

Objednavatel: **Stanislav Slovák**

slovakreality@email.cz

Č. RP26/22042



ROZBOR POZEMKŮ

Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček

Zpracováno dne: 22. 4. 2026

www.rozbor.cz



Obsah

1.	<u>KATASTR NEMOVITOSTÍ.....</u>	3
1.1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE K POZEMKU.....	3
1.2.	PŘÍJEZDOVÁ CESTA	3
1.3.	VLASTNÍCI DLE KN.....	4
2.	<u>ÚZEMNÍ PLÁN</u>	4
2.1.	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4
2.2.	SO – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	6
2.3.	VYJÁDRĚNÍ POSKYTOVATELŮ IS K JEJICH EXISTENCI	7
3.	<u>MAJETKOVÉ VZTAHY A OMEZENÍ</u>	8
3.1.	JINÉ ZÁPISY	8
3.2.	ZPŮSOB OCHRANY NEMOVITOSTI	9
3.3.	SEZNAM BPEJ	9
3.4.	OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA.....	9
4.	<u>ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ, ÚAN, CHLÚ.....</u>	9
4.1.	ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	9
4.2.	ARCHEOLOGICKÁ NALEZIŠTĚ	10
4.3.	CHRÁNĚNÉ LOŽISKOVÉ ÚZEMÍ	10
5.	<u>ÚRODNOST A BPEJ.....</u>	10
5.1.	TŘÍDA OCHRANY A VÝNOSNOST PŮDY	10
5.2.	KLIMATICKÝ REGION: 7 - MÍRNĚ TEPLÝ, VLHKÝ (MT ₄).....	11
5.3.	HLAVNÍ PŮDNÍ JEDNOTKA A DALŠÍ INFORMACE.....	11
5.4.	SKLONITOST A SKELET.....	12
6.	<u>ORIENTACE POZEMKU A OKOLÍ.....</u>	13
7.	<u>ZÁVĚREM:</u>	14

1. Katastr nemovitostí

Zadání: Prosím o rozbor plus na p. p. č. 27 k. ú. Hostašovice.

Zdroj: e-mailová komunikace

1.1. Základní údaje k pozemku

Předmětná parcela se nachází v nadmořské výšce cca 359 m. n. m. v obci Hostašovice v okrese Nový Jičín v Moravskoslezském kraji. Pozemek je s mírným sklonem maximálně do 7 stupňů.



Obrázek 1: předmětná nemovitost

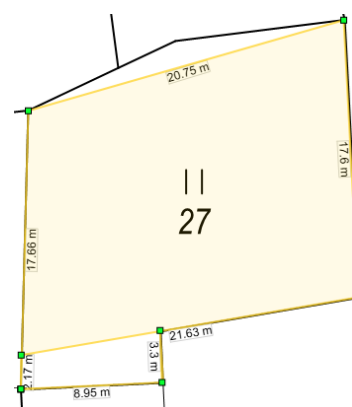
Výměra:

p. p. č. 27 má výměru 373 m² a je vedený v druhu TTP

Pozemek je nepravidelného tvaru s téměř kosodélníkem.

Šířka: cca od 3,3 po cca 17,6 metrů viz přibližný zakres vpravo

Délka: cca 8,9 až 21,6 metrů viz přibližný zakres vpravo



Obrázek 2: šířka a délka pozemku dle KN

1.2. Příjezdová cesta

Příjezdová cesta je zajištěná z na pozemek navazující veřejné cesty na p. p. č. 763/23 s vlastnickým právem zapsaným pro Obec Hostašovice, č. p. 44, 74101 Hostašovice v druhu ostatní plochy s využitím ostatní komunikace. Sjezd není dle mapových podkladů vybudovaný.



Obrázek 3: příjezdová cesta vlevo červeně, uprostřed zeleně vlastnictví, vpravo panorama 15. 9. 2023

1.3. Vlastníci dle KN

Vlastnické právo

Štěpán Jaroslav, č. p. 33, 74101 Hostašovice

Parcelu má ve výlučném vlastnictví pan Štěpán z Hostašovic.

2. Územní plán

2.1. Základní údaje

Aktuální je územní plán obce Hostašovice – schválený 21.12.2016 usnesením 11/12/2016, nabytí účinnosti ke dni 15.04.2022 usnes. 21 ZO-U5, od 11 OOP č.j. 175/2022, opatřením obecné povahy.

