

Objednavatel: Ing. Eva Jeřábková

jerabkova@prokonzulta.cz

Č. RP25/24101



Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček
Zpracováno dne: 24.10.2025

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. VS – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ	6
2.3. 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	10
3.4. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	10
4. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ, ÚAN, CHOPAV, OPVZ	10
4.1. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	10
4.2. ARCHEOLOGICKÁ NALEZIŠTĚ	11
4.2. OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍCH ZDROJŮ	12
5. ÚRODNOST A BPEJ	13
5.1. TŘÍDA OCHRANY A VÝNOSNOST PŮDY	13
5.2. KLIMATICKÝ REGION: 5 - MÍRNĚ TEPLÝ, MÍRNĚ VLHKÝ (MT2)	13
5.3. HLAVNÍ PŮDNÍ JEDNOTKA A DALŠÍ INFORMACE	14
5.4. SKLONITOST A SKELET	14
6. ORIENTACE POZEMKU A OKOLÍ	15
7. ZÁVĚREM:	16

1. Katastr nemovitostí

Zadání: Proším o Rozbor plus na pozemek p. č. 3096, k. ú. Mokré, okres Rychnov nad Kněžnou.

Zdroj: e-mailová komunikace

1.1. Základní údaje k pozemku

Předmětný pozemek se nachází v nadmořské výšce cca 256 m. n. m. v obci Mokré v okrese Rychnov nad Kněžnou v Královéhradeckém kraji. Pozemek je rovinatý se sklonem maximálně do 3 stupňů.



Obrázek 1: předmětná nemovitost

Výměra:

p. p. č. 3096 má výměru 1 800 m² a je vedený v druhu trvalý travní porost

Pozemek je nepravidelného tvaru s různorodou šířkou a délkou.

Šířka: cca 9,8 až 39 metrů viz přibližný zakres vpravo

Délka: cca 32,9 až 71,2 metrů viz přibližný zakres vpravo



Obrázek 2: šířka a délka pozemku dle KN

1.2. Příjezdová cesta

Příjezdová cesta je zajištěná z veřejné ostatní komunikace na p. p. č. 3444 s vlastnickým právem pro OBEC MOKRÉ, č. p. 12, 51771 Mokré. Dle mapových podkladů se jedná o polní komunikaci bez vybudovaného sjezdu (pouze travnaté plochy) na předmětnou parcelu.



Obrázek 3: příjezdová cesta vlevo červeně, uprostřed zeleně vlastnictví, vpravo panorama 18.5.2023

1.3. Vlastníci dle KN

Vlastnické právo	Podíl
Brož David, č. p. 68, 51771 Mokrý	1/2
Volfová Nadia, Kpt. Jaroše 59, 43401 Most	1/2

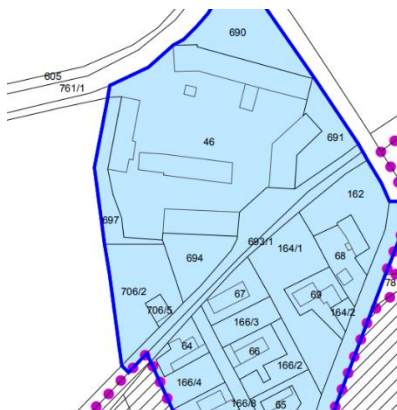
Parcelu mají v podílovém spoluvlastnictví ideálních polovin paní Volfová a pan Brož.

2. Územní plán

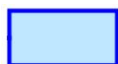
2.1. Základní údaje

Aktuální je původní územní plán obce Mokrý – schválený 06.11.2008 usnesením č. 6/11/08 s nabytím účinnosti ke dni 9.10.2013 OOP č. 1/2013, opatřením obecné povahy. Za období 2013 až 2023 byly vydány 2 zprávy o uplatňování. V té novější je řešena i předmětná parcela. **Právě probíhá změna č.1** ÚP obce Mokrý, kde je dotčena i předmětná parcela. Doporučuji se aktivně účastnit probíhající změny.

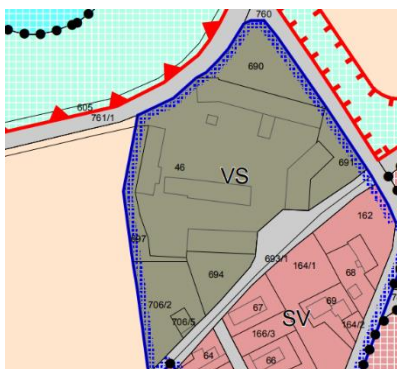
Parcela č. 3096 se v aktuálním ÚP nachází ve stabilizované ploše VS plochy smíšené výrobní v zastavěném území obce.



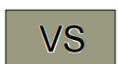
Obrázek 4: územní plán základní členění



zastavěné území k 31.8. 2012



Obrázek 5: hlavní členění



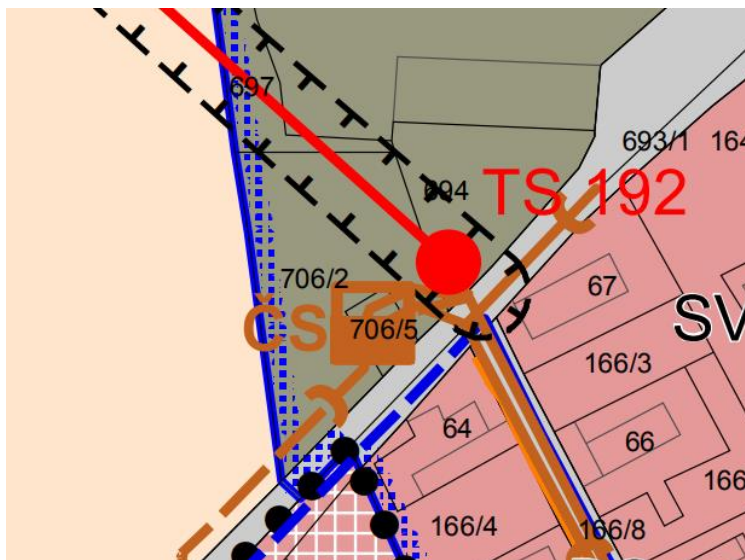
VS



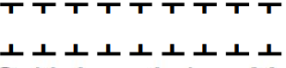
plochy smíšené výrobní

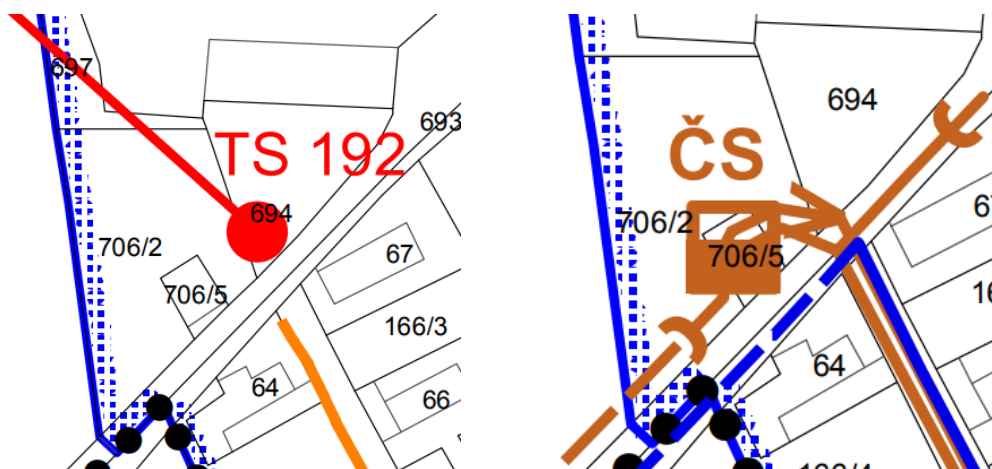


hranice zastavěného území k 31.8. 2012



Obrázek 6: koordinace

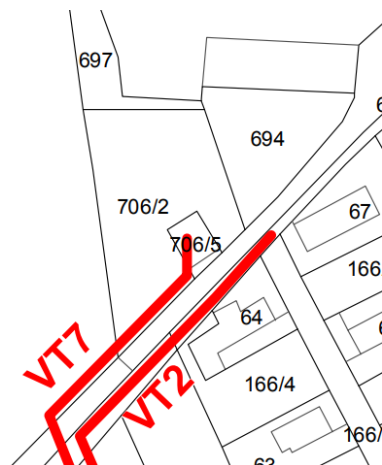
 ochranná pásma technické infrastruktury
 Celé území obce Mokré je územím s archeologickými nálezy
 ve smyslu Zák.č.20/1987 Sb.



Obrázek 7: technická infrastruktura

 el. stanice s transformací VN/NN
 stav návrh
  kanalizace gravitační
 čerpací stanice kanalizace

Záplavové území řeky Dědiny není v době zpracování ÚP Mokré vyhlášeno
 Celé území obce leží v CHOPAV Východočeská křída



Obrázek 8: Veřejně prospěšné stavby

VT6 - 10

navržená veřejná kanalizace

Ze zprávy o uplatňování Územního plánu Mokrý za období 11/2017–05/2023 se podává:

Urbanistická koncepce – ve změně územního plánu budou prověřeny požadavky veřejnosti, které byly doručeny na Obecní úřad Mokrý a schváleny zastupitelstvem obce a připomínky uplatněné ke Zprávě:

- změna využití hospodářského areálu Lhotka v Mokrém s funkčním využitím „VS – plochy smíšené výrobní“ na původní využití jako zemědělská usedlost (rostlinná i živočišná výroba, skladování vypěstovaných komodit, zázemí pro provoz, ubytování pro provoz agroturistiky) na pozemcích parc. č. st. 46, 3098, 3100, 3102 a 3096 v k. ú. Mokrý,



2.2. VS – plochy smíšené výrobní

3.1.8. Plochy smíšené výrobní (VS)

Tato funkční plocha je představována stávajícím výrobním areálem ve stabilizované poloze na okraji zastavěného území při křižovatce silnic III/30816 a III/29838. Tato funkční plocha je vymezena ve stávajícím rozsahu.

Jsou určeny pro situování staveb pro lehkou průmyslovou výrobu, drobnou a řemeslnou výrobu, skladování nebo zemědělskou výrobu ve stavbách a na pozemcích, respektujících svým měřítkem venkovské prostředí.

Převažující účel využití (hlavní využití):

- stavby pro výrobu a skladování

Přípustné:

- ochranná a izolační zeleň
- stavby související dopravní infrastruktury
- stavby související technické infrastruktury

Nepřípustné:

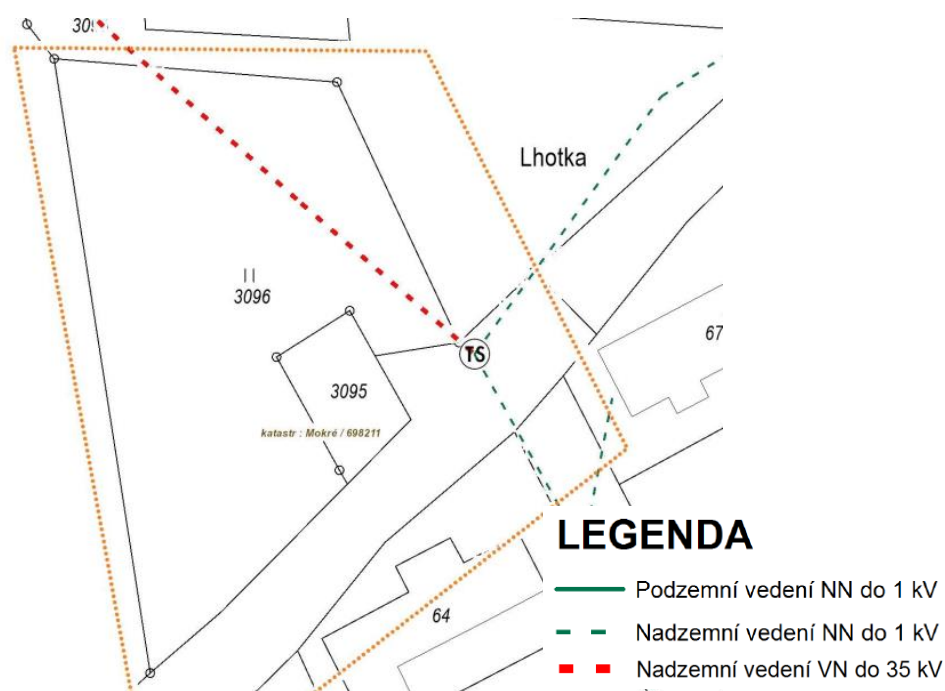
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- stavby pro bydlení
- stavby občanského vybavení
- stavby pro rekreaci
- stavby pro shromažďování většího počtu osob

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území – 0,8 (míra zastavění území)
- výšková hladina zástavby – max. 7 m nad okolní upravený terén

2.3. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci

Elektřina: provozovatelem sítě je **ČEZ Distribuce, a. s.** a nadzemní vedení s trafostanicí a ochranným pásmem **se nachází u jihovýchodního rohu parcely. Přes pozemek vede nadzemní vedení VN s OP.**

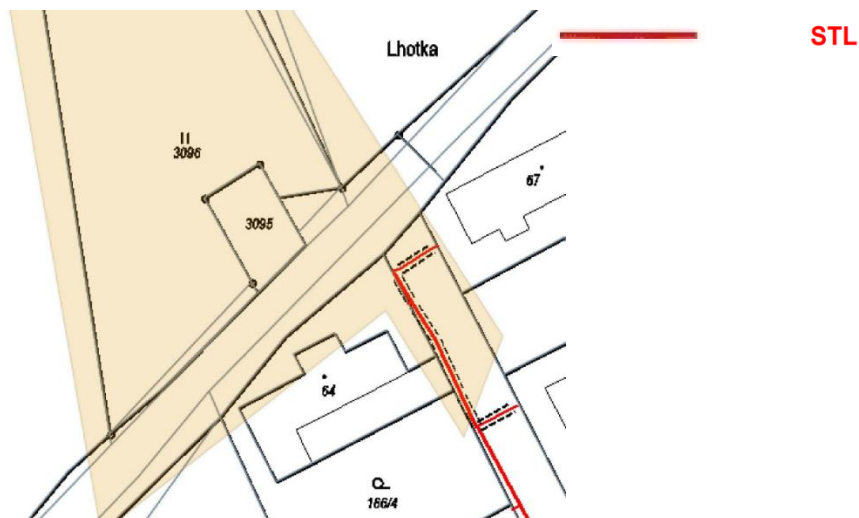


Obrázek 9: situační zakres elektrina

Ochranná pásma:

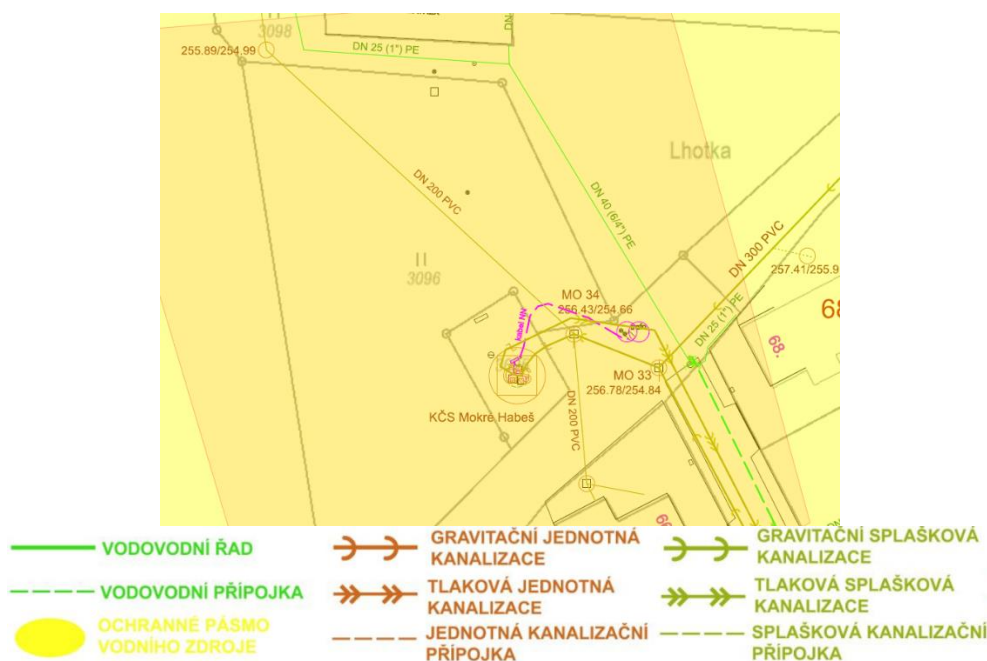
- u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně
 - pro vodiče bez izolace 7 metrů (resp. 10 metrů u zařízení postaveného do 31. 12. 1994, vyjma lesních průseků, kde rozsah ochranného pásma i do uvedeného data činí 7 metrů),
 - pro vodiče s izolací základní 2 metry,
 - pro závěsná kabelová vedení 1 metr;
- u stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním příívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech,

Plynovod – provozovatelem je **GasNet s.r.o.** a nachází se přes „křižovatku“. Jedná se o středotlaký plynovod STL (červeně) ve vzdálenosti cca do 20 metrů od JV rohu předmětné parcely.



Obrázek 10: situační zakres plynovodu

Vodovod a kanalizace – nachází se buď u hranice/na křižovatce nebo přímo na parcele, poskytovatelem je Královéhradecká provozní, a. s.



Obrázek 11: vodovod a kanalizace

Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu

a) u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,

V zájmovém území se nachází elektrická kabelová vedení ve vlastnictví Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a.s. která jsou v provozování společnosti Královéhradecká provozní, a. s. Ochranné pásmo elektrického kabelového vedení je vymezeno vodorovnou vzdáleností od osy vedení na každou stranu 1,5 m. **V ochranném pásmu elektrického kabelového vedení lze** provádět zemní práce, stavby, umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup ke kabelovému vedení nebo které by mohly ohrozit jeho technický stav nebo plynulé provozování, vysazovat trvalé porosty, provádět skládky mimo skládek jakéhokoli odpadu, provádět terénní úpravy, **jen s písemným souhlasem vlastníka kabelového vedení.**

Telekomunikace – poskytovatelem je **CETIN a.s.** a **nenachází se**. Nejbližší nadzemní vedení je ve vzdálenosti cca 40 m od JV rohu parcely u č. p. 69 viz zákres.



Obrázek 12: situační zákres telekomunikace

Inženýrské sítě jsou buď na parcele nebo v dosahu do 50 metrů vedení. Možnosti napojení je potřeba řešit s poskytovateli.

3. Majetkové vztahy a omezení

Dle získaných informací z katastru nemovitostí na pozemku nevázne žádné věcné břemeno. Na parcele váznou zástavní právo smluvní a jiné zápisy zástavy a včetně exekučních. Způsob ochrany je ZPF.

3.1. Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona – Brož David
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Brož David
Zahájení exekuce – Brož David
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

3.2. Způsob ochrany nemovitosti

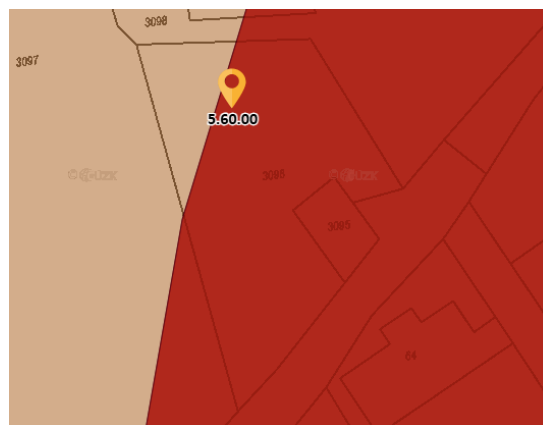
Název
zemědělský půdní fond

3.3. Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra	Třída
56000	1491	I.
56200	309	II.

3.4. Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní



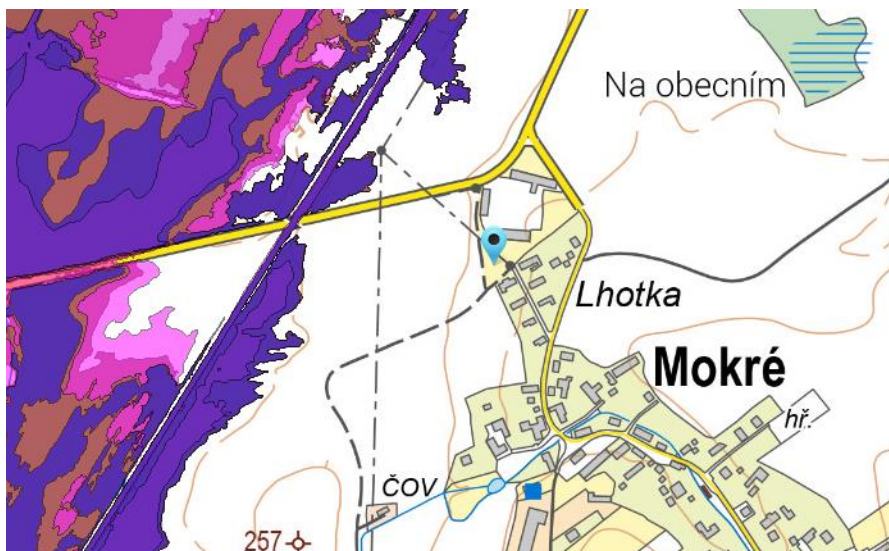
Obrázek 13: Dělení BPEJ

Předmětný pozemek jakožto trvalý travní porost je chráněn zemědělským půdním fondem – konkrétně třídou I. (nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně) a II. (nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné). Na parcele vázne zástavní právo smluvní a jiné zápisy zástavního práva, exekuční a insolvenční.

4. Záplavové území, ÚAN, CHOPAV, OPVZ

4.1. Záplavové území

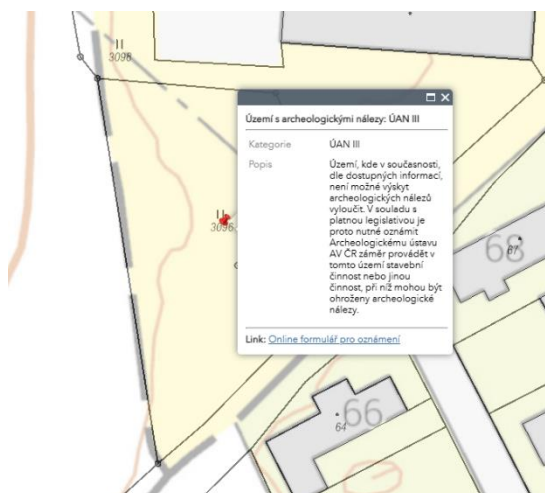
Pozemek se **nenachází** v záplavovém území ani aktivní zóně záplavových území vodních toků. Nejbližší záplavové území toku Dědina, Zlatý potok a Jalový potok – Q₁₀₀, Q₅₀₀ je vzdálené přibližně 207 metrů vzdušnou čarou.



