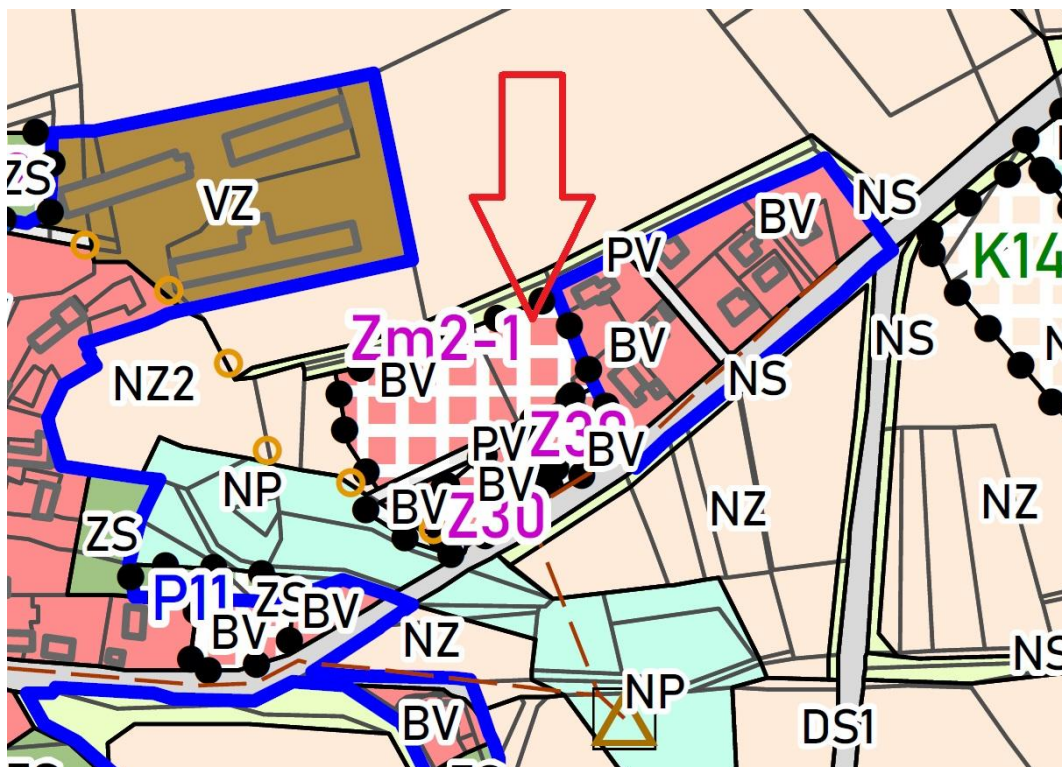


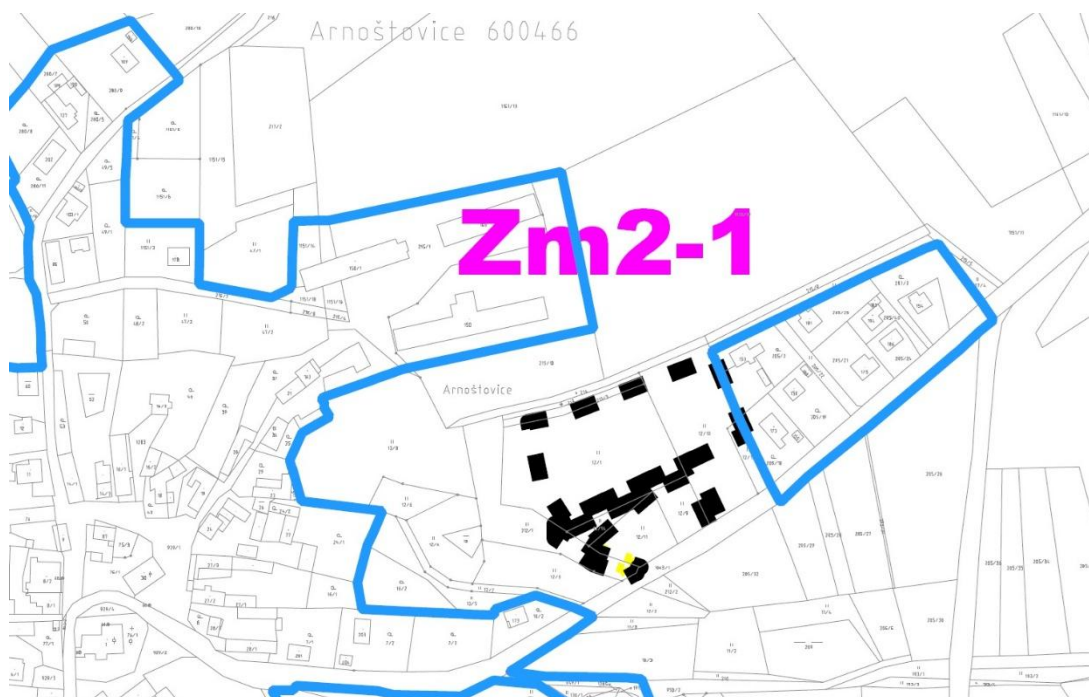
Výtah z Územního plánu ke dni 27.2.2025

Plné znění Územního plánu zveřejněno na stránkách obce: <https://www.hermanicky.cz/uzemni-plan-obce-hermanicky/ds-1091>

