

Objednavatel: Ing. Eva Jeřábková

jerabkova@prokonzulta.cz

Č. RP25/2151



Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček
Zpracováno dne: 21.05.2025

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. BR – PLOCHY BYDLENÍ V RD	6
2.3. VYJÁDŘENÍ POSKYTOVATELŮ IS K JEJICH EXISTENCI	7
3. MAJETKOVÉ VZTAHY A OMEZENÍ	8
3.1. JINÉ ZÁPISY	8
3.2. ZPŮSOB OCHRANY NEMOVITOSTI	8
3.3. SEZNAM BPEJ	9
3.4. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	9
4. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ, ÚAN, LPIS – REGISTR PŮDY	9
4.1. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	9
4.2. ÚAN III.	10
4.3. LPIS – REGISTR PŮDY	10
5. ÚRODNOST A BPEJ	11
5.1. TŘÍDA OCHRANY A VÝNOSNOST PŮDY	11
5.2. KLIMATICKÝ REGION: 3 - TEPLÝ, MÍRNĚ VLHKÝ (T3)	11
5.3. HLAVNÍ PŮDNÍ JEDNOTKA A DALŠÍ INFORMACE	12
5.4. SKLONITOST A SKELET	13
6. ORIENTACE POZEMKU A OKOLÍ	13
7. ZÁVĚREM:	14

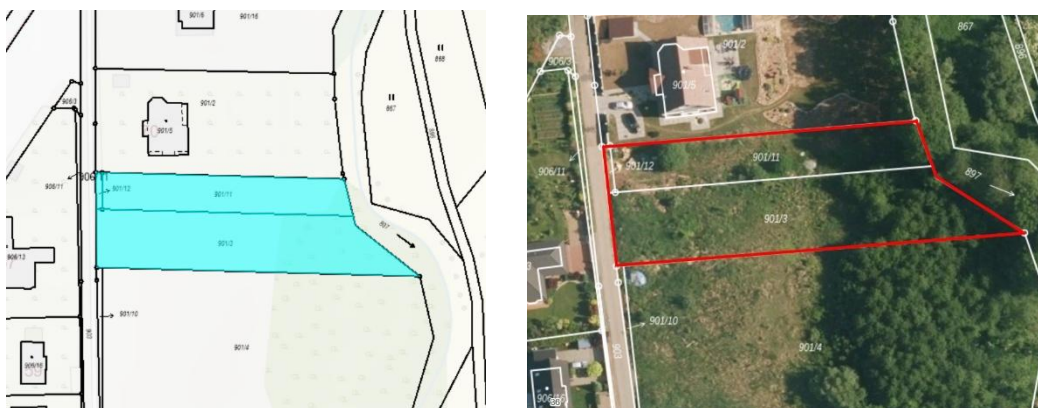
1. Katastr nemovitostí

Zadání: Proším o rozbor plus na p. p. č. 901/3, 901/11 a 901/12, k. ú. Skalička u Tišnova.

Zdroj: e-mailová komunikace

1.1. Základní údaje k pozemku

Předmětné pozemky se nachází v nadmořské výšce cca 304 m. n. m. ve Skaličce u Tišnova v okrese Brno-venkov, Jihomoravský kraj. Pozemky jsou s mírným sklonem okolo 3 stupňů.



Obrázek 1: předmětné nemovitosti

Výměra:

p. p. č. 901/3 má výměru 1 359 m² a je vedený v druhu orná půda

p. p. č. 901/11 má výměru 739 m² a je vedený v druhu orná půda

p. p. č. 901/12 má výměru 19 m² a je vedený v druhu orná půda

Pozemky jsou jako celek nepravidelného téměř obdélníkového tvaru.

