



# Prověření pozemku Zahnašovice 163/3

k.ú. Zahnašovice, okres Kroměříž, Zlínský kraj



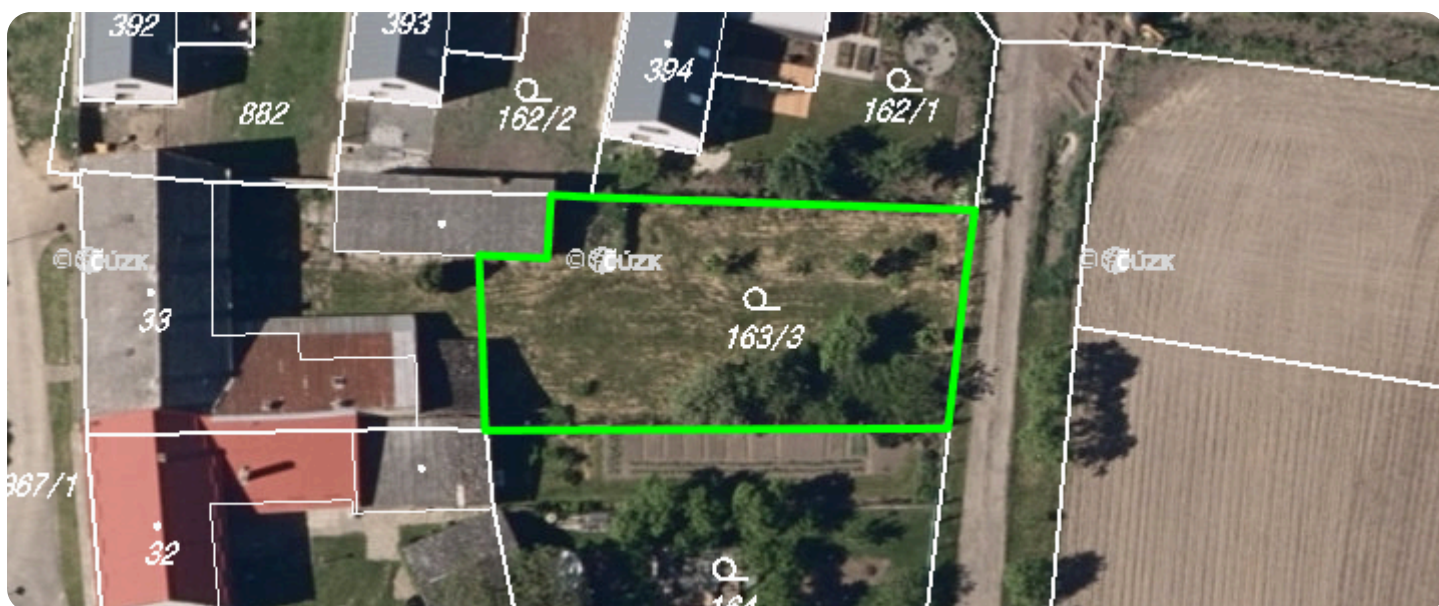
**Jan Karásek**

TEST REALITY · pozemkov.cz

+420 777 721 736 · karasek@pozemkov.cz

**Pozemkov**

## Parcela v katastru nemovitostí



## Základní přehled

### Dostupnost inženýrských sítí

- ! Elektřina
- ! Vodovod
- ! Kanalizace
- ! Plyn
- ! Internet

### Územní plán

Funkční plocha: **SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

Funkční plocha: **PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ - Z\***

### Základní stav pozemku

- ! Zvýšený hluk
- ! Věcná břemena
- ! Zvýšená ochrana přírody
- ! Památková ochrana
- ! Záplavové území

### Příjezdová cesta

- ✓ Přístup z veřejné komunikace

Zobrazit vše v mapě

# Obsah

## 1. Základní údaje pozemků a staveb

1. Vlastníci a jejich podíly
2. Příjezdová cesta
3. Cena a daň z nemovitosti

## 2. Územní plán

1. Grafické podklady územního plánu
2. Funkční využití území SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
3. Funkční využití území PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ - Z\*
4. Regulační plán a územní studie

## 3. Inženýrské sítě

## 4. Omezení a ochranná pásma

1. Věcná břemena
2. Záplavové území
3. Další ochranná pásma a omezení

## 5. Další informace

1. Kvalita a ochrana půdy
2. Orientace ke světovým stranám a terén
3. Nadmořská výška a sklonitost
4. Okolní zástavba, hluk a vlivy okolí
5. Občanská vybavenost

## 6. Závěr

# 1. Základní údaje pozemků a staveb

Pozemek se nachází v nadmořské výšce cca 217 m n. m. v obci Zahnašovice v okrese Kroměříž, Zlínský kraj.



Obrázek: Šířka a délka pozemku

Výměra, druh a způsob využití:

Parcela č. 163/3 má výměru 580 m<sup>2</sup> a je vedená v druhu zahrada.

Šířka: cca 17.5 m v nejdelším místě

Délka: cca 36.9 m v nejdelším místě



Obrázek: Předmětné nemovitosti v KN

Nejsou evidovány žádné firmy se sídlem na této adrese.

## 1.1. Vlastníci a jejich podíly

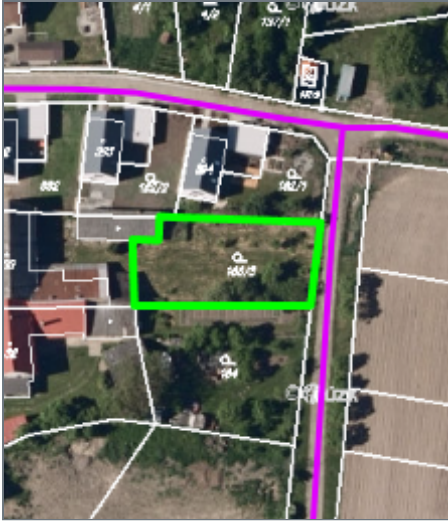
| Vlastnické právo                           | Podíl | Exekuce | Insolvence |
|--|-------|---------|------------|
| ██████████<br>████████████████████<br>████ | 1/4   | -       | -          |
| ██████████<br>████████████████████         | 3/4   | -       | -          |

### Poznámka

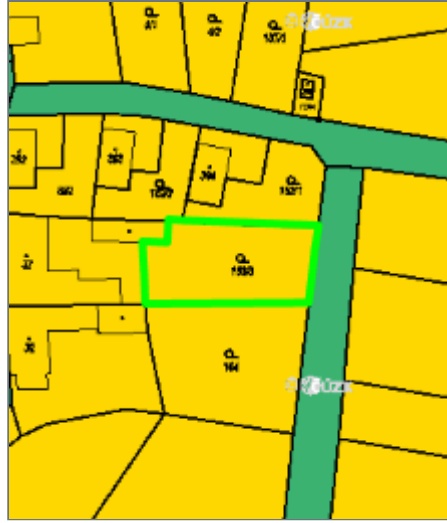
Podaná žaloba: Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Oprávnění pr ██████████

## 1.2. Příjezdová cesta

Příjezdová komunikace je obecní, nově vyasfaltovaná a plně připravená k využití.