Obrázek 14: Záplavové území situace

4.2. Archeologická naleziště

Pozemek se nachází v území, kde není možné v současnosti vyloučit výskyt archeologických nálezů s označením ÚAN III.

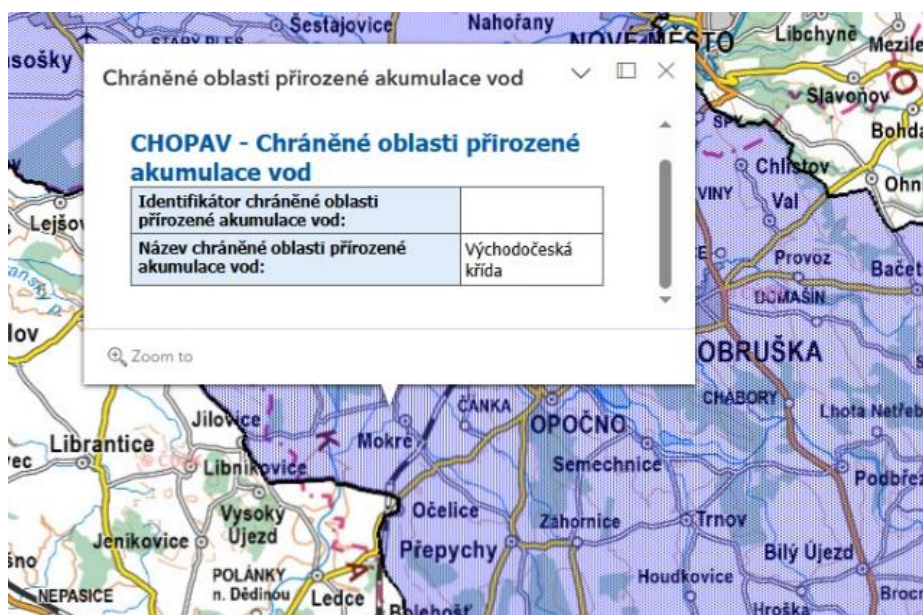


Obrázek 15. předmětný pozemek v ÚAN

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.](#)

4.1. Chráněné oblasti přirozené akumulace vod

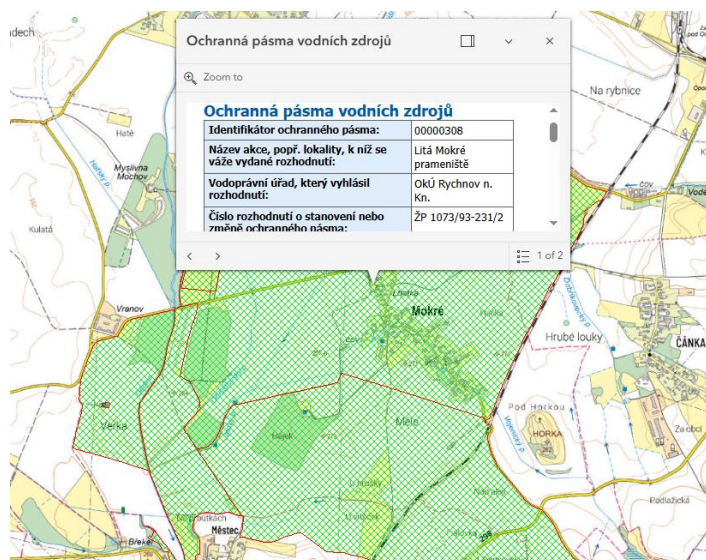
Předmětná parcela se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod Východočeská křída. V těchto oblastech jsou zakázány činnosti narušující vodní režim jako odlesňování, odvodňování, povrchová těžba, hlubinné vrty apod.



Obrázek 16: CHOPAV

4.2. Ochranné pásmo vodních zdrojů

Identifikátor ochranného pásma:	00000308
Název akce, popř. lokality, k níž se váže vydané rozhodnutí:	Litá Mokré prameniště
Vodoprávní úřad, který vyhlásil rozhodnutí:	OkÚ Rychnov n. Kn.
Číslo rozhodnutí o stanovení nebo změně ochranného pásma:	ŽP 1073/93-231/2
Datum rozhodnutí o stanovení nebo změně ochranného pásma:	15.10.1993
Stupeň ochranného pásma:	2a
Typ vodního zdroje:	podzemní zdroj
Datum aktualizace reprezentace ochranného pásma v evidenci:	21.06.2016
Existence vodoprávního rozhodnutí:	ano
Název obce, která je z vodního zdroje zásobována:	Litá
Kód obce s rozšířenou působností:	1 104
Název obce s rozšířenou působností:	Dobruška
Název okresu, kam vodní zdroj náleží:	Rychnov nad Kněžnou
Kód kraje:	o8
Název kraje:	Královéhradecký
Rozloha ochranného pásma:	3 876 010 m ²
Rozhodnutí o stanovení ochranného pásma:	zobrazit dokument



Obrázek 17: Ochranné pásmo vodního zdroje

5. Úrodnost a BPEJ

Pozemek je chráněný dvojí třídou II. a I. pro přehlednost bude rozebrána pouze majoritní vyšší I. třída.

