
<b>7. ZÁVĚREM:</b>	<b>12</b>

# 1. Katastr nemovitostí

**Zadání:** Bytová jednotka a pozemek na adrese Butovická 863/2, Studénka 742 13. Jedná se o k. ú. Butovice a č. LV jsou: 4880, 4876, 4934, 2222

*Zdroj: e-mailová komunikace*

## 1.1. Základní údaje k pozemku

Předmětné části pozemků jsou rovinaté s maximálním sklonem do 3 stupňů v nadmořské výšce cca 250 m. n. m. a nachází se ve Studénce části Butovice v okrese Nový Jičín.

**Výměra:** p. p. č. 198/3 pod stavbou č.p. 862 a 863 má výměru 215 m<sup>2</sup> a je vedený v druhu zastavěná plocha a nádvoří

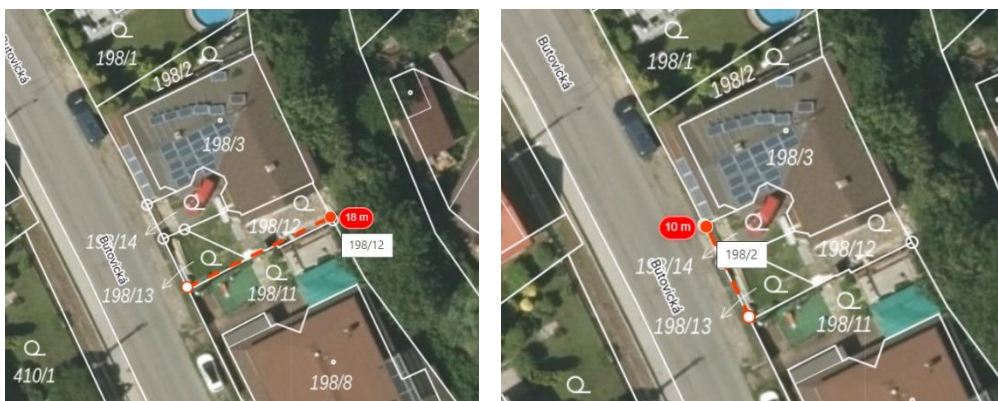
p. p. č. 198/12 má výměru 66 m<sup>2</sup> a je vedený v druhu zahrada

p. p. č. 198/13 má výměru 32 m<sup>2</sup> a je vedený v druhu zahrada

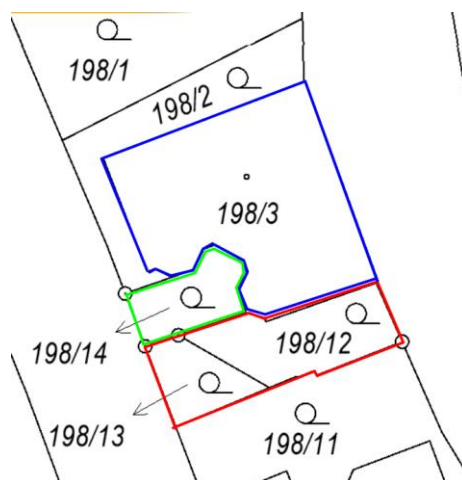
p. p. č. 198/14 má výměru 39 m<sup>2</sup> a je vedený v druhu zahrada

**Šířka:** zahrada v nejširším místě bez zohlednění stavby cca 10 metrů

**Délka:** zahrada v nejdelším místě cca 18 metrů



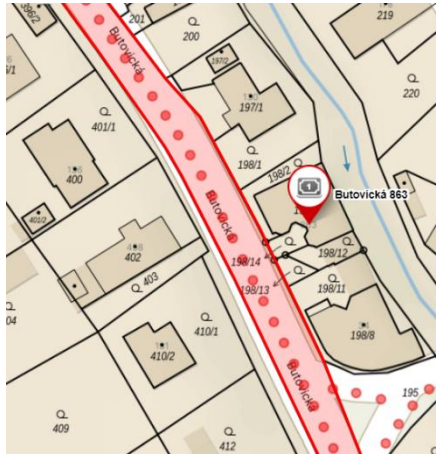
Obrázek 1: šířka a délka pozemku dle ortofotomapy



