



# ÚZEMNÍ PLÁN HEŘMAŇ

katastrální území Heřmaň u Českých Budějovic  
Jihočeský kraj

vydaný Zastupitelstvem obce Heřmaň



Projektant:  
Ing. arch. Petr Žízala  
autorizace ČKA 01947  
Fr. Halase 13, 370 08 Č. Budějovice  
[atelierzizala@email.cz](mailto:atelierzizala@email.cz)



Požizovatel:  
Magistrát města České Budějovice,  
odbor územního plánování

zpracováno: **2017/3**

## Záznam o účinnosti:

Vydává: Zastupitelstvo obce Heřmaň  
(dne 9. 3. 2017 usn. č. 523)

Datum nabytí účinnosti: 2. 4. 2017

Pořizovatel: Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování

Úřední osoba pořizovatele: .....

Ing. Luboš Lacina, v. r.  
vedoucí odboru územního plánování  
Magistrátu města České Budějovice

## Obsah dokumentace

I. Územní plán Heřmaň.....	4
I/1) Textová část.....	4
a) Vymezení zastavěného území .....	4
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
c) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	6
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování.....	8
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi, rekreace, ložiska nerostných surovin .....	10
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	12
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	18
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	19
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	19
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování pořízení a vydání regulačního plánu .....	19
k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části .....	19
II. Odůvodnění územního plánu .....	20
II/1) Textová část.....	20
a) Proces pořízení územního plánu .....	20
b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	22
c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území ....	24
d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....	25
e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	25
f) Vyhodnocení splnění požadavků zadání .....	26
g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	27
h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona .....	27
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	28
j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	29
k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle § 43 odst. 1 stavebního zákona a odůvodnění potřeby jejich vymezení.....	29
l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	29
m) Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí.....	33
n) Vyhodnocení připomínek .....	40
p) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů grafické části odůvodnění.....	41

# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Heřmaň, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „správní řád“), v souladu s § 84, odst. (2), písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění a v souladu s § 43 odst. (4) stavebního zákona

**vydává**

po provedeném řízení podle §§ 50 až 53 ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 54 stavebního zákona

## ÚZEMNÍ PLÁN HEŘMAŇ v katastrálním území Heřmaň u Českých Budějovic formou opatření obecné povahy,

v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 50 až 53 stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

### I. Územní plán Heřmaň

#### I/1) Textová část

##### a) Vymezení zastavěného území

V územním plánu Heřmaň (dále jen „územní plán“) je zastavěné území vymezeno na základě doplňujícího průzkumu, porovnání skutečnosti s evidencí nemovitostí, hranice intravilánu, resp. hranice současně zastavěného území vymezené v územním plánu obce Heřmaň ve znění změny č. 1 (dále jen „ÚPO“).

Mimo zastavěného území jádra obce jsou vymezena další odloučená zastavěná území:

- zastavěné území rodinného domu navazující na zastavěné území obce Plav,
- zastavěné území areálu úpravny vody a přilehlých pozemků se stávajícími objekty podnikání a služeb,
- zastavěné území plochy bydlení podél silnice III. tř. do Vidova,
- zastavěné území plochy rekreace – chaty u Malše,
- zastavěné území plochy rekreace – chaty u Zborovského potoka,
- zastavěné území plochy rekreace - chata nad údolím Malše.

Vymezení zastavěného území je vyznačeno v grafické části územního plánu.

##### b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce vychází koncepčně z předchozí územně plánovací dokumentace.

Pro ochranu a rozvoj hodnot území a koordinaci záměrů s cílem vytvořit optimální urbánní (životní) prostředí na území obce Heřmaň stanovuje územní plán jako základní dokument podmínky v jednotlivých kapitolách textové (výrokové) části tohoto opatření obecné povahy (dále jen „OOP“); a to zejména v kapitolách d), e), f) a j).

### 1. **Koncepce rozvoje území obce**

V územním plánu je stanoveno, při minimalizaci rozvoje směrem do volné krajiny nad rámec původního ÚPO, pro další rozvoj území obce:

- potvrzení a rozvoj obytného charakteru obce s důrazem na využití ploch uvnitř zastavěného území,
- stabilizace stávajícího podnikání v centrální části obce – areál pily,
- severovýchodně od areálu úpravny vody stabilizace stávající občanská vybavenost (ubytovny) a rozvoj podnikání v návaznosti na stávající provozní a skladové areály v sousedním katastrálním území Plav,
- stabilizace chatových osad ve stávajícím rozsahu bez možnosti rozšíření,
- zlepšení podmínek pro rekreační využití (cyklotrasy),
- zkvalitnění životních podmínek obyvatel (doplnění veřejné technické a dopravní infrastruktury – zejména kanalizace, včetně čističky odpadních vod (dále jen „ČOV“), vymezení veřejných prostranství – přístupové místní komunikace a veřejná zeleň).

### 2. **Přírodní hodnoty**

V územním plánu se stanovuje pro ochranu přírodních hodnot v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, respektovat tyto základní principy:

- zachování volné kulturní krajiny beze změn skladby lesů, luk, polí a potoků a vodních ploch, které tvoří atraktivitu obce (významné krajinné prvky, údolí řeky Malše a Zborovského potoka a velký podíl 50% lesů v katastrálním území obce),
- podmínky pro způsob využití v jednotlivých plochách v nezastavěném území (*plochy zemědělské – ZPF, plochy smíšené nezastavěného území, plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní*), které umožňují realizovat mimo zastavěná území a zastavitelné plochy pouze stavby uvedené v kapitole f) textové (výrokové) části tohoto OOP,
- ochrana krajinného rázu a zachování panoramatu obce při realizaci zástavby v zastavěném území a zastavitelných plochách dle stanovených podmínek v kapitolách e) a f) textové (výrokové) části tohoto OOP),
- nesnižování retenční schopnosti území a ochrana před povodněmi.
- vytváření předpokladů pro ochranu a kultivaci vodních ploch a toků s přihlédnutím k fungování vodních ekosystémů.

### 3. **Urbanistické a architektonické hodnoty**

V územním plánu se stanovuje pro ochranu hodnotné urbanistické a architektonické struktury respektovat:

- hodnoty území, kterými jsou zejména uplatnění drobných dominant v krajinné scéně a panoramatické vnímání krajiny,
- podmínky prostorového uspořádání dle kapitoly f) textové (výrokové) části tohoto OOP pro zachování, ochranu a obnovení urbanistické struktury a venkovského charakteru stávající zástavby v původní části obce zvané „Náves“ (v územním plánu vymezená a graficky vyznačená plocha chráněné zóny), které jsou stanoveny se zřetelem na historické, urbanistické a kulturní hodnoty.
- podmínky plošného a prostorového uspořádání dle kapitoly f) textové (výrokové) části tohoto OOP pro novou zástavbu, která nesmí překročit svou výškou výškový horizont stávající zástavby, vytvářet v měřítku neúměrné hmoty objektů a pohledově se jinak nepříznivě uplatňovat vůči stávajícímu charakteru tradiční zástavby.

#### 4. Kulturní hodnoty

Dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, je katastrální území obce územím s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, ranně středověkého a středověkého osídlení, v dalších stupních projektové dokumentace je nutné pro jejich ochranu postupovat v souladu s tímto zákonem.

Na území obce je následující nemovitě kulturní památka:

Katastrální území	Rejstříkové číslo	Název	Parcelní číslo
Heřmaň u Českých Budějovic	31741/3-5591	mohylník, archeologické stopy, lesní trať Špandava	852/30 – les 50% pozemku

V územním plánu se stanovuje, že způsob využití v jednotlivých plochách musí respektovat ochranu této nemovitě kulturní památky a nesmí ohrožovat i další objekty kulturní krajiny: boží muka, pomník obětem 1. světové války.

### c) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

#### 1. Urbanistická koncepce

Základní urbanistická koncepce vychází z urbanistické koncepce stanovené v ÚPO.

V územním plánu se stanovuje zachovat princip přiměřeného rozvoje k velikosti obce při zohlednění potřeb a požadavků obyvatel, přičemž rozvojové zastavitelné plochy, které byly převážně převzaty z ÚPO, jsou umísťovány mimo centrální část obce, zpravidla podél stávajících radiálních komunikací či v prolukách. V návrhu ÚP se stabilizuje především funkce bydlení v souladu s rozbohem trvale udržitelného rozvoje. Těžiště rozvoje ploch bydlení obce je směřováno k severovýchodu k silnici III. třídy, kde je zajištěna dobrá dopravní obslužnost. Další větší lokalita bydlení navazuje na západě na zástavbu Plavu před areálem úpravní vody.

V územním plánu se stanovují podmínky využití jednotlivých ploch v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), a to včetně podmínek plošného prostorového uspořádání – viz kapitola f) textové (výrokové) části tohoto OOP.

Pro stabilizaci a ochranu historické původní části obce „Náves“ v *ploše chráněné zóny* se v ÚP stanovuje, že charakter stávající zástavby tvořené původně zemědělskými usedlostmi, a na ni navazující pozemky – záhumenky, musí být zachován v historickém půdorysu obce (viz hlavní výkres).

Součástí urbanistické koncepce se stanovuje stabilizace i rozvoj plochy pro podnikání, umožňující zachovat areál pily v obci ve stávajícím rozsahu včetně přilehlých skladovacích ploch, odloučené areály pro podnikání, navazující na zastavěné území obce Plav s úpravnou vody, jsou stabilizovány a doplněny zastavitelnými plochami pro budoucí rozvoj výroby a skladování. V části tohoto areálu se vymezuje, resp. stabilizuje plocha pro občanskou vybavenost v souladu se stávajícím využitím.

Soustředěné plochy zahradní kolonie a chatových osad na hranici zástavby i v odloučených lokalitách jsou fixovány ve stávajícím rozsahu, bez možnosti dalšího rozvoje.

#### 2. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

##### Zastavitelné plochy

V územním plánu se vymezují zastavitelné plochy mimo zastavěné území přiměřeně velikosti a potřebám obce. Jsou umístěny převážně na hranici zastavěného území podél komunikací. Pro zpřístupnění ploch bydlení nejsou vymezovány plochy veřejných prostranství pro komunikace, obslužné komunikace je přípustné v těchto plochách provádět.

Vymezené zastavitelné plochy:

označení	velikost [ha]	z toho nově proti ÚPO	způsob využití ploch	poznámka
<b>Z1</b>	0,46		Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	
<b>Z2</b>	0,20		Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	
<b>Z3</b>	0,32		Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	
<b>Z4</b>	0,41		Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	
<b>Z5</b>	0,22		Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	
<b>Z6</b>	0,94		Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	
<b>Z7</b>	1,92		Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	podmínka územní studie
<b>Z8</b>	0,11	0,11	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)	
<b>Z9</b>	0,05		Plochy smíšené obytné (SB)	
<b>Z10</b>	1,59	0,19	Plochy smíšené obytné (SB)	
<b>Z11</b>	1,43		Plochy smíšené výrobní (SV)	
<b>Z12</b>	0,21	0,12	Plochy rekreace – zahrady (RZ)	
<b>Z13</b>	0,04		Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)	
<b>Z14</b>	0,06		Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)	
<b>Z15</b>	0,02		Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)	
<b>Z16</b>	0,14		Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)	
<b>Z17</b>	0,02		Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)	
<b>Z18</b>	15,08		Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy – Jižní tangenta (II)	

#### Plochy přestavby

Plochy přestavby se vymezují pro změnu způsobu využití stávajících ploch v zastavěném území.

Vymezené plochy přestavby:

označení	velikost [ha]	způsob využití ploch	poznámka
<b>P1</b>	0,80	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	
<b>P2</b>	0,46	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	
<b>P3</b>	0,09	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	
<b>P4</b>	1,08	Plochy smíšené obytné (SB)	
<b>P5</b>	0,48	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	
<b>P6</b>	0,19	Plochy technické infrastruktury – ČOV (TČ)	

### 3. Systém sídelní zeleně

V územním plánu se uvnitř zastavěného území nevymezují samostatně plochy veřejné zeleně. Tato zeleň je částečně součástí stávajících ploch se způsobem využití *plochy veřejných prostranství (VP)*, jedná se o zatravněné pozemky a zachované stromořadí podél místní komunikace na hrázi rybníka.

V plochách se způsobem využití *bydlení – rodinné domy (BR)* a *plochy smíšené obytné (SB)* není samostatně vymezována zeleň zahrad, je součástí vždy těchto ploch. V územním plánu se dále samostatně vymezují plochy se způsobem využití *plochy rekreace – zahrady (RZ)*.

V nezastavěném území se v územním plánu pro stabilizaci stávajícího stavu nebo doplnění trasy biokoridoru potvrzují plochy se způsobem využití *plochy smíšené nestavěného území (PS)*.

## d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

### 1. Dopravní infrastruktura

Základní koncepce veřejné dopravní infrastruktury vychází z ÚPO, stávající dopravní skelet je svou hustotou vyhovující, územní plán potvrzuje stávající vedení komunikací.

V územním plánu je v severní části katastrálního území obce Heřmaň vymezena plocha dopravní infrastruktury pro dotčenou část koridoru veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, tj. ve znění 3. aktualizace, (dále jen „AZÚR“), *D26 Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice*, a to pro dotčenou část úseku *D26/2, návrh nové silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 s návazností na Nové Hrady a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň*. V AZÚR je koridor Jižní spojky v části procházející přes katastr obce Heřmaň vymezen v šíři 200 m s rozšířením koridoru v místě křižovatky se silnicí III/15523.

V územním plánu se plocha dopravní infrastruktury pro umístění Jižní tangenty vymezuje shodně s širší koridoru v AZÚR, pouze v návaznosti na rozpracovaný územní plán Plav se koridor od křižovatky se silnicí III/15523 k hranici katastrálního území obce Plav šikmo zužuje na 100 m.

Východním okrajem obce prochází silnice III. třídy III/15523 s odbočkou do obce III/15524, s malou intenzitou provozu a tudíž s minimálním dopadem z hlediska hluku na vymezené plochy pro bydlení. Na tuto silnici je napojena hlavní místní obslužná komunikace obce vedoucí do obce Plav, která je hlavní dopravní páteří zastavěného území obce.

Pro obsluhu ČOV ze západu je vymezena převážně na stávající účelové komunikaci upřesněna trasa této komunikace s napojením do areálu občanské vybavenosti (ubytovny) sousedícího s úpravnou vody, ostatní plochy jsou napojeny na stávající komunikace.

Cyklostezky nejsou samostatně vymezeny. Jako cyklotrasa 1121 je v území obce označena silnice III. třídy a místní a účelová komunikace polní a lesní.

Autobusová doprava je vedena silnicí III. třídy s jednou zastávkou na okraji obce.

Územím obce nevede železniční trať, nejbližší stanice je dostupná v Nové Vsi ve vzdálenosti 2,5 km.

V územním plánu se stanovují pro další stupně projektové dokumentace na jednotlivé stavby následující podmínky:

- při umístění chráněné zástavby v území podél komunikací se zvýšenou dopravní zátěží (silnice III. třídy) dodržet splnění hygienických limitů dle hygienických limitů zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, a dle nařízení vl. č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění,
- respektovat ochranné pásmo letiště Planá u Českých Budějovic s výškovým omezením staveb (viz koordinační výkres), nicméně lze předpokládat, že vzhledem k nadmořské výšce, terénu a při respektování stanovené regulace výšky staveb v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití, nebudou podmínky tohoto ochranného pásma stávající ani novou zástavbou dotčeny.

### 2. Technická infrastruktura

Základní koncepce jednotlivých sítí veřejné technické infrastruktury vychází u ÚPO, při respektování



Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje, v platném znění, a to dle § 4 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), a dále při respektování ochranných pásem stávající technické infrastruktury a ochranných pásem zdrojů podzemních vod pro vodovod České Budějovice – vrty Vi-1 a Vi-2 v katastrálním území Vidov a ochranného pásma radiolokačního prostředku RTH Třebotovice, které zasahuje na celé správní území obce.

