

Objednavatel: **PROKONZULTA, a.s.**

horakova@prokonzulta.cz

Č. RP26/09041



ROZBOR POZEMKŮ

Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček

Zpracováno dne: 9. 4. 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. BV – PLOCHY BYDLENÍ V RD – VENKOVSKÉ.....	6
2.3. W VODNÍ PLOCHY A TOKY	7
2.4. VYJÁDŘENÍ POSKYTOVATELŮ IS K JEJICH EXISTENCI	7
3. MAJETKOVÉ VZTAHY A OMEZENÍ	9
3.1. JINÉ ZÁPISY	9
3.2. ZPŮSOB OCHRANY NEMOVITOSTI	9
3.3. SEZNAM BPEJ	9
3.4. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	9
4. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ, ÚAN, OPVZ.....	9
4.1. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	9
4.2. ARCHEOLOGICKÁ NALEZIŠTĚ	10
4.3. OCHRANNÁ PÁSMA VODNÍCH ZDROJŮ	10
5. ÚRODNOST A BPEJ.....	11
5.1. TŘÍDA OCHRANY A VÝNOSNOST PŮDY	11
5.2. KLIMATICKÝ REGION: 7 - MÍRNĚ TEPLÝ, VLHKÝ (MT ₄).....	12
5.3. HLAVNÍ PŮDNÍ JEDNOTKA A DALŠÍ INFORMACE.....	12
5.4. SKLONITOST A SKELET.....	13
6. ORIENTACE POZEMKU A OKOLÍ.....	14
7. ZÁVĚREM:.....	15

1. Katastr nemovitostí

Zadání: Proším o rozbor plus na p. p. č. 1916, 1917, 1918 a 4277/3 v k. ú. Pisárky. LV č. 989 a 505.

Zdroj: e-mailová komunikace

1.1. Základní údaje k pozemku

Předmětné pozemky se nachází v nadmořské výšce cca 412 m. n. m. v obci Horní Čermná v okrese Ústí nad Orlicí, Pardubický kraj. Pozemky jsou s mírným a středním sklonem maximálně do 12 stupňů.



Obrázek 1: předmětné nemovitosti

Výměra:

p. p. č. 1916 má výměru 101 m² a je vedený v druhu trvalý travní porost

p. p. č. 1917 má výměru 665 m² a je vedený v druhu trvalý travní porost

p. p. č. 1918 má výměru 219 m² a je vedený v druhu trvalý travní porost

p. p. č. 4277/3 má výměru 1 107 m² a je vedený v druhu vodní plochy

Pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru. P. p. č. 4277/3 je úzký a dlouhý cca 316 m, při měření je počítáno jen s částí parcely.

Šířka: cca od 33 až 36,1 metů viz přibližný zakres vpravo

Délka: od cca 15,2 po cca 37,1 metřů viz přibližný zakres vpravo



Obrázek 2: šířka a délka pozemku dle KN

1.2. Příjezdová cesta

Příjezdová cesta je katastrálně nezajištěná, na předmětný p. p. č. 4277/3 (vodní plocha) navazuje veřejná komunikace na p. p. č. 1816/1 (níže zeleně) s vlastnickým právem pro Obec Horní Čermná, č. 1, 56156 Horní Čermná v druhu ostatní plochy s využitím jiná plocha. Přímo na pozemky navazující ostatní komunikace na p. p. č. 4059/2 je v soukromém vlastnictví. Sjezd není dle mapových podkladů vybudovaný a vodní plocha by mohla být změněna na jiný lépe odpovídající druh pozemku.



Obrázek 3: příjezdová cesta vlevo červeně, uprostřed zeleně vlastnictví města, vpravo panorama 12.6.2023

1.3. Vlastníci dle KN

Vlastnické právo	Podíl
Kotoun Lukáš, Popeláková 2305/3, Líšeň, 62800 Brno	1/2
Křivánková Petra, Gen. Klímy 1200, 66501 Rosice	1/2

Parcely č. 1916, 1917 a 1918 mají v podílovém spoluvlastnictví ideálních polovin z 1/2 pan Kotoun z Brna a z 1/2 paní Křivánková z Rosic.

Vlastnické právo	Podíl
Dolínková Darja Ing., Heranova 1546/10, Stodůlky, 15500 Praha 5	1/4
Kotoun Lukáš, Popeláková 2305/3, Líšeň, 62800 Brno	1/8
Křivánková Petra, Gen. Klímy 1200, 66501 Rosice	1/8
Římánková Veronika Ing., Kunčice 332, 56151 Letohrad	1/4
Švecová Růžena, č. p. 412, 56153 Dolní Čermná	1/4

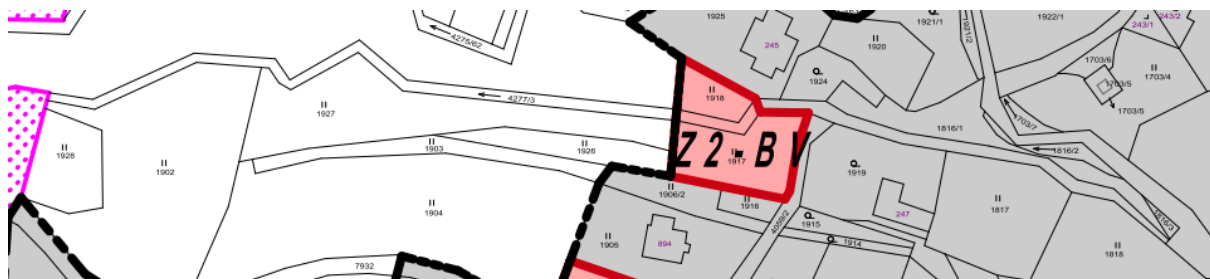
P. p. č. 4277/3 má v podílovém spoluvlastnictví 5 soukromých osob. Mimo jiné také z 1/8 pan Kotoun a z 1/8 paní Křivánková.