Šířka: cca 27,1 metrů viz přibližný zakres vpravo

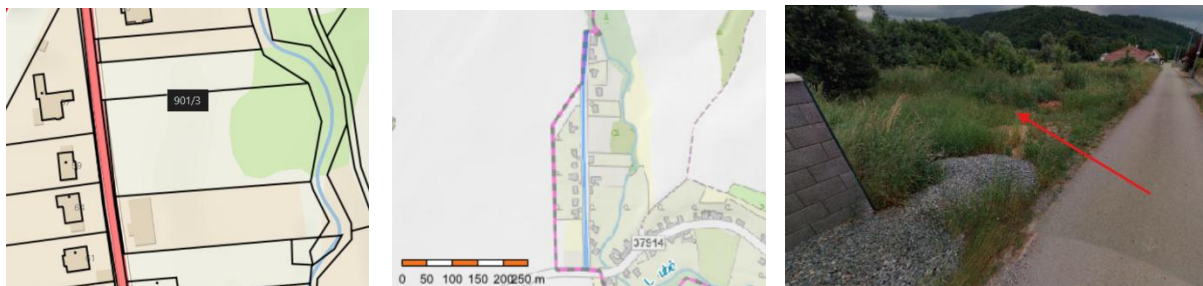
Délka: cca 71 až 92,5 metrů viz přibližný zakres vpravo



Obrázek 2: šířka a délka pozemku dle KN

1.2. Příjezdová cesta

Příjezdová cesta je zajištěná z veřejné komunikace navazující na předmětné parcely z p. p. č. 903 s vlastnickým právem pro Obec Skalička, č. p. 23, 66603 Skalička v druhu ostatní plochy s využitím ostatní komunikace a dále navazuje na jiné obecní a krajské komunikace. Sjezd není vybudovaný.



Obrázek 3: příjezdová cesta, vpravo panorama 24.6.2023

1.3. Vlastníci dle KN

Vlastnické právo

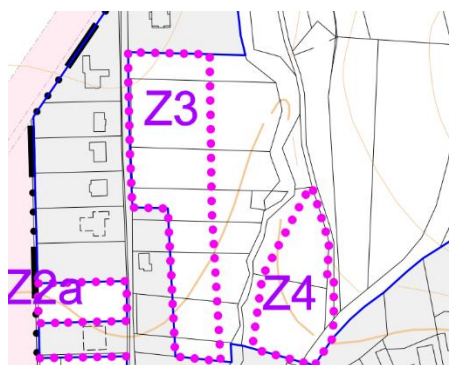
Melka Milan, Merhautova 434/14, Zábrdovice, 61300 Brno

Vlastnictví parcel má ve výlučném vlastnictví pan Melka z Brna.

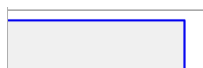
2. Územní plán

2.1. Základní údaje

Aktuální je 9 let starý územní plán obce Skalička – schválený 19.05.2010 usnesením č. 10, nabytí účinnosti ke dni 05.03.2016. Právě probíhá změna č. 1 územního plánu Skalička (Schválení pořízení 30.05.2024 usnesení č. 2.1/2/2024). Předmětné pozemky se nachází zčásti v zastavěném (p. p. č. 901/11 a 12) s využitím Br a části (901/3) mimo zastavěné území v návrhové zastavitelné ploše Z3 s cca polovičním využitím Br (bydlení v RD), zbylé NZ, NP a LBK 2.