V územním plánu se stanovuje respektovat v dalších stupních projektových dokumentací na jednotlivé stavby všechna stávající ochranná pásma i budoucí ochranná pásma navržené technické infrastruktury.

#### Zásobování vodou

Koncepčně je řešeno napojení zastavěného území a zastavitelných ploch na stávající místní vodovodní síť, která je zásobována z vodojemu Hůrka přes Novou Ves a Borovnici. Stávající vodovod je realizován v obecních komunikacích a jeho kapacita je dostatečná pro stávající i navrženou zástavbu.

#### Odkanalizování a čištění odpadních vod

V obci je částečně vybudované kanalizační potrubí, které je zaústěno do vodoteče vytékající z návesního rybníka západním směrem k úpravně vody, trasa pokračuje zatrubněná přes pozemek úpravy vody a katastrální území Plav do Malše.

V územním plánu se stanovuje:

- odkanalizování stávajícího zastavěného území i navržených zastavitelných ploch řešit pokud možno oddílnou kanalizací s napojením na centrální ČOV, pro kterou je vymezena samostatná plocha technické infrastruktury a ochranné pásmo (v koordinaci s projektem společnosti AQUASERV s.r.o.),
- nakládání s dešťovými vodami řešit v souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území musí být dešťové vody přednostně zasakovány na vlastních pozemcích,
- po realizaci ČOV a kanalizační sítě v obci stávající jednotnou kanalizaci využívat pouze k odvádění dešťových vod (přednostně z místních komunikací) do vodotečí,
- zástavbu v plochách se způsobem využití *plochy výroby a skladování (VS)* a *plochy rekreace - chaty* lze odkanalizovat individuálně.

V územním plánu se stanovuje podmínka, že zástavba na plochách s více než dvěma rodinnými domy je podmíněna realizací splaškové kanalizační sítě a centrální ČOV.

#### Zásobování elektrickou energií

Elektrifikace obce je zajištěna čtyřmi stávajícími trafostanicemi s přívodem 22 kV nadzemními vedeními VN. Rozvody nízkého napětí NN k zastavitelným plochám budou prováděny podzemními kabely napojenými na stávající rozvod. Kapacita je dostatečná.

#### Zásobování plynem

Plynofikace zemním plynem ve středotlakém rozvodu je provedena. Kapacita je dostatečná i pro navržené zastavitelné plochy.

#### Zásobování teplem

V územním plánu se stanovuje, že vytápění objektů musí být řešeno ekologicky nezávadnými způsoby.

#### Nakládání s odpady

Odpad z domácností je odvážen na centrální skládku mimo území obce specializovanou firmou. Odpady z areálu pily jsou likvidovány v rámci výrobní technologie.

### **3. Občanské vybavení**

V územním plánu se vymezuje samostatná plocha se způsobem využití *plocha občanského vybavení (OV)*, sousedící s areálem úpravy vody (bývalé zařízení staveniště) sloužící jako ubytovny.

Ostatní stávající objekty a zařízení využívané jako občanská vybavenost v obci, jsou malého rozsahu

(obecní úřad, apod.) a jsou součástí ploch pro bydlení nebo smíšených ploch, v kterých je přípustné toto využití dle kapitoly f) textové (výrokové) části tohoto OOP.

#### 4. Veřejná prostranství

V územním plánu se vymezují samostatné plochy se způsobem využití *plochy veřejných prostranství* hlavně pro prostory návsi a prostor mezi areálem pily a jižně položenými plochami pro bydlení s obecním úřadem.

Do ploch s tímto způsobem využití jsou začleněny i některé obslužné komunikace v zastavěném území.

### e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi, rekreace, ložiska nerostných surovin

#### 1. Koncepce uspořádání krajiny

Základní koncepce uspořádání krajiny vychází z ÚPO pro zachování stávajícího stavu, bez dalších rušivých zásahů, a při respektování polohy obce Heřmaň, která leží na rozhraní krajinného rázu Lišovský práh – Západní Třeboňsko s výhledy do údolí Malše a do krajiny Kamennoujezdsko, blízko hrany zalesněného údolí Malše a Zborovského potoka. Dle stanovených cílových charakteristik krajin v AZÚR se z hlediska cílového stavu jedná o *krajinu lesoplní*.

V územním plánu se pro zachování základních stávajících krajinných prvků nezastavěného území (lesy, pole, louky, lada, vodoteče, vodní plochy) vymezují plochy se způsobem využití stanoveným v kapitole f) textové (výrokové) části tohoto OOP, přičemž v katastru obce z celkové rozlohy 217 ha zabírají pole cca 55 ha a lesy 115 ha, významné vodoteče jsou řeka Malše s přítokem Zborovského potoka.

V územním plánu se stanovují pro udržení krajinného rázu území a zachování měřítko krajiny spolu s ochranou ekosystémů následující podmínky:

- rozvíjet bioticky cenné části území v územním systému ekologické stability krajiny v regionálních souvislostech,
- trvale zlepšovat pro území vhodné vegetační prvky v souladu s historickou, estetickou, ekologickou a rekreační hodnotou krajiny,
- uchovat kompoziční a krajinný obraz obce, zejména chránit panoramatické výhledy,
- zakládat vegetační prvky krajinné zeleně s důrazem na retenční schopnosti území a ekologickou, krajinnotvornou a rekreační funkci krajiny,
- hlavní stavby v zastavěném území a zastavitelných plochách umísťovat ve vzdálenosti nejméně 30 m od okraje pozemků určených k plnění funkcí lesa; ostatní drobné stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocením, které musí být minimálně 7 m od lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky.

#### 2. Územní systém ekologické stability

Cílem vymezení územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) v řešeném území je ochrana přírodních společenstev před lidskou činností (odlesněním, odvodněním, regulacemi a podobně) i úprava některých funkcí krajiny. Jedná se zejména o úpravu hospodaření na některých pozemcích.

Kontinuita systému a konstitutivní znaky, kterými jsou reprezentativnost, minimální a maximální prostorové parametry, nesmí být narušeny. Skladebné části ÚSES nelze zrušit bez náhrady.

Z poměru ploch ekologicky nestabilního a stabilního území byl stanoven koeficient ekologické stability KES = 1,25. Vzhledem k tomu, že základy ekologické kostry krajiny zůstaly přes poměrně vysokou intenzitu využití půdního fondu v hlavních rysech zachovány, vychází návrh ÚSES hlavně z rekonstrukce původního stavu. Biokoridory jsou řešeny v převážné míře jako luční, lesní a vodní společenstva, organicky včleněná do prostředí.

V územním plánu se stanovuje, že doplnění a dosadba dřevin musí být realizována autochtonními

skupinami a druhy.

V územním plánu se vymezují následující prvky ÚSES s využitím stávajících přírodních ploch, vodotečí, vodních ploch a lesů:

nadregionální biokoridory

- NBK 117 Hlubocká obora - K118,
- NBK 169 Červené blato - K118,

regionální biocentrum

- RBC 604 Panský les (vloženo na NBK 117),

lokální biokoridor

- LBK 0235 Zborovský potok,

lokální biocentra

- LBC 1307 Vranule - Špandava (vloženo na NBK 117),
- LBC 1279 Hastrman,

interakční prvek

- IP 0480 Vápenec.

**3. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v případě překryvu s prvky ÚSES:**

V případě křížení prvků ÚSES se zastavitelnou plochou (*plocha dopravní infrastruktury – silnice II. třídy – Jižní tangenta (II)*) se stanovuje podmínka pro další stupně projektové dokumentace pro tuto stavbu zajistit zachování jejich funkčnosti.

V případě překryvu prvků ÚSES s ostatními plochami s rozdílným způsobem využití v řešeném území ÚP se stanovují následující podmínky:

hlavní využití

- využití, které zajišťuje ochranu a trvalou existenci společenstev organismů vázaných na trvalé stanovištní podmínky (přirozené biotopy) a vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extensivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extensivní sady, lesy apod.)

přípustné využití

- využití, které zajistí zachování přírodních a krajinných hodnot a posílení funkčnosti ÚSES,
- jiné využití, které nezhorší funkčnost ÚSES a stávající úroveň ekologické stability.

podmíněně přípustné využití

- nezbytně nutné liniové stavby (technické a dopravní infrastruktury) křížící prvky ÚSES v co nejkratším směru, vodohospodářská zařízení, ČOV, protierozní opatření apod. a to za podmínky umístění při co nejmenším a nezbytně nutném zásahu a narušení funkčnosti ÚSES,

nepřípustné využití

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí ÚSES,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí prvků ÚSES,
- rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod., mimo činností podmíněných,
- stavby, které se obecně dle § 18 odst. (5) stavebního zákona v nezastavěném území umísťovat mohou (technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra atd.).

**4. Prostupnost krajiny**

V územním plánu se pro zajištění prostupnosti volné krajiny stanovuje respektovat následující

podmínky:

- na vymezených plochách dopravní infrastruktury a veřejných prostranství bude zachován přístup bez omezení,
- vymezené plochy dopravní infrastruktury a veřejných prostranství budou umožňovat napojení na navazující komunikační systém v nezastavěném území,
- migrační osy pro organismy budou zachovány respektováním segmentů ÚSES v krajině,
- pro umožnění migrace organismů napříč lineárními stavbami dopravní infrastruktury musí být na těchto stavbách uplatněna přiměřená stavebně – technická opatření.

#### 5. Ochrana před povodněmi

Záplavové území O<sub>100</sub>, včetně aktivní zóny, stanovené pro řeku Malši (ř. km 5,343 - 93,005) zasahuje malou jižní část území podél Malše se stávajícími rekreačními chatami v prostoru „Rechle“ při hranici s katastrálním územím obce Doudleby. Dále je zde území zvláštní povodně pod vodním dílem.

Pro ochranu proti povodni se stanovují v území dotčeném stanoveným záplavovým územím následující podmínky:

- v aktivní zóně záplavového území není přípustné umísťovat žádné stavby, včetně oplocení pozemků,
- podél vodotečí musí být zachován volný manipulační pruh s šířkou od břehové hrany dle § 49 odst. 2 písm. b) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění.

#### 6. Rekreace

V územním plánu jsou vymezeny samostatně plochy se způsobem využití *Plochy rekreace – chaty (RCH)* a *plochy rekreace – zahrady (RZ)*, které jsou převážně stávající, proto jsou součástí zastavěného území, pouze plocha s indexem Z12 se způsobem využití RZ je novou zastavitelnou plochou.

Plochy pro sport nejsou samostatně vymezeny, ve vymezených plochách se způsobem využití *plochy veřejných prostranství (VP)* je v hlavním využití stanoveno, že tyto plochy slouží mimo jiné i pro shromažďování a setkávání obyvatel, rekreaci, sport a oddech – viz kapitola f) textové (výrokové) části tohoto OOP.

#### 7. Geologické vlivy

V žádné části řešeného území nedochází ke střetu s poddolovanými územími ani ložisky nerostů.

### f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

(Názvy ploch s rozdílným způsobem využití včetně indexu v závorce, používané na výkresech.)

#### 1. Plochy bydlení – rodinné domy (BR)

hlavní využití:

- rodinné domy, dvojdomy, zemědělské usedlosti, obklopené obytnou, případně částečně užitkovou zahradou,

přípustné využití:

- drobná občanská vybavenost místního významu a veřejná prostranství,
- jako součást rodinného domu nebytové funkce do 100 m<sup>2</sup>, nerušící svým rozsahem a provozem bydlení, tj. funkce administrativní, kulturní, zdravotní, obchodní, řemeslné,
- jako součást zemědělské usedlosti v bývalých hospodářských budovách (chlévny, stodoly, kolny apod.) drobná řemeslná výroba, obchod, skladování, opravny, výroby, pěstitelské a chovatelské činnosti, pohostinství, ubytování, rekreace při zachování funkce bydlení,
- zázemí užitkové zahrady a vedlejší zemědělsko-samozásobitelské hospodářství,
- garáže a parkovací stání pro potřeby hlavního a přípustného využití plochy, vždy na vlastním pozemku,
- související obslužná dopravní a technická infrastruktura pro potřeby hlavního a přípustného využití,

#### nepřípustné využití:

- bytové domy,
- doplňkové funkce a činnosti překračující svým provozem, skladováním, dopravní obsluhou, prachem, hlukem, exhalacemi, zápachem přípustný stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro bydlení; a to zejména chovatelské a pěstitelské aktivity pro komerční účely, stavební dvory a podobně,

#### podmínky prostorového uspořádání:

- **v ploše chráněné zóny v původní části obce „Náves“** (hranice viz hlavní výkres) biologicky aktivní plocha minimálně 35%, zachovat architektonický koncept, tj. hmotovou skladbu statků s charakteristickým tvarem střechy, zachovat charakter průčelí statků (štíty, otvory, okna, dveře) a typickou materiálovou skladbu (barva, hladká omítka bez obkladů, krytina skládaná pálená nebo betonová červenohnědé až hnědé barvy), novostavby (v prolukách nebo na místech odstraněných staveb) navrhovat jako přízemní domy s využitelným podkrovím s výškou nad nejvyšším místem přilehlého upraveného terénu do 9 m, architektonické řešení přizpůsobit charakteru zástavby v chráněné zóně,
- **v ostatních plochách** zastavitelnost objekty maximálně 40%, biologicky aktivní plocha minimálně 50%, výška zástavby maximálně dvě nadzemní podlaží s konstrukční výškou do 3,5 m, případně s podkrovím, výška nad nejvyšším místem přilehlého upraveného terénu maximálně 11 m.

## 2. Plochy rekreace – zahrady (RZ)

#### hlavní využití:

- zahrady rekreační a pěstební,

#### přípustné využití:

- zahradní domky, altány, včelíny a sklady nářadí, skleníky, bazény,

#### nepřípustné využití:

- stavby k bydlení trvalému i přechodnému, chovatelské činnosti a zařízení (slepice, ovce, kozy, psi apod.),

#### podmínky prostorového uspořádání:

- biologicky aktivní plocha minimálně 75%, maximálně jeden objekt přízemní s maximální výškou podlaží 2,9 m a celkovou výškou do 5 m od upraveného terénu, výška přízemí nad upraveným terénem maximálně 0,6 m, objekty maximálně 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

## 3. Plochy rekreace – chaty (RCH)

#### hlavní využití

- objekty pro rodinnou rekreaci – chaty,

#### přípustné využití

- jeden doplňkový objekt k hlavnímu využití (altán, přístřešek, sklad pro zahradní techniku, náčiní apod.),

#### nepřípustné využití

- stavby k trvalému bydlení, chovatelská činnost a zařízení (slepice, ovce, kozy, psi apod.), skleníky, stavby oplocení,

#### podmínky prostorového uspořádání:

- novostavby a přístavby hlavních objektů chat přízemní (s podkrovím nebo půdou), výška podlaží do 3 m, celková zastavěná plocha do 35 m<sup>2</sup> s výškou objektu do 6,5 m od upraveného terénu,
- rekonstrukce a opravy stávajících rekreačních chat, které přesahují stanovené podmínky prostorového uspořádání dle ÚP, jsou přípustné pouze při zachování stávajícího objemu, nástavby a přístavby nejsou pro stávající chaty přípustné,

#### další podmínky:

- překryvná funkce ÚSES má v podmínkách využití plochy přednost.

#### 4. **Plochy občanského vybavení (OV)**

##### hlavní využití:

- stavby pro obchod, služby, ubytování, administrativu, stravování, sport, veřejné vybavení,

##### přípustné využití:

- drobná výroba a řemeslná výroba, skladování,
- vedení inženýrských sítí a obslužných komunikací, objekty technické infrastruktury,
- stavba pro bydlení – stávající rodinný dům č. p. 70 na pozemku parc. č. 263, včetně jeho rekonstrukce, nástavby, přístavby a včetně doplňkových staveb (např. garáže, oplocení) k němu na pozemku, který bude pro potřeby zázemí rodinného domu oddělen z pozemků parc. 1298/4 a 1298/7 (dle hranice čárkovaně vyznačené v grafické části návrhu ÚP),

##### podmíněně přípustné využití:

- stavby pro bydlení – byt pro osobu zajišťující dohled, rodinný dům pro majitele provozovny,

##### nepřípustné využití:

- jiné objekty pro bydlení než podmíněně přípustné,
- zařízení, překračující hlukem a vibracemi, poléťavým prachem, exhalacemi (emisemi a imisemi) a pachem hygienické předpisy,

##### podmínky prostorového uspořádání:

- zastavitelnost pozemku objekty max. 65%, biologicky aktivní plocha minimálně 30%, výška zástavby nad nejvyšším místem přilehlého upraveného terénu max. 16,0 m.

