

Objednatel: Obec Prádlo  
Prádlo 21  
335 01 Nepomuk

Pořizovatel: Městský úřad Nepomuk  
Odbor výstavby a životního prostředí  
náměstí Augustina Němejce 63  
335 01 Nepomuk

Zpracovatel: Ing.arch.Blanka Hysková  
Autorizovaný architekt ČKA 1142  
Jiráskovo nám. 18  
326 00 Plzeň  
spolupráce  
Architektonické studio Hysek, s.r.o.  
Jiráskovo nám. 18  
326 00 Plzeň

Název akce: Územní plán Prádlo

Datum zpracování: Srpen 2007

#### **ZPRACOVATELSKÝ KOLEKTIV**

---

Celkové řešení, urbanistická koncepce,  
celková koordinace Ing. arch. Blanka Hysková

Doprava Ing. Luděk Bartoš

ÚSES RNDr. Ing. Miroslav Hájek

ZPF Ing. Josef Krásný

**OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PRÁDLO****I. TEXTOVÁ ČÁST**

A.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území .....	3
A.1.	s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	
A.2	Postavení města v systému osídlení	
A.3	Širší dopravní vztahy	
B.	Údaje o splnění zadání .....	4
C.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	4
C.1	Odůvodnění výběru ploch pro bydlení	
C.2	Odůvodnění rozšíření členění funkčních ploch	
C.3	Odůvodnění požadavků na řešení veřejných prostranství	
C.4	Odůvodnění vymezení ploch pro stožáry větrných elektráren	
D.	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	5
D.1	Životní prostředí	
D.2	Ekonomie	
D.3	Sociální soudržnost	
E.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa .....	6
E.1	Současný stav životního prostředí	
E.2	Vliv navrhovaných změn územním plánem	
E.3	Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	
E.4	Zdůvodnění navrhovaného řešení	

**II. GRAFICKÁ ČÁST**

1.	Koordinační výkres	1 / 5 000
2.	Výkres širších vztahů	1 /25 000
3.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 / 5 000

## **A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

### **A.1 SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

#### **VÚC Plzeňské aglomerace (Atelier T-plan, s.r.o., 2004)**

Územní plán Prádlo respektuje požadavky na veřejně prospěšnou stavbu E3 – vedení 110 kV Rokycany – Blovice – Nepomuk. Tato VPS je vedena v dokumentaci ÚP obce Prádlo pod číslem E-01).

ÚP obce Prádlo navrhuje vést podél části přeložky silnice I/20 (VPS D4 Klášter – Borek u Nepomuka) v k.ú. Klášter u Nepomuka cyklostezku, která umožní denní cyklistickou dojíždku mezi Prádlem a Nepomukem. Tato cyklostezka navazuje na navrženou cyklostezku podél silnice I/20 v řešeném území.

#### **Generel regionálního ÚSES (Geo Vision s.r.o., 2005)**

V územním plánu Prádlo je zapracován revidovaný generel regionálního ÚSES. Trasy lokálního systému ÚSES (Marek, 1995) byly upraveny v návaznosti na tento regionální ÚSES. Ve výkresu širších vztahů je zakreslen regionální systém ÚSES v širším území a lokální systém ÚSES je zakreslen ve výkresu širších vztahů

#### **Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje (D Plus – projektový a inženýrský podnik s.r.o.)**

V územním plánu Prádlo je respektována koncepce rozvoje odkanalizování obce Prádlo a Novotníky, uvedená v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. Ve výhledovém období (po roce 2015) je vymezena plocha pro čistírnu odpadních vod v k.ú. Prádlo v blízkosti křížení řeky Úslavy s komunikací I/20 z důvodu rezervování plochy pro výše uvedený účel.

### **A.2 POSTAVENÍ MĚSTA V SYSTÉMU OSÍDLENÍ**

Z hlediska Plzeňské aglomerace je území řazeno do kategorie „periferní venkov“.

Větší část řešeného území se nachází v oblasti užívané pro zemědělskou výrobu (542 ha zemědělské půdy), lesní výroba se praktikuje na 221 ha lesních ploch.

Obec Prádlo je známá svojí tradicí výroby lihovin (3 producenti), funkční je i zemědělská výroba živočišná a rostlinná.

Vzhledem k dobrému silničnímu napojení na okolní sídla je dojíždka za prací možná.

Ucelená chatová osada v katastrálním území není a ani do budoucna se s rozvojem rekreačních aktivit tohoto charakteru neuvažuje.

### **A.3 ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY**

Obec Prádlo a Novotníky leží v sevření silnice I/20 (Plzeň – České Budějovice) severně od zastavěného území a silnice II/230 (Přeštice – Nepomuk) jižně od zastavěného území. Zastavěným územím prochází silnice III/02012, spojující obě výše jmenované silnice. Tento systém zůstává zachován, dílčí úpravy na komunikacích se týkají pouze řešeného území.

Územní plán Prádlo navrhuje novou cyklostezku pro denní dopravu obyvatel Prádla a Novotníků do Nepomuku podél silnice I/20. S touto cyklostezkou pokračuje podél stávající (resp. navrhované) trasy I/20 na k.ú. Klášter u Nepomuka, cyklostezka se od I/20 odklání na křižovatce s účelovou komunikací, ústící na silnici mezi Nepomukem a Klášterem.

## **B. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ**

Koncept územního plánu obce Prádlo byl zpracován dle zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. Respektoval pokyny Zadání územního plánu.

Pokyny pro dopracování návrhu územního plánu dle § 21 odst. 5 zákona č. 50/1976 Sb., vyjádřené v Souborném stanovisku ke konceptu územního plánu byly do návrhu územního plánu Prádlo zapracovány.

## **C. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY**

### **C.1 ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU PLOCH PRO BYDLENÍ**

V případě zainvestování lokalit bydlení se předpokládá zájem o novou výstavbu nejen mezi mladými obyvateli Prádlu a Novotníků, ale též zájem obyvatel města Nepomuk, případně obyvatel blízkých obcí o výstavbu rodinného bydlení v příjemném venkovském prostředí v dosahu pracovních příležitostí.

Obytná zástavba obce Prádlo a Novotníky leží na severně a severozápadně orientovaném svahu vrchu Skalice. Vrch nad zástavbou je zalesněn. Proto zejména v zimním období je oslunění velké části obytné zástavby časově omezeno. Lokalita N4 Ovčín je jedinou novou lokalitou bydlení v Prádle a Novotníkách, která je optimálně orientována ke světovým stranám.

Nové plochy bydlení navazující na stávající zástavbu obce Prádlo na úbočí vrchu Skalice zachovávají odstup od okraje lesa z důvodu:

- Ü oslunění v zimním období
- Ü dodržení ochranného pásma lesa
- Ü celkového omezení proluky mezi lesem a stávající i navrhovanou zástavbou vzdušným vedením VN
- Ü zdůraznění přirozeného zasazení obce ve volné krajině zachováním odstupů zástavby od okraje lesa

Lokalita bydlení P3 u kostela Povýšení sv. Kříže se nachází v centru obce Prádlo na východní části bývalé farské zahrady. Lokalita byla na žádost obce určena pro bydlení, vzhledem k její výhodné poloze v centru obce je vhodná pro nekomerční občanskou vybavenost případně pro zřízení sociálního bydlení s pečovatelskou službou starších obyvatel obce.

### **C.2 ODŮVODNĚNÍ ROZŠÍŘENÍ ČLENĚNÍ FUNKČNÍCH PLOCH**

V územním plánu je v kapitole „F.1 Přehled typů ploch s rozdílným způsobem využití“ jsou oproti vyhlášce 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území vymezeny plochy sídelní zeleně (dále podrobněji členěné) z důvodu vymezení a ochrany systému sídelní zeleně. Podmínky pro tyto plochy zaručují jejich ochranu zejména před zastavěním.

### **C.3 ODŮVODNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

Charakter obce je vytvářen veřejným prostorem. Hodnotná architektura jednotlivých objektů nezmění nepříznivý působení neupraveného veřejného prostoru, návsi, ulice, parku.

Veřejná prostranství poskytují obyvatelům obce možnost náhodných vzájemných setkání. Je-li veřejné prostranství k občanu přívětivé, tj. poskytuje mu přiměřené bezpečí, přirozený stín, prostor k odpočinku a základní informace, využívá jej jako místo k zastavení, pozorování dění, odpočinku na cestě, komunikaci se sousedy. Neopouští spěšně tento prostor a stává se součástí přirozeného života obce. Občan se neuzavírá do svého soukromí, nedistancuje se od veřejného dění. Z těchto důvodů musí být veřejný prostor dostatečně dimenzován, aby

umožňoval kromě funkcí dopravních i funkce společenské. Úměrné dimenzování uličních a dalších veřejných prostor a včetně ponechání prostoru pro veřejnou zeleň je toho podmínkou.

