

Objednavatel: **Stanislav Slovák**

slovakreality@email.cz

Č. RP26/03031



ROZBOR POZEMKŮ

Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček

Zpracováno dne: 3. 3. 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. SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ	5
2.3. VYJÁDRĚNÍ 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, DP A CHÚZZZK.....	8
4.1. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	8
4.2. ARCHEOLOGICKÁ NALEZIŠTĚ	9
4.3. CHRÁNĚNÁ LOŽISKOVÁ ÚZEMÍ, DOBÝVACÍ PROSTORY A CHÚZZZK	9
5. ÚRODNOST A BPEJ.....	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. ORIENTACE POZEMKU A OKOLÍ.....	12
7. ZÁVĚREM:	14

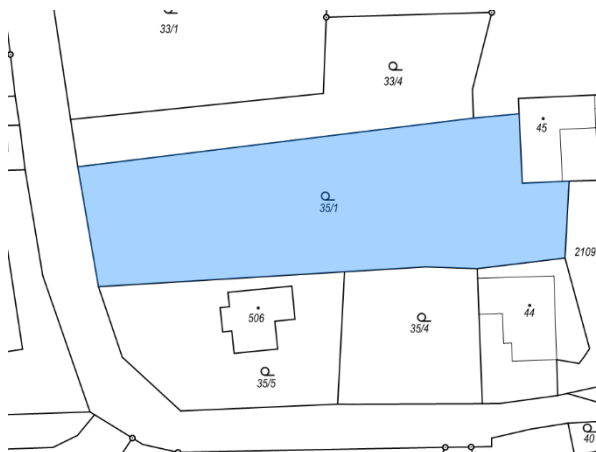
1. Katastr nemovitostí

Zadání: Proším o rozbor plus na p. p. č. 35/1 v katastrálním území Ženklaava.

Zdroj: e-mailová komunikace

1.1. Základní údaje k pozemku

Předmětný pozemek se nachází v nadmořské výšce cca 324 m. n. m. v obci Ženklaava v okrese Nový Jičín v Moravskoslezském kraji. Pozemek je s mírným sklonem maximálně do 7 stupňů.



Obrázek 1: předmětná nemovitost

Výměra:

p. p. č. 35/1 má výměru 2 375 m² a je vedený v druhu zahrady

Pozemek je nepravidelného tvaru.

Šířka: cca 14,8 až 23,4 metrů viz přibližný zakres vpravo

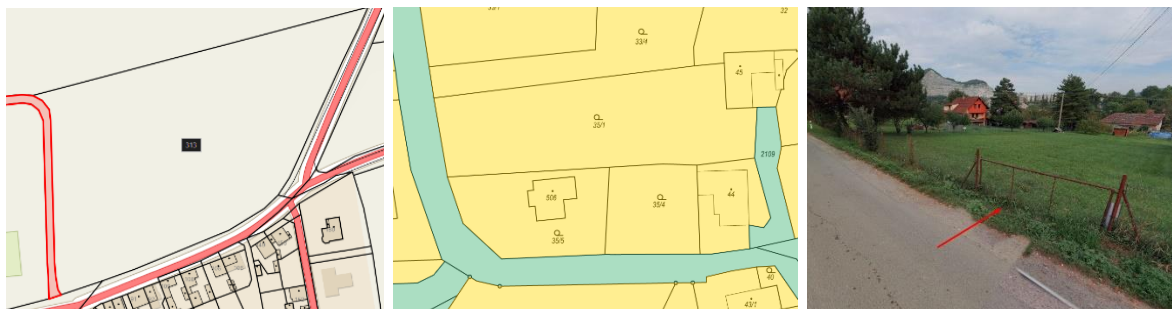
Délka: cca 85,6 až 90 metrů viz přibližný zakres vpravo



Obrázek 2: šířka a délka pozemku dle KN

1.2. Příjezdová cesta

Příjezdová cesta je zajištěná ze západu i z východu z komunikace na p. p. č. 2106/3 a 2108/1, 2109 s vlastnickým právem pro Obec Ženklaava, č. p. 243, 74267 Ženklaava, vše v druhu ostatní plochy s využitím ostatní komunikace. Sjezd není dle mapových podkladů vybudovaný ani z jedné strany. Nachází se brána ze západu.