Obrázek 4: územní plán základní členění



zastavěné území k 1.8.2014

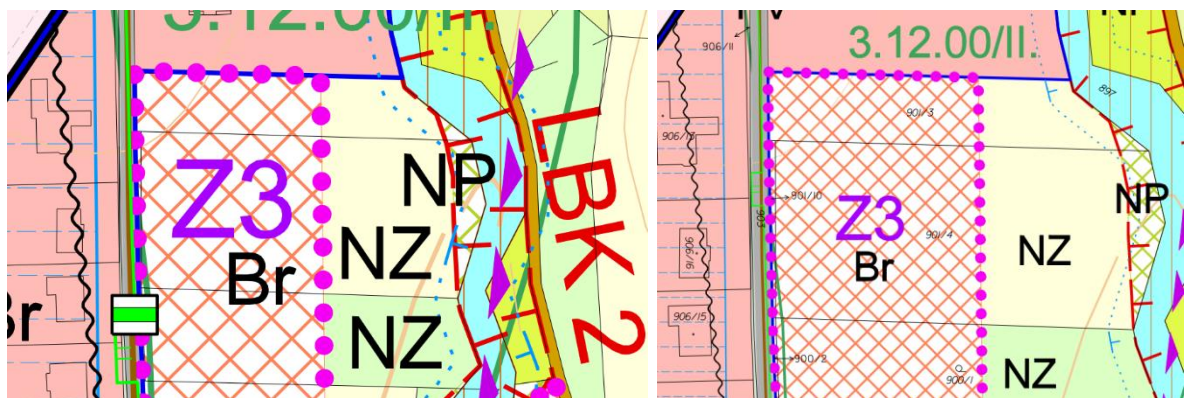


zastavitelné plochy



Obrázek 5: hlavní členění

plochy stabilizované	plochy změn	rezerva	
B	B		plochy bydlení
Br - bydlení v rodinných domech			
NP	NP		plochy přírodní
NZ			plochy zemědělské - orná půda
			lokální biokoridor



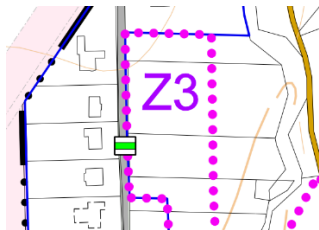
Obrázek 6: koordinace

	Z	zastavitelné plochy	
	B	plochy stabilizované	plochy bydlení
	Br	plochy změn	Br - bydlení v rodinných domech
		rezerva	
			lokální biokoridor
	VKP		evidovaný významný krajinný prvek
	NP		plochy přírodní
	NP		
			manipulační pruh pro údržbu vodního toku

Označení lokalit	Navržený způsob hlavního využití	Výměra v ha
Z3	Br, Zz - na Všechnovce – bydlení v RD, Zz - zeleň zahradní	0,87

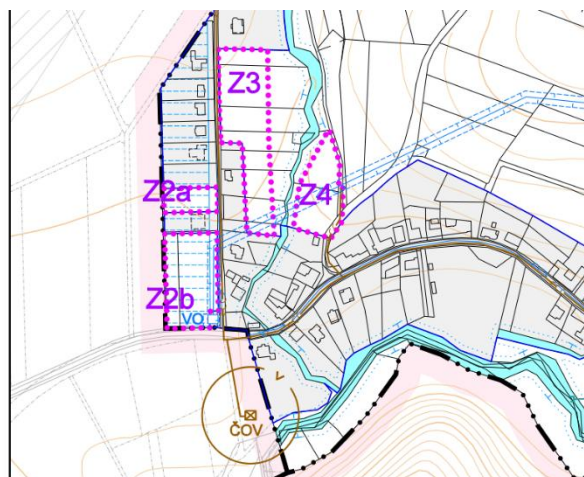
Lokalita **Z3** – lokalita pro obytnou výstavbu – 4 RD, pozemky v SZ části obce v návaznosti na zastavěné území – proluka mezi zastavěným územím. Pozemky dopravně napojitelné na místní komunikaci a na inž. sítě. Celková rozloha pozemků je 0,44 ha – orná půda, zahrada, reálný zábor 0,08 ha s třídou ochrany III.

ozn. lokalit	kód BPEJ	rozloha v ha zábor v ha+počet RD	účel příp. záboru	kultura	tř. ochrany	způsob využití ploch ve schválené ÚPD
Z3	3.12.00	0,44 0,08-4RD	obytná výstavba	zahrada, orná půda	III	ÚPO (Br8)



Obrázek 7: doprava

			turistická trasa
--	--	--	------------------



Obrázek 8: návrh kanalizace s ČOV

stav

návrh

kanalizace splašková

ČOV pro obec Skalička na k.ú. Všechnovice

2.2. Br – plochy bydlení v RD

Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech ozn. Br

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- místní komunikace, pěší cesty

- veřejná prostranství a plochy veř. zeleně s odpočinkovými plochami a další sídelní zeleně

- zařízení nepřesahující význam a rámec daného území :