Obrázek: Příjezdová cesta letecky



Obrázek: Rozlišení různých vlastnictví



Obrázek: Panorama příjezdové cesty

- Soukromé a podílové vlastnictví
- Obecní majetek
- Krajský majetek
- Státní majetek

## 1.3. Cena, daň z nemovitosti

Přibližná daň z nemovitosti k 7.4.2026 parcely je: 139 Kč

## 2. Územní plán

Aktuálně platný územní plán je z roku 2017 a pozemek v něm je zastavitelný jen z přibližně poloviny. V současné chvíli se projednává změna územního plánu (aktuálně ve stavu opakovaného projednání - v závislosti na množství připomínek, lze očekávat platnost nového ÚP koncem léta), tato změna pozemek dělá celý zastavitelným.

### Shrnutí z aktuálně platného územního plánu

Pozemek se nachází v zastavěném území, přičemž jeho část (cca 250 m<sup>2</sup>) spadá do funkční plochy SO (plochy smíšené obytné). Tato část je dle územního plánu zastavitelná rodinným domem při dodržení podmínek prostorového uspořádání. Zbývající část pozemku je vedena jako plocha sídelní zeleně, která je nezastavitelná a je určena k využití jako zahrada.

### Shrnutí z projednávaného územního plánu

Celý pozemek spadá do zastavitelné plochy Z.5 (SU – smíšená obytná plocha všeobecná). Příjezdová komunikace je již vybudována – obecní, nově vyasfaltovaná a plně připravená k využití. Technická infrastruktura bude ještě nutná. Podmínky prostorového uspořádání:

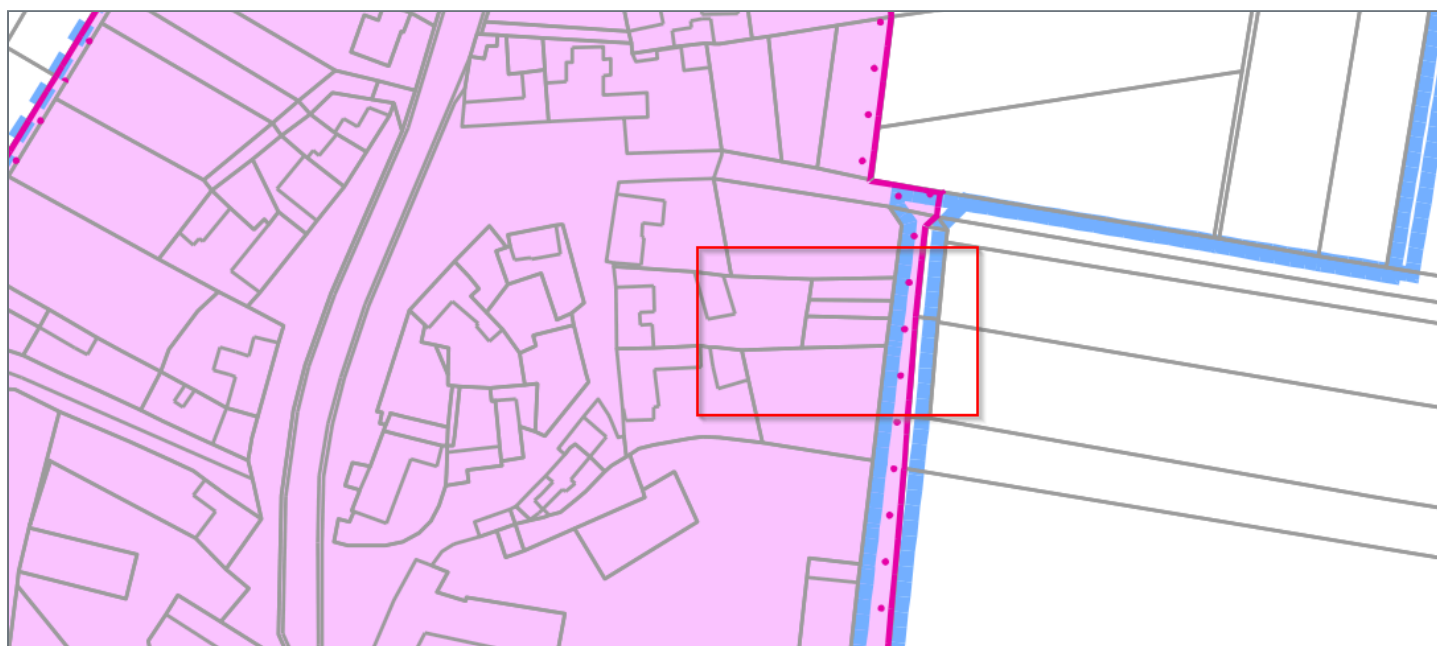
- Podlažnost: max. 1 NP + podkroví
- Výšková hladina: max. 8,5 m
- Koeficient zastavitelnosti: max. 0,7
- Koeficient zeleně: min. 0,3

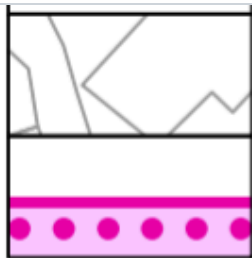
Objemové řešení a měřítko staveb bude respektovat charakter území a zástavby.

Grafická část obsahuje výřezy jak z platného ÚP tak ze schvalovaného ÚP.

### 2.1 Grafické podklady územního plánu

#### Výkres základního členění





# PARCELNÍ KRESBA

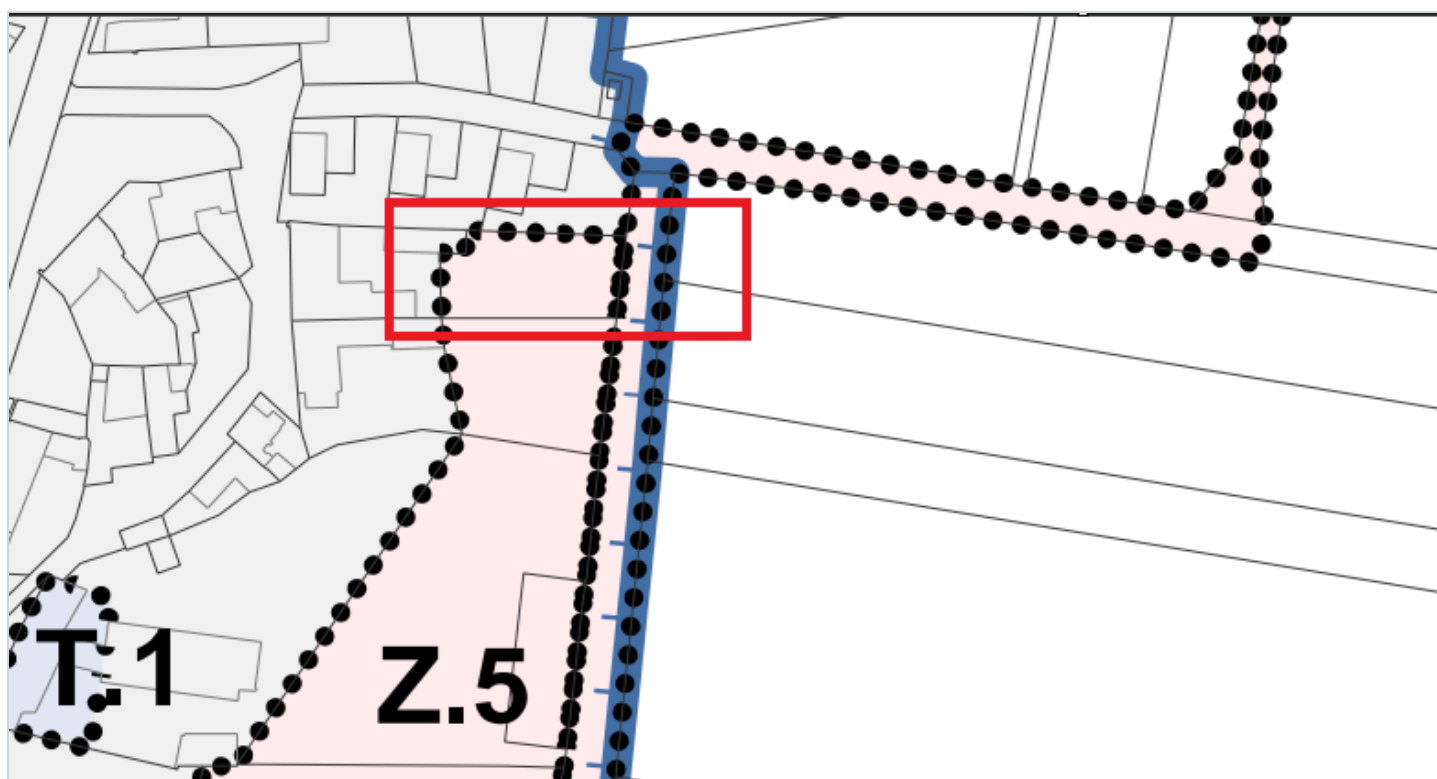
ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 01.02.2016