Obrázek 3: příjezdová cesta vlevo červeně, uprostřed zeleně vlastnictví obce, vpravo panorama 13.9.2023

1.3. Vlastníci dle KN

Vlastnické právo	Podíl
[Redacted]	

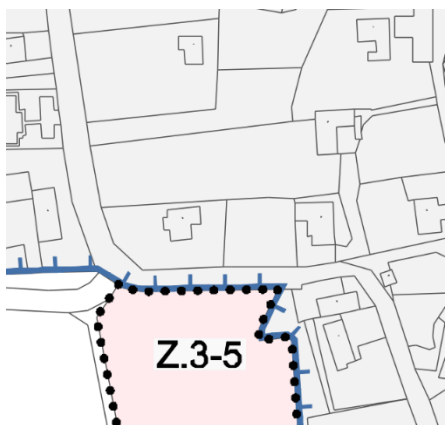
Parcelu mají v podílovém spoluvlastnictví ideálních polovin [Redacted]

2. Územní plán

2.1. Základní údaje

Aktuální je územní plán po změně č. 5 obce Ženkla – schválený 19.06.2024 11. zasedání ZO, us. 4b/11/2024, vydaný 18.02.2026 opatřením obecné povahy.

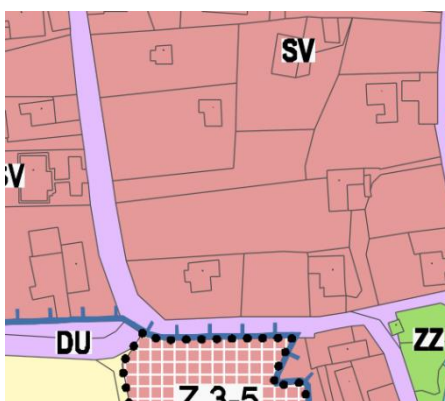
Předmětná parcela se nachází v aktuálním ÚP ve stabilizované ploše zastavěného území s využitím SV jako plochy smíšené obytné venkovské.



Obrázek 4: územní plán základní členění



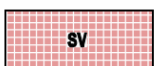
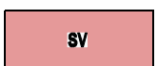
ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 1. 1. 2025



