

Objednavatel: Ing. Eva Jeřábková

jerabkova@prokonzulta.cz

č. RP25/29081



Rozbor  
pozemků

Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček  
Zpracováno dne: 29.8.2025

# Obsah

<b>1. KATASTR NEMOVITOSTÍ</b>	<b>3</b>
1.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE K POZEMKU	3
1.2. PŘÍJEZDOVÁ CESTA	3
1.3. VLASTNÍCI DLE KN	4
<b>2. ÚZEMNÍ PLÁN</b>	<b>4</b>
2.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4
2.2. PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ – BV	6
2.3. ÚZEMNÍ STUDIE ŽIVANICE – LOKALITA Z1	8
2.4. VYJÁDŘENÍ POSKYTOVATELŮ IS K JEJICH EXISTENCI	9
<b>3. MAJETKOVÉ VZTAHY A OMEZENÍ</b>	<b>10</b>
3.1. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	11
3.2. JINÉ ZÁPISY	11
3.3. ZPŮSOB OCHRANY NEMOVITOSTI	11
3.4. SEZNAM BPEJ	11
<b>4. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ, ÚAN A LPIS</b>	<b>11</b>
4.1. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	11
4.2. ÚAN III.	12
4.3. LPIS – VEŘEJNÝ REGISTR PŮDY	12
<b>5. ÚRODNOST A BPEJ</b>	<b>13</b>
5.1. TŘÍDA OCHRANY A VÝNOSNOST PŮDY	13
5.2. KLIMATICKÝ REGION: 3 - TEPLÝ, MÍRNĚ VLHKÝ (T3)	13
5.3. SKLONITOST A SKELET	14
<b>6. ORIENTACE POZEMKU A OKOLÍ</b>	<b>15</b>
<b>7. ZÁVĚREM:</b>	<b>16</b>

# 1. Katastr nemovitostí

**Zadání:** Proším o rozbor plus na p. p. č. 411/1, 411/2, 411/3 a 412, zapsané na LV 731 a spoluvlastnický podíl 8/88 na p. p. č. 410/1 na LV 737, vše k. ú. Nerad, obec Živanice, okres Pardubice.

*Zdroj: e-mailová komunikace*

## 1.1. Základní údaje k pozemku

Předmětné pozemky s podílem tvoří celek. Jsou s mírným sklonem do 7 stupňů v nadmořské výšce cca 216 m. n. m. a nachází se ve vsi Nerad části obce Živanice v okrese Pardubice, Pardubický kraj.



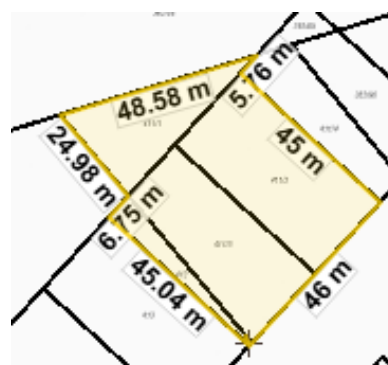
*Obrázek 1: předmětné nemovitosti*

### Výměra:

- p. p. č. 411/1 má výměru 554 a je vedený v druhu orná půda
- p. p. č. 411/2 má výměru 1 035 a je vedený v druhu orná půda
- p. p. č. 411/3 má výměru 855 a je vedený v druhu orná půda
- p. p. č. 412 má výměru 176 a je vedený v druhu orná půda
- p. p. č. 410/1 má výměru 7 394 a je vedený v druhu orná půda, předmětem zadání je podíl na této parcele o vel. 8/88 (1/11)

**Šířka bez podílu na p. p. č. 410/1:** cca 46 m, v nejširším místě cca 51,3 m

**Délka bez podílu na p. p. č. 410/1:** cca 47,8 až 70 metrů



*Obrázek 2: šířka a délka pozemků dle KN*

## 1.2. Příjezdová cesta

Příjezdová cesta není zajištěná. Dle mapových podkladů veřejná obecní komunikace s vlastnickým právem pro Obec Živanice, č. p. 152, 53342 Živanice ve způsobu využití ostatní komunikace končí na p. p. č. 138/58, na ni navazuje obecní ostatní plocha a poté předmětný p. p. č. 410/1 v druhu orné půdy nikoliv ostatní komunikace. Komunikace z územní studie je dle map. podkladů ve výstavbě.



*Obrázek 3: příjezdová cesta vlevo červeně, uprostřed zeleně, vpravo foto panoramy z 2.8.2022*

Doporučuji ověřit aktuální stav na místě samém.

### 1.3. Vlastníci dle KN

#### Vlastnické právo

Jey Key s.r.o., 6. května 97, 29443 Čachovice

Parcely 411/1/2/3 a 412 má ve výlučném vlastnictví Jey Key s.r.o. z Čachovic.

