

kodu.

Zákazník: Jana Nováková

Pozemek: XY

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	
Obec:	
Katastrální území:	
Číslo LV:	370
Výměra [m ²]:	1277
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
46811	1277

Věcná břemena:

V katastru není žádné věcné břemeno zapsáno.

Parcela leží však v **ochranném pásmu lesa a vodního toku** a je třeba případný záměr konzultovat s odborem životního prostředí. Ochranné pásmo lesa bývá 30 metrů, ale je možné požádat o výjimku a pásmo zkrátit. Žádat je třeba majitele lesa, kterým je v tomto případě:

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

Tereza Brdečková Dipl. Ing., Švabínská 279, Praha

Voda



Les



Příjezdová cesta

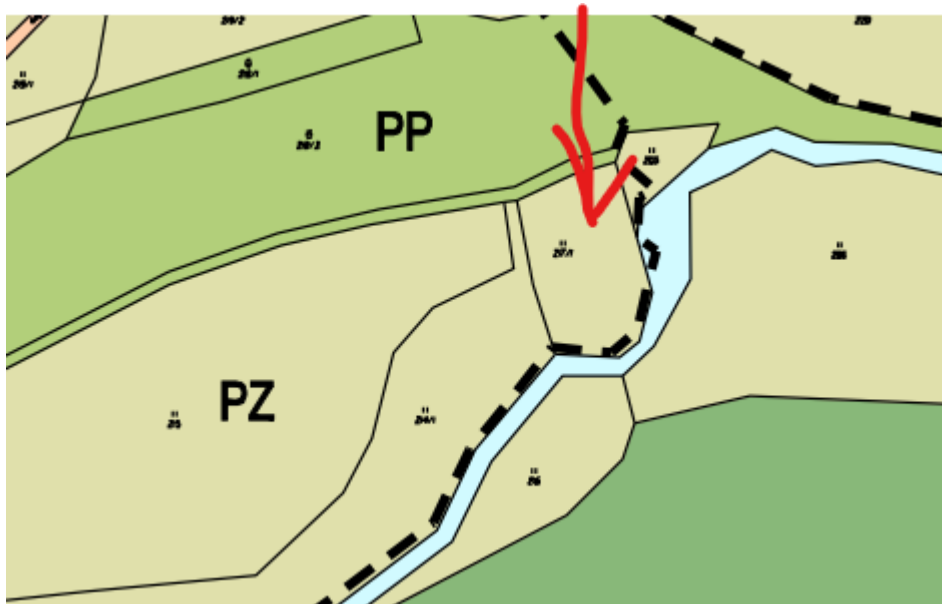
Není.

Pozemek 218/4 příjezdové cesty (o které se zmiňujete) je zapsán v katastru nemovitostí jako "ostatní plocha", vlastníkem je Česká republika. Ale oficiálně se nejedná o příjezdovou

komunikaci ve smyslu silnice a to ani dle územního plánu.



Dle [územního plánu](#) se jedná o tzv. **Plochy zemědělské (PZ)**. Územní plán se v roce 2025 bude měnit. Zaslala jsem dotaz přímo na starostku obce. Dle jejího vyjádření i po změně nebude lokalita stavební (vyjádření zasílám níže)



					PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
PZ	PZ	PZ			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
					PLOCHY LESNÍ
PL	PL	PL			PLOCHY LESNÍ
					PLOCHY PŘÍRODNÍ

Výňatek z [textové části](#) územního plánu sloužící jako “podklady” pro komunikaci s obcí:

Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž jedinečný krajinný ráz bude jednoznačně respektován. Důsledně bude toto území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Veškeré tyto stavby není možno umisťovat v plochách přírodních.

Popis PZ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (PZ)

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (PZ)

Hlavní funkční využití: zemědělský půdní fond (ZPF).

Přípustné funkční využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. Doplňující regulativy pro plochy označené indexem PZ_p: vodní plochy do max. výměry 130 m².

Podmíněně přípustné funkční využití: dopravní a technická infrastruktura – *podmínkou je neexistence prokazatelně alternativního řešení.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Zejména nelze v plochách zemědělských umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů, a dále taková technická opatření a stavby, která zlepšují podmínku jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu – hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

Prostorové uspořádání: -. Doplňující regulativy pro plochy označené indexem PZ_p: plochy je možno oplotit; max. plocha pozemku zastavěná nadzemními objekty: 25 m²; max. podlažnost objektů: 1 nadzemní podlaží; max. výška nadzemních objektů: 3,0 metry od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu.

Dostupnost sítí:

Na pozemku je nejblíže elektrické vedení v dosahu cca 500 metrů. Pokud budete mít zájem o připojení, doporučujeme zaslat [žádost](#) co nejdříve, připojení může trvat až 18 měsíců nicméně připojení není jisté, protože se nejedná o stavební pozemek.

Kanalizaci a vodu je třeba řešit alternativní cestou, avšak šance na povolení ze stran stavebního úřadu není velká. Viz jejich vyjádření (celá komunikace níže). V podstatě je zde teoreticky možné vybudovat studnu, ale velmi záleží na konkrétním záměru.



Závěr:

Co umožňuje územní plán?

Umožňuje umístit na pozemku takové stavby, které slouží k provozu a údržbě na daném pozemku.

Jaké podmínky musí stavba splnit?

- Zastavěná plocha max. 25 m². Tedy stavba, která je max 25 metrů čtverečních velká. Pokud uvažujete o případné stavbě dalších objektů (sauna, kůlna, skleník, terasa apod. je třeba počítat s tím, že o zastavěnou plochu těchto objektů je třeba zmenšit domek)
- Výška stavby max. 3 metry
- Plocha nesmí být oplocena

Mohu stavbu pronajímat ke krátkodobým pobytům? Podnikání, glamping?

Vzhledem k tomu, že na pozemku nesmí být stavba určená k rekreaci a bydlení nikoliv.

Shrnutí:

Pozemek **nespadá do zastavitelných ploch pro účel rekreace nebo bydlení**. Tento typ stavby tam tedy není možné legálně umístit. Povolené stavby jsou seník, kůlna na zahradní nářadí, včelín atd.

Dále je v **ochranném pásmu lesa**, kde pro umístění stavby v tomto pásmu je třeba mít souhlas s výjimkou od životního prostředí a majitele lesa nebo zvolit jiné místo, které do pásma nezasahuje.

Pozemek je v **ochranném pásmu vody** tj. je třeba konzultovat případnou stavbu s odborem životního prostředí

K pozemku nevede dostatečná **přístupová cesta**, která je jednou z podmínek pro vydání stavebního povolení.

V tuto chvíli je tedy jediná legální cesta změna územního plánu, kterou má na starosti obec, zastoupená starostkou. Musela by se řešit jak změna využití pozemku tak také její zpřístupnění. Její vyjádření je níže, v tuto chvíli jakékoliv zástavbě pro rekreaci není nakloněna. Je tedy potřeba s ní jednat.

Argumenty pro jednání:

Vypadá to tak, že v minulosti stál na pozemku tiny house jako černá stavba. Možnosti legálního umístění jsou tedy využití pozemku pro hospodářské účely, které je povolené. Je třeba myslet na to, že účel je třeba vymyslet takový, aby u něj nemusel být oplocený pozemek. Např. chov včel by se mohl jevit jako dobrý záměr. Případně nějaká forma zemědělství (sad) či chovatelství, která by pozemek mohla využít. I tam je ale potřeba ujasnit si jaký typ stavby by pak byl realizovatelný a nestálo by mu nic v cestě. (V nabídce máme i tiny house na kolech, kompletně soběstačný, který má v sobě včelín a dá se v něm plnohodnotně rekreovat). Určitě by stálo za to zjistit, co obec potřebuje, co jí chybí, co třeba můžete nabídnout a na oplátku najít cestu, jak si tam umístit stavbu na kolech a nebýt v černé zóně. Obec uvítá i to, že s ní jdete do jednání a hledáte vhodné řešení. Dobré je, že tam alespoň nějaká stavba lze postavit, opravdu ale záleží na místním nastavení.

Nicméně vzhledem k situaci, jak se pozemek jeví je pozemek dost vysoko s cenou.

Pokud byste se pro stavbu rozhodli nebo se rozhodli tento pozemek opustit a začít hledat jiný, můžeme vám se vším pomoci v rámci balíčku "[Můj tiny house](#)". (částku 4000 Kč Vám od balíčku odečteme).

Zdroje:

<https://app.pozemkov.cz/report/26649888010>

https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~sjsugDdAJ-x5atoCzonZuCVw_fLIkallpWWaKL3PsqbpDIDaQ02MrhrdksVGLsCU8mcNvH5dVp3avnRDb-P_xHT4pTXKU-5XJDTOOKNXEDJVee3EBRClgfpFmUxAziN6psdMlo3o8ljDPfC2I6J-CJvinU3dGh-ZJCT3s1lydpPC4E3XUgta1RU4m6DSOaOCp1XG9xDIguycuj_nsB2lj54w96YC4WWJLqLnPG8wWAZLeDRf9be7ihZVB2G0zuoYA4mZROuPM5mUIueEfSVCSkKtBkMGExUuopXRJx-gSEAzj-Xg8GGhPZY2T5Xt2IMD9upVyNnBjDwl7Qciuy4DUEvIXPP0b9Sj1_ahfxheH8eH8p8Zec7xEzOgmq1tc7eXPdpYVG3iLdV4oTY6vfySibKkhCd7eSs-y95iWD2Wwy_reXD2rEqNQe7TjVi_5d-fgBqAlhVYTs44eozr4Jki_OP66F4r0JJNrBw7iKyl6oDIGLUj7HSmlX3N4IGDlr01ilmzZFzdKS6-Gl1YfKV8BkiJhC2yTn9nmtYxClumTdaGxjRUQ2nXtbJEIHuuTXK0