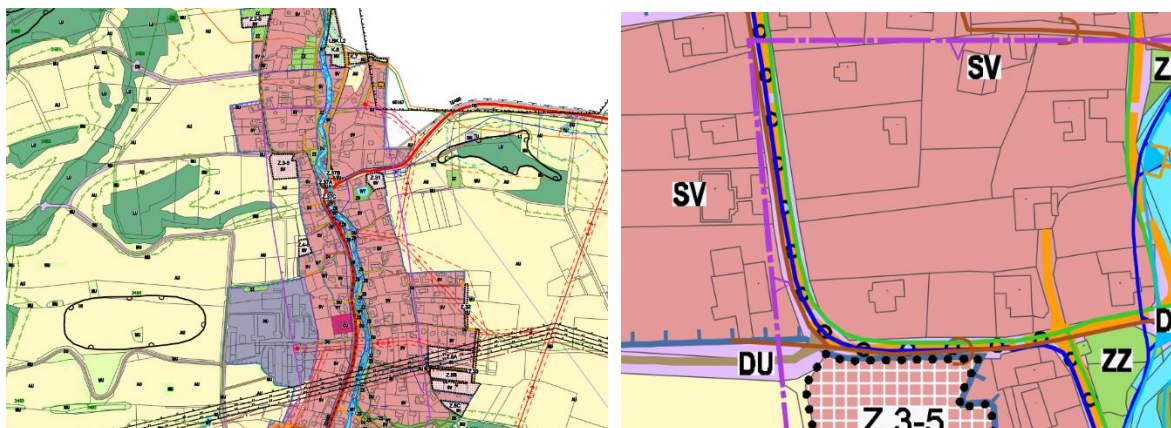
Obrázek 5: hlavní členění

STABILIZOVANÉ

NÁVRH



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ



Obrázek 6: koordinace

		ÚZEMÍ S DŮVODNĚ PŘEDPOKLÁDANÝM VÝSKYTEM ARCHEOLOGICKÝCH NÁLEZŮ (TYP ÚAN II)
		CHRÁNĚNÁ LOŽISKOVÁ ÚZEMÍ
		LOŽISKA NEROSTNÝCH SUROVIN VÝHRADNÍ
		DOBÝVACÍ PROSTORY - NETĚŽENÉ

2.2. SV – plochy smíšené obytné – venkovské

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)
Využití hlavní: - rodinné domy a usedlosti; Využití přípustné: - občanské vybavení veřejné infrastruktury lokálního významu - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva; - stavby a zařízení pro obchod, stravování, ubytování, administrativu; - byty majitelů a správců zařízení; - veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel; - zeleň veřejná včetně mobiliáře, zeleň hospodářská, zeleň ochranná; - komunikace funkční skupiny C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou; - stávající stavby pro individuální rekreaci, změny původních objektů venkovského charakteru na rekreační chalupy; - stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas lokálního významu včetně maloplošných hřišť; - bytové domy - s ohledem na výškovou hladinu a organizaci stávající zástavby v lokalitě; - na samostatných zahradách stavby pro uskladnění nářadí a zemědělských výpěstků, skleníky, pařeniště apod.; - stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity lokálního významu, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru, nebudou snižovat pohodu bydlení a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu, estetický vzhled a organizaci zástavby lokality připustit; - stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat - negativní účinky na životní prostředí nesmí překračovat limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a které lze s ohledem na organizaci zástavby lokality připustit;

- zařízení a stavby nezbytného technického vybavení a přípojek na technickou infrastrukturu;
- hromadné garáže podzemní i nadzemní vestavěné do bytových domů - s ohledem na architekturu a organizaci okolní zástavby a veřejných prostranství lokality a s ohledem na zachování pohody bydlení;
- účelové komunikace, nezbytné manipulační plochy;
- nezbytné stavby a úpravy na vodních tocích;
- zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (solární a větrné energie) pro zásobování staveb elektrickou energií pouze na střechách a fasádách objektů.

Využití nepřipustné:

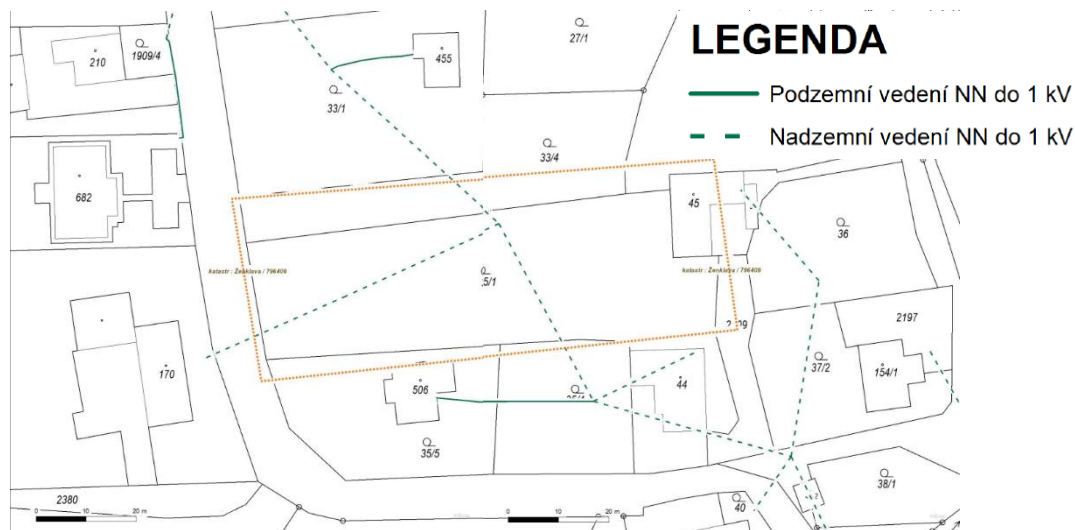
- hřbitovy;
- komerční zařízení velkoplošná s prodejní plochou nad 400 m²;
- stavby a zařízení pro výrobu zemědělskou, výrobu průmyslovou;
- samostatné sklady;
- autobazary;
- zahrádkové osady;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- v zastavitelných plochách stavby garáží a stavby, které lze umístit na pozemcích rodinných domů jako stavby první bez prokázání možnosti umístění stavby rodinného domu;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:

- zastavitelnost pozemků rodinných domů - do 50 %.
- výšku objektů navrhovat s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby.

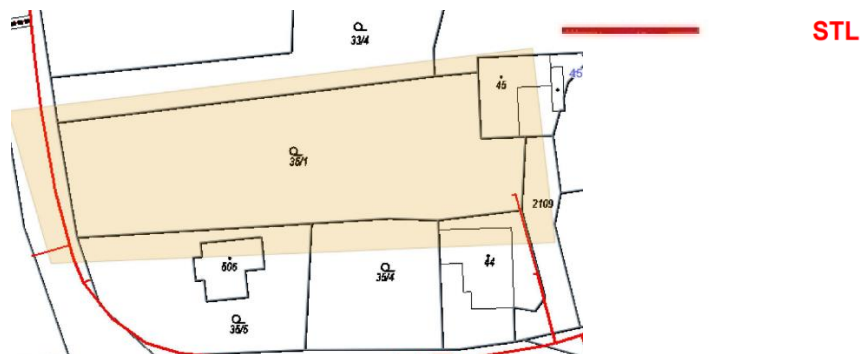
2.3. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci

Elektřina: provozovatelem sítě je ČEZ Distribuce, a. s. a nadzemní vedení se nachází na pozemku.



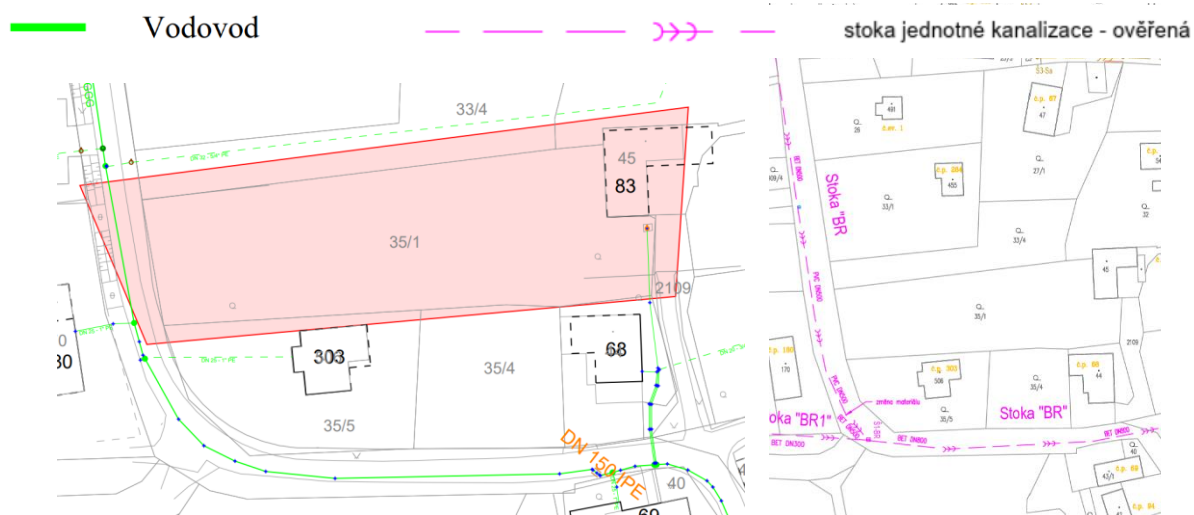
Obrázek 7: situační zakres elektřina

Plynovod – provozovatelem je **GasNet s.r.o.** a nachází se na východě parcely. Jedná se o středotlaký plynovod STL (červeně).



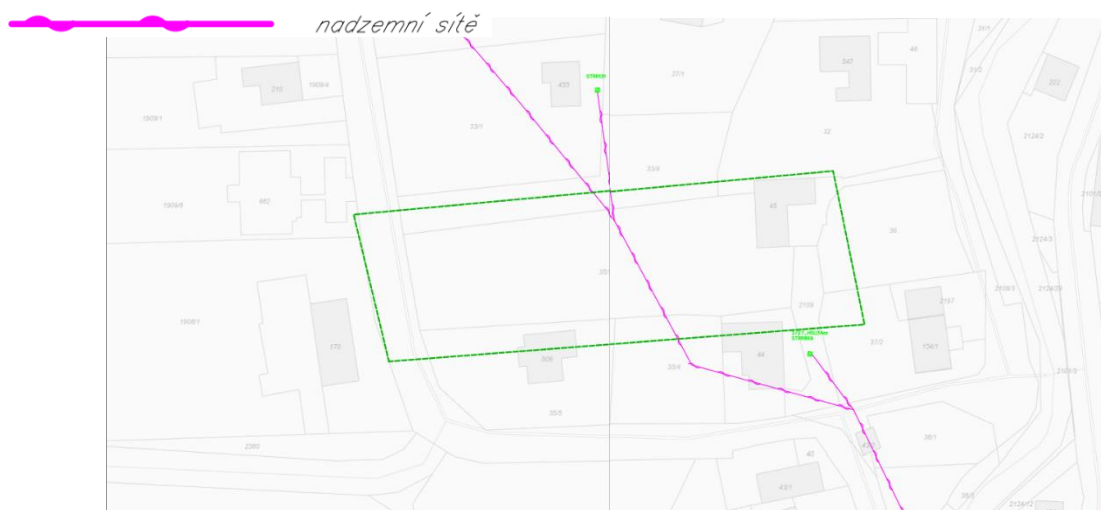
Obrázek 8: situační zakres plynovodu

Vodovod se nachází na západě přes komunikaci a na východě k přilehlému RD, poskytovatelem jsou Severomoravské vodovody a kanalizace, a.s. **Obecní stoka jednotné kanalizace** je v dosahu.



Obrázek 9: vodovod vlevo SmVaK a vpravo kanalizace obce

Telekomunikace – poskytovatelem je **CETIN a.s.** a nadzemní síť se nachází na pozemku.



Obrázek 10: situační zakres telekomunikace

Veškeré inženýrské sítě se nachází na pozemku nebo v blízkém dosahu. Možnosti napojení je potřeba řešit s poskytovateli.

3. Majetkové vztahy a omezení

Dle získaných informací z katastru nemovitostí na pozemku nevázne žádné věcné břemeno ani jiné omezení vlastnického práva kromě způsobů ochrany ZPF, CHLÚ a dobývacího prostoru.

3.1. Jiné zápisy

Typ
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

3.2. Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
chráněná ložisková území

3.3. Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra	Třída
74911	2375	IV.

3.4. Omezení vlastnického práva

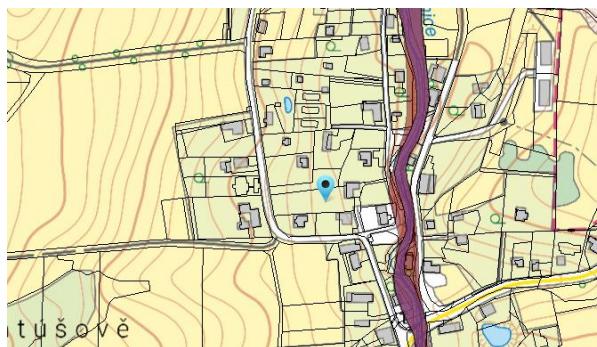
Typ
Nejsou evidována žádná omezení

Předmětný pozemek jakožto zahrada je chráněný zemědělským půdním fondem – konkrétně třídou IV. (podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou) a nachází se v chráněném ložiskovém území, dobývacím prostoru.