#### Vlastnické právo

Jey Key s.r.o., 6. května 97, 29443 Čachovice

Podíl

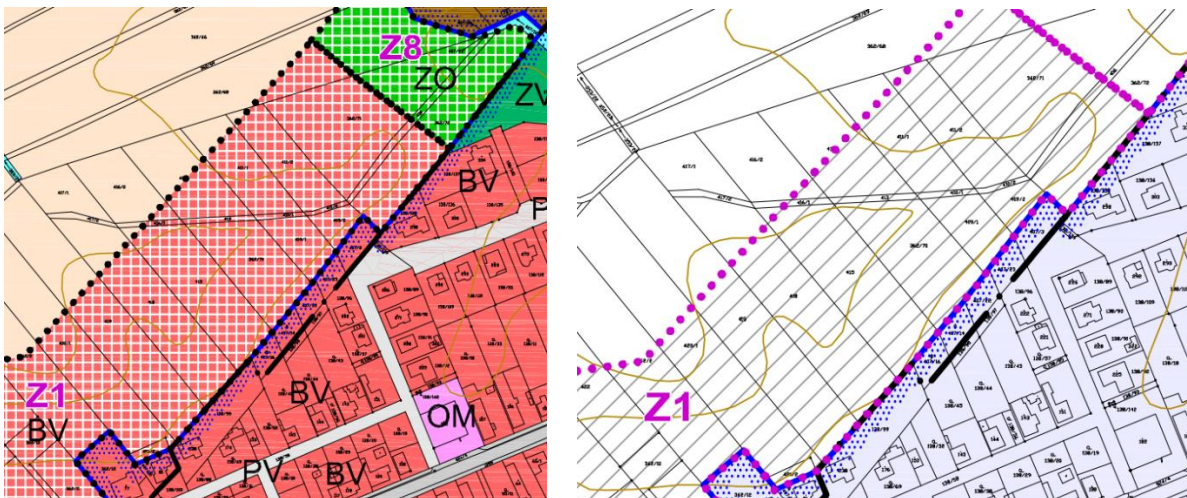
8/88

P. p. č. 410/1 je v podílovém spoluvlastnictví, předmětem rozbrou je podíl na této parcele o vel. 8/88 (1/11).

## 2. Územní plán

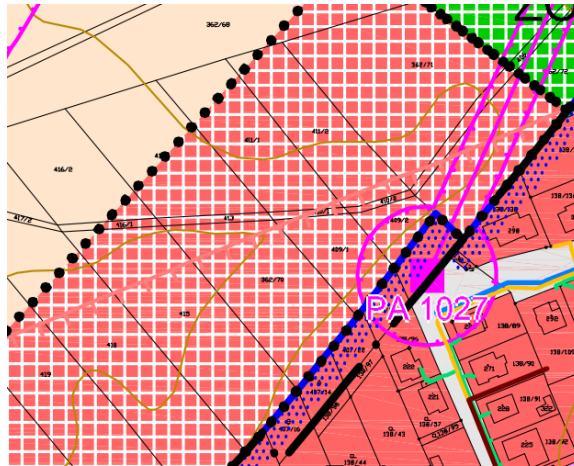
### 2.1. Základní údaje

Územní plán a územní studie Živanice jsou k dispozici na stránkách města Pardubice (účinnost územního plánu od 27. 10. 2015). Předmětné pozemky jsou vedeny v územním plánu převážně jako návrhové plochy změn zastavitelné plochy Z1 s využitím BV – bydlení venkovské s podmínkou územní studie a část p. p. č. 411/1 je v ploše zemědělské NZ, vše v nezastavěném území obce.









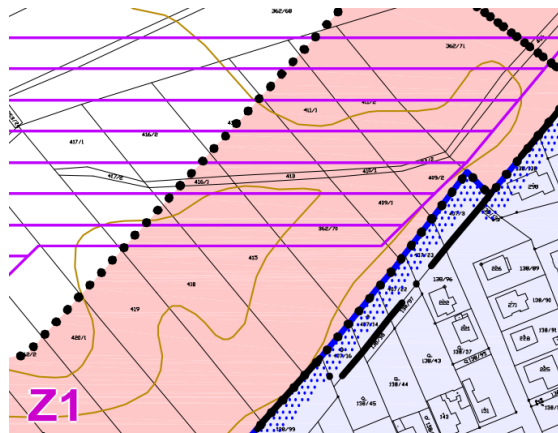
Obrázek 4: územní plán hlavní a základní členění

STAV / PLOCHY STABILIZOVANÉ	NÁVRH / PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVA	
BV	BV		Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské
NZ			Plochy zemědělské
			Hranice zastavěného území k 03/2015
	•••••		Hranice ploch zastavitelných (Z), přestavby (P) a plochy změn v krajině (K)
	•••••		Zastavitelné plochy (Z)
	•••••		Plochy přestavby (P)




Obrázek 5: koordinace

		Ochranné pásmo elektrorozvodů
		VTL plynovod včetně ochranného pásma
		Komunikační vedení včetně ochranného pásma
		Vodovodní řad včetně ochranného pásma dle ÚAP
		Kanalizační řad včetně ochranného pásma
		Zóna havarijního plánování