5.1. Třída ochrany a výnosnost půdy

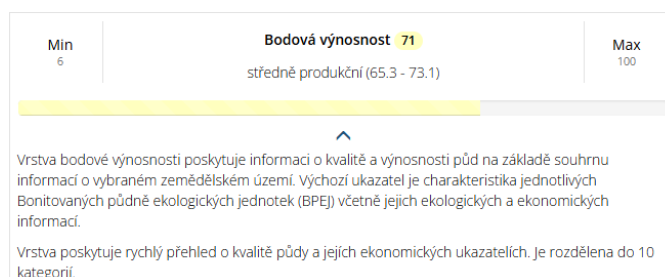


Černice převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a středně produkční.

Pozemek je chráněný třídou I (nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně)

I. třída ochrany

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.



Bodová výnosnost je udávána jako středně produkční půdy, přesto se jedná o půdy nejcennější.

5.2. Klimatický region: 5 - mírně teplý, mírně vlhký (MT2)

Hledaná bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do pátého klimatického regionu, který zahrnuje v Čechách západní, jižní a východní část Plzeňské pahorkatiny, severní a východní část České křídové tabule, značnou část Středočeské pahorkatiny, Chebskou, Sokolovskou a Budějovickou pánev, na Moravě pak jihovýchodní část Českomoravské vrchoviny, vyšší polohy Boskovické brázdy a pahorkatiny Opavsko-Hlučínské.



Charakteristika regionu	Rozsah hodnot
☛ Suma teplot nad 10 °C	2200 - 2500
☛ Průměrná roční teplota °C	7 - 8
☛ Průměrný úhrn srážek (mm)	550 - 650
☛ Pravděpodobnost suchých vegetačních období v %	15 - 30
☛ Vláhová jistota ve vegetačním období	4 - 10

Půdotvorný substrát nivní uloženiny, spraše

Skupina půdních typů černice

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	vyšoká
Využitelná vodní kapacita	od 200 l.m ⁻²	vyšoká

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	od 28	zanedbatelná
Ohroženost utužením	nízká	nízká
Potenciální ohroženost větrnou erozí	0	bez ohrožení

Ohroženost acidifikací je zanedbatelná a ohroženost utužením je nízká. 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

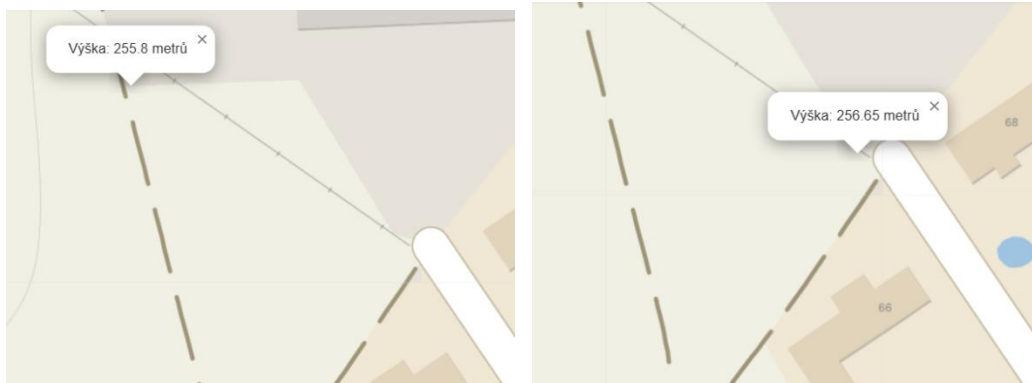
Skeletovitost	bezskeletovitá, s příměsí	s celkovým obsahem skeletu do 10 %
Hloubka půdy	půda hluboká	hloubka od 60 cm