- maloobchod do 100 m² prodejní plochy, stravovací a menší ubytovací zařízení,

- sociální služby, správní, kulturní a církevní zařízení

- služby

- zdravotnická a školská zařízení

- nezbytná technická vybavenost

- parkoviště pro osobní automobily

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro plochu bydlení

- jakákoliv výstavba nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, kapacitní parkovací a odstavná stání a kapacitní garáže

- před vydáním územního rozhodnutí musí být deklarován soulad záměru s požadavky stanovenými právními předpisy na úseku ochrany před hlukem příp. vibracemi)

Podmíněně přípustné:

- chráněné prostory budou v blízkosti ploch dopravní infrastruktury a ploch výroby navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb, vč. zhodnocení reálnosti navržených protihlukových opatření, což musí být doloženo v navazujících řízeních

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách bydlení při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat charakter zástavby v obci a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň
- v návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na jedno nadzemní podlaží + šikmá střecha s možností obytného podkroví, zástavba nesmí narušovat měřítko stávající zástavby obce ani krajinný ráz
- zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obytné zeleně
- zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 30%
- v ploše Z2 a Z4 je nutno respektovat ochranné pásmo vodovodního přivaděče v celkové šířce 12m
- pro plochu Z5 a P2 (dopravní napojení plochy Z5) je předepsána územní studie, která bude plochy řešit jako jeden celek
- nepřípustná je výstavba uzavřených bloků
- na parcelách náležejících ke stávajícím rodinným domům je nepřípustná výstavba dalších objektů bydlení nedodržujících stavební čáru a dále je u stávající zástavby nepřípustné dělení oplocených parcel náležejících k rodinným domům za účelem výstavby dalších objektů bydlení nedodržujících stavební čáru

Navrženy jsou:

zastavitelné plochy ozn. Br

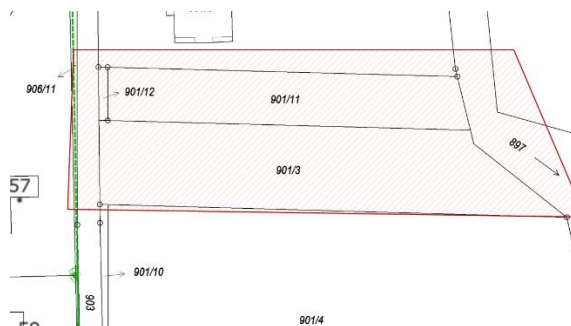
Z2 – Z9

plocha přestavby ozn. Br

P1

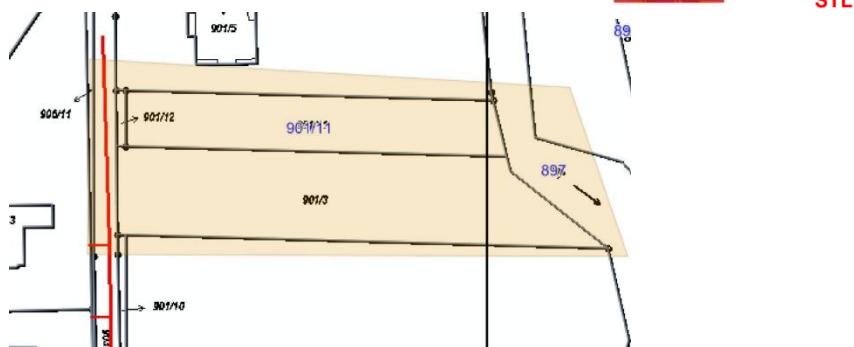
2.3. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci

Elektřina: provozovatelem sítě je **EG. D, s. r. o.** a nadzemní vedení se nachází přes hranici příjezdové cesty – zeleně čárkovaně nadzemní vedení NN



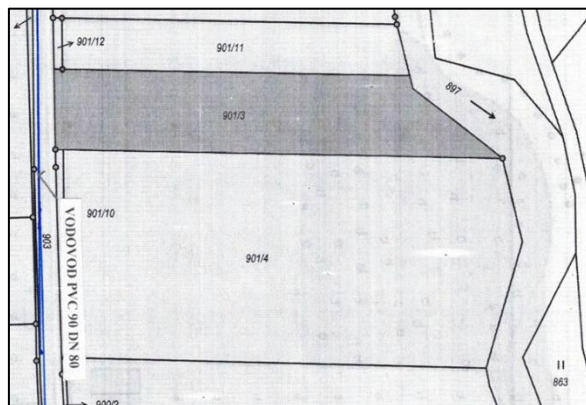
Obrázek 9: situační zakres elektřina

Plynovod – provozovatelem je **GasNet s.r.o.** a nachází se na hranici parcel, jedná se o středotlaký plynovod STL (červeně).