Obrázek 6: zábory ZPF a investice do půdy

		Rozvojové plochy 		Investice do půdy
Označení lokality	Rámcové zadání územní studie			
Z1	<p>Prověřit architektonické a urbanistické působení celků ve vztahu k okolní zástavbě i jednotlivým hmotám v území, navrhnout významnější plochy veřejných prostranství v min. rozsahu 5000m<sup>2</sup> (do této plochy se nebudou započítány pozemní komunikace), navrhnout plochu pro občanské vybavení, řešit koncepci TI.</p> <p>V rámci územní studie bude lokalita rozčleněna na logické celky, u nichž bude stanovena etapizace výstavby tak, aby byl zajištěn postup výstavby.</p>			

- v zastavitelné lokalitě Z1 byla stanovena podmínka ochrany v blízkosti silnice II/333 před hlukem (kap. 3.3) na základě požadavku příslušného DO;
- v textové části bylo upraveno a doplněno vyhodnocení záborů PUPFL v rámci lokality Z1 na základě požadavku příslušného DO;

## Odhad kapacity pro realizaci RD v rámci zastavitelných ploch a ploch přestaveb

Číslo lokality	Velikost lokality (ha)	Předpoklad využití (ha) *	Uvažovaný počet RD**
Z1	9,98	Veřejná prostranství - 0,5 Komunikace, plochy pro TI - 1,0 Bydlení - 6,14 Občanské vybavení - veřejná infrastruktura - 0,8 Jiné využití dle podmínek využití funkce* - 1,54	61

### Přehled odnětí zemědělského půdního fondu - zastavitelné plochy

Označení lokality	Návrh funkčního využití lokality	Celková výměra lokality (ha)**	Z toho zemědělská půda				Výměra nezemědělských pozemků (ha)
			BPEJ	Třída ochrany	Kultura	Dílčí výměra (ha)	
Z1	bydlení venkovské	9,98	32110	IV.	orná, zahrada	9,38	0,60

### 2.2. Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV

Jsou vymezeny jako stabilizované, zastavitelné a přestavbové plochy pro bydlení venkovského typu, včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím, kde může být integrováno i občanské vybavení lokálního významu a nerušící výrobní činnosti. Zastavitelné plochy BV jsou situovány v návaznosti na plochy stabilizované, zejména v okrajových polohách a prolukách (Z1, Z2, Z3, Z4, Z9, Z11). Přestavbová plocha P1 navazuje na zastavitelnou plochu Z9 a stabilizované plochy bydlení.

**Hlavní využití plochy:** bydlení venkovského charakteru

**Přípustné využití plochy:**

- pozemky, stavby pro bydlení typu rodinného domu
- pozemky, stavby zemědělských usedlostí - tzn. bydlení s obytnými a hospodářskými zahradami a se zemědělskými stavbami pro chov dobytka nebo domácích zvířat, pro uskladnění a posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby, a to v objemech dostačujících převážně pro samozásobení, popř. se stavbami pro odstavování zemědělské techniky potřebné pro samozásobení, které charakterem svého provozu nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu okolního prostředí a nezvyšují dopravní zátěž v území nad přípustnou mez- další funkce (obslužná sféra a nerušící výrobní činnosti), které jsou slučitelné s bydlením ve venkovském prostoru;
- pozemky, stavby a zařízení pro rodinnou rekreaci menšího rozsahu (např. typu penzionu);
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení místního významu;
- doplňkové stavby ke stavbám hlavním (garáže aj.);
- veřejná prostranství s pěšími a cyklistickými komunikacemi, drobnými zpevněnými plochami, veřejnou zelení, dětskými hřišti – vše lokálního významu, sloužící především pro danou lokalitu;
- pozemky soukromé a vyhrazené zeleně, zahrady s hospodářskými stavbami sloužícími převážně pro samozásobení;
- menší vodní plochy a prvky;
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- protipovodňová a protierozní opatření;

## Podmíněně přípustné využití plochy

- pozemky, stavby a zařízení drobné a řemeslné výroby a služeb (výrobních i nevýrobních), za podmínky, že charakterem svého provozu nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu okolního prostředí a nezvyšují dopravní zátěž v území nad přípustnou mez;
- pozemky, stavby, zařízení a činnosti komerční občanské vybavenosti (vč. administrativní) za podmínky, že svým provozováním a kapacitou nenaruší užívání staveb, pozemků a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nezvýší dopravní zátěž v lokalitě nad přípustnou míru;
- fotovoltaické elektrárny za podmínky umístění na střeších budov

## Nepřípustné využití plochy:

- stavby, zařízení a činnosti, které svým provozováním narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, snižují kvalitu okolního prostředí nebo zvyšují dopravní zátěž v území nepřipustnou míru;
- pozemky, stavby a zařízení pro výrobu a skladování (těžký a lehký průmysl, zemědělská velkovýroba, skladovací areály);
- pozemky, stavby a zařízení pro čerpací stanice pohonných hmot, kapacitní veřejná parkoviště, plochy pro odstavování nákladních vozidel, hromadné garáže;

## Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu:

- novostavby či přestavby stávajících staveb musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a architektonický charakter tradiční zástavby
- doplňkové stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní;
- je nepřipustné stavět řadové domy;

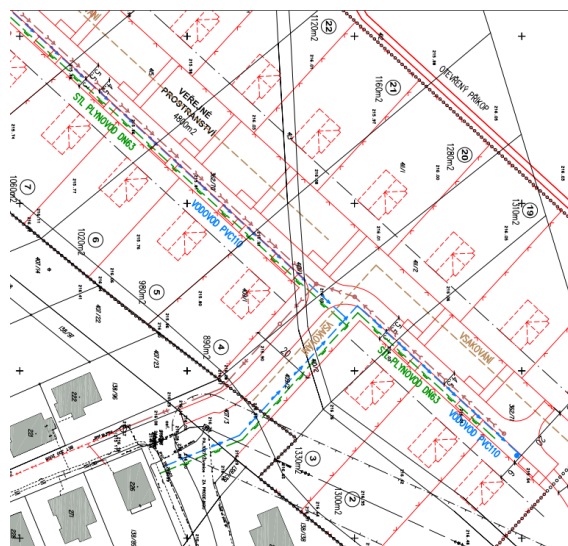
<b>Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské - BV</b>			
<b>Z1</b>	<b>BV</b>	<p>Velká rozvojová plocha BV navržená v návaznosti na stávající zástavbu na severovýchodní část Neradu a severozápadní okraj Živanic;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- podmínkou výstavby v této lokalitě je zpracování územní studie, která bude výchozím dokumentem při rozhodování v daném území (viz.kap.9);</li><li>- lokalita bude od stávajícího zemědělského areálu oddělena zelení ochranou (Z8) v min. vzdálenosti 50 m od hranic pozemku ZD;</li><li>- plocha bude dopravně obsloužena ze stávající komunikace II/333, resp. navázána na místní komunikační síť;</li><li>- pro část lokality, která je situovaná v těsné blízkosti silnice II/333 je nutné v následujících povolenacích procesech (u staveb pro bydlení a dalších, pro něž jsou stanoveny hlukové limity) prokázat, že chráněné venkovní prostory a chráněné prostory staveb nebudou ovlivňovány nadlimitními hladinami hluku ze silnice II/333 pro dobu denní i noční;</li><li>- v rámci lokality bude vymezena plocha pro občanské vybavení;</li><li>- dále bude vymezena plocha veřejného prostranství - zapojit do struktury jako urbanisticky významnou plochu tvořící těžiště lokality v min. rozsahu 5000m<sup>2</sup> (do této plochy se nebudou započítány pozemní komunikace);</li><li>- nutno respektovat hlavní odvodňovací zařízení a stávající zeleň;</li><li>- nutno zohlednit polohu v OP lesa;</li><li>- rodinné domy umísťovat do vzdálenějších míst od silnice II/333;</li><li>- podél pozemních komunikací bude řešena liniová zeleň (stromořadí, uliční aleje);</li><li>- vzhledem k okolní venkovské zástavbě se požadují parcely v min. rozsahu 800 m<sup>2</sup>;</li><li>- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů - max. 0,3;</li><li>- výstavba dvojdomků a řadových domů je zakázána;</li><li>- rodinné domy, navazující na zástavbu v Neradu, přizpůsobit venkovskému charakteru sousední zástavby - výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví;</li></ul>	<b>Nerad / Živanice</b>

### 2.3. Územní studie Živanice – lokalita Z1

S největší pravděpodobností se dle ÚS lokality Z1 a aktuální parcelace (která je v ÚP staršího data) jedná o plochu č. 19 a 20.