Obrázek 2: barevné znázornění různých podílů

## 1.2. Příjezdová cesta

Příjezdová cesta je zajištěna veřejnou komunikací ve vlastnictví Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava s právem hospodaření se svěřeným majetkem kraje, které má Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace, Úprkova 795/1, Přívoz, 70200 Ostrava. A dále pokračuje přístupem přes podílové vlastnictví jednotek na p. p. č. 198/14.



Obrázek 3: příjezdová cesta

## 1.3. Vlastníci dle KN **Z důvodu ochrany osobních údajů vám nemůžeme poskytnout kdo vlastní tyto nemovitosti. Nicméně na katastru nemovitostí je určitě dohledáte. Děkujeme za pochopení.**

Stavba č. p. 862 + 863 se způsobem využití evidovaným jako bytový dům má evidované tři jednotky: 862/1(byt), 862/3 (garáž), 863/2(byt), první dvě jednotky má v bezpodílovém vlastnictví [REDACTED]

Třetí jednotka 863/2 je předmětem rozboru: byt je v podílovém spoluvlastnictví ideálních polovin stejně jako zahrada p. p. č. 198/13 a 198/14 zapsaných pro:

Vlastnické právo

Podíl

Dále k jednotce náleží podíl na pozemku se stavbou dle výměry jednotky:

Vlastnické právo

Podíl

Dále p. p. č. 198/12 (jakožto přístup k jednotce) je [REDACTED]

Vlastnické právo

Podíl

Vlastnictví je rozděleno do podílů na přístupovém pozemku k jednotkám, k jednotkám samotným i na společných prostorech (resp. pozemku se stavbou) a příslušné zahradě 198/13 a 198/14 náležející k předmětné jednotce 863/2.

## 1.4. Technicko-ekonomické atributy stavby č. p. 862, 863

Datum dokončení:	06.12.2005	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	2	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:	215	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]:	320	Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]:	70	Způsob vytápění:	Lokální (kamna nebo jiné topidlo v bytě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	2	<i>Data získaná ze systému RUIAN s veřejným dálkovým přístupem ČÚZK</i>	

## 2. Územní plán

### 2.1. Základní údaje

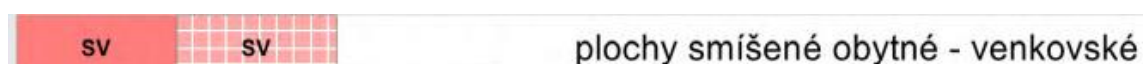
Předmětné pozemky jsou vedené v územním plánu jako smíšené obytné venkovské plochy s aktuální změnou územního plánu č.7 města Studénka. Bylo zadáno zhotovení změn č. 8 a 9 Územního plánu Studénka, dle smlouvy z 19.04.2024. Stav: Probíhá plnění smlouvy.