https://www.rybniky.net/assets/File.ashx?id_org=14401&id_dokumenty=4919

https://www.rybniky.net/assets/File.ashx?id_org=14401&id_dokumenty=4917

Dobrý den,

nový návrh UP v grafické podobě zatím není. Jsme na počátku – procesu (ve fázi zadání a zahajujeme soutěž na projektanta UP).

Nicméně již nyní Vám mohu odpovědně říci, že tato lokalita rozhodně nebude v novém UP a osobně doufám, že ani v žádném jiném dalším, určena k jakékoliv zástavbě a to ani k rekreaci.

S pozdravem

Kateřina Cenelková

starostka obce

Vyjádření na dotaz ohledně studny

A co bude tedy účelem odběru podzemních vod? Zálivka čeho? Provoz plochy – tomu asi nerozumím. Ve volné krajině bez oplocení toho moc nevyroste a oplocení nikdo nepovolí. Nebo sadu? Umožňuje územní plán sad? Tedy pokud jde o nějakou „zahrádku“, pak pro její zálivku postačí obecné nakládání s povrchovými vodami... Takže asi jde o to, jaký bude konkrétní záměr a s ním se na nás obrátí žadatel. V tuhle chvíli nevidím žádný důvod, proč by se studna měla realizovat na základě nějakých hypotéz.

O stávajícím tiny housu – mobilheimu nebo co to je, ať nemluvím vyloženě o černé stavbě, se raději ani nezmiňuji

Jedná se zřejmě i údolní nivu a tam už do řízení bude „mluvit“ i orgán ochrany přírody.... Nemohu předjímat jejich stanovisko.

Ing. Miroslava Kosálová

referentka pro vodní hospodářství (vodoprávní úřad)

Pohled životního prostředí:

Vážená paní,

sdělujeme, jak již podobně uvádíte níže, že dle našich podkladů dotčená lokalita není součástí zastavěného ani zastavitelného území dle platného územního plánu obce Rybníky. Nachází se v ploše PZ (PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ), kdy hlavním funkčním využitím plochy je zemědělský půdní fond. Nelze zde umisťovat stavby.

Hlavně však se jedná o lokalitu nacházející se ve vymezeném významném krajinném prvku – údolní niva vodního toku, dle ust. § 3 odst. 1 písm. b) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen ZOPK). Tento by měl být využíván pouze tak, aby nebyla narušena jeho obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jeho ekologicko – stabilizační funkce.

Údolní niva je biotop, jehož utváření, složení a vzájemné vztahy jeho jednotlivých složek jsou ovlivňovány hydrogeologickými poměry vodního toku. Jeho charakteristické složky jsou především zvýšená hladina spodní vody, výskyt hydromorfních půd, přítomnost vlhkomilné a nitrofilní vegetace, kdy ale je nutné zmínit, že přítomnost těchto jednotlivých složek je v různých částech nivy vyvinuta různou měrou. Jedná se i ve shora uvedené lokalitě o akumulární plochu, území přilehlé k vodnímu toku, které je při vyšších průtocích periodicky zaplavováno. Toto území je vymezené jako VKP údolní niva také v rámci územních analytických podkladů pro ORP Dobříš, a to především s pomocí existujících nivních půd, dále také z hlediska geomorfologie terénu.

V souladu se shora uvedeným popisem není tedy žádoucí do tohoto území umisťovat žádné stavby a s pohledu zájmů ochrany přírody a krajiny je nutné toto území významného krajinného prvku využívat pouze tak, aby nebyla narušena jeho obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jeho ekologicko – stabilizační funkce. Pozemek parc. č. 217/1 v kat. úz. Rybníky je v současné době druhem pozemku trvalý travní porost a v návaznosti na přílohu

č. 1 Vyhlášky č. 357/2013 Sb. Českého úřadu zeměměřického a katastrálního o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění, je nutné tento pozemek takto využívat. K případné změně využití řešeného území, respektive ke změně územního plánu obce Rybníky, nevydává orgán ochrany přírody a krajiny souhlasné stanovisko.

S pozdravem

Beníšek

Ing. Josef Benda

vedoucí oddělení

referent ekologie krajiny a zemědělství

Městský úřad Dobříš

Odbor výstavby a životního prostředí

Oddělení životního prostředí

Tento dokument byl zpracováván dne 20. 5..2025 a byly použity dostupné informace z webu viz zdroje k tomuto datu.