Obrázek 7: urbanistický návrh dle územní studie

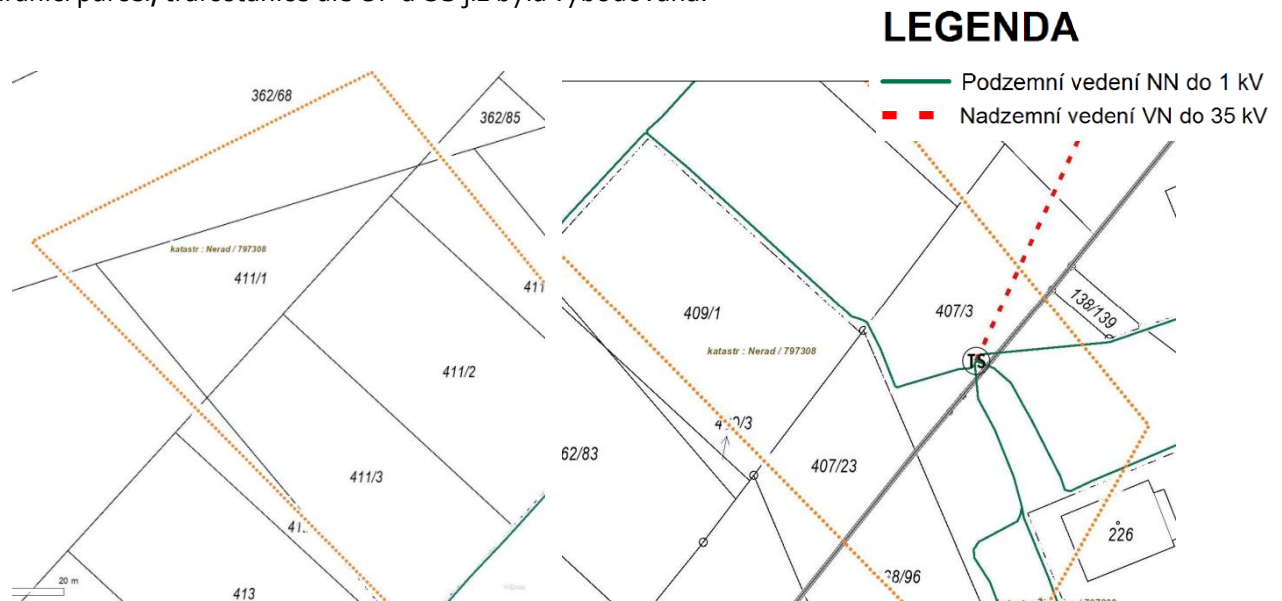


Obrázek 8: technická infrastruktura

- vzhledem k okolní venkovské zástavbě se požadují parcely v min. rozsahu 800 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů bude max. 0,3
- výstavba dvojdomků a řadových domů je zakázána
- rodinné domy, navazující na zástavbu v Neradu, budou přizpůsobeny venkovskému charakteru sousední zástavby – výšková regulace zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví

## 2.4. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci

**Elektřina:** provozovatelem sítě je **ČEZ Distribuce, a. s.**, a podzemní vedení NN se nachází na hranici parcel, trafostanice dle ÚP a ÚS již byla vybudovaná.



Obrázek 9: situační zakres elektřina

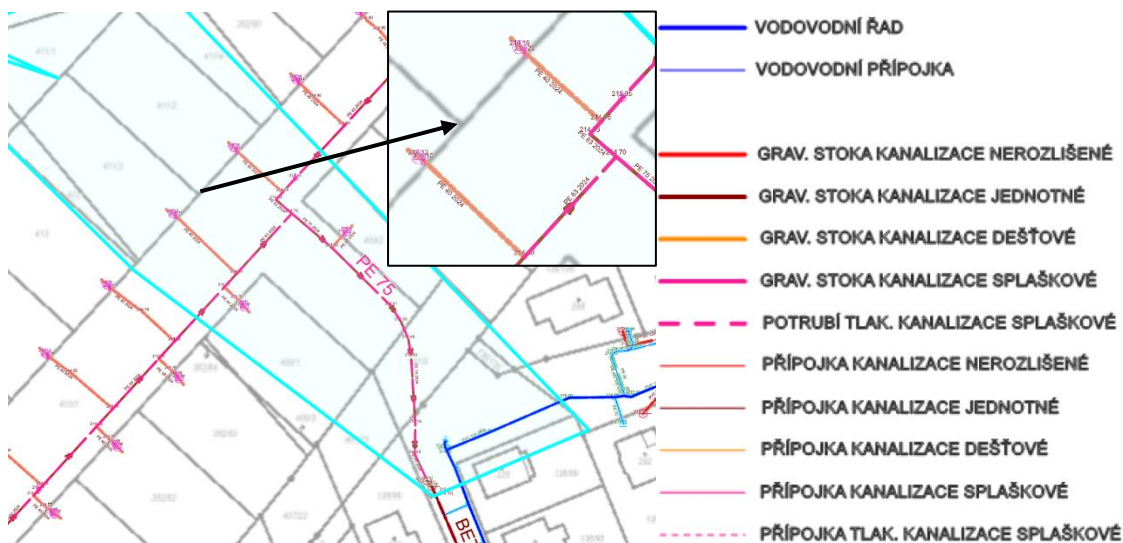
**Plynovod** – provozovatelem je **GasNet s.r.o.** a nenachází se, nejbližší středotlaký plynovod STL (červeně) u obecní komunikace.



Obrázek 10: situační zakres plynovod

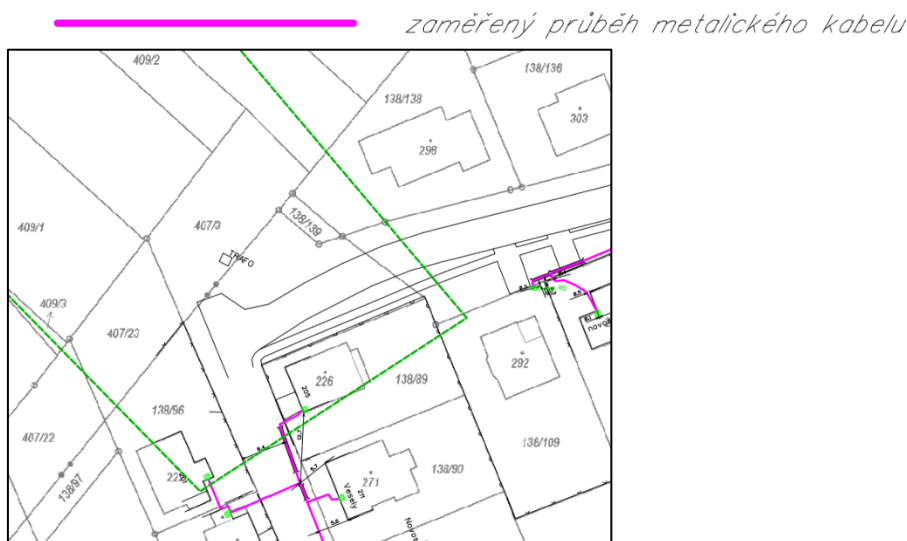
Ochranné pásmo STL plynovodů a přípojek je v zastavěném území obce 1 m na obě strany od potrubí a slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenského zařízení.