#### 5. **Plochy veřejných prostranství (VP)**

##### hlavní využití:

- veřejné prostory ve smyslu § 34 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění,
- prostory místních komunikací v zastavěném území,
- veřejná prostranství včetně návsi, převážně bez nadzemních stavebních objektů, sloužící ke zpřístupnění přilehlých pozemků, shromažďování a setkávání obyvatel, rekreaci, sportu, oddechu,

##### přípustné využití:

- cyklistické stezky,
- hasičská zbrojnice,
- vodní plochy, požární nádrže,
- veřejná zeleň – parkové úpravy, trávníky, předzahrádky,
- prvky informačního systému,
- hřiště,
- podzemní inženýrské sítě,
- drobné stavby technického charakteru, trafostanice apod.,
- drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka), altány, pomníky, objekty sloužící přípustné funkci do 10 m<sup>2</sup>,

##### nepřípustné využití:

- zařízení a stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné.

#### 6. **Plochy smíšené obytné (SB)**

##### hlavní využití:

- bydlení, zemědělské usedlosti, obytné nebo užitkové zahrady, objekty a plochy pro podnikání,

##### přípustné využití:

- individuální rodinné domy, řadové domy, penziony,
- veřejná prostranství a občanská vybavenost místního významu,

- obchod, skladování, opravny, výroby, pěstitelské a chovatelské činnosti, užitkové zahrady a vedlejší zemědělsko-samozásobitelské hospodářství,
- pohostinství, ubytování, rekreace, objekty pro podnikání do 1500 m<sup>2</sup>,
- garáže a parkovací stání pro potřeby hlavního a přípustného využití plochy, vždy na vlastním pozemku,
- související obslužná dopravní a technická infrastruktura pro potřeby hlavního a přípustného využití,

nepřípustné využití:

- bytové domy,
- doplňkové funkce a činnosti překračující svým provozem, skladováním, dopravní obsluhou, prachem, hlukem, exhalacemi, zápachem přípustný stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro bydlení; a to zejména chovatelské a pěstitelské aktivity pro komerční účely, stavební dvory a podobně,

podmínky prostorového uspořádání:

- zastavitelnost pozemků objekty maximálně 50%, biologicky aktivní plocha minimálně 30%, výška obytné zástavby maximálně dvě nadzemní podlaží s konstrukční výškou do 3,5 m s podkrovím nad nejvyšším místem přilehlého původního terénu do 11 m, výška staveb pro podnikání od původního terénu: okap maximálně 7 m, hřeben maximálně 11 m.

**7. Plocha dopravní infrastruktury – silnice II. třídy – Jižní tangenta (II)**

hlavní využití:

- silnice II. třídy pro umístění stavby Jižní tangenty České Budějovice,

přípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení související se stavbou silnice, zejména křižovatky, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, propustky, stavby protihlukových opatření, inženýrské sítě a jejich přeložky, související přeložky stávajících komunikací, odvodňovací zařízení,
- doprovodná a izolační zeleň, překládky a úpravy vodotečí, ekodukty, odlučovače ropných látek,
- další nezbytné součásti komunikace jako odpočívadla, odstavná stání,

podmíněně přípustné využití:

- čerpací stanice za podmínky, že bude prokázáno neznemožnění stavby Jižní tangenty včetně všech souvisejících zařízení,

nepřípustné využití:

- jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné,

další podmínky:

- v místě křížení vymezené plochy silnice II. třídy s nadregionálním biokoridorem NBK 117 Hlubocká obora - K118 a biocentrem RBC 604 Panský les zajistit zachování funkčnosti těchto prvků ÚSES v souladu s kapitolou e) textové (výrokové) části tohoto OOP.

**8. Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy (III)**

hlavní využití:

- silnice III. třídy,

přípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení související se stavbou silnice, zejména náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, propustky, stavby protihlukových opatření, inženýrské sítě a jejich přeložky, odvodňovací zařízení,
- doprovodná a izolační zeleň, překládky a úpravy vodotečí,
- zastávky autobusů,

nepřípustné využití:

- jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné.

## 9. **Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)**

### hlavní využití:

- obslužné a účelové komunikace,

### přípustné využití:

- odstavná a parkovací stání,
- činnosti, děje a zařízení související se stavbami komunikací zejména, náspy, zářezy, opěrné zdi, propustky, inženýrské sítě a jejich přeložky, osvětlení, odvodňovací zařízení,

### nepřípustné využití:

- jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné.

## 10. **Plochy technické infrastruktury – ČOV (TČ)**

### hlavní využití:

- areál ČOV,

### přípustné využití:

- umístění souvisejících technologických zařízení a stavebních objektů, včetně účelových komunikací, inženýrských sítí, čerpacích stanic kanalizace, jímek a vodních ploch,

### nepřípustné využití:

- jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné.

## 11. **Plochy technické infrastruktury – úpravna vody (TÚ)**

### hlavní využití:

- areál úpravny vody,

### přípustné využití:

- umístění souvisejících technologických zařízení a stavebních objektů, účelových komunikací, inženýrských sítí, jímek, vodojemů a umělých vodních ploch, ubytování správce či ostrahy,

### nepřípustné využití:

- jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné.

## 12. **Plochy smíšené výrobní (SV)**

### hlavní využití:

- podnikatelské aktivity zaměřené na výrobu, skladování, poskytování služeb,

### přípustné využití:

- administrativní zařízení, obchody a nákupní zařízení, provozovny veřejného stravování,
- řemeslné provozovny, zahradnictví, zemědělská rostlinná výroba,
- parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím plochy,
- ochranná zeleň,
- související dopravní a technická infrastruktura pro potřeby hlavního a přípustného využití,

### podmíněně přípustné využití:

- čerpací stanice pohonných hmot,

### nepřípustné využití:

- bydlení včetně bytu pro osobu zajišťující dohled a rodinného domu pro majitele provozovny,
- činnosti, děje a zařízení, překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví, zvláště hlukem a vibracemi,

### podmínky prostorového uspořádání:

- zastavitelnost pozemku objekty maximálně 65%, biologicky aktivní plocha minimálně 30%, výška zástavby nad nejvyšším místem přilehlého upraveného terénu maximálně 16,0 m.



### 13. **Plochy vodní a vodohospodářské (VV)**

#### hlavní využití:

- vodní toky, vodní plochy,

#### přípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem,
- regulace vodního režimu území,
- další účely dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění, a zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění,

#### nepřípustné využití:

- jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné,

#### další podmínky:

- překryvná funkce ÚSES má v podmínkách využití plochy přednost.

### 14. **Plochy zemědělské (PZ)**

#### hlavní využití:

- hospodaření se zemědělskou půdou, loukami a pastvinami,

#### přípustné využití:

- činnosti, které souvisí s hospodařením na zemědělské půdě,
- seníky, přístřešky pro volný chov, ohrady a oplůtky pastvin,
- liniové stavby technické a dopravní infrastruktury, nenaplňující atributy nadmístního významu,

#### nepřípustné využití:

- jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné,

#### další podmínky:

- překryvná funkce ÚSES má v podmínkách využití plochy přednost.

### 15. **Plochy lesní (PL)**

#### hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa,

#### přípustné využití:

- zemědělské a lesní účelové komunikace,
- vedení inženýrských sítí, nenaplňující atributy nadmístního významu,
- další zařízení a stavby v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů a předpisů souvisejících, v platném znění,
- turistické přístřešky a stezky,

#### nepřípustné využití:

- jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné,

#### další podmínky:

- překryvná funkce ÚSES má v podmínkách využití plochy přednost.

### 16. **Plochy smíšené nezastavěného území (PS)**

#### hlavní využití:

- zachování přírodních procesů a jejich ochrana,
- přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů, travní porosty bez dřevin, květnaté louky, bylino-travnatá lada, skály, stepi, mokřady,

přípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení související s péčí o tento charakter území,
- liniové stavby technické a dopravní infrastruktury, nenaplňující atributy nadmístního významu,
- drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka),
- zařízení pro pěší a cyklistikou turistiku (stezky, přístřešky, informační cedule, naučné stezky, lavičky, rozhledny),

nepřípustné využití:

- jakékoliv činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné,

další podmínky:

- překryvná funkce ÚSES má v podmínkách využití plochy přednost.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

**1. Veřejně prospěšné stavby**

V územním plánu se vymezují následující veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- VPS 1 – stavba kanalizace,
- VPS 2 – stavba rozšíření místní komunikace,
- VPS 3 – stavba ČOV,
- VPS 4 – stavba účelové komunikace pro obsluhu ČOV,
- VPS 5 – stavba silnice II. třídy – Jižní tangenta,
- VPS 6 – stavba místní komunikace pro napojení na Jižní tangentu.

**2. Veřejně prospěšná opatření**

V územním plánu se vymezují všechny prvky ÚSES dle kapitoly e) textové (výrokové) části tohoto OOP a grafické části územního plánu (hlavní výkres a koordinační výkres) jako veřejně prospěšná opatření (dále jen „VPO“), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

nadregionální biokoridory

- NBK 117 Hlubocká obora - K118,
- NBK 169 Červené blato - K118,

regionální biocentrum

- RBC 604 Panský les (vloženo na NBK 117),

lokální biokoridor

- LBK 0235 Zborovský potok,

lokální biocentra

- LBC 1307 Vranule - Špandava (vloženo na NBK 117),
- LBC 1279 Hastrman,

interakční prvek

- IP 0480 Vápenec.

**3. Stavby a opatření k zajištění obrany státu:**

V územním plánu se nevymezují stavby a opatření k zajištění obrany státu.

**4. Plochy pro asanaci:**

V územním plánu se nevymezují plochy pro asanaci.

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

V územním plánu se nevymezují VPS a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

V územním plánu se nestanovují kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

**j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování pořízení a vydání regulačního plánu**

**1. Plochy a koridory územních rezerv**

V územním plánu se nevymezuje územní rezerva.

**2. Plochy a koridory, v kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

V územním plánu se vymezuje plocha Z7 jako plocha, v které je uloženo prověření změn jejího využití územní studií pro dořešení přístupových obslužných komunikací a jejich napojení na obecní komunikace v souladu s platnou legislativou, vyřešení vlastnických vztahů, prověření možnosti napojení na síť technické infrastruktury, řešení umístění domů na pozemky, výškové hladiny, respektování ochranných pásem apod.

Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do čtyř let od data nabytí účinnosti územního plánu.

**k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části**

1. Dokumentace územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 16 listů A4 textové části (strany 4 až 19 tohoto OOP).
2. Grafická část územního plánu je nedílnou součástí tohoto OOP jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 4 výkresy:

▪ I/1 Výkres základního členění	1:5000
▪ I/2 Hlavní výkres	1:5000
▪ I/3 Výkres technické infrastruktury	1:5000
▪ I/4 Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1:5000

## II. Odůvodnění územního plánu

### II/1) Textová část

#### a) Proces pořízení územního plánu

Rozsah území řešeného v územním plánu je dán správním územím obce Heřmaň (tj. katastrální území Heřmaň u Českých Budějovic s celkovou plochou cca 218 ha, z toho cca 50% tvoří lesy a 28% orná půda). Ke dni 31. 12. 2011 byl počet obyvatel 184.

O pořízení územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Heřmaň dne 27. 9. 2012 svým usnesením č. 345, a to dle § 44 odst. a) stavebního zákona z vlastního podnětu. Zároveň v souladu s tímto usnesením je na základě žádosti obce dle § 6 odst. (1) písm. c) stavebního zákona pořizovatelem územního plánu Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při jednotlivých fázích pořizování této územně plánovací dokumentace je v souladu s tímto usnesením Ing. Václav Pexa, starosta obce.

Projektantem územního plánu je Ing. arch. Petr Žížala, autorizovaný architekt, č. autorizace 01 947, Fr. Halase 1738/13, České Budějovice.

Po výběru projektanta a podpisu Protokolu o předání pořizování územního plánu dne 9. 8. 2013 bylo zahájeno jeho pořizování. Pořizovatel zpracoval v souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona na základě územně analytických podkladů a doplňujícího průzkumu ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání územního plánu. V souladu s § 47 odst. (1) stavebního zákona byly v návrhu zadání stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu.

Návrh zadání byl zaslán dotčeným orgánům, obci Heřmaň, krajskému úřadu a sousedním obcím, současně byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v termínu od 18. 11. 2013 do 17. 12. 2013. K návrhu zadání územního plánu bylo v zákonné lhůtě dle § 47 odst. (2) stavebního zákona v rámci veřejného vystavení podáno 9 požadavků dotčených orgánů, včetně požadavku nadřízeného orgánu a stanovisko krajského úřadu, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví. K návrhu zadání nebyl podán žádný podnět sousedních obcí. Požadavky dotčených orgánů a nadřízeného orgánu, stanovisko krajského úřadu a připomínky pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil a návrh zadání podle tohoto vyhodnocení upravil. Zadání ÚP bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Heřmaň č. 404 dne 27. 3. 2014.

Návrh územního plánu pro společné jednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), a to v souladu s požadavky schváleného zadání, vyjma požadavky na soulad s územně plánovací dokumentací kraje. Vzhledem ke skutečnosti, že dne 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, byl návrh územního plánu pro společné jednání zpracován v souladu s touto aktualizací.

Společné jednání o návrhu územního plánu proběhlo dne 6. 3. 2015. V rámci společného jednání bylo uplatněno 8 stanovisek dotčených orgánů, na jejichž základě bylo třeba před zahájením řízení o územním plánu návrh upravit. V rámci zveřejnění návrhu územního plánu v souladu s § 50 odst. (3) stavebního zákona (od 6. 3. 2015 do 6. 4. 2015) byly uplatněny 2 připomínky, jejichž vyhodnocení je součástí tohoto odůvodnění – viz kapitola n).

Následně na základě pořizovatelem doloženého návrhu územního plánu a stanovisek dotčených orgánů, které byly uplatněny v řádné lhůtě, tj. do 5. 4. 2015, vydal krajský úřad dne 8. 7. 2015 stanovisko č.j.: KUJCK 51684/2015/OREG s posouzením dle § 50 odst. 7 stavebního zákona. V tomto stanovisku krajský úřad konstatoval, že lze zahájit řízení o návrhu této územně plánovací dokumentace s ohledem na to, že toto stanovisko neobsahuje upozornění na zásadní nedostatky z hlediska § 50 odst. 7 stavebního zákona, pouze upozornění na nutnost upřesnit některé formulace ve vztahu k v té době platné 1. aktualizaci krajské územně plánovací dokumentace a upravit v odůvodnění soulad i s Aktualizací č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky, která byla schválena dne 15. 4. 2015 vládou ČR s tím, že po provedení požadovaných úprav lze zahájit řízení o územním plánu. Návrh územního plánu byl před

veřejným vystavením dle upozornění krajského úřadu upraven.

Oznámení o zahájení řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 5. 11. 2015. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úředních deskách Obecního úřadu Heřmaň a Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 38 dnů (od 9. 11. 2015 do 17. 12. 2015). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách obce Heřmaň a statutárního města České Budějovice spolu s návrhem této územně plánovací dokumentace. Veřejné projednání proběhlo dne 9. 12. 2015.