NÁVRH

1

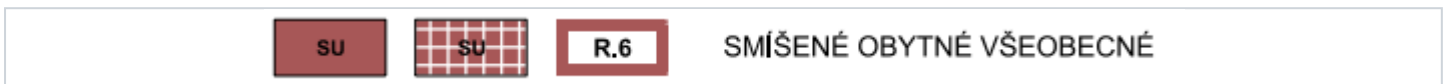
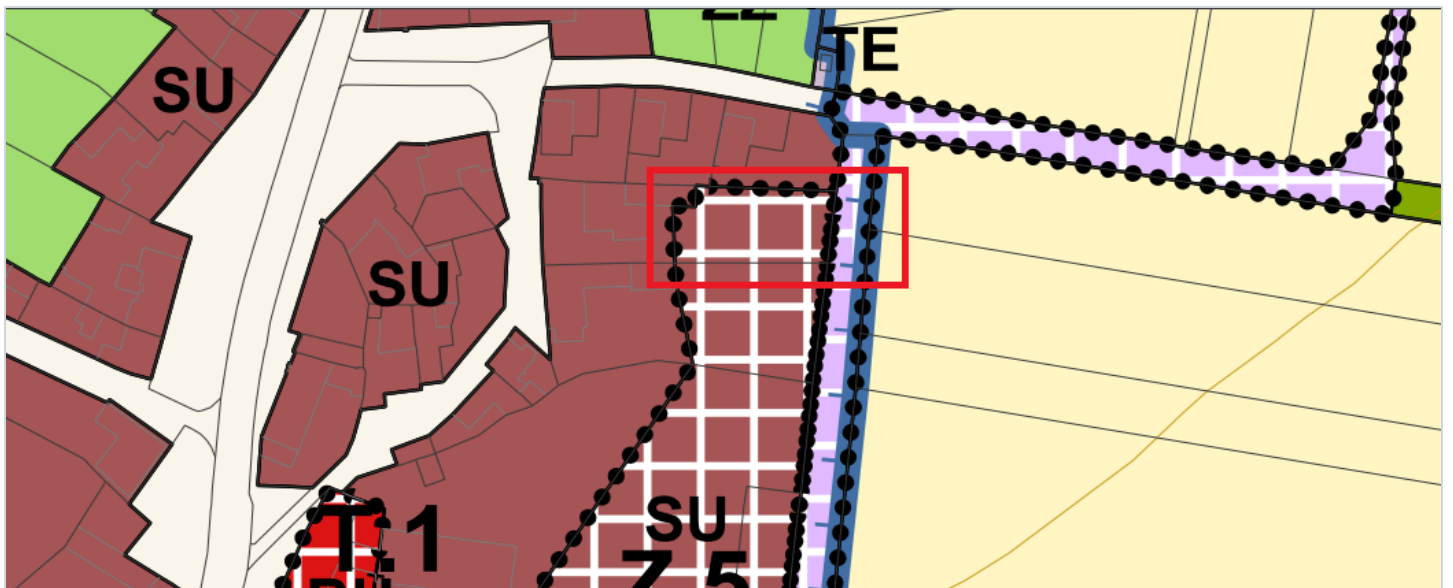
ČÍSLO NÁVRHOVÝCH PLOCH

NÁVRHOVÉ PLOCHY  
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY



Obrázek: Základní členění území

# Hlavní výkres



Obrázek: Hlavní výkres

## 2.2 Funkční využití území

### Plocha SO – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

#### Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

#### Přípustné využití

- stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití

- související občanské vybavení místního významu v rodinných domech nebo na pozemcích u rodinných domů
- podnikatelská činnost v rodinných domech nebo na pozemcích u rodinného domu nerušícího a neobtěžujícího charakteru slučitelná s hlavním využitím
- související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
- veřejná prostranství
- sídelní zeleň
- informační zařízení

### Nepřípustné využití

Činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím nebo narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení vlivy provozu a dopravní zátěží nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

### Prostorové regulativy

- objemové řešení (výška a měřítko budov, orientace okapu, architektonické tvarosloví) a umístění stávajících a navrhovaných staveb, vč. přístaveb, nástaveb a stavebních úprav stávajících objektů v zastavěném území bude respektovat okolní zástavbu a urbanistické hodnoty
- pro plochy č. 1–3:
  - koeficient zastavěnosti max. 0,4 (velikost stavebního pozemku 1000–1800 m<sup>2</sup> s 20% odchylkou)
  - možnost podsklepení + max. 1 NP + obytné podkrovní

## Plocha PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ – Z\*

### Hlavní využití

Plochy zahrad a sadů

### Přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
- dětské hřiště
- veřejné prostranství
- ÚSES
- oplocení k ochraně dřevin před lesní zvěří
- vodní plocha

### Podmíněně přípustné

- související stavby a zařízení slučitelné s hlavním využitím do max. 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (např. skleníky, sklepy, sklady nářadí, včelíny, stodoly, stavby pro chov drobných hospodářských zvířat za podmínky respektování hygienických požadavků, altán apod.) umístěné mimo plochy územních rezerv č. 10, 11

### Nepřípustné využití

- stavby, činnosti a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím nebo narušující kvalitu prostředí vlivy provozu
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, těžbu nerostů a stavby, zařízení a jiná opatření, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení,