**Vodovod a kanalizace** – dle ÚP i ÚS jsou v návrhu, poskytovatelem jsou Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. Kanalizace se nachází, vodovod prozatím ne.



Obrázek 11: vodovod a kanalizace situační zákres

**Telekomunikace** – poskytovatelem je **CETIN a.s.** a **nenachází se**, nejbližší vedení je u obecní komunikace, viz zákres.



Obrázek 12: situační zákres telekomunikace

Z inženýrských sítí se přímo u pozemků nachází elektřina a kanalizace. Konkrétní body napojení a postupy je potřeba řešit s poskytovateli.

### 3. Majetkové vztahy a omezení

Dle získaných informací z katastru nemovitostí na některých dotčených pozemcích vážne věcné břemeno podle listiny a zástavní právo smluvní (viz kap. 3.1.). Na všech pěti předmětných parcelách jsou evidovány jiné zápisy vztahující se k insolvenčnímu řízení a závazky ohledně zástavního práva (viz kap. 3.2.).

### 3.1. Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)*
Zástavní právo smluvní

\* Věcné břemeno podle listiny je platné pouze pro pozemky p. č. 411/2, 412 a 410/1 (pro tento pozemek platí také zástavní právo smluvní). U zbylých parcel 411/1 a 411/3 nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva.

### 3.2. Jiné zápisy

Typ*
Dovolání se neúčinnosti právního jednání
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona – Jey Key s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jey Key s.r.o.

\* Platné pro všech pět dotčených pozemků. Na podílovém pozemku p. č. 410/1 ještě navíc vážnou věcná břemena a závazky zástavních práv.

### 3.3. Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond*

\* Platné pro všech pět dotčených parcel.

### 3.4. Seznam BPEJ

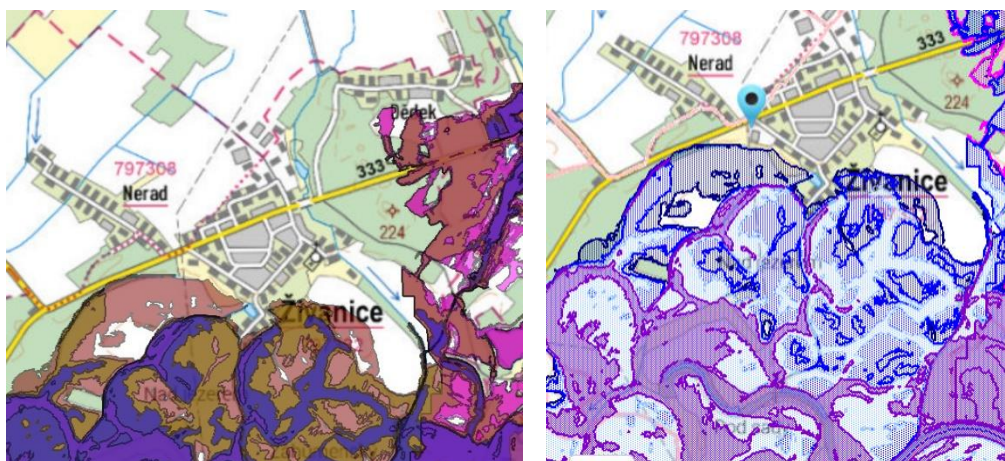
BPEJ	Výměra	Třída
	554	
	1 035	
<a href="#">32110</a>	855	IV.
	176	
	7 394	

Pozemky jakožto orné půdy jsou chráněny zemědělským půdním fondem – konkrétně IV. třídou (podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou).

## 4. Záplavové území, ÚAN a LPIS

### 4.1. Záplavové území

Pozemky se nenachází v záplavovém území ani aktivní zóně záplavových území. Nejbližší zóna záplavového území Labe je vzdálená cca 550 metrů vzdušnou čarou od předmětných pozemků.



Obrázek 13: Záplavové území není

#### 4.2. ÚAN III.

Předmětné pozemky se v současnosti nachází v území, kde momentálně není možné vyloučit výskyt archeologických nálezů – ÚAN III.



Obrázek 10: ÚAN III.

#### 4.3. LPIS – veřejný registr půdy

Podle veřejného registru půdy je pozemek p. č. 411/1 v současnosti v užívání Zemědělským a obchodním družstvem „Bratraců Veverkových“ Živanice pobírajícím dotace. Otázkou je existence pachtovní smlouvy a její výpovědní doba. Řídí se smlouvou nebo zákonem?