V rámci řízení o územním plánu bylo uplatněno 5 námitek od dotčených osob podle § 52 odst. (2) stavebního zákona. Pořizovatel k uplatněným námitkám svolal dohodovací jednání, které se uskutečnilo dne 12. 2. 2016 s příslušnými dotčenými orgány, za účasti určeného zastupitele a projektanta územního plánu (záznam z jednání je uložen v dokladové části územního plánu).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách a spolu s návrhem vyhodnocení připomínek, které byly uplatněny k návrhu územního plánu pro společné jednání, ho zaslal dne 3. 3. 2016 v souladu s § 53 odst. (1) stavebního zákona dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanoviska k těmto návrhům. V řádné lhůtě dle § 53 stavebního zákona bylo uplatněno 5 stanovisek dotčených orgánů, včetně stanoviska krajského úřadu jako nadřízeného orgánu, z nichž 4 byla fakticky souhlasná. Stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu obsahovalo požadavek, aby mu byl upravený návrh územního plánu znovu předložen k vydání stanoviska – tento požadavek byl respektován – blíže viz kapitola e) tohoto odůvodnění). Ostatní dotčené orgány stanoviska v řádné lhůtě neuplatnily, proto se v souladu s § 53 odst. (1) stavebního zákona má za to, že s návrhem pořizovatele souhlasí.

O uplatněných námitkách rozhodlo dne 16. 6. 2016 Zastupitelstvo obce Heřmaň usnesením č. 498. Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí, je součástí tohoto odůvodnění v kapitole m).

Dále byla uplatněna 1 připomínka, a to od odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany ovzduší, ovšem fakticky bez připomínek.

K veřejně vystavenému návrhu územního plánu bylo rovněž uplatněno 5 stanovisek dotčených orgánů, z nichž 4 byla souhlasná. Krajský úřad, odbor dopravy a silničního hospodářství (dále jen „KÚ ODSH“), uplatnil ve svém stanovisku požadavek, aby byl před vydáním do územního plánu koridor pro Jižní tangentu rozšířen na šíři 200 m shodně šíří v AZÚR. Tento požadavek byl respektován – blíže viz kapitola e) tohoto odůvodnění.

Krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnil dne 15. 12. 2015 stanovisko č.j.: KUJCK 86927/2015/OREG k částem návrhu územního plánu, které byly od společného jednání změněny. Toto stanovisko obsahovalo doporučení pro úpravu před vydáním územního plánu, přičemž doporučení ze stanoviska k ÚSES bylo respektováno a návrh byl dle něho upraven. Doporučení doplnit podmínku respektovat ochranné pásma letiště s výškovým omezením staveb k jednotlivým plochám, které jím jsou dotčeny, nebylo nutné zpracovat, neboť v kapitole d) textové části I/1) návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl dán požadavek respektovat v dalších stupních toto ochranné pásmo s tím, že vzhledem k nadmořské výšce, terénu a při respektování stanovené regulace výšky staveb v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití, nebudou podmínky ochranného pásma stávající ani novou zástavbou dotčeny.

Na základě vyhodnocení stanoviska KÚ ODSH bylo nezbytné opakovat v souladu s § 53 odst. (2) stavebního zákona veřejné projednání v rozsahu úprav návrhu územního plánu související s vyhodnocením výsledků veřejného projednání o návrhu, týkající se rozšíření plochy pro Jižní tangentu.

Oznámení o pokračování řízení o územním plánu s opakovaným veřejným projednáním v rozsahu úprav na základě vyhodnocení výsledků prvního veřejného projednání dle § 53 odst. (2) ve vazbě na § 52 stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 5. 9. 2016. Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úředních deskách Obecního úřadu Heřmaň a Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 38 dnů (od 16. 9. 2016 do 26. 10. 2016). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách obce Heřmaň a statutárního města České Budějovice spolu s návrhem této územně plánovací dokumentace. Opakované veřejné projednání proběhlo dne 17. 10. 2016.

V rámci pokračování řízení o územním plánu nebyla uplatněna žádná námitka od dotčených osob podle § 52 odst. (2) stavebního zákona. Byla uplatněna 1 připomínka, a to od odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany ovzduší, ovšem fakticky bez připomínek. Na základě těchto skutečností nebylo nutné zpracovat návrhy na rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek a zajistit postup dle § 53 odst. (1) stavebního zákona.

Dále bylo uplatněno 1 stanovisko dotčeného orgánu, na základě kterého nebylo potřeba návrh územního plánu před vydáním upravit.

Krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnil dne 2. 11. 2016 stanovisko č.j.: KUJCK 143236/2016/OREG k částem návrhu územního plánu, které byly od prvního veřejného projednání změněny. Ze stanoviska vyplynul požadavek na de facto aktualizaci údajů z hlediska stavu územního plánu. Nedobře pro koordinaci širších vztahů, který byl respektován a návrh územního plánu byl před vydáním dle tohoto požadavku upraven, resp. doplněn.

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

### 1. Soulad s Politikou územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1

Návrh územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen APÚR). Řešené území územního plánu leží dle APÚR uvnitř rozvojové oblasti OB 10 České Budějovice, kterou respektuje a ÚP nemá vliv na dopravní napojení této rozvojové oblasti.

Řešené území se nedotýká rozvojové osy OS 6, specifické oblasti SOB1 Šumava, ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

Územní plán vychází z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území formulovaných v kapitole 2 APÚR a splňuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území.

### 2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Návrh ÚP není v rozporu s AZÚR, zvláště ve vazbě na kapitoly a), d), e), f), g) a h) výrokové části:

- kapitola a) *Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje*

Obec se svou polohou v kvalitním přírodním prostředí (lesy, vodní toky), získává potenciál pro navrhovaný přírůstek obyvatel. Základním principem návrhu ÚP je zachování volné kulturní krajiny, která je dle AZÚR charakterizována jako *krajina lesoplní*, beze změn skladby lesů, luk, polí a potoků a vodních ploch. Atraktivitu obce tvoří významné krajinné prvky na jejím území, údolí řeky Malše a Zborovského potoka a velký podíl lesů v katastrálním území obce. Návrh územního plánu přispěje ke zlepšení podmínek pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území.

Územní plán respektuje priority stanovené v kapitole a) AZÚR. V územním plánu jsou stanoveny základní principy pro ochranu přírodních hodnot a zachování rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, pro ochranu krajinného rázu a zachování panoramatu obce, nesnižování retenční schopnosti území a ochrana před povodněmi a vytváření předpokladů pro ochranu a kultivaci vodních ploch a toků s přihlédnutím k fungování vodních ekosystémů. ÚP vymezuje a upřesňuje nadregionální biokoridory NBK 117 a 169.

Nebyl shledán rozpor s jednotlivými články týkajícími se konkurenceschopnosti a prosperity. Potenciálem pro prosperitu a hospodářský rozvoj je navržený rozvoj areálů pro podnikání v prostoru úpravny vody Plav západně od zastavěného území jádra obce. Přínosem je návrh smíšených ploch pro podnikání a bydlení v centrální části obce na bývalých pozemcích kravína a na přilehlých plochách.

Pro sociální soudržnost obyvatel je stabilizováno stávající fungující sportovní zařízení (hřiště pro míčové hry) a plochy restaurace se společenským sálem, obecní úřad a hasičská zbrojnice.

- kapitola d) *Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení*

*využití, které má být prověřeno*

Z konkrétních záměrů vymezených v AZÚR se správního území obce Heřmaň dotýká koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu *D26 Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice*, jehož úsek *D26/2 návrh nové silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 s návazností na Nové Hradky a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň* severně cca 500 m od centra obce. V územním plánu je plocha pro tento dopravní koridor vymezena v koordinaci s obcí Plav a Nedabyle, při respektování požadavku KÚ ODSH.

Z ploch a koridorů ÚSES se správního území dotýkají nadregionální biokoridory NBK 117 Hlubocká obora - K118, NBK 169 Červené blato - K118 a regionální biocentrum RBC 604 Panský les. V územním plánu jsou tyto plochy a koridory převzaty a upřesněny.

- kapitola e) *Upřesnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje*

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot přírodních, kulturních a civilizačních hodnot stanovená v jednotlivých kapitolách textové (výrokové) části tohoto OOP upřesňuje podmínky stanovené pro území kraje v AZÚR, a to s ohledem na měřítko a rozlišovací možnosti územního plánu.

- kapitola f) *Stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení*

Území obce náleží dle stanovených cílových charakteristik krajiny v AZÚR z hlediska cílového stavu do *lesopólní krajiny*. Územní plán respektuje cíl zachování stávající struktury volné krajiny, zachování poměru lesních ploch a zemědělského půdního fondu a zachování její prostupnosti. Výjimku tvoří plocha pro koridor dopravní infrastruktury *D26/2 Dálniční přivaděč – Jižní tangenta* z AZÚR, která zasahuje jak zemědělský, tak lesní půdní fond.

Okolní krajina jižně a západně od obce klesá do údolí Malše a zalesněného údolí Zborovského potoka. Obec sama svým urbanistickým charakterem a stavebním typem patří do oblasti Doudlebska. Lesy zabírají 50% katastrálního území obce a tvoří tím významný prvek krajinného rázu.

- kapitola g) *Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*

Katastrální území obce Heřmaň je dotčeno koridorem dopravní infrastruktury nadmístního významu *D26 Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice*, který je v AZÚR zároveň vymezen jako VPS. V územním plánu je vymezena a upřesněna plocha pro tuto dopravní stavbu, zároveň je převzato její vymezení jako VPS.

- kapitola h) *Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury*

Územní plán je v souladu se všemi úkoly stanovenými pro jeho řešení v obecné rovině dle bodu 1. této kapitoly, úkoly stanovené v bodech 2. a 3., které se vážou ke konkrétním záměrům a územím, se řešeného území územního plánu nedotýkají.

### 3. **Koordinace z hlediska širších vztahů**

Řešení širších vztahů zahrnuje návaznost územního plánu na okolní katastrální území sousedních obcí Borovnice, Doudleby, Plav, Vidov a Nedabyle, a to především z hlediska vedení liniových sítí, komunikací, cyklostezek a prvků ÚSES (biokoridorů a biocenter). Návaznost všech jmenovaných součástí územního plánu byla prověřena a je zajištěna v míře odpovídající datu zhotovení územně plánovacích dokumentací jednotlivých sousedních obcí a jejich aktuálnosti především ve vazbě na AZÚR.

Na hranici katastrálních území obce s obcí Plav je územní plán koordinován s nově zpracovávaným územním plánem Plav, který je ve fázi návrhu po opakovaném veřejném projednání. Jedná se především o návaznost koridoru dopravní infrastruktury *D26 Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice* a nadregionálního biokoridoru *NBK 169 Červené blato - K118* a lokálního biocentrum na

*Malší LBC1278.* Dále navazují plochy technické infrastruktury - úpravny vody a plochy výroby Z11.

Návaznost koridoru dopravní infrastruktury D26 na katastrální hranici s obcí Nedabyle je koordinována s rozpracovaným návrhem územní plánu Nedabyle, který je ve fázi zpracovaného návrhu pro veřejné projednání. V tomto návrhu je plocha pro Jižní tangentu oproti předchozí fázi návrhu pro společné jednání upravena tak, že navazuje na plochu vymezenou v územním plánu. To znamená, že i v návrhu územního plánu Nedabyle je shodně převzata šíře 200 m z AZÚR.

Vymezení nadregionálních biokoridorů *NBK 169 Červené blato - K118* a *NBK 117 Hlubocká obora - K118* nekoliduje s územním plánem Doudleby.

Dále je v územním plánu zachována návaznost silnic III. třídy na hranici katastru s obcemi Borovnice a Nedabyle, rovněž je zachována návaznost lokálního biokoridoru *LBK 0235 Zborovský potok* na hranici katastru s obcí Borovnice.

### c) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Územní plán je v souladu s cíli územního plánování vymezenými v § 18 stavebního zákona, neboť svým řešením vytváří předpoklady pro bydlení (vymezuje zejména plochy bydlení – rodinné domy, plochy smíšené obytné) a pro udržitelný rozvoj území, neboť zajišťuje vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí (respektování prvků ÚSES, vymezení a stabilizace ploch veřejných prostranství), pro hospodářský rozvoj (vymezené plochy smíšené výrobní, plocha občanského vybavení, dopravní a technická infrastruktura) a pro soudržnost společenství obyvatel (vymezení plochy občanského vybavení).

Navržené řešení uspokojuje potřeby současné generace (samostatné bydlení, dostupnost pracovních příležitostí v Českých Budějovicích vzdálených cca 8 km), aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. S ohledem na přírodní potenciál řešeného území nejsou v nezastavěném území vymezovány odloučené zastavitelné plochy. Chatové osady jsou vymezeny jako zastavěná území. Zastavitelné plochy jsou umístěny v přímé vazbě na zastavěné území, které rozšiřují přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a s ohledem na míru využití zastavěného území.

Územní plán koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Soukromé zájmy na rozvoj území se odráží v několika lokalitách určených pro rozvoj individuální obytné výstavby. I tyto soukromé zájmy lze považovat zároveň za zájem obce, neboť přiměřený rozvoj obytných ploch, který zabezpečí přírůstek počtu obyvatel v obci, lze označit za veřejně přínosný.

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, neboť respektuje památkově hodnotné stavby, vymezuje a stanovuje podmínky pro využití urbanisticky hodnotných prostředí, jako je náves a další veřejná prostranství, sídelní zeleň apod. Dále územní plán stanovuje komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Z hlediska zachování urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce jsou pro zástavbu stanoveny limity ve formě podmínek pro využití ploch, které jsou v jednotlivých kapitolách textové (výrokové) části tohoto OOP stanoveny s cílem zajištění minimálního narušení uceleného vnímání zástavby a pro účel zachování urbanistických hodnot tohoto území.

Návrh řešení ÚP respektuje významné krajinné prvky, krajinný ráz a systém ekologické stability krajiny, rovněž jednoznačně stanovuje podmínky pro využití ploch pro ochranu nezastavěného území v rámci vymezení přípustných, podmíněně přípustných a nepřipustných činností pro takováto území.

Na základě těchto skutečností je územní plán v souladu:

- s § 18 odst. (1) stavebního zákona, neboť směřuje ke shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje v území, a to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území,
- s § 18 odst. (2) stavebního zákona, neboť přispívá k zajištění předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území,



- s § 18 odst. (3) stavebního zákona, neboť jsou v jednotlivých kapitolách textové (výrokové) části tohoto OOP stanoveny podmínky pro změnu využívání území a pro ochranu a rozvoj území tak, že jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů,
- § 18 odst. (4) a (5), neboť ve veřejném zájmu přispívá k ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, k ochraně krajiny a nezastavěného území.

Územní plán je rovněž v souladu s úkoly územního plánování obsaženými v jednotlivých odstavcích § 19 stavebního zákona, neboť stanovuje urbanistickou koncepci v území s ohledem na všechny hodnoty a podmínky v území pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení (v dosahu dopravní a technické infrastruktury).

#### d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je zpracován a projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a s příslušnými ustanoveními správního řádu.

Obsah dokumentace územního plánu je v souladu s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a s vyhláškou č. 501/2006 Sb.

#### e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů.

V rámci společného jednání bylo uplatněno 8 stanovisek dotčených orgánů, z nichž 5 bylo fakticky souhlasných bez požadavků. Faktické požadavky z 3 stanovisek byly respektovány a zapracovány do návrhu ÚP pro řízení. Na základě stanoviska Krajského úřadu, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví byl zpřesněn a upraven zákres NBK Červené blato-K118, na základě stanoviska Magistrátu města České Budějovice, odboru ochrany životního prostředí, byla zmenšena zastavitelná plocha BR P1 se způsobem využití *plochy bydlení – rodinné domy (BR)*, která byla do územního plánu převzata z ÚPO, o pozemky parc. č. 852/82, 852/83, 852/142, 852/143, 852/144 a 852/146, které jsou součástí lesních pozemků, tyto pozemky byly v návrhu ÚP pro řízení součástí plochy se způsobem využití *plochy lesní (PL)*. Dále byla ze zastavitelných ploch vypuštěna plocha BR Z8, která byla nově v návrhu pro společné jednání vymezena pro bydlení, v návrhu pro řízení je rovněž v ploše se způsobem využití *plochy lesní (PL)*. Do příslušných kapitol byl převzat požadavek Ministerstva obrany ČR na respektování ochranného pásma radiolokačního prostředku RTH, včetně znázornění v koordinačním výkrese.

