

ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍ PLÁN BRANIŠOV



TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Záznam o účinnosti

Vydávající správní orgán: Zastupitelstvo obce Branišov	starosta obce: Ing. Petra Voborská podpis:
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Ing. Miroslav Sládek Podpis:	Otisk úředního razítka pořizovatele
Datum nabytí účinnosti:	

Projektant:
smrkarch s.r.o.
Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice
Ing. arch. David Smrčka,
autorizovaný architekt ČKA, 04629

II. Odůvodnění územního plánu	4
II.a. Proces pořízení ÚP	4
II.b. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, včetně vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů.....	4
II.b.1. Přezkoumání souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	4
II.b.2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	7
II.c. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	7
II.d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	8
II.e. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	8
II.e.1. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů: Chyba! Záložka není definována.	
II.f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	8
II.g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona	8
II.h. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	8
II.i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty	8
II.j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	12
II.k. Vyhodnocení splnění požadavků zadání.....	12
II.l. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje dle §43 odst. (1) stavebního zákona a odůvodnění potřeby jejich vymezení	12
II.m. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	12
II.m.1 Zemědělský půdní fond (ZPF).....	12
II.n. Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění	14
II.o. Vyhodnocení připomínek.....	14
II.p. Úprava dokumentace po veřejném projednání	14
II.q. Údaje o počtu listů odůvodnění ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části	14

Vysvětlivky užitých zkratk:

<i>ÚP -</i>	<i>územní plán</i>
<i>ZÚR -</i>	<i>Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění jejich platných aktualizací</i>
<i>PÚR –</i>	<i>Politika územního rozvoje, v aktuálním znění</i>
<i>ZPF -</i>	<i>zemědělský půdní fond</i>
<i>PUPFL –</i>	<i>pozemky určené k plnění funkcí lesa</i>
<i>VPS -</i>	<i>veřejně prospěšné stavby</i>
<i>VPO -</i>	<i>veřejně prospěšná opatření</i>

II. Odůvodnění územního plánu

II.a. Proces pořízení ÚP

O pořízení změny č. 4 Územního plánu Branišov rozhodlo Zastupitelstvo obce Branišov usnesením č. 5/4/2024. Zastupitelstvo obce rozhodlo, že změna územního plánu bude pořízena zkráceným postupem podle ustanovení §55a a §55b stavebního zákona a současně schválilo obsah změny územního plánu.

Projektantem předmětné ÚPD je společnost smrkarch s.r.o., Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice, hlavním projektantem je Ing. arch. David Smrčka.

Pořizovatelem změny územního plánu je Obecní úřad Branišov.

Na společném jednání ze dne 25.3.2025 byla projednána a vyhodnocena stanoviska, následně byly přijaty návrhy k úpravě. Tyto byly projednány Zastupitelstvem a schváleny usnesením č. 9/2/2025 veřejného zasedání Zastupitelstva obce Branišov konaného dne 28.4.2025. Následně byly projektantem zpracovány úpravy dle výpisu ze zápisu č. 2/2025.

Opakované společné jednání se konalo dne 16.10.2025.

Dotčený orgán ochrany přírody upozornil na nesoulad s nadřazenou dokumentací kraje. Tedy došlo k podstatné úpravě Návrhu. Pořizovatel vyvolal druhé projednání dne 15. prosince 2025. Do termínu 30. prosince došlo 10 stanovisek a jedna připomínka.

Vyhodnocení stanovisek provedl pořizovatel s určenou zastupitelskou dne 2. ledna 2026.

Nadřazený orgán ÚP dne 8. ledna 2026 upozornil na nedostatky, a proto je pořizovatel spolu se zpracovatelem odstranil a požádal o nové stanovisko NOUP. Kladné stanovisko NOUP o odstranění obdržel dne 5. března 2026.

Nic nebránilo tomu, že lze předložit Návrh ke schválení Zastupitelstvu obce.

II.b. Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, včetně vyhodnocení koordinace z hlediska širších vztahů

II.b.1. Přezkoumání souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje ČR v platném znění, tj. ve znění Aktualizace č. 1-7 a změn 8 a 9 určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, mezinárodních, nadregionálních a přeshraničních souvislostech, určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů a stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. V Politice územního rozvoje se vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území jednoho kraje, a dále stejně významné oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury.

Správní území obce se nachází v následujících plochách:

- rozvojové oblasti **OB10 České Budějovice**
- specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem
- specifické oblasti **SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření
- část území je nově součástí specifické oblasti **SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie

Jednotlivé změny věcného charakteru Změny č. 4 jsou velmi malého rozsahu a také svým obsahem nenarušují republikové priority a požadavky vyplývající z PÚR v oblastech OB10 a SOB9.

Dopady Změny č. 4 na specifické oblasti SOB10 a SOB11 lze těžko posoudit resp. nebudou posuzovatelé dokud nebudou připraveny podklady pro vymezení konkrétních oblastí a dokud nebude schválena příslušná legislativa.

Řešené území Změny č.4 nijak nekoliduje se záměry uvedenými v PÚR ČR a **Změna č. 4 je tedy v souladu s PÚR ČR.**

Územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28.8.2024. Podle §319 ods.5 zákona č.283/2024 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Dopady změny č. 4 ÚP nelze posoudit do doby vydání změny ÚRP, která jej uvede do souladu s požadavky výše uvedeného zákona.

Zásady územního rozvoje jsou územně plánovací dokumentací pro území celého kraje, která v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje, určuje strategii pro jejich naplňování a koordinuje územně plánovací činnost obcí.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (dále jen ZÚR JČK) – po vydání 4b. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 9.10.2025, tedy se zahrnutými aktualizacemi číslo 1, 2, 3, 4a, 4b, 5, 6, 7, 8, 9, 11 a 13 a po vydání rozsudku Nejvyššího správního soudu v Brně NSS 1As 15/2016.

Řešené území se nachází v Rozvojové oblasti České Budějovice - **OB10**. V rámci oblasti je žádoucí podporovat rozvoj obytných funkcí nejen po obvodu širšího centra Českých Budějovic, ale ve všech částech rozvojové oblasti, při minimalizaci negativních dopadů na přírodní, krajinné a urbanistické hodnoty území. Dále zde platí zásada na vymezování rozvojových ploch s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu.

Změna č.4 navrhuje rozvojové plochy pro bydlení malého rozsahu v návaznosti na zastavěné území a stávající infrastrukturu. Plochy jsou navrženy tak, aby doplňovaly ucelený tvar sídla a minimalizovaly dopad na ZPF.

Řešené území se dále nachází ve specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, na který nemůže mít Změna č.4 vliv.

Dále je území součástí krajiny s předpokládanou vyšší mírou urbanizace, což je reflektováno ve Změně č. 4, která navrhuje zastavitelné plochy navazující na stávající zastavěné území a na zemědělských půdách s nízkou třídou ochrany.

Před vydáním Změny č. 4 ÚP nabyla účinnosti aktualizace ZÚR 4b., která mění prvky ÚSES přečíslováním i úpravou grafiky. Prvky ÚSES regionální úrovně byly uvedeny do souladu dle poslední aktualizace ZÚR. Navazující lokální prvky ÚSES byly také aktualizovány, dle ÚAP reflektující ZÚR.

Ve výkresové části dokumentace Změny č. 4 jsou prvky ÚSES vyznačené zelenou barvou, jsou to prvky respektující ZÚR v aktuálním znění. Prvky, které jsou shodné v dokumentacích po Změně č. 3 i po Změně č. 4, nejsou zobrazeny. Prvky ÚSES, které se Změnou č. 4 ruší jsou ve výkresové části zobrazeny žlutou barvou. Z konkrétních záměru vymezených v aktualizaci 4b. ZÚR se řešeného území ÚP Branišov týkají prvky RBC 155, RBK 185 a RBK197.

Jmenovitý výpis prvků ÚSES s dalšími informacemi je níže v kapitole II.i.

Změna č.4 je v souladu se ZÚR JČK.

Na následující straně je vložen obrázek celého území ÚP Branišov se zakreslením všech prvků ÚSES rušených, nově vložených i těch, co se neměnily. Je tedy patrné, k jakým změnám došlo.

Územní studii krajiny Jihočeského kraje vymezuje oblast 17 – krajinná oblast Českobudějovická, ve které se nachází území ÚP Branišov. Cílovou kvalitou Oblasti 17 je přehledná zemědělská krajina s mozaikou různě velkých ploch různého využití. Zásady pro zachování cílových kvalit vyzdvihují zachování mozaiky různě velkých ploch, zachování stávajícího rázu a respektování estetické hodnoty krajiny.

V návaznosti na výše uvedené lze konstatovat, že nově navrhované plochy přímo podtrhují cílové kvality Oblasti 17. **Změna č. 4 je v souladu s ÚSK.**

Územní studie Metropolitní oblasti České Budějovice. Možnost využití MOCB byla schválena dne 7. října 2024 v souladu s § 67 odst. 2 stavebního zákona (z. 283/2021 Sb.) jako odborného podkladu pro pořizování územně plánovacích dokumentací.

Územní studie MOCB je rozdělena na dvě samostatné části – analýzu a návrh a zahrnuje tři základní tematické okruhy.

1. Dopravní infrastruktura
2. Urbanistický rozvoj
3. Přírodní a rekreační potenciál území

Z hlediska dopravní infrastruktury prochází územím ÚP Branišov navrhovaná trasa Západního okruhu pro odstranění tranzitní dopravy přes centrum Českých Budějovic. Další z navrhovaných opatření dopravní infrastruktury se týkají cyklistiky, konkrétně je navržena stezka vedoucí z Křtěnova do Českých Budějovic a z Holašovic do Branišova.

Branišov patří také do segmentu KM14 krajinné mozaiky Branišov – Lipí – Čakov. Tato mozaika je charakterizována vizuálně otevřenou zemědělskou krajinou prolnutou různě využívanými plochami. Zvláště ceněné je zde prostředí nivy Dehtářského potoka a rybníční krajiny.

Z hlediska odbornosti této studie, vypracováním a obsáhlostí je tato dokumentace vhodným podkladem pro vypracovávání územního plánu. Věcné změny řešené ve Změně č. 4 ÚP Branišov jsou malého rozsahu a soustředí se na řešení lokálních problémů. Nezasahují do navrhovaných plánu rozvoje dopravní infrastruktury, dopad na krajinnou mozaiku je veskrze pozitivní. Také nedojde k narušení zvláště ceněných krajinných prvků. V souvislosti s výše uvedeným je více než zřejmé, že **Změna č. 4 je v souladu s MOCB.**

II.b.2. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Návaznost širších vztahů není zaručena z důvodu nabytí účinnosti aktualizace č. 4b ZÚR, kde došlo ke změně prvků ÚSES a ty byly zaneseny do řešené změny. Byl vypuštěn koridor RBK 0 a nově byl vymezen RBK 185 a RBK 197. RBC 0 bylo nově nahrazeno prvkem RBC 155 nového vymezení. Také navazující prvky lokální úrovně jsou změněné. Detailní popis změn je v kapitole komplexního zdůvodnění. Grafické znázornění změn je zobrazeno výše.

Z hlediska širších vztahů nebudou jednotlivé prvky ÚSES navazovat, dokud nebudou ÚP okolních obcí uvedeny do souladu se ZÚR. Nejedná se o problém na straně obce Branišov, zajištění návaznosti uvedených prvků ÚSES je na straně obce Dubné, obce Litvínovice a města České Budějovice.

Změna č. 4 z pohledu věcných změn nemá vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů, řešené změny jsou uvnitř území a nezasahují do sousedících lokalit.

II.c. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 4 navrhuje dvě nové a rozšiřuje dvě stávající plochy určené k výstavbě na vhodných místech – v okrajových částech zastavěného území, kde doplňuje stávající zástavbu.

Úkoly územního plánování jsou splněny zejména prověřením navržených změn a jejich vlivu na životní prostředí a rozvoj obce.

Změna č.4 vymezuje pouze malé zastavitelné plochy sloužící nezbytnému rozvoji obce a je tedy v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

II.d. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č.4 je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění.

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

K návrhu Změny ÚP byla vydána souhlasná stanoviska vyjma stanoviska Magistrátu města požadující úpravu textové části, která byla zpracována.

II.f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Dle stanoviska Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví Krajského úřadu uvedený návrh změny č. 4 územního plánu Branišov nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu. V řešeném území předloženého návrhu změny č. 4 ÚP v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody, se nenachází žádná EVL ani PO.

Orgán ochrany přírody neusiloval o samostatný proces SEA

II.g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území není zpracováno, viz kap. II.f.

II.h. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů území na udržitelný rozvoj území není zpracováno, viz kap. II.f.

II.i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty

V rámci Změny č.4 jsou oproti stávajícímu ÚP nově vymezeny dvě zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití. Jedná se o **plochy bydlení individuální** s označením **BI** na západním okraji sídla - **Z.20** a **Z.21**. Plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající zastavěné plochy určené rovněž pro bydlení a přirozeně tak rozšiřují intravilán obce. Směrem na sever od zmíněných ploch jsou vymezeny **plochy zeleně ostatní - zeleň soukromá Z.22a** a **Z.22b**, které budou tvořit pozvolný přechod mezi zástavbou a volnou krajinou. Možný způsob jejich využití předpokládá vznik soukromých zahrad k rodinným domům, které mohou být oploceny, ale není na nich přípustná výstavba. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu je umožněno z jihu.

Dále Změna č. 4 řeší rozšíření dvou stávajících zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, **plochