

# V E J P R N I C E

## územní plán obce – návrh - odůvodnění

---

### **ZÁKLADNÍ ÚDAJE:**

***Pořizovatel:***

Městský úřad Nýřany – pracoviště Plzeň  
Odbor územního plánování  
Americká 39  
301 00 Plzeň

***Zhotovitel:***

Mastný – architektonická projektová kancelář  
Náměstí T.G.Masaryka 9  
301 38 Plzeň  
IČ : 116 20 595

***Hlavní projektant:***

Karel Walter

**OBSAH – TEXTOVÉ ČÁSTI :**

- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- b) Údaje o splnění zadání a splnění pokynů pro zpracování návrhu
- c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozvoji udržitelného rozvoje území
- d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí ( popřípadě zdůvodnění , proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno )
- e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

**OBSAH – GRAFICKÉ ČÁSTI :**

5. koordinační výkres samostatný výkres koordinující rozdíly mezi zadáním územního plánu a návrhem územního plánu včetně koordinace s územním plánem vyššího územního celku Plzeňské aglomerace, včetně koordinace s jednotlivými stávajícími a navrhovanými biokoridory a biocentry v řešené lokalitě
6. výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu- samostatný výkres
7. výkres širších vztahů - dokumentující vazby na lokalitu kraje a ostatních sousedních obcí

## ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Odůvodnění územního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména **textová část odůvodnění územního plánu**

### **a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

- a) Územní plán obce Vejprnice vychází z nadřazeného plánu - ÚP VÚC Plzeňské aglomerace a je v souladu s tímto územním plánem VÚC Plzeň. aglomerace. Navazuje a bere v úvahu požadavky a potřeby okolních katastrů (návaznost ÚSES, VRT, .dopravních řešení a technické infrastruktury.).
- b) Zadání územního plánu obce Vejprnice bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Vejprnice.

Do návrhu územního plánu byly do výkresové části zaneseny a doplněny v textové části všechny připomínky dotčených orgánů státní správy a organizací. Do textové a výkresové části, byly zapracovány navrhované trafostanice v rozvojových lokalitách. Respektovány a zakresleny jsou i radioreléové trasy Českých radiokomunikací, trasy plynovodů, vodovodů, kanalizací, plánovaných komunikací z VÚC PA i rozvojových ploch (na něž byla vydána územní rozhodnutí).

Do výkresové části a to jak do koordinačního výkresu, tak do výkresu širších vztahů a do výkresu předpokládaných záborů zemědělské půdy, je proveden zakres tras VRT včetně ochranného pásma podle požadavku CDV ( veškeré podklady a zakreslený koridor vymezený jako územní rezerva , prostor vedený jako rezerva je převzat z poskytnutých podkladů a koordinovaný s úp vúc pa ) a ostatní požadavky vyplývající z požadavků , které byly vyjádřeny k zadání úp vejprnice od jednotlivých dotčených orgánů .

Jednotlivé požadavky , podmínky a případné změny byly v rámci návrhu konzultovány s částečně projednaným konceptem územního plánu a k výsledkům bylo přihlédnuto.

Hlavní a závaznou část pro sestavení návrhu územního plánu je podklad , který byl odsouhlasen a byly poskytnuty podmínky a jednotlivá stanoviska dotčených orgánů a institucí – jedná se o zadání územního plánu vejprnice ( zadání úp vejprnice bylo zpracováno firmou mastný – arch. projektová kancelář )

### **b) Údaje o splnění zadání a splnění pokynů pro zpracování návrhu**

Podmínky a připomínky , které byly stanoveny pro zadání územního plánu obce vejprnice jsou :

Při návrhu úp vejprnice byl respektován požadavek Obvodního báňského úřadu v Plzni a do mapového podkladu bylo zakresleno ložisko štěrkopísku Vejprnice II.

Do textové části návrhu územního plánu obce Vejprnice byla doplněna kapitola zásobování vodou a o hospodaření s odpadními vodami v nově vzniklých lokalitách. Dále

## V E J P R N I C E

### územní plán obce – návrh - odůvodnění

---

byla do textové části doplněna kapitola civilní ochrany podle nové vyhlášky č. 380/2002 k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Na žádost obce nebylo respektováno vyjádření Povodí Vltavy o vymístění zahrádek ze záplavového území podél Vejprnického potoka.

Na požadavek Krajské hygienické stanice ohledně splnění hygienických limit hluku zejména podél hlavní komunikace návrh reaguje zakreslením ploch smíšených zástaveb v těchto přilehlých pásmech. V návrhu jsou dále navrhovány hygienické plochy zeleně mezi jednotlivými lokalitami. A jsou stanoveny regulační podmínky pro umístování zástavby v návrhových lokalitách, které jsou omezovány hlukem z dopravy.

Podmínkou pro vydání územního rozhodnutí na konkrétní lokality, pro konkrétní využití, je splnění požadavku vypracování hlukové studie a splnění závěrů hlukové studie.

Z pohledu udržitelného rozvoje území jsou veškeré rozvojové plochy řešeny s ohledem na posílení požadovaných funkcí v obci a zároveň jsou zvoleny tak, aby byl zachován původní charakter obce i krajiny s přihlédnutím k vznikajícímu příměstskému charakteru, zejména nově vznikající zástavbou - velký rozvoj ploch rodinných domů.

Přesto se návrhové plochy bydlení snaží zachovat stávající charakter obce.

Územní plán plně respektuje jednotlivá dosud vydaná stanoviska dotčených orgánů životního prostředí.

### **c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

#### ZDŮVODNĚNÍ ÚPRAV PROSTOROVÉHO NÁVRHU JEDNOTLIVÝCH PLOCH MEZI ZADÁNÍM A ZPRACOVANÝM NÁVRHEM ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

- plocha RD vlevo za obcí směrem na Křimice - BČ  
V zadání ÚP nebyla plocha zanesena. V průběhu zpracování návrhu došlo k vydání územního rozhodnutí na uvedenou lokalitu – zástavba RD.  
Návrh ÚP tuto skutečnost akceptuje a je tato plocha do návrhu zakreslena jako stávající plocha bydlení čistého – BČ.  
Přestože došlo k dodatečnému zakreslení, není koncepčně uvedená plocha v rozporu s celkovou koncepcí ÚP.
- plocha u vodojemu – zahrada ZH  
V zadání ÚP nebyla plocha zanesena. V průběhu zpracování návrhu došlo k vydání rozhodnutí o využití území na uvedenou lokalitu – zahrada ZH.  
Návrh ÚP tuto skutečnost akceptuje a je tato plocha do návrhu zakreslena jako stávající plocha zahrad.- ZH  
Přestože došlo k dodatečnému zakreslení, není koncepčně uvedená plocha v rozporu s celkovou koncepcí využití ploch mimo zastavěné území obce.
- plocha 600m za vodojemem – zahrada ZH + bydlení venkovského typu BV

## V E J P R N I C E

### územní plán obce – návrh - odůvodnění

---

V zadání ÚP nebyla plocha zanesena. V průběhu projednávání konceptu a následném zpracování návrhu došlo ke zjištění, že se jedná o zahradu (původně sad), což nebylo v mapových podkladech zakresleno a vizuálně plocha byla polem. Následně však majitel požádal o oplocení zahrady. Při následném zjišťování bylo zjištěno, že se jedná skutečně o zahradu s plochou původního obytného objektu – zahrada ZH + bydlení BV.

Návrh ÚP proto tuto skutečnost akceptuje a je tato plocha do návrhu zakreslena jako stávající plocha zahrad.- ZH + BČ

Přestože došlo k dodatečnému zakreslení, není koncepčně uvedená plocha v rozporu s celkovou koncepcí využití ploch mimo zastavěné území obce.

- plocha na konci obce při výjezdu na Tlučnou – lehká výroba LV  
Plocha v zadání zakreslena jako lehká výroba. V průběhu zpracování a projednávání konceptu došlo ke zpochybnění využití plochy na LV. Neboť se jedná o plochu silně omezenou stávajícími vedeními (VVN, VTL.....), jejíž následné využití je z hlediska předpokládané zástavby lehkou výrobou silně problematické, došlo k vypuštění uvedené plochy do návrhu ÚP a ponechání využití plochy pro zemědělské účely – orná půda.
- úprava komunikace II/203 při výjezdu na Tlučnou – veřejně prospěšná stavba D33 (z ÚP VÚC PA)  
V zadání ÚP nebyla úprava komunikace zakreslena. V průběhu projednávání konceptu a následném zpracování návrhu došlo ke zjištění, že ve zpracované koncepci dopravních úprav komunikací I. a II. třídy Plzeňského kraje zpracované Krajským úřadem Plzeň je zakreslena úprava silnice – poslední zátočina za Vejprnicemi směrem na Tlučnou.  
Návrh ÚP proto tuto skutečnost akceptuje a úprava zátočiny na silnici II/203 – její narovnáání je do návrhu zakreslena jako plánovaná úprava – veřejně prospěšná stavba  
Přestože došlo k dodatečnému zakreslení, není koncepčně uvedená úprava v rozporu s celkovou koncepcí využití ploch a komunikací mimo zastavěné území obce.
- plocha rekreace a zahrádek v ploše Pod hájíčkem.  
Plocha rekreace a zahrádek byla navržena v zadání s ohledem na velký zájem občanů obce o plochy zahrádek. V průběhu projednávání konceptu však bylo zjištěno, že zájem o zahrádky není tak veliký a v současné době již naopak zájem o zahrádky je minimální. Proto v návrhu ÚP došlo k nezakreslení této plochy na zahrádky-rekreaci a uvedená plocha je ponechána v původním využití plochy pro zemědělské účely – orná půda.
- smíšená zástavba – SM 12 – Pod hájíčkem  
V zadání ÚP nebyla plocha zanesena. V průběhu projednávání konceptu a následném zpracování návrhu došlo k vypuštění plochy LV v jižní části obce a následným požadavkům občanů na využití této plochy. S hledem na skutečnost, že uvedená plocha navazuje na navrhovanou plochu 16-BČ, Na háječku, vhodně napojenou na stávající komunikaci-cestu, je z urbanistického hlediska uvedená zástavba – smíšené území bydlení, služeb a výroby možná.  
Návrh ÚP proto tuto skutečnost akceptuje a je tato plocha do návrhu zakreslena jako stávající plocha smíšené zástavby SM- 12  
Přestože došlo k dodatečnému zakreslení, není koncepčně uvedená plocha v rozporu s celkovou koncepcí využití ploch mimo zastavěné území obce.

## V E J P R N I C E

### územní plán obce – návrh - odůvodnění

---

- lehká výroba v jižní části obce, původní plocha 12, plocha navazující na stávající průmyslovou plochou a mezi komunikacemi a lesem  
Plocha v zadání zakreslena jako lehká výroba. V průběhu zpracování a projednávání konceptu došlo ke zpochybnění využití plochy na LV. Neboť se jedná o to, že v uvedené jižní části obce je nových navrhovaných ploch pro využití LV již velké množství a tato navrhovaná plocha ze všech ploch LV nejvzdálenější od obce.  
Dalším argumentem je celková velikost záborových ploch s ohledem na zábor ZPF. Dalším důvodem je nesouhlas části občanů obce s využitím- zábořem této plochy pro LV.  
Z těchto důvodů byla uvedená plocha do návrhu vypuštěna a ponechána jen jako územní rezerva pro možnost následného využití v budoucnosti po využití navrhovaných ploch v návrhu a ponechání stávajícího využití plochy pro zemědělské účely – orná půda – územní rezerva neřeší zábor ploch a pozemků ve zpf
- plánovaná trasa VRT – veřejně prospěšná stavba D 54  
trasa vysokorychlostní trati je v zadání zakreslena. S ohledem na plánované postupy při projednávání VRT v rámci Politiky územního rozvoje a dalších dokumentů, je uvedená plocha do návrhu zakreslena jako plocha rezervy pro využití VRT. Tato rezerva je zakreslena včetně ochranného pásma, neboť přesnější trasování VRT není známo. Její zakreslená osa vedení je zakreslena dle podkladů od CDV a podkladů z veřejně prospěšných staveb ÚP VÚC PA.  
Využití ploch je ponecháno stávající. V katastru obce Vejprnice vede ochranné pásmo většinou v lese.
- Plocha pro bydlení čisté v centru obce  
V zadání ÚP byla plocha zanesena jako návrh. V průběhu zpracování návrhu došlo k vydání územního rozhodnutí na uvedenou lokalitu – zástavba bytovými domy.  
Návrh ÚP tuto skutečnost akceptuje a je tato plocha do návrhu zakreslena jako stávající plocha bydlení čistého – BČ.  
Přestože došlo k dodatečnému zakreslení, není koncepčně uvedená plocha v rozporu s celkovou koncepcí ÚP.
- Plocha pro sportovní aktivity – plocha na západě obce přímo navazující na stávající plochu sportoviště  
V zadání ÚP nebyla plocha zanesena. V průběhu projednání - návrhu došlo k přehodnocení ploch pro sport a byla navržena plocha rozšíření stávajícího areálu pro sport.  
Návrh ÚP tuto skutečnost akceptuje a je tato plocha do návrhu zakreslena jako stávající navrhovaná plocha pro sportovní aktivity.  
Přestože došlo k dodatečnému zakreslení, není koncepčně uvedená plocha v rozporu s celkovou koncepcí ÚP.

Předpokládané důsledky vyhodnocení vlivů zástavby v jednotlivých lokalitách a případné nerespektování požadavků a podmínek dotčených orgánů nemá podstatný vliv na životní prostředí v obci Vejprnice. Při návrhu územního plánu byla respektována původní koncepce obce a její přirozený rozvoj. Při návrhu bylo přihlédnuto k požadavkům zástupců obce a lokality pro lehkou výrobu byly zmenšeny a nejsou již v návrhových plochách uváděny. Část ploch pro lehkou výrobu je uvedena pouze ve formě výhledu. Celkově návrh územního plánu plně respektuje stávající plochy zeleně a snaží se je citlivě doplnit v rámci doplňkové zeleně, ochranných pásem a v rámci plného respektování stávajících biocenter a biokoridorů.

**d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí ( popřípadě zdůvodnění , proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno )**

V rámci návrhu územního plánu byly plně respektovány požadavky dotčených orgánů v oblasti životního prostředí a na základě jejich připomínek k zadání územního plánu , byla provedena redukce návrhových ploch pro lehkou výrobu a ploch pro bydlení čisté a ploch smíšeného území.

**e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa – Vejprnice**

1. Souhrnné údaje
2. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí
  - 2.1 Současný stav životního prostředí
  - 2.2 Vliv změn navrhovaných regulačním plánem obce na stav životního prostředí
3. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský a lesní půdní fond
  - 3.1 Údaje o rozsahu ploch k dosažení cílů stanovených regulačním plánem obce
  - 3.2 Údaje o uskutečněných investicích do půdy a jejich eventuálním porušení
  - 3.3 Údaje o objektech zemědělské prvovýroby
  - 3.4 Uspořádání ZPF v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení
  - 3.5 Hranice obcí a katastrálních území
  - 3.6 Zdůvodnění navrhovaného řešení
  - 3.7 Hranice současně zastavěného území obce, hranice pozemkové držby a trasy zemědělských účelových komunikací
4. Prostory nerostných surovin
5. Poznámky ke grafickému vyjádření

**1. Souhrnné údaje**

Grafická část tohoto vyhodnocení je obsahem samostatného výkresu zemědělská příloha – zábor zpf, jde o výkres celého řešeného území v měřítku 1 : 10 000 znázorňující jednotlivé plochy záboru zemědělské i ostatní půdy v členění dle kultur zabíraných pozemků, hranice a označení BPEJ včetně jejich zařazení do tříd ochrany zemědělské půdy. Bonitované půdně ekologické jednotky jsou uvedeny dle aktualizace. Hranice současně zastavěného území obce a zastavitelného území obce jsou obsahem veškeré výkresové dokumentace – všechny grafické přílohy mají označené hranice.

**2. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí**

**2.1 Současný stav životního prostředí**

Současný stav životního prostředí je odrazem přírodních podmínek (geologické poměry, geomorfologické poměry, pedologické poměry, biogeografické poměry, geobotanické poměry, hydrologické podmínky, klimatické podmínky, ekologická stabilita) a stavu ekosystémů řešeného krajinného celku ovlivněných abiotickými činiteli. Tyto podmínky jsou

## V E J P R N I C E

### územní plán obce – návrh - odůvodnění

stručně komentovány na příslušných místech textové části územního plánu, eventuelně vyplývají z grafické části územního plánu.

Přehled krajinných složek a stupeň jejich ekologické stability (Míchal) :

orná půda - pole (každoročně orané)	- SES 1
intenzivní louky (i na orné půdě)	- SES 2
travní porosty typu neobdělávaných lad	- SES 4
terénní sníženiny rokliného charakteru se zelení	- SES 4
dělicí meze zarostlé zelení (zbytky původních sadů)	- SES 4

Hodnocený krajinný celek ukazuje ekologickou stabilitu jako odraz míry poměru ploch intenzivně obhospodařovaných a ploch přírodě blízkých a přirozených. Mírou hodnocení je zjištění zastoupení přirozených a polopřirozených ekosystémů (spontánně vzniklý porost dřevin, louky) a ekosystémů umělých, člověkem uměle vytvořených. Řešené území je jednoznačně charakterizováno jako území s maximální převahou ekosystémů umělých, tedy člověkem vytvořených a přeměněných.

V řešeném katastrálním území je dominantní orná půda, trvalé travní porosty se vyskytují převážně v nivě Vejprnického potoka a lokálně při okrajích lesních porostů nebo jako doprovod původních úvozů a mezí, lesy zaujímají cca 1/3 z celkové plochy katastru obce Vejprnice. Z hlediska hodnocení ekosystémů patří lesní porosty ke kultinocenózám, tedy ekosystémům umělým, člověkem přeměněným. Druhá skladba je odpovídající současnému systému hospodaření v lesích (monokulturní borové porosty se smrkem ve sníženinách a minimální příměsí dubu letního a dubu zimního). Vzhledem k obtížným podmínkám hospodaření na některých pozemcích vyskytujících se v nivě Vejprnického potoka má značný podíl na zemědělské půdě i půda neobhospodařovaná tzv. půda ležící ladem. Malou plochu zaujímají vodní plochy s tím že některé vodní plochy vznikají samovolně bez přičinění člověka vlivem poklesu povrchu půdy z důvodů poddolování. Tyto poklesy se zatápí vodou a vznikají tak mokřady s trvalou vodní hladinou, často zbažinatělé plochy s nízkým sloupce vody. V katastrálním území obce Vejprnice mají určitý podíl i pozemky využívané pro těžbu surovin, konkrétně štěrkopísků. Jedná se o pozemky v jihozápadním okraji katastrálního území.

Značná část pozemků využívaných zemědělským způsobem byla v minulosti odvodňována a některé z melioračních systémů fungují do současné doby. Některé meliorační systémy vlivem poklesů povrchu terénu, zejména v lokalitách poddolování a vlivem nevhodných způsobů obhospodařování se staly nefunkčními a díky tomu vznikla celá řada pozemků tzv. neobhospodařovatelných. Dominantním krajino – ekologickým prvkem katastru obce Vejprnice je Vejprnický potok se kterým téměř souběžně vede těleso železniční tratě Domažlice – Plzeň. Vejprnický potok je veden jako významný tok a současně v územním systému ekologické stability je vymezen jako biokoridor lokálního významu s biocentry vymezenými v souladu s metodikou zpracování územních systémů ekologické stability.

Z hlediska hodnocení klima leží celé území v klimatickém regionu MT 1 – podnebí mírně teplé, suché, s průměrnou roční teplotou 7 – 8°C, průměrným ročním úhrnem srážek v mm 450 – 550. Celé území je pod výrazným vlivem Plzeňské aglomerace, který se projevuje zejména ve slunečním osvětlení. Mírně odlišnosti v mikroklimatu se projevují v nivě Vejprnického potoka, kde se vlivem změn způsobených provětráváním objevují častěji přízemní mrazíky a mlhy.

Z pohledu fyto geografického hodnocení území náleží katastr do hercynské podprovincie, podle regionálně fyto geografického členění do Českomoravského mezofytika, okresu 31. Plzeňská pahorkatina. Podle biogeografického členění náleží území k Plzeňskému bioregionu (Culek a kol. 1966). Biotu tvoří 2. – 3. vegetační stupeň dubobukový v jehličnaté variantě. Potenciální vegetaci tvoří na kyselých karbonových sedimentech a terciéru acidofilní doubravy (Genisto – germanicae – petraea).



Zpracovaný územní systém ekologické stability ukazuje kostru ekologické stability jako nedostatečnou vlivem výrazného podílu zornění a vlivem likvidace cennějších ploch v nivě Vejprnického potoka zástavbou. .

## **2.2 Vliv změn navrhovaných územním plánem obce na stav životního prostředí**

Vlivy na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa budou mít především navrhované zábory pozemků určených pro zástavbu. Není příliš velkým rozdílem zda pro zástavbu bytovou tzv. čisté bydlení, nebo pro zástavbu objekty určenými k podnikání.

Rozšiřující se zástavba ponese sebou zejména změny v mikroklimatu, změny pedologické, demografické změny, změny v odtokových poměrech území tedy hydrologické, změny v krajinném rázu a ekologické stabilitě území. Kvalita ovzduší by neměla být zhoršena za předpokladu, že nová zástavba bude využívat především ekologické zdroje.

Územní plán stanoví regulativy, které by měly zajistit zminimalizování negativního dopadu na životní prostředí, přírodní prostředí a krajinný ráz. Za nevratnou změnu je nutné považovat zábor a tím i likvidaci zemědělské půdy. Územní plán nevznáší požadavky na zábory lesní půdy.

## **3. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský a lesní půdní fond.**

Územní plán obce Vejprnice řeší pozemky zahrnuté do zemědělského půdního fondu, pozemky zahrnuté jako ostatní plochy, částečně se dotýká pozemků evidovaných jako zahrady a pozemků evidovaných jako pozemky určené k těžbě. Pozemky zařazené do lesního půdního fondu nejsou dotčeny.

### **3.1 Údaje o rozsahu ploch k dosažení cílů stanovených územním plánem obce Vejprnice.**

Údaje o celkovém rozsahu ploch dotčených územním plánem a údaje o podílu půdy zařazené do zemědělského půdního fondu včetně dalších údajů (druhy pozemků, zařazení pozemků do bonitovaných půdně ekologických jednotek, určení stupňů ochrany) jsou uvedeny v tabulkové příloze textové zprávy: "Zábor ploch při naplnění cílů územního plánu obce". Tato tabulka vyhodnocuje zábor ploch z hlediska bydlení, občanské i technické vybavenosti, průmyslového a podobného využití a komunikací.

#### **Výpis údajů z katastru nemovitostí:**

<b>Zemědělská půda</b>	<b>552,3524 ha</b>	<b>1284 parcel</b>
Z toho:		
Orná půda	436,0521 ha	373 parcel
Zahrady	55,4607 ha	725 parcel
Ovocný sad	2,5078 ha	6 parcel
Trvalý travní porost	58,3318 ha	180 parcel
Lesní pozemky	337,9105 ha	58 parcel
Vodní plochy	11,3961 ha	48 parcel

Přehled nezahrnuje zastavěné plochy a ostatní plochy.

Celkem je řešením územního plánu předpokládán zábor 110,20 ha plochy. Většina záborů je mimo současné zastavěné území obce. Celkový zábor zemědělské půdy pro naplnění cílů

# VEJPRNICE

## územní plán obce – návrh - odůvodnění

územního plánu to je 110,20 ha plochy je složen převážně z orné půdy (88 %), trvalé travní porosty (11 %), zahrady (1 %) a sady (0 %).

Pozemky určené k plnění funkce lesa nebudou zábory dotčeny.

Stávající skladba druhů pozemků v řešeném území je obsažena v příloze.

### **3.2. Údaje o uskutečněných investicích do půdy a jejich eventuálním porušení**

V řešeném území bylo v minulosti provedeno rozsáhlé odvodnění zemědělské půdy. Meliorační zásahy prakticky postihly téměř veškeré plochy zemědělské půdy nacházející se v katastru obce Vejprnice, s výjimkou pozemků rozkládajících se po obou březích Vejprnického potoka. Zábory pozemků pro budoucí zástavbu se dotknou z části zmeliorovaných pozemků. Střet těchto zájmů bude řešen individuálně při postupu uvolňování pozemků pro zástavbu.

### **3.3 Údaje o objektech zemědělské prvovýroby**

Demografické ukazatele zdůrazňují ekonomické aktivity trvale bydlících obyvatel. Zemědělství nepatří mezi převažující ekonomické aktivity trvale bydlících obyvatel. Na území katastru obce se v současné době nachází několik drobných hospodářství s chovem hospodářských zvířat. Nejrozsáhlejším komplexem je drůbežárna nacházející se v severovýchodním okraji obce Vejprnice.

Pásma hygienické ochrany drobných chovů zemědělských hospodářských zvířat nejsou v sídle stanovována, platí však pro tyto chovy nutnost souladu s hygienickými předpisy a požadavky.

### **3.4 Uspořádání ZPF, ekologická stabilita, pozemkové úpravy**

Z prostorového hlediska je zemědělská půda situována kolem sídla v celém rozsahu správního území obce. Plochy lesa jsou situovány zejména jihovýchodním směrem od obce a částečně jihozápadním směrem. Vlastní sídlo leží přibližně ve středu mírně členitého správního území obce. Centrální část katastru obce, kterou tvoří sídlo je nejnižší položeným územím. Zbytek území zejména severním, severozápadním a severovýchodním směrem zaujímá zemědělská půda, zejména orná půda, která místy vytváří velké hony. Územní plán stanovil poměrně rozsáhlé plochy pro individuální zástavbu rodinnými domy. Jihozápadně od sídla je situována největší plocha určená převážně pro umístění ploch pro podnikání. U této rozsáhlé plochy bude bezpodmínečně nutné stanovit ve směrné části územního plánu regulativy podílu zeleně, která se stane nezbytným prvkem zmírňující negativní dopady na mikroklima, krajinný ráz a ekologickou stabilitu.

V řešeném území dosud neproběhly komplexní pozemkové úpravy a s jejich realizací není v nejbližší době počítáno. V případě záboru ploch, ve kterých proběhly jednoduché pozemkové úpravy, je investor povinen zajistit náhradu vypracovaných JPÚ (bude řešit vyhláška v rámci návrhu ÚP). Současná a navrhovaná skladba zemědělské půdy (v ha)

kultura	současný stav	návrh záboru	cílový stav ÚP celkem
orná půda	436,05	93,55	342,50
trvalý travní porost	58,33	12,74	45,59
zahrady	55,46	3,91	51,55
sady	2,51	-	2,51

## V E J P R N I C E

### územní plán obce – návrh - odůvodnění

---

zemědělská půda celkem	552,35	110,20	442,15
------------------------	--------	--------	--------

Navrhovaný zábor orné půdy činí 93,55 ha to je ze současného stavu 21, trvalých travních porostů 12,74 ha to je ze současného stavu 22 %, zahrady 3,91 ha to jsou ze současného stavu 7 % .Celkově tedy zábory zemědělské půdy činí 110,20 ha to je 20 % u celkové výměry zemědělské půdy zařazené do zemědělského půdního fondu.

U trvalých travních porostů je zábor relativní – jedná se především o plochy vedené v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, ale převážně jsou to plochy nesklizitelné, anebo v reálu již dlouho nesloužící původnímu účelu. Zábor se týká pozemků, které jsou do současné doby ve vlastnictví Pozemkového fondu ČR, část pozemků je ve vlastnictví obce Vejprnice a část ve vlastnictví fyzických osob a firem.

Obec Vejprnice má zpracovaný generel územního systému ekologické stability, který je nedílnou součástí dokumentace územního plánu. Prvky územního systému ekologické stability jsou převážně vedeny v ose vodotečí. Nejvýznamnějším prvkem je biokoridor Vejprnického potoka s vymezenými biocentry. Leží-li uvažovaná konkrétní plocha v doporučené ploše územního systému ekologické stability je nutné dohodnout formu ochrany, aby nedošlo ke snížení stupně ekologické stability. Je bezpodmínečně nutné zachovat minimální plochy skladebních prvků územního systému ekologické stability a zachovat nedotknutelnost funkčních vymezených lokálních biocenter a biokoridolů.

### **3.5 Hranice obcí a katastrálních území**

Hranice obce, která je totožná s katastrální hranicí ohraničuje správní území obce. Toto území je současně řešeným územím tohoto územního plánu. Hranice správního území obce jsou vyznačeny grafickými značkami dle legendy grafické části.

### **3.6 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 svým členěním odpovídají příslušným požadovaným funkcím závislým na komplexu hledisek a podmínek daných současnou i budoucí urbanistickou strukturou. Podstatné rozlohou jsou plochy určené územním plánem pro bydlení (navazují převážně severním a severozápadním směrem od sídla). Jejich plošná kapacita odpovídá předpokládaným požadavkům rozvoje v podnikatelských plochách i rozvoje vlastního sídla. Další možnosti pro realizaci bydlení existují ve výhledových prognózních plochách.

Kromě urbanistických důvodů, které jsou uvedeny v textové části ÚP, byla důvodem navýšení možností pro rozvoj bydlení objektivní, současná skutečnost. V současné době je zvýšený zájem o trvalé bydlení na venkově v dosažitelné vzdálenosti od velkých center – Plzeň. Zájem je navíc podpořen pracovními příležitostmi v podnikatelských plochách.

V části zdůvodnění nesmí chybět další faktor, kterým je skutečnost, že zábor ploch u lokalit trvalého bydlení je vytvořen v souladu s legislativou, tzn. počítá se se zábořem celých lokalit. Je však evidentní, že u ploch pro trvalé bydlení bude skutečný zábor cca 1/3 z těchto ploch. Zbytek zůstane zemědělskou půdou ve formě zahrad. Dá se tedy předpokládat, že skutečný zábor bude celkově téměř o 2/3 menší než jak ukazují tabulky. To však jen za předpokladu, že při dělení ploch budou vytvořeny dostatečně velké pozemky pro zastavění objekty a současně pro založení zahrady která by měla mít, aby byla funkční nejméně 800 m2 velkou rozlohu.

Jižním, jihovýchodním a jihozápadním směrem od sídla, jsou situovány v ÚP plochy pro podnikatelské činnosti. V této části je řešení územního plánu ovlivněno zejména skutečností, že správní území obce leží v dopravně exponovaném koridoru. Nepředpokládá se okamžitý nástup investorů a tím využití všech ploch uvedených územním plánem jako využitelné pro

podnikatelské činnosti. Stejně jako u ploch pro bydlení a ploch pro smíšené aktivity i zde platí respektování územního systému ekologické stability.

Záborová situace uvádí kromě dalších údajů i třídu ochrany pozemků určených územním plánem pro čisté bydlení, smíšenou činnost a podnikatelskou činnost. Zatřídění je provedeno v souladu s dosud platným Metodickým pokynem odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu. Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) jsou uváděny z map BPEJ aktualizovaných (zdroj: pozemkový úřad).

### **3.7 Hranice současně zastavěného území sídla, pozemkové držby a trasy zemědělských účelových komunikací**

Hranice současného zastavěného území obce je znázorněna na všech výkresech. Hranice držby jednotlivých pozemků jsou součástí všech výkresů. Za podklad byla zvolena mapa evidence nemovitostí. V návrhu územního plánu jsou u vybraných ploch uvedena čísla parcel dle KN a symbolika druhu kultury zemědělské i ostatní půdy.

Systém polních i lesních cest je návrhem územního plánu v podstatě ponecháván odpovídající současnosti. Tento systém je vyhovující pro obsluhu zemědělsky využívaných pozemků i lesů. Při realizaci zástavby ploch určených záborovým elaborátem bude nutné zajistit přístupnost na pozemky zemědělsky a lesnický obhospodařované.

### **4. Prostory nerostných surovin**

V katastrálním území obce Vejprnice jsou rozsáhlá ložiska štěrkopísků. Některé plochy jsou již vytěženy, z větší části však těžba dosud probíhá. Těžba štěrkopísků probíhá povrchovým způsobem. V současné době je největší z ložisek dotěžováno a v průběhu cca 10 let by měla být realizována sanace a rekultivace vytěženého ložiska. Jedná se však o cca polovinu celého vymezeného dobývacího prostoru. Dosud netěžená část ložiska je uváděna jako ložisko perspektivní s úvahou jeho vytěžení. Celá plocha je součástí lesního komplexu.

### **7. Poznámky ke grafickému vyjádření**

Označení „ostatní plochy“ v barevné legendě záborových ploch má odlišný význam než v katastru nemovitostí. U ploch záboru se „ostatní plochou“ míní všechny plochy záboru mimo lesní pozemky (LP dle katastru nemovitostí) a zemědělskou půdu (ZP dle katastru nemovitostí), tzn. mohou takto být označeny plochy dle katastru nemovitostí náležející mezi VP (vodní plochy), O (ostatní) a DP (dobývací prostory).

V katastru nemovitostí se pro řešené území dosud používá různého označení pro louky a pastviny, barevně však zábor oba tyto druhy zemědělských pozemků již slučuje do druhu jediného – trvalé travní porosty.

***VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ***  
***Současný stav životního prostředí***

Současný stav životního prostředí je odrazem přírodních podmínek (geologické poměry, geomorfologické poměry, pedologické poměry, biogeografické poměry, geobotanické poměry, hydrologické podmínky, klimatické podmínky, ekologická stabilita) a stavu ekosystémů řešeného krajinného celku ovlivněných abiotickými činiteli. Tyto podmínky jsou stručně komentovány na příslušných místech textové části územního plánu, eventuálně vyplývají z grafické části územního plánu.

Přehled krajinných složek a stupeň jejich ekologické stability (Míchal) :

- |   |       |
|---|-------|
| ▪ orná půda - pole (každoročně orané)                 | SES 1 |
| ▪ intenzivní louky (i na orné půdě)                   | SES 2 |
| ▪ travinné porosty typu neobdělávaných lad            | SES 4 |
| ▪ terénní sníženiny rokliného charakteru se zelení    | SES 4 |
| ▪ dělicí meze zarostlé zelení (zbytky původních sadů) | SES 4 |

Hodnocený krajinný celek ukazuje ekologickou stabilitu jako odraz míry poměru ploch intenzivně obhospodařovaných a ploch přírodě blízkých a přirozených. Mírou hodnocení je zjištění zastoupení přirozených a polopřirozených ekosystémů (spontánně vzniklý porost dřevin, louky) a ekosystémů umělých, člověkem uměle vytvořených. Řešené území je jednoznačně charakterizováno jako území s maximální převahou ekosystémů umělých, tedy člověkem vytvořených a přeměněných.

V řešeném katastrálním území je dominantní orná půda, trvalé travní porosty se vyskytují převážně v nivě Vejprnického potoka a lokálně při okrajích lesních porostů nebo jako doprovod původních úvozů a mezí, lesy zaujímají cca 1/3 z celkové plochy katastru obce Vejprnice. Z hlediska hodnocení ekosystémů patří lesní porosty ke kultinocenózám, tedy ekosystémům umělým, člověkem přeměněným. Druhá skladba je odpovídající současnému systému hospodaření v lesích (monokulturní borové porosty se smrkem ve sníženinách a minimální příměsí dubu letního a dubu zimního). Vzhledem k obtížným podmínkám hospodaření na některých pozemcích vyskytujících se v nivě Vejprnického potoka, má značný podíl na zemědělské půdě, i půda neobhospodařovaná tzv. půda ležící ladem. Malou plochu zaujímají vodní plochy s tím, že některé vodní plochy vznikají samovolně, bez přičinění člověka, vlivem poklesu povrchu půdy z důvodů poddolování. Tyto poklesy se zatápí vodou a vznikají tak mokřady s trvalou vodní hladinou, často zbažinatělé plochy s nízkým sloupce vody. V katastrálním území obce Vejprnice mají určitý podíl i pozemky využívané pro těžbu surovin, konkrétně štěrkopísků. Jedná se o pozemky v jihozápadním okraji katastrálního území.

Značná část pozemků využívaných zemědělským způsobem byla v minulosti odvodňována a některé z melioračních systémů fungují do současné doby. Některé meliorační systémy vlivem poklesů povrchu terénu, zejména v lokalitách poddolování a

## VEJPRNICE

### územní plán obce – návrh - odůvodnění

---

vlivem nevhodných způsobů obhospodařování se staly nefunkčními a díky tomu vznikla celá řada pozemků tzv. neobhospodařovatelných.

Dominantním krajino – ekologickým prvkem katastru obce Vejprnice je Vejprnický potok, se kterým téměř souběžně vede těleso železniční tratě Domažlice – Plzeň. Vejprnický potok je veden jako významný tok a současně v územním systému ekologické stability je vymezen jako biokoridor lokálního významu s biocentry vymezenými v souladu s metodikou zpracování územních systémů ekologické stability.

Z hlediska hodnocení klima leží celé území v klimatickém regionu MT 1 – podnebí mírně teplé, suché, s průměrnou roční teplotou 7 – 8°C, průměrným ročním úhrnem srážek 450 – 550 mm. Celé území je pod výrazným vlivem Plzeňské aglomerace, který se projevuje zejména ve slunečním osvětlení. Mírné odlišnosti v mikroklimatu se projevují v nivě Vejprnického potoka, kde se vlivem změn způsobených provětráváním objevují častěji přízemní mrazíky a mlhy.

Z pohledu fytogeografického hodnocení území náleží katastr do hercynské podprovincie, podle regionálně fytogeografického členění do Českomoravského mezofytika, okresu 31. Plzeňská pahorkatina. Podle biogeografického členění náleží území k Plzeňskému bioregionu (Culek a kol. 1966). Biotu tvoří 2. – 3. vegetační stupeň dubobukový v jehličnaté variantě. Potenciální vegetaci tvoří na kyselých karbonátech sedimentech a terciéru acidofilní doubravy (Genisto – germanicae – petraea).

Zpracovaný územní systém ekologické stability ukazuje kostru ekologické stability jako nedostatečnou vlivem výrazného podílu zornění a vlivem likvidace cennějších ploch v nivě Vejprnického potoka zástavbou.

#### ***VLIV ZMĚN NAVRHOVANÝCH ÚZEMNÍM PLÁNEM OBCE NA STAV ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ***

Vlivy na zemědělský půdní fond budou mít především navrhované zábory pozemků určených pro zástavbu. Není příliš velkým rozdílem, zda pro zástavbu bytovou tzv. čisté bydlení, nebo pro zástavbu objekty určenými k podnikání.

Rozšiřující se zástavba ponese sebou zejména změny v mikroklimatu, změny pedologické, demografické změny, změny v odtokových poměrech území tedy hydrologické, změny v krajinném rázu a ekologické stabilitě území. Kvalita ovzduší by neměla být zhoršena za předpokladu, že nová zástavba bude využívat především ekologické zdroje.

Územní plán stanoví regulativy, které by měly zajistit minimalizování negativního dopadu na životní prostředí, přírodní prostředí a krajinný ráz. Za nevratnou změnu je nutné považovat zábor a tím i likvidaci zemědělské půdy.

Územní plán nevznáší požadavky na zábory lesní půdy.

#### ***VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, ZEMĚDĚLSKÝ A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA – OBEC VEJPRNICE***

- vyhodnocení provedeno v samostatné části – příloha textové části.