Obrázek 4: územní plán hlavní členění



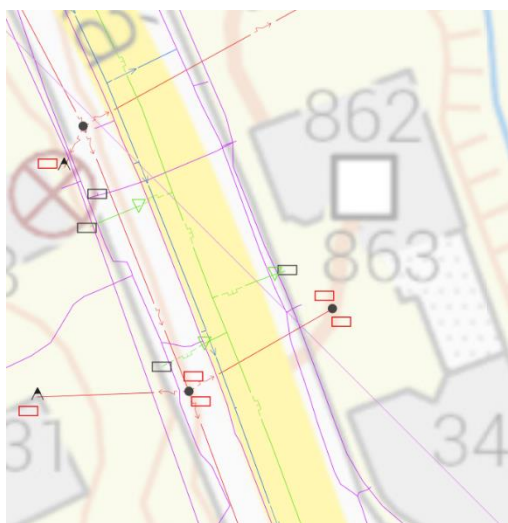
Obrázek 5: koordinace



## 2.2. SV – Plochy smíšené obytné – venkovské

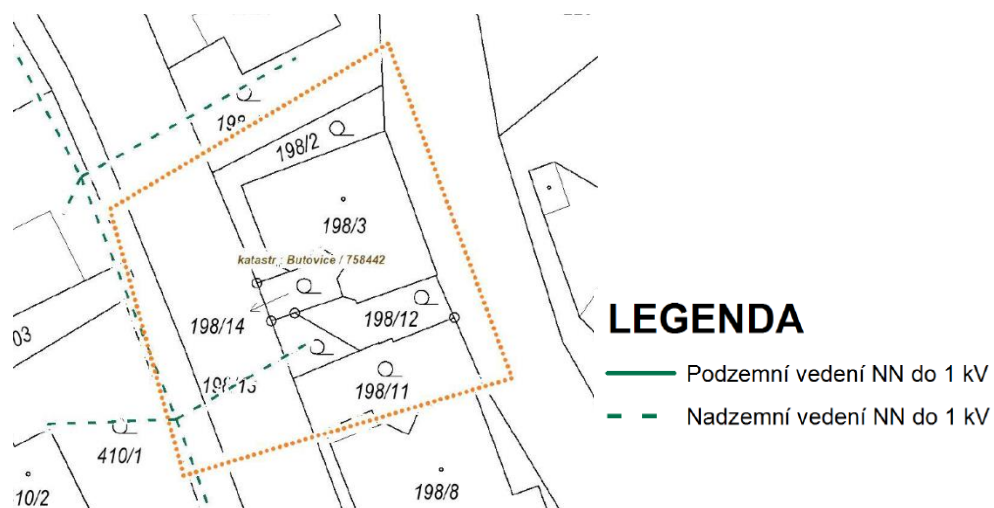
P L O C H Y S M Í Š E N É O B Y T N É	
<b>1. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ</b>	<b>SV</b>
<b>způsob využití</b>	
<p>Hlavní využití : Bydlení venkovského typu.</p> <p>Přípustné využití :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rodinné a bytové domy</li> <li>- stavby a zařízení pro rekreaci a turistiku</li> <li>- rodinné farmy a zemědělské usedlosti se zázemím pro chov hospodářských zvířat a obhospodařování zemědělských půd</li> <li>- stavby pro výrobu a skladování, které nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu</li> <li>- občanské vybavení a služby, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu</li> <li>- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu</li> <li>- penziony a ubytování v soukromí do počtu 24 lůžek</li> <li>- stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény, skleníky, stavby pro chovatelství a zemědělské hospodaření</li> <li>- související veřejná prostranství a zeleň na veřejných prostranstvích</li> <li>- sídelní zeleň</li> <li>- související dopravní a technická infrastruktura a veřejné podzemní sítě technické infrastruktury</li> </ul> <p>Podmíněně přípustné využití :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stavby pro rodinnou rekreaci výhradně přeměnou objektů původní zástavby na rekreační chalupy</li> <li>- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití</li> </ul> <p>Nepřípustné využití :</p> <p>Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nové stavby pro rodinnou rekreaci</li> <li>- stavby občanského vybavení pro maloobchodní prodej o zastavěné ploše větší než 200 m<sup>2</sup></li> <li>- řadové a hromadné garáže</li> <li>- hotely, motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití, zejména ubytovny, kempy a skupiny chat nebo bungalovů</li> <li>- zahrádkářské kolonie</li> <li>- stavby pro výrobu a skladování, které nejsou uvedeny v přípustném využití</li> <li>- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití</li> <li>- zemědělské stavby, které nejsou uvedeny v přípustném využití</li> <li>- lesní stavby</li> <li>- nové stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot</li> <li>- stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí</li> </ul>	
<b>podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- výšková regulace hladiny zástavby: nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví do celkové výšky 9,5 m nad úroveň terénu</li> <li>- rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků: nestanovuje se</li> <li>- intenzita využití stavebních pozemků - koeficient zastavění: nestanovuje se</li> <li>- intenzita využití pozemků - a) koeficient zeleně: minimálně 0,5 b) koeficient budov: maximálně 0,35</li> </ul>	