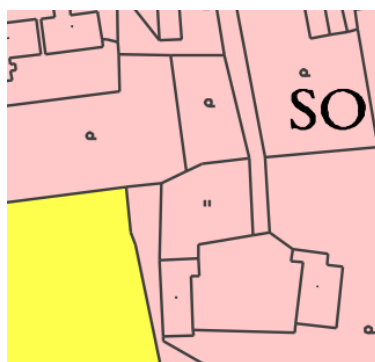
Předmětná parcela se v tomto znění nachází ve stabilizované ploše SO – smíšené obytné zastavěného území obce.



Obrázek 4: územní plán základní členění

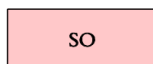


ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 1. 6. 2021

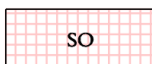


Obrázek 5: hlavní členění

STABILIZOVANÉ



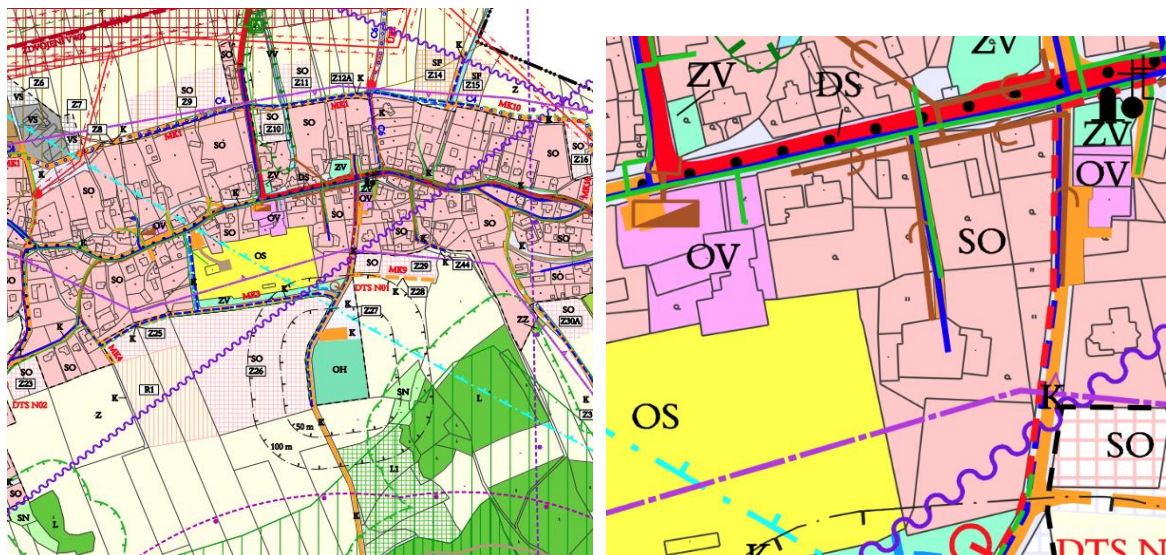
PLOCHY ZMĚN



PLOCHY REZERVY



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ



Obrázek 6: koordinace

		OCHRANNÁ PÁSMA LETIŠTĚ - OCHRANNÉ PÁSMO PROTI LASEROVÉMU ZÁŘENÍ (SEKTOR B)
		ÚZEMÍ S VYŠŠÍ PRAVDĚPODOBNOSTÍ VÝSKYTU ARCHEOLOGICKÝCH NÁLEZŮ
		MÍSTNÍ KOMUNIKACE
		RADIORELÉOVÝ SPOJ

CELÉ ÚZEMÍ OBCE HOSTAŠOVICE SE NACHÁZÍ V:

- OCHRANNÉM PÁSMU LETECKÝCH RADIOVÝCH ZABEZPEČOVACÍCH ZAŘÍZENÍ (RADARU)
- ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY Z HLEDISKA POVOLOVÁNÍ VYJMENOVANÝCH DRUHŮ STAVEB
- ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY PRO PODPOVRCHOVÉ STAVBY A VEŠKERÉ ZEMNÍ PRÁCE

CELÉ ÚZEMÍ OBCE HOSTAŠOVICE JE ÚZEMÍM S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY



Obrázek 7: VaK

STAV	NÁVRH	
		ŘADY PITNÉ VODY
		STOKY JEDNOTNÉ KANALIZACE S VÝUSTNÍM OBJEKTEM

2.2. SO – plochy smíšené obytné

Využití hlavní:

- rodinné domy, venkovské usedlosti.

