

Objednavatel: Ing. Eva Jeřábková

jerabkova@prokonzulta.cz

č. RP25/14071



Rozbor  
pozemků

Vypracoval: Ing. Daniel Jiříček  
Zpracováno dne: 14.7.2025

# Obsah

<b>1. KATASTR NEMOVITOSTÍ</b>	<b>3</b>
1.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE K POZEMKU	3
1.2. PŘÍJEZDOVÁ CESTA	4
1.3. VLASTNÍCI DLE KN	4
<b>2. ÚZEMNÍ PLÁN</b>	<b>4</b>
2.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4
2.2. LP – LOUKY A PASTVINY A KZ – KRAJINNÁ ZELEŇ	6
2.3. VYJÁDŘENÍ POSKYTOVATELŮ IS K JEJICH EXISTENCI	7
<b>3. MAJETKOVÉ VZTAHY A OMEZENÍ</b>	<b>8</b>
3.1. JINÉ ZÁPISY	8
3.2. ZPŮSOB OCHRANY NEMOVITOSTI	8
3.3. SEZNAM BPEJ	8
3.4. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	9
<b>4. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ, LPIS, CHKO, CHOPAV</b>	<b>9</b>
4.1. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	9
4.2. VEŘEJNÝ REGISTR PŮDY	9
4.3. CHRÁNĚNÁ KRAJINNÁ OBLAST LUŽICKÉ HORY	10
4.4. CHRÁNĚNÉ OBLASTI PŘIROZENÉ AKUMULACE VOD	10
<b>5. ÚRODNOST A BPEJ</b>	<b>11</b>
5.1. TŘÍDA OCHRANY A VÝNOSNOST PŮDY	11
5.2. KLIMATICKÝ REGION: 8 - MÍRNĚ CHLADNÝ, VLHKÝ (MCH)	11
5.3. HLAVNÍ PŮDNÍ JEDNOTKA A DALŠÍ INFORMACE	12
5.4. SKLONITOST A SKELET	13
<b>6. ORIENTACE POZEMKU A OKOLÍ</b>	<b>13</b>
<b>7. ZÁVĚREM:</b>	<b>15</b>

# 1. Katastr nemovitostí

**Zadání:** Proším o rozbor plus na pozemky zapsané na příloženém LV 546, k.ú. Krompach.

*Zdroj: e-mailová komunikace*

## 1.1. Základní údaje k pozemku

Předmětné pozemky se nachází v nadmořské výšce cca 494 m. n. m. a u p. p. č. 281/2 cca 574 m. n. m. v obci Krompach v okrese Česká Lípa v Libereckém kraji na hranici s Německem. Pozemky jsou s mírným až středním sklonem okolo 7 stupňů.



Obrázek 1: předmětné nemovitosti

### Výměra:

p. p. č. st. 384 má výměru 454 m<sup>2</sup> a je vedený v druhu zastavěná plocha a nádvoří s využitím jako zbořeniště

p. p. č. st. 388 má výměru 68 m<sup>2</sup> a je vedený v druhu zastavěná plocha a nádvoří s využitím jako zbořeniště

p. p. č. 281/2 má výměru 930 m<sup>2</sup> a je vedený v druhu ostatní plochy s využitím neplodná půda

p. p. č. 1310/4 má výměru 20367 m<sup>2</sup> a je vedený v druhu TTP

p. p. č. 1317/2 má výměru 153 m<sup>2</sup> a je vedený v druhu ostatní plochy s využitím neplodná půda

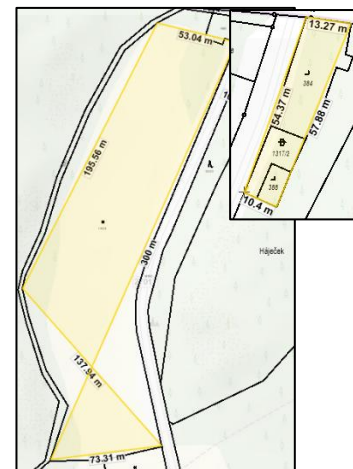
**Pozemky nejsou celek a jsou nepravidelných tvaru.**

**Šířka:** soubor pozemků cca 10,4 až 13,3 metrů a p. p. č. 1310/4

cca 53 až 73,3 metrů viz přibližný zákres a detail vpravo

**Délka:** souboru pozemků cca 54,3 až 57,8 metrů a p. p. č. 1310/4 cca 280 až 309 metrů viz přibližný zákres a detail vpravo

P. p. č. 281/2 velikosti stran na trojúhelník cca 36,4 až 48,8 metrů



Obrázek 2: šířka a délka pozemku dle KN



Obrázek 3: šířka a délka dle KN

## 1.2. Příjezdová cesta

Příjezdová cesta k souboru pozemků a TTP na protější straně je katastrálně zajištěná navazující veřejnou silnicí na p. p. č. 1810/2 s vlastnickým právem pro Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec a p. p. č. 281/2 navazuje ostatní komunikace na p. p. č. 1918 s vlastnickým právem pro obec Kropach, č. p. 49, 47157 Kropach. Z mapových podkladů lze vidět, že obě komunikace jsou asfaltové s jedním jízdním pruhem. Na p. TTP p. č. 1310/4 se nachází výhybny a na p. p. č. 281/2 je s největší pravděpodobností vybudované odstavné parkoviště popř. točna.



Obrázek 4: příjezdové cesty zeleně, panoramata vlevo pohled ze severu, vpravo ze západu (z 22.6.2022)

## 1.3. Vlastníci dle KN

### Vlastnické právo

TRANG-DAT spol. s r.o. v likvidaci, Tyršova 521, 40747 Varnsdorf

Parcely má ve výlučném vlastnictví TRANG-DAT spol. s r.o. v likvidaci.

## 2. Územní plán

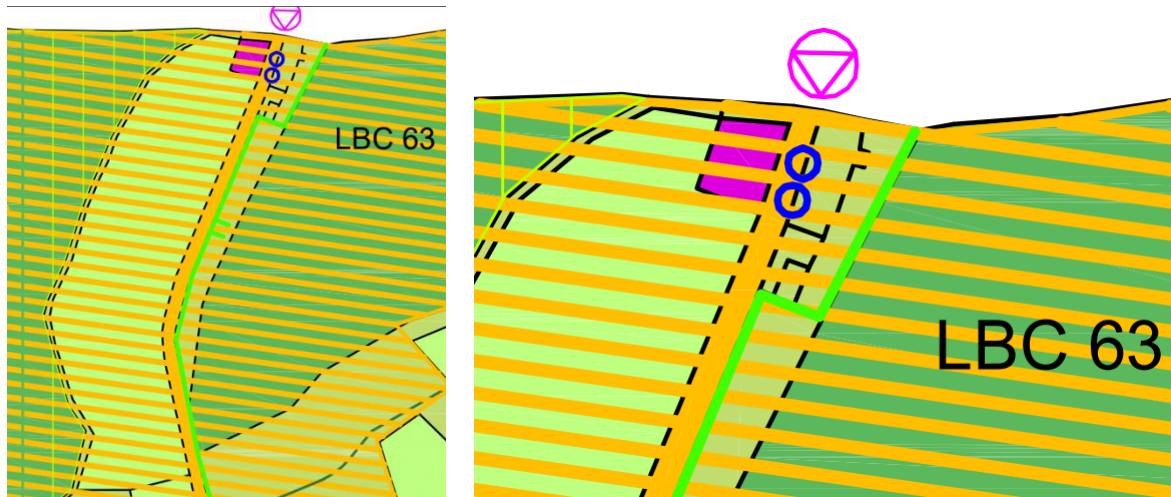
### 2.1. Základní údaje

Aktuální je územní plán po změně č. 2 obce Kropach – schválený 09.09.2015 usnesením ZO, nabytí účinnosti 27.05.2016 usn. ZO č. 3/2016 ze 4.5.2016, bod C.a, 3.1. Územní plán je vyvěšený na úřední desce obce od 22.11.2018. Na webových stránkách je k dispozici pouze koordinační výkres z r. 2009, po ověření s obcí mi bylo sděleno, že tento je aktuální po změně č.2.

**Právě probíhá změna č. 3 a 4.** Doporučuji sledovat.

Pozemky se nachází v nezastavěném území v plochách zemědělských LP – louky a pastviny a KZ – krajinná zeleň (neplodná půda, mokřiny), zatravněné plochy vysoký nálet.

Většina parcel je součástí veřejně prospěšného opatření lokálního biocentra LBC63 U závory (čísla parcel: 1305/1, 1310/4, 1317/3, 1318, 1498/5, 1310/10, 1310/2).



Obrázek 5: územní plán koordinace

## PLOCHY NEZASTAVITELNÉ

VZ			VEŘEJNÁ ZELEŇ
LP			LOUKY A PASTVINY
OV			OBČANSKÉ VYBAVENÍ
			CYKLISTICKÁ TRASA
			HRANIČNÍ PŘECHOD /PĚŠÍ A CYKLO/
			ZONACE CHKO
			LOKÁLNÍ BIOCENTRUM



Obrázek 6: územní plán koordinace

## OCHRANNÁ PÁSMA NEVYJÁDRITELNÁ V MĚŘÍTKU VÝKRESU

OCHRANNÉ PÁSMO TELEKOMUNIKAČNÍCH KABELŮ - 1,5 m

OCHRANNÉ PÁSMO VODOVODNÍCH ŘADŮ - 1,5 m

### 2.2. LP – louky a pastviny a KZ – krajinná zeleň

#### NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (§ 14, vyhl. č. 501/2006)

VZ \_\_\_\_\_ veřejná zeleň

LP \_\_\_\_\_ louky a pastviny

KZ \_\_\_\_\_ krajinná zeleň (neplodná půda, mokřiny), **zatravněné plochy vysoký nálet**

Hlavní využití:

- území určená pro intenzivní i extenzivní hospodaření se zemědělskými travními porosty nebo činnosti a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí;
- plochy mimo ZÚ, ZP a mimo ÚSES;
- zahrady mimo zastavěné území.

Přípustné využití:

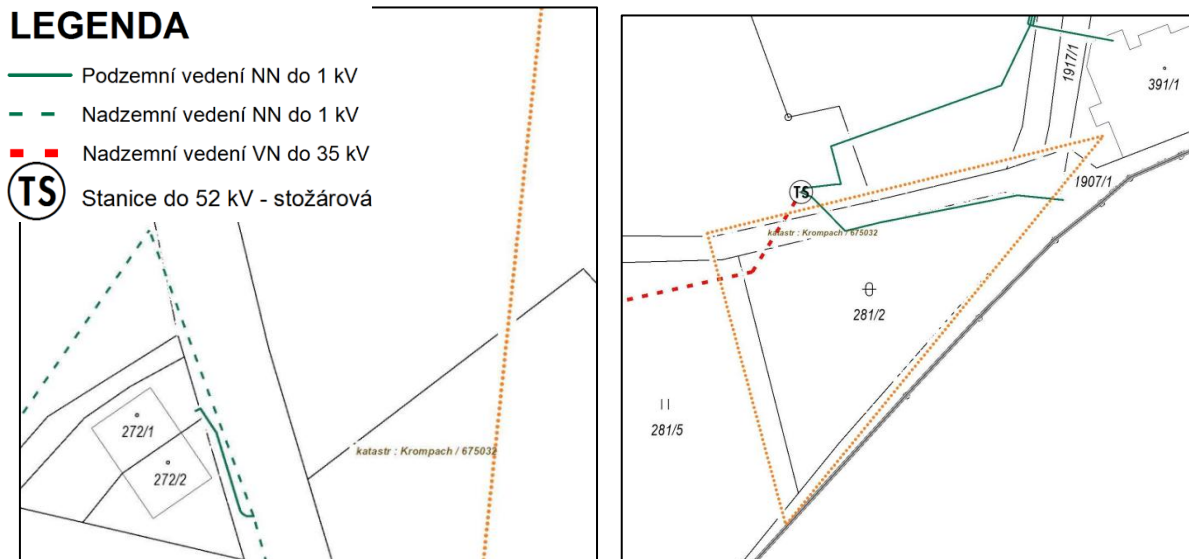
- protierozní opatření /budování záchytných příkopů kolem ohrožených pozemků, obdělávaných nebo zatravněných průlehů, terasování svažitých pozemků a znovuzřízení mezí/;
- provádět změny kultur na pastviny, louky, sady, ornou půdu za splnění všech zákonných podmínek;
- změna funkce na pozemky určené k plnění funkcí lesa – zalesnění.

Podmíněné využití:

- zřizovat a provozovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobení přilehlého území, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu území;
- umisťovat dočasné stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti /seníky, včelíny, silážní jámy, napáječky, krmelce apod./.

### 2.3. Vyjádření poskytovatelů IS k jejich existenci

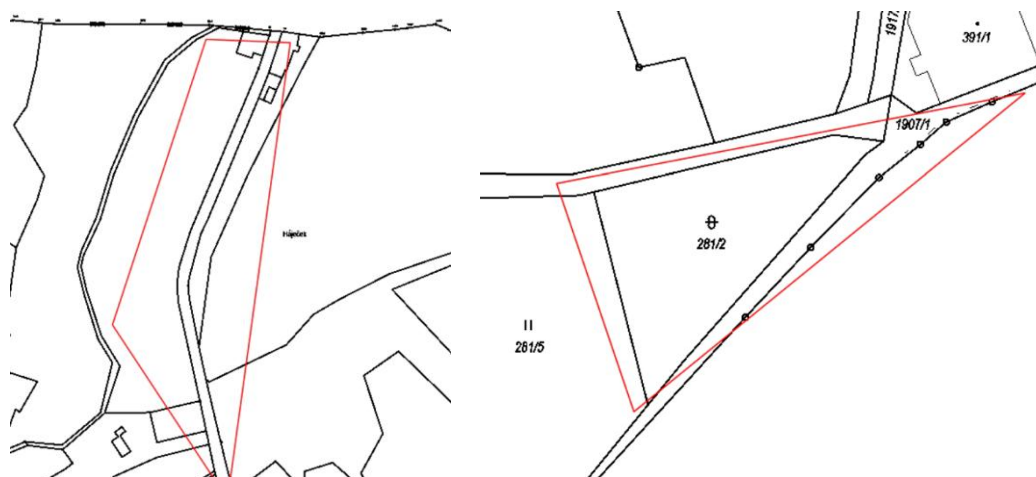
**Elektřina:** provozovatelem sítě je **ČEZ Distribuce, a. s.** a nejbližší elektřina k souboru pozemků je nadzemní vedení NN u č. ev. 13. Na samostatném p. p. č. 281/2 se nachází jak nadzemní vedení VN s ochranným pásmem, tak i podzemní vedení NN a přes cestu stožárová trafostanice s OP.



Obrázek 7: situační zakres elektřina

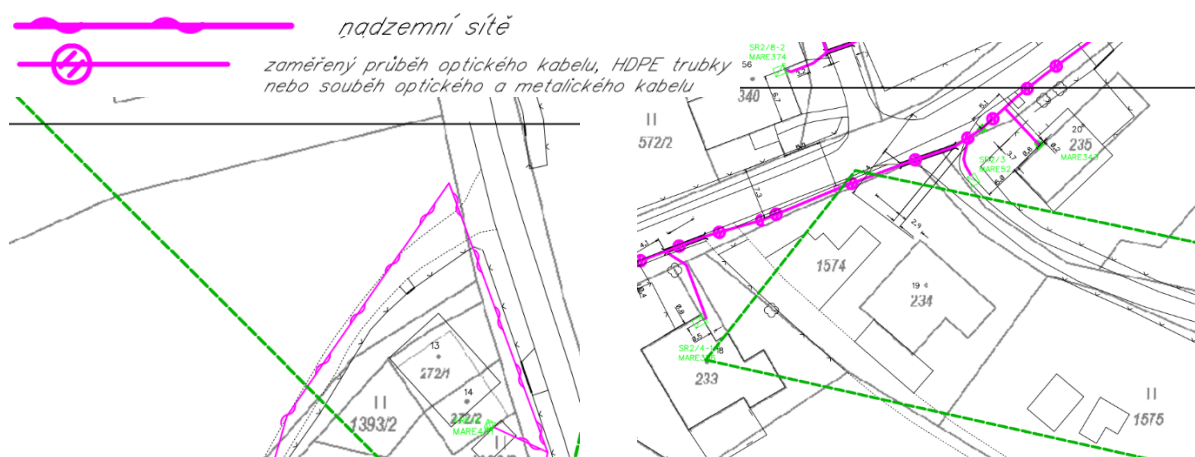
**Plynovod** – provozovatelem v okresní České Lípě je **GasNet s.r.o.** a **nenachází se.**

**Vodovod a kanalizace** – **nenachází se?**, dle územního plánu je navrženo dokončení zásobení pitnou vodou pro všechny stávající obyvatele. Obec vybudovala postupně jednotnou kanalizaci a kanalizační čistírnu. **Čeká na vyjádření.**



Obrázek 8: vodovod a kanalizace

**Telekomunikace** – poskytovatelem je **CETIN a.s.** a **nenachází se**, u souboru pozemků obdobně jako elektřina je nejbližší vedení u č. ev. 13 a u samostatného pozemku u č. p. 19.



Obrázek 9: situační zákres telekomunikace

Inženýrské sítě nejsou zajištěny, kromě elektřiny na p. p. č. 281/2. Případné možnosti napojení je potřeba řešit zvlášť s poskytovateli. **VaK čeká na vyjádření.**

### 3. Majetkové vztahy a omezení

Dle získaných informací z katastru nemovitostí na pozemcích nevázne žádné věcné břemeno ani jiné omezení vlastnického práva, jen způsoby ochrany ZPF a rozsáhlé chráněné území.

#### 3.1. Jiné zápisy

Typ
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

#### 3.2. Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond*

\* platí pouze pro p. p. č. 1310/4

#### 3.3. Seznam BPEJ

BPEJ platí pouze pro p. p. č. 1310/4

BPEJ	Výměra	Třída
85211	20367	IV.

### 3.4. Omezení vlastnického práva

#### Typ

Nejsou evidována žádná omezení

Ochrana ZPF a záznam BPEJ platí pouze pro trvalý travní porost, pozemek je chráněný zemědělským půdním fondem – konkrétně třídou IV. (podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou). Všechny předmětné pozemky se nachází v rozsáhlém chráněném území.

## 4. Záplavové území, LPIS, CHKO, CHOPAV

### 4.1. Záplavové území

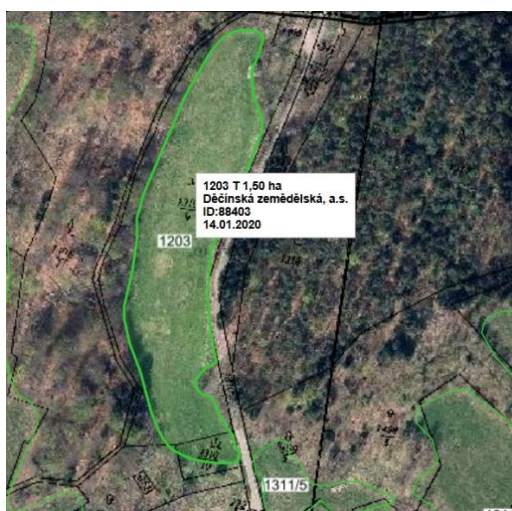
Pozemky se **nenachází** v záplavovém území ani aktivní zóně záplavových území vodních toků, nejbližší záplavové území je velmi vzdálené viz mapa níže.



Obrázek 10: Záplavové území není

### 4.2. Veřejný registr půdy

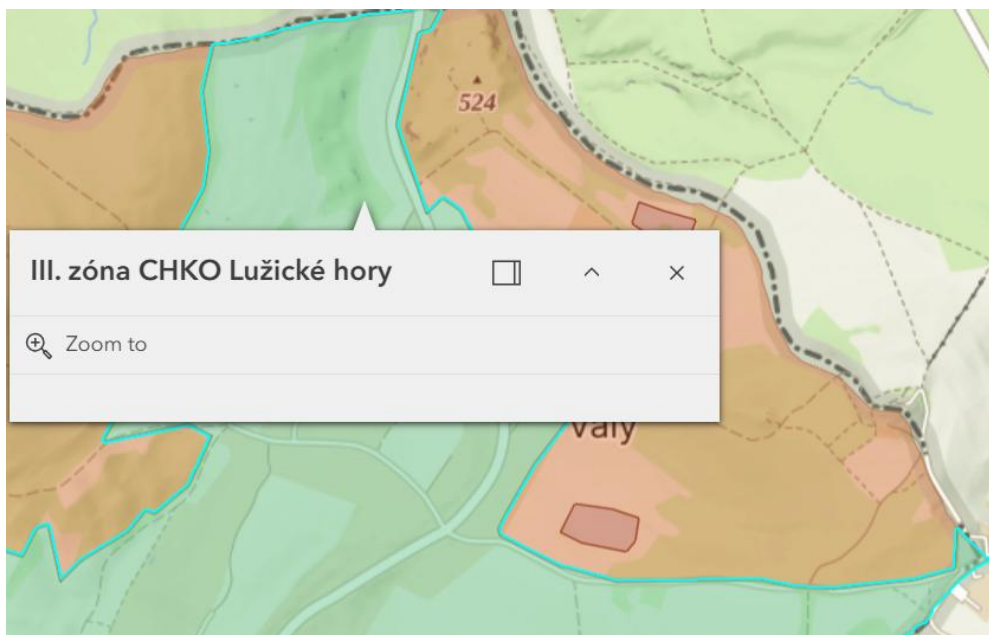
Pozemek trvalé travní plochy obhospodařuje Děčínská zemědělská a.s. v režimu certifikovaného ekologického zemědělství. Otázkou je existence pachtovní smlouvy a její výpovědní doba?



Obrázek 11. veřejný registr půdy

### 4.3. Chráněná krajinná oblast Lužické hory

Všechny předmětné nemovitosti se nachází ve III. zóně CHKO Lužické hory.

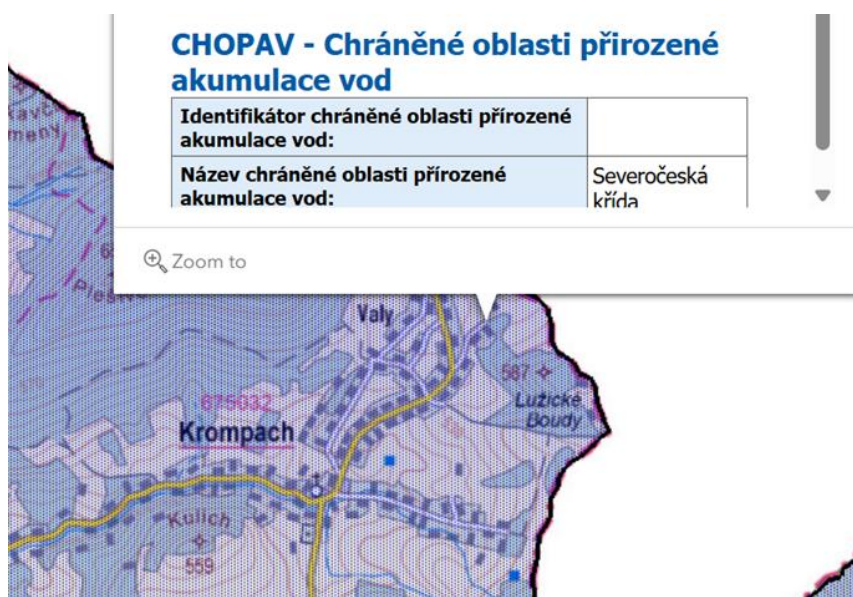


Obrázek 12: CHKO zonace

**Popis III. zóny:** je tvořena většinou loukami, menšími částmi lesů a některých obcí. Ve vesnických sídlech se často nacházejí prvky lidové architektury, především různé formy tzv. severočeského typu roubeného domu. Mozaikou těchto prvků vzniká typický krajinný ráz Lužických hor.

### 4.4. Chráněné oblasti přirozené akumulace vod

Předmětné parcely se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod Severočeská křída. V těchto oblastech jsou zakázány činnosti narušující vodní režim jako odlesňování, odvodňování, povrchová těžba apod.



Obrázek 13: CHOPAV Severočeská křída

## 5. Úrodnost a BPEJ

Tato kapitola platí pouze pro p. p. č. 1310/4 v druhu TTP.

### 5.1. Třída ochrany a výnosnost půdy

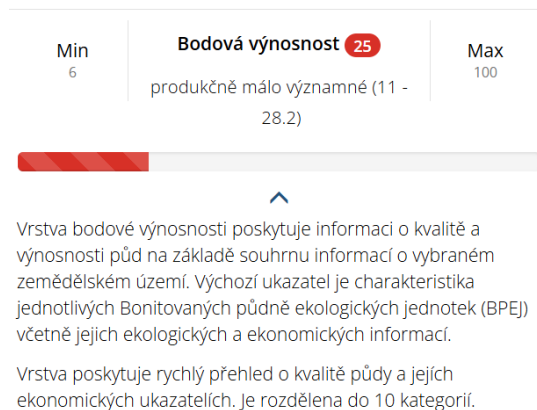


Pseudogleje převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně chladném klimatickém regionu a produkčně málo významné.

**Pozemek je chráněný třídou IV (podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou)**

#### 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 produkčně málo významné půdy.**

### 5.2. Klimatický region: 8 - mírně chladný, vlhký (MCH)

Hledaná bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do osmého klimatického regionu, jež zahrnuje všechna podhůří v nadmořské výšce zpravidla nad 550 m. Jeho plocha je zhruba totožná s vrchovinou oblastí stanovištních jednotek. Zaujímá nižší část Krušných hor a Českého lesa, Šumavské podhůří, nejvyšší část Českomoravské vrchoviny, Bílých Karpat, Javorníků a Hostýnských vrchů, nižší část Moravskoslezských Beskyd, nižší část Nížkého Jeseníku, Orlické podhůří, Frýdlantskou pahorkatinu atd. Části tohoto klimatického regionu v severovýchodní Moravě nejsou zejména srážkově

sjednocené jako části ostatní (značně vyšší humidita), nebylo však nutno tento region dělit, protože tyto oblasti se liší rovněž svým geologickým substrátem a nemohou být tudíž ve stejné bonitované půdně ekologické jednotce. "



8. KLIMATICKÝ REGION

Charakteristika regionu	Rozsah hodnot
☉ Suma teplot nad 10 °C	2000 - 2200
☉ Průměrná roční teplota °C	5 - 6
☉ Průměrný úhrn srážek (mm)	700 - 800
☉ Pravděpodobnost suchých vegetačních období v %	0 - 5
☉ Vláhová jistota ve vegetačním období	nad 10

Genetický půdní představitel dle KPP (pseudoglej modální (PGm), pseudoglej kambický (PGk), kambizem oglejená (KAg)).

### 5.3. Hlavní půdní jednotka a další informace

Půdy s nízkou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy s málo propustnou vrstvou v půdním profilu a půdy jílovitohlinité až jílovité.

Hydropedologická charakteristika	Rozsah hodnot	Kategorie
☉ Hydrologická skupina	0.05 - 0.1 mm.min <sup>-1</sup>	C - půdy s nízkou rychlostí infiltrace
☉ Infiltrace a propustnost	0.05 - 0.10 mm.min <sup>-1</sup>	nižší střední
☉ Retenční vodní kapacita	160 - 220 l.m <sup>-2</sup>	střední
☉ Využitelná vodní kapacita	150 - 199 l.m <sup>-2</sup>	vyšší střední

#### Vláhovost k zamokření, vysychání

☉ Trvale zamokřená půda	ne
☉ Periodicky zamokřená půda	ano
☉ 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	vyšší
☉ Ohroženost utužením	nižší střední	nižší střední
☉ Potenciální ohroženost větrnou erozí	0	bez ohrožení

Informace o vysoké ohroženosti acidifikací a nižším středním ohrožení utužením není dogmatická, při správném zacházení s půdou a aplikaci např. regenerativního způsobu hospodaření lze dlouhodobě docílit i mnohonásobně lepších výsledků než z rozboru. Ohroženost větrnou erozí je bez ohrožení.

## 5.4. 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)	-

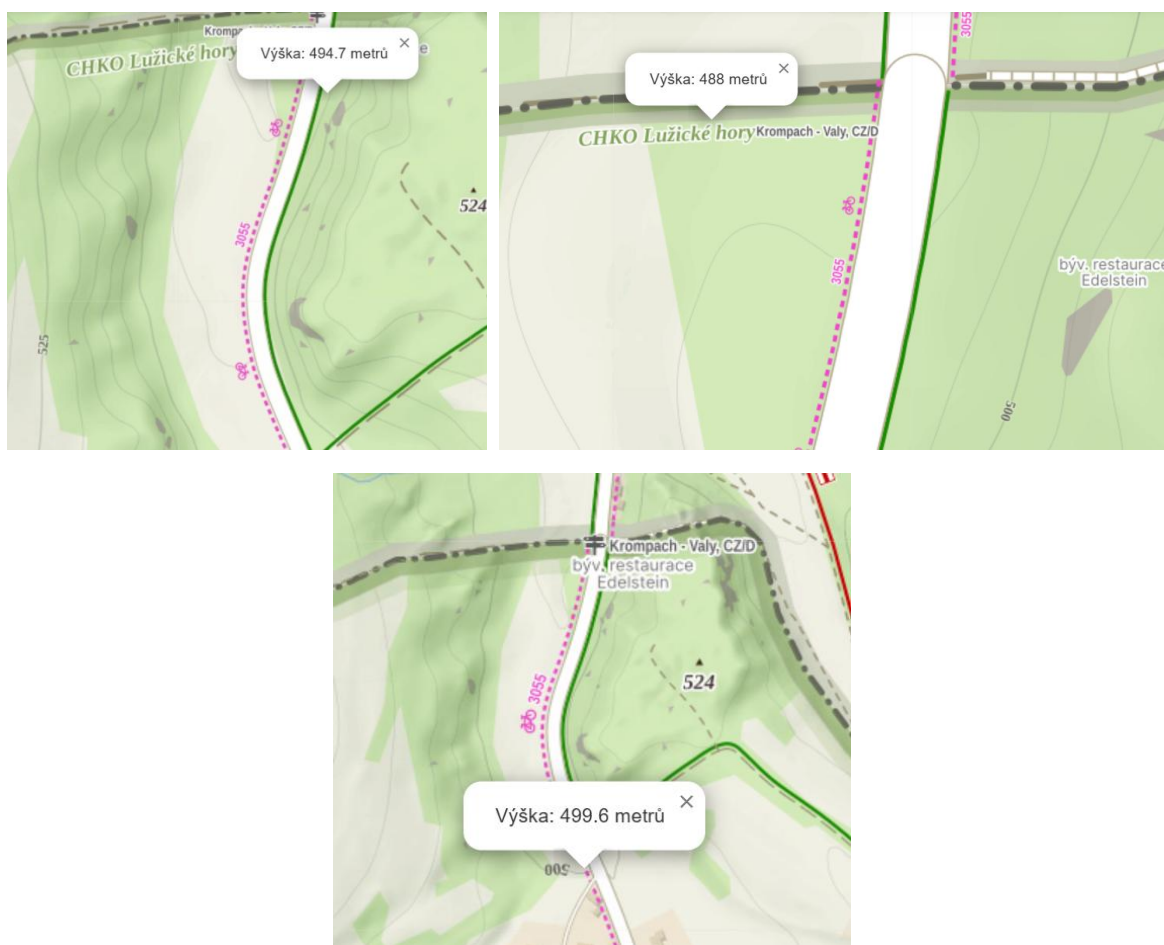
— Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká

● Skeletovitost	bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá	s celkovým obsahem skeletu do 25 %
● Hloubka půdy	půda hluboká, půda středně hluboká	hloubka od 30 cm

Sklonitost pozemku je udávána v do 7 stupňů s mírným sklonem a všesměrnou expozicí.

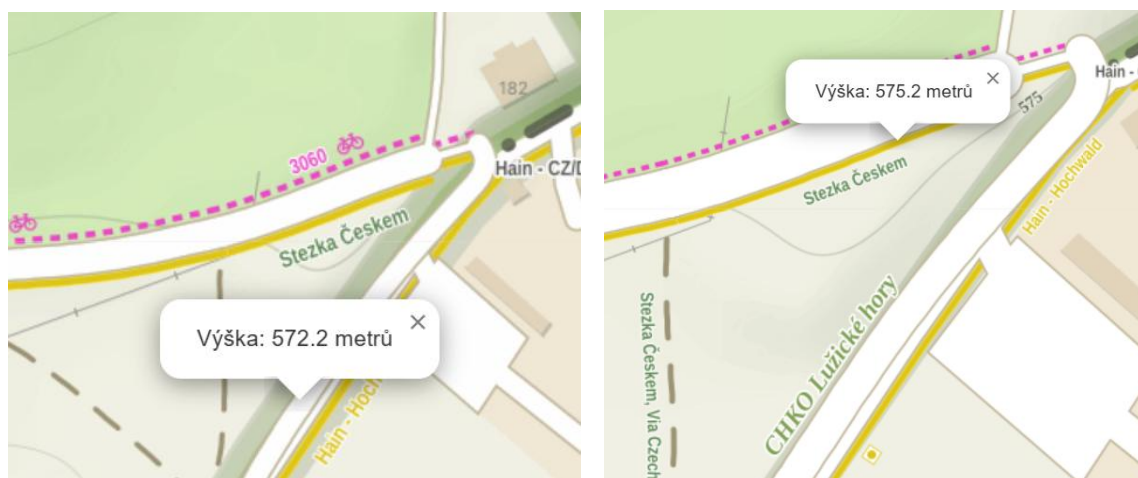
## 6. Orientace pozemku a okolí

Dle světových stran a vrstevnic je pozemek se severním/SV/SZ sklonem okolo 7 stupňů. Nadmořská výška se pohybuje u souboru pozemků od cca 488 m. n. m. po cca 494,7 m. n. m. u bývalé restaurace až po cca 499,6 m. n. m. na jihu pozemku trvalého travního porostu. Průměrné stoupání/klesání na 10 metrů je při velkém množství pozemků špatně určitelné, např. u TTP je to pouze okolo 0,4 metrů.