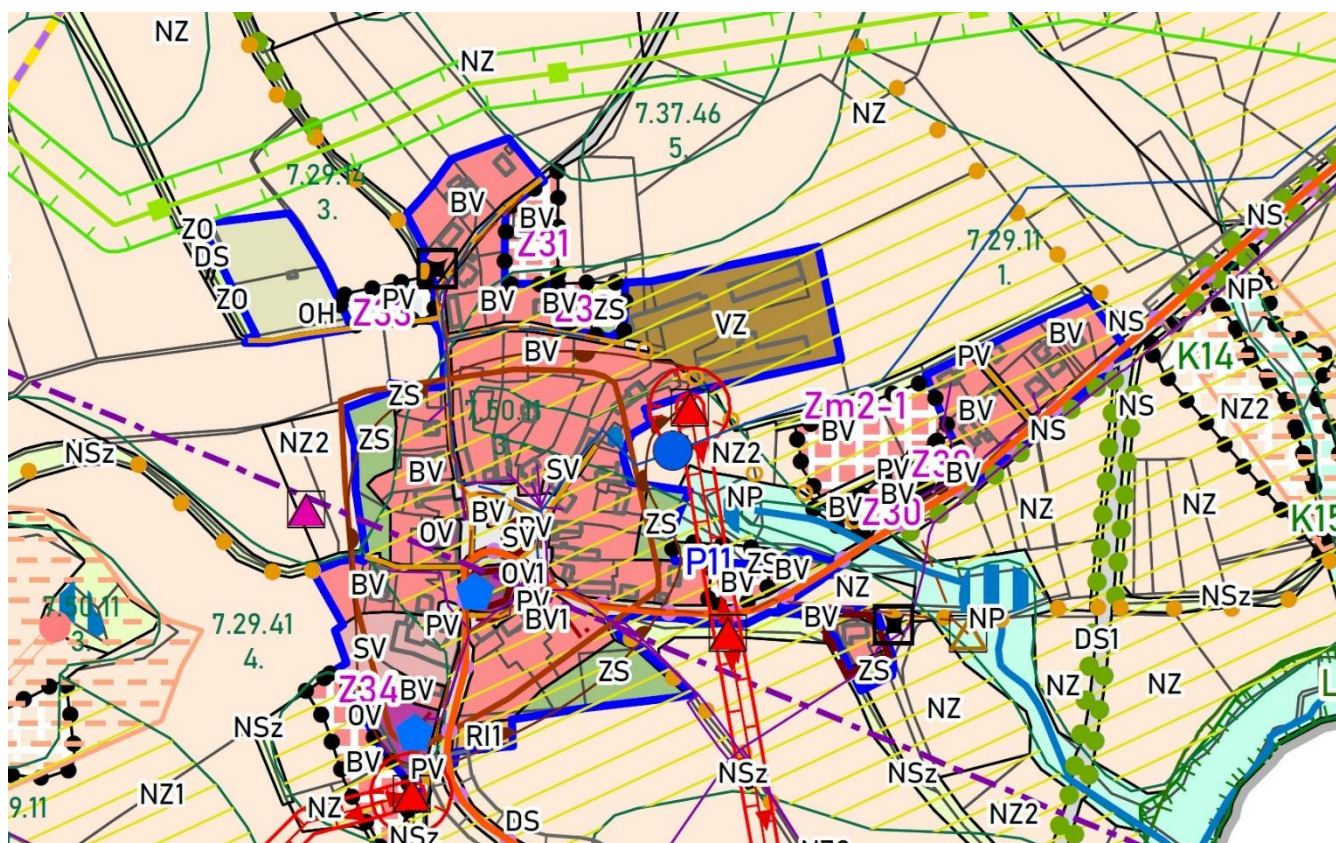
Hlavní výkres – výřez



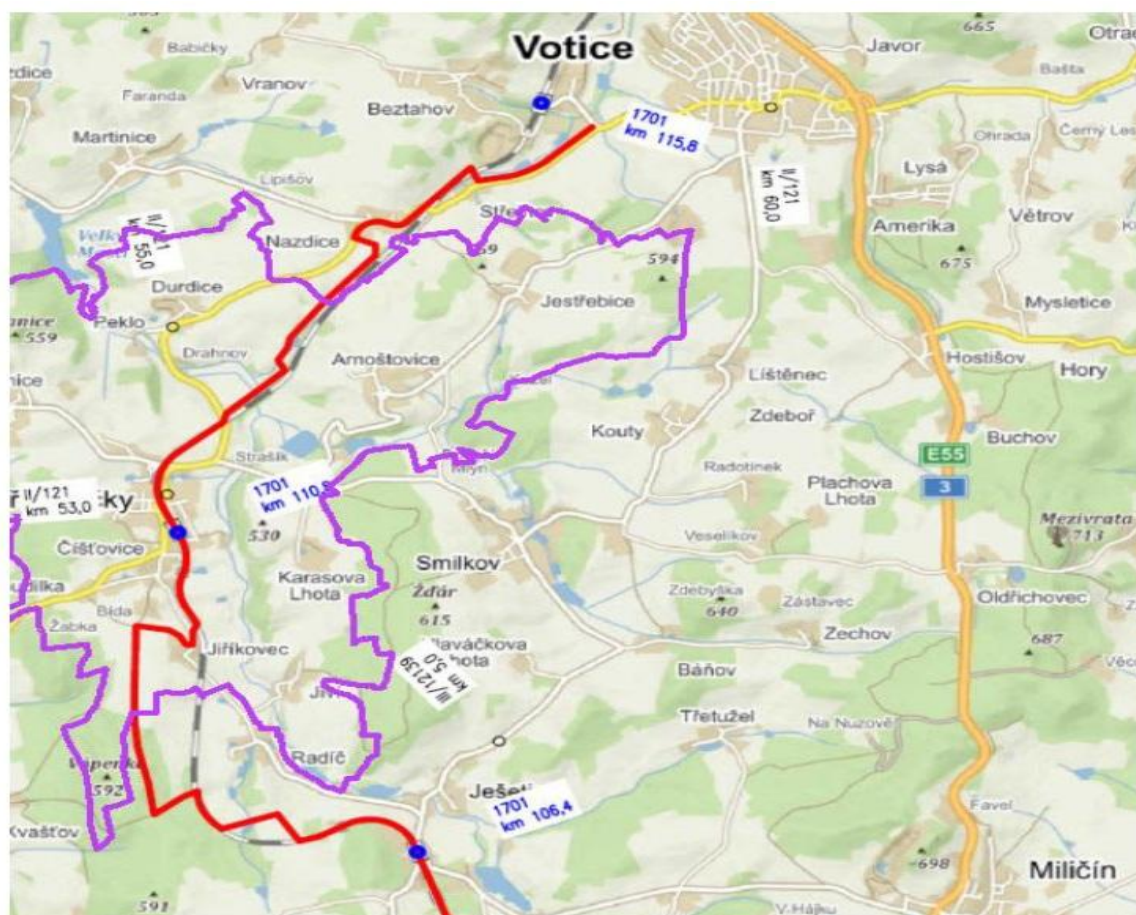
Změna ÚP 2-1 výřez:



Infrastruktura – výřez



Plánovaná cyklostezka – výřez



Obrázek 5 – situace páteřní cyklostezky dle Studie proveditelnosti

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	legenda hlavního výkresu (typ plochy dle MINIS)
BV	bydlení (§4)	BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ BV1 – S VYSOKÝM PODÍLEM ZELENĚ

Podmínky pro využití ploch:**hlavní využití:**

- různé typy rodinných domů s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení

přípustné využití:

- doprovodné stavby související s bydlením
- rodinná rekreace
- nerušící obslužné funkce místního významu
- na pozemcích rodinných domů dále jedna stavba pro podnikatelskou činnost (viz odst. (4) § 21 vyhl. 501/2006 Sb.)
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura související s bydlením
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství

nepřípustné využití:

- výroba a skladování

Podmínky prostorového uspořádání:**maximální intenzita využití pozemků:**

- jednopodlažní objekty – 30 % (BV) / 20 % (BV1)
- dvoupodlažní objekty – 25 % (BV) / 15 % (BV1)

minimální koeficient zeleně:

- 50 % (BV) / 65 % (BV1)

maximální výška zástavby:

- 9 m pro střechy šikmé
- 7 m pro střechy ploché
- 2 nadzemní podlaží a podkroví

rozmězí výměry pro vymezení stavebních pozemků:

- není stanoveno (BV) / 2500 m² (BV1) pro novou zástavbu nebo pro dělení pozemků za účelem umístění nového rodinného domu, přičemž výměra pozemku se stávajícím rodinným domem (včetně tohoto domu) 2000 m² (je v plochách BV1)

Legenda

- Vymezení řešeného území
- Vymezení zastavěného území k 23. 4. 2021
- Zastavitelné plochy
- Plochy přestavby
- Plochy změn v krajině

Koridory dopravní infrastruktury

- Nadmístního významu
- Místního významu

Územní systém ekologické stability

- Regionální biokoridor
- Regionální biocentrum
- Lokální biokoridor
- Lokální biocentrum

Legenda mapového podkladu

- Hranice katastrálních území
- Hranice parcel a stavebních objektů dle KN

Plochy s rozdílným způsobem využití

- | Stav | Návrh | BYDLENÍ |
|----------------|-------|--|
| BH | | BYDLENÍ v bytových domech |
| BV / BV1 | | BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské (BV1 - s vysokým podílem zeleně) |
| RI / RI1 | | REKREACE plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI1 - s vysokým podílem zeleně) |
| OV / OV1 | | OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura (OV1 - církevní) |
| OM | | OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední |
| OS | | OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení |
| OH | | OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitovy |
| PV | | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ |
| | | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské (SV1 - s vysokým podílem zeleně) (SV2 - sídelních jader) |
| DS / DS1 | | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční (DS1 - nepevněné komunikace) |
| DZ | | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA železniční |
| TI | | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě |
| VZ / VZ1 | | VÝROBA A SKLADOVÁNÍ zemědělská výroba (VZ1 - malého rozsahu) |
| VS / VS1 | | PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (VS1 - Jestřebice - stávající areál) |
| W | | PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ |
| NZ / NZ1 / NZ2 | | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ1 - erozně ohrožené) (NZ2 - trvalé travní porosty) |
| NL | | PLOCHY LESNÍ |
| NP | | PLOCHY PŘÍRODNÍ |
| NS / NSz | | PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (NSz - se zemědělskou funkcí) |
| ZS | | ZELEŇ soukromá a vyhrazená |
| ZO | | ZELEŇ ochranná a izolační |

Dopravní infrastruktura - dráhy

- Železniční stanice
- Železniční trať - osy stávajících kolejí
- Železniční trať - osy navržených kolejí
- OP železnice - stav
- OP železnice - orientační návrh
- Přibližné vymezení staveb přeložky žel. tratě

Dopravní infrastruktura - pozemní komunikace

- Dálnice D3 - orientační návrh
- Silnice II. třídy - stav
- Silnice II. třídy - orientační návrh
- Silnice III. třídy - stav
- Silnice III. třídy - orientační návrh
- OP silnice/dálnice - stav
- OP silnice/dálnice - orientační návrh
- Místní a účelové kom. - stav
- Místní a účelové kom. - návrh
- Místní a účelové kom. - orientační návrh
- Cestní síť - stav
- Cestní síť - návrh
- Cyklotrasa - stav
- Cyklotrasa - návrh
- Turistické trasy

Technická infrastruktura - energetika

- Elektrická stanice VN - stav
- Elektrická stanice VN - návrh
- EL. vedení nadzemní VN - stav
- EL. vedení podzemní VN - stav
- EL. vedení VN - návrh
- Ochranné pásmo el. sítě - stav
- Objekt na plynovodu
- Plynovod STL - stav
- Plynovod VTL - stav
- Plynovod VVTL - stav
- Plynovod - katodová ochrana - stav
- Bezpečnostní pásmo plynovodu a souvisejících zařízení - stav

