

Objednavatel: **PROKONZULTA, a.s.**

horakova@prokonzulta.cz

Č. RP26/24031



# ROZBOR POZEMKŮ

Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček

Zpracováno dne: 24. 3. 2026

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



# 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. ZMK – ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ .....	6
2.3. OB – ČISTĚ OBYTNÉ .....	7
2.4. VYJÁDŘENÍ POSKYTOVATELŮ IS K JEJICH EXISTENCI .....	8
<b>3. MAJETKOVÉ VZTAHY A OMEZENÍ.....</b>	<b>10</b>
3.1. JINÉ ZÁPISY .....	10
3.2. ZPŮSOB OCHRANY NEMOVITOSTI .....	10
3.1. SEZNAM BPEJ.....	10
3.2. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA .....	10
<b>4. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ A ÚAN .....</b>	<b>11</b>
4.1. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ .....	11
4.2. ARCHEOLOGICKÁ NALEZIŠTĚ .....	11
5.1. TŘÍDA OCHRANY A VÝNOSNOST PŮDY .....	12
5.2. HLAVNÍ PŮDNÍ JEDNOTKA A DALŠÍ INFORMACE.....	13
5.3. SKLONITOST A SKELET .....	13
<b>6. ORIENTACE POZEMKU A OKOLÍ.....</b>	<b>14</b>
<b>7. ZÁVĚREM:.....</b>	<b>15</b>

# 1. Katastr nemovitostí

**Zadání:** Proším o rozbor plus na LV č. 1894 v katastrálním území Ďáblice (Praha).

*Zdroj: e-mailová komunikace*

## 1.1. Základní údaje k pozemku

Předmětné pozemky se nachází v nadmořské výšce cca 247 m. n. m. v městské čtvrti Ďáblice městské části Praha-Ďáblice, Praha 8, kraj Hlavní město Praha. Pozemky jsou rovinaté se sklonem do 3 stupňů.



Obrázek 1: předmětné nemovitosti

**Výměra:**

p. p. č. 1644/5 má výměru 200 m<sup>2</sup> a je vedený v druhu TTP

p. p. č. 1645/15 má výměru 3 502 m<sup>2</sup> a je vedený v druhu TTP

p. p. č. 1645/16 má výměru 156 m<sup>2</sup> a je vedený v druhu zahrady

p. p. č. 1648/38 má výměru 75 m<sup>2</sup> a je vedený v druhu ost. plocha

**Pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru.**

**Šířka:** cca od 6 m v nejužším místě přes 7,3 až 47,2 a v nejširším místě cca 52,8 metrů viz přibližný zákres vpravo

**Délka:** cca od 34,5 po cca 116,2 m v nejdelším viz přibližný zákres



Obrázek 2: šířka a délka pozemku dle KN

## 1.2. Příjezdová cesta

Veřejná příjezdová cesta navazuje na předmětné pozemky z ulice Na Blatech i U Červeného mlýnku na p. p. č. 1646/47 a 1640/5 v druhu ostatní plochy s využitím ostatní komunikace ve správě Městské části Praha-Ďáblice, Osinalická 1104/13, Ďáblice, 18200 Praha 8. V několika místech se komunikace katastrálně zužuje na nevyhovující šířku a podílové spoluvlastnictví města a soukromých osob.



Obrázek 3: příjezdová cesta vlevo červeně, uprostřed zeleně vlastnictví, vpravo panorama 14.7.2023

### 1.3. Vlastníci dle KN

#### Vlastnické právo

U Mratínského potoka s.r.o., V Podbabě 2515/4, Dejvice, 16000 Praha 6

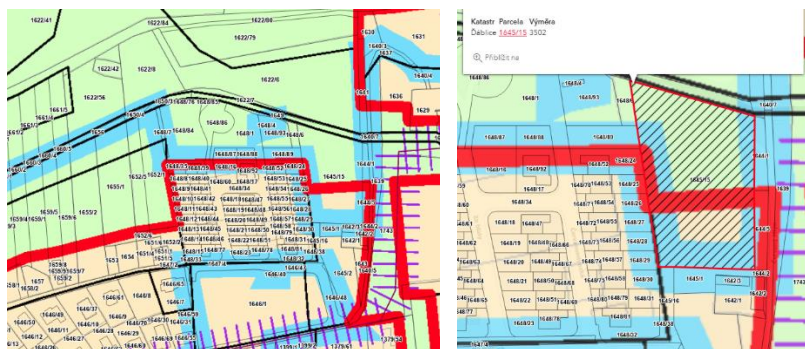
Parcely má ve výlučném vlastnictví společnost U Mratínského potoka s.r.o. z Dejvic.

## 2. Územní plán

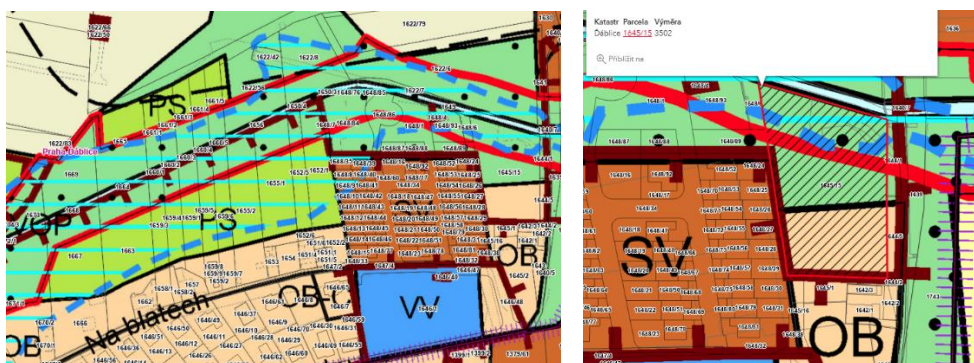
### 2.1. Základní údaje

Dle úplného znění k 26.2.2026 mapové aplikace územního plánování hlavního města Prahy se jedná o aktuální znění po četných změnách s nabytím účinnosti ke dni 10.09.2025 a 19.11.2025 OOP č. 241(až 258) /2025, opatřením obecné povahy. Neustále probíhají nové aktualizace, doporučuji sledovat a také 5/2026 se předpokládá další možný termín schválení Metropolitního plánu Praha.

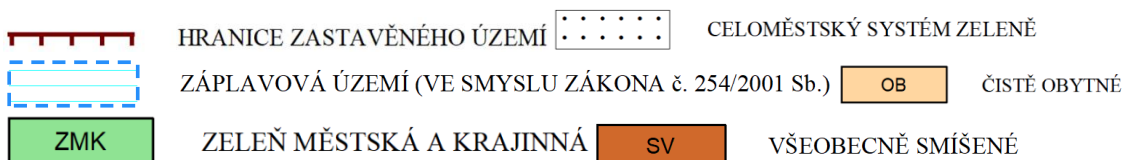
Předmětné se v tomto znění nachází z části v zastavěném/zastavitelném území s využitím plochy jako OB – čistě obytné, pro p. p. č. 1648/38 jako SV – všeobecné smíšené a z části v nezastavitelném mimo zastavěné území v ploše ZMK – zeleň městská a krajinná v celoměstském systému zeleně.

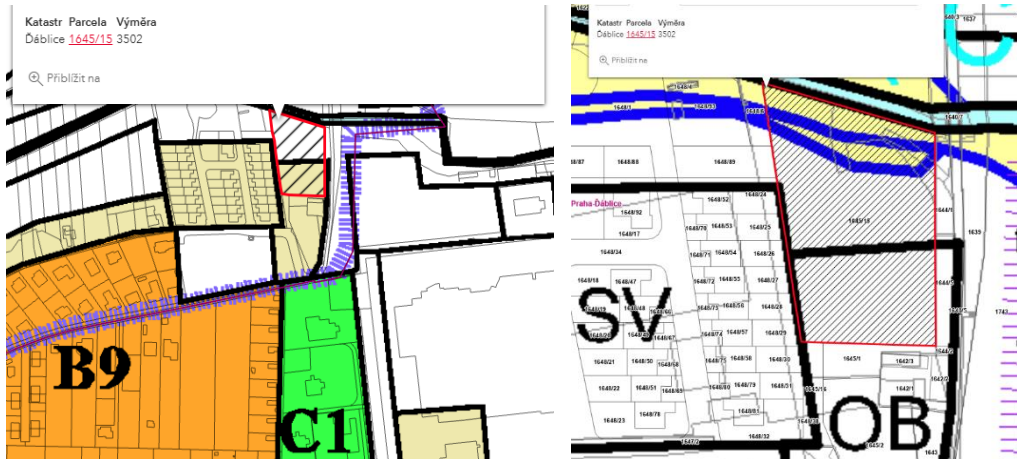


Obrázek 4: územní plán vymezení zastavěného území

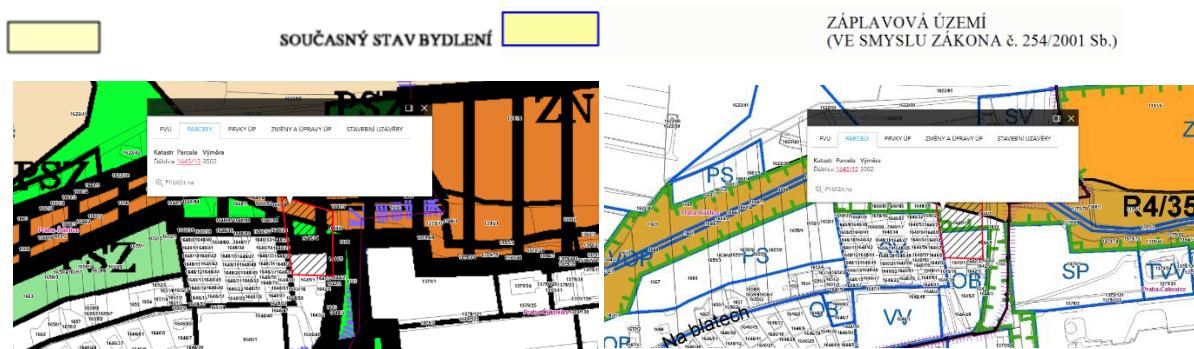


Obrázek 5: plán využití ploch

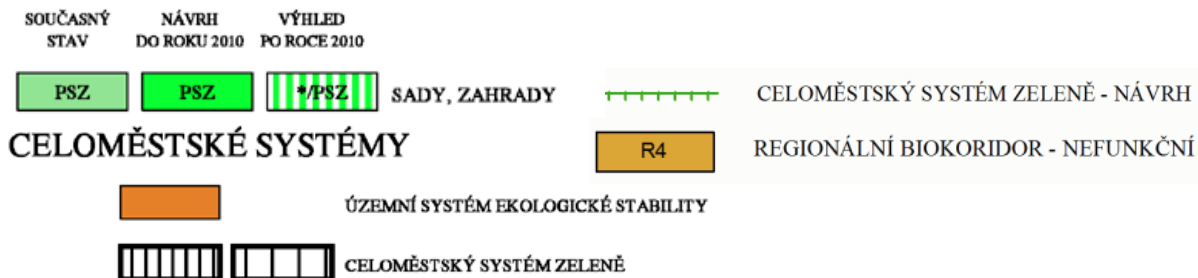




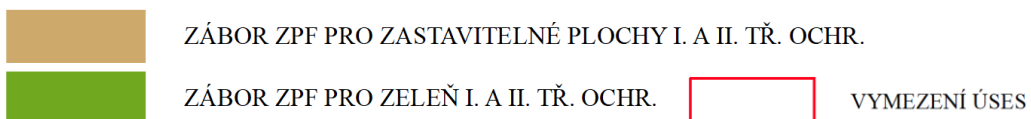
Obrázek 6: neaktualizovaný výkres bydlení a výkres vodního hospodářství a odpadů



Obrázek 7: neaktualizovaný výkres systému zeleně a aktuální výkres ÚSES

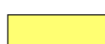


Obrázek 8: výkres záboru ZPF





Obrázek 9: kategorizace záplavových území

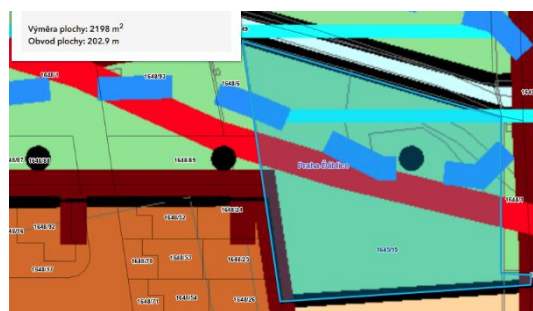


KATEGORIE C - PRŮTOČNÁ



KATEGORIE ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ  
VODNÍCH TOKŮ: D - AKTIVNÍ ZÓNA

## 2.2. ZMK – zeleň městská a krajinná



Obrázek 10: plocha ZMK

V ploše ZMK se nachází přibližně dle ÚP 2 198 m<sup>2</sup> z předmětných parcel. Odchylka může být ± 50 m<sup>2</sup>.

### **NÁVRHOVÝ HORIZONT**

#### **ZMK - zeleň městská a krajinná**

##### **Hlavní využití:**

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

##### **Přípustné využití:**

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

##### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchrané stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

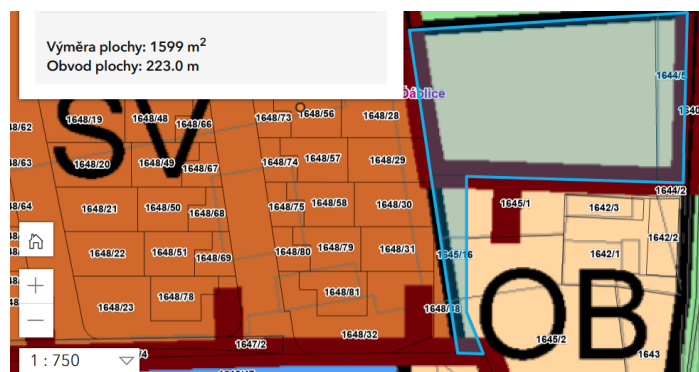
##### **Nepřípustné využití:**

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pro plochy všech typů zeleně ve městě platí tato pravidla a ustanovení:

1. Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:
  - a) v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;
  - b) v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.
2. V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.
3. Při povolování využití ploch, stavební činnosti a stavebních opatření, staveb a zařízení v plochách krajinné a městské zeleně, ve kterých je plovoucí nebo pevnou značkou definováno odlišné využití [viz též oddíl 3, pododdíl 3b) odstavce (8) - (10)], musí být zachován dominantní podíl hlavního a přípustného využití, ve kterém je značka umístěna.
4. Umísťování vodní plochy a suché nádrže (poldru) do ploch krajinné a městské zeleně lze posoudit jako podmíněně přípustné v odlišné poloze a tvaru za podmínky zachování jejich účelu a odpovídajícího plošného rozsahu [(viz též oddíl 3, pododdíl 3b) odst. (13) ].
5. V zastavitelných plochách, kde je plovoucí značkou ZP v kroužku vyjádřen požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř plochy s jiným způsobem využití, se takto umístěná plocha stává samostatnou plochou ZP - parkem, jehož plocha se nezapočítává do stanoveného koeficientu zeleně.
6. Velikost a tvar požadované parkové plochy závisí na celkové rozloze zastavitelné plochy, v níž je plovoucí značka umístěna:
  - a) do rozlohy 3 ha zastavitelné plochy je požadováno umístění plochy ZP různorodého tvaru, není však definována její minimální plocha ani poměr stran,
  - b) při rozloze 3 - 6 ha je požadována plocha 400 m<sup>2</sup> při poměru stran plochy max. 1 : 2,
  - c) při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1 600 m<sup>2</sup> při poměru stran plochy max. 1 : 2,
  - d) při rozloze 9 - 12 ha je požadována plocha min. 3 600 m<sup>2</sup>, kterou je přípustné rozdělit do dvou lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími,
  - e) při rozloze nad 12 ha je požadována plocha min. 6 400 m<sup>2</sup>, kterou je přípustné rozdělit do tří lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1 : 2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími.
7. Využití související s vymezeným funkčním využitím v plochách ZP (parks, historické zahrady a hřbitovy) a plochách ZMK (městská a krajinná zeleň) je přípustné pouze jako součást celkové koncepce předmětné plochy realizované současně s jejich zakládáním, případně v rámci jejich rekonstrukcí.
8. Celoměstský systém zeleně je vymezen ve výkresech č. 4 a č. 31.

## 2.3. OB – čistě obytné



Obrázek 11: plocha OB

V ploše OB – čistě obytné se nachází cca 1 599 m<sup>2</sup> z předmětných. Odchylka může být až ± 50 m<sup>2</sup>.

### NÁVRHOVÝ HORIZONT

#### OB - čistě obytné

##### Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

##### Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

##### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

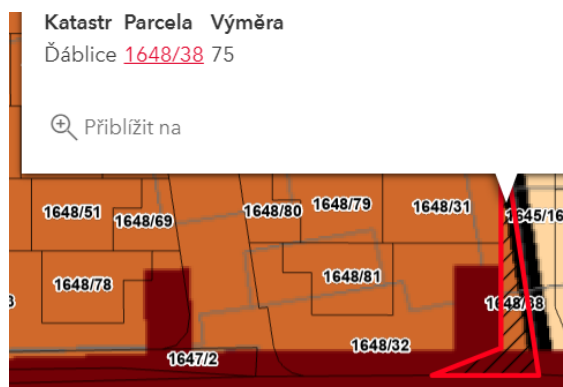
Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

##### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

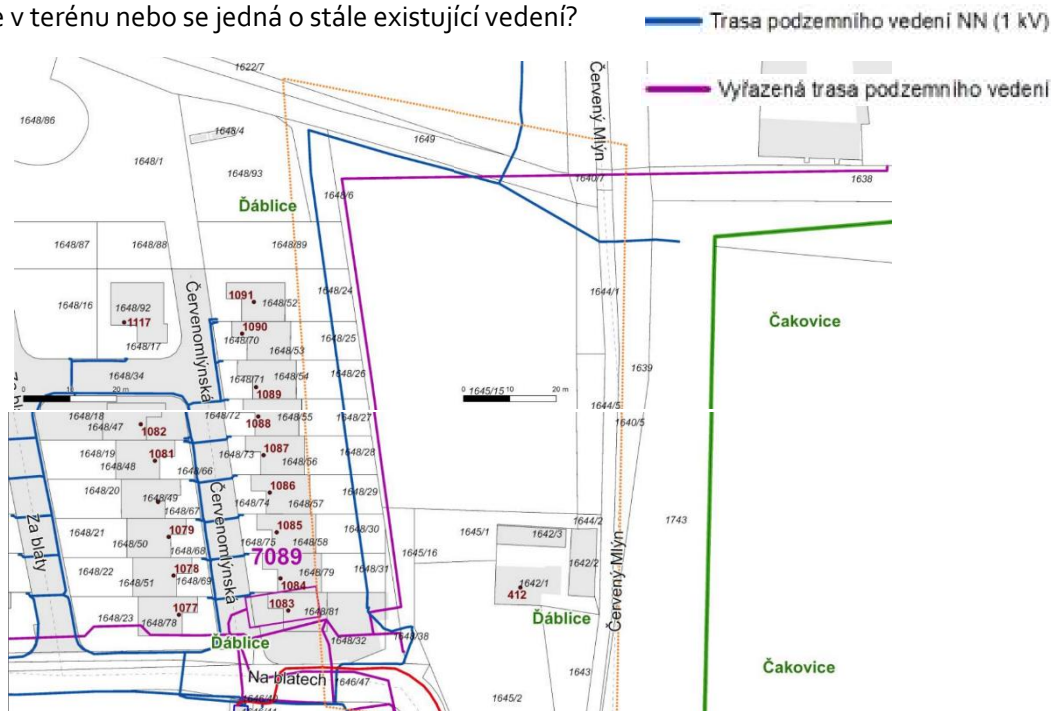
P. p. č. 1648/38 má výměru 75 m<sup>2</sup> a je dle ÚP celý v ploše SV. Plocha SV jako minoritní nebude řešena.



Obrázek 12: plocha SV

## 2.4. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci

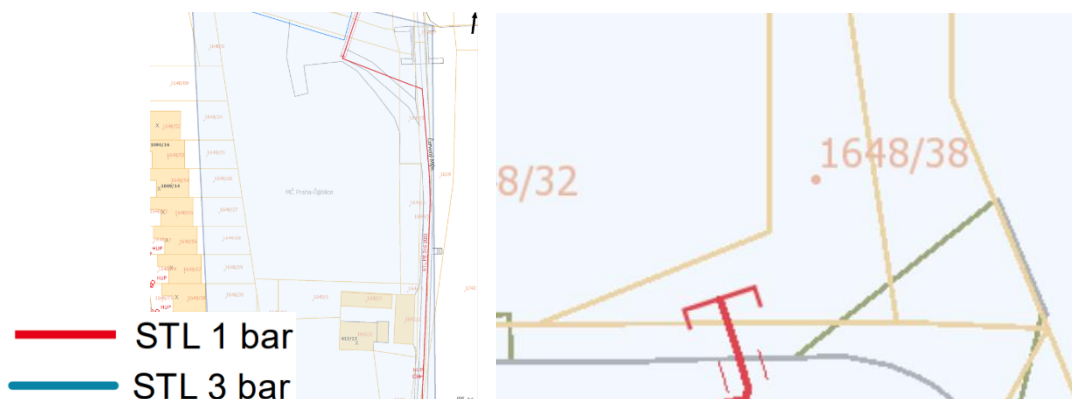
**Elektřina:** provozovatelem sítě je **PREdistribuce, a. s.** a podzemní vedení NN se nachází u příjezdu a na severovýchodě, resp. vyřazená trasa „vede“ přes pozemky. Doporučuji ověřit, jestli vyřazená trasa již neexistuje v terénu nebo se jedná o stále existující vedení?



Obrázek 13: situační zakres elektřina

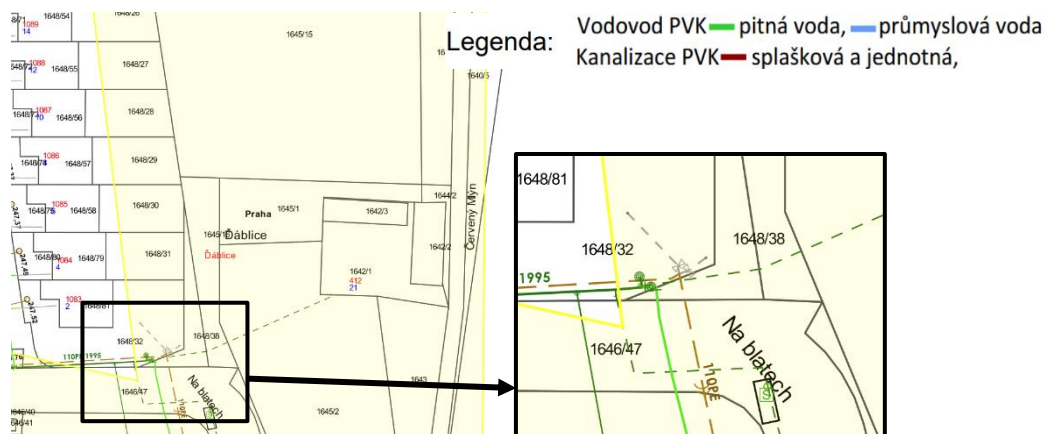
Před vlastní realizací stavby v ochranném pásmu distribuční soustavy PREdistribuce, je nezbytné získat Souhlas se zahájením výkopových prací. Vytyčení kabelových tras se provádí, pouze pokud se v zájmovém území nenachází geodeticky zaměřené trasy nebo je situace v mapě sítě nepřehledná a nedostatečně okótována.

**Plynovod** – provozovatelem je **Pražská plynárenská Distribuce, a.s.** a nachází se na parcelách středotlaké plynovody 1 až 3 bary s ochranným pásmem.



Obrázek 14: situační záznam plynovodu

**Vodovod a kanalizace** – nachází se na p. p. č. **1648/38**, poskytovatelem jsou **Pražské vodovody a kanalizace, a.s.** Konkrétně se dle vyjádření poskytovatele jedná o zařízení: kanalizace, sousední přípojky vodovodu a vodovodní řád DN < 500.



Obrázek 15: vodovod a kanalizace

**Telekomunikace** – poskytovatelem je **CETIN a.s.** a nenachází se.



Obrázek 16: situační záznam telekomunikace, vpravo trasy RRSS ADC Systems s.r.o. a modře Vodafone Czech Republic a.s.

Z inženýrských sítí se na pozemcích nachází elektřina, plynovod, vodovod i kanalizace. Telekomunikace je v teoretickém dosahu. Možnosti napojení a kapacity je v případě potřeby nutné řešit individuálně s poskytovateli.

### 3. Majetkové vztahy a omezení

Dle získaných informací z KN na pozemcích vážnou četná omezení vlastnických práv a jiné zápisy.

#### 3.1. Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona – U Mratínského potoka s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - U Mratínského potoka s.r.o.
Zahájení exekuce – U Mratínského potoka s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Platí shodně pro všechny parcely.

#### 3.2. Způsob ochrany nemovitosti

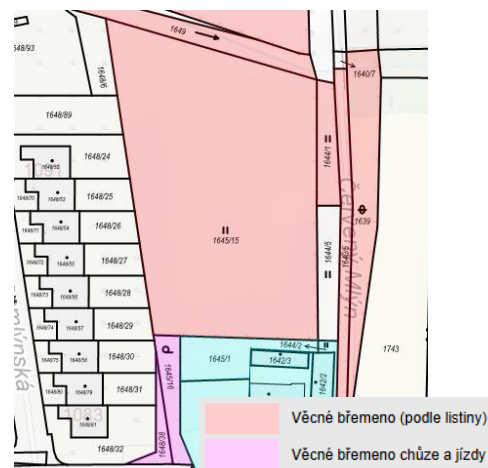
Název
zemědělský půdní fond*

\*ZPF platí pouze pro pozemky TTP a zahrady

#### 3.1. Seznam BPEJ

BPEJ a ZPF neplatí pro p. p. č. 1648/38 ostatní plochu

BPEJ	Výměra	Třída
<a href="#">20100</a>	200 + 3502 + 156	I.



Obrázek 17: věcná břemena

#### 3.2. Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)*
Věcné břemeno chůze a jízdy**
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

\* Platí pouze pro parcelu č. 1645/15

\*\* Platí pouze pro parcely č. 1645/16 a 1648/38

Pozemky jsou zatíženy věcnými břemeny, zástavním právem, zákazem zcizení a zatížení a s tím souvisejícími jinými zápisy a dalšími exekučními/insolvenčními zápisy. Kromě p. p. č. 1648/38 ostatní plochy jsou pozemky chráněny ZPF I. třídou (nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně).

## 4. Záplavové území a ÚAN

### 4.1. Záplavové území

Pozemky se nachází z části v záplavovém území Q5, Q20, Q100 a aktivní zóně záplavových území vodního toku Mratínský potok.



Obrázek 18: Záplavové území situace

### 4.2. Archeologická naleziště

Pozemky se nachází v pásmu významných archeologických nalezišť ÚAN II – území s důvodně předpokládaným výskytem archeologických nálezů.

ID SAS	35776
KATEGORIE	ÚAN II - pásmo
KRAJ	Hlavní město Praha, Středočeský kraj
OKRES	Praha-východ
OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Hlavní město Praha
OBEC	Bořanovice, Hovorčovice, Praha, Zdice
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Bořanovice, Brnky, Březiněves, Čakovice, Čimice, Dáblice, Dolní Chabry, Hovorčovice, Kobylysy, Letňany, Střížkov, Třeboradice, Zdice
POZNÁMKA K VYMEZENÍ	Pásmo ÚAN 2, kategorie Velké prahy - Praha 8 - Dáblice, Dolní Chabry, Březiněves.
DATUM SCHVÁLENÍ	12. 10. 2022
DATUM AKTUALIZACE	09. 06. 2023

Obrázek 19. předmětné pozemky 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.](#)

## 5. Úrodnost a BPEJ

Tato kapitola neplatí pro p. p. č. 1648/38 v druhu ostatní plochy. Zahrada a pozemky TTP mají evidovanou jednu shodnou BPEJ 2.01.00.

## 5.1. Třída ochrany a výnosnost půdy

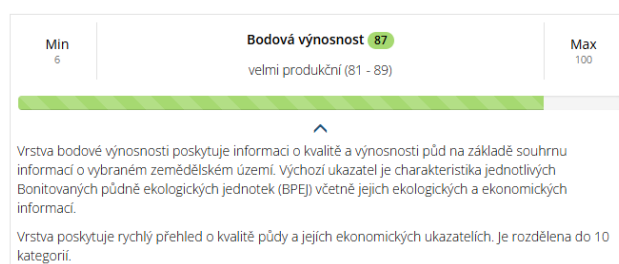


Černoze země převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v teplém, mírně suchém klimatickém regionu a velmi produkční.

**Pozemky jsou chráněny třídou I (nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně).**

### I. třída ochrany

Bonitně nejčinnější 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.



**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 produkční půdy.**

### Klimatický region: 2 - teplý, mírně suchý (T2)

Hledaná bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do druhého klimatického regionu, který je rozšířen ve středních Čechách (východních od Vltavy po Kutnou Horu), dále v severozápadních Čechách. Na Moravě západní a severní část Dyjskosvrateckého úvalu od Znojma po Brno a jižní část Vyškovské brány.



Charakteristika regionu	Rozsah hodnot
☉ Suma teplot nad 10 °C	2600 - 2800
☉ Průměrná roční teplota °C	8 - 9
☉ Průměrný úhrn srážek (mm)	500 - 600
☉ Pravděpodobnost suchých vegetačních období v %	20 - 30
☉ Vlahová jistota ve vegetačním období	2 - 4

Půdotvorný substrát spraše

Skupina půdních typů černoze země

## 5.2. 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 <sup>-1</sup>	<b>B</b> - půdy se střední rychlostí infiltrace
Infiltrace a propustnost	0.10 - 0.15 mm.min <sup>-1</sup>	střední
Retenční vodní kapacita	od 320 l.m <sup>-2</sup>	vyšoká
Využitelná vodní kapacita	od 200 l.m <sup>-2</sup>	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	25 - 27	nížká
Ohroženost utužením	zanedbatelná	zanedbatelná
Potenciální ohroženost větrnou erozí	8	půdy mírně ohrožené

Informace o mírné ohroženosti větrnou erozí není dogmatická, při správném zacházení s půdou a aplikaci např. regenerativního způsobu hospodaření lze dlouhodobě docílit i mnohonásobně lepších výsledků než z rozboru.

## 5.3. Sklonitost a skelet

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

Sklonitost	úplná rovina, rovina	sklon 0 - 3 °
Orientace k světovým stranám	rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)	-

— Skeletovitost a hloubka půdy: 0 - bezskeletovitá, s příměsí / půda hluboká

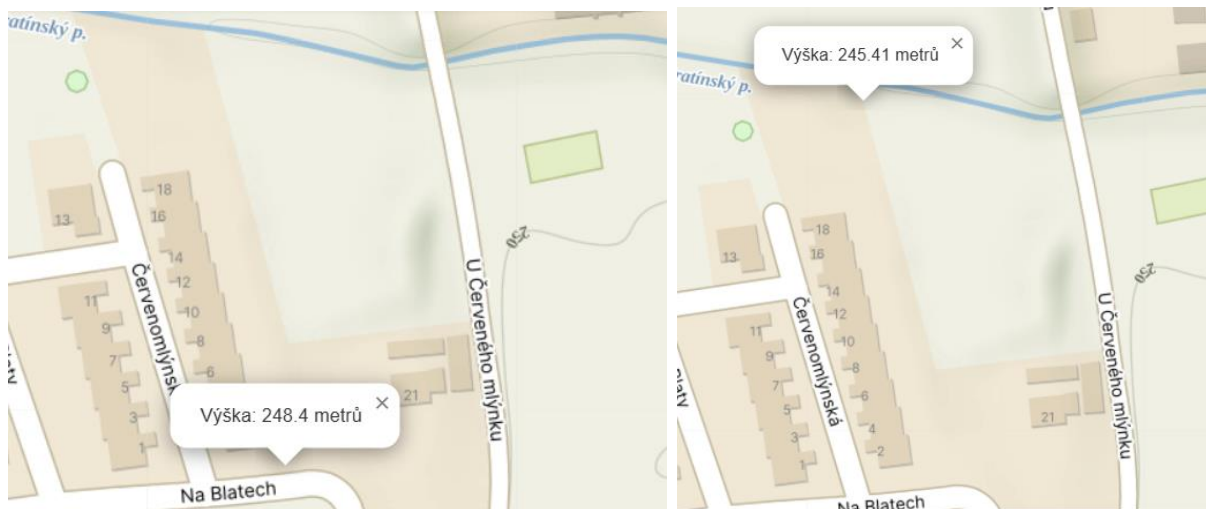
Skeletovitost	bezskeletovitá, s příměsí	s celkovým obsahem skeletu do 10 %
Hloubka půdy	půda hluboká	hloubka od 60 cm

Sklonitost pozemků je udávána v rozmezí 0–3 stupňů jako rovina, úplná rovina se všesměrnou orientací k jihu (jihozápad až jihovýchod), východu a západu (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), severu (severozápad až severovýchod).

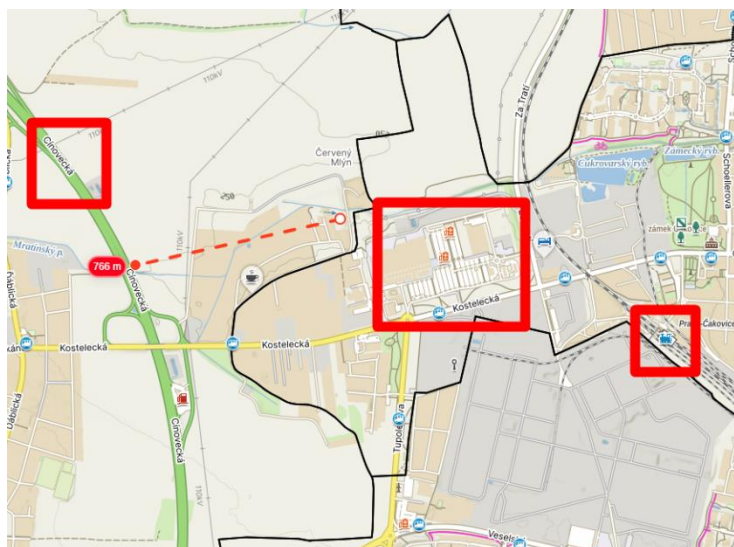
## 6. Orientace pozemku a okolí

Dle světových stran a vrstevnic jsou pozemky s převažujícím severozápadním velmi mírným sklonem okolo 1,5 stupňů. Nadmořská výška se pohybuje od cca 245,4 m. n. m. po cca 248,4 m. n. m. Průměrné stoupání/klesání na 10 metrů je okolo 0,25 metrů.

V Ďáblicích žije přibližně 3 750 obyvatel (2021). V Praze žije přibližně 1 397 880 obyvatel (2025).



Obrázek 20: orientace a vrstvy



Obrázek 21: rušivé vlivy okolí

Kromě běžného sousedského/městského hluku lze očekávat obecnou mírně zvýšenou hladinu hluku kvůli nedaleké silnici I. třídy I/8 přecházející v D8, nákupnímu centru, drážnímu systému a dalším. Letištní systém Praha-Letňany a Kbely jsou vzdáleny cca 2,5 a 4 km.

## 7. Závěrem:

- **Veřejná příjezdová cesta** navazuje na předmětné pozemky z ulice Na Blatech i U Červeného mlýnku. V několika místech se komunikace katastrálně zužuje na nevyhovující šířku a podílové spoluvlastnictví města a soukromých osob.
- Z **inženýrských sítí** se na pozemcích nachází elektřina, plynovod, vodovod i kanalizace. Telekomunikace je v teoretickém dosahu. Možnosti napojení a kapacity je v případě potřeby nutné řešit individuálně s poskytovateli.
- Na parcelách se nacházejí **vzrostlé stromy nebo zapojený porost**. V případě kácení vzrostlých stromů: O povolení nemusíte žádat v případě, že chcete kácet dřeviny o obvodu kmene do 80 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí. Je ale třeba si dát pozor také na případ, kdy sice dřeviny těchto rozměrů nedosahují, ale tvoří souvislý, tzv. zapojený porost dřevin. Souvislý porost dřevin můžete kácet bez povolení pouze, pokud celková plocha kácených porostů nepřesahuje 40 m<sup>2</sup>.
- Parcely se nachází z části v **záplavovém území** Q<sub>5</sub>, Q<sub>20</sub>, Q<sub>100</sub> a aktivní zóně záplavových území vodního toku Mratínský potok.
- Pozemky jsou zatíženy **věcnými břemeny, zástavním právem, zákazem zcizení a zatížení** a s tím souvisejícími jinými zápisy a dalšími **exekučními/insolvenčními zápisy**. Kromě p. p. č. 1648/38 ostatní plochy jsou pozemky chráněny ZPF I. třídou.
- **Vynětí ZPF I. třídy** (nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně) zpravidla bývá problematické. Dle ÚP – mapové aplikace město počítá se záborem půdy I. třídy. Vyjadřuje se odbor ŽP, doporučuji zjistit předběžné stanovisko k vynětí.
- Předmětné parcely se nachází v aktuálně platné **zranitelné oblasti**. Zranitelné oblasti jsou vodním zákonem definovány jako území, kde se vyskytují: povrchové nebo podzemní vody, zejména využívané nebo určené jako zdroje pitné vody, v nichž koncentrace dusičnanů přesahuje hodnotu 50 mg/l nebo mohou této hodnoty dosáhnout.
- Pozemky se ve znění mapové aplikace k 26.2.2026 nachází z části v zastavěném/zastavitelném území s využitím plochy jako OB – čistě obytné (pro p. p. č. 1648/38 jako SV – všeobecné smíšené) a z části v nezastavěném mimo zastavěné území v ploše ZMK – zeleň městská a krajinná v celoměstském systému zeleně.
- V ploše ZMK se nachází přibližně dle ÚP 2 198 m<sup>2</sup> z předmětných parcel. Odchylka může být ± 50 m<sup>2</sup>. V ploše OB – čistě obytné se nachází cca 1 599 m<sup>2</sup> z předmětných. Odchylka může být až ± 50 m<sup>2</sup>.
- Dle ÚP a [kap. 2.1. a 2.3.](#) je **hlavním využitím plochy ZMK městská a krajinná zeleň** s rekreační funkcí (parky, louky, hřiště, stezky). **Přípustná** je drobná zahradní architektura a vodní plochy. **Podmíněně** lze umístit parkoviště, zahradní restaurace, rozhledny či nezbytnou technickou infrastrukturu, pokud nenaruší celoměstský systém zeleně (CSZ). **Nepřípustné** jsou stavby a činnosti v rozporu s přírodní a rekreační funkcí území.
- Podmínky a prostorová regulace stanovuje:
  - Nezastavitelnost: Plocha je součástí CSZ; stavby nesmí způsobit významný úbytek veřejně přístupné zeleně.
  - Min. rozměry parků: U ploch nad 3 ha jsou dány minimální rozměry (např. 3–6 ha min. 400 m<sup>2</sup>, 6–9 ha min. 1 600 m<sup>2</sup>) s poměrem stran max. 1 : 2.
  - Realizace: Doplnkové stavby (restaurace apod.) jsou přípustné pouze jako součást celkové koncepce zakládání či rekonstrukce plochy.
  - Důraz je kladen na ochranu rostlého terénu a propojování zeleně formou alejí.

- Dle ÚP a [kap. 2.1. a 2.3.](#) je **hlavním využitím** plochy OB čistě obytné bydlení. **Přípustné** jsou školky, ambulance, sociální služby, zeleň a nezbytná infrastruktura. **Podmíněně** lze umístit sportoviště, obchody do 300 m<sup>2</sup>, garáže, ubytování, kulturu či nerušící služby, pokud nenaruší pohodu bydlení. **Nepřípustné** je využití neslučitelné s charakterem lokality a cíli územního plánování.
- Podmínky a prostorová regulace stanovuje:
  - Dominantní funkce: U doplňkových aktivit (administrativa, ubytování, stravování) musí být zachován většinový podíl bydlení.
  - Sousedství s OV: Využití pro drobnou výrobu a větší obchody (do 2 000 m<sup>2</sup>) je možné jen při přímém sousedství s plochou všeobecně obytnou (OV).
  - Kvalita prostředí: Podmíněně stavby nesmí snížit kvalitu každodenní rekreace a pohody bydlení v dotčeném území.
  - Přípustná jsou i liniová vedení technické infrastruktury a zařízení pro provoz PID.
- Jelikož se pozemky nachází v ÚAN II území s **důvodně předpokládaným výskytem archeologických nálezů**, je nutné v souladu s § 22 odst. 2) zákona 20/1987 Sb. o státní památkové péči oznámit Archeologickému ústavu AV ČR záměr provádět v tomto území stavební činnost nebo jinou činnost, při níž mohou být ohroženy archeologické nálezy. [Online formulář pro oznámení.](#)
- Doporučuji podat žádost o předběžnou informaci na příslušný stavební úřad.

S přáním pěkných dnů