2. Územní plán

2.1. Základní údaje

Aktuální je územní plán po změně č. 1 schválený zastupitelstvem obce Horní Čermná na jednání zastupitelstva dne 12.10.2020 us-nesením č. 5.4. s nabytím účinnosti dne 30.10.2020. **Právě probíhá změna č. 2 územního plánu na podkladě zprávy o uplatňování územního plánu 22.01.2024 usnesením č. UZ-10-1/24 (žádosti o změnu byly přijímány do 31.05.2023).** Doporučuji sledovat pro případ změn.

Předmětné pozemky se ve znění po změně č. 1 nachází z části v zastavěném území stabilizované ploše BV a W a z většiny v zastavitelném území návrhové plochy Z2 s využitím BV – bydlení v RD – venkovské. Zbylá část p. p. č. 4277/3 se nachází mimo zastavěné území v ploše lokálního biocentra LBC-7 s využitím W vodní toky a plochy.



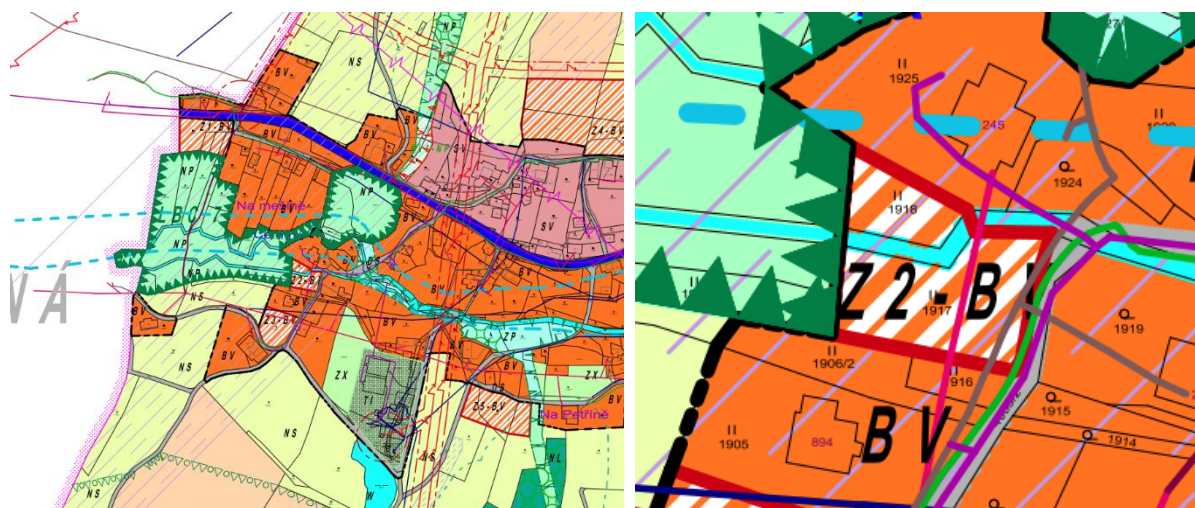
Obrázek 4: územní plán základní členění

	HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ




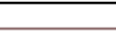
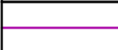



Obrázek 5: územní plán hlavní členění

STAV	NÁVRH	<i>PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</i>
BV		<i>BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ</i>
		<i>LOKÁLNÍ BIOCENTRUM</i>
NP		<i>PLOCHY PŘÍRODNÍ</i>
W		<i>VODNÍ TOKY A PLOCHY</i>
DS		<i>MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE</i>



Obrázek 6: koordinace

		<i>OCHRANNÉ PÁSMA RADIORELÉOVÉ TRASY</i>		
		<i>HRANICE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ PŘI Q100</i>		
		<i>ELEKTRICKÉ VEDENÍ NN NADZEMNÍ</i>		
		<i>KOMUNIKAČNÍ VEDENÍ</i>		<i>KANALIZACE</i>

Dle webu obce: Další zastavitelné plochy lze, dle ust. § 55, odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Proto může obec, dle ust. § 102 odst. 3 stavebního zákona, v rámci změny územního plánu bez náhrady **zrušit zastavitelnou plochu, která nebyla zastavěna do 5 let od nabytí právní moci pořízení nebo změny územního plánu, kterou byla určena k zástavbě.**

Obec Horní Čermná si vyhrazuje právo změnit, popř. upřesnit podmínky této výzvy.