Technická infrastruktura - telekomunikace

- Komunikační zařízení - stav
- Komunikační vedení - stav
- Radioreleové spoje (RSS) - stav
- Ochranné pásmo komunikačního vedení - stav

Technická infrastruktura - vodní hospodářství

- Vodojem zemní s úpravou vody - stav
- Vodovod - stav
- Vodovod - návrh
- Čistírna odpadních vod - stav
- Čistírna odpadních vod - návrh
- Čerpací stanice kanalizace - stav
- Kanalizace - stav
- Kanalizace - návrh
- Pásmo hygienické ochrany vod II. st.

Příroda a krajina

- Památný strom
- Liniová vegetace - stav
- Liniová vegetace - návrh

Vodní režim

- Vodní zdroj podzemní vody (studna/)
- Vodní tok
- Vodní plocha
- Zóna záplavy s periodicitou 100 let
- Aktivní zóna záplavy

Urbanismus a architektura

- Pozitivní dominanta
- Negativní dominanta
- Drobná sakrální stavba
- Pomník / památník
- Území s památkovou ochranou
- Významná stavba/areál
- Urbanistické hodnoty
- Region lidové architektury

Geologie a horninové prostředí

- Staré důlní dílo
- Bilancované ložisko výhradní
- Chráněné ložiskové území
- Poddolované území - bod
- Poddolované území - plocha
- Odval - bod
- Odval - plocha

Půdní fond

- Půdy 1. třídy ochrany
- Půdy 2. třídy ochrany
- BPEJ, třída, kód
- Nivní půdy dle HPJ
- Zařízení k odvodnění ZPF
- Zařízení k odvodnění ZPF
- Areál odvodnění ZPF
- Lesní pozemky dle KN
- Pásmo 50 m od hranice PUPFL

Odůvodnění plochy Zm2-1

Plocha Zm2-1 v rozsahu 0,67 ha je navržena z podnětu vlastníků pozemků parc.č. 212/1, 12/1 a 12/10 v k.ú. Arnoštovice, obec Heřmaničky a je určena pro změnu ze stávajícího funkčního využití (*NZ2 – plochy zemědělské – trvale travní porosty, NP – plochy přírodní*) na zastavitelnou plochu pro bydlení (*BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské a PV – veřejná prostranství*). Jedná se o novou zastavitelnou plochu v nezastavěném území, v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Plocha Zm2-1 navazuje na stejné funkční využití zastavitelné plochy Z30 nacházející se jižněji od plochy Zm2-1, stejně tak na funkční využití stabilizovaných ploch v zastavěném území nacházejících se východně od této plochy.

Rozsah plochy v souladu se záměrem žadatele předpokládá umístění maximálně 5 rodinných domů. V sídle Arnoštovice (a rovněž v dalších sídlech obce) jsou sice vymezeny zastavitelné plochy, které dosud nejsou využity, ale faktická dostupnost některých ploch pro využití je minimální (důvodem je např. nezáměr vlastníků prodat pozemky vážným zájemcům, blokáce pro využití vlastních bytových potřeb až v delším časovém horizontu, nebo neshody spoluvlastníků na způsobu využití). S postupující modernizací železnice (přestavba železničního koridoru) a plánovanou stavbou dálnice D3 je území stále atraktivnější pro zájemce o trvalé bydlení, což je důležitý faktor opodstatňující částečné navýšení rozvojových ploch. Kromě toho daná plocha v Arnošticích má ještě výhodu příznivé polohy vůči blízkému centru vyšší vybavenosti – městu Votici, kde rovněž stoupá zájem o výstavbu. Pro zájemce preferující vesnický způsob bydlení je plocha v Arnošticích vhodným řešením.

Plocha Zm2-1 s funkčním využitím *BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské* je vymezena v návaznosti na zastavěné území, čímž dochází k zamezení fragmentace území, tj. k zamezení jeho ne hospodárnému a nekonceptnímu využití. Plocha pro bydlení Zm2-1 je vymezena na základě podnětů soukromých osob, které mají vážný zájem o výstavbu rodinného domu. Jedním z důvodů vymezení plochy Zm2-1 je přiměřený rozvoj obytných ploch, který zabezpečí přírůstek počtu obyvatel v obci. Vymezení plochy Zm2-1 představuje jednu z mála možností, jak v sídle Arnoštovice zástavbu doplnit a zahustit.