4. Záplavové území, ÚAN, CHLÚ, DP a CHÚZZZK

4.1. Záplavové území

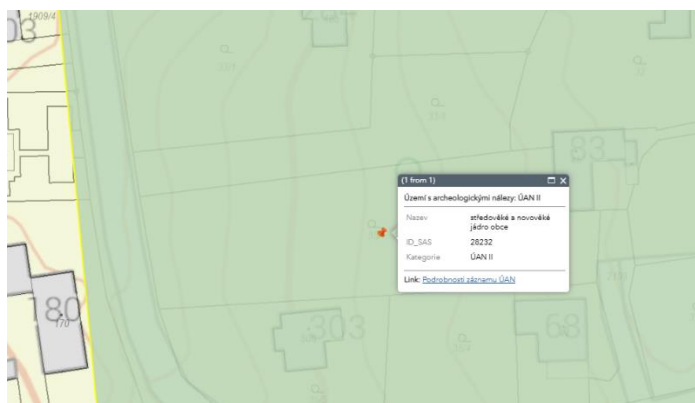
Pozemek se **nenachází** v záplavovém území ani aktivní zóně záplavových území vodních toků. Nejbližší je záplavové území toku Sedlnice – Q100 vzdálené cca 39 metrů od východní hranice.



Obrázek 11: 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.