Využití přípustné:

- bytové domy, bytové domy s vestavěnou občanskou vybaveností (polyfunkční domy);
- domovy pro seniory, domovy pro děti;
- stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže, parkovací přístřešky, ploty, bazény, skleníky apod.) umístované převážně na pozemcích rodinných domů a usedlostí;
- zeleň soukromá (zahrady);
- veřejná prostranství, plochy pro relaxaci obyvatel, zeleň na veřejných prostranstvích včetně mobiliáře; dětská a maloplošná hřiště; prvky drobné architektury;
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci a převody vhodných stávajících staveb na stavby pro rodinnou rekreaci;
- nové stavby pro rodinnou rekreaci;
- stavby a zařízení občanského vybavení – veřejné infrastruktury (např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, péči o seniory, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, tj. stavby a zařízení k zajištění obrany a bezpečnosti státu);
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru (např. pro maloobchod, stravování, ubytování souvisejícího s turistickým ruchem apod.);
- komunikace, parkovací plochy a další stavby související s dopravní obsluhou zejména ploch SO;
- oplocení pozemků rodinných domů a staveb rodinné rekreace;
- stávající stavby a zařízení technické infrastruktury včetně přípojek;
- stavby a zařízení uvedené v oddíle F.1 Obecné podmínky platné pro celé správní území obce.

Využití podmíněně přípustné:

- oplocování pozemků (mimo pozemky rodinných domů a pozemky staveb rodinné rekreace) pouze v případě zabezpečení prostupnosti územím;
- nové stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek s ohledem na prostorové možnosti lokality, urbanistickou strukturu a charakter okolní zástavby.
- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelských aktivit, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a urbanistickou strukturu zástavby lokality připustit;
- stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat a rostlinnou výrobu - negativní účinky na životní prostředí nesmí překračovat limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a které lze s ohledem na urbanistickou strukturu zástavby lokality připustit; v případě chovu více kusů hospodářských zvířat je nutno stanovit ochranné pásmo, které nesmí zasahovat obytné stavby jiných vlastníků a stavby občanského vybavení.

Využití nepřípustné:

- stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, snižují kvalitu prostředí souvisejícího území (např. hlukem, vibracemi, prachem apod.);
- nové sběrné dvory (třídící dvory a sběrný surovin);
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním, přípustným, podmíněně přípustným;
- stavby a zařízení nesouvisející s využitím uvedeným v oddíle F.1 Obecné podmínky platné pro celé správní území obce.

Prostorové uspořádání:

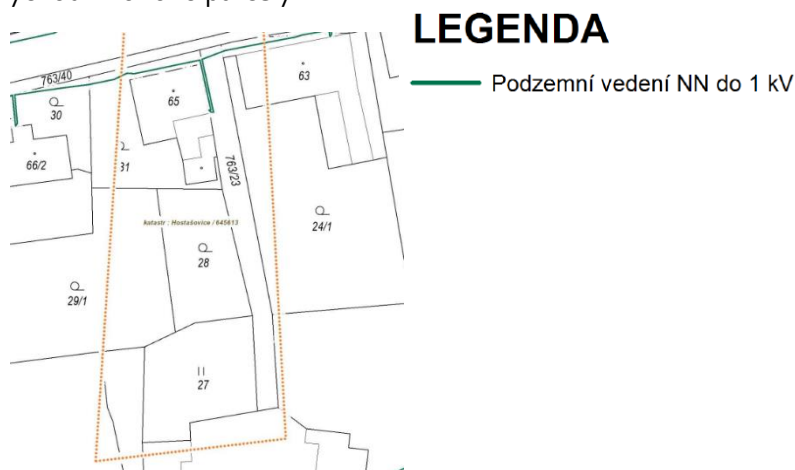
- zastavitelnost pozemků pro bydlení v rodinných domech max. 40 %;
- zastavitelnost pozemků pro bydlení v bytových domech max. 60 %;
- zastavitelnost pozemků pro rodinnou rekreaci max. 30 %;
- zastavitelnost pozemků pro občanské vybavení, služby a podnikatelské aktivity uvedené ve využití přípustném a podmíněně přípustném do 70 %;
- novou výstavbu, nové přístavby a nástavby přizpůsobit výškové hladině okolní zástavby, maximální výšková hladina nové výstavby, nových přístaveb a nástaveb - 2 nadzemní podlaží a podkroví nebo 3 nadzemní podlaží s výjimkou nové výstavby realizované ve vzdálenosti do 40 m od plochy S-MO (kasáren CE 07-11-01), kdy nová výstavba bude jednopodlažní (přízemní) a odstup staveb bude minimálně 10 m od oplocení kasáren.