## 2.3 Regulační plán a územní studie

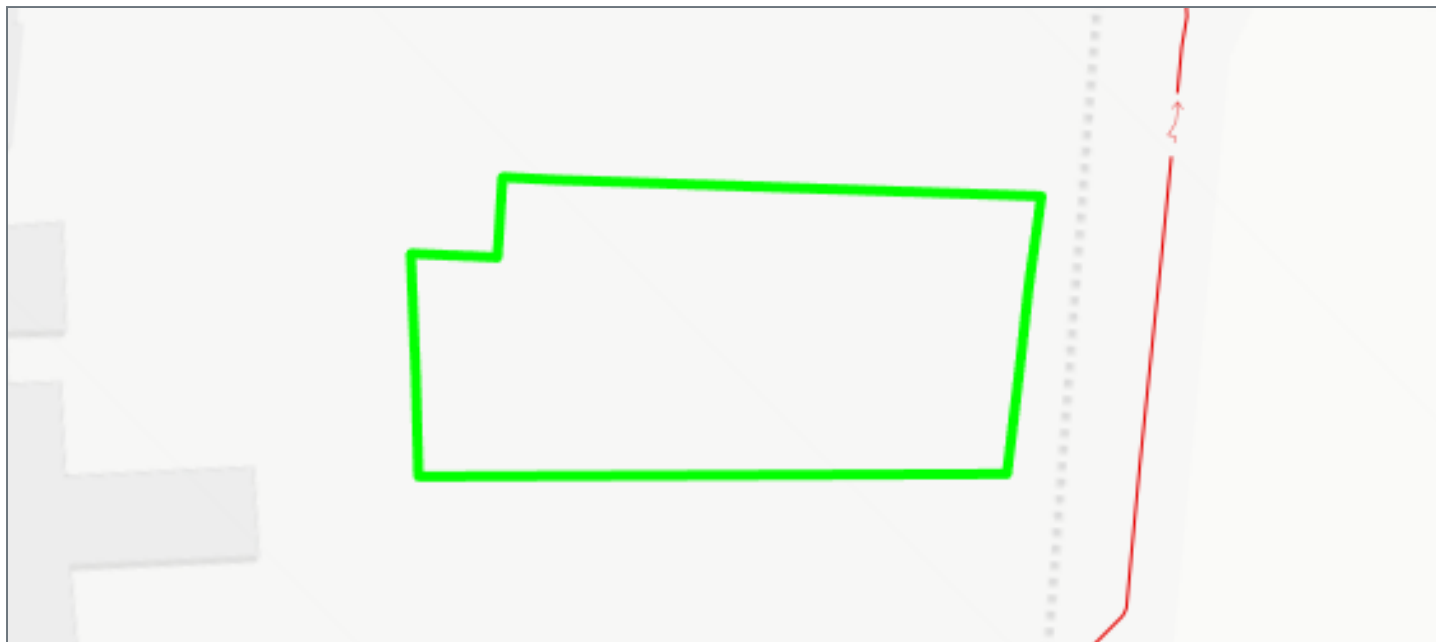
V územním plánu se pro danou lokalitu nevztahují žádné územní studie ani dodatečné regulační plány.

### 3. Inženýrské sítě

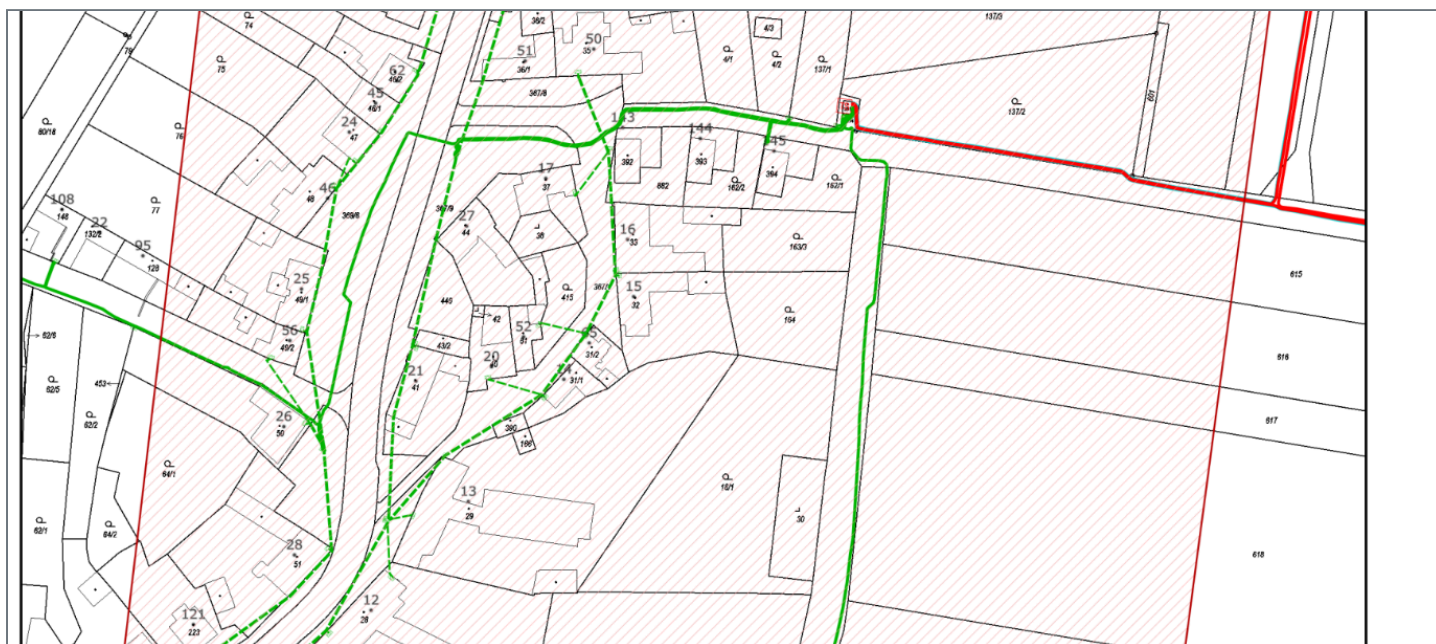
Aktuálně se pozemek nachází bez přímého napojení na sítě technické infrastruktury. Hlavní řady jsou situovány v blízkosti; k objektu budou sítě přivedeny liniovým vedením v koridoru plánované obslužné komunikace ve východní části parcely.

#### Elektrina

Elektrické vedení se nachází v těsné blízkosti hranice pozemku. Napojení bude řešeno zřízením nové přípojky, kterou lze budovat v součinnosti s ostatní infrastrukturou během výstavby obslužné komunikace.



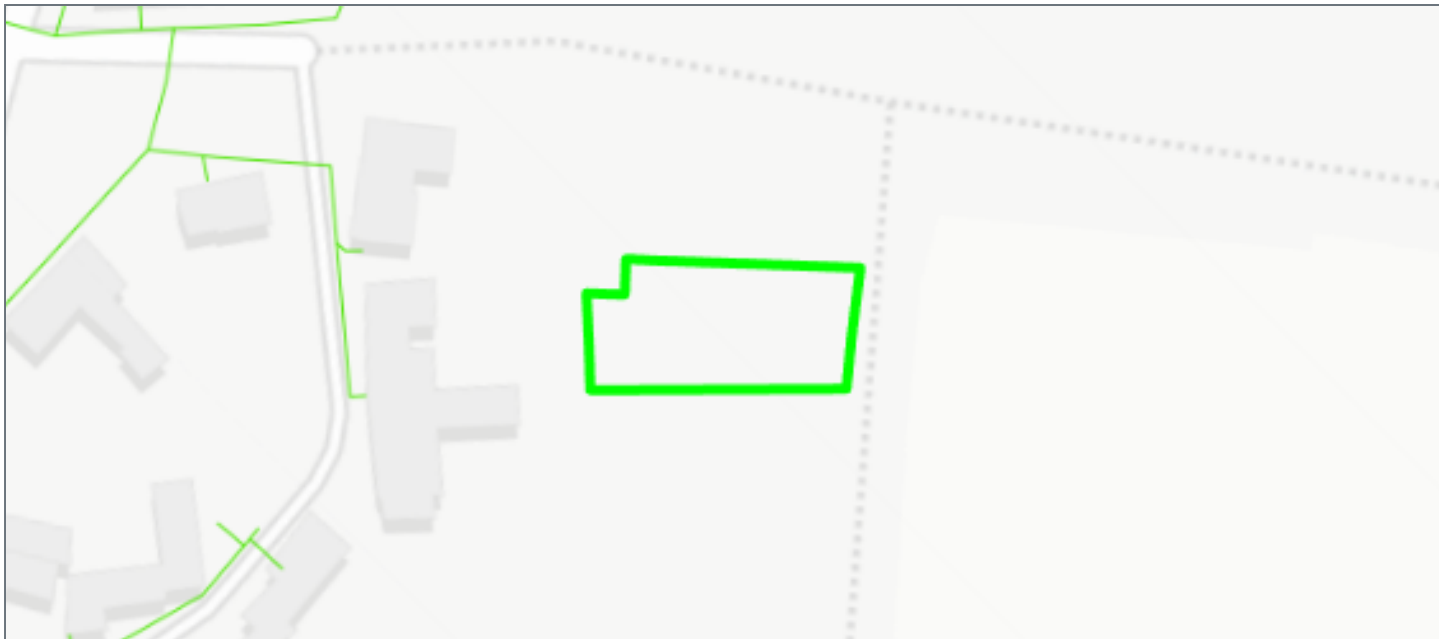
Obrázek: elektrické vedení



Obrázek: elektrické vedení

#### Plyn

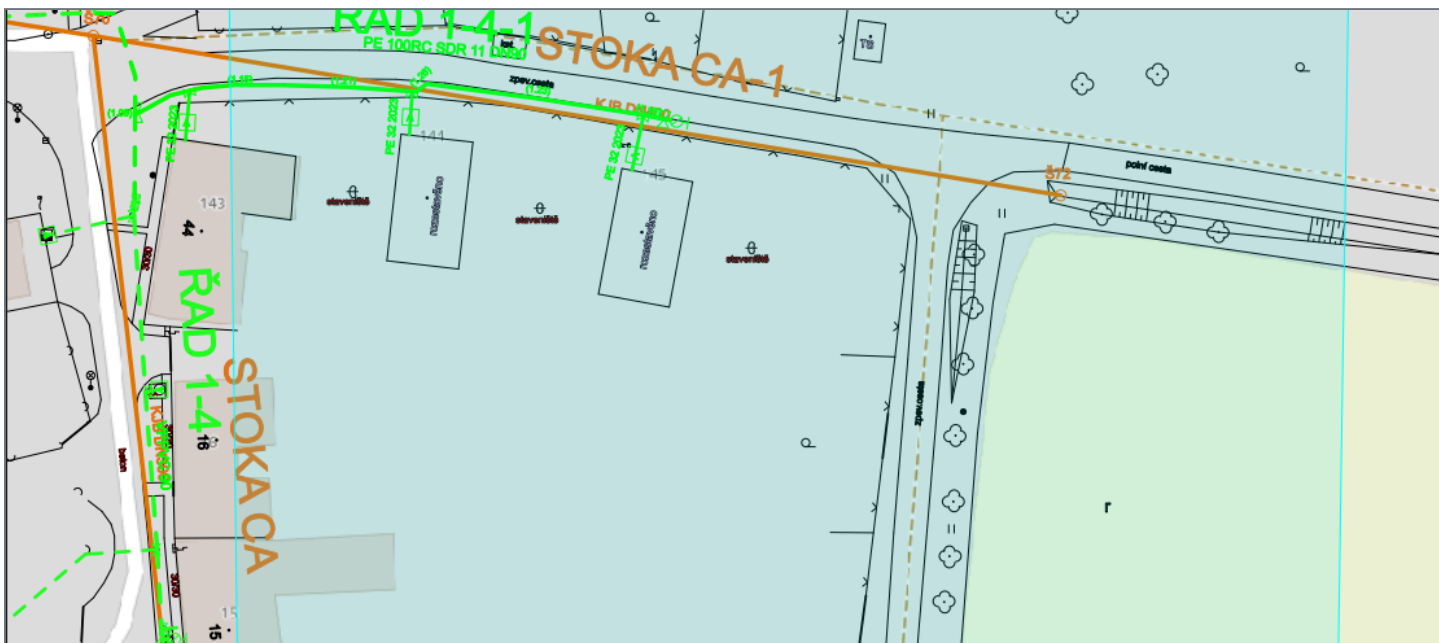
Plynovodní síť (GasNet) není v tuto chvíli k pozemku přivedena. Nejbližší bod napojení se nachází u sousední parcely se stávající zástavbou. Rozšíření plynovodu je však plánováno v rámci společné výstavby inženýrských sítí podél nové obslužné komunikace.



Obrázek: plynovod

## Vodovod a kanalizace

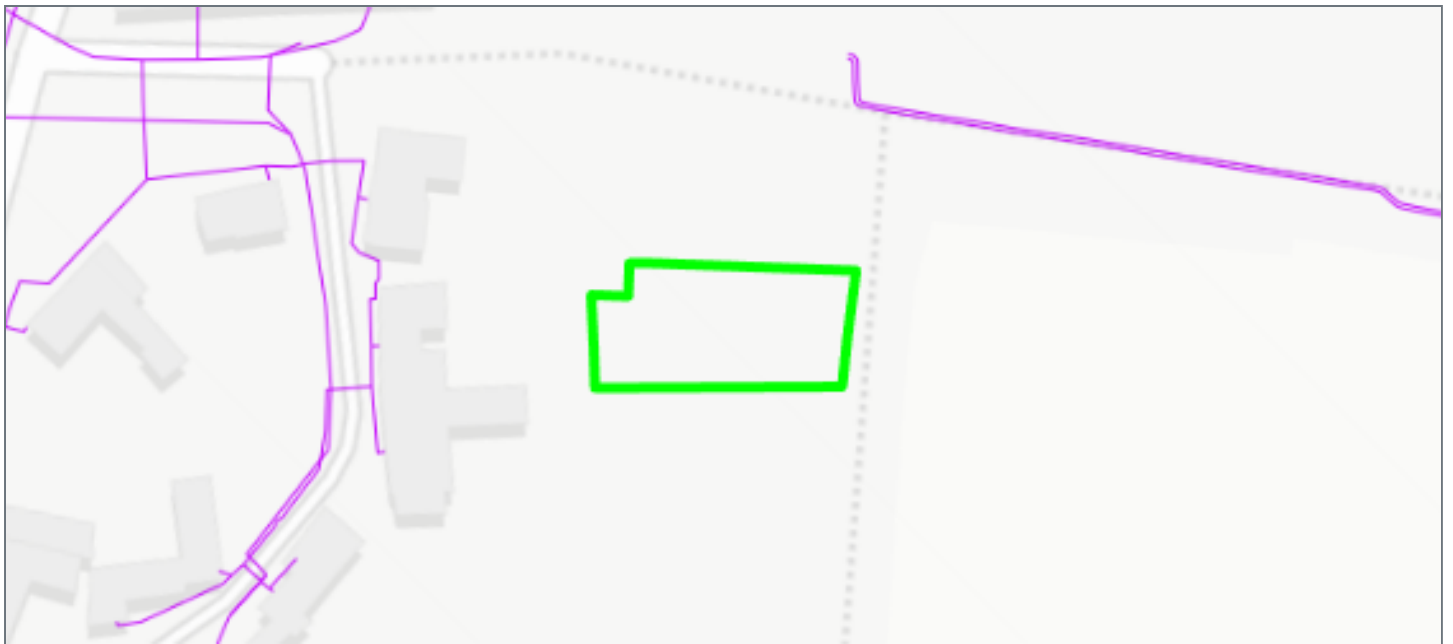
Vodovod a kanalizace se nachází cca 30m od severní části pozemku u nově postavených domů. Přímo na pozemku ve spodní části se nevyskytují a budou muset být zrealizovány podélně podél nově navržené komunikace. Výhodou je, že kanalizace je navržená jako jednotná (dešťová i splašková dohromady).