## **D. INFORMACE O VÝSLEDČÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

### **D.1 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů nebylo zadáním ani souborným stanoviskem ke konceptu ÚP požadováno.

Řešení územního plánu má pozitivní vliv na stav životního prostředí v krajině i ve vlastním sídle.

V krajině jsou učiněna opatření:

- ü ke zmenšení půdní erose (zalučnění svažitých pozemků, zatravnovací pásy na vybraných pozemcích)
- ü ke zvýšení prostupnosti krajiny (obnova vybraných polních cest)
- ü ke zvýšení podílu mimolesní zeleně (aleje, ostatní krajinná zeleň)
- ü navázáním lokálních ÚSES na regionální systém jsou vytvořeny podmínky pro další stabilizaci ekologického systému

V zastavěném a zastavitelném území jsou pro zlepšení stavu životního prostředí učiněna opatření:

- ü v rámci objemových regulativů jsou vymezeny nezastavitelné plochy pozemků (min. % zeleně na pozemcích), je požadováno ozelenění ploch a objektů
- ü při specifikaci podmínek územních studií pro vybrané lokality je požadováno zakomponování zeleně ve veřejných prostorech lokalit (vzrostlá zeleň v uličním profilu) a koordinace umístění vzrostlé zeleně s trasováním inženýrských sítí. Těmto nárokům budou přizpůsobeny šířky uličních profilů v lokalitách

### **D.2 EKONOMIE**

Vytvoření územních podmínek pro rozvoj stávajících a vznik nových pracovních příležitostí společně s nabídkou nových ploch pro realizaci rodinné výstavby je podmínkou stabilizace obyvatelstva v obci Prádlo:

- ü v území jsou zachovány stávající pracovní příležitosti v obchodu, službách, výrobě i zemědělství.
- ü nové pracovní příležitosti lze realizovat zejména v rozvojové lokalitě pro lehkou výrobu a živnostenský provoz v Novotínkách.
- ü vznik určitého počtu pracovních příležitostí je umožněn také v plochách bydlení venkovského a v plochách bydlení venkovského s možností řemeslné výroby při dodržení stanovených podmínek.
- ü k podpoře služeb v obci (ubytování, stravování) může přispět plánované napojení stávajících i obnovovaných polních cest na síť cykloturistických tras v kraji.

### **D.3 SOCIÁLNÍ SOUDRŽNOST**

Územní plán vytváří podmínky pro upevnění vztahu obyvatel k obci a jejímu okolí i ke zlepšení vztahů mezi obyvateli:

- ü nabízí dostatek ploch pro výstavbu nového rodinného bydlení a tím umožňuje mladým generacím setrvání v obci a výstavbu vlastního bydlení
- ü vytváří podmínky pro zachování důstojnosti v okolí kostela Sv. Kříže v Prádle
- ü umožňuje řešit sociální bydlení v obci na plochách v okolí kostela Sv. Kříže, případně též v lokalitě P3 v blízkosti kostela
- ü zachovává stávající plochy pro sport s možností jejich výhledového rozšíření
- ü navrhuje úpravu veřejných prostranství v obci (zejména náves v Prádle) s možnostmi příležitostného setkávání obyvatel obce (lavičky, informační tabule, vzrostlá zeleň)
- ü požaduje řešení komunikací v rozvojových lokalitách se zohledněním pohybu pěších a jejich nároků (lavičky, vzrostlá zeleň)

- Ů v bývalém lomu nad Novotníky umožňuje příležitostné konání krátkodobých kulturních, sportovních nebo turistických akcí
- Ů v širší krajině vytváří v atraktivních lokalitách odpočinková místa s dalekým rozhledem do krajiny i se zajímavým výhledem na obec
- Ů zprůchodněním krajiny vytváří krátké vycházkové okruhy v okolí obce pro každodenní krátkodobou rekreaci obyvatel

## **E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

### **E.1 SOUČASNÝ STAV ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

Současný stav životního prostředí závisí na charakteru přírodních podmínek, rozmezí nadmořských výšek a členitosti řešeného území. Tyto podmínky jsou stručně komentovány v příslušných kapitolách textové části Průzkumů a rozborů ÚP obce.