Číslo lokality: Z2-Bv
Katastrální území: Horní Čermná
Název lokality: U biocentra
Stávající funkční využití: plochy smíšené nezastavěného území
Navrhované funkční využití: bydlení – venkovského typu
Specifické podmínky: - respektovat sousedství lokálního biocentra

<p>Zajištění veřejné infrastruktury:</p> <p><i>Dopravní napojení: plocha bude komunikačně přístupná ze stávající místní komunikace na p.č. 4071, resp. 4059</i></p> <p><i>Zásobování vodou: prodloužením zásobovacího řadu veřejného vodovodu, který prochází jižně od lokality</i></p> <p><i>Odvádění odpadních vod: v obci probíhá budování splaškové kanalizace s odváděním odpadních vod na ČOV Dolní Černná, navrhováno je také připojení této lokality; do doby výstavby tohoto systému – individuálně, tj. převážně v jímkách na vyvážení s atestem nepropustnosti dle platné ČSN a domovních ČOV</i></p> <p><i>Zásobení el. energií: ze stávající TS 99</i></p>
<p><i>Výměra lokality: 0,08 ha</i></p>

2.2. BV – plochy bydlení v RD – venkovské

Hlavní využití:

- *rodinné domy (izolované, řadové, atriové)*
- *rodinné domy doplněné hospodářským zázemím (zemědělské usedlosti)*

Přípustné využití:

- *soukromá zeleň (oplocené i neoplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační i užitkovou včetně vodních prvků, ovocné sady)*
- *stavby pro podnikatelskou činnost v oboru nevýrobních a opravárenských služeb*
- *stavby pro chovatelství*
- *stavby určené pro skladování produktů zemědělské výroby – stodoly*
- *související dopravní infrastruktura (přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, včetně potřebných odstavných a parkovacích míst)*
- *související technická infrastruktura (objekty a liniové stavby inženýrských sítí, které jsou potřebné pro funkci daného území)*
- *stavby pro rodinnou rekreaci (pouze ve formě rekreačních domků a rekreačních chalup)*
- *cyklostezky, cyklotrasy*
- *stavby pro veřejné ubytování do 10 osob*
- *vodní toky a plochy*
- *v souladu s charakterem území realizace protipovodňových a protierozních opatření (např. protierozní meze, záchytné průlehy, svodné průlehy, stabilizace dráhy soustředěného odtoku, zasakovací travnaté pásy, profily retenčního prostoru, poldry)*

Podmíněně přípustné využití:

- *bytové domy, pokud splňují podmínky prostorové regulace*
- *- domy s pečovatelskou službou pro seniory a zdravotně postižené, pokud splňují podmínky prostorové regulace*
- *zařízení maloobchodního prodeje, pokud jsou umístěny v takovém místě funkční plochy (nejlépe na okraji u páteří komunikace), aby jejich provozem nedocházelo k navýšení dopravní zátěže v předmětném území (zásobování)*
- *hřiště pro rekreační tělesnou výchovu, dětská hřiště; jejich umístěním nesmí být narušena kvalita obytného prostředí sousedních pozemků – realizovat oplocení, výsadbu izolační zeleně*
- *rodinné farmy – svojí činností nesmějí negativně ovlivňovat sousedící plochy; pásma hygienické ochrany od provozované živočišné výroby nesmí zasahovat stávající objekty hygienické ochrany ani navrhované rozvojové plochy, které tuto ochranu vyžadují*
- *umístění staveb v severovýchodní části lokality 29-BV, která je zasažena záplavovým územím, podmínkou je kladné vyjádření příslušného vodoprávního úřadu*
- *umístění staveb v jihozápadní části lokality 29-BV, která je zasažena ochranným pásmem lesa, podmínkou je získání výjimky z tohoto ochranného pásma*
- *v zastavitelných plochách 11-BV, 12-BV, 29-BV, 31-BV, 33-BV, 45-BV a 49-BV bude vzdálenost objektů pro bydlení od komunikace II/311 určena na základě výsledků měření hluchnosti, prokazujícího splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb. Výsledek měření hluchnosti bude předložen k územnímu řízení.*

Nepřípustné využití:

- výrobní a skladovací objekty
- dopravní infrastruktura nadmístního významu (hlavní sběrné komunikace, dálnice a rychlostní silnice)
- zařízení a liniové stavby technického vybavení regionálního významu (např. vysokotlaký plynovod a elektrické vedení velmi vysokého napětí)
- objekty pro školství a kulturní zařízení s produkcí obtěžující hlukem

Podmínky prostorové regulace:

- výšková regulace – maximálně dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví
- intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 25%
- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 40%

2.3. W vodní plochy a toky

Hlavní využití:

- vodní toky (řeky, potoky, vodoteče povrchových vod tekoucí vlastním spádem v korytě trvale nebo po převažující část roku)
- vodní plochy s ekologicky stabilizační, retenční nebo rybochovnou funkcí

Přípustné využití:

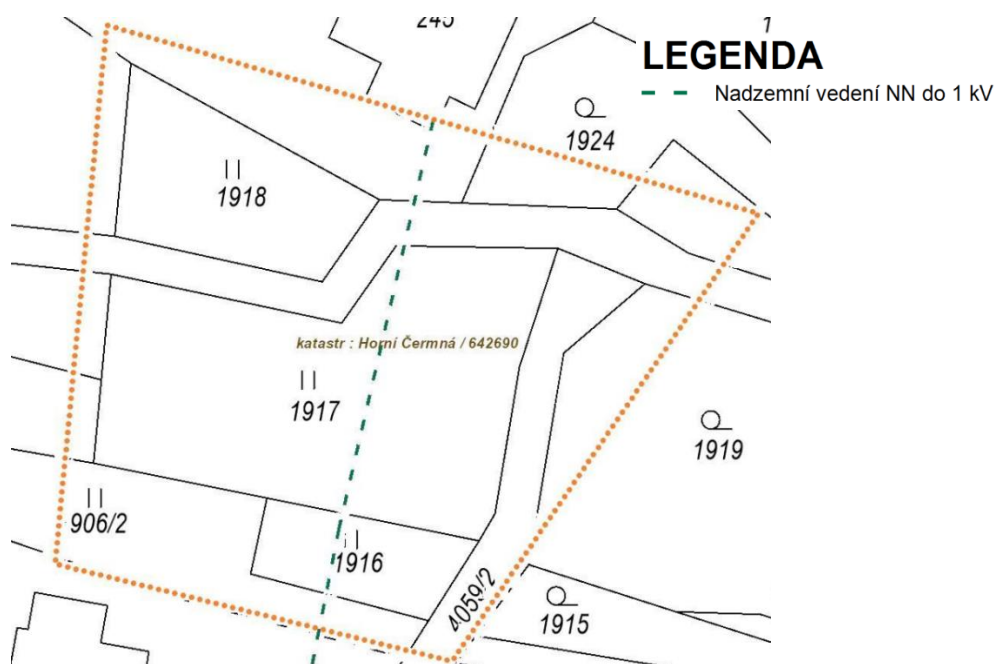
- břehová zeleň
- komunikační propojení – mosty, lávky pro pěší
- liniové stavby technické infrastruktury
- související vodohospodářské stavby – hráže, jezy a zdrže
- stavby k využití vodní energie a energetického potenciálu

Nepřípustné využití:

- neodůvodněné zpevňování břehů a napřimování trasy koryta
- realizace staveb nesouvisejících s hlavním nebo přípustným využitím

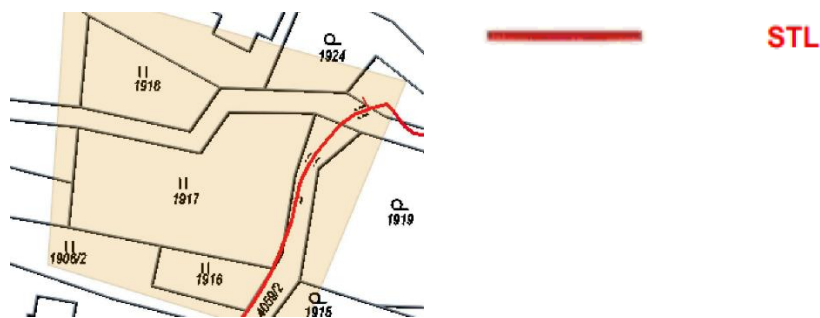
2.4. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci

Elektřina: provozovatelem sítě je ČEZ Distribuce a.s. a nadzemní vedení NN se nachází a vede přes pozemky.



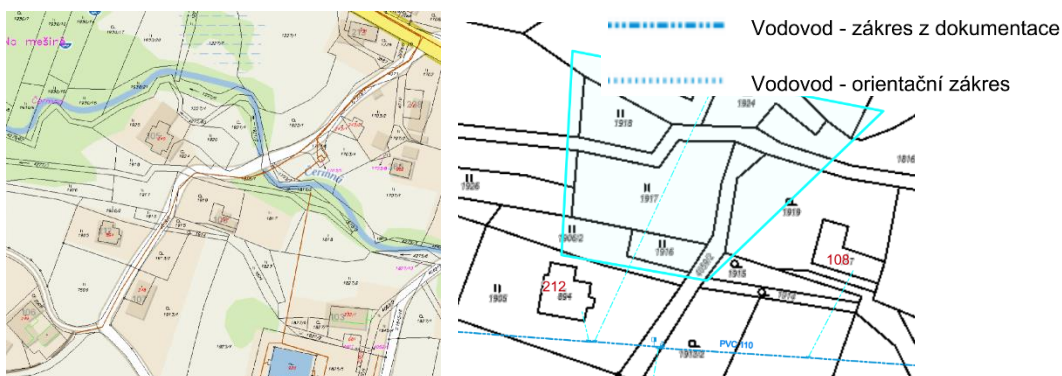
Obrázek 7: situační záměr elektrického vedení

Plynovod – provozovatelem je **GasNet s.r.o.** a nachází se na hranici p. p. č. 1916 a 1917. Jedná se o středotlaký plynovod STL.