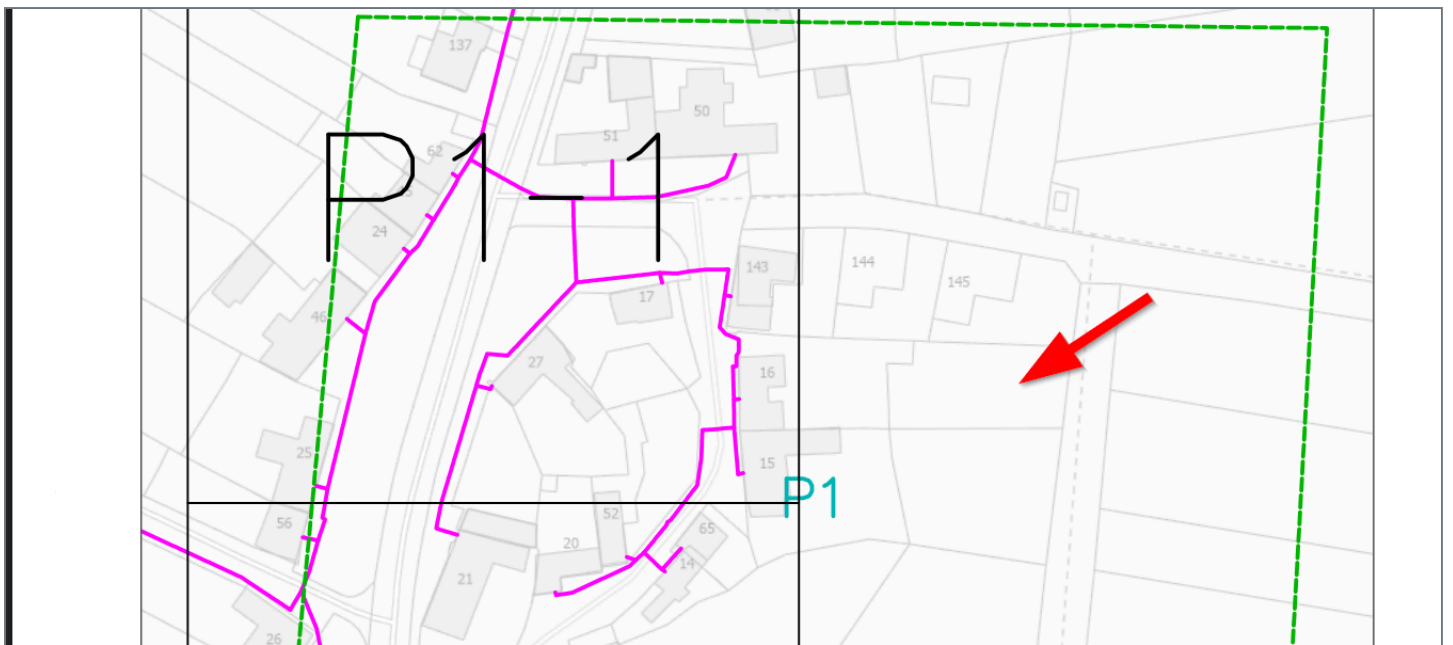
Obrázek: vodovod a kanalizace

## Telekomunikace

Datová síť (Cetin) aktuálně končí u sousedních objektů č. p. 15 a 16. Při budování ostatní infrastruktury podél nové obslužné komunikace se však nabízí ideální příležitost k souběžnému dovedení internetové přípojky až k hranici pozemku.



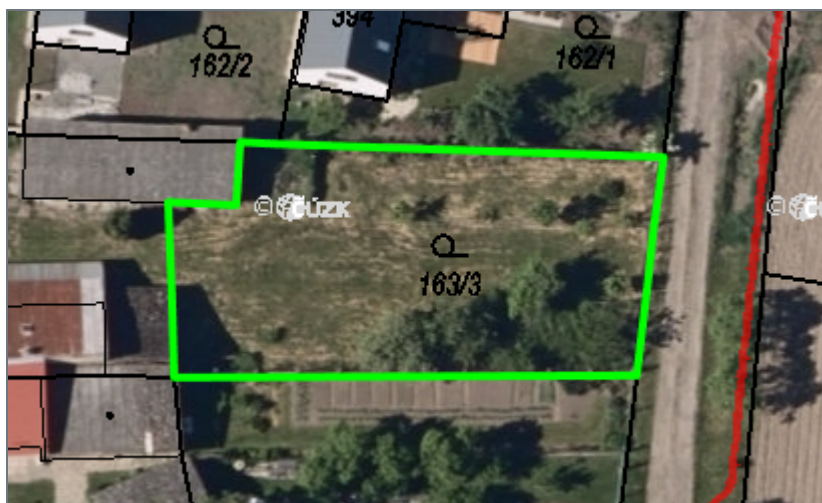
Obrázek: telekomunikační vedení



Obrázek: telekomunikační vedení

## 4. Omezení a ochranná pásma

### 4.1. Věcná břemena



Obrázek: věcná břemena

#### Poznámka

Bez věcných břemen

### 4.2. Záplavové území



Obrázek: záplavové území

#### Poznámka

Bez povodňového ohrožení

### 4.3. Radonové riziko



Obrázek: radonové riziko

#### Poznámka

Parcela se nachází v území s nízkým radonovým rizikem (podle vyhlášky č. 422/2016 Sb.).

### 4.4. Další ochranná pásma a omezení

#### Archeologická lokalita ÚÁN II

Část parcely se nachází v oblasti archeologického naleziště, což znamená, že veškeré terénní úpravy nebo zemní práce v tomto území je nutné předem oznámit Archeologickému ústavu AV ČR, protože by při nich mohlo dojít k ohrožení archeologických nálezů. Podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, může být nutné získat souhlas orgánů památkové péče a provést záchranný archeologický výzkum před zahájením stavebních prací. Tento faktor může výrazně prodloužit schvalovací proces, zvýšit náklady na realizaci projektu a omezit možnosti využití pozemku.