### 2.3. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci



Obrázek 6: hrubý zákres inž. sítí

**Elektrina:** provozovatelem sítě je ČEZ Distribuce, a. s. a vedení se nachází



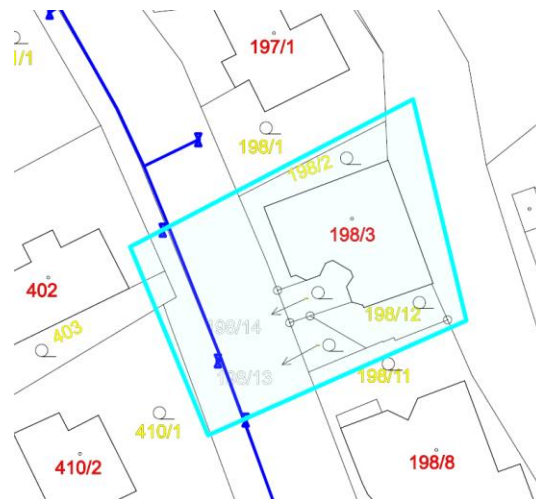
Obrázek 7: situační zákres elektrina

**Plynovod** – provozovatelem je GasNet s.r.o. nachází se zde nízkotlaký plynovod NTL (zeleně)



Obrázek 8: situační zákres plynovod

**Vodovod – nachází se na hranici příjezdové cesty, poskytovatelem je Zásobování teplem Vsetín a.s.**



Obrázek 9: vodovod situační zákres

**Kanalizace – nachází se, provozovatelem je organizační složka města bez právní subjektivity: Středisko čistírny odpadních vod a kanalizace Město Studénka**



**Telekomunikace – poskytovatelem je CETIN a.s. a nachází se**



Obrázek 10: situační zákres telekomunikace

**Inženýrské sítě jsou zajištěny. Vedení vodovodu a kanalizace je potřeba ověřit s vlastníky.**



### 3. Majetkové vztahy a omezení

Dle získaných informací z katastru nemovitostí na pozemcích ani stavbě ani bytových jednotkách nevázne žádné věcné břemeno.

#### 3.1. Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

#### 3.2. Jiné zápisy

Bez věcných břemen.

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek

Na jednotkách nejsou evidovaná žádná omezení vlastnických práv, ani ochrana zemědělského půdního fondu, ani jiné zápisy.

#### 3.3. Způsob ochrany nemovitosti

Ochrana zemědělského půdního fondu se vztahuje na pozemky zahrady 198/(12,13,14) a BPEJ je jednotná. Nezvztahuje se k zastavěné ploše a nádvoří 198/3.

Název
zemědělský půdní fond

#### 3.4. Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra	Třída
<a href="#">64310</a>	66	II.
<a href="#">64310</a>	32	II.
<a href="#">64310</a>	39	II.

Pozemky jakožto zahrady jsou chráněny zemědělským půdním fondem. Jsou chráněny třídou II (nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné).

## 4. Záplavové území

### 4.1. Záplavové území

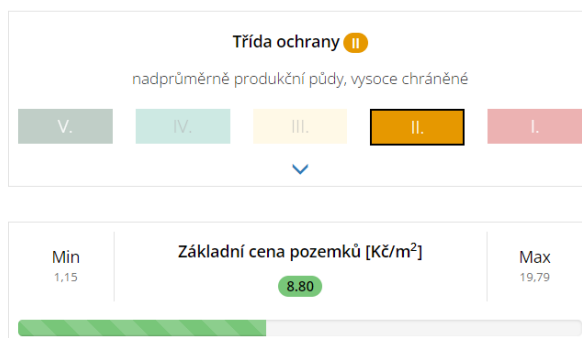
Pozemky se stavbou se nenachází v záplavovém území ani aktivní zóně záplavových území.



