Objednavatel: **Stanislav Slovák**

slovakreality@email.cz

Č. RP26/12061



ROZBOR POZEMKŮ

Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček

Zpracováno dne: 12. 6. 2026

www.rozbor.cz

Obsah

1. KATASTR NEMOVITOSTÍ 3

1.1. Základní údaje k pozemku 3
1.2. Příjezdová cesta 3
1.3. Vlastníci dle KN 4

2. ÚZEMNÍ PLÁN 4

2.1. Základní údaje 4
2.2. SO – plochy smíšené obytné M – městské 5
2.3. Technicko-ekonomické atributy stavby 6
2.4. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci 6

3. MAJETKOVÉ VZTAHY A OMEZENÍ 8

3.1. Jiné zápisy 8
3.2. Způsob ochrany nemovitosti 8
3.3. Seznam BPEJ 8
3.4. Omezení vlastnického práva 8

4. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ, ÚAN, CHLÚ 9

4.1. Záplavové území 9
4.2. Archeologická naleziště 9
4.3. Chráněná ložisková území 9

5. ÚRODNOST A BPEJ 10

5.1. Třída ochrany a výnosnost půdy 10
5.2. Klimatický region: 6 - mírně teplý (až teplý), značně (MT_3) 11
5.3. Hlavní půdní jednotka a další informace 11
5.4. Sklonitost a skelet 11

6. ORIENTACE POZEMKU A OKOLÍ 12

7. ZÁVĚREM: 13

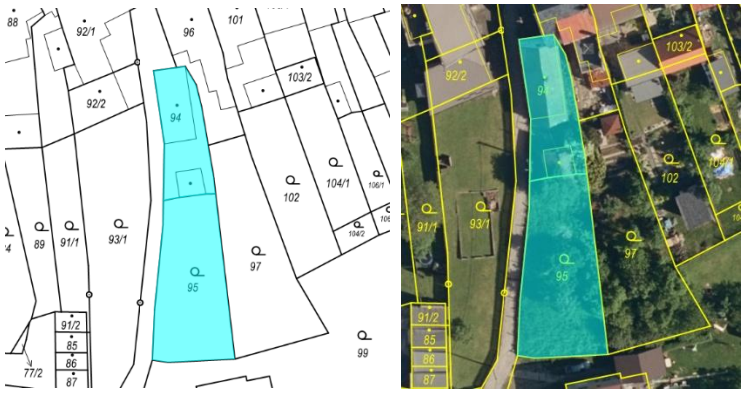
1. Katastr nemovitostí

Zadání: Prosím o rozbor plus na Starý Jičín č. p. 38. Vše pak podle LV č. 25.

Zdroj: e-mailová komunikace

1.1. Základní údaje k pozemku

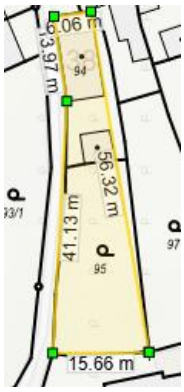
Předmětné pozemky se stavbou se nachází v nadmořské výšce cca 370 m. n. m. v obci Starý Jičín v okrese Nový Jičín v Moravskoslezské kraji. Pozemky jsou s mírným sklonem maximálně do 7 stupňů.



Obrázek 1: předmětné nemovitosti

Výměra:
p. p. č. 94 má výměru 204 m² a je vedený v druhu zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba RD č. p. 38 s evidovanou zastavěnou plochou 85 m²
p. p. č. 95 má výměru 401 m² a je vedený v druhu zahrady
Pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru.

Šířka: od cca 6 metrů v nejužším místě u RD po cca 15,6 metrů viz přibližný zákres vpravo
Délka: od cca 13,9 metrů u RD po cca 56,3 metrů viz přibližný zákres



Obrázek 2: šířka a délka pozemku dle KN

1.2. Příjezdová cesta

Příjezdová cesta je obecní z na předmětný pozemek navazující úzké dlažební komunikace na p. p. č. 82 s vlastnickým právem zapsaným pro Obec Starý Jičín, č. p. 133, 74231 Starý Jičín v druhu ostatní plochy s využitím ostatní komunikace. Brána na hranici p. p. č. 94 navazuje na úzkou příjezdovou komunikaci.