Navržená plocha je při komunikaci III/12140 (Heřmaničky-Votice), tzn. vhodně umístěná z hlediska dopravního přístupu. Napříč plochou Zm2-1 se také navrhuje obslužná komunikace (*PV – veřejná prostranství*) tak, aby umožňovala optimální parcelaci a oboustrannou obsluhu následně vytvořených pozemků. V souladu s ust. § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území se v ploše Zm2-1 vymezuje plocha PV v souhrnné délce cca 150 m a šíři minimálně 6,5 m (jednosměrná). Komunikační napojení plochy Zm2-1 bude místní komunikací v šířce uličního prostoru 6,5 m (jednosměrná), částečně zasahující do plochy přírodní (NP), bude přitom respektována bezejmenná vodoteč s břehovou zelení, která zůstane zachována.

Přes pozemky parc.č. 12/1 a 212/1 v k.ú. Arnoštovice řešené změnou územního plánu je navrženo rozšíření vodovodní sítě, na kterou je již vydáno stavební povolení č.j. 34411/2020/VÝST-Br a kolaudační souhlas č.j. 4443/2021/VÝST-Br. Nově navrhovaný vodovodní řad je situován v ploše PV – veřejná prostranství, což umožní optimální napojení nově vytvořených parcel na vodovodní síť.



Obrázek 3 - situace návrhu vodovodní sítě (plocha Zm2-1)

Tato nově vymezená zastavitelná plocha neohrožuje veřejné zájmy v území, nezatíží veřejnou infrastrukturu obce, neztíží podmínky dostupnosti veřejné infrastruktury ani její hospodárné využití. Naopak plocha Zm2-1 v Arnoštovicích je vymezena v přímé návaznosti na silnici III/12140 z níž bude plocha dopravně napojena a obsloužena. Pro obsluhu plochy Zm2-1 se navrhuje komunikační zpřístupnění vymezením plochy PV, jež přijatelným způsobem okrajově zasáhne do plochy NP. Napojení na elektrické vedení je možné na jižním okraji plochy z existujících elektrických vedení (z NN okruhu stávající trafostanice). V Arnoštovicích je v realizaci veřejně prospěšná stavba – rozšíření obecního vodovodu. V návaznosti na vymezenou trasu je navrženo několik pozemků pro výstavbu rodinných domů (plocha Zm2-1).

Úrodné, vysoce kvalitní zemědělské půdy I. třídy ochrany jsou vymezením plochy Zm2-1 dotčeny. Tyto půdy jsou nespornou hodnotou chráněnou podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, kterou je nutné chránit s ohledem na její mimořádně vysokou úrodnost jako jeden ze společenských statků. Dle § 4 zákona 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Důvody, proč je tato plocha přesto navržena, jsou následující:

- navrhovaná plocha je přiměřeného rozsahu, a bude určená pro 5 RD, tzn. z hlediska celkového rozsahu zastavitelných ploch v obci téměř nepodstatná;
- plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území, je při komunikaci, v přímém dosahu dostupné technické infrastruktury (elektrické vedení a budoucí vodovod);
- předmětný pozemek není fakticky zemědělsky využíván – je to soukromá zatravněná plocha;
- záměrem se umožní uspokojit bytové potřeby místních rodin, v jejichž vlastnictví jsou předmětné pozemky. Návrh je možné považovat za zájem obce, neboť přispěje k žádoucí stabilizaci počtu obyvatel a potenciálně ke snížení věkové struktury. V případě vyřazení plochy by rodiny zřejmě byly nuceny řešit bytovou situaci jiným způsobem – mimo Heřmaničky;
- související zastavitelná plocha Z30 (při komunikaci III. třídy) bude brzy naplněna a tato nyní navrhovaná plocha ji logicky doplňuje – včetně společného napojení na síť technické infrastruktury a dopravní obsluhu;
- přes pozemky parc.č. 12/1 a 212/1 v k.ú. Arnoštovice řešené změnou územního plánu je navrženo rozšíření vodovodní sítě, na kterou je již vydáno stavební povolení – aktuálně již v realizaci;

- dle dostupných podkladů z územně analytických podkladů není řešená plocha součástí meliorovaných ploch;
- plocha Zm2-1 nebude mít vliv na areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby;
- navržená lokalita se nedotkne využitelnosti zemědělského půdního fondu ve smyslu narušení ucelených zemědělských ploch;
- řešením změny nedojde ke střetu lokalit s opatřeními k zajištění ekologické stability krajiny;
- žádné stávající zemědělské účelové komunikace nebudou řešením dotčeny;
- u lokality Zm2-1 nejsou známy žádné územní ekologické záměry vyplývající ze schválených návrhů pozemkových úprav;
- z hlediska ochrany nerostného bohatství se řešená změna této problematiky netýká.