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

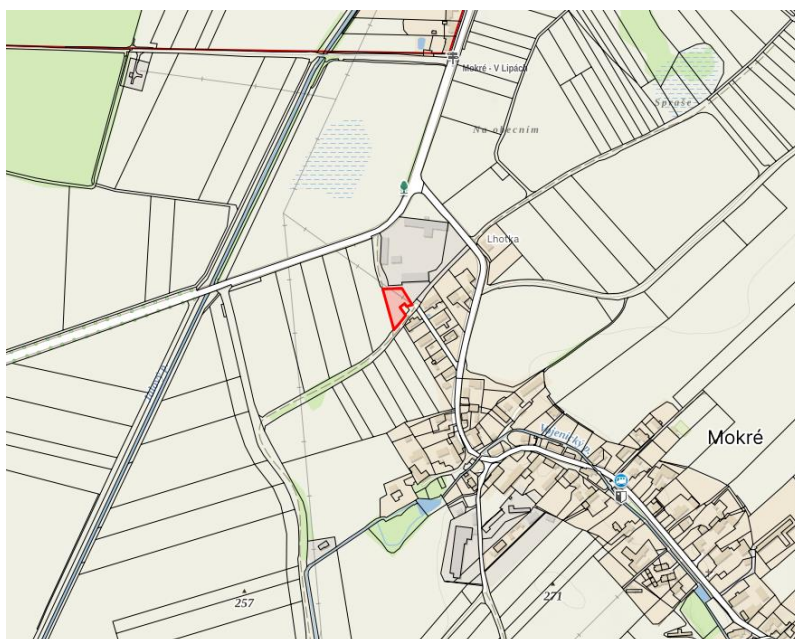
6. Orientace pozemku a okolí

Dle světových stran a vrstevnic je pozemek s převažujícím severozápadním až západním sklonem max. do 3 stupňů. Nadmořská výška se pohybuje od cca 255,8 m. n. m. po cca 256,6 m. n. m. Průměrné stoupání/klesání na 10 metrů je okolo 0,2 metrů.

V obci Mokré žije přibližně 183 obyvatel (2025).



Obrázek 18: orientace a vrstvy



Obrázek 19: rušivé vlivy okolí

Kromě běžného sousedského/vesnického hluku a hluku z hlavní cesty se dá očekávat občasný hluk zemědělské činnosti, popř. drobné podnikatelské činnosti areálu pro smíšenou výrobu. Nejbližší drážní systém je vzdálený cca 1 km, dálnice je velmi vzdálená.

7. Závěrem:

- Příjezdová cesta je zajištěná z veřejné ostatní komunikace. Dle mapových podkladů se jedná o polní komunikaci bez vybudovaného sjezdu (pouze travnaté plochy) na předmětnou parcelu.
- Parcela je v podílovém spoluvlastnictví ideálních polovin.
- Na parcele vázne zástavní právo smluvní a jiné zápisy zástavního práva, exekuční a insolvenční.
- Inženýrské sítě jsou buď na parcele nebo v dosahu do 50 metrů vedení. Možnosti napojení je potřeba řešit s poskytovateli.
- Na parcele se nachází vedení kanalizace s ochranným pásmem 1,5 m na obě strany a vedení VN s ochranným pásmem dle data vybudování 7 až 10 metrů. Parcela je také dotčena ochranným pásmem přilehle trafostanice 7 m kruhově.
- Od trafostanice ke kanalizační čerpací stanici vede vedení elektřiny v majetku Vodovody a kanalizace Hradec Králové, a.s. s OP 1,5 metrů na každou stranu od osy vedení.
- ZPF I. třídy lze odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně pro záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Vynětí ZPF I. a II. bývá problematické, vyjadřuje se příslušný odbor ŽP
- Dle ÚP a [kap. 2.1.](#) a 2.2. se parcela aktuálně nachází ve stabilizované ploše VS plochy smíšené výrobní v zastavěném území obce. Hlavním využitím jsou stavby pro výrobu a skladování, přípustná je zeleň, dopravní a technická infrastruktura, nepřípustné jsou stavby pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení a jiné.
- Koeficient zastavitelnosti je 0,8, výšková hladina zástavby je omezena na max. 7 m nad okolní upravený terén.
- Právě probíhá změna č.1 ÚP obce Mokré, kde je dle zprávy o Uplatňování ÚP dotčena i předmětná parcela. Ze zprávy o uplatňování Územního plánu Mokré za období 11/2017–05/2023 se podává, že občané mají zájem na změně využití plochy výrobní na zemědělskou výrobní. Doporučuji také ověřit zásady územního rozvoje kraje.
- Pozemek se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod Východočeská křída. V těchto oblastech jsou zakázány činnosti narušující vodní režim jako odlesňování, odvodňování, povrchová těžba, hlubinné vrtý apod.
- Pozemek je v ochranném pásmu vodního zdroje Litá Mokré prameniště se stupněm ochrany 2a, podzemní zdroj. Jeho znečištění nebo narušování je nepřípustné.
- Na jižní hranici parcely je evidovaná veřejně prospěšná stavba návrh veřejné kanalizace VT7 s možností vyvlastnění.
- Jelikož se pozemek nachází v území, kde v současnosti výskyt archeologických nálezů nelze 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 a kapacity inženýrských sítí.
- Doporučuji podat žádost o předběžnou informaci.

S přáním pěkných dnů

www.rozborpozemku.cz