V zastavěném území ponechávat nezastavěné pásy podél komunikací s ohledem na místní prostorové možnosti.

Realizace retenčních zařízení, dešťové kanalizace, mělkých zatravněných příkopů (průlehů) nebo trativodů zaústěných do vhodného recipientu za účelem řízeného odvádění přebytečných srážkových vod, tj. vod, které nevsáhnou do terénu, je ve zdůvodněných plochách a trasách přípustná kdekoli v území, aniž jsou tyto plochy a trasy vymezeny územním plánem.

2.3. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci

Elektřina: provozovatelem sítě je **ČEZ Distribuce, a. s.** a **nenachází se**. Nejbližší podzemní vedení je vzdálené cca 40 metrů od severovýchodního rohu parcely.



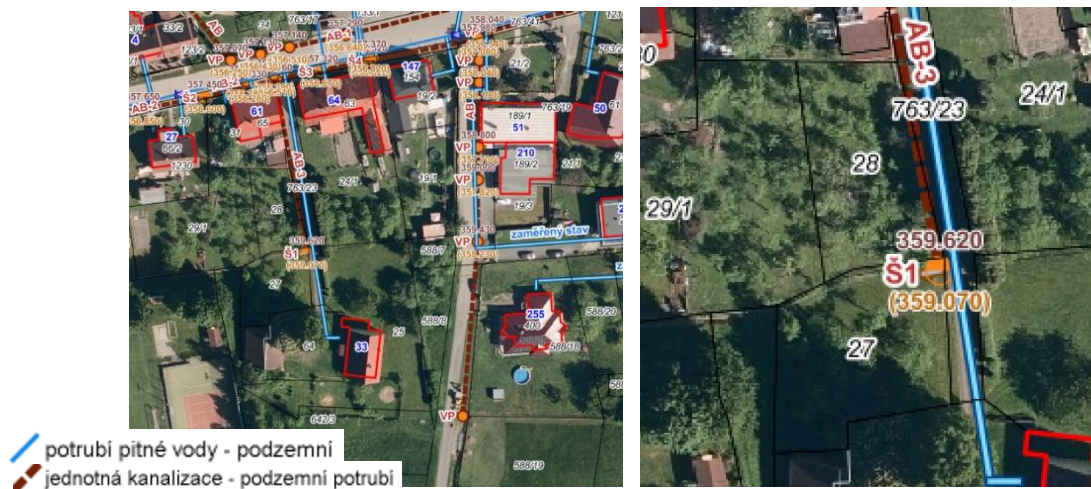
Obrázek 8: situační zakres elektřina

Plynovod – provozovatelem je **GasNet s.r.o.** a **nachází se** pod/přes komunikaci u severovýchodního rohu parcely. Jedná se o středotlaký plynovod STL.