Obrázek 11: Záplavové území není

## 5. Úrodnost a BPEJ

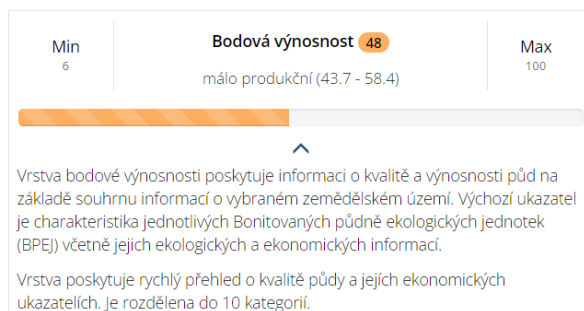
### 5.1. Třída ochrany a výnosnost půdy



Pseudogleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v mírně teplém (až teplém), vlhkém klimatickém regionu a málo produkční.

**Pozemky jsou chráněny třídou II (vysoce chráněné)**

**II. třída ochrany – Zemědělské půdy**, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné ze ZPF, a to s ohledem na územní plánování, jen podmíněně využitelné pro stavební účely.



**Informace o bodové výnosnosti není dogmatická, při správném zacházení s půdou a aplikaci např. regenerativního způsobu hospodaření lze dlouhodobě docílit i vyšší výnosnosti. Přestože je bodový výnosnost udávaná jako málo produkční půdy, jedná se o velmi cenné půdy II. třídy.**

## 5.2. Klimatický region: 6 - mírně teplý (až teplý), značně vlhký (MT<sub>3</sub>)

Hledaná bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do šestého klimatického regionu, který zahrnuje Moravskou bránu, Ostravskou pánev, část Podbeskydské pahorkatiny a malou část frýdlantského výběžku.



Charakteristika regionu	Rozsah hodnot
☉ Suma teplot nad 10 °C	2500 - 2700
☉ Průměrná roční teplota °C	7.5 - 8.5
☉ Průměrný úhrn srážek (mm)	700 - 900
☉ Pravděpodobnost suchých vegetačních období v %	0 - 10
☉ Vláhová jistota ve vegetačním období	nad 10

Genetický půdní představitel dle KPP hnědozem luvická oglejená (HNlg), luvizem oglejená (LUg)

Hlavní půdní jednotka a další informace

Půdy se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité.

Hydropedologická charakteristika	Rozsah hodnot	Kategorie
☉ Hydrologická skupina	0.1 - 0.2 mm.min <sup>-1</sup>	<b>B</b> - půdy se střední rychlostí infiltrace
☉ Infiltrace a propustnost	0.10 - 0.15 mm.min <sup>-1</sup>	střední
☉ Retenční vodní kapacita	220 - 320 l.m <sup>-2</sup>	vyšší střední
☉ Využitelná vodní kapacita	150 - 199 l.m <sup>-2</sup>	vyšší střední

Úchylnost k zamokření, vysychání

☉ Trvale zamokřená půda	ne
☉ Periodicky zamokřená půda	ne
☉ Vysychavá půda	ne

Vhodnost půdy ke změně kultury

☉ Vhodnost k zatravnění	nevhodná
☉ Vhodnost k zalesnění	nevhodná
☉ Vhodnost ke stavbě nádrží	nevhodná

Limity využití a ohroženost

Typ	Hodnoty	Ohroženost
☉ Ohroženost acidifikací	17 - 20	vyšší střední
☉ Ohroženost utužením	vyšší střední	vyšší střední
☉ Potenciální ohroženost větrnou erozí		bez ohrožení

Informace o vyšší střední ohroženosti acidifikací a utužením není dogmatická, při správném zacházení s půdou a aplikaci např. regenerativního způsobu hospodaření lze dlouhodobě docílit i mnohonásobně lepších výsledků než z rozboru. Ohroženost větrnou erozí není.