Obrázek 14: veřejný registr půdy

## 5. Úrodnost a BPEJ

Všech 5 předmětných nemovitostí je chráněno stejnou IV. Třídou ZPF.

### 5.1. Třída ochrany a výnosnost půdy

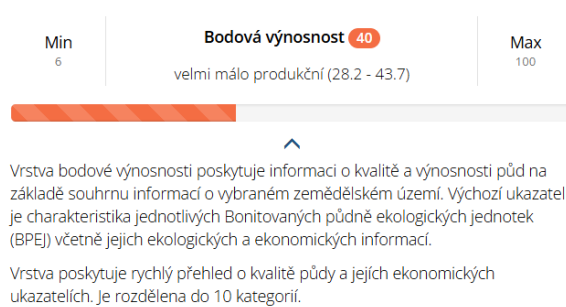


Regozemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

**Pozemky jsou chráněny třídou IV (podprůměrně produkční)**

#### 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.



**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, jedná se o půdy s omezenou ochranou.**

### 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 nejnižší polohy Boskovické brázd.



3.KLIMATICKÝ REGION

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

## Hlavní půdní jednotka a další informace

Genetický půdní představitel dle KPP: regozem arenická (RGr), pararendzina arenická (PRr), kambizem arenická (KAr), fluvizem arenická (FLr)

Půdotvorný substrát: štěrky a písky

Skupina půdních typů: regozemě

Půdy s vysokou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně hluboké, dobře až nadměrně odvodněné písky nebo štěrky.

Hydropedologická charakteristika	Rozsah hodnot	Kategorie
Hydrologická skupina	od 0.2 mm.min <sup>-1</sup>	A - půdy s vysokou rychlostí infiltrace
Infiltrace a propustnost	od 0.20 mm.min <sup>-1</sup>	vysoká
Retenční vodní kapacita	do 100 l.m <sup>-2</sup>	nízká
Využitelná vodní kapacita	do 79 l.m <sup>-2</sup>	nízká

### 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	do 16	vysoká
Ohroženost utužením	nižší střední	nižší střední
Potenciální ohroženost větrnou erozí	18	půdy silně ohrožené

**Ohroženost acidifikací je vysoká, utužením je nižší střední a ohroženost větrnou erozí je silná. Tyto informace nejsou dogmatické, při správném zacházení s půdou a aplikaci např. regenerativního způsobu hospodaření lze dlouhodobě docílit lepších výsledků než v rozboru.**

## 5.3. 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: 0 - bezskeletovitá, s příměsí / půda hluboká

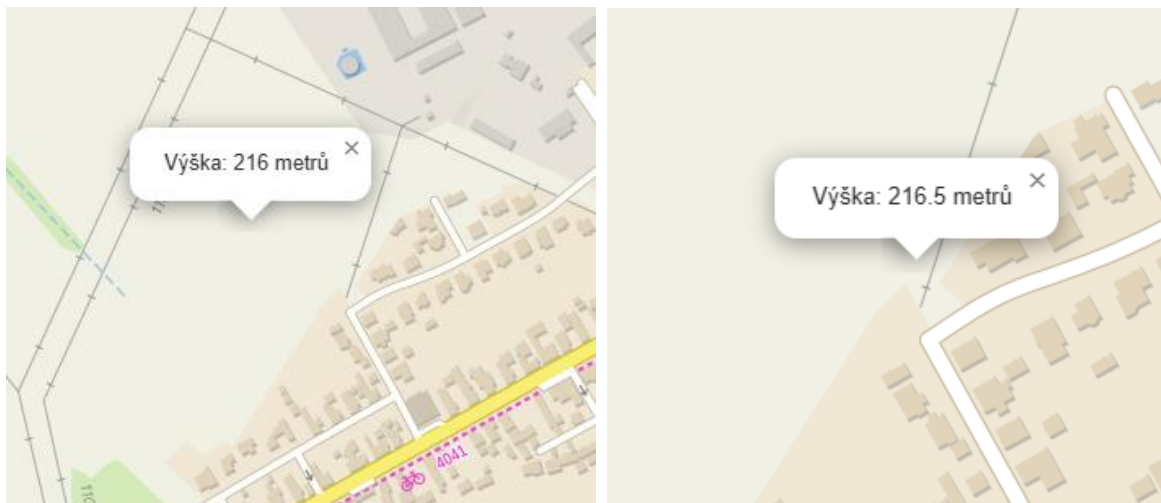
Skeletovitost	bezskeletovitá, s příměsí	s celkovým obsahem skeletu do 10 %
Hloubka půdy	půda hluboká	hloubka od 60 cm

**Sklonitost pozemku je udávána jako 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 jsou pozemky s velmi mírným až mírným sklonem maximálně do 7 stupňů. Nadmořská výška se pohybuje okolo 216 m. n. a těžko se určuje přesně u jednotlivých parcel v poli.

V Živanicích žije přibližně 1 0130 obyvatel (1.1.2024). Obec je součástí regionálního svazku obcí Bohdanečsko. Obec se skládá ze tří místních částí – Živanice, Dědek a Nerad.