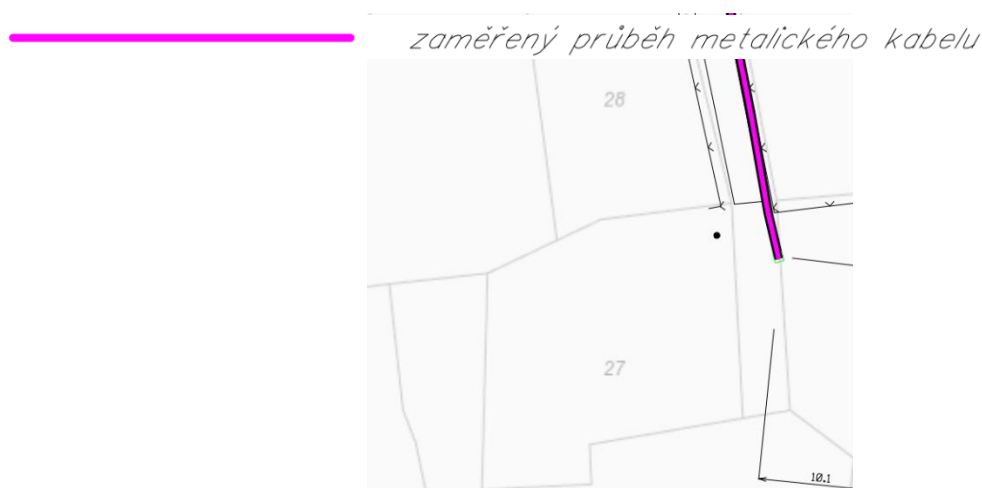
Obrázek 9: situační zakres plynovodu

Vodovod a kanalizace se nachází u severovýchodního rohu, resp. východní hranice parcely. Poskytovatelem je obec.



Obrázek 10: vodovod a kanalizace

Telekomunikace – poskytovatelem je **CETIN a.s.** a **nachází se** u severovýchodního rohu parcely přes komunikaci.



Obrázek 11: situační zakres telekomunikace

Z inženýrských sítí se kromě elektřiny vzdálené cca 40 metrů severně nachází všechny sítě v blízkosti severovýchodního rohu parcely pod nebo přes komunikaci. Možnosti napojení je potřeba řešit s poskytovateli.

3. Majetkové vztahy a omezení

Dle získaných informací z katastru nemovitostí na parcele vázne věcné břemeno spoluužívání, způsob ochrany je ZPF a CHLÚ.

3.1. Jiné zápisy

Typ
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

3.2. Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
chráněná ložisková území

3.3. Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra	Třída
74911	373	IV.

3.4. Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno spoluužívání

Věcné břemeno bude vymazáno.

Předmětný pozemek jakožto zahrada je chráněn zemědělským půdním fondem – konkrétně třídou IV. (podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou). Na parcele je zapsáno Věcné břemeno spoluužívání.

4. Záplavové území, ÚAN, CHLÚ

4.1. Záplavové území

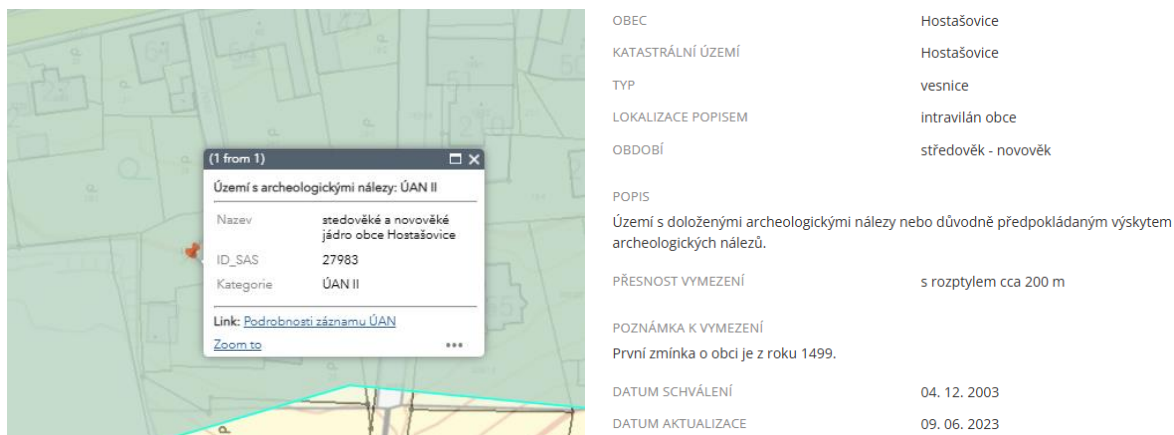
Pozemek se **nenachází** v záplavovém ani aktivní zóně záplavových území vodních toků. Nejbližší záplavové území je cca 4,4 km vzdálené.



Obrázek 12: Záplavové území situace

4.2. Archeologická naleziště

Pozemek se nachází v území s doloženými archeologickými nálezy nebo důvodně předpokládaným výskytem archeologických nálezů ÚAN II středověké a novověké jádro obce Hostašovice.