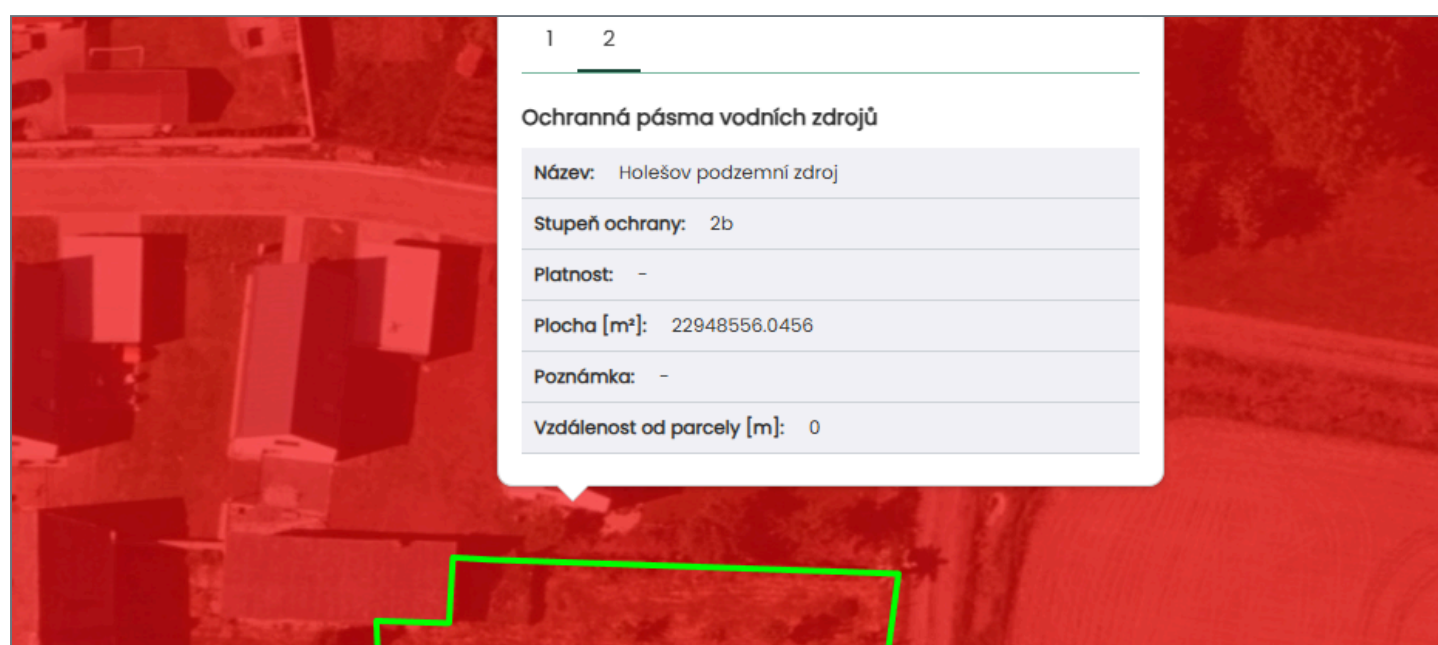
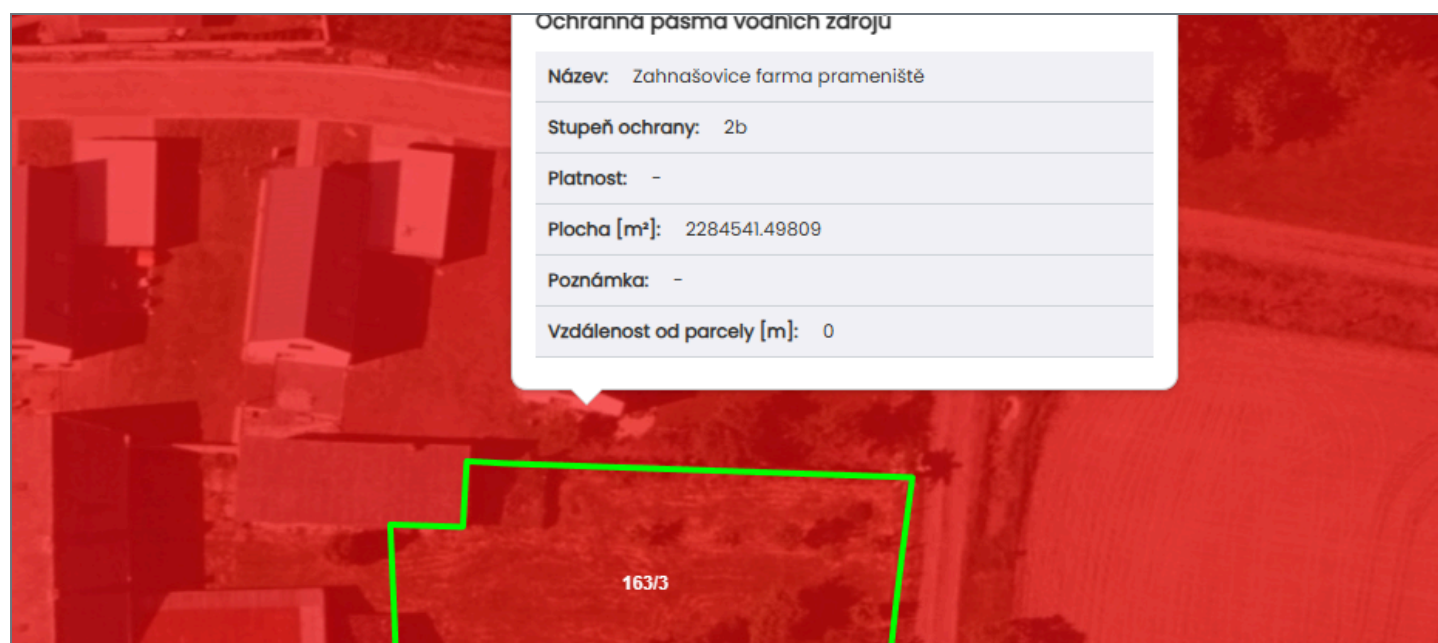


#### Archeologická lokalita ÚÁN II

#### Ochranné pásmo vodních zdrojů

Parcela se nachází ve dvou ochranných pásmech vodních zdrojů (OPVZ) se stupněm ochrany 2b. OPVZ je vymezeno podle § 7 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon) pro ochranu jakosti a množství podzemních nebo povrchových vod určených k zásobování obyvatelstva. V těchto pásmech platí omezení týkající se činností zpravidla používání chemických látek a dalších činností, které by mohly negativně ovlivnit kvalitu nebo dostupnost vodního zdroje. Jakýkoliv záměr v tomto území podléhá posouzení orgánu ochrany vod a může být zamítnut z důvodu

ochrany vodních zdrojů. Tato skutečnost může výrazně omezit využitelnost pozemku, komplikovat schvalovací procesy a snižovat jeho tržní hodnotu.