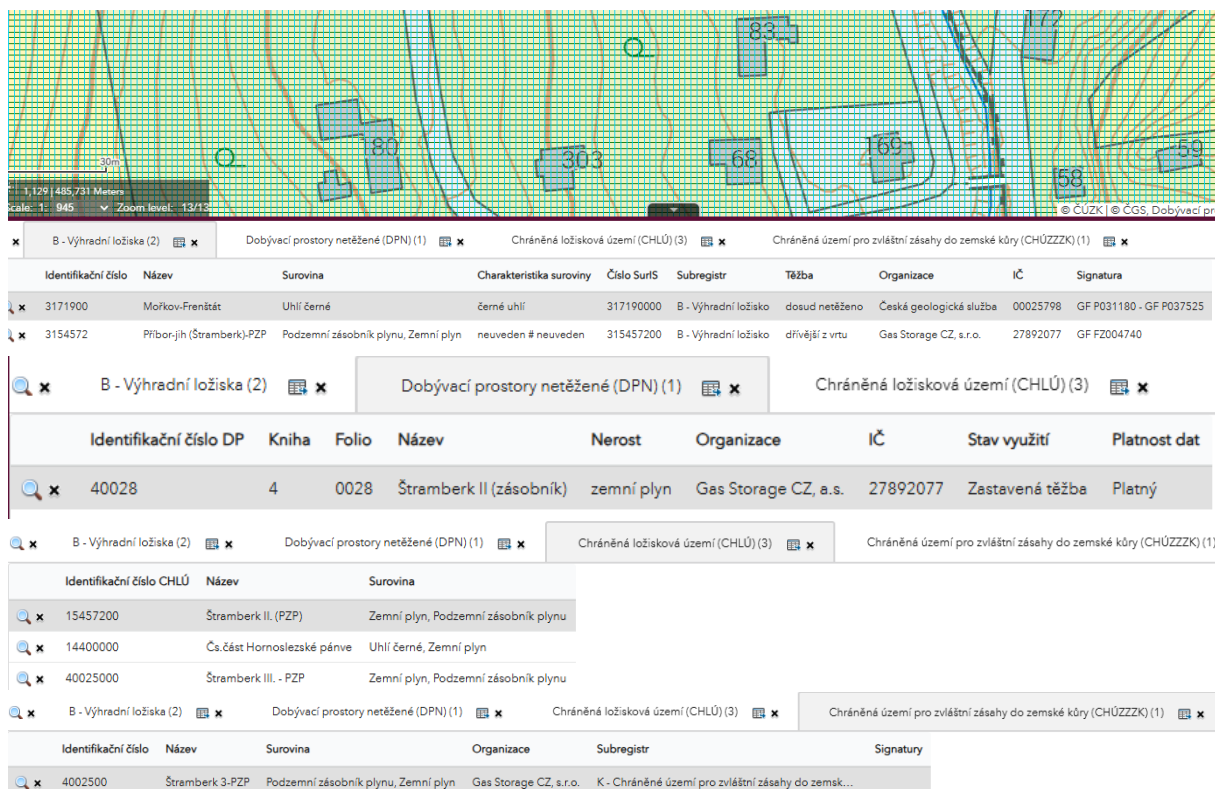


Obrázek 12. předmětný pozemek v ÚAN

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. Chráněná ložisková území, dobývací prostory a CHÚZZK

Předmětná parcela se nachází v chráněném výhradním ložiskovém území zemního plynu a černého uhlí v dobývacím prostoru netěženém zemního plynu (dřívější z vrtu) a výhradním ložisku černého uhlí (dosud netěženo) a v chráněném území pro zvláštní zásah do zemské kůry podzemní zásobník plynu.



Obrázek 13: CHLÚ a dobývací prostory, CHÚZZK

5. Úrodnost a BPEJ

5.1. Třída ochrany a výnosnost půdy

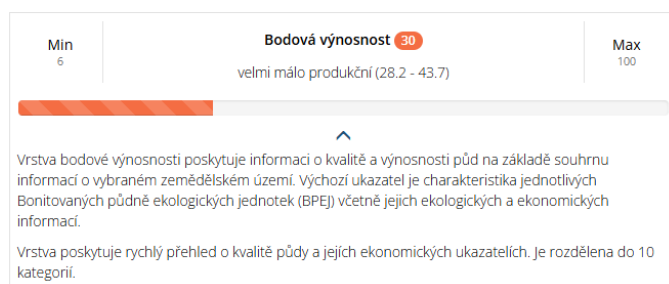


Pseudogleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

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.



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 břidlice, bázecká efuziva

Skupina půdních typů 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 podloží.

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

Informace o nižším středním ohrožení acidifikací a utužením není dogmatická, při správném zacházení s půdou a aplikaci např. regenerativního způsobu hospodaření lze dlouhodobě docílit lepších výsledků. Větrná eroze 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 rovina s mírným sklonem do 7 stupňů se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod).