Obrázek 15: orientace a vrstvy



Obrázek 16: okolí 250 metrů

V okolí do 250 metrů vzdálenosti jsou největšími rušivými elementy přilehlá zemědělská oblast, kvůli které má být mezi Z1 a oblastí zemědělství vysázena ochranná zeleň, dále hlavní cesta II/333. Nelze očekávat extrémní hlukovou zátěž, dálnice i drážní systémy jsou velmi vzdálené.

## 7. Závěrem:

- Příjezdová cesta není zajištěná. Dle mapových podkladů veřejná obecní komunikace končí na p. p. č. 138/58, na ni navazuje obecní ostatní plocha a poté předmětný p. p. č. 410/1 v druhu orné půdy nikoliv ostatní komunikace. Komunikace z územní studie je dle map. podkladů ve výstavbě. Doporučuji ověřit na místě samém.
- Z inženýrských sítí se přímo u pozemků nachází elektřina a kanalizace. Konkrétní body napojení a postupy je potřeba řešit s poskytovateli.
- Vyjmutí ze ZPF třídy IV. zpravidla nebývá problematické, vyjádřit se musí příslušný odbor životního prostředí.
- Jedná se o půdy silně ohrožené větrnou erozí.
- Podle veřejného registru půdy je pozemek p. č. 411/1 v současnosti v užívání Zemědělským a obchodním družstvem „Bratranců Veverkových“ Živanice pobírajícím dotace. Otázkou je existence pachtovní smlouvy a její výpovědní doba. Řídí se smlouvou nebo zákonem?
- Dle získaných informací z katastru nemovitostí na některých dotčených pozemcích vázne věcné břemeno podle listiny a zástavní právo smluvní (viz kap. 3.1.). Na všech pěti předmětných parcelách jsou evidovány jiné zápisy vztahující se k insolvenčnímu řízení a závazky ohledně zástavního práva (viz kap. 3.2.).
- Oblastí Z1 prochází zóna havarijního plánování:

Dle Havarijního plánu Pardubického kraje nezasahuje řešené území do žádné vnější zóny havarijního plánování, v administrativním území obce se nenacházejí žádné objekty podléhající havarijnímu režimu. Obecně je nutno zmínit 200m zónu havarijního plánování na každou stranu od osy silnice II. třídy pro účely havarijního plánování podél silnice II. třídy v důsledku možné havárie přepravovaného média a zónu havarijního plánování podél VTL vedení zemního plynu.

Živanice podle koncepce protipovodňové ochrany, zpracované fy Hydroprojekt, spadají mezi obce ohrožené zvláštními povodněmi. Živanice a osada Dědek jsou ohroženy vodní nádrží Rozhrna na Rozhrnském potoce (ČHP 1-03-04-045).
- Dle ÚP a [kap. 2.1. až 2.3.](#) jsou předmětné pozemky vedeny převážně jako návrhové plochy změn zastavitelné plochy Z1 s využitím BV – bydlení venkovské s podmínkou územní studie a část p. p. č. 411/1 je v ploše zemědělské NZ, vše v nezastavěném území obce. Hlavním využitím je výstavba RD při zachování prostorových podmínek a ochrany krajinného rázu, nutno dodržet další podmínky dle ÚP a ÚS.
- Pro rozvojovou lokalitu Z1 jsou stanoveny podmínky v územních plánech specifikované v územní studii ÚS Živanice – lokalita Z1 (<https://pardubice.eu/us-zivanice-lokalita-z1>). Např.
  - novostavby či přestavby stávajících staveb musí respektovat urbanistickou strukturu, výškovou hladinu okolní zástavby a architektonický charakter tradiční zástavby
  - doplňkové stavby musí být svým charakterem, objemem i vzhledem přizpůsobeny stavbě hlavní,
  - výstavba dvojdomků a řadových domů je zakázána
  - vzhledem k okolní venkovské zástavbě se požadují parcely v min. rozsahu 800 m<sup>2</sup>
  - koeficient zastavění pozemků pro umístění rodinných domů bude max. 0,3
  - zástavba – dle stavební čáry, kde je navržena
  - max. podlažnost rodinných domů 1NP + využití podkrovní
  - počet parcel je možné slučovat a dělit při zachování min. plochy parcely 800 m<sup>2</sup>
  - umístění rodinného domu a stavby hlavní na pozemku bude vždy dle navržené stavební čáry (kde je navržena), před stavební čarou nebude umístěna žádná doplňková stavba
  - v případě umístění doplňkové stavby na stavební čáře bude tato stavba splňovat stejné regulace jako stavba hlavní

- a spoustu dalších jako typ a sklon střechy, výška hřebene, možnosti oplocení a jeho průhlednost, nutnost vybudování parkovacích míst atd.
- Pozemky se nachází v území, kde v současnosti, dle dostupných informací, není možné výskyt archeologických nálezů vyloučit. V souladu s platnou legislativou je proto 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](#).
- Doporučuji podat žádost o předběžnou informaci k budoucí výstavbě na stavební úřad

S přáním pěkných dnů

[www.rozborpozemku.cz](http://www.rozborpozemku.cz)