*Ochranné pásmo vodních zdrojů*

## 5. Další informace o pozemku

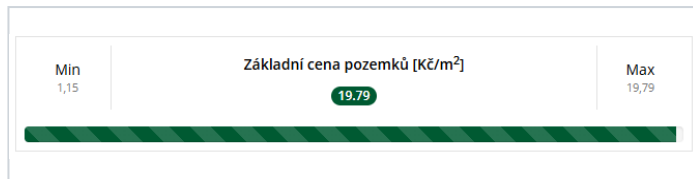
### 5.1 Kvalita a ochrana půdy (BPEJ)

Půda s BPEJ 3.03.00 má vyhláškovou cenu 19.79 Kč/m<sup>2</sup>. Jedná se o nejvyšší ochranu půdy a při výstavbě rodinného domu s půdorysem například 150 m<sup>2</sup> je nutné počítat s poplatkem za vynětí ze zemědělského půdního fondu ve výši **32 654 Kč**.

#### BPEJ 3.03.00



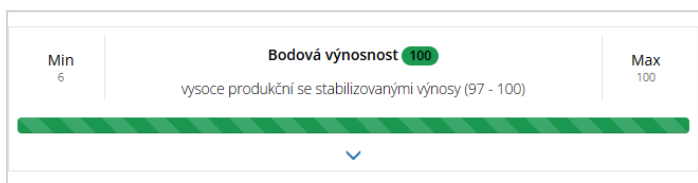
Obrázek: třída ochrany půdy



Obrázek: cena půdy (dle vyhlášky)

#### 1. třída ochrany - 3.03.00

Bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně na rovinatých nebo jen mírně sklonitých pozemcích, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.



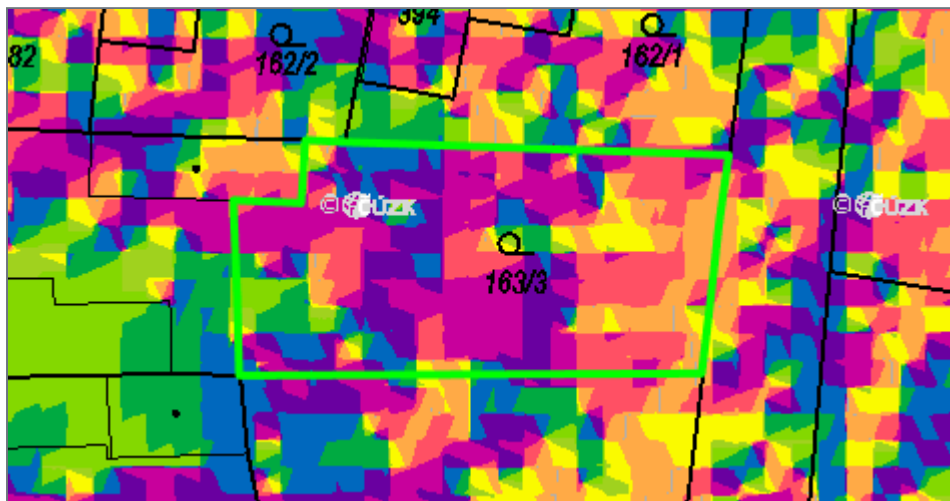
Obrázek: výnosnost půdy

#### Výnosnost

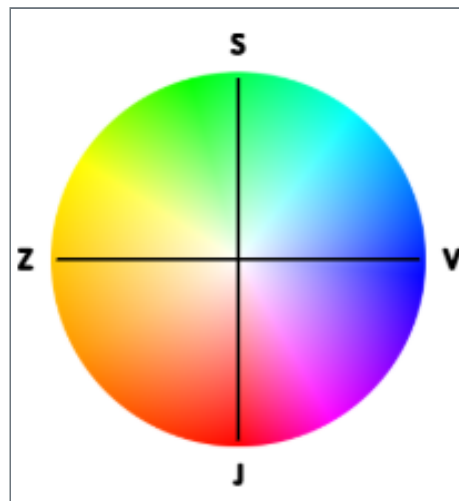
Informace o bodové výnosnosti není dogmatická, při správném zacházení s půdou a aplikaci např. regenerativního způsobu hospodaření lze dlouhodobě docílit i vyšší výnosnosti. Bodová výnosnost je udávána jako velmi málo produkční půdy.

### 5.2 Orientace pozemku a okolí (hluk)

Orientaci u této parcely nelze jednoznačně určit. Sklon terénu je v průměru 3° (max. 15°) s průměrným stoupáním či klesáním cca 0.6 m na 10 metrů. Nadmořská výška se pohybuje od cca 216.7 m n. m. po cca 217.5 m n. m. Celkové převýšení v rámci pozemku činí 0.8 m.



Obrázek: orientace pozemku



Parcela se nachází v klidné lokalitě bez jakékoliv hlukové zátěže.

## 5.3 Občanská vybavenost

V obci Zahnašovice žije přibližně 312 obyvatel. Za rok 2024 bylo evidováno 8 přistěhovalých a 14 vystěhovalých osob, dlouhodobě se tedy lidé z obce spíše vystěhovávají. Ve stejném roce přirozený přírůstek činil 4 osob (4 narozených, 0 zemřelých). Obec v roce 2024 hospodařila s přebytkem 1 465,2 tis. Kč (příjmy 16 226,169 tis. Kč, výdaje 14 760,985 tis. Kč). Obec těží z blízkého nájezdu na dálnici D49, která poskytuje rychlé spojení s okolními regionálními centry.

### Školy

**MŠ** Mateřská škola 2,1 km

**ZŠ** Základní škola 2,1 km

### Doprava

**BUS** Autobusová zastávka 492 m

**VLAK** Vlaková zastávka 2,2 km

### Zdraví

**MD** Zubní lékař 2,2 km

**N** Nemocnice 11,7 km

## 6. Závěr

### Výhody

- V aktuálním územním plánu je část pozemku (~250 m<sup>2</sup>) zastavitelná rodinným domem, v projednávaném novém územním plánu je zastavitelný celý pozemek (platnost nového ÚP je očekávána koncem léta 2026)
- Příjezdová komunikace je obecní, nově vyasfaltovaná a plně připravená k využití
- Elektřina kousek od hranice pozemku, ovšem není přípojka
- Bez věcných břemen a povodňového rizika
- Nízké radonové riziko
- Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez jakékoliv hlukové zátěže
- Blízkost dálnice D49 – rychlé spojení s okolními centry

### Rizika a komplikace

- Voda, kanalizace, plyn a internet jsou ~30 m daleko – nutno přivést a udělat přípojky
- Ochranné pásmo vodních zdrojů (stupeň 2b) může některé druhy stavebních záměrů zkomplikovat nebo zablokovat
- Památková ochrana - archeologická lokalita na části parcely – hrozí prodloužení a zdražení stavebního řízení
- 1. třída ochrany ZPF – při zastavěné ploše 150 m<sup>2</sup> poplatek za vynětí cca 33 000 Kč

### Vlastnická situace

Probíhá soudní spor o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví – před koupí nezbytné právní prověření.

### Celkové hodnocení

Pozemek nabízí zajímavý potenciál, zejména s výhledem na plnou zastavitelnost v novém územním plánu. Před koupí je však nutné důkladně prověřit právní, technické a administrativní aspekty.