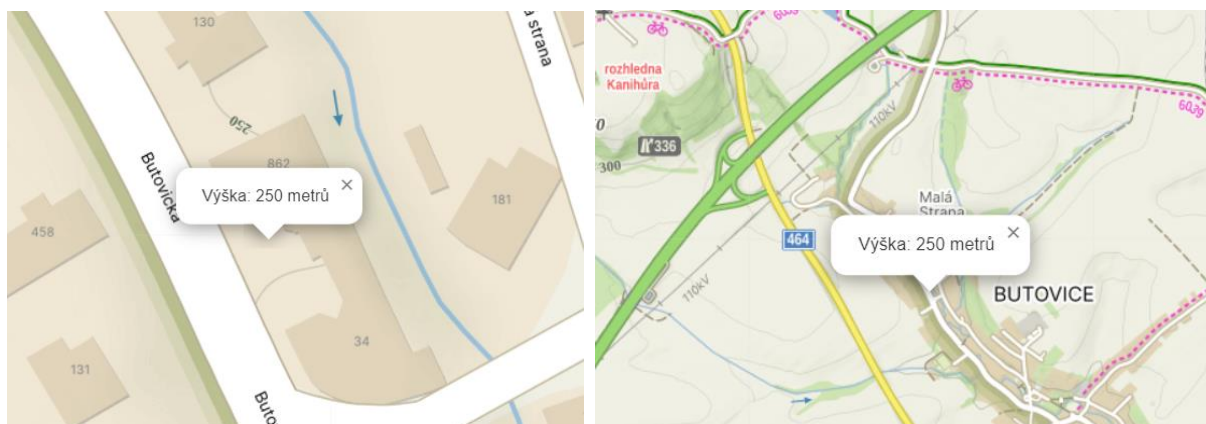
### 5.3. Sklonitost a skelet

<p>– Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)</p>		
○ Sklonitost	mírný sklon	sklon 3 - 7 °
○ Orientace k světovým stranám	rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)	-
<p>– Skeletovitost a hloubka půdy: 0 - bezskeletovitá, s příměsí / půda hluboká</p>		
○ Skeletovitost	bezskeletovitá, s příměsí	s celkovým obsahem skeletu do 10 %
○ Hloubka půdy	půda hluboká	hloubka od 60 cm

Sklonitost pozemku je udávána do 7 stupňů s mírným sklonem se všesměrnou expozicí. Dle vrstev je však pozemek rovinný.

## 6. Orientace pozemku a okolí

Jak jsem zmiňoval dle světových stran je pozemek rovinatý max. do 3 stupňů sklonu. Ve Studénce části Butovice žije přibližně 5 837 obyvatel (2021).



Obrázek 12: orientace a vrstvy

Kromě běžného sousedského hluku, hluku z hlavní cesty, popř. šumu Butovického potoka se nedá očekávat vysoká obecná hluková zátěž.

## 7. Závěrem:

- Inženýrské sítě jsou zajištěny, avšak doporučuji komunikovat s vlastníky vedení vodovodu a kanalizace a ověřit vlastní napojení na tyto řády (jak probíhá odečet odběru vody?)
- Vyjmutí ze ZPF třídy II. je problematické, v případě nutnosti rozšíření stavby č. p. 862, 863 by bylo potřeba diskutovat s odborem Životního prostředí, jak velkou část zahrady lze (pokud vůbec nějakou) vyjmout ze zemědělského půdního fondu pro rozšíření stavby

S přáním pěkných dnů

[www.rozborpozemku.cz](http://www.rozborpozemku.cz)