Stupeň narušení původních ekosystémů je obvyklý a typický pro celé širší území: plochy pozemků lesní půdy ve vyšší poloze nadmořských výšek (skladbou převládají monokultury smrku), plochy orné půdy soustředěné do velkých půdních bloků (ELPIS) s nedostatkem mimolesní zeleně, drobné vodoteče, zatrubněné vodní odpady budované v rámci odvodnění pozemků. Vodní nádrže a rybníky k zadržení vod chybí. Nelze vyloučit přítomnost cizorodých látek v podzemních vodách pocházející z uplynulých let intenzivního hnojení průmyslovými hnojivy.

Celkový stav ovzduší v řešených obcích je dobrý, pouze v zimním období vlivem otopu tuhými palivy je částečně zhoršený (nedůsledně uskutečněn přechod na plyn).

### **E.2 VLIV NAVRHOVANÝCH ZMĚN ÚZEMNÍM PLÁNEM**

Kromě dále uvedených vlivů na zemědělský půdní fond a v daném rozsahu na pozemky určené k plnění funkcí lesa, mohou změny v důsledku řešení ÚP mít vliv pouze na kvalitu ovzduší v zimním období.

Současné regulativy umožňují u vhodně situovaných objektů rovněž využití sluneční energie. S nárůstem cen fosilních paliv se předpokládá využití i dalších alternativních energetických zdrojů – zejména tepelných čerpadel, větrné elektrárny a při splnění určitých podmínek bude možné využít i určité pozemky pro pěstování rychlerostoucích dřevin za účelem energetického využití.

## **E.3 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

### **E.3.1 Údaje o rozsahu požadovaných ploch k dosažení cílů ÚP**

Výsledky o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležejícího do ZPF včetně údajů o druzích pozemků (kulturách), údajů o zařazení půdy dle BPEJ i tříd ochrany zem. půdy před vynětím ze ZPF, jsou obsahem příložených tabulek viz tabulka č. 1 – soupis lokalit a zábor, dále tabulky vyhodnocující zábor ploch z hlediska požadavků nových funkčních souborů t. j. zejména na bydlení, občanskou vybavenost, služby, průmyslovou výrobu a komunikace.

Do komunikací jsou započítány požadované plochy půdy na rozšíření a úpravu převážně polních cest v krajině (zahrnuté jako veřejně prospěšné stavby, které jsou označeny D6 až D11).

**Celkem je řešením ÚP předpokládán zábor ploch pro jednotlivá katastrální území:**

K. ú. Novotníky :	32 537 m <sup>2</sup>
K. ú. Prádlo:	88 099 m <sup>2</sup>

**Zábor celkem ÚP obce Prádlo: 12 0636 m<sup>2</sup>**

Celkem je řešením územního plánu předpokládán zábor 12,06 ha ploch, z toho zemědělské půdy je 11,89 ha. Z plochy zemědělské půdy leží v současně zastavěném území obcí 2,19 ha a mimo současně zastavěné území se nachází 9,70 ha.

Celkový zábor zemědělské půdy pro naplnění cílů územního plánu 12,06 ha je zastoupen převážně ze záboru orné půdy (6,13 ha), následují trvalé travní porosty (cca 3,99 ha), zahrady (1,25 ha).

Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou dotčeny jen na k. ú. Novotníky při úpravě či rekonstrukci polních cest v rozsahu 1436 m<sup>2</sup>. Navrženým zalesněním je lesnímu půdnímu fondu vráceno 1,01 ha půdy.

Vlastnické vztahy k pozemkům zahrnutých do ÚP obce jsou vymezeny v tabulce č. 1 (jméno a adresa vlastníka). Pozemky jsou zcela ve vlastnictví fyzických osob, pouze ojedinele je vlastníkem Obec Prádlo či Pozemkový fond ČR.

Skladba druhů pozemků, která je vedena v evidenci katastru nemovitostí k termínu zpracování záborů (02/06) je obsahem grafické části záboru ploch (viz. výkres č. 3), která neodpovídá skutečnosti druhů pozemků v terénu. Postupně dochází k nárůstu travních porostů.

**E.3.2 Seznam lokalit zahrnutých do požadavků na plochy k zajištění cílů ÚP**

Lokalita č.	Navrhované funkční využití	Předpokládaný zábor (m <sup>2</sup> )
<b>K. ú. Novotníky</b>		
P5	2 RD (Nad Zatačkou)	4185
Z6	Výroba, zahrady (Ke Kokořovu)	22560
D-02, D-05, D-11	Doprava – účelové komunikace, úprava Zastávky pro autobusy (VPS)	32537

Lokalita č.	Navrhované funkční využití	Předpokládaný zábor (m <sup>2</sup> )
<b>K. ú. Prádlo</b>		
P1	3 RD (Nad Silnicí)	3061
P2	2 RD (U Novotníků)	2533
P3	2 RD (U Kostela)	3396
P4	Občanská vybavenost	bez záboru
Z1	3 RD (Zájezek), komunikace	10031
Z2	6 RD (Nade Vsi), komunikace	7299
Z3	10 RD (Pod Skalicí), komunikace	18088
Z4	5 RD (Ovčín)	16877
Z5	Lihovarnictví (U Mlýna)	4143
VD-01, VD-03, VD-04, VD-06, VD-07, VD-08, VD-09, VD-10, VD-12, VD-13	Účelové komunikace včetně doprovodné zeleně (aleje)	85981

**E.3.3 Údaje o uskutečněných investicích do půdy a jejich eventuálním porušení**

V řešeném území bylo provedeno na několika půdních celcích systematické odvodnění pozemků a stavební úpravy malých vodotečí převážně zatrubněním.

Realizací cílů ÚP nedojde k narušení meliorované plochy ani její části.

### **E.3.4 Údaje o objektech zemědělské výroby**

Zemědělskou výrobu a hospodaření na pozemcích zajišťuje velkoplošný uživatel ZD Březí. V sídle Prádlo jsou dosud zachovány objekty živočišné výroby označené jako FARMA PRÁDLO. Jedná se o objekty kravína s ustájením cca 100 ks dojnic včetně skladového hospodářství. S dalším rozšířením se v příštím období nepočítá.

### **E.3.5 Uspořádání (organizace) zemědělského půdního fondu (ZPF), ekologická stabilita krajiny, pozemkové úpravy**

Z prostorového hlediska v krajině je zemědělská půda situována již historicky kolem obytných sídel obou obcí v celém rozsahu správního území. Rozlohy pozemků lesní půdy jsou soustředěny převážně v jižním okraji katastrů na svažitéch a výše položených částech území.

V současné době dochází k výraznému posunu změn druhů pozemků z orné půdy na trvalé travní porosty a probíhá postupné zatravnění pozemků.

Pozemkové úpravy nebyly dosud zpracovány, připravené podklady ÚP a zdigitalizovaná katastrální mapa tvoří podklady pro její zahájení.

## **E.4 ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ**

Pro rozvoj sídla byly voleny plochy s ohledem jak na harmonický půdorysný tvar, tak s ohledem na celkovou situaci. Rozvojové plochy sídla přitom svým členěním odpovídají příslušným požadovaným funkcím závislým na komplexu hledisek a podmínek daných současnou i budoucí urbanistickou strukturou. Rozlohou podstatné jsou plochy pro bydlení (navazují převážně na západ, jih a východ stávajícího zastavěného území sídla). Jejich plošná kapacita odpovídá předpokládaným požadavkům rozvoje vlastního sídla. Další možnosti pro realizaci bydlení existují ve výhledových (prognózních) plochách. Po jejich eventuálním vyčerpání se zatím další rozvoj bydlení nepředpokládá. Plochy pro bydlení nejsou natolik plošně rozsáhlé, aby bylo nutné určovat etapizaci jejich zástavby.

Kromě urbanistických důvodů, které jsou uvedeny v textové části ÚP, byla důvodem navýšení možností pro rozvoj bydlení objektivní současná skutečnost: Územní plán doporučuje stavební uzávěru pro objekty individuální rekreace typu chat, což je zcela v souladu se všeobecnou tendencí. V současné době zájem o možnosti trvalého bydlení na venkově v dosažitelné vzdálenosti od urbanistických center vzrůstá a zde v místě bude podpořen pracovními příležitostmi v podnikatelských plochách.

Závěrem zdůvodnění je třeba připomenout ještě známou věc v souvislosti s plochami bydlení: zábor ploch u lokalit trvalého bydlení je vytvořen v souladu s legislativou, tzn. počítá se zábořem ploch celých lokalit. Je však zcela evidentní, že u ploch pro trvalé bydlení bude skutečný zábor cca 1/3 těchto ploch, zbytek zůstane zemědělskou půdou ve formě zahrad.