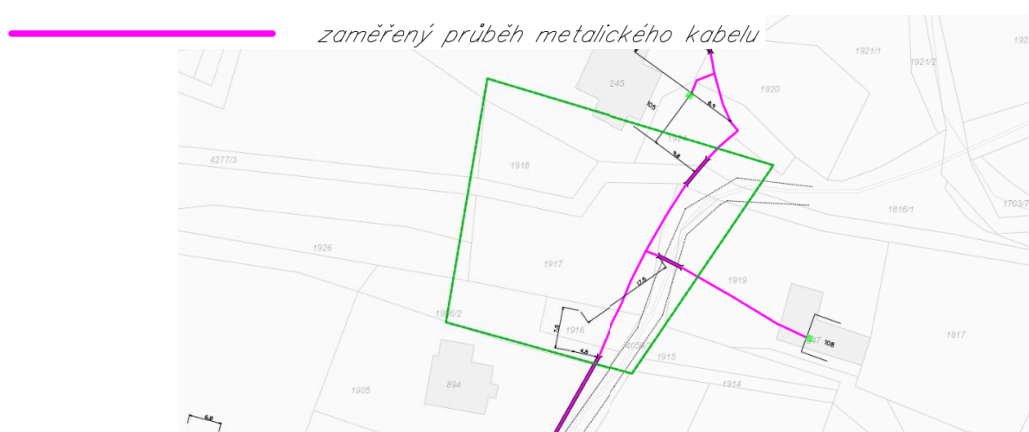
Obrázek 8: situační zákres plynovodu

Vodovod a kanalizace – dle vyjádření pana starosty: *Dobry den, kanalizace i vodovod je ve vlastnictví a správě VAK Jablonné nad orlicí. Kanalizace by měla být v cestě před pozemkem a vodovod vede mezi č.p. 107 a 212.* poskytovatelem jsou Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a.s. a **vodovod se nenachází**, nejbližší PVC 110 je cca 20 metrů jižně od p. p. č. 1916. **Přes pozemky vede přípojka vodovodu k sousednímu RD.**



Obrázek 9: kanalizace dle starosty, vodovod cca 20 m

Telekomunikace – poskytovatelem je **CETIN a.s.** nachází se a vede přes pozemky.



Obrázek 10: situační zákres telekomunikace vlevo CETIN

Z inženýrských sítí vedou přes pozemky elektřina, telekomunikace, vodovodní přípojka souseda a na hranici je plynovod, kanalizace se nachází v cestě a vodovod je vzdálený cca 20 metrů jižně. Možnosti napojení je nutné řešit individuálně s poskytovateli.

3. Majetkové vztahy a omezení

Dle získaných informací z katastru nemovitostí na p. p. č. 4277/3 vázne věcné břemeno.

3.1. Jiné zápisy

Typ
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

3.2. Způsob ochrany nemovitosti

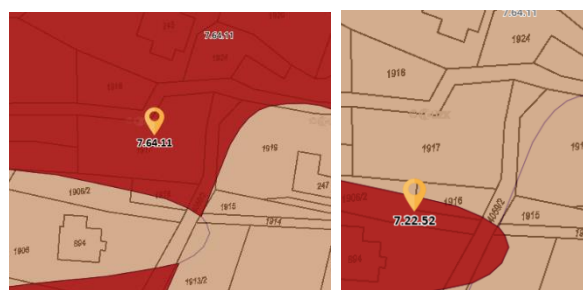
Název
zemědělský půdní fond*

* ZPF platí pouze pro pozemky trvalých travních porostů, neplatí pro vodní plochu p. p. č. 4277/3

3.3. Seznam BPEJ

BPEJ neplatí pouze pro p. p. č. 4277/3, vodní plochu

BPEJ	Výměra	Třída
72252	25	V.
76411	76 + 665 + 219	III.



Obrázek 11: dělení BPEJ

3.4. Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy*

* VB platí dle KN pouze pro pozemek p. p. č. 4277/3



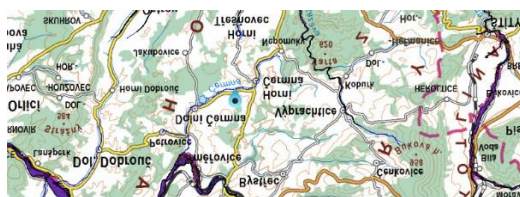
Obrázek 12: věcné břemeno dle KN

Ochrana ZPF a záznam BPEJ neplatí pro vodní plochu. Ostatní pozemky jsou chráněny zemědělským půdním fondem – konkrétně převážně třídou III. (průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování) a z malé části V. (pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany). Věcné břemeno chůze a jízdy platí dle KN pouze pro pozemek p. p. č. 4277/3.

4. Záplavové území, ÚAN, OPVZ

4.1. Záplavové území

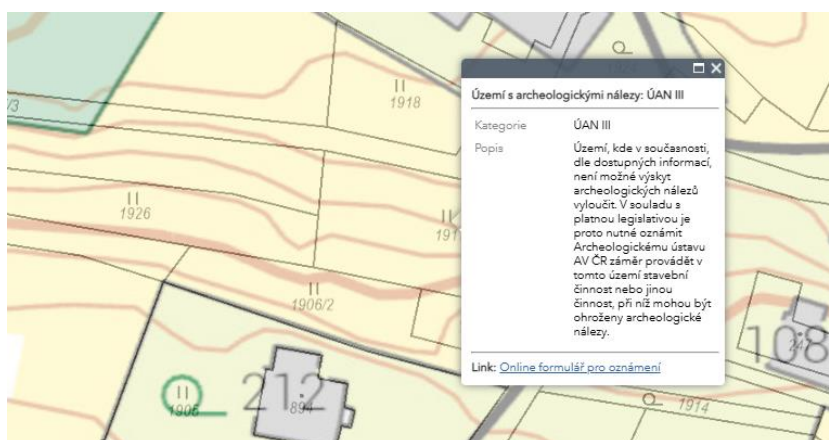
Pozemky se nenachází v záplavovém území ani aktivní zóně záplavových území vodních toků, nejbližší záplavové území toku Tichá Orlice je vzdálené cca 3,8 km vzdušnou čarou.



