



Zadavatel: Josef Novák

Číslo zakázky: 1232145

Datum zpracování: 11.2.2025

ANALÝZA POZEMKU

Obsah analýzy

1	RYCHLÝ PŘEHLED	3
2	IDENTIFIKACE NEMOVITOSTI	5
2.1	Základní informace o pozemku	5
2.1.1	Omezení vlastnických práv	8
2.2	Bonita půdy a ochrana zemědělského půdního fondu	8
2.2.1	Kalkulace odvodů za odnětí ze ZPF	8
2.3	Podrobná charakteristika půdy	9
2.4	Historické letecké snímky	10
3	REGIONÁLNÍ A GEOGRAFICKÝ KONTEXT	13
3.1	Charakteristika a demografie obce a okolí	13
3.2	Regionální dostupnost a doprava	13
3.3	Občanská vybavenost a volný čas	14
3.3.1	Vzdělávání a program pro děti	14
3.3.2	Zázemí pro rodiny s nejmenšími dětmi a maminky na RD	14
3.3.3	Zdravotní péče	15
3.3.4	Obchody a gastronomie	16
3.3.5	Sport a relaxace	16
3.4	Přírodní rámeček a turistické cíle	16
4	MOŽNOSTI VÝSTAVBY A LIMITY STAVEBNÍHO PLÁNU	18
4.1	Hlavní využití pozemku dle územního plánu	19
4.2	Orientace pozemku ke světovým stranám a sousedství	19
4.3	Hlukové zatížení	20
4.4	Internetové připojení	21
4.5	Výšková regulace zástavby a koeficient zastavění pozemků	21
4.5.1	Limity a ochranná pásma (Na co si dát pozor)	22
4.6	Doporučené otázky pro stavební úřad	29
5	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	31
5.1	Přístupová cesta	31
5.2	Elektřina	31
5.3	Kanalizace a voda	31
5.4	Plyn	31
6	RIZIKOVÝ PROFIL A STANOVISKO	33

6.1	Rychlý přehled klíčových parametrů	33
6.2	Závěrečný verdikt a komentář	34
7	ADRESÁŘ PŘÍSLUŠNÝCH ORGÁNŮ	36
8	SEZNAM POUŽITÝCH INFORMAČNÍCH ZDROJŮ	38

1 RYCHLÝ PŘEHLED

Pozemek parc. č. [redacted] o výměře 1 260 m² v [redacted] představuje nadstandardně vhodnou příležitost pro výstavbu rodinného domu i konzervativní dlouhodobou investici. Dle územního plánu je zařazen v ploše BI – individuální bydlení městské a příměstské se zastavitelností až 40 %, bez omezujících věcných břemen a zástav. K pozemku vede nově vybudovaná obecní asfaltová komunikace s veřejným osvětlením, zajištěno je napojení na obecní vodovod, kanalizaci a elektrickou síť, optická datová infrastruktura je přivedena k hranici pozemku. Druh pozemku „trvalý travní porost“ nebrání výstavbě; vynětí ze ZPF při zařazení do V. třídy ochrany je spojeno s relativně nízkými poplatky. Parcela má příznivou jihozápadní až západní orientaci a navazuje na pás přírodní zeleně a biokoridor u [redacted] potoka a [redacted] rybníka, což zajišťuje trvalý výhled do krajiny, vyšší míru soukromí, velmi dobré oslunění a tím i nadstandardní energetický a investiční potenciál (vhodnost pro fotovoltaiku, nadprůměrná tržní atraktivita). Lokalita má nízké hlukové zatížení (slepá rezidenční ulice, železnice cca 2 km, absence průmyslových zdrojů hluku), pozemek leží mimo aktivní záplavové území a povodňové riziko je po realizovaných opatřeních na toku hodnoceno jako nízké a dobře pojistitelné. [redacted] nabízí stabilní demografii, kompletní občanskou vybavenost v docházkové vzdálenosti (MŠ, ZŠ, zdravotní péče, obchody) a dobré dopravní napojení na D5 s dojezdem do Plzně i Prahy, v kombinaci s přímým kontaktem na rekreačně atraktivní území CHKO Brdy.

👍 Právní stav

👍 Orientace a světlo

👍 Dostupnost a doprava

👍 Občanská vybavenost

👍 Přírodní rizika

👍 Kvalita půdy

👎 Technické limity

👍 Technická infrastruktura



Současně je vhodné transparentně upozornit na několik faktorů, které pro investora představují spíše standardní technická či regulační omezení než zásadní rizika.

Biokoridor v návaznosti na [redacted] potok je územím nezastavitelným – nelze jej stavebně využít, nelze jej oplocovat ani na něm realizovat záměry omezující jeho průchodnost; vlastník pozemku tak získává jistotu trvalého sousedství s přírodou a „zeleného“ výhledu, ale musí počítat s tím, že s tímto pásem nebude moci stavebně či developersky nakládat. Geologické podmínky v území jsou obecně příznivé (fluviální sedimenty – hlíny, písky, štěrky), nicméně lokalita spadá do oblasti se středním radonovým indexem a v širším okolí se historicky vyskytovalo poddolování. Oba faktory jsou v dnešní praxi řešeny standardním způsobem: radon běžnou protiradonovou izolací při realizaci základové desky a případnou doplňkovou ventilací, otázka poddolování cíleným geologickým posudkem a vyjádřením příslušných orgánů ještě před zahájením výstavby. Z pohledu nákladů a administrativy jde o běžné položky, se kterými se investoři v mnoha regionech České republiky setkávají; při racionálním technickém návrhu nemají potenciál zásadně snižovat využitelnost pozemku ani jeho dlouhodobou hodnotu. Celkově tak převládají silné pozitivní parametry pozemku a identifikovaná omezení jsou řešitelná, předvídatelná a z pohledu investora zvládnutelná.

2 IDENTIFIKACE NEMOVITOSTI

Tato kapitola poskytuje základní právní prověření parcely na základě aktuálních dat z Katastru nemovitostí (ČÚZK) a Veřejného registru půdy (LPIS). Zaměřuje se na ověření vlastnických práv, kontrolu případných omezení (věcná břemena, zástavy) a definuje přesné parametry půdního fondu včetně kalkulace budoucích odvodů za vynětí ze ZPF.

2.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE O POZEMKU

Níže uvedený snímek katastrální mapy a tabulka poskytují oficiální geometrické a evidenční údaje o parcele, které jsou zásadní pro budoucí zápis stavby a komunikaci s bankou. Dle informací z LPIS je v současnosti pozemek využíván pro zemědělské účely.

Kontaktní osoba: _____, tel.: _____ email: _____

OBRÁZEK 1 KATASTRÁLNÍ SNÍMEK



TABULKA 1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O POZEMKU

Identifikační údaj	Hodnoty zjištěné z katastru nemovitostí
Kraj	
Okres	
Obec s rozšířenou působností	
Obec	
Parcelní číslo	1748/3
Výměra v m ²	1260 m ²
Katastrální území	
Druh pozemku	Trvalý travní porost

DŮLEŽITÁ POZNÁMKA K DRUHU POZEMKU



Druh pozemku - trvalý travní porost: Mnoho kupujících se mylně domnívá, že pokud je pozemek v Katastru nemovitostí veden jako „trvalý travní porost“ nebo „orná půda“, nelze na něm stavět. Skutečnost je však taková:

- ›> **Územní plán je nadřazený:** Pro možnost výstavby není rozhodující aktuální zápis v Katastru, ale zařazení pozemku v **Územním plánu obce**. Pokud územní plán určuje tuto plochu jako zastavitelnou (např. kategorie BI – bydlení individuální), je možné zde dům postavit bez ohledu na to, zda je tam nyní tráva nebo pole.
- ›> **Administrativní krok (ZPF):** To, že je pozemek veden jako trvalý travní porost, pouze znamená, že v rámci stavebního řízení bude muset dojít k tzv. „**odnětí ze zemědělského půdního fondu (ZPF)**“. Je to administrativní proces spojený s poplatkem, který se vypočítává podle bonity půdy (BPEJ), ale stavbu jako takovou nezakazuje. Více v následující kapitole
- ›> **Zahrada vs. Travní porost:** Rozdíl mezi zahradou a trvalým travním porostem je z pohledu stavebního úřadu minimální. Označení „zahrada“ se v Katastru obvykle objevuje až po oplocení a kolaudaci rodinného domu.

Shrnutí: Skutečnost, že je parcela vedena jako trvalý travní porost, nepředstavuje překážku pro budoucí výstavbu rodinného domu, pokud je v souladu s platným Územním plánem města.

2.1.1 OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV

Současným majitelem je pan [REDAKCE] .
Pozemek je zapsán na listu vlastnictví číslo [REDAKCE] . Na základě prověření neveřejných údajů z úplného výpisu z Katastru nemovitostí (List vlastnictví) nebyly zjištěny žádné záznamy omezující vlastnická práva. Na parcele neváznou žádná věcná břemena, zástavní práva, exekuce ani jiná právní zatížení, která by bránila budoucímu prodeji.

2.2 BONITA PŮDY A OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Vzhledem k tomu, že je parcela je využívána jako zemědělská půda, podléhá její zastavění procesu vyjmutí ze zemědělského půdního fondu. Tato část analýzy posuzuje kvalitu půdy a stanovuje výši zákonných poplatků, které bude nutné uhradit v rámci stavebního řízení.

2.2.1 KALKULACE ODVODŮ ZA ODNĚTÍ ZE ZPF

Na základě kódu BPEJ (Bonitovaná půdně ekologická jednotka) byly zjištěny následující technické parametry kvality půdy:

TABULKA 2 BONITA PŮDY

Specifikace ZPF	Zjištěná hodnota
Kód BPEJ	76901
Třída ochrany	V. třída (nejnižší stupeň ochrany)
Základní cena dle vyhlášky	1,34 Kč/m ²

Odhad nákladů na odnětí ze ZPF: Při stavbě rodinného domu je nutné plochu pod domem a zpevněnými plochami (terasy apod.) vyjmout ze zemědělského půdního fondu. Výpočet odvodu se řídí zákonem č. 334/1992 Sb.

Vzorec pro výpočet: *Základní cena (1,34 Kč) × Koeficient třídy ochrany (u V. třídy je to 3) × Ekologická váha vlivu (standardně 1 až 10).*

Konečná výše poplatku je závislá na **faktoru ekologické váhy vlivu**, který stanovuje příslušný orgán ochrany ZPF (MěÚ).

SHRNUTÍ



Zařazení do **V. třídy ochrany** je pro kupujícího **nejlepší možný scénář**. Jedná se o produkčně méně významné půdy, které jsou pro zemědělské účely postradatelné. Tato třída ochrany představuje půdy s velmi nízkou produkční schopností, kde lze snadno připustit jiné (stavební) využití.

2.3 PODROBNÁ CHARAKTERISTIKA PŮDY

Klimatický region (7): Pozemek leží v mírně teplém, vlhkém regionu. To znamená vyšší srážky a dobrou zásobu vody, což je pro zahradu u domu ideální, ale pro velké zemědělství může jít o půdy příliš mokré.

Hlavní půdní jednotka (26): Jedná se o tzv. kambizemě. Jsou to půdy středně těžké až lehčí, které se v této lokalitě vyskytují na svazích nebo u vodních toků. Jsou dobře propustné, ale mohou obsahovat více kamení.

Svažitost a expozice (44): Kód potvrzuje mírný sklon pozemku (3–7 stupňů) s jižní až západní orientací. Pro Vás to znamená **vynikající oslunění budoucí terasy a zahrady**.

2.4 HISTORICKÉ LETECKÉ SNÍMKY

Pohled do historie území pomocí archivních snímků mapuje vývoj lokality a potvrzuje, že pozemek byl dlouhodobě využíván jako zemědělská plocha, což je ideální předpoklad pro bezpečnou budoucí výstavbu. Zde jsou vybrané snímky z následujících let:

OBRÁZEK 2 MAPA 1952-1954



OBRÁZEK 3 MAPA 2001-2003



OBRÁZEK 4 MAPA 2019-2021



3 REGIONÁLNÍ A GEOGRAFICKÝ KONTEXT

V této části analyzujeme širší souvislosti lokality [redacted]. Hodnotíme dostupnost klíčových center ([redacted] , Praha), úroveň občanské vybavenosti pro rodinný život a kvalitu okolního přírodního prostředí, které přímo ovlivňuje budoucí tržní hodnotu nemovitosti.

3.1 CHARAKTERISTIKA A DEMOGRAFIE OBCE A OKOLÍ

[redacted] je svébytným městem s bohatou historií a stabilním zázemím. V současné době zde žije přibližně **2 300 obyvatel**. Z demografického hlediska je klíčovým faktorem dlouhodobá stabilita a mírný nárůst populace, který je tažen především novou výstavbou a přílivem mladých rodin z [redacted].

Věkové složení obyvatelstva je vyvážené, přičemž město aktivně investuje do infrastruktury pro děti a mládež, což potvrzuje status [redacted] jako atraktivního místa pro rodinný život.

SHRNUTÍ



Rostoucí počet obyvatel a zájem o lokalitu dlouhodobě garantuje stabilitu tržní ceny nemovitosti a vysokou likviditu pozemku v případě budoucího prodeje.

3.2 REGIONÁLNÍ DOSTUPNOST A DOPRAVA

Z hlediska logistiky těží pozemek ze své strategické polohy v blízkosti dálničního tahu D5 ([redacted]). **Nájezd na dálnici** ([redacted]) je vzdálen přibližně 10 minut jízdy, což umožňuje komfortní dojezd do Prahy (Zličín) v čase pod 50 minut.

Okresní město [redacted] je vzdáleno pouhých 8 km a nabízí kompletní administrativní zázemí. Krajská metropole Plzeň je dostupná za 25 minut, což z [redacted] činí ideální

lokalitu pro ty, kteří hledají klidné bydlení, ale profesně jsou vázáni na velká městská centra. Alternativu k automobilové dopravě tvoří lokální železniční trať s přímou návazností na hlavní koridor v [redacted] a pravidelné autobusové spoje.

3.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST A VOLNÝ ČAS

[redacted] a jeho okolí (včetně [redacted]) tvoří funkční celek, který pokrývá potřeby i velmi náročné rodiny. Na základě uživatelských zkušeností a dostupných hodnocení jsme pro vás zpracovali detailní přehled.

3.3.1 VZDĚLÁVÁNÍ A PROGRAM PRO DĚTI

Kroužky a volný čas: Přímo v obci [redacted] funguje **Sokol a fotbalový klub**, které jsou komunitním centrem pro mládež.

ZŠ a MŠ [redacted]: Škola je místními rodiči hodnocena velmi kladně pro svůj „rodinný“ přístup. Díky nižšímu počtu dětí ve třídách oproti velkým školám je zde prostor pro individuální přístup. Rodiče v recenzích často vyzdvihují modernizované hřiště a aktivní školní družinu. Pro Vás, jako majitele analyzovaného pozemku, je klíčové, že děti mohou do školy dojít bezpečně i pěšky (cca 10–12 minut), což rodině šetří roli „taxikáře“. Klíčovou informací pro rodiny je **nedávné rozšíření kapacity školy** o zcela nový pavilon. Tato moderní přístavba vyřešila dřívější problémy s naplněností a přinesla žákům špičkové zázemí – moderně vybavené učebny s multimediální technikou a nové prostory pro školní družinu.

Vzdělávací instituce v [redacted]: ZŠ se specializovanými třídami (jazykové, sportovní), vyhlášené Gymnázium [redacted] (jedna z nejprestižnějších škol v okrese), SOŠ a SOU [redacted], střední zdravotnická škola (úzce spolupracuje s Nemocnicí [redacted])

3.3.2 ZÁZEMÍ PRO RODINY S NEJMENŠÍMI DĚTMI A MAMINKY NA RD

Lokalita je díky svému charakteru primárně vyhledávána mladými rodinami. To vytváří přirozenou komunitu sousedů ve stejné životní etapě. [redacted] na tento trend reaguje nabídkou aktivit, které usnadňují socializaci dětí i rodičů:

- **Pravidelné kurzy a cvičení:** V místní Sokolovně probíhá cvičení rodičů s dětmi (již od batolecího věku), které je mezi místními maminkami velmi oblíbené jako místo pro navázání nových přátelství.
- **Hrací koutky a setkávání:** Kromě venkovních hřišť u zámku a u školy, která jsou moderní a bezpečná, nabízí zázemí pro neformální setkávání i městská knihovna. Ta pravidelně pořádá akce pro nejmenší (pohádková dopoledne), kde je prostor pro hru i sdílení zkušeností mezi rodiči.
- **Komunitní život:** Díky tomu, že se do [redacted] stěhuje čím dál více mladých rodin, vznikají zde spontánně sousedské skupiny (např. na sociálních sítích), které organizují společné procházky ke koňům u potoka nebo výlety do blízkých Brd. Pro maminku na rodičovské dovolené to znamená, že „v tom není sama“ a zázemí pro ni i dítě je v docházkové vzdálenosti pár minut.

Z POHLEDU RODINNÉHO ŽIVOTA



Často se zapomíná, že dům není jen stavba, ale i život kolem ní. Obec v tomto směru exceluje – není to mrtvá novostavba „v poli“, ale živé město, kde máma s kočárkem najde vyžití v sokolovně, v knihovně i v přírodě hned za domem. Tato sociální vybavenost je pro mladé rodiny stejně důležitá jako inženýrské sítě.

3.3.3 ZDRAVOTNÍ PÉČE

Poliklinika [redacted]: Místní zdravotní středisko je velkým benefitem. Obsahuje ordinace praktického lékaře, stomatologa a gynekologa. Dle zkušeností obyvatel je obrovskou výhodou, že pro běžné recepty nebo vyšetření nemusíte do [redacted]. Recenze na místní lékaře jsou stabilně dobré, oceňována je zejména dostupnost a lidský přístup (v porovnání s přetíženými poliklinikami ve městech).

Nemocnice (8 km): Pro akutní případy a specializovaná vyšetření slouží nemocnice. Ta prošla v posledních letech modernizací (zejména porodnice a dětské oddělení), a ačkoliv se jako každé menší zařízení potýká s čekacími dobami, v regionu je vnímána jako spolehlivý pilíř péče.

3.3.4 OBCHODY A GASTRONOMIE

Místní nákupy: Klíčovým bodem je pekárna. Lidé z celého okolí (i z) sem jezdí pro čerstvé pečivo. Pro budoucího obyvatele pozemku je to „ranní rituál“ v docházkové vzdálenosti. Dále je k dispozici prodejna COOP a večerka pro rychlé nákupy.

Místní restaurace a kavárny: V se nachází několik skvěle hodnocených podniků, které spolehlivě zkrátí vaše chutě i hlad. Patří mezi ně například Restaurace Na a již zmíněná pekárna.

Velké nákupy v : Během 10 minut jízdy autem jsou dostupné řetězce Kaufland, Lidl a Penny. Tato kombinace (čerstvé pečivo v místě + velký nákup za rohem) je ideální model moderního venkova.

3.3.5 SPORT A RELAXACE

Plavecký areál : Patří k nejlépe hodnoceným v kraji. Nabízí vnitřní bazén i venkovní koupaliště s tobogány. Rodiny s dětmi v recenzích často zmiňují čistotu a příznivé ceny vstupného.

Kulturní vyžití: má vlastní kulturní dům s kinem (příležitostné projekce) a živý spolkový život (hasičské bály, vánoční trhy na zámku). Zámek sám o sobě dodává obci historický ráz a je oblíbeným místem pro procházky.

3.4 PŘÍRODNÍ RÁMEC A TURISTICKÉ CÍLE

Lokalita, ve které se pozemek nachází, vyniká svým bezprostředním napojením na **CHKO Brdy**. Pozemek se nachází v přímém sousedství bývalého vojenského újezdu,

který dnes tvoří jednu z nejekologičtějších a turisticky nejzajímavějších oblastí v České republice. Tato poloha zaručuje, že v blízkosti pozemku již nebude probíhat další masivní zástavba, která by narušila přírodní ráz krajiny.

Pro milovníky aktivního odpočinku je “hned za rohem” k dispozici hustá síť cyklostezek a turistických tras vedoucích k atraktivním cílům, jako jsou [redacted] nebo [redacted]. Bezprostřední blízkost lesa a vodních ploch [redacted] nejen zvyšuje kvalitu mikroklimatu v okolí pozemku, ale také nabízí unikátní „wellness u domu“, které je v dnešní době hlavním benefitem při výběru stavební parcely.

SHRNUTÍ

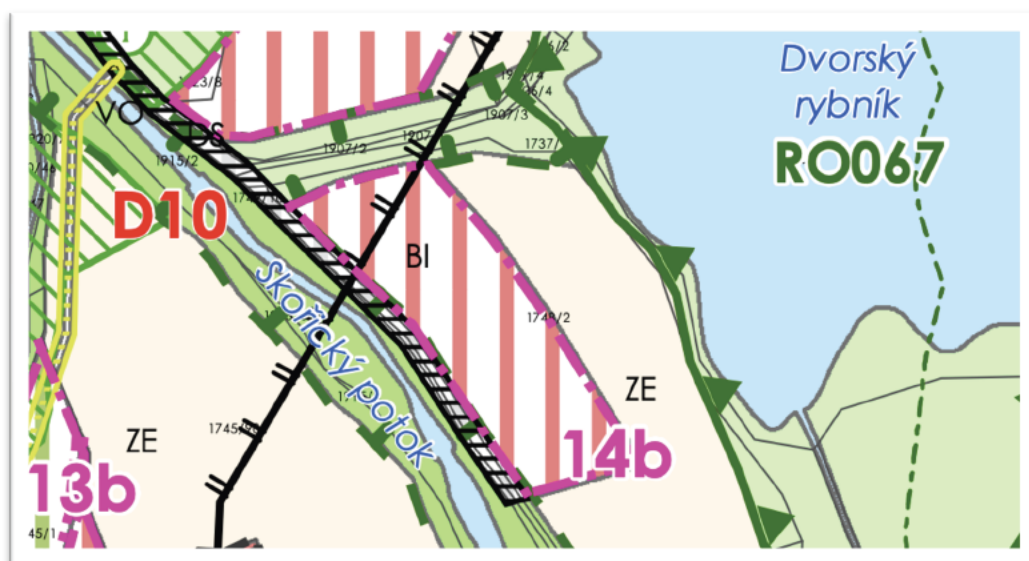


Z hlediska lokality pozemek splňuje náročné požadavky na moderní bydlení. Kombinace demografického růstu města, bezprostřední blízkosti brdských lesů a vynikající dojezdové vzdálenosti do Plzně i Prahy dělá z této parcely vysoce hodnotnou investici.





4 MOŽNOSTI VÝSTAVBY A LIMITY STAVEBNÍHO PLÁNU

Prověření probíhalo v souladu s Územním plánem obce [redacted] a technickými limity území. Tato kapitola definuje, co lze na pozemku postavit a také s jakými omezením se musí v případě této parcely počítat.

OBRÁZEK 5 HLAVNÍ VÝKRES ÚZEMNÍHO PLÁNU



TABULKA 3 LEGENDA

Atribut	Název
	PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
	ZASTAVITELNÁ PLOCHA
	LOKÁLNÍ BIODORIDOR
	PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ

4.1 Hlavní využití pozemku dle územního plánu

Pozemek je v územním plánu veden jako plocha **14b BI plochy bydlení – individuální městské a příměstské**. To je nejlepší možný scénář, který zaručuje, že v sousedství nevyrostou žádná továrna ani bytový dům.

Přípustné využití: Stavba rodinného domu, garáže, bazénu a staveb souvisejících s bydlením, objekty občanské vybavenosti nerušící obytnou funkci např. malá ubytovací zařízení do 10 lůžek, stravovací zařízení, obchod lokálního významu

Podmíněně přípustné: Drobná řemeslná výroba nebo domácí podnikání (např. kosmetické studio v domě), pokud neruší okolí.

Nepřípustné využití: Stavby a činnosti, které svými negativními vlivy narušují funkci bydlení

4.2 Orientace pozemku ke světovým stranám a sousedství

Pozemek je součástí nově vznikající rezidenční lokality, která aktuálně prochází procesem kultivace a zasíťování. V současné době se jedná o oblast ve stavu zrodu nových parcel. V bezprostředním sousedství se nachází pouze jedna další stavební parcela stejného typu.

Ze strany je pozemek lemován věčným pásem zeleně (biokoridorem), který tvoří přepad rybníka do potoka. Tato přírodní bariéra je fixována územním plánem, což garantuje, že namísto další výstavby budete mít z oken a zahrady navždy nerušený **pohled do vzrostlé zeleně**. Směrem k rybníku se otevírá nejatraktivnější výhled. Budoucí majitel tak nebude koukat jen do sousedních zahrad, ale do volného přírodního prostoru, což opticky pozemek výrazně zvětšuje.

Z hlediska geografické orientace disponuje parcela ideální dispozicí, která je v urbanismu považována za jednu z nejhodnotnějších pro rodinné bydlení. Hlavní plocha pozemku určená pro zahradu a terasu směřuje na **jihozápad až západ**. Díky tomu je parcela po většinu dne zalita přímým sluncem, což zajišťuje maximální světelný komfort v interiéru i exteriéru.


PROČ JE TO PRO KUPUJÍCÍHO VÝHODNÉ?



1. **Vysoký světelný komfort:** Pozemek nepůsobí „utopeným“ nebo tmavým dojmem ani v zimních měsících. Dostatek přirozeného světla prokazatelně zvyšuje psychickou pohodu obyvatel.
2. **Energetický potenciál:** Tato orientace je naprosto ideální pro budoucí instalaci **fotovoltaických panelů**.
3. **Investiční hodnota:** Slunné pozemky s otevřeným výhledem do přírody na západní stranu jsou na realitním trhu vysoce ceněny a jejich cena roste rychleji než u pozemků orientovaných na sever nebo stíněných okolními kopci/budovami.

4.3 HLUKOVÉ ZATÍŽENÍ

Lokalita parcely se vyznačuje **velmi nízkou hladinou hlukového pozadí**, což je dáno jejím situováním mimo hlavní průjezdné komunikace obce.

Dopravní hluk: Hlavní silnice (směr ) je od pozemku oddělena stávající souvislou zástavbou rodinných domů, která slouží jako efektivní protihluková bariéra. Místní komunikace u pozemku bude sloužit pouze pro příjezd rezidentů, což eliminuje tranzitní dopravu.

Železniční doprava: Železniční trať je od pozemku vzdálena cca 2 km. Vzhledem k charakteru lokální trati (nízká frekvence spojů a nižší rychlost souprav) nepředstavuje železnice pro budoucí obyvatele akustickou zátěž ani zdroj vibrací.

Přírodní prvky: Blízkost biokoridoru a vodní plochy (rybník) přispívá k pocitu naprostého klidu. Absence průmyslových areálů v okolí garantuje tiché prostředí i v nočních hodinách.

4.4 INTERNETOVÉ PŘIPOJENÍ

Dle oficiálního V-portálu ČTÚ se v bezprostředním sousedství lokality nachází infrastruktura vysokorychlostního internetu (VHCN). Vzhledem k probíhající realizaci nové infrastruktury v roce 2025 je tato síť v rámci výstavby komunikace prodlužována **přímo k hranici parcely**. To budoucímu majiteli garantuje přístup k moderním datovým službám (optický kabel/VDSL), které jsou v jiných částech obce často nedostupné.

4.5 VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY A KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ POZEMKŮ

Územní plán (ÚP) [redacted] definuje tzv. **regulativy** pro stavbu domu. Pro tuto lokalitu platí:

- **Výšková hladina:** Maximálně **2 nadzemní podlaží**. Výška hřebene střechy je obvykle limitována do **9 metrů** od upraveného terénu.
- **Tvar střechy:** ÚP města [redacted] **explicitně nedefinuje sklon ani tvar střechy**. To dává budoucímu majiteli vysokou míru architektonické svobody. Vzhledem k poloze na okraji obce a v sousedství přírody však doporučujeme tvarové řešení předem zkontrolovat na stavebním úřadě v [redacted], aby byl dům v souladu s širším krajinným rázem.
- **Koeficient zastavění pozemku:** U ploch zařazených v ÚP do kategorie BI Bydlení individuální je dáno omezení **zastavění pozemku 40 %**. Tento limit zahrnuje

4.5.1.1 Odstup od vodních toků a ploch

Toto omezení vyplývá z označení na obrázku výše, kdy po levé straně pozemku je zelená přerušovaná čára označující lokální biokoridor vedoucí podél potoka. ÚP udává dodržení **odstupu min. 6 metrů od břehu potoka**. V tomto ochranném pásmu je zpravidla vyloučena jakákoliv výstavba (včetně drobných staveb či pevných plotů) a majitel je povinen zachovat přirozený charakter vegetace. V praxi to znamená, že stávající vzrostlou zeleň nelze svévolně odstraňovat a případné ohraničení pozemku musí být řešeno přírodě blízkou formou, například živým plotem, aby zůstala zachována estetická funkce koridoru a prostor pro migraci zvíře. V tomto případě slouží biokoridor pravděpodobně také pro přístup správců vodního toku.

DŮLEŽITÉ!



V souvislosti s existujícím biokoridorem a oplocením pozemku si stavební úřad může vyžádat vyjádření odboru životního prostředí, který si ale budete muset sami zařídit a stavebnímu úřadu dodat.

Územní plán udává rovněž povinnost dodržet vzdálenost stavby **min. 50 m od pozemku rybníka**.

4.5.1.2 Ochranné pásmo lesa

Pokud je hranice lesa blíže než **50 metrů**, je nutný souhlas státní správy lesů. U této parcely je to formalita, ale musí se s ní v projektu počítat.

4.5.1.3 Vlivy historické hlubinné těžby

Limitující skutečností by mohla být **historická těžba černého uhlí**, která v této obci probíhala v letech 1833-1947. Z hlavního výkresu ÚP je patrné, že daný pozemek se pouze částečně nachází v poddolovaném území. Avšak v textu ÚP není

jasně psáno, že by se jednalo o území se zvláště nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry (zóna podél výchozu sloje, zóna podél důlních děl) a bylo tak nutné zpracování inženýrsko-geologického posudku (IGP).

Pro účely stavebního řízení doporučujeme kontaktovat stavební úřad v [redacted] a ověřit si s nimi, zda budou pro případnou stavbu na daném pozemku vyžadovat **odborný geologický posudek**. Ten by musel potvrdit, že podloží je stabilní a schopné unést váhu rodinného domu, nebo stanovit specifické podmínky pro zakládání stavby (např. zesílená základová deska).

Stavební úřad může v rámci projektové přípravy vyžadovat **vyjádření Ministerstva životního prostředí (MŽP)** k existenci starých důlních děl. Toto vyjádření slouží jako úřední potvrzení, že přímo pod plánovanou stavbou nehrozí žádná rizika spojená s historickým poddolováním. V praxi jde o administrativní úkon, který za vás obvykle vyřídí projektant – ministerstvo v podstatě jen nahlédne do svých mapových podkladů a potvrdí stabilitu podloží, což je u lokalit s probíhající okolní výstavbou, jako je tato, v naprosté většině případů pouze formalita. Mapa provozovaná státní institucí Česká geologická služba **nepotvrdila existenci starých důlních děl**, přesto je zdůraznit, že tato mapa je čistě orientační a nenahrazuje vyjádření MŽP.

SHRnutí



Existence poddolovaného území neznamena zákaz stavby, ale znamená přísnější dohled nad základem domu. Pro klienta to v praxi představuje investici v řádu jednotek tisíců až nižších desítek tisíc korun za geologický posudek navíc. Vzhledem k tomu, že v bezprostředním sousedství již probíhá nová výstavba a jsou zde hotové asfaltové cesty, je zřejmé, že podloží je pro výstavbu rodinných domů úřady schváleno a stabilní. Je to však důležitý technický bod, se kterým se musí případně v projektu počítat.

4.5.1.4 POVODŇOVÉ RIZIKO

Vzhledem k poloze pozemku v blízkosti [redacted] a [redacted] byla věnována zvýšená pozornost analýze povodňového rizika.

Pro budoucího majitele je zásadní nejen fyzické bezpečí, ale také bezproblémová pojistitelnost stavby, která je podmínkou pro získání hypotečního úvěru. Níže uvádíme naše poznatky:

- **Oficiální klasifikace:** Dle digitálního povodňového plánu se parcela nachází zcela mimo aktivní zónu i mimo standardní záplavové území (Q100). Terénní zářez potoka v této části obce funguje jako přirozená bariéra, která drží vodu v korytě i při extrémních srážkách.
- **Technická ochrana:** Bezpečnost lokality byla v nedávné době posílena investicí státního podniku Lesy ČR. Rekonstrukce osmi protipovodňových stupňů a prahů na [redacted] potoce stabilizovala koryto a výrazně zvýšila retenční schopnost toku v tomto úseku.
- **Pojistitelnost a bankovní odhad:** Protože pozemek **neleží v rizikové zóně**, je z pohledu pojišťoven klasifikován v nejnižším stupni nebezpečí. To by mělo znamenat, že nemovitost bude pojistitelná za standardní tržní ceny bez rizikových příplatků a banka nebude mít výhrady k jejímu zastavení.

DOPORUČENÍ



Pro naprostou jistotu (např. při sjednávání specifického pojistného produktu) doporučujeme vyžádat si **Report o povodňovém riziku ČAP**, který pojišťovny používají jako závazný podklad.

4.5.1.5 RADONOVÝ INDEX

Dle české legislativy a technických norem (zejména ČSN 73 0601) je stanovení radonového indexu **povinnou součástí projektové dokumentace** pro každou novostavbu s obytnými místnostmi. Bez tohoto protokolu vám projektant nemůže správně navrhnout izolace a stavební úřad vám nevydá stavební povolení.

Důležité je měření objednat až ve chvíli, kdy má klient jasno, kde přesně bude dům stát, aby se sondy dělaly přímo v jeho půdorysu. Výsledek měření (index) přímo určuje, jakou hydroizolaci bude muset mít dům v základech. Základní informace, které je třeba vědět:

- **Kdo to dělá:** Soukromé firmy s licencí Státního úřadu pro jadernou bezpečnost (SÚJB).
- **Jak to probíhá:** Technik přijede přímo na pozemek, do země zatluče sondy (obvykle 15–20 odběrných míst v místě budoucího domu) a odebere vzorky půdního vzduchu.
- **Cena:** Pohybuje se obvykle mezi 2 500 – 4 500 Kč.
- **Doba:** Měření trvá pár hodin, protokol dostanete většinou do týdne.

Státní instituce Česká geologická služba nabízí k náhledu mapu, ve které můžeme zjistit orientační radonový index a další informace. V našem případě z radonové mapy vyplývá následující:

Radonový index: Střední (Kategorie 2)

- **Co to znamená:** Převažující radonový index je 2 a popis uvádí "hlubší podloží střední".
- **Dopad na stavbu:** Toto je nejčastější scénář v ČR. Neznamená to žádné nebezpečí, pouze to, že projektant musí do základové desky navrhnout **protiradonovou izolaci** (asfaltové pásy s hliníkovou vložkou nebo speciální fólie). Je to standardní a finančně nenáročné opatření.

Složení půdy: Hlína, písek, štěrk

- **Co to znamená:** Podle atributu „Hornina“ se na pozemku nachází hlína, písek a štěrk.
- **Dopad na stavbu:** Toto je skvělá zpráva pro zakládání stavby. Tyto materiály (nezpevněné sedimenty) obvykle dobře propouštějí vodu. To znamená, že pozemek nebude mít tendenci se při deštích měnit v nepropustné bahniště, což usnadňuje řešení dešťové kanalizace a vsakování na pozemku.

Původ (Geneze): Fluviální a sedimenty vodních nádrží

- **Co to znamená:** Půda vznikla činností tekoucí vody (potoka) a usazováním v nádržích.
- **Dopad na stavbu:** To potvrzuje blízkost potoka a rybníka. Z geologického hlediska to může znamenat, že v určité hloubce narazíte na stabilní štěrkové podloží, které je ideální pro únosnost základů.

SHRNUTÍ



Geologický profil pozemku nás velmi příjemně překvapil, protože složení půdy tvořené pískem, štěrkem a hlínou je pro stavitele „za odměnu“ – na rozdíl od neprostupných jílu toto podloží výborně propouští vodu, což vám zásadně usnadní a zlevní řešení vsakování dešťové vody na zahradě. Střední radonový index (kategorie 2) je v českých podmínkách naprostou klasickou, která nevyžaduje žádné nákladné technologie, pouze standardní instalaci kvalitnější izolace s hliníkovou vrstvou, což je investice v řádu jednotek tisíců korun pro váš klidný a zdravý spánek.

4.5.1.6 Odstup od sousedního domu

Aktuální Vyhláška o požadavcích na výstavbu (č. 146/2024 Sb.) definuje odstup mezi dvěma rodinnými domy **minimálně 7 metrů**. Tato vzdálenost může být snížena až na 4 metry, ale pouze v případě, že v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností (např. jsou tam jen stěny garáže nebo koupelny bez oken).

4.5.1.7 Vzdálenost stavby od hranice pozemku (plotu)

Jakákoliv část rodinného domu musí být **minimálně 2 metry od společné hranice pozemků**. Je dobré vědět, že stavební úřad může v odůvodněných případech povolit výjimku. Pokud by klient například chtěl mít dům 1,5 metru od plotu, musí o výjimku požádat. Podmínkou je ale vždy souhlas souseda a doložení, že tím nedojde k omezení jeho práv (např. zastínění). Zároveň je takovým nepsaným pravidlem, že menší stavby do 25 m² zastavěné plochy (např. zahradní domek na náradí) mohou být se souhlasem souseda umístěny **i blíže než 2 metry od plotu**, ale nesmí na sousední pozemek stékat voda ze střechy.

DŮLEŽITÉ!



Pozor na přesahy - pokud má dům výrazný přesah střechy nebo balkon, který vyčnívá více než 1,5 metru ze stěny, měří se vzdálenost od průmětu tohoto

4.5.1.8 Odstup od komunikace (uliční čáry)

Tady je to individuální podle projektu sítí, který teď ČEZ v [redacted] realizuje. Obvykle se nechávají 2 až 3 metry od hranice pozemku (ulice), aby vznikl prostor pro předzahrádku nebo inženýrské sítě pod zemí. V některých případech může stavební úřad povolit stavbu garáže přímo na hranici s ulicí, ale je to vždy o konkrétním sjezdu.

4.6 DOPORUČENÉ OTÁZKY PRO STAVEBNÍ ÚŘAD

Územní plán města [redacted] udává několik regulí pro případnou stavbu domu. Není však oficiálním orgánem, který bude vypracovávat stavební povolení pro daný stavební projekt, ten je v tomto případě MěÚ [redacted].

Doporučujeme vznést následující upřesňující otázky:

1. **Potvrzení zastavitelnosti:** „Územní plán uvádí u ploch BI limit zastavění 40 % včetně zpevněných ploch. Můžete mi potvrdit, že pro tuto konkrétní parcelu neexistuje žádný doplňující regulativ, který by toto procento snižoval?“
2. **Střecha a vzhled:** „V textové části ÚP není definován sklon ani tvar střechy. Jsou v této lokalitě přípustné i moderní ploché střechy, nebo úřad vyžaduje šikmé zastřešení?“

3. **Odstup od rybníka:** „Územní plán zmiňuje povinnost dodržet vzdálenost stavby min. 50 m od pozemku [redacted] rybníka. Týká se toto omezení pouze hlavní stavby rodinného domu, nebo i doplňkových staveb (bazén, terasa, pergola)?“
4. **Biokoridor a charakter plotu:** „Vzhledem k vyznačenému lokálnímu biokoridoru podél potoka, jsou zde specifické požadavky na **typ a prostupnost oplocení**? Bude úřad akceptovat klasické podezdívky, nebo je vyžadován plot, který umožňuje migraci drobných živočichů (např. pletivo s patkami)?“
5. **Vyjádření životního prostředí:** „Bude pro stavbu v blízkosti biokoridoru a potoka vyžadováno samostatné závazné stanovisko odboru životního prostředí?“
6. **Poddolování a IGP:** „Pozemek se částečně nachází v poddolovaném území (historická těžba). Bude úřad pro stavební povolení vyžadovat samostatný inženýrsko-geologický posudek (IGP) a vyjádření Ministerstva životního prostředí?“

5 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Analyzovaná parcela je součástí budoucí nové výstavby v obci [REDAKCE]. Ještě začátkem loňského roku byly na místě pouze nezpevněné polní cesty vedoucí k daným nově vzniklým pozemkům. Lokalita prochází od minulého roku **komplexní revitalizací infrastruktury**. To znamená kompletní vybudování asfaltové komunikace, veřejného osvětlení, dále vodovodní, kanalizační a elektrické přípojky.

5.1 PŘÍSTUPOVÁ CESTA

Pozemek je přístupný z obecní asfaltové komunikace, která byla nově vybudovaná v roce 2025. Cesta je **v majetku obce**, což zaručuje bezproblémové vydání stavebního povolení a případné vyřízení hypotečního úvěru.

5.2 ELEKTŘINA

Elektrické přípojky by měli být vybudovány **do konce července tohoto roku** společností ČEZ Distribuce, a.s.. Pozemek tak bude mít svou “kapličku” na hranici pozemku.

5.3 KANALIZACE A VODA

V rámci aktuálně probíhajících prací bude vybudována obecní splašková kanalizace a vodovodní řad. Pro budoucího majitele to znamená obrovskou úsporu nákladů (nemusí investovat cca 150–250 tis. Kč do vlastní čistírny odpadních vod a vrtu) a bezstarostný provoz.

5.4 PLYN

V této lokalitě se s plynovodní přípojkou neuvažuje, což odpovídá moderním trendům, kdy se novostavby spíše orientují na tepelná čerpadla a fotovoltaiku.

SHRNUTÍ



Z pohledu investice je tento pozemek v tzv. „**zlaté fázi**“. Zatímco v minulém roce šlo o nejisté pole s blátivou cestou, dnes už stojíme na nové asfaltové komunikaci s jasným příslibem plného zasíťování do konce léta.

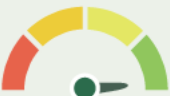







Proč je to pro vás klíčové:

- ›> **Okamžitý nárůst hodnoty:** Jakmile ČEZ v červenci osadí poslední kapličku a obec zkolauduje kanalizaci, cena pozemku na trhu automaticky vzroste. Kupujete v posledním momentě za „před-kolaudační“ cenu.
- ›> **Úspora bez starostí:** Vybudování obecní vody a kanalizace přímo k hranici pozemku vám šetří nejen čtvrt milionu korun za technologie (ČOV, septik, vrt), ale hlavně měsíce papírování a schvalování s úřady a hydrogeology.
- ›> **Finanční jistota:** Obecní cesta (vlastnictví obce) je kritickým bodem pro banky. Díky tomu je tento pozemek bezproblémově financovatelný hypotékou, což u soukromých příjezdových cest bývá velká komplikace.

6 RIZIKOVÝ PROFIL A STANOVISKO

Na základě provedené analýzy uvádíme finální shrnutí pro vaše investiční rozhodnutí.

6.1 RYCHLÝ PŘEHLED KLÍČOVÝCH PARAMETRŮ

Oblast prověření	Výsledek analýzy
Právní stav	 Majitel FO, žádná věcná břemena ani jiná omezení vlastnického práva.
Orientace a světlo	 Ideální jihozápadní dispozice s garantovaným výhledem do zeleně biokoridoru a na rybník.
Technická infrastruktura	 Asfaltová komunikace v majetku obce. Obecní vodovod a splašková kanalizace. Zasiťování v 07/2025.
Dostupnost a doprava	 Skvělá vazba na Rokycany a Plzeň - vlaková i autobusová zastávka. V Praze autem do 50 min.
Občanská vybavenost	 Kompletní zázemí v obci (škola, školka, lékaři, pošta, obchod, restaurace) dostupné pěšky do 10–15 min.
Přírodní rizika	 Pozemek je bezpečně mimo záplavové zóny. Koryto potoka je nyní stabilizované.
Kvalita půdy (ZPF)	 Zařazení do V. bonitní třídy vyžaduje vynětí ze ZPF, poplatek bude nízký.
Technické limity	 Nutnost zohlednit radon, poddolování a hladinu spodní vody.

6.2 ZÁVĚREČNÝ VERDIKT A KOMENTÁŘ

Pozemek představuje nadstandardně připravenou investiční příležitost, která v sobě kombinuje **bezpečí obecní infrastruktury** a **unikátní kontakt s přírodou**.

DOPORUČENO KE KOUPI



Hlavní silné stránky pozemku:

- **Maximální soukromí a výhled:** Západní a jihozápadní hranice je nezastavitelná. Vaše terasa a zahrada budou směřovat do vzrostlé zeleně a ke korytu potoka, nikoliv do oken sousedů.
- **Technologická připravenost:** Přítomnost optických rozvodů a nově vybudovaných sítí v majetku obce minimalizuje vícenáklady při zahájení stavby a zvyšuje budoucí tržní hodnotu nemovitosti.
- **Klidová zóna:** Umístění ve slepé ulici a přirozená hluková bariéra stávající zástavby zajišťují vysokou míru akustické pohody.

Pro maximální zhodnocení potenciálu pozemku a eliminaci technických rizik doporučujeme v rámci projektové přípravy zohlednit následující body:

- **Geologie a spodní voda:** Vzhledem k blízkosti vodního toku a rybníka je nutné v rámci geologického průzkumu ověřit aktuální hladinu spodní vody. Tato informace bude klíčová pro správný návrh hydroizolace a případné rozhodnutí o nepodsklepení domu, čímž se předejde budoucím komplikacím s vlhkostí.
- **Poddolování a radon:** Jelikož se celá oblast nachází v dobývacím prostoru, je nezbytné projektovou dokumentaci (zejména základy a statiku) přizpůsobit vlivům hlubinné těžby. Společně s instalací protiradonové bariéry (vzhledem ke střednímu indexu) jde o standardní opatření, která však musí být v projektu jasně definována.
- **Součinnost se stavebním úřadem:** Před finálním dokončením projektu doporučujeme osobní konzultaci na **Stavebním úřadě v [redacted]**. Cílem je ověřit shodu plánovaného domu s regulativy územního plánu (výška hřebene,

sklon střechy, zastavěnost apod.) a potvrdit podmínky pro napojení na nově vybudovanou infrastrukturu v majetku obce.

7 ADRESÁŘ PŘÍSLUŠNÝCH ORGÁNŮ

Pro další kroky v procesu přípravy stavby a pro oficiální potvrzení technických parametrů doporučujeme kontaktovat tyto instituce:

Správa a samospráva

Městský úřad

- Agenda: Územní plán, informace o správě inženýrských sítí (voda, kanalizace, optika), místní poplatky.
- Adresa:
- Web:

Městský úřad – Stavební úřad

- Agenda: Předběžná konzultace projektu, vydání stavebního povolení, podmínky zastavitelnosti, limity stavby.
- Adresa:
- Web:

Voda, geologie a technologie:

- Agenda: Vyjádření ke stavbě v blízkosti a biokoridoru (ochranné pásmo toku).
- Web:

Česká geologická služba

- Agenda: Posouzení vlivu historické těžby (poddolování) a objednání výpisu z mapy důlních děl.
- Web:

Užitečné monitorovací nástroje:

Hlásná a předpovědní povodňová služba (ČHMÚ)

- Agenda: On-line sledování stavu hladiny toků v povodí Berounky.
- Web: [www.cmhmu.cz](#)

8 SEZNAM POUŽITÝCH INFORMAČNÍCH ZDROJŮ

Tato analýza byla vypracována na základě dat z veřejných rejstříků, mapových podkladů a oficiálních informačních systémů platných k datu zpracování:

- [redacted] služba: Prověření poddolování, ložiskové geologie a geologického podloží. ([redacted])
- Český [redacted] Analýza srážkových úhrnů a sledování hladin vodních toků. ([redacted])
- Český statistický úřad (ČSÚ): Demografická data a statistiky obce Mirošov. (www.czso.cz)
- Český [redacted] Ověření digitální infrastruktury a dostupnosti internetu v lokalitě. (vportal.ctu.cz)
- ČÚZK – Nahlížení do katastru nemovitostí: Ověření vlastnických práv, věcných břemen a parcelních údajů. (cuzk.gov.cz)
- [redacted]
- [redacted] regulativy výstavby a rozvojové projekty. ([redacted])
- Ministerstvo [redacted] rizika a základové půdy. ([redacted])
- Povodí Vltavy, s.p.: Hydrologické údaje, správa vodních toků a vymezení záplavových zón. (www.pvl.cz)
- Státní pozemkový úřad: Informace o bonitě půdy (BPEJ) a ochraně zemědělského půdního fondu. (spu.cz)