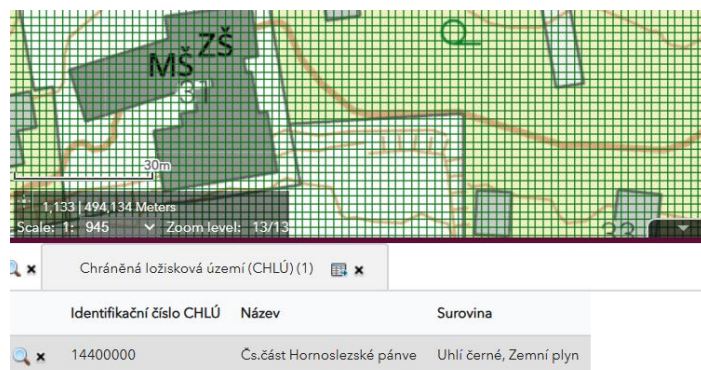


Obrázek 13. předmětný pozemek v ÚAN

V souladu s § 22 odst. 2) zákona 20/1987 Sb. O státní památkové péči je nutné oznámit Archeologickému ústavu AV ČR záměr provádět v tomto území stavební činnost nebo jinou činnost, při níž mohou být ohroženy archeologické nálezy. [Online formulář pro oznámení.](#)

4.3. Chráněné ložiskové území

Předmětná parcela se nachází v chráněném ložiskovém území černého uhlí a zemního plynu.



Obrázek 14: CHLÚ

5. Úrodnost a BPEJ

5.1. Třída ochrany a výnosnost půdy

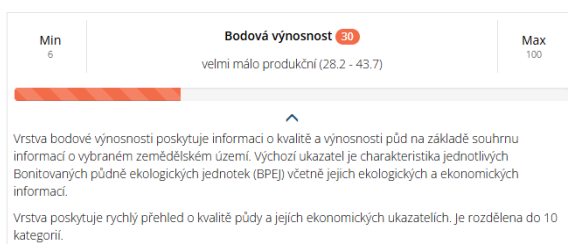


Pseudogleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

Pozemek je chráněný třídou IV (podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou)

IV. třída ochrany

Zahrnuje v rámci jednotlivých klimatických regionů převážně půdy s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu, a i jiné nezemědělské účely.



Informace o bodové výnosnosti není dogmatická. Při správném zacházení s půdou, např. aplikací regenerativního hospodaření, lze dlouhodobě dosáhnout mnohem lepších výsledků než z rozboru. Bodová výnosnost je udávána jako velmi málo produkční půdy.

5.2. Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT₄)

Hledaná bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do sedmého klimatického regionu, který je z klimatických regionů plošně nejrozšířenější. Zaujímá všechny vyšší části pahorkatin. Patří sem Tachovská brázda, Chodská pahorkatina, části Středočeské pahorkatiny, Brdská vrchovina, největší část Českomoravské vrchoviny, Dražanská vrchovina, Vizovická vrchovina, Nízký Jeseník, Žulovská pahorkatina, Podkrkonošská pahorkatina atd. Části tohoto klimatického regionu v severovýchodní Moravě nejsou zejména srážkově sjednocené jako části ostatní (značně vyšší humidita), nebylo však nutno tento region dělit, protože tyto oblasti se liší rovněž svým geologickým substrátem a nemohou být tudíž ve stejné bonitované půdně ekologické jednotce.



Charakteristika regionu	Rozsah hodnot
☉ Suma teplot nad 10 °C	2200 - 2400
☉ Průměrná roční teplota °C	6 - 7
☉ Průměrný úhrn srážek (mm)	650 - 750
☉ Pravděpodobnost suchých vegetačních období v %	5 - 15
☉ Vláhová jistota ve vegetačním období	nad 10

Půdotvorný substrát
Skupina půdních typů

břidlice, bárická efuziva
pseudogleje

5.3. Hlavní půdní jednotka a další informace

Půdy s velmi nízkou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující především jíly s vysokou bobtnavostí, půdy s trvale vysokou hladinou podzemní vody, půdy s vrstvou jílu na povrchu nebo těsně pod ním a mělké půdy nad téměř nepropustným podložím.