K veřejně vystavenému návrhu územního plánu (od 9. 11. 2015 do 17. 12. 2015) s veřejným projednáním dne 9. 12. 2015 bylo uplatněno 5 stanovisek dotčených orgánů, z nichž 4 byla souhlasná. KÚ ODSH uplatnil ve svém stanovisku č.j.: ODSH 17472/2013/ante ze dne 15. 12. 2015 požadavek, aby byl před vydáním do územního plánu koridor pro Jižní tangentu rozšířen na šíři 200 m shodně šíří v AZÚR. Tento požadavek byl respektován, a to tak, že plocha dopravní infrastruktury pro umístění Jižní tangenty je v návrhu ÚP vymezena shodně s šíří koridoru v AZÚR 200 m, pouze v návaznosti na rozpracovaný územní plán Plav se koridor od křižovatky se silnicí III/15523 k hranici katastrálního území obce Plav šikmo zužuje na 100 m. Toto upřesnění bylo dohodnuto dne 12. 2. 2016 na jednání u pořizovatele za účasti KÚ ODSH a zástupců obce Plav (Záznam z dohodovacího jednání je uložen v dokladové části územního plánu.).

Krajský úřad, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako dotčený orgán na úseku ochrany zemědělského půdního fondu v rámci svého stanoviska k zaslaným návrhům rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu pro společné jednání, uplatnil požadavek, aby mu byl upravený návrh územního plánu znovu předložen k vydání stanoviska. K upravenému návrhu územního plánu následně na základě žádosti pořizovatele udělil souhlas stanoviskem č.j.: KUJCK 152059/2016 ze dne 24. 11. 2016.

Na základě vyhodnocení stanoviska KÚ ODSH bylo nezbytné opakovat v souladu s § 53 odst. (2) stavebního zákona veřejné projednání v rozsahu úprav návrhu územního plánu související s vyhodnocením výsledků řízení o návrhu ÚP, týkající se rozšíření plochy pro Jižní tangentu.

V rámci veřejného vystavení návrhu územního plánu v pokračování řízení s opakovaným veřejným projednáním (od 16. 9. 2016 do 26. 10. 2016) bylo uplatněno 1 stanovisko dotčeného orgánu, které bylo souhlasné z hlediska vodního hospodářství, ochrany přírody a krajiny a odpadu, požadavky z hlediska lesního hospodářství byly nadbytečné, protože byly obsaženy již v návrhu územního plánu pro první veřejné projednání.

Žádné rozpory nebyly vzneseny.

#### f) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Územní plán je zpracován v souladu se zadáním schváleným Zastupitelstvem obce Heřmaň dne 27. 3. 2014 usnesením č. 404, při respektování AZÚR a APÚR.

Požadavky stanovené v kapitole A. zadání, týkající se souladu s APÚR, AZÚR a širších vztahů jsou splněny. Znamená to, že v zadání ÚP stanovené požadavky na řešení z hlediska zajištění souladu s krajskou územně plánovací dokumentací, které byly vztaženy k řešení před AZÚR, byly v návrhu územního plánu řešeny již v souladu s AZÚR.

Jedná se o následující požadavky:

- Vymezit územní rezervu pro dopravní stavbu *D/H Pokračování Jižní tangenty* – v návrhu ÚP je v souladu s AZÚR vymezena návrhová zastavitelná plocha se způsobem využití *plochy dopravní infrastruktury- silnice II. třídy – Jižní tangenta (II)* pro dotčenou část koridoru veřejné dopravní infrastruktury nadmístního významu *D26 Dálniční přivaděč – Jižní tangenta České Budějovice* v úseku *D26/2, návrh nové silnice pro napojení mezinárodního letiště České Budějovice na silnici II/156 s návazností na Nové Hrady a dále do Rakouska na St. Pölten a Vídeň.*

Obvyklá šíře koridoru z AZÚR 200 m byla v návrhu územního plánu pro veřejné projednání upřesněna (zúžena) v koordinaci s dokumentací „*Jižní tangenta České Budějovice, II. etapa – Oznámení záměru dle přílohy 3 zákona č. 100/2001 Sb.*“.

V návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání bylo vymezení této zastavitelné plochy pro Jižní tangentu upraveno v souladu s požadavkem KÚ ODSH – blíže viz předchozí kapitola e) odůvodnění tohoto OOP.

- Vymezit plochu nadmístního významu pro veřejnou technickou infrastrukturu *V43 Úpravna vody Plav* – v územním plánu není v souladu s AZÚR vymezena.
- Vymezit dotčenou část koridoru nadmístního významu pro veřejnou technickou infrastrukturu *V5 Zdvojení přívodu z přehrady Římov* – v územním plánu není vymezena plocha pro vedení tohoto koridoru, protože se nedotýká řešení územního plánu.

Přestože v AZÚR je katastrální území obce Heřmaň zahrnuto do výčtu dotčených katastrálních území tímto záměrem. Koridor končí na hranici katastru obce Heřmaň u oplocení areálu úpravy vod, které je umístěno na katastrální hranici.

Všechny další požadavky stanovené v kapitole A. zadání jsou v územním plánu splněny. Jedná se o následující požadavky:

- ochrana hodnot území,
- ochrana veřejného zdraví,
- ochrana památkové péče,
- ochrana před povodněmi,
- ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků plnicích funkcí lesa,
- ochrana ovzduší,
- civilní bezpečnost,
- urbanistická koncepce, včetně stanovení podmínek pro využití jednotlivých ploch a vymezení zastavitelných ploch,
- koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury,
- uspořádání krajiny, včetně vyloučení staveb a zařízení pro účely dle § 18 odst. (5) stavebního zákona v nezastavěném území.

Zajištění souladu s AZÚR znamená i nesplnění požadavku kapitoly B. zadání na vymezení územní rezervy D/H Pokračování Jižní tangenty.

Dále jsou v návrhu splněny požadavky stanovené v kapitole C. zadání na vymezení VPS a VPO, v kapitole D. zadání na vymezení plochy s povinností územní studie. V odůvodnění je text vztažen k zajištění souladu s APÚR a AZÚR.

Dle kapitoly E. zadání nebyl dán požadavek na zpracování variant.

V souladu s kapitolou G. zadání není součástí územního plánu vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – blíže viz níže v textu kapitola g) tohoto odůvodnění. Obsah je v souladu požadavky kapitoly F. zadání územního plánu.

#### g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Ve správním území obce Heřmaň se nenacházejí žádné zvláště chráněná území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Dále se zde nenacházejí evropsky významné lokality ani ptačí oblasti (soustava Natura 2000). Lze proto ve smyslu § 45i odst. (1) tohoto zákona vyloučit, že koncepce územního plánu může mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost soustavy Natura 2000.

Územní plán svým řešením přispívá k ochraně přírodních, kulturních, civilizačních hodnot, urbanistického a architektonického dědictví a životního prostředí. Zároveň vytváří vyvážené podmínky pro trvale udržitelný rozvoj obce, zahrnující životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel v území.

Vyvážený vztah jednotlivých pilířů trvale udržitelného rozvoje území obce je zajištěn především:

- vymezením ploch pro bydlení v kombinaci ploch smíšených obytných s předpokladem drobného podnikání, plochy pro občanskou vybavenost a ploch smíšených výrobních, z nichž jedna znamená stabilizaci stávajícího areálu pily a druhá novou rozvojovou plochu nad úpravnu vody,
- stanovením koncepce pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- stabilizací stávajících veřejných prostranství k podpoře soudržnosti obyvatel,
- ochranou volné krajiny a vymezením nových zastavitelných ploch v přímé vazbě na zastavěné území, přiměřeně velikosti a významu sídla ve struktuře osídlení a s ohledem na míru využití zastavěného území,
- stanovením podmínek pro využití ploch v zastavěném území, zastavitelných plochách a v nezastavěném území pro ochranu krajinného rázu, ekologické stability krajiny,
- zachováním urbanistické i architektonické celistvosti charakteru obce
- ochranou přírodních, kulturních, civilizačních hodnot, urbanistického a architektonického dědictví,
- ochranou životního prostředí.

Na základě výše uvedených skutečností a v souladu se stanoviskem krajského úřadu nebyl v zadání územního plánu dán požadavek na vyhodnocení vlivů této územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí – viz níže v textu kapitola h) tohoto odůvodnění. Z tohoto důvodu není součástí návrhu územního plánu předmětné vyhodnocení.

#### h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona

Po provedení zjišťovacího řízení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 a v souladu s § 10i odst. (3) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, nepožadoval krajský úřad zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

Ve správním území obce Heřmaň se nenacházejí žádná zvláště chráněná území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Dále se zde nenacházejí evropsky významné lokality ani ptačí oblasti (soustava Natura 2000). Krajský úřad proto ve svém stanovisku k zadání

konstatoval, že lze ve smyslu § 45i odst. (1) tohoto zákona vyloučit, že koncepce územního plánu může mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost soustavy Natura 2000.

## i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

### Kulturní hodnoty

První zmínka o obci Heřmaň v písemných dokumentech je v letech 1400 - 1450 pod jménem Lhotka, později je uvedena v roce 1787 jako Hermansdorf ein neues Dorf - Heřmanice. Původní část obce „Náves“ je tvořená zemědělskými usedlostmi, situovanými oboustranně podél veřejného prostranství (rozšířené ulice) a na ně navazujícími pozemky - záhumenky. Tato „Náves“ nebyla od svého založení a ani po požáru poloviny ulice rozvíjena a díky tomu se zachovala původní struktura založení stará asi 200 let. Hmota domů až na výjimky zůstala také zachována a neohrožena mnoha nečistým úpravám v detailu (okna, dveře, fasáda) má tato část výraznou architektonickou a historickou hodnotu. K zachování urbanistické a architektonické hodnoty jsou stanoveny plošné a prostorové podmínky pro zástavbu, které umožňují základní ochranu jádra obce. Mimo chráněnou zónu je regulována zástavba pouze výškovou hladinou.

### Rozvoj ploch pro bydlení

Územní plán zachovává princip přiměřeného rozvoje k velikosti obce. Vychází z potřeb a požadavků obyvatel. Nově je vymezeno zastavěné území na základě stávajícího stavu a rozvojové plochy jsou umísťovány, zpravidla podél stávajících komunikací či v prolukách.

Těžiště rozvoje ploch bydlení je vymezeno formou ploch přestavby uvnitř zastavěného území obce v severovýchodní části, kde jsou dostatečně dimenzované stávající obslužné komunikace napojené na silnici III. třídy a kde je zajištěna dobrá dopravní obslužnost. Další lokalita bydlení Z7 pro cca 6 domů vyplňuje proluku mezi odloučeným zastavěným územím (úpravna vody a podnikatelské areály) a zastavěným územím centra obce a navazuje zároveň na zastavěné území obce Plav. Využití této lokality je podmíněno zpracováním územní studie z důvodu zatížení pozemků trasami inženýrských sítí nadzemními i podzemními, vymezením nadregionálního biokoridoru a ochranným pásmem lesa. Územní studie má prověřit proveditelnost a rozsah zástavby, možnost realizace nové technické a dopravní infrastruktury a její rozsah.

### Plochy pro rekreaci

V zastavěném území obce je ponechána stávající menší zahrádkářská kolonie u požární nádrže jako plocha rekreace s přípustnou stavbou zahradních domků. Tato plocha má nevhodné dopravní napojení a není možné ji využívat k trvalému bydlení.

Chatové osady v odloučených lokalitách u Malše v prostoru tzv. Rechlí (zařízení k počítání splavovaného dřeva) a Zborovského potoka jsou fixovány ve stávajícím rozsahu, bez možnosti dalšího rozvoje.

### Rozvoj ploch pro podnikání

Je zachován areál pily v obci ve stávajícím rozsahu včetně přilehlých skladovacích ploch. Plochy pro bydlení nejsou v blízkosti areálu nově vymezovány.

Odloučené areály podnikatelské, navazující na zastavěné území Plavu s úpravnou vody, jsou stabilizovány a doplněny zastavitelnými plochami pro budoucí rozvoj výroby a skladování. Část tohoto areálu je vymezena pro občanskou vybavenost v souladu se stávajícím využitím bývalých budov zařízení staveniště jako ubytovny. Tyto plochy v okolí vodárny jsou pro obec perspektivní a jejich význam po případné realizaci Jižní tangenty, na kterou budou bezprostředně napojeny, ještě vzroste.

### Plochy nezastavěného území

Zemědělské a lesní pozemky obklopující obec jsou dokladem vývoje kulturní krajiny, jejich stav je vyhovující a jejich plochy nejsou návrhem měněny.

Je vymezena jedna plocha smíšená nezastavěného území pro doplnění a zachování nadregionálního biokoridoru *NBK 117 Hlubocká obora - K118* na východním okraji zastavěného území obce, oddělující vymezenou lokalitu bydlení Z7.

Úpravy vodních toků v souvislosti se záplavami nejsou na území Heřmaň navrhovány, protože nejsou ohroženy objekty pro bydlení ani pro podnikání. Podmínky pro stavby v záplavovém území jsou uvedeny

v kapitole e) textové (výrokové) části tohoto OOP a týkají se pouze chatové osady u Malše.

#### j) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Stanovení zastavěného území obce, zastavitelných ploch a nezastavěného území vychází ze stávajícího stavu a výsledků jednání za účasti obce, pořizovatele a projektanta včetně posouzení podnětů vlastníků pozemků. Zároveň byly převzaty zastavitelné plochy nebo jejich části z ÚPO, které nebyly dosud zastavěny a nemohly být tedy zahrnuty do zastavěného území a jsou vymezeny v přiměřeně velikosti a potřebám obce. Zastavitelné plochy jsou umístěny převážně na hranici zastavěného území podél komunikací.

Zastavěné území jádra obce má v rovnováze stávající zástavbu pro bydlení, smíšené plochy pro podnikání a bydlení a plochy smíšené výrobní.

Téměř polovina ploch rozvoje bydlení je vymezena uvnitř zastavěného území formou ploch přestavby se způsobem využití pro bydlení. Obec má tak dostatečnou nabídku pozemků pro individuální bydlení pro cca 27 rodinných domů a z toho cca 12 uvnitř zastavěného území a cca 15 v zastavitelných plochách navazujících na toto území. Po prověření vymezené lokality Z7 územní studií v ní bude možno realizovat cca 5 rodinných domů.

Zastavitelné plochy pro bydlení navazují na zastavěné území. Veškeré plochy pro bydlení byly vymezeny již v ÚPO ve stavu z roku 2007.

Zastavěné území je připraveno pro zahuštění zástavby a zefektivnění využití. Zahrnuje také pozemky smíšené obytné a přiměřeným rozšířením. Výstavba rodinných domů je podmíněna vybudováním ČOV, na kterou má obec již zpracovanou projektovou dokumentaci a vydané stavební povolení.

#### k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle § 43 odst. 1 stavebního zákona a odůvodnění potřeby jejich vymezení

V územním plánu nejsou vymezeny žádné záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v AZÚR.

#### l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

##### 1. Zemědělský půdní fond

Ochrana zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) v návrhu ÚP je zpracována dle společného metodického doporučení MMR a MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond“ ze srpna 2013 a v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění, ze dne 12. 5. 1992 a s vyhláškou č. 13 / 1994 Sb., upravující podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, v platném znění, ze dne 29. 12. 1993. Jako podklady pro zjištění údajů pro vyhodnocení důsledků na ZPF byly použity územně analytické podklady.