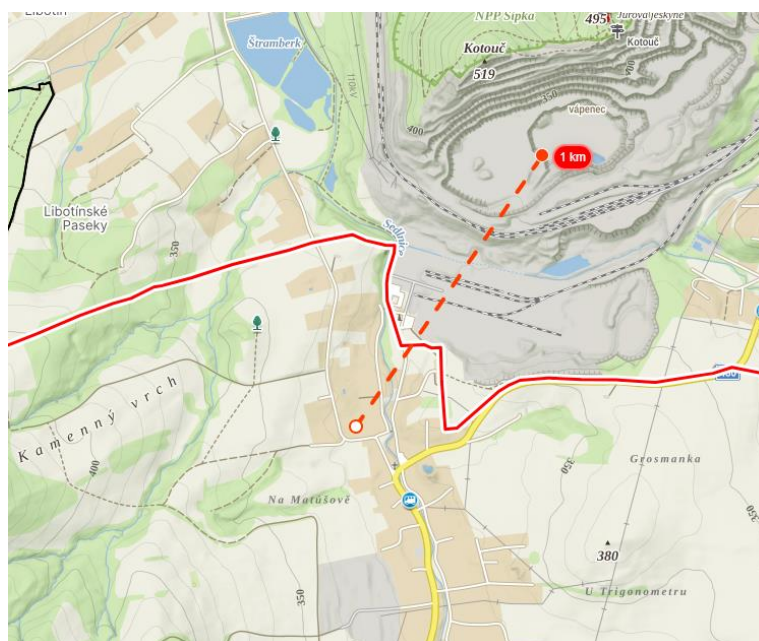
6. Orientace pozemku a okolí

Dle světových stran a vrstevnic je pozemek s převažujícím východním až jihovýchodním sklonem okolo 3 stupňů. Nadmořská výška se pohybuje od cca 321,2 m. n. m. po cca 327,2 m. n. m. Průměrné stoupání/klesání na 10 metrů je cca 0,6 metrů.

V obci Ženkla žije přibližně 1 163 obyvatel (1. 1. 2025).



Obrázek 14: orientace a vrstvy



Obrázek 15: rušivé vlivy okolí

Kromě běžného sousedského/venkovského hluku a hluku z hlavní silnice II. třídy II/480 se dá očekávat občasný hluk z cca 1 km vzdálené těžby vápence, popř. drobné podnikatelské činnosti. Drážní systém je vzdálený cca 1,7 km vzdušnou čarou. Dálniční systém je velmi vzdálený cca 5,5 km vzdušně.

7. Závěrem:

- Příjezdová cesta je zajištěná ze západu i z východu z ostatní komunikace ve vlastnictví obce. Sjezd není dle mapových podkladů vybudovaný ani z jedné strany (z východu je navíc přehrazeno oplocením). Nachází se brána ze západu.
- Veškeré inženýrské sítě se nachází na pozemku nebo v blízkém dosahu. Možnosti napojení je potřeba řešit s poskytovateli.
- Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví a součástí přírodního parku (národního geoparku) Podbeskydí.
- Vynětí ZPF IV. třídy zpravidla nebývá problematické, vyjádřit se musí příslušný odbor ŽP
- Předmětná parcela se nachází v aktuálním ÚP ve stabilizované ploše zastavěného území s využitím SV jako plochy smíšené obytné venkovské.
- Dle ÚP a [kap. 2.1.](#) a 2.2. je **hlavním využitím** plochy smíšené obytné venkovské rodinné domy a usedlosti. **Přípustné** jsou stavby občanského vybavení, obchod, služby, ubytování a bytové domy při respektování charakteru a výškové hladiny okolní zástavby. **Dále jsou přípustné** podnikatelské aktivity a chov hospodářských zvířat za podmínky, že nepřekročí hygienické limity a nenaruší pohodu bydlení. **Nepřípustné** jsou zejména velkoplošná komerční zařízení nad 400 m², průmyslová a zemědělská výroba, samostatné sklady, čerpací stanice, autobazary a další stavby nesouvisející s hlavním využitím.
- **Prostorová regulace stanovuje:**
 - Max. zastavitelnost pozemků rodinných domů do 50 % plochy.
 - Požadavek na respektování výškové hladiny a charakteru okolní zástavby.
 - Zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (solární a větrné energie) pro zásobování staveb elektrickou energií pouze na střeších a fasádách objektů.
 - Minimální výměra stavebního pozemku není explicitně stanovena.
- Pozemek se nachází v dobývacím prostoru, chráněném ložiskovém území a chráněném území pro zvláštní zásah do zemské kůry: 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.
- Na parcele se nachází drobné stavby, které souvisejí s přilehlým domem.
- Jelikož se pozemek nachází v území s doloženými archeologickými nálezy nebo důvodně předpokládaným výskytem archeologických nálezů – ÚAN II, 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.](#)
- S ohledem na dvojí vedení nadzemních sítí (elektřiny a telekomunikace) je potřeba v případě dělení zvolit takové, kde pro budoucí stavbu budou zajištěny bezpečné vzdálenosti od drátů dle příslušné ČSN a podmínek poskytovatelů, popř. jejich přeložení.
- Doporučuji podat žádost o předběžnou informaci

S přáním pěkných dnů