Hydropedologická charakteristika	Rozsah hodnot	Kategorie
Hydrologická skupina	do 0.05 mm.min ⁻¹	D - půdy s velmi nízkou rychlostí infiltrace
Infiltrace a propustnost	do 0.05 mm.min ⁻¹	nízká
Retenční vodní kapacita	100 - 160 l.m ⁻²	nižší střední
Využitelná vodní kapacita	80 - 109 l.m ⁻²	nižší střední

Náchylnost k zamokření, vysychání

Trvale zamokřená půda	ne
Periodicky zamokřená půda	ano
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	21 - 24	nižší střední
Ohroženost utužením	nižší střední	nižší střední
Potenciální ohroženost větrnou erozí	0	bez ohrožení

Ohroženost acidifikací a utužením je nižší střední. Potenciální ohroženost větrnou erozí je bez ohrožení.

5.4. Sklonitost a skelet

— 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)

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)	-

— Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká

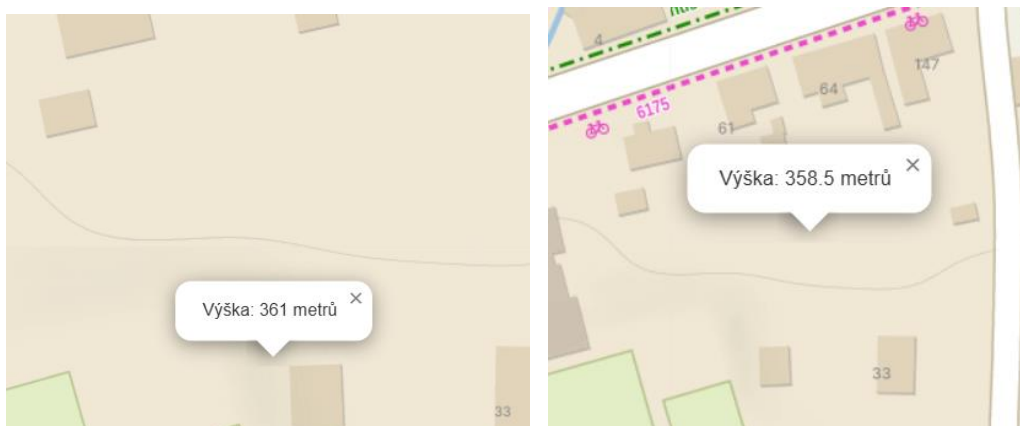
Skeletovitost	bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá	s celkovým obsahem skeletu do 25 %
Hloubka půdy	půda hluboká, půda středně hluboká	hloubka od 30 cm

Sklonitost pozemku je udávána jako mírný sklon do 7 stupňů se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod).

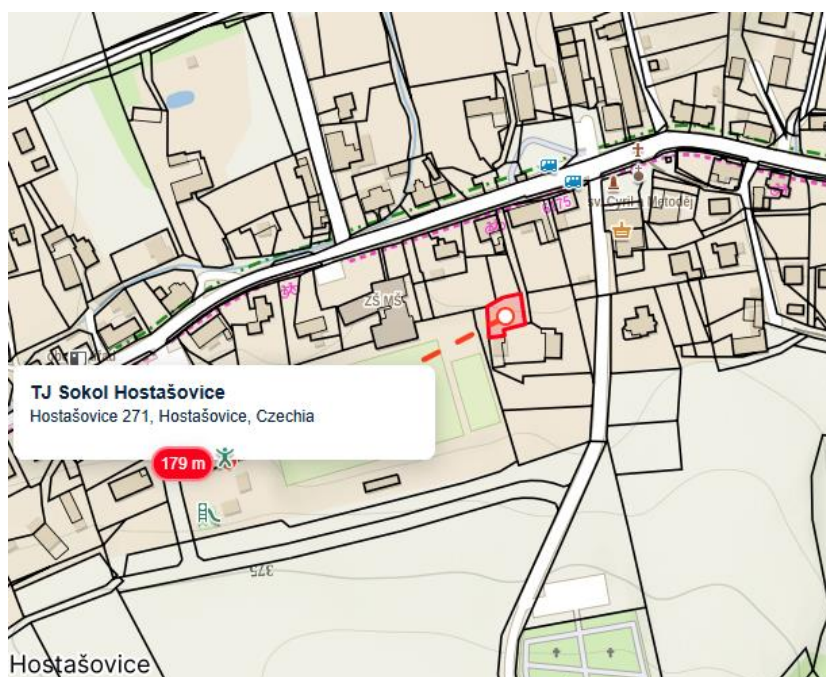
6. Orientace pozemku a okolí

Dle světových stran a vrstevnic je pozemek s převažujícím severovýchodním mírným sklonem okolo 4 stupňů. Nadmořská výška se pohybuje od cca 358,5 m. n. m. po cca 361 m. n. m. Průměrné stoupání/klesání na 10 metrů je okolo 0,8 metru.