##### Dotčení pozemků ZPF

Vymezené zastavitelné plochy mimo zastavěné území v katastrálním území Heřman u Č. B.:

označení	způsob využití plochy	celkový zábor ZPF (ha)	druh pozemku			třída ochrany a BPEJ					investice do půdy	z toho v ÚPO jako ZP	nárůst oproti ÚPO
			OP	TTP	ZAH	I.	II.	III.	IV.	V.			
Z1	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	0,46	0,35	0,11			0,46					0,46	
Z2	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	0,20	0,20				0,20					0,20	
Z3	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	0,32	0,33				0,24	0,09				0,33	

<b>Z4</b>	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	0,41	0,41				0,41				0,41		
<b>Z5</b>	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	0,23	0,23				0,23				0,23		
<b>Z6</b>	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	0,94	0,94				0,52	0,42			0,94		
<b>Z7</b>	Plochy bydlení – rodinné domy (BR)	1,87	1,87						1,92		1,92		
<b>Plochy bydlení - rodinné domy (BR) celkem</b>		<b>4,49</b>	<b>4,38</b>	<b>0,11</b>			<b>0,90</b>	<b>1,25</b>	<b>0,42</b>	<b>1,92</b>		<b>4,49</b>	
<b>Z12</b>	Plochy rekreace – zahrady (RZ)	0,21	0,21				0,21					0,21	
<b>Plochy rekreace – zahrady (RZ)</b>		<b>0,21</b>	<b>0,21</b>				<b>0,21</b>					<b>0,21</b>	
<b>Z9</b>	Plochy smíšené obytné (SB)	0,05	0,05				0,05				0,05		
<b>Z10</b>	Plochy smíšené obytné (SB)	1,58	1,30	0,28			1,58				1,38	0,20	
<b>Plochy smíšené obytné (SB) celkem</b>		<b>1,63</b>	<b>1,35</b>	<b>0,28</b>			<b>1,63</b>				<b>1,43</b>	<b>0,20</b>	
<b>Z11</b>	Plochy smíšené výrobní (SV)	1,06	0,40	0,66			0,40	0,40		0,26		1,06	
<b>Plochy smíšené výrobní (SV) celkem</b>		<b>1,06</b>	<b>0,40</b>	<b>0,66</b>			<b>0,40</b>	<b>0,40</b>		<b>0,26</b>		<b>1,06</b>	
<b>Z13</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)	0,04		0,04						0,04		0,04	
<b>Z14</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)	0,06	0,06							0,06		0,06	
<b>Z15</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)	0,02	0,02					0,02				0,02	
<b>Z16</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)	0,14	0,14				0,08	0,06				0,14	
<b>Z17</b>	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)	0,02	0,02						0,02			0,02	
<b>Z18</b>	Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy – Jižní tangenta (II)	6,93	6,93				3,52	3,41				6,93	
<b>Plochy dopravní infrastruktury (IV), (II) celkem</b>		<b>7,21</b>	<b>7,21</b>	<b>0,04</b>			<b>3,60</b>	<b>3,49</b>	<b>0,02</b>	<b>0,10</b>		<b>0,24</b>	<b>6,97</b>
<b>zábor ZPF celkem (ha)</b>		<b>14,60</b>	<b>13,51</b>	<b>1,09</b>	-	-	<b>6,53</b>	<b>5,35</b>	<b>0,44</b>	<b>2,28</b>	-	<b>6,16</b>	<b>8,44</b>

zkratky: OP-orná půda, TTP trvalý travní porost, ZAH-zahrady, ZP - zastavitelná plocha

Vyčíslené **plochy záboru ZPF II. tř. ochrany v územním plánu** (včetně ploch vymezených v původním ÚPO) a **vyčíslení nárůstu oproti** předpokládanému záboru v **ÚPO**:

- Plochy bydlení – rodinné domy (BR) **0,90 ha**, není nárůst záboru,
- Plochy smíšené obytné (SB) **1,63 ha**, z toho nárůst činí **0,20 ha**,
- Plochy smíšené výrobní (SV) **0,40 ha**, část nově vymezené zastavitelné plochy Z11,
- Plochy dopravní infrastruktury (IV), (II) **3,52 ha**, část nově vymezené zastavitelné plochy Z18.

#### Zdůvodnění vymezení zastavitelných ploch

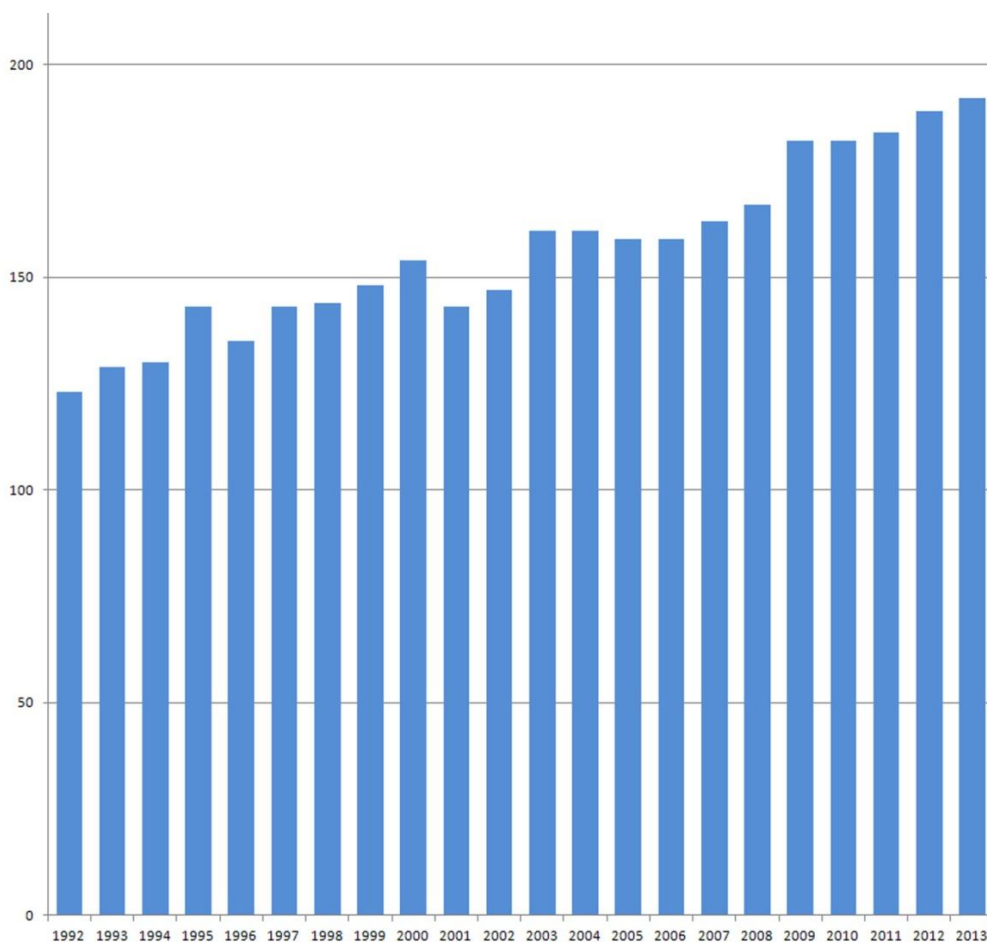
Obec je atraktivní svou polohou uprostřed lesů nad soutokem Zborovského potoka s Malší s výhledy do krajiny na masiv Blanského lesa s Kletí na západ a na východ na Novou Ves.

Zachování volné krajiny je základní koncepcí územního plánu. Proto je nárůst záboru zemědělského půdního fondu minimální oproti ÚPO. Obec má potenciál kvalitního bydlení v příměstské oblasti s navazující volnou krajinou. Díky dobré dopravní dosažitelnosti a poloze na okraji českobudějovické aglomerace je žádaným místem pro rodinné bydlení. Dopravní spojení s dálnicí a Č. Budějovicemi navrhovanou Jižní tangéntou radikálně zvýší atraktivitu obce. Obec má v návrhu územního plánu nabídku pozemků pro individuální bydlení pro min. 27 – 32 rodinných domů a z toho cca 12 uvnitř zastavěného území.

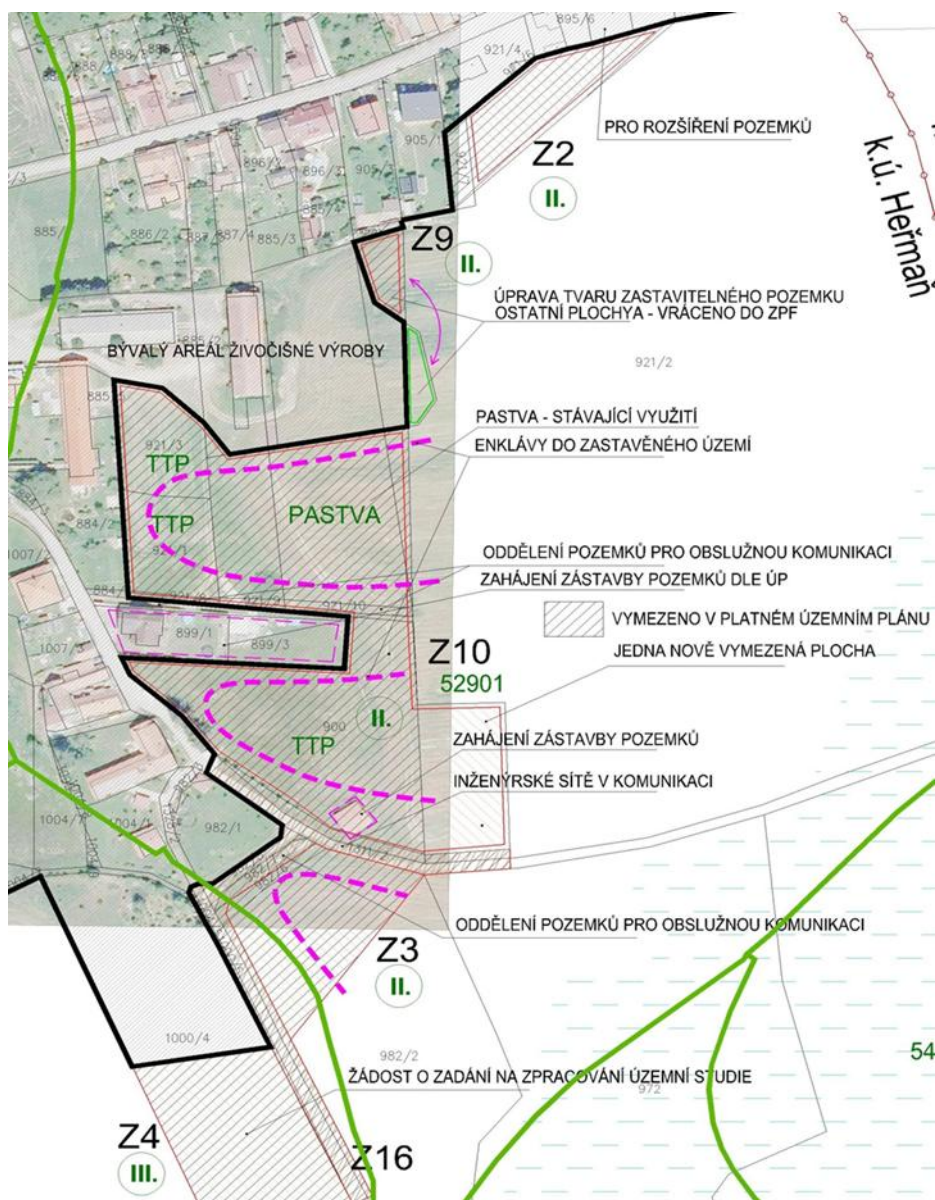
Výstavbu dosud omezuje ustanovení v ÚPO, že zástavba na plochách s více než dvěma rodinnými domy je podmíněna realizací splaškové kanalizační sítě a centrální ČOV. Obec má platné stavební povolení na kanalizaci (vodoprávní řízení) a ČOV, projekt počítá se zástavbou vymezených ploch v ÚPO (projekt AQUA SERV s.r.o.) Je předpoklad, že realizace ČOV urychlí využití vymezených ploch pro bydlení a podnikání.

Vysvětlivky k plochám jsou uvedeny také na výkrese **II/3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu** a v schématu (str. 32).

Počet obyvatel obce trvale roste.



## Schéma k plochám smíšeným na půdě II. třídy ochrany



### ▪ Plochy pro bydlení – rodinné domy (BR)

Zastavitelné plochy pro bydlení mimo zastavěné území navazují na zastavěné území a jejich odhadovaná kapacita je 20 rodinných domů. Veškeré plochy pro bydlení byly vymezeny již v ÚPO. Jsou vymezeny na pozemcích III., IV. a V. třídy ochrany.

Aktivity vedoucí k zástavbě vymezených ploch:

V lokalitě **Z7** se zpracovává územní studie zástavby rodinnými domy (objednatel Šimeček Michal, zpracovatel ing. Marek Barták).

V lokalitě **Z1** (II. třídy ochrany ZPF) jsou již 3/5 vymezené uliční fronty zastavěny, plocha je zachována pro dokončení zástavby podél stávající obslužné komunikace (max. 2 domy).

V lokalitě **Z4** podána žádost o zadání územní studie.

### ▪ Plochy rekreace – zahrady (RZ)

Plocha pro rekreaci - zahrady Z12 je vymezena na pozemcích vlastníků dvou sousedních obytných domů, plocha navazuje na zastavitelné území. Nejsou zde přípustné stavby pro bydlení.



▪ Plochy smíšené obytné (SB)

Plochy smíšené Z2, Z3, Z9 a Z10 vymezené v okolí bývalého kravína a na přilehlých pozemcích jsou navrženy pro bydlení s podnikáním pro zajištění udržitelného rozvoje obce a pracovních příležitostí. Z celkového záboru je nově vymezeno 0,19 ha u stávající obecní komunikace s inženýrskými sítěmi a plynovodem. Na schématu výše v textu této kapitoly jsou uvedeny důvody vymezení ploch:

- zahájení zástavby lokality Z10 v souladu s ÚPO (parc. č. 899/1-3),
- oddělení pozemků a vložení do katastru za účelem stavby obslužné komunikace (parc. č. 921/8-10),
- změny vlastníků pozemků za účelem využití dle ÚPO (parc. č. 921/22),
- pozemky ZPF jsou obklopeny zastavěným územím a vytvářejí enklávy poměrně malého rozsahu s malou perspektivou efektivního využití,
- pozemky jsou převážně zatravněné, oplocené s využitím pro pastvu (koně).

▪ Plochy smíšené výrobní (SV)

Je vymezena jedna plocha Z11, související se stávajícím areálem smíšené výroby. Pozemky nejsou obdělávané, z toho část vymezená na II. třídě ochrany je pro obdělávání nepřístupná historicky oddělená v důsledku stavby úpravní vody Plav a obslužných komunikací.

▪ Plochy dopravní infrastruktury (II), (IV)

Plochy dopravní infrastruktury s indexem IV jsou vymezeny v lokalitách Z13-Z17 pro šířkové úpravy místních komunikací, plocha Z18 s indexem II je vymezena pro koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu dle AZÚR *Dálniční přívaděč - Jižní spojka* - úsek D26/2 na pozemcích II. a III. třídy ochrany. Po upřesnění trasy na základě zpracované studie (2012) byla šíře plochy pro Jižní tangentu v návrhu ÚP pro veřejné projednání cca 80 m a zahrnovala i přeložku související silnice III. třídy s křižovatkou včetně terénních úprav a souvisejících staveb a zařízení. Pro opakované veřejné projednání je plocha rozšířena, a to na obvyklou šíři 200 m s rozšířením na křižovátku se silnicí II. třídy dle AZÚR a na šíři 100 m na hranici s katastrem obce Plav.

## 2. Dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa

Dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa (dále jen PUPFL)

ozn.	plocha (ha)		vymezené zastavitelné plochy	poznámka
<b>Z18</b>	6,62	PUPFL	Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. třídy – Jižní tangenta (II)	dle AZÚR - Dálniční přívaděč – Jižní tangenta
<b>Z8</b>	0,12	PUPFL	Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)	napojení na Jižní tangentu

### Zdůvodnění

Koridorem Jižní tangenty vymezeným v AZÚR jsou již dotčeny pozemky lesa. V souladu s tím jsou i v územním plánu zastavitelnou plochou vymezenou pro Jižní tangentu dotčeny lesní pozemky – včetně plochy pro křižovátku a přeložku stávající silnice III. třídy.

## m) Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí

### 1. Rozhodnutí o námitkách k veřejnému projednání o návrhu dle § 52 stavebního zákona

O uplatněných námitkách rozhodlo dne 16. 6. 2016 Zastupitelstvo obce Heřmaň usnesením č. 498.

Námitky uplatnili:

#### a. Mgr. Ivana Vrbová, Ing. Václav Vrba, Lidická 45, České Budějovice

doručeno dne 16. 12. 2015

Text námitek:

Věc: Námitka vlastníků pozemků ke změně stavebně územního plánu obce Heřmaň

Mgr. Ivana Vrbová, Ing. Václav Vrba, bytem Lidická 45, 370 01 Č. Budějovice.

Námitka:

Zásadně nesouhlasíme se zastavěním pozemků výše uvedených zahrnutých do stavebně územního plánu (v ploše označené Z6, BR, VPS 2, Z17) viz příloha č. 3 a trváme na vrácení do původního stavu orná půda (v současnosti intenzivně obdělávané).

Někdy v roce 2005 přišel p. starosta Ing. V. Pexa se seznamem vlastníků pozemků a s návrhem změny na stavební. Řekl jsem mu, že s tím nesouhlasíme. On chtěl, abych mu to napsal do seznamu u našeho jména. To jsem udělal a podepsal. Naivně jsme se domnívali, neznaje postupy, že to stačí.

Zdůvodnění:

Mělo by být samozřejmé pro každého občana do budoucna chránit každý metr orné půdy. Bohužel, to můžeme pouze na vlastním pozemku.

V současné době je zastavěna část plochy Z6 1024/4, 1028/17, 1028/14 viz příloha č. 4 a červeně šrafováno – příloha č. 3 ve vlastnictví pana Lukáše Bartoše, Žabovřesky 82, a paní Bartošové Jitky, Heřmaň 15.

Tím došlo k zarovnání pozemku o celkové výměře přes 5 hektarů orné půdy intenzivně obdělávané, označené v příloze č. 3 PZ.

A tím by to mělo skončit.

Pokud má pan starosta takový zájem o rozvoj obce, doporučujeme zastavit minimálně 30 let intenzivně neužívaný travní porost parcelní číslo 885/1 a část 885/11 v P4 SB, kde je ze dvou stran asfaltová komunikace a z třetí strany cesta za bývalým kravínem. Ze čtvrté strany je bohužel plot pozemku pana starosty ing. Pexy č. 886/2. Co k tomu dodat?

Hned vedle je pozemek 888/1 intenzivně nevyužívaný travní porost, kde je asfaltová komunikace ze dvou stran. Oboje příloha č. 3 část výkresu územního plánu.

Přes Z6 vede 22 kV přípojka el. vedení a je nutné vybudovat komunikaci VPS2, a tím nenávratně znehodnotit část orné půdy. VPS 2 přípojka z místní komunikace vede nejdříve přes naše pozemky. A to nedovolíme.

Epilog:

Od rovníku na obě strany ubývá zemědělská půda a mění se vlivem změny klimatu na poušť. To se děje již v jižní Itálii a Španělsku. V ČR jen v roce 2013 ubylo 4 500 ha zastavěním. Úbytkem vynikáme v rámci Evropské unie (jako i v jiných věcech).

Chemizací zemědělství likvidujeme život v půdě, z vypěstované produkce s rezidui se zvyšuje počet alergií, rakovin, atd.

Přejít na bioprodukcí by znamenalo snížit výnosy na ½. A cca z 50% již nejsme soběstační v potravinách.

Velké části průmyslu jsme se naivitou zbavili. Kolik podniků zaniklo jen v Č. B. Pokud k tomu připočteme pohyb obyvatel z jihu, nečeká naše potomky žádný světlý zítřek. Jenže mainstreamu se tyto úvahy nehodí. Jednou bude pozdě. „Natištěné papírky nás nenakrmí a ani je všichni mít nebudou.

Zisky z velkých továren, bank, pojišťoven, telekomunikačních firem, sdělovacích prostředků a jiných společností vlastněných zahraničními vlastníky + zdaňování řady firem v daňových rájích dělá z naší republiky „firmu“ práce ve mzdě.

Stát se půjčuje cca 100 miliard ročně. Jeden rok dokonce pan Kalousek, zastávající šetření, udělal roční sekeru 220 miliard (2009).

Jediné, co nám možná zůstane do budoucna, bude půda, abychom měli co jíst. Měli bychom si půdy vážit a ne ji nesmyslně zastavovat.

Známý „čechokanaďan“, který přijel z Kanady a služebně jezdí po celém světě, byl v šoku a prohlásil, že to, co se děje s půdou u nás, neviděl snad nikde na světě.

I když to tak nevypadá, zbavujeme potomky budoucnosti.

Rozhodnutí:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 1024/1 se nachází podél stávající komunikace, jeho menší západní část je již součástí zastavěného území, přičemž tato hranice byla převzata do návrhu územního plánu

Heřmaň (dále jen „územní plán“) z původního územního plánu obce Heřmaň z r. 1999 (dále jen „ÚPO“) a následně i z jeho změny č. 1 z roku 2007. Tento pozemek je v pásu podél stávající komunikace dotčen navrženým rozšířením této komunikace pro zlepšení jejích parametrů (výhybna) – plocha Z17 se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace (IV)*. Navržené rozšíření je zároveň vymezeno jako veřejně prospěšná stavba VPS 2 – *stavba rozšíření místní komunikace*. Větší část tohoto pozemku je spolu s cca 1/3 pozemku parc. č. 1028/22 rovněž ve vlastnictví m. Mgr. Vrbové a Ing. Vrby a spolu s pozemky parc. č. 1024/4, 1028/14, 1028/17 a částmi pozemků parc. č. 1028/21, 1028/23 ve vlastnictví jiných vlastníků byla v návrhu ÚP součástí zastavitelné plochy Z6 se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)*. Tato plocha, která byla do územního plánu převzata ze změny č. 1 ÚPO, navazuje celou hranicí na východní straně a částí hranice u komunikace i na západní straně na již zastavěné území. Její vymezení, resp. převzetí z předchozí územně plánovací dokumentace, je v souladu s principy územního plánování pro rozvoj území obce a ochranu jeho hodnot, neboť se jedná o plochu v pokračování stávající zástavby sídla. V kapitole c) textové (výrokové) tohoto OOP je stanoveno:

*Základní urbanistická koncepce vychází z urbanistické koncepce stanovené v ÚPO.*

*V územním plánu se stanovuje, resp. zachovává, princip přiměřeného rozvoje k velikosti obce při zohlednění potřeb a požadavků obyvatel, přičemž rozvojové zastavitelné plochy, které byly převážně převzaty z ÚPO, jsou umísťovány mimo centrální část obce, zpravidla podél stávajících radiálních komunikací či v prolukách. V návrhu ÚP se stabilizuje především funkce bydlení v souladu s rozbohem trvale udržitelného rozvoje.*

Při vymezení této plochy již ve změně č. 1 ÚPO byla zohledněna právě i její dostupnost z hlediska napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Z hlediska kvality půdy se v ploše Z6 nachází pozemky s III. a IV. třídou ochrany.

K tvrzení, že část pozemku parc. č. 1024/1 o výměře 1075 m<sup>2</sup>, která je součástí zastavitelných ploch Z6 a Z17, je intenzivně zemědělsky obhospodařována, považuje pořizovatel za vhodné doplnit, že jak vyplývá z dostupných podkladů přístupných na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (zejména ortofotomapa), je z tohoto pozemku součástí plochy v současnosti zemědělsky obhospodařováno pouze cca 210 m<sup>2</sup>. Zbytek je z části využíván jako zázemí sousedního statku ve vlastnictví m. Vrbových a z části je zatravněn. Je tedy zřejmé, že část předmětného pozemku v ploše Z6 není a do budoucna nebude nejvhodnějším pro intenzivní zemědělské obhospodařování.

Vzhledem k tomu se na části této plochy, konkrétně na pozemcích parc. č. 1024/4, 1024/5, 1028/14, 1028/17, jak je zmíněno i ve Vaší námítce, již probíhá výstavba, byly tyto pozemky před vydáním územního plánu, resp. před opakovaným veřejným projednáním návrhu, vyjmuty z plochy Z6 a zařazeny do zastavěného území.

Na základě výše uvedených skutečností, zejména s ohledem na to, že plocha Z6 byla převzata ze změny č. 1 ÚPO (zde značena jako lokalita 8), přičemž v její části se již realizuje výstavba, a plocha Z17 je v územním plánu vymezena v této původní lokalitě 8 pro zlepšení dopravní obslužnosti na místní komunikaci, která prochází obcí Heřmaň směrem na obec Plav a jejíž šířkové parametry jsou v této části nevyhovující, nelze požadavku z námítky na začlenění zastavitelných ploch Z6 a Z17 do nezastavěného území.

Dne 12. 2. 2016 se uskutečnilo u pořizovatele dohodovací jednání k námítkám uplatněným k návrhu ÚP dle § 52 stavebního zákona za účasti p. starosty jako pověřeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem, projektanta územního plánu a dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. K námítce m. Mgr. Vrbové a Ing. Vrby bylo potvrzeno, že je potřeba zohlednit výše uvedené skutečnosti, a to při vědomí, že územní plán je koncepčním dokumentem pro předpokládaný budoucí rozvoj obce, který nebrání současnému způsobu využívání pozemků, pouze umožňuje, v případě zájmu vlastníků, realizovat nový způsob využití dle územně plánovací dokumentace.

Záznam z dohodovacího jednání ze dne 12. 2. 2016 je uložen v dokladové části územního plánu.

K doporučení v námítce týkající se zastavění pozemku parc. č. 885/1 a části pozemku parc. č. 885/11 lze pouze uvést, že tyto jsou v územním plánu součástí plochy přestavby P4 se

způsobem využití *Plochy smíšené obytné (SB)*, přičemž tato plocha přestavby byla již součástí změny č. 1 ÚPO.

**b. p. Bohuslava Silovská, Heřmaň 73**

doručeno dne 2. 12. 2015

Text námítky

Věc: Námitka k návrhu územního plánu Heřmaň

Jako vlastník pozemků parc. č. 1038 a 1028/4 v katastrálním území Heřmaň u Českých Budějovic – viz příložené LV 1048, uplatňuji tímto dopisem v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona tuto námitku k návrhu územního plánu Heřmaň (dále jen ÚP):

Část pozemku parc. č. 1028/4 a pozemek parc. č. 1038 jsou dle návrhu ÚP součástí nezastavěného území se způsobem využití *Plochy zemědělské (PZ)*.

1. Část pozemku parc. č. 1028/4 je v současné době již několik let součástí oplocené obytné zahrady u mého rodinného domu a je takto i využívána. Proto požaduji i tuto část, které je dle návrhu ÚP součástí nezastavěného území, přiřadit ke stabilizované ploše se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)* tak, aby byl návrh ÚP dán do souladu s řádně povoleným a užívaným způsobem využití.
2. Na pozemku parc. č. 1038, který navazuje na pozemek parc. č. 1028/4 a sousedí tedy s již stávající zástavbou rodinných domů, mám zájem realizovat výstavbu rodinných domů. Z tohoto důvodu požaduji začlenění pozemku parc. č. 1038 do nově vymezené zastavitelné plochy se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)*.

Děkuji předem za kladné vyřízení mé námítky.

Rozhodnutí:

Námitce se vyhovuje v části týkající oplocené části pozemku parc. č. 1028/4 a nevyhovuje v části týkající se pozemku parc. č. 1038.

Odůvodnění:

Dne 12. 2. 2016 se uskutečnilo u pořizovatele dohodovací jednání k námitkám uplatněným k návrhu územního plánu Heřmaň (dále jen „územní plán“) dle § 52 stavebního zákona za účasti p. starosty jako pověřeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem, projektanta územního plánu a dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu. V souladu se závěry tohoto jednání lze souhlasit pouze se začleněním již oplocené části pozemku parc. č. 1028/4 shodně se zbývající částí tohoto pozemku, na kterém je umístěn rodinný dům, neboť celý pozemek parc. č. 1028/4 je obytnou zahradou k tomuto domu.

Požadavku na vymezení zastavitelné plochy se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)* na pozemku parc. č. 1038 do nově vymezené zastavitelné plochy vyhovět nelze, a to zejména z důvodu, že na základě již vymezených zastavitelných ploch pro bydlení v návrhu územního plánu, resp. převzatých z původního územního plánu obce Heřmaň ve znění jeho změny č. 1 (dále jen „ÚPO“) s celkovým zábořem zemědělského půdního fondu 4,48 ha, dosud nenaplněných, nelze prokázat potřebu vymezení dalších nových zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech pro splnění § 55 odst. (4) stavebního zákona. Jak je uvedeno v kapitole i) odůvodnění územního plánu, je základní koncepcí územního plánu zachování volné krajiny. Proto je nárůst záboru zemědělského půdního fondu minimální oproti ÚPO ve znění jeho změny č. 1. Obec s necelými 200 obyvateli má v územním plánu nabídku pozemků pro 27 – 32 rodinných domů, z toho cca 12 uvnitř zastavěného území, předpokládaný nárůst obyvatel je cca 60, což představuje dostatečnou rezervu na dalších cca 20 let, je možné dovodit z grafu nárůstu obyvatel v letech 1992 a 2013, který je součástí kapitoly i) odůvodnění územního plánu.

Je třeba rovněž respektovat, že podmínky rozvoje obce, které jsou v územním plánu stanoveny s cílem zajistit minimalizaci rozvoje zástavby směrem do volné krajiny nad rámec původního ÚPO ve znění jeho změny č. 1 s důrazem na využití ploch uvnitř zastavěného území a návrhem nových rozvojových ploch kompaktně a v návaznosti na zastavěné území obce, přičemž pozemek parc. č. 1038 je výrazně podlouhlého tvaru a výrazně zasahuje do volné krajiny až směrem k lesu. Záznam z dohodovacího jednání ze dne 12. 2. 2016 je uložen v dokladové části územního plánu.

**c. JUDr. Martin Hůda, U Lučního jezu, České Budějovice**

doručeno dne 8. 12. 2012

Text námítky

Sp. zn. OÚP/2015/D-1273/SI-V

Námítky proti návrhu územního plánu obce Heřmaň

Jsem vlastníkem pozemků parc. č. 1028/9 a parc. č. 1028/10, katastrální území Heřmaň u Českých Budějovic, zapsaných na LV č. 1096 (dále jen „Pozemky“).

Podle návrhu územního plánu obce Heřmaň jsou Pozemky součástí nezastavěného území se způsobem využití zemědělské plochy.

Proti návrhu územního plánu obce Heřmaň tímto podávám námítky, navrhuji začlenit uvedené Pozemky v územním plánu do zastavitelné plochy se způsobem využití plochy bydlení – rodinné domy (BR) s následujícím zdůvodněním:

Pozemky jsou v blízkosti zástavby rodinných domů, v budoucnu nevylučuji na Pozemcích realizovat výstavbu rodinného domu. Při zpracování geometrického plánu, jímž byly vyčleněny dílčí parcely v dané lokalitě (1028/9, 1028/10, 1028/11 a jiné), bylo bývalými spoluvlastníky počítáno s funkčním rozdělením pozemků k výstavbě domů a byla též vymezena parcela tvořící přístupovou komunikaci.

S dělením pozemků včetně pozemku pro příjezdovou komunikaci vyslovil souhlas stavební úřad a též byl udělen písemný souhlas obecního úřadu v Heřmani, a to dne 6. 12. 2012.

První pozemek (parc. č. 1028/15) v řadě vymezených pozemků je územním plánem zařazen do zastavitelné plochy (BR), sousední pozemky již nikoliv.

Majitelé sousedních pozemků v lokalitě pole „U Pomníku“ (Bohuslava Silovská, František Rybák, Vladimír Hůda, Mgr. Ivan Stropek, Ing. Jan Hůda ml.) dle mně dostupných informací též uvažují o možné budoucí výstavbě rodinných domů.

Domnívám se, že ve smyslu § 18, § 36, § 51 a násl. Stavebního zákona není důvodu dávat Pozemky do části nezastavěného území se způsobem využití plochy zemědělské.

Rozhodnutí

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění

Požadavku na začlenění pozemků parc. č. 1028/9 a 1028/10 do nově vymezené zastavitelné plochy se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)* nelze vyhovět v souladu se závěry dohodovacího jednání k námítkám uplatněným k návrhu územního plánu Heřmaň (dále jen „územní plán“) dle § 52 stavebního zákona, které se dne 12. 2. 2016 se uskutečnilo u pořizovatele za účasti p. starosty jako pověřeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem, projektanta územního plánu a dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu.

Důvodem je zejména skutečnost, že na základě již vymezených zastavitelných ploch pro bydlení v návrhu územního plánu, resp. převzatých z původního územního plánu obce Heřmaň (dále jen „ÚPO“) ve znění jeho změny č. 1 s celkovým zábořem zemědělského půdního fondu 4,48 ha, dosud nenaplněných, nelze prokázat potřebu vymezení dalších nových zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech pro splnění § 55 odst. (4) stavebního zákona. Jak je uvedeno v kapitole i) odůvodnění územního plánu, je základní koncepcí územního plánu zachování volné krajiny. Proto je nárůst záboru zemědělského půdního fondu minimální oproti ÚPO ve znění jeho změny č. 1. Obec s necelými 200 obyvateli má v územním plánu nabídku pozemků pro 27 – 32 rodinných domů, z toho cca 12 uvnitř zastavěného území, předpokládaný nárůst obyvatel je cca 60, což představuje dostatečnou rezervu na dalších cca 20 let, je možné dovodit z grafu nárůstu obyvatel v letech 1992 a 2013, který je součástí kapitoly i) odůvodnění územního plánu).

Je třeba rovněž respektovat, že podmínky rozvoje obce, které jsou v územním plánu stanoveny s cílem zajistit minimalizaci rozvoje zástavby směrem do volné krajiny nad rámec původního ÚPO ve znění jeho změny č. 1, s důrazem na využití ploch uvnitř zastavěného území a návrhem nových rozvojových ploch kompaktně a v návaznosti na zastavěné území obce bez vybihajícího zásahu do volné krajiny až směrem k lesu.

Záznam z dohodovacího jednání ze dne 12. 2. 2016 je uložen v dokladové části územního plánu.

Pro doplnění na základě uvedené informace v námitce, že pozemek parc. č. 1028/15 je součástí zastavitelné plochy pro bydlení a ostatní nikoliv, je nutné uvést, že předmětný pozemek je skutečně v územním plánu součástí zastavitelné plochy Z5 se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)*, ovšem plocha Z5 je stejně jako ostatní zastavitelné plochy pro BR převzata ze změny č. 1 ÚPO, s tím že ve změně č. 1 ÚPO byla vymezena nová zastavitelná plocha (značená jako lokalita 4), která navazuje jižně na zastavěné území. V této původně vymezené ploše byla již v části přímo sousedící se zastavěným územím realizována výstavba rodinných domů, proto je tato část zařazena v územním plánu již do zastavěného území a plocha Z5 převzala její zbývající část, která dosud není zastavěna.

**d. Ing. Jan Hůda, Domanín 127, Třeboň**

doručeno dne 9. 12. 2015

Text námítky

Námítky proti návrhu územního plánu obce Heřmaň

Jsem vlastníkem pozemků parc. č. 1028/8 a parc. č. 1028/11, katastrální území Heřmaň u Českých Budějovic, zapsaných na LV č. 1096 (dále jen „Pozemky“).

Podle návrhu územního plánu obce Heřmaň jsou Pozemky součástí nezastavěného území se způsobem využití zemědělské plochy.

Proti návrhu územního plánu obce Heřmaň tímto podávám námítky, navrhuji začlenit uvedené Pozemky v územním plánu do zastavitelné plochy se způsobem využití plochy bydlení – rodinné domy (BR) s následujícím zdůvodněním:

Pozemky jsou v blízkosti zástavby rodinných domů, v budoucnu nevyklučují na Pozemcích realizovat výstavbu rodinného domu. Při zpracování geometrického plánu, jímž byly vyčleněny dílčí parcely v dané lokalitě (1028/9, 1028/10, 1028/11 a jiné), bylo bývalými spoluvlastníky počítáno s funkčním rozdělením pozemků k výstavbě domů a byla též vymezena parcela tvořící přístupovou komunikaci.

S dělením pozemků včetně pozemku pro příjezdovou komunikaci vyslovil souhlas stavební úřad a též byl udělen písemný souhlas obecního úřadu v Heřmani, a to dne 6. 12. 2012.

První pozemek (parc. č. 1028/15) v řadě vymezených pozemků je územním plánem zařazen do zastavitelné plochy (BR), sousední pozemky již nikoliv.

Majitelé sousedních pozemků v lokalitě pole „U Pomníku“ (Bohuslava Silovská, František Rybák, Vladimír Hůda, Mgr. Ivan Stropek, JUDr. Martin Hůda) dle mně dostupných informací též uvažují o možné budoucí výstavbě rodinných domů.

Domnívám se, že ve smyslu § 18, § 36, § 51 a násl. Stavebního zákona není důvodu dávat Pozemky do části nezastavěného území se způsobem využití plochy zemědělské.

Rozhodnutí

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění

Požadavku na začlenění pozemků parc. č. 1028/8 a 1028/11 do nově vymezené zastavitelné plochy se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)* nelze vyhovět v souladu se závěry dohodovacího jednání k námítkám uplatněným k návrhu územního plánu Heřmaň (dále jen „územní plán“) dle § 52 stavebního zákona, které se dne 12. 2. 2016 se uskutečnilo u pořizovatele za účasti p. starosty jako pověřeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem, projektanta územního plánu a dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu.

Důvodem je zejména skutečnost, že na základě již vymezených zastavitelných ploch pro bydlení v návrhu územního plánu, resp. převzatých z původního územního plánu obce Heřmaň (dále jen „ÚPO“) ve znění jeho změny č. 1 s celkovým zábořem zemědělského půdního fondu 4,48 ha, dosud nenaplněných, nelze prokázat potřebu vymezení dalších nových zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech pro splnění § 55 odst. (4) stavebního zákona. Jak je uvedeno v kapitole i) odůvodnění územního plánu, je základní koncepcí územního plánu zachování volné krajiny. Proto je nárůst záboru zemědělského půdního fondu minimální oproti ÚPO ve znění jeho změny č. 1. Obec s necelými 200 obyvateli má v územním plánu nabídku pozemků pro 27 – 32 rodinných domů, z toho cca 12 uvnitř zastavěného území, předpokládaný nárůst obyvatel je cca

60, což představuje dostatečnou rezervu na dalších cca 20 let, je možné dovodit z grafu nárůstu obyvatel v letech 1992 a 2013, který je součástí kapitoly i) odůvodnění územního plánu).

Je třeba rovněž respektovat, že podmínky rozvoje obce, které jsou v územním plánu stanoveny s cílem zajistit minimalizaci rozvoje zástavby směrem do volné krajiny nad rámec původního ÚPO ve znění jeho změny č. 1, s důrazem na využití ploch uvnitř zastavěného území a návrhem nových rozvojových ploch kompaktně a v návaznosti na zastavěné území obce bez vybíhajícího zásahu do volně krajiny až směrem k lesu.

Záznam z dohodovacího jednání ze dne 12. 2. 2016 je uložen v dokladové části územního plánu.

Pro doplnění na základě uvedené informace v námitce, že pozemek parc. č. 1028/15 je součástí zastavitelné plochy pro bydlení a ostatní nikoliv, je nutné uvést, že předmětný pozemek je skutečně v územním plánu součástí zastavitelné plochy Z5 se způsobem využití *Plochy bydlení – rodinné domy (BR)*, ovšem plocha Z5 je stejně jako ostatní zastavitelné plochy pro BR převzata ze změny č. 1 ÚPO, s tím že ve změně č. 1 ÚPO byla vymezena nová zastavitelná plocha (značená jako lokalita 4), která navazuje jižně na zastavěné území. V této původně vymezené ploše byla již v části přímo sousedící se zastavěným územím realizována výstavba rodinných domů, proto je tato část zařazena v územním plánu již do zastavěného území a plocha Z5 převzala její zbývající část, která dosud není zastavěna.

**e. p. Romana Mydlilová, Heřmaň 70**

doručeno dne 10. 12. 2015

Text námítky

Jako spoluvlastník budovy č. p. 70, obec Heřmaň, žádám o zachování možnosti vlastnictví tohoto rodinného domu a sousedních nemovitostí komerčního charakteru různými vlastníky, což nynější návrh přípustného využití v ploše občanského vybavení neumožňuje.

Rozhodnutí

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění

Námitce lze vyhovět vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o stávající rodinný dům, v souladu se závěry dohodovacího jednání k námitkám uplatněným k návrhu územního plánu Heřmaň (dále jen „územní plán“) dle § 52 stavebního zákona, které se dne 12. 2. 2016 se uskutečnilo u pořizovatele za účasti p. starosty jako pověřeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem, projektanta územního plánu a dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu.

V kapitole f) textové (výrokové) části tohoto OOP byl doplněn text v podmínkách pro způsob využití **Plochy občanského vybavení (OV)** takto:

hlavní využití:

- *stavby pro obchod, služby, ubytování, administrativu, stravování, sport, veřejné vybavení,*

přípustné využití:

- *drobná výroba a řemeslná výroba, skladování,*

- *vedení inženýrských sítí a obslužných komunikací, objekty technické infrastruktury,*

- **stavba pro bydlení – stávající rodinný dům č. p. 70 na pozemku parc. č. 263, včetně jeho rekonstrukce, nástavby, přístavby a včetně doplňkových staveb (např. garáže, oplocení) k němu na pozemku, který bude pro potřeby zázemí rodinného domu oddělen z pozemků parc. 1298/4 a 1298/7 (dle hranice čárkovane vyznačené v grafické části návrhu ÚP),**

podmíněně přípustné využití:

- *stavby pro bydlení – byt pro osobu zajišťující dohled, rodinný dům pro majitele provozovny,*

nepřípustné využití:

- *jiné objekty pro bydlení než podmíněně přípustné*

- *zařízení, překračující hlukem a vibracemi, polétavým prachem, exhalacemi (emisemi a imisemi) a pachem hygienické předpisy,*

podmínky prostorového uspořádání:

- *zastavitelnost pozemku objekty max. 65%, biologicky aktivní plocha minimálně 30%, výška zástavby nad nejvyšším místem přilehlého upraveného terénu max. 16,0 m.*

Dále byl ve všech příslušných výkresech grafické části územního plánu do plochy se způsobem využití **Plochy občanského vybavení (OV)** severně od plochy úpravny vody vyznačena čárkovaně část na pozemcích parc. č. 1298/4 a 1298/7 dle grafické přílohy námítky. (Námítka včetně grafické přílohy je uložena v dokladové části územního plánu.)

## 2. Rozhodnutí o námitkách k opakovanému veřejnému projednání o návrhu dle § 53 stavebního zákona

V rámci pokračování řízení o územním plánu s opakovaným veřejným vystavením a projednáním nebyla uplatněna žádná námitka od dotčených osob podle § 52 odst. (2) stavebního zákona.

### n) Vyhodnocení připomínek

#### 1. Vyhodnocení připomínek k návrhu pro společného jednání dle § 50 stavebního zákona

Připomínky uplatnili:

##### a. Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí

doručeno dne 26. 3. 2015

Připomínka z hlediska ochrany ZPF a ochrany ovzduší obsahuje pouze informace o příslušném dotčeném orgánu.

##### b. p. Petra Štojdlová a p. Michal Krnínský, Heřmaň 78

doručeno dne 3. 4. 2015

Text připomínky

Věc: Připomínka k návrhu ÚP Heřmaň

Žádáme jako spoluvlastníci pozemku č. 856/16 o jeho začlenění do plochy zastavitelné BR Z1 se způsobem využití plochy bydlení – rodinné domy nebo vymežit jako samostatnou zastavitelnou plochu se způsobem využití plochy rekreace – zahrady. Naším zájmem je využívat tento pozemek jako obytnou zahradu k rodinnému domu na pozemku 281.

Vyhodnocení

Připomínce se nevyhovuje.

V souladu se závěry dohodovacího jednání s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, které se uskutečnilo dne 20. 5. 2015 u pořizovatele za účasti obce, nelze souhlasit se začleněním pozemku parc. č. 856/16 do vymezených zastavitelných ploch, protože tento pozemek je ve II. třídě ochrany. Připomínce tedy nelze vyhovět.

Zápis z jednání dne 20. 5. 2015 k připomínce je uložen v dokladové části územního plánu.

##### c. p. Jan Sýkora, K. Šafáře 851/56, České Budějovice

doručeno dne 3. 4. 2015.

Text připomínky

Věc: Připomínka

Podávám připomínku proti nezařazení pozemku PK 1002 v k. ú. Heřmaň u Českých Budějovic do nově připravovaného územního plánu Heřmaň u Českých Budějovic.

Vyhodnocení

Připomínce se nevyhovuje.

V souladu se závěry dohodovacího jednání s dotčeným orgánem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu, které se uskutečnilo dne 20. 5. 2015 u pořizovatele za účasti obce, nelze vyhovět požadavku na začlenění pozemku parc. č. 1000/10 (PK 1002) do zastavitelných ploch. Důvodem je, že v návrhu územního plánu pro společné jednání bylo již vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch se způsobem využití *plochy bydlení – rodinné domy*, nelze tedy z hlediska ochrany ZPF prokázat nezbytnou potřebu vymezení dalších ploch nad rámec návrhu územního plánu pro společné jednání. Zástavba sousední plochy s pozemkem parc. č. 1003/4, která je dle územního plánu cca polovinou začleněna do zastavěného území a polovinou do zastavitelné plochy BR Z4, byla v návrhu územního plánu posuzována z hlediska postupného zastavění podél stávající komunikace při východní straně tohoto pozemku.



Zápis z jednání dne 20. 5. 2015 k připomínce za účasti obce a dotčeného orgánu z hlediska ochrany ZPF je uložen v dokladové části územního plánu.

**2. Vyhodnocení připomínek k návrhu pro veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona**

Připomínku uplatnil:

**Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí**

doručeno dne 14. 12. 2015

Připomínka z hlediska ochrany ZPF a ochrany ovzduší obsahuje pouze informace o příslušném dotčeném orgánu.

**3. Vyhodnocení připomínek k návrhu pro opakované veřejné projednání dle § 53 stavebního zákona**

Připomínku uplatnil:

**Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí**

doručeno dne 21. 10.2016

Připomínka z hlediska ochrany ZPF a ochrany ovzduší obsahuje pouze informace o příslušném dotčeném orgánu.

**p) Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů grafické části odůvodnění**

1. Dokumentace odůvodnění územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 22 listů A4 textové části (strany 20 až 41 tohoto OOP).
2. Grafická část odůvodnění územního plánu je nedílnou součástí tohoto OOP jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 3 výkresy:
  - II/1 Koordinační výkres 1:5 000
  - II/2 Výkres širších vztahů 1:20 000
  - II/3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5 000

**POUČENÍ:**

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. (2) správního řádu podat opravný prostředek.

**UPOZORNĚNÍ:**

Územní plán je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložen u obce Heřmaň, včetně dokladů o jeho pořizování; opatřený záznamem o účinnosti je poskytnut Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování, stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Údaje o vydaném územním plánu a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (2) stavebního zákona uveřejněny na www stránkách obce Heřmaň <http://www.obec-herman.cz>.

.....  
Ing. Václav Pexa, v. r.  
starosta obce

.....  
Ing. Jana Veselá, v. r.  
místostarostka