Obrázek 3: příjezdová cesta vlevo červeně, uprostřed zeleně vlastnictví obce, vpravo panorama 18.9.2023

1.3. Vlastníci dle KN

Vlastnické právo
MOAD architekti s.r.o., Nerudova 2313/42, 74101 Nový Jičín

Parcely se stavbou má ve výlučném vlastnictví společnost MOAD architekti s.r.o. z Nového Jičína.

2. Územní plán

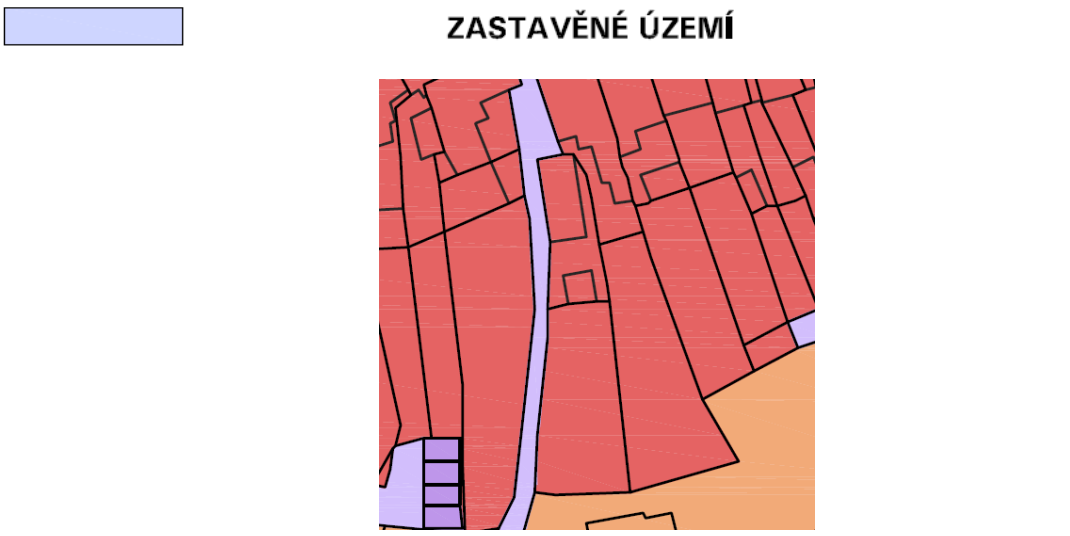
2.1. Základní údaje

Aktuální je územní plán po změně č. 1 obce Starý Jičín – schválený 22.02.2017 ze zprávy o upl., usnes. 14/9/2017, nabytí účinnosti ke dni 06.05.2021 usnesením 10.13/2020. Dále je k dispozici Zpráva o uplatňování Územního plánu pro obec Starý Jičín 2020–2024, schválená 09.04.2025, us. 14Z/6c/2025 a návrh změny ÚP č. 2 z 2025.

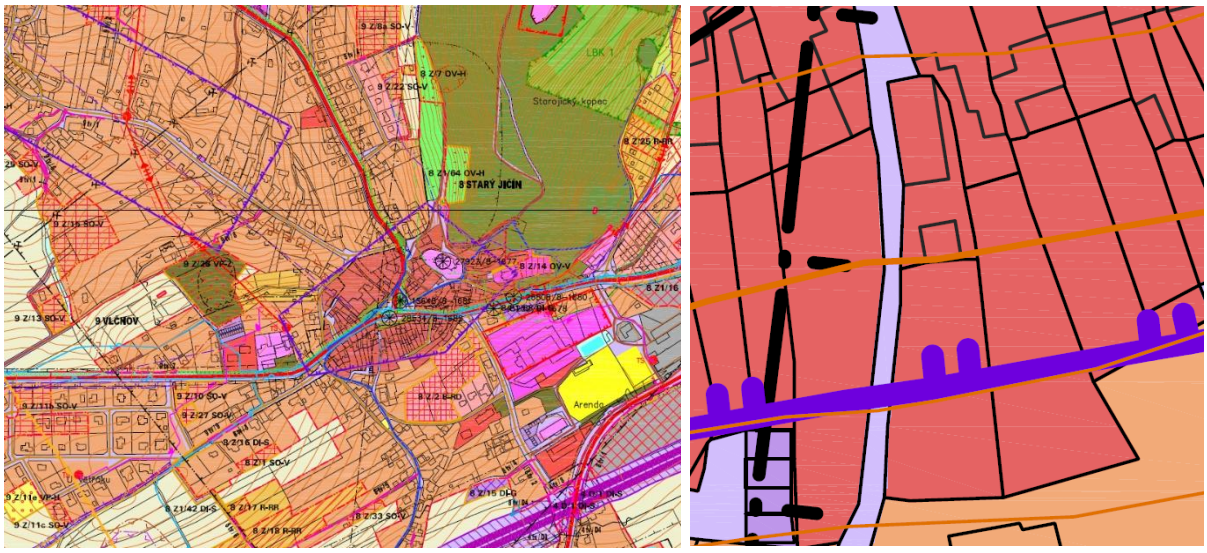
Předmětné parcely s RD se nachází ve stabilizované ploše SO – smíšené obytné M – městské v zastavěném území obce.



Obrázek 4: územní plán základní členění



Obrázek 5: hlavní členění



Obrázek 6: koordinace

ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY 2.KATEGORIE – UAN II

OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ OSTRAVA–MOŠNOV – OP S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM STAVEB

HRANICE PROGNÓZNÍHO ZDROJE

HRANICE CHRÁNĚNÉHO LOŽISKOVÉHO ÚZEMÍ

– CELÉ ÚZEMÍ OBCE JE EVIDOVÁNO JAKO ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY 3.KATEGORIE – UAN III
– CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ JE SITUOVÁNO V OCHRANNÉM PÁSMU LETECKÝCH ZABEZPEČOVACÍCH ZAŘÍZENÍ MINISTERSTVA OBRANY
– CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE JE ZÁJMOVÝM ÚZEMÍM MINISTERSTVA OBRANY Z HLEDISKA POVOLOVÁNÍ VYJMENOVANÝCH DRUHŮ STAVEB

2.2. SO – plochy smíšené obytné M – městské

Využití převažující: bydlení městského charakteru.
Využití přípustné:
- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav,
- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav,
- občanské vybavení,
- veřejná prostranství,
- dopravní infrastruktura,
- technická infrastruktura,
- zařízení výroby a skladování malého rozsahu bez nežádoucích vlivů na životní prostředí a nad přípustnou míru obtěžování okolí v obytném území,
- stavby sloužící uskladnění výpěstků ze zahrad, pokud zahrady tvořící souvislý celek s touto stavbou,
- zemědělské pozemky, jiné druhy pozemků užívané pro zemědělskou rostlinnou produkci;

Využití nepřípustné:
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící k ubytování
- stavby rodinné rekreace,
- zařízení výroby a skladování s nežádoucími vlivy na životní prostředí a nad přípustnou míru obtěžování okolí v obytném území,
- zemědělské stavby kromě staveb sloužících uskladnění výpěstků nze souvisejících zahrad,
- lesní pozemky.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:
- výšková hladina max. 12 m nad rostlý terén
- intenzita využití stavebních pozemků v zastavitelných plochách: max. 40 %
- struktura zástavby - ulicová, řadové domy, samostatně stojící domy

2.3. Technicko-ekonomické atributy stavby

Ze systému RUIAN lze vyčíst tyto T-E atributy ke stavbě rodinného domu č. p. 38:

Čísla popisná nebo evidenční:	**38**
Typ:	**budova s číslem popisným**
Způsob využití:	rodinný dům

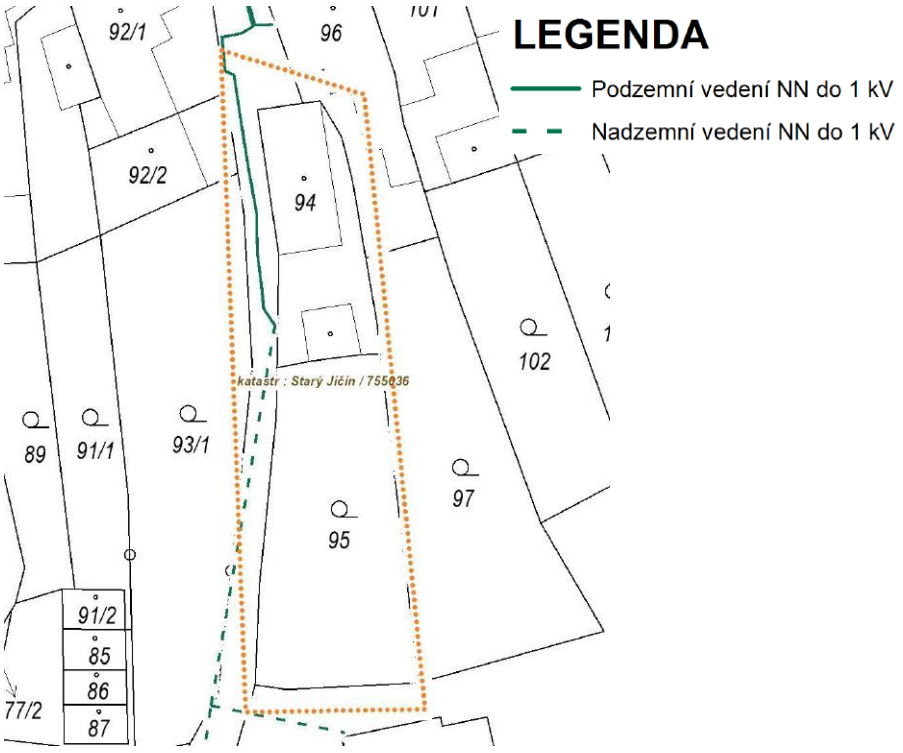
Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:		Druh svislé nosné konstrukce:	Nezjištěno
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	Nezjištěno
Zastavěná plocha [m^2]:	85	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m^3]:		Připojení na rozvod plynu:	Nezjištěno
Podlahová plocha [m^2]:		Způsob vytápění:	Nezjištěno
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Datum dokončení stavby není evidováno.

2.4. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci

Elektřina: provozovatelem sítě je **ČEZ Distribuce, a. s.** a nadzemní i podzemní vedení NN se nachází u hranice parcel.



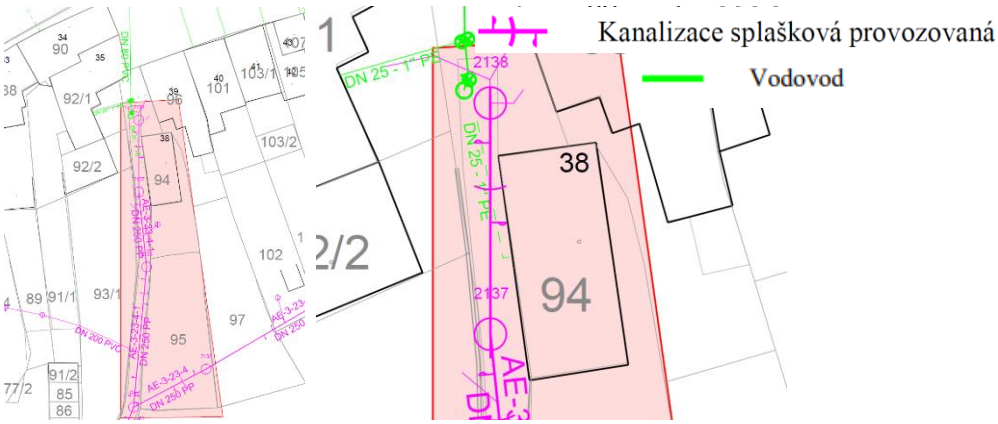
Obrázek 7: situační zákres elektřina

Plynovod – provozovatelem je **GasNet s.r.o. a** středotlaký plynovod STL se **nachází u hranice**. Ze zákresu je zřejmá přípojka k RD č. p. 38.



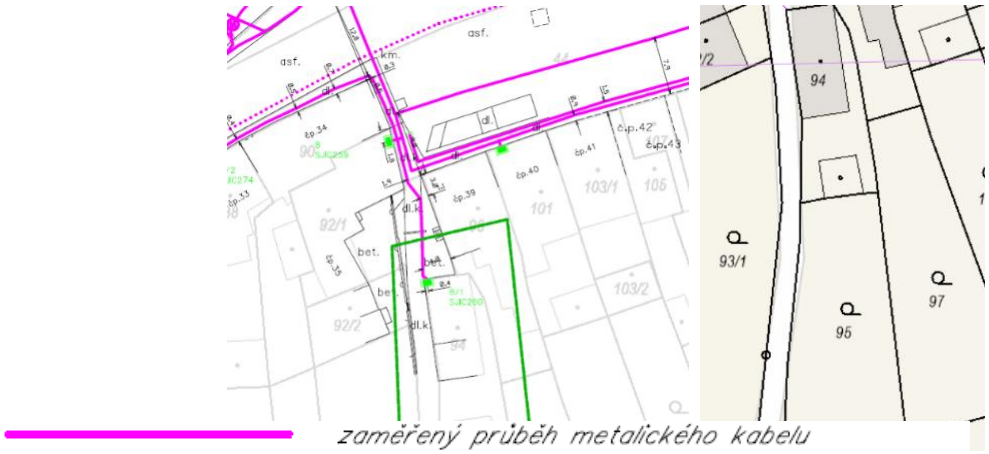
Obrázek 8: situační zákres plynovodu

Vodovod – nachází se, poskytovatelem jsou Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s. dle zákresu je zřejmá i přípojka. **Kanalizace** se nachází a dle zákresu a RUIAN je i přípojka k RD č.p. 38.



Obrázek 9: vodovod a kanalizace

Telekomunikace – poskytovatelem je **CETIN a.s.** a metalický kabel **se nachází, RD je připojen.** Přes p. p. č. 94 vede radioreléový směrový spoj **RRSS Náš-Net Group s.r.o.** viz níže vpravo.



Obrázek 10: situační zákres telekomunikace

Inženýrské sítě jsou plně k dispozici. Doporučuji ověřit napojení RD na místě a u poskytovatelů.

3. Majetkové vztahy a omezení

Dle získaných informací z katastru nemovitostí na pozemcích neváze žádné věcné břemeno ani jiné omezení vlastnického práva kromě způsobu ochrany CHLÚ a ZPF.

3.1. Jiné zápisy

Typ
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

3.2. Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond*

** CHLÚ platí pro oba předmětné pozemky, ZPF platí pouze pro p. p. č. 95*

3.3. Seznam BPEJ

BPEJ platí pouze pro p. p. č. 95

BPEJ	Výměra	Třída
64811	401	IV.

3.4. Omezení vlastnického práva

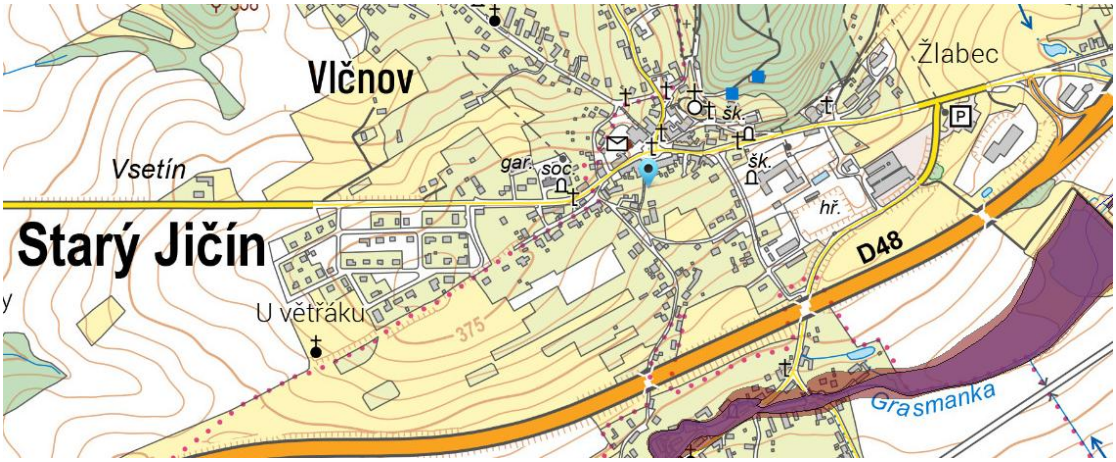
Typ
Nejsou evidována žádná omezení

Ochrana ZPF a záznam BPEJ neplatí pro zastavěnou plochu a nádvoří p. p. č. 94. Pozemek p. č. 95 jakožto zahrada je chráněný zemědělským půdním fondem konkrétně třídou IV (podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou). Oba předmětné pozemky se nachází v chráněném ložiskovém území.

4. Záplavové území, ÚAN, CHLÚ

4.1. Záplavové území

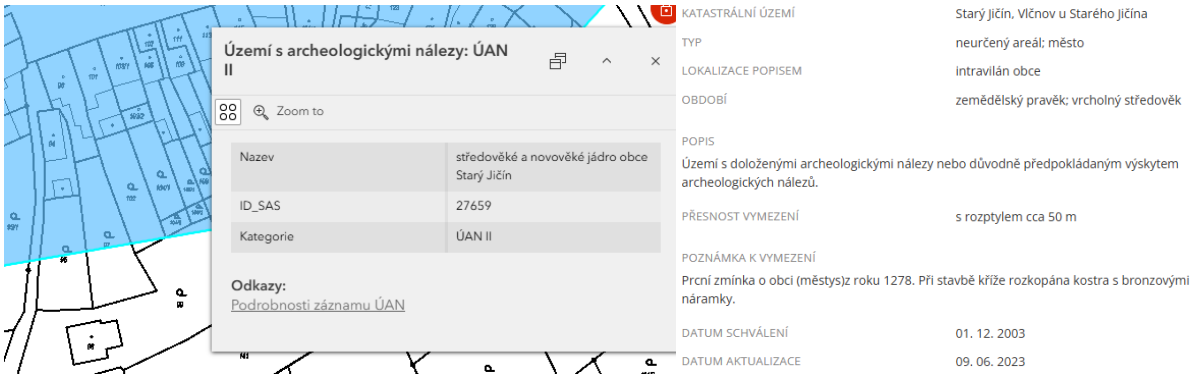
Pozemek se **nenachází** v záplavovém území ani aktivní zóně záplavového území vodních toků. Nejbližší je záplavové území toku Trnávka, vzdálené cca 430 metrů od jižní hranice.



Obrázek 11:Záplavové území situace

4.2. Archeologická naleziště

Pozemky se nachází z velké části v území s důvodně předpokládaným výskytem archeologických nálezů s označením ÚAN II, ve zbylé části v ÚAN III, kde nelze výskyt vyloučit.

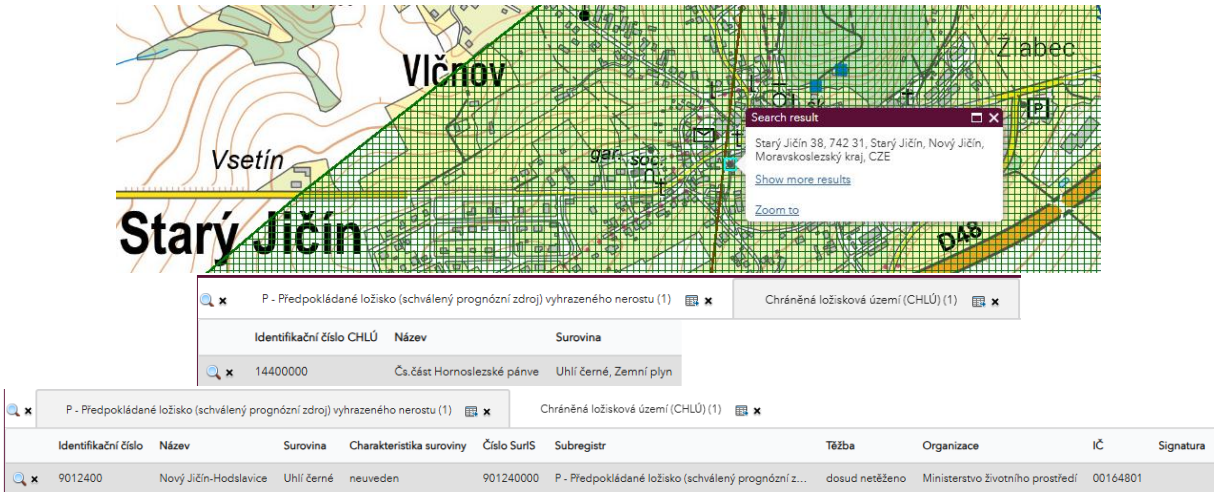


Obrázek 12. předmětné pozemky v ÚAN

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. Chráněná ložisková území

Předmětné parcely se nachází v chráněném ložiskovém území zemního plynu a černého uhlí v předpokládaném ložisku (prognózní zdroj) vyhrazeného nerostu černého uhlí Nový Jičín-Hodslavice (dosud netěženo) viz zákresy a popisy níže.

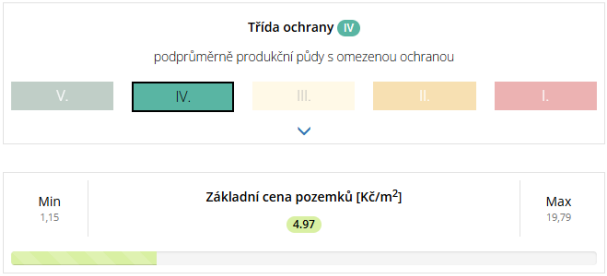


Obrázek 13: chráněná ložisková území

5. Úrodnost a BPEJ

Tato kapitola platí pouze pro p. p. č. 95 v druhu zahrady, BPEJ 6.48.11.

5.1. Třída ochrany a výnosnost půdy

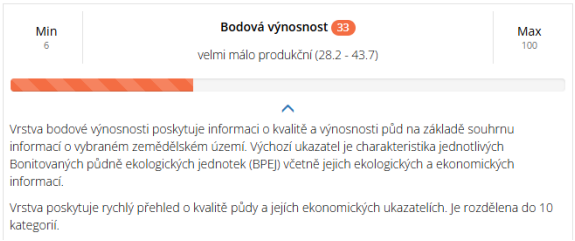


Pseudogleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém (až teplém), vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

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 a aplikaci např. regenerativního způsobu hospodaření lze dlouhodobě docílit i vyšší výnosnosti. Bodová výnosnost je udávaná jako velmi málo produkční půdy.

5.2. Klimatický region: 6 - mírně teplý (až teplý), značně (MT3)

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

Půdotvorný substrát — břidlice, lupky siltovce
Skupina půdních typů — pseudogleje

5.3. Hlavní půdní jednotka a další informace

Půdy s nízkou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy s málo propustnou vrstvou v půdním profilu a půdy jílovitohlinité až jílovité.

Hydropedologická charakteristika	Rozsah hodnot	Kategorie
Hydrologická skupina	0.05 - 0.1 mm.min^{-1}	**C** - půdy s nízkou rychlostí infiltrace
Infiltrace a propustnost	0.05 - 0.10 mm.min^{-1}	nižší střední
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	17 - 20	vyšší střední
Ohroženost utužením	vysoká	vysoká
Potenciální ohroženost větrnou erozí	0	bez ohrožení

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

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 udávaná v rozmezí 3–7 stupňů s mírným sklonem a všesměrnou orientací k jihu (JZ až JV), východu a západu (JZ až SZ, JV až SV), severu (SZ až SV).

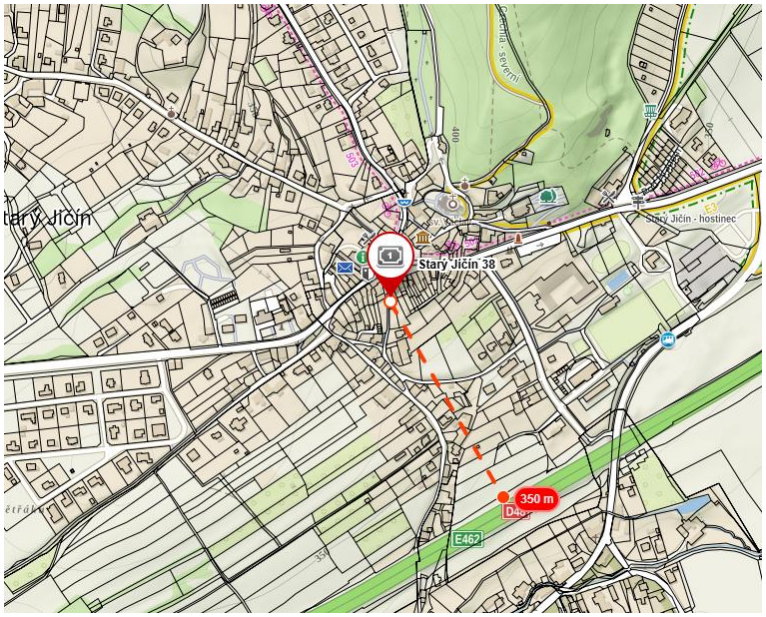
6. Orientace pozemku a okolí

Dle světových stran a vrstevnic jsou pozemky s převažujícím mírným jižním průměrným sklonem okolo 6 stupňů. Nadmořská výška se pohybuje od cca 366,3 m. n. m. po cca 372,2 m. n. m. Průměrné stoupání/klesání na 10 metrů je okolo 1 metru.

V obci Starý Jičín žije přibližně 2 987 obyvatel (1. 1. 2025).



Obrázek 14: orientace a vrstvy



Obrázek 15: rušivé vlivy okolí

Kromě běžného sousedského/obecního hluku a hluku z hlavní cesty skrz Starý Jičín se dá očekávat i částečná slyšitelnost cca 350 metrů vzdálené dálnice D48. Letiště v Mošnově je vzdálené cca 15,5 km vzdušnou čarou.

7. Závěrem:

- Příjezdová cesta je obecní z na předmětný pozemek navazující úzké dlažební komunikace. Brána na hranici p. p. č. 94 navazuje na úzkou příjezdovou komunikaci.
- Inženýrské sítě jsou plně k dispozici. Doporučuji ověřit napojení RD na místě a u poskytovatelů.
- Přes parcelu zahrady vede na jihu kanalizace, která podléhá ochrannému pásmu.
- P. p. č. 95 jakožto zahrada je chráněný zemědělským půdním fondem – konkrétně třídou IV. Případné vynětí ZPF IV zpravidla nebývá problematické, vyjadřuje se příslušný odbor ŽP.
- Nemovitosti jsou součástí národního geoparku Podbeskydí. Datum dokončení stavby není evidováno.
- Předmětné parcely s RD se v aktuálním znění po změně č. 1 nachází ve stabilizované ploše SO – smíšené obytné M – městské v zastavěném území obce.
- Dle ÚP a kap. 2.1. a 2.2. je **hlavním využitím** plochy SO – M bydlení městského charakteru. **Přípustné** jsou stavby pro bytové a rodinné domy, občanské vybavení, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura, drobná nerušící výroba a sklady, stavby pro uskladnění výpěstků a zemědělské pozemky. **Nepřípustné** jsou stavby pro ubytování, rodinná rekreace, rušící výroba a sklady, zemědělské stavby a lesní pozemky.
- **Prostorová regulace** stanovuje strukturu zástavby jako ulicovou, pro řadové domy nebo samostatně stojící domy. Max. intenzita využití stavebních pozemků v zastavitelných plochách činí 40 % a výšková hladina je omezena na max. 12 m nad rostlým terénem.
- Dále je k dispozici Zpráva o uplatňování Územního plánu pro obec Starý Jičín 2020–2024, schválená 09.04.2025, us. 14Z/6c/2025 a právě probíhá návrh změny ÚP č. 2 z 2025.
- Z obchodního rejstříku nebyly na adrese zjištěny žádné živnosti, ani provozovny
- Jelikož se pozemky nachází v území s důvodně předpokládaným výskytem archeologických nálezů s označením ÚAN II a ve zbylé části v území, kde v současnosti nelze výskyt archeologických nálezů vyloučit, 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.**
- Pozemky se nachází v prognózním ložisku, chráněném ložiskovém území: Umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, může povolit příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě vyjádření obvodního báňského úřadu, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení.
- Doporučuji ověřit napojení inženýrských sítí a stav rodinného domu.

S přáním pěkných dnů