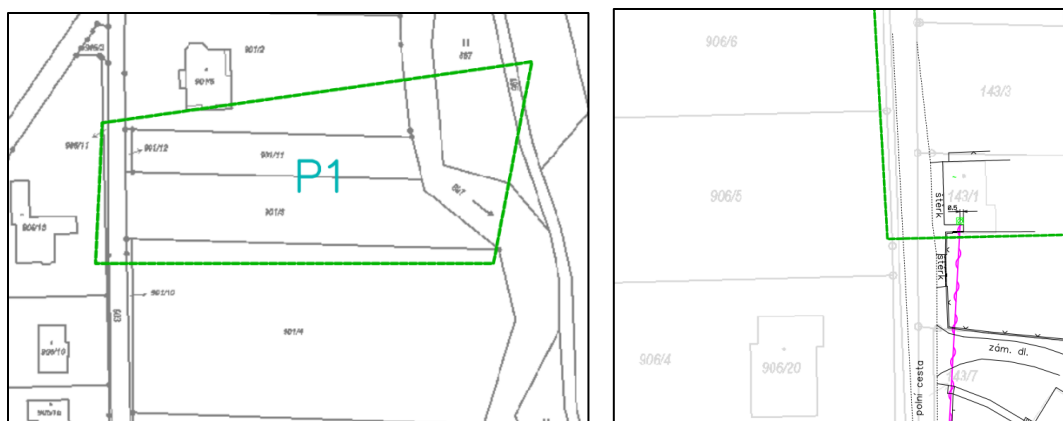
Obrázek 10: situační zakres plynovodu

Vodovod a kanalizace – dle vyjádření pana starosty Mráze a VODÁRENSKÉ AKCIOVÉ SPOLEČNOSTI obec kanalizaci nemá. **Vodovod** provozuje AQUATIC, spol. s r.o a nachází se přes komunikaci DN 80.



Obrázek 11: Vodovod AQUATIC, spol. s r.o

Telekomunikace – poskytovatelem je CETIN a.s. a nenachází se, nejbližší vedení je u č. p. 50.



Obrázek 12: situační zakres telekomunikace

Z inženýrských sítí jsou u nebo na hranici parcely elektřina, vodovod a plynovod.

3. Majetkové vztahy a omezení

Dle získaných informací z katastru nemovitostí na pozemcích nevážne žádné věcné břemeno ani jiné omezení vlastnického práva.

3.1. Jiné zápisy

Typ

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy*

* Platné pro všechny tři parcely

3.2. Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond*

* Platné pro všechny tři parcely

3.3. Seznam BPEJ

Pro všechny tři parcely je vedené stejné BPEJ

BPEJ	Výměra	Třída
	1 359	II.
31200	739	
	19	

3.4. Omezení vlastnického práva

Typ
Nejsou evidována žádná omezení*

* Platné pro všechny tři parcely

Všechny tři pozemky jakožto orná půda jsou chráněny zemědělským půdním fondem – konkrétně třídou II. (nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné). Na žádném pozemku nevázne věcné břemeno ani jiné omezení vlastnického práva.