V Hostašovicích žije přibližně 796 obyvatel (2025).



Obrázek 15: orientace a vrstvy



Obrázek 16: rušivé vlivy okolí

Kromě běžného sousedského/venkovského hluku a hluku z hlavní cesty se dá očekávat občasný hluk z přilehlého hřiště, popř. drobné podnikatelské činnosti. Drážní, dálniční, průmyslové a letecké systémy jsou velmi vzdálené.

7. Závěrem:

- Příjezdová cesta je zajištěná z na pozemek navazující veřejné ostatní komunikace. Sjezd není dle mapových podkladů vybudovaný.
- Z inženýrských sítí se kromě elektřiny vzdálené cca 40 metrů severně nachází všechny sítě v blízkosti severovýchodního rohu parcely pod nebo přes komunikaci. Možnosti napojení je potřeba řešit s poskytovateli.
- Pozemek je s mírným sklonem. Parcela se nachází v ochranném pásmu letiště proti laserovému záření sektoru B. Předmětná parcela je součástí přírodního parku Podbeskydí.
- Na parcele vázne **Věcné břemeno spoluužívání**.
- Vynětí ZPF IV. třídy nebývá problematické, vyjádřit se musí příslušný odbor ŽP
- Předmětná parcela se v aktuálním znění ÚP nachází ve stabilizované ploše SO – smíšené obytné zastavěného území obce.
- Dle ÚP a [kap. 2.1.](#) a 2.2. je **hlavním** využitím RD a venkovské usedlosti. **Přípustné** jsou bytové a polyfunkční domy, domovy pro seniory a pro děti, garáže, parkovací přístřešky, rodinná rekreace a spousta dalších. **Podmíněně přípustné** jsou např. nové stavby a zařízení technické infrastruktury a vybavení nebo zařízení pro provozování služeb a podnikatelských aktivit a další. **Nepřípustné** je narušování okolní kvality prostředí a bydlení a další.
- Podmínky prostoru:
 - KZP pro RD je 0,4, pro bytový dům 0,6, pro rodinnou rekreaci 0,3
 - Výškově dle okolní zástavby, max. 2 NP + podkroví.
 - V zastavěném území ponechávat nezastavěné pásy podél komunikací s ohledem na místní prostorové možnosti.
 - Realizace retenčních zařízení, dešťové kanalizace, mělkých zatravněných příkopů (průlehů) nebo tratí vodů zaústěných do vhodného recipientu za účelem řízeného odvádění přebytečných srážkových vod, tj. vod, které nevsáhnou do terénu, je ve zdůvodněných plochách a trasách přípustná kdekoliv v území, aniž jsou tyto plochy a trasy vymezeny územním plánem
 - Realizace nové zástavby v plochách navazujících na silniční a místní komunikace bude podmíněna splněním limitů na veřejné zdraví z hlediska hlukových poměrů a vlivu vibrací v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.
- Jelikož se pozemek nachází v území s doloženými archeologickými nálezy nebo důvodně předpokládaným výskytem archeologických nálezů ÚAN II středověké a novověké jádro obce Hostašovice, je nutné v souladu s § 22 odst. 2) zákona 20/1987 Sb. o státní památkové péči oznámit Archeologickému ústavu AV ČR záměr provádět v tomto území stavební činnost nebo jinou činnost, při níž mohou být ohroženy archeologické nálezy. [Online formulář pro oznámení.](#)
- Doporučuji zjistit možnosti napojení na inženýrské sítě.
- Jelikož nebyla z ÚP explicitně zjištěna minimální velikost stavebního pozemku, doporučuji podat žádost o předběžnou informaci.

S přáním pěkných dnů