Obrázek 13: Záplavové území situace

4.2. Archeologická naleziště

Pozemky se nachází v území, kde v současnosti, dle dostupných informací, není možné výskyt archeologických nálezů vyloučit.



Obrázek 14. předmětné pozemky v ÚAN

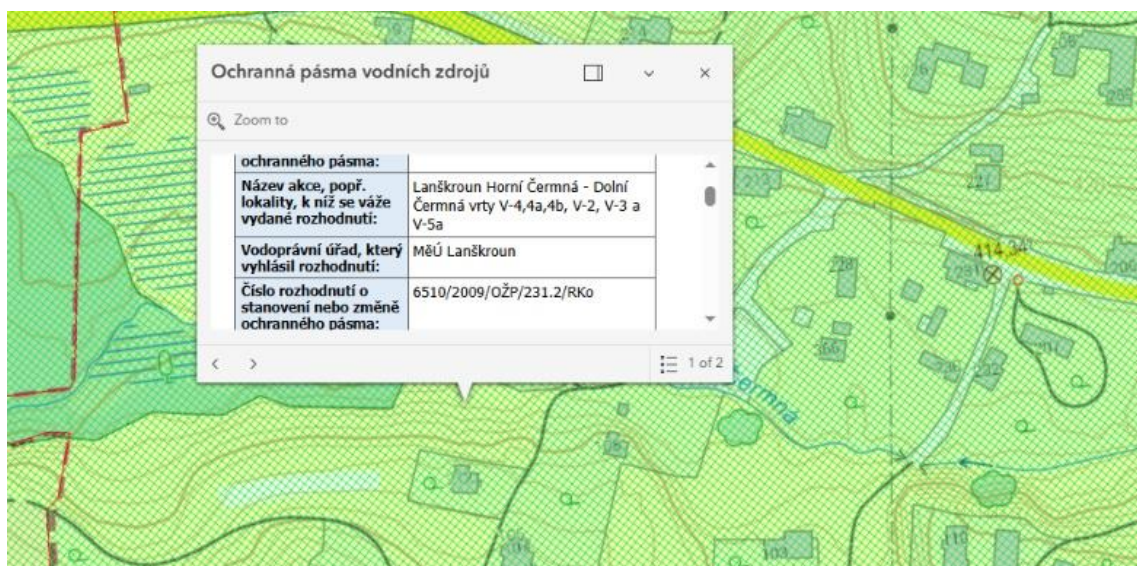
V souladu s § 22 odst. 2) zákona 20/1987 Sb. o státní památkové péči je nutné oznámit Archeologickému ústavu AV ČR záměr provádět v tomto území stavební činnost nebo jinou činnost, při níž mohou být ohroženy archeologické nálezy. [Online formulář pro oznámení.](#)

4.3. Ochranná pásma vodních zdrojů

Pozemky se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje:

Identifikátor ochranného pásma:	00089309
Název akce, popř. lokality, k níž se váže vydané rozhodnutí:	Lanškroun Horní Čermná - Dolní Čermná vrty V-4,4a,4b, V-2, V-3 a V-5a
Vodoprávní úřad, který vyhlásil rozhodnutí:	MěÚ Lanškroun
Číslo rozhodnutí o stanovení nebo změně ochranného pásma:	6510/2009/OŽP/231.2/RKo
Datum rozhodnutí o stanovení nebo změně ochranného pásma:	23.02.2009
Žadatel o vyhlášení ochranného pásma:	VaK Jablonné nad Orlicí. a. s.
Stupeň ochranného pásma:	2
Typ vodního zdroje:	podzemní zdroj
Ověření na vodoprávním úřadě v rámci aktualizace:	ano
Platnost ochranného pásma:	ano
Konec platnosti pásma:	
Datum aktualizace reprezentace ochranného pásma v evidenci:	17.03.2016
Existence vodoprávního rozhodnutí:	ano
Název obce, která je z vodního zdroje zásobována:	Lanškroun

Kód obce s rozšířenou působností:	1 244
Název obce s rozšířenou působností:	Lanškroun
Název okresu, kam vodní zdroj náleží:	Ústí nad Orlicí
Kód kraje:	09
Název kraje:	Pardubický
Rozloha ochranného pásma :	5 217 306,958 m ²
Rozhodnutí o stanovení ochranného pásma:	zobrazit dokument



Obrázek 15: Ochranné pásmo vodního zdroje

5. Úrodnost a BPEJ

Tato kapitola neplatí pro vodní plochu. Pozemky TTP jsou chráněny V. a III. třídou. Pro přehlednost bude rozebrána pouze plošně převažující vyšší III. třída BPEJ 7.64.11.

5.1. Třída ochrany a výnosnost půdy

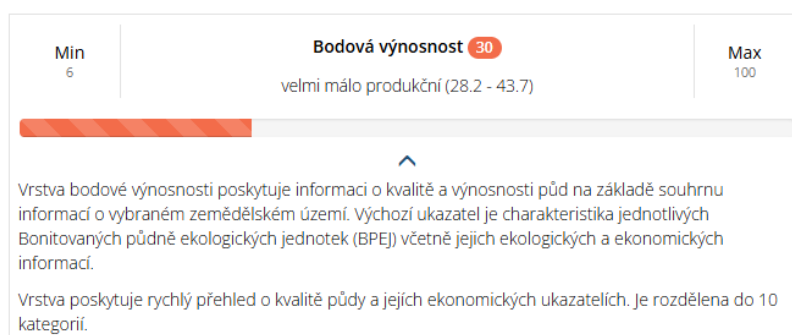


Gleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

Pozemky jsou chráněny většinou třídou III (průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování) a z části třídou V. (pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany).

III. třída ochrany

V jednotlivých klimatických regionech se jedná převážně o půdy vyznačující se průměrnou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití.



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. 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
● Vlháková jistota ve vegetačním období	nad 10

Půdotvorný substrát smíšené svahoviny, nivní uloženiny, jíly, slíny

Skupina půdních typů gleje

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	150 - 199 l.m ⁻²	vyšší střední

Náchylnost k zamokření, vysychání

Trvale zamokřená půda	ano
Periodicky zamokřená půda	ne
Vysychavá půda	ne

Vhodnost půdy ke změně kultury

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

Limity využití a ohroženost

Typ	Hodnoty	Ohroženost
Ohroženost acidifikací	21 - 24	nižší střední
Ohroženost utužením	nízká	nízká
Potenciální ohroženost větrnou erozí	0	bez ohrožení

Informace o nižší střední ohroženosti acidifikací 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 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

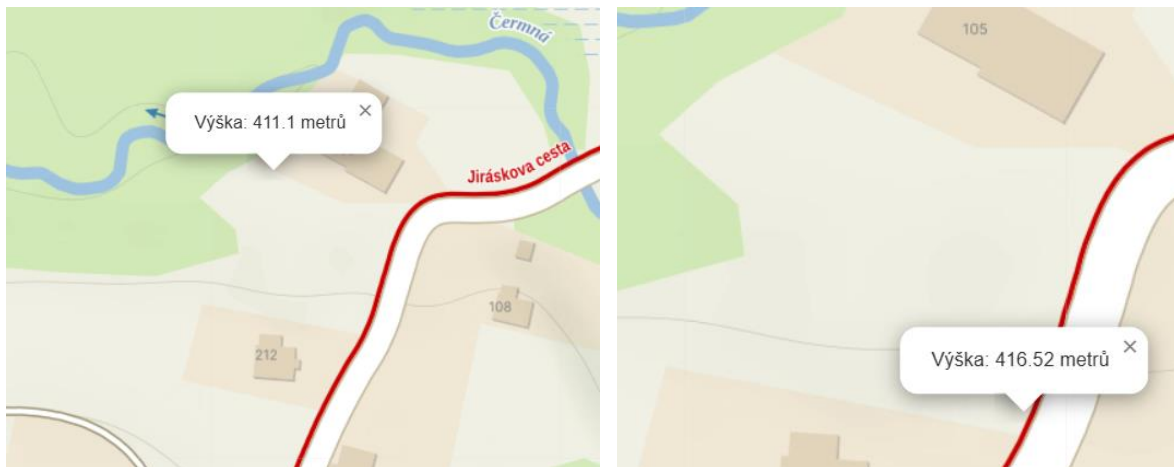
Skeletovitost	bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá	s celkovým obsahem skeletu do 25 %
Hloubka půdy	půda hluboká, půda středně hluboká	hloubka od 30 cm

Sklonitost pozemků je udávána v rozmezí od 3 do 7 stupňů s mírným sklonem a všesměrnou orientací k jihu (jihozápad až jihovýchod), východu a západu (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), severu (severozápad až severovýchod).

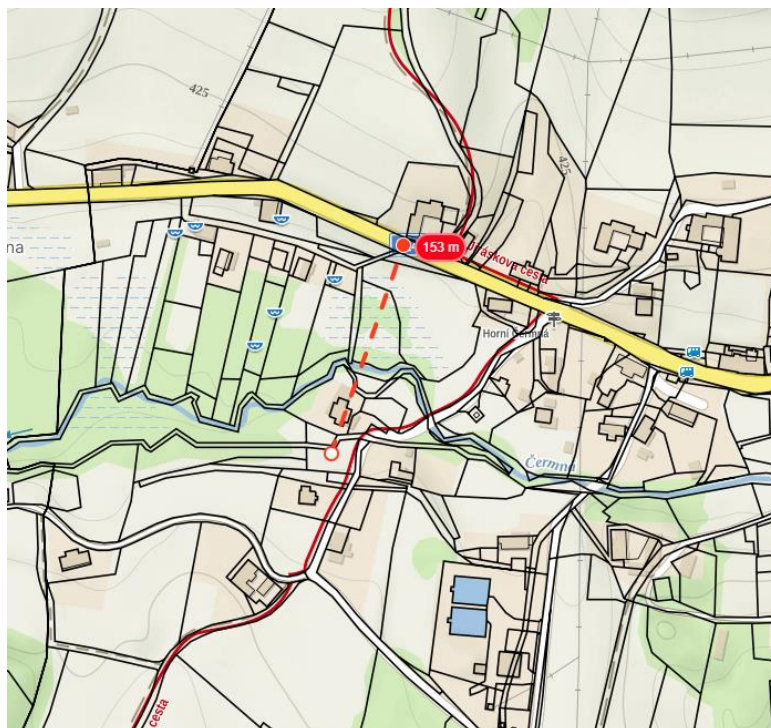
6. Orientace pozemku a okolí

P. p. č. 4277/3 bude zahrnut pouze z části. Dle světových stran a vrstevnic jsou pozemky s převažujícím severozápadním průměrným mírným sklonem okolo 6 stupňů. Nadmořská výška se pohybuje od cca 411,1 m. n. m. po cca 416,5 m. n. m. Průměrné stoupání/klesání na 10 metrů je okolo 1 metru.

V Horní Čermné žije přibližně 986 obyvatel (2025).



Obrázek 16: orientace a vrstvy



Obrázek 17: rušivé vlivy okolí, OP letiště

Kromě běžného sousedského/venkovského hluku nelze očekávat extrémní hlukovou zátěž. Lze očekávat částečnou slyšitelnost provozu silnice II. třídy II/314. Drážní, dálniční, letecké a jiné průmyslové systémy jsou velmi vzdálené.

7. Závěrem:

- Příjezdová cesta je katastrálně nezajištěná, na předmětný p. p. č. 4277/3 (vodní plocha) navazuje veřejná komunikace. Přímo na pozemky navazující ostatní komunikace na p. p. č. 4059/2 je v soukromém vlastnictví. Sjezd není dle mapových podkladů vybudovaný a vodní plocha by mohla být změněna na jiný lépe odpovídající druh pozemku.
- Z inženýrských sítí vedou přes pozemky elektřina, telekomunikace, vodovodní přípojka souseda a na hranici je plynovod, kanalizace se nachází v cestě a vodovod je vzdálený cca 20 metrů jižně. Možnosti napojení je nutné řešit individuálně s poskytovateli.
- Parcely jsou ve dvou různých vlastnických podílových režimech.
- Případné vynětí ZPF III. třídy, popř. i V. třídy zpravidla nebývá problematické. K záměrům se vyjadřuje příslušný odbor životního prostředí.
- Věcné břemeno chůze a jízd platí dle KN pouze pro pozemek p. p. č. 4277/3.
- Parcely jsou v ochranném pásmu vodního podzemního zdroje Lanškroun Horní Čermná – Dolní Čermná vrty V-4,4a,4b, V-2, V-3 a V-5a se stupněm ochrany 2, podzemní zdroj. Jeho znečištění nebo narušování je nepřijatelné.
- Předmětné pozemky se ve znění po změně č. 1 nachází z části v zastavěném území stabilizované ploše BV a W a z většiny v zastavitelném území návrhové plochy Z2 s využitím BV – bydlení v RD – venkovské. Zbývá část p. p. č. 4277/3 se nachází mimo zastavěné území v ploše lokálního biocentra LBC-7 s využitím W vodní toky a plochy.
- Dle ÚP a [kap. 2.1. a 2.2.](#) je **hlavním využitím** plochy BV bydlení v RD izolované, řadové, atriové nebo zemědělské usedlosti. **Přípustné** využití je nevýrobní podnikatelská činnost, chovatelství, skladování ve stodolách, dopravní a technická infrastruktura a další. **Podmíněně přípustné** jsou např. bytové domy, rodinné farmy hřiště a další. **Nepřípustné** jsou výrobní a skladovací objekty. **Podmínky prostoru** jsou max. 2 NP, 1NP + podkroví. Koeficient zastavitelnosti je max. 25 %, Koeficient zeleně je min. 40 %.
- Na ploše W vodní plochy a toky je přípustné komunikační propojení (mosty, lávky pro pěší) a liniové stavby technické infrastruktury a další, nicméně explicitně není povoleno vybudování komunikace ani napřimování toku. Doporučuji revizi územního plánu a katastrálního zápisu.
- Plocha Z22 má své vlastní specifické podmínky pro zajištění dopravní a technické infrastruktury viz kap. 2.1.
- Právě probíhá změna č. 2 územního plánu na podkladě zprávy o uplatňování územního plánu 22.01.2024 usnesením č. UZ-10-1/24 (žádosti o změnu byly přijímány do 31.05.2023). Doporučuji sledovat pro případ změn.
- Dle znění ustanovení obce nutno zmínit: Další zastavitelné plochy lze, dle ust. § 55, odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Proto může obec, dle ust. § 102 odst. 3 stavebního zákona, v rámci změny územního plánu bez náhrady zrušit zastavitelnou plochu, která nebyla zastavěna do 5 let od nabytí právní moci pořízení nebo změny územního plánu, kterou byla určena k zástavbě. Obec Horní Čermná si vyhrazuje právo změnit, popř. upřesnit podmínky této výzvy.
- Jelikož se pozemky nachází v území, kde 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.](#)
- Doporučuji zjistit možnosti napojení na inženýrské sítě a kapacity poskytovatelů.

S přáním pěkných dnů