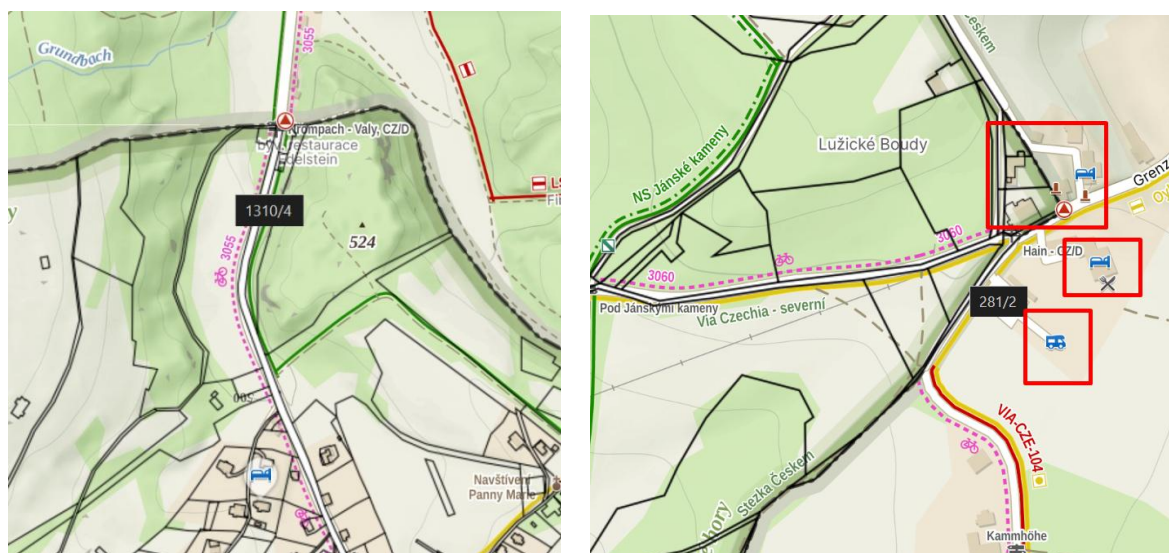
Obrázek 14: orientace a vrstvy

U samostatného pozemku se nadmořská výška pohybuje od cca 572,2 m. n. m. po cca 575,2 m. n. m. převahující jižní sklon. Průměrné stoupání/klesání na 10 metrů se pohybuje od cca 0,5 do 0,7 m.



Obrázek 15: orientace a vrstvy

V Kropachu žije přibližně 179 obyvatel (2025). V místní osadě/vesnici Valy, části obce Kropach žije přibližně 39 obyvatel (2021).



Obrázek 16: rušivé vlivy okolí

Kromě běžného venkovského hluku lze očekávat spíše sezónní hluk turismu z pěších a cyklotras, popř. z místních ubytovacích/stravovacích zařízení.

Hostinec "Edelstein" (Drahokam) stával těsně u státní hranice při silnici do Jonsdorfu. Na návrší za domem se dochovaly zbytky valů, které daly jméno celé osadě. Dnes je možné nalézt pouze základy.

## 7. Závěrem:

- Veřejná příjezdová cesta je katastrálně zajištěná k předmětným pozemkům navazujícími komunikacemi. Na p. TTP p. č. 1310/4 se nachází výhybny a na p. p. č. 281/2 je s největší pravděpodobností vybudované odstavné parkoviště popř. točna. Případné sjezdy je nutno řešit jak s obcí, tak silničním správním úřadem kvůli bezpečnosti jednopruhových komunikací.
- Inženýrské sítě nejsou zajištěny, kromě elektřiny na p. p. č. 281/2. Případné možnosti napojení je potřeba řešit zvláště s poskytovateli. **VaK čeká na vyjádření.**
- Na p. p. č. 281/2 se nachází nadzemní vedení VN s ochranným pásmem a přes cestu stožárová trafostanice s ochranným pásmem zasahujícím do parcely.
- Pozemky jsou mírně až středně svažité. Na okraji pozemků se nachází cyklotrasy.
- Převážná část parcel se nachází v ochranném pásmu lesa (2024 novelizované z 50 na 30 metrů), pouze střední část pozemku 1310/4 a p. p. č. 281/2 nejsou v OP lesa.
- Dle mapových podkladů jsou na pozemcích dřeviny, obecně platí, že 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>.
- Případné vynětí ZPF IV. třídy zpravidla nebývá problematické. Vyjadřuje se příslušný odbor životního prostředí.
- Dle ÚP [kap. 2.1. a 2.2.](#) se parcely nachází v nezastavěném území v plochách zemědělských LP – louky a pastviny a KZ – krajinná zeleň (neplodná půda, mokřiny), zatravněné plochy vysoký nálet. Hlavním využitím předmětných parcel jsou zemědělské plochy a činnosti a zařízení související s hospodařením nebo zahrady v mimo zastavěném území a jiné. Výstavba je podmíněně přípustná jen pro dočasné stavby zemědělství.
- Právě probíhá změna územního plánu č. 3 a 4. Doporučuji sledovat.
- Většina parcel je součástí veřejně prospěšného opatření lokálního biocentra LBC63 U závory (čísla parcel: 1305/1, 1310/4, 1317/3, 1318, 1498/5, 1310/10, 1310/2). K záměrům se vyjadřuje příslušný odbor životního prostředí a další dotčené orgány ochrany přírody a krajiny.
- Pozemky se nachází ve III. zóně CHKO Lužické hory, k záměrům stejně jako např. ke změně územních plánů se vyjadřuje příslušná správa CHKO.
- Pozemek trvalé travní plochy obhospodařuje Děčínská zemědělská a.s. v režimu certifikovaného ekologického zemědělství. Otázkou je existence pachtovní smlouvy a její výpovědní doba?
- Předmětné parcely se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod Severočeská křída. V těchto oblastech jsou zakázány činnosti narušující vodní režim jako odlesňování, odvodňování, povrchová těžba apod.
- Hostinec "Edelstein" (Drahokam) stával těsně u státní hranice při silnici do Jonsdorfu. Na návrší za domem se dochovaly zbytky valů, které daly jméno celé osadě. Dnes je možné nalézt pouze základy.
- Přestože je tato plocha vedená v KN jako stavební parcela, resp. zbořeniště, nejedná se dle územních plánů o zastavitelný pozemek, zastavitelnou plochu, plochu smíšenou obytnou v územních plánech. Nejspíš jde o historický zápis v katastru nemovitostí. Pro zastavitelnost je třeba změnit územní plánování.
- Doporučuji zjistit možnosti napojení inženýrských sítí.
- Doporučuji podat žádost o předběžnou informaci.

S přáním pěkných dnů

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