Zastavitelná plocha Zm2-1 s funkčním využitím *BV - bydlení – v rodinných domech – venkovské* a *PV – veřejná prostranství* je vymezena pro zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, snižování věkové struktury obyvatel, stabilizaci populace obce a stávajících zařízení veřejného občanského vybavení, jejichž provoz je přímo podmíněn naplněním jejich kapacit, tedy dostatečným počtem obyvatel v sídle, zejména mladých rodin s dětmi, jejichž nároky je nutné alespoň částečně uspokojit v zastavitelných plochách pro bydlení.

Plocha Zm2-1 je vymezena z důvodu přednostního využití vhodných ploch v území pro rozvoj obytné funkce, a tedy z důvodu hospodárného nakládání se zastavěným územím a územím v bezprostřední návaznosti na území zastavěné před plošným rozvojem zástavby do volné krajiny. Vymezením plochy Zm2-1 je tedy vhodně a logicky doplněna zástavba v sídle Amoštovice.

Obec Heřmaničky je dle ZÚR SČK kraje zařazena do rozvojové osy republikového významu – Rozvojová osa OS6 Praha – Benešov – České Budějovice vymezené dle PÚR ČR. ZÚR SČK (priorita č. 30) stanovují pro tuto osu zásadu: rozvoj bydlení. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení Zm2-1 podpoří tuto prioritu. Obec Heřmaničky leží na dynamice koridoru dálnice D3 a koridoru železniční trati č. 220 Bystřice u Benešova – hranice kraje. Po vybudování dálnice D3 bude dostupnost území ještě zvýšená a lze očekávat případný větší zájem o stavební pozemky. Také se zvýší atraktivita území s ohledem na jeho rekreační využití. Počet obyvatel má vzrůstající trend, a lze předpokládat pokračující nárůst počtu obyvatel i v příštím desetiletí, vzhledem k atraktivní poloze obce v rozvojové ose.

V současnosti pozorujeme v obci nárůst počtu obyvatel, a to relativně stabilní, což je patrně dáno polohou v hodnotné krajině s dobrou dostupností díky železniční dopravě a dobrými rozvojovými předpoklady. Řešené území je z hlediska dopravní dostupnosti do okolí vhodně napojeno na silniční a železniční dopravu. Obcí prochází silnice II/121 spojující nadřazená sídla Votice (cca 4 km severovýchodním směrem) a Sedlec-Prčice (rovněž cca 4 km, jihozápadním směrem), dále směr Milevsko. Hlavní železniční trať prochází napříč územím od severu k jihu. Realizace železničního koridoru a dálnice výrazně ovlivní veškerý rozvoj území. Zvýší se tím atraktivita obce díky zkvalitnění a zrychlení dostupnosti k nadřazeným centrům. Z výše uvedeného lze předpokládat nárůst počtu obyvatel.

Plocha Zm2-1 je svým rozsahem minimální a z pohledu její polohy zcela nekonfliktní. Plocha Zm2-1 s ohledem na malý plošný rozsah a polohu v území, není ve střetu s žádnou z identifikovaných přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot. Plocha Zm2-1 nemůže mít žádný vliv ani na ochranu urbanistického, architektonického či archeologického dědictví, je vymezená v přímé vazbě na stávající zastavitelnou plochu a zastavěné území, mimo urbanisticky cenná území, mimo území a stavby s památkovou ochranou i mimo území s archeologickými nálezy I. anebo II. kategorie. Stejně tak nebude mít vymezení ploch žádný negativní vliv na krajinný ráz.

Plocha Zm2-2

Pozemky parc.č. 1121/25 a st. 205 v k.ú. Amoštovice, obec Heřmaničky

Číslo jednací: 1121/25 a st. 205 v k.ú. Amoštovice, obec Heřmaničky