4. Záplavové území, ÚAN, LPIS – registr půdy

4.1. Záplavové území

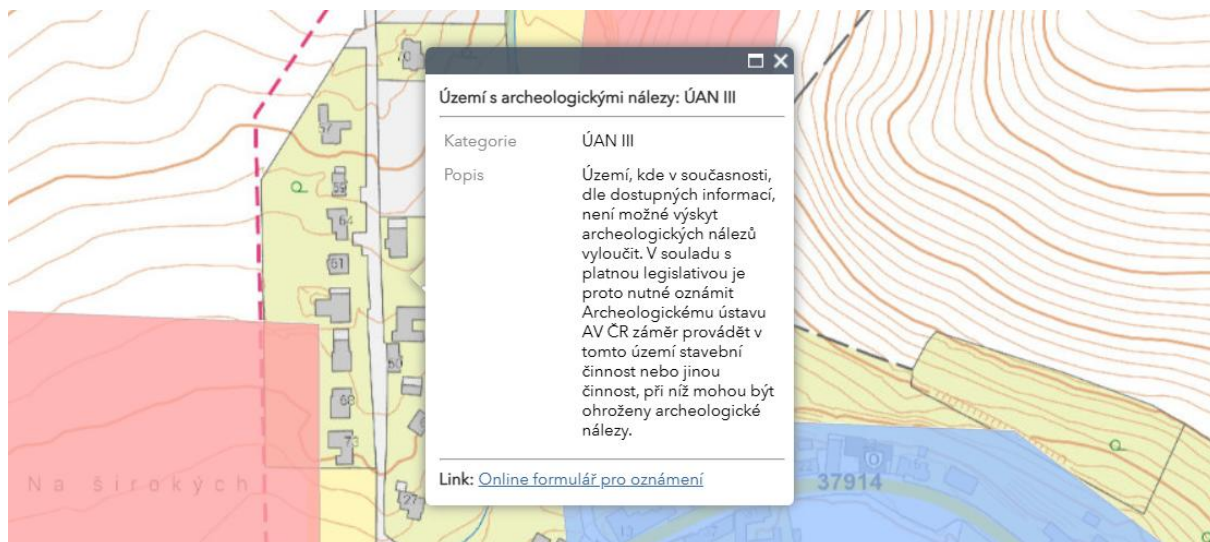
Pozemky se **nenachází** v záplavovém území ani aktivní zóně záplavových území vodních toků – ani v blízkém okolí se nenachází záplavové území vodních toků.



Obrázek 13: Záplavové území není

4.2. ÚAN III.

Pozemky se nachází v území, kde v současnosti není možné vyloučit výskyt archeologických nálezů – ÚAN III. Nejblíže místem významného archeologického naleziště jsou Rybníky – ÚAN I (území s jednoznačně prokázaným výskytem archeologických nálezů) a středověké a novověké jádro obce ÚAN II (území s důvodně předpokládaným výskytem archeologických nálezů).



Obrázek 14. předmětné pozemky v ÚAN III

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. LPIS – registr půdy

Předmětné parcely v dnešní době nevyužívá žádný zemědělský subjekt. Nedaleké pozemky jsou užívané společností AGRIA Drásov, spol. s r.o. ke konvenčnímu hospodaření.



Obrázek 15: LPIS – registr půdy

5. Úrodnost a BPEJ

Tato kapitola je stejná pro všechny tři dotčené pozemky, protože mají stejné číslo BPEJ.

5.1. Třída ochrany a výnosnost půdy

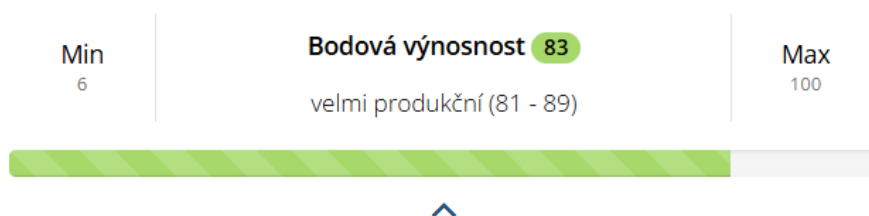


Hnědozemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a velmi produkční.

Pozemky jsou chráněny třídou II (nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné)

II. třída ochrany

Zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné ze ZPF, a to s ohledem na územní plánování, jen podmíněně využitelné pro stavební účely.



Vrstva bodové výnosnosti poskytuje informaci o kvalitě a výnosnosti půd na základě souhrnu informací o vybraném zemědělském území. Výchozí ukazatel je charakteristika jednotlivých Bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) včetně jejich ekologických a ekonomických informací.

Vrstva poskytuje rychlý přehled o kvalitě půdy a jejích ekonomických ukazatelích. Je rozdělena do 10 kategorií.

Bodová výnosnost je udávána jako velmi produkční půdy.

5.2. Klimatický region: 3 - teplý, mírně vlhký (T3)

Hledaná bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do třetího klimatického regionu, který zaujímá severní a východní část České křídové tabule, celý Hornomoravský úval, severní část Dolnomoravského úvalu a nejnížší polohy Boskovické brázdy.



Charakteristika regionu	Rozsah hodnot
☉ Suma teplot nad 10 °C	2500 - 2800
☉ Průměrná roční teplota °C	8 - 9
☉ Průměrný úhrn srážek (mm)	550 - 650
☉ Pravděpodobnost suchých vegetačních období v %	10 - 20
☉ Vláhová jistota ve vegetačním období	4 - 7

Genetický půdní představitel dle KPP hnědozem modální (HNm), hnědozem modální slabě oglejená (HNmg'), kambizem modální (KAm), kambizem modální slabě oglejená (KAmg'), kambizem luvická (KAl), kambizem luvická slabě oglejená (KAlg').

Půdotvorný substrát: míšené svahoviny

Skupina půdních typů: hnědozemě

5.3. Hlavní půdní jednotka a další informace

Půdy se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité.

Hydropedologická charakteristika	Rozsah hodnot	Kategorie
☉ Hydrologická skupina	0.1 - 0.2 mm.min ⁻¹	B - půdy se střední rychlostí infiltrace
☉ Infiltrace a propustnost	0.10 - 0.15 mm.min ⁻¹	střední
☉ Retenční vodní kapacita	od 320 l.m ⁻²	vysoká
☉ Využitelná vodní kapacita	od 200 l.m ⁻²	vysoká

Náchylnost k zamokření, vysychání

☉ Trvale zamokřená půda	ne
☉ Periodicky zamokřená půda	ne
☉ 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	vysoká	vysoká
☉ Potenciální ohroženost větrnou erozí	0	bez ohrožení

Informace o nižší střední ohroženosti acidifikací a vysokém ohrožení utužením není dogmatická, při správném zacházení s půdou a aplikaci např. regenerativního způsobu hospodaření lze dlouhodobě docílit i mnohonásobně lepších výsledků než z rozboru. Potenciální ohroženost větrnou erozí je bez ohrožení.

5.4. Sklonitost a skelet

– Sklonitost a expozice: 0 - úplná rovina, rovina / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)

● Sklonitost	úplná rovina, rovina	sklon 0 - 3 °
● 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: 0 - bezskeletovitá, s příměsí / půda hluboká

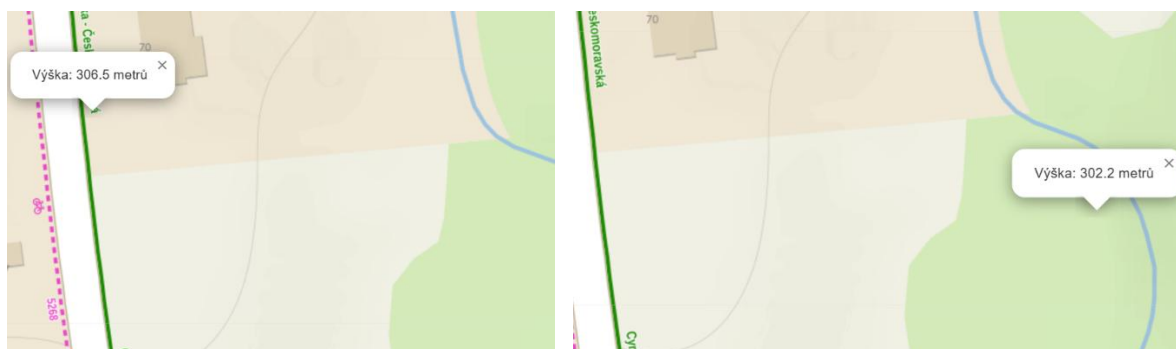
● Skeletovitost	bezskeletovitá, s příměsí	s celkovým obsahem skeletu do 10 %
● Hloubka půdy	půda hluboká	hloubka od 60 cm

Sklonitost pozemků je udávána jako rovina do 3 stupňů se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)

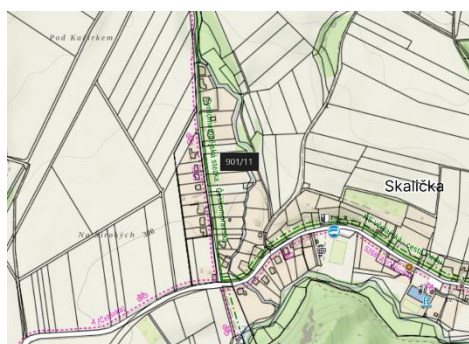
6. Orientace pozemku a okolí

Dle světových stran a vrstevnic jsou pozemky s mírným východním až jihovýchodním sklonem max. okolo 3 stupňů. Nadmořská výška se pohybuje od cca 302,2 m. n. m. po cca 306,5 m. n. m. Průměrné stoupání/klesání na 10 metrů je cca 0,4 metrů.

Ve Skaličce u Tišnova žije přibližně 167 obyvatel (2025).



Obrázek 16: orientace a vrstvy



Obrázek 17: rušivé vlivy okolí

Kromě běžného sousedského hluku, popř. slyšitelnost potoka se nedá očekávat zvýšená hladina hlukové zátěže. Kolem parcel vede turistická stezka a cyklotrasa.

7. Závěrem:

- Veřejná příjezdová cesta je zajištěna (navazuje na parcely). Sjezd není vybudovaný.
- Kolem pozemků vede turistická trasa Cyrilometodějská stezka – Českomoravská a cyklotrasa.
- Z inženýrských sítí jsou u nebo na hranici parcely elektřina, vodovod a plynovod.
- Pozemky jsou rovinné s mírným sklonem
- Dle ÚP kap. 2.2. jsou parcely 901/11 a 901/12 v ploše Br – bydlení v rodinných domech
- Dle ÚP kap. 2.2. je cca poloviční využití parcely 901/3 návrhová zastavitelná plocha Br – bydlení v rodinných domech, zbylá část je orná půda, lokální biokoridor (resp. VKP), manipulační pruh pro údržbu vodního toku a plochy přírodní. Územní plán předpokládá v této zastavitelné ploše Z3 zábor půdy třídy III s výstavbou 4x RD po cca 200 m², nicméně předmětné parcely mají ZPF třídy II. tedy vyšší. Nutno ověřit na úřadě, z mého pohledu se jedná o chybu v ÚP (ZPF třídy III se na pozemcích Z3 nenachází).
- Podmínky prostorového uspořádání:
 - Ve stávajících plochách bydlení při dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat charakter zástavby v obci a nepřesáhnout stávající výškovou úroveň.
 - V návrhových plochách se výšková hladina zástavby stanovuje na jedno nadzemní podlaží + šikmá střecha s možností obytného podkroví, zástavba nesmí narušovat měřítko stávající zástavby obce ani krajinný ráz.
 - Zástavbu rozhraní mezi sídlem a volnou krajinou řešit s velkým podílem obytné zeleně.
 - Zastavitelnost jednotlivých stavebních pozemků max. 30%
 - Nepřípustná je výstavba uzavřených bloků
 - Na parcelách náležejících ke stávajícím rodinným domům je nepřípustná výstavba dalších objektů bydlení nedodržujících stavební čáru a dále je u stávající zástavby nepřípustné dělení oplocených parcel náležejících k rodinným domům za účelem výstavby dalších objektů bydlení nedodržujících stavební čáru
- Vynětí ZPF třídy II. bývá problematické, jde o nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné. Jen podmíněně odnímatelné ze ZPF, a to s ohledem na územní plánování, jen podmíněně využitelné pro stavební účely. Vyjádřit se musí místně příslušný odbor životního prostředí.
- 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 podat žádost o předběžnou informaci na příslušný stavební úřad

S přáním pěkných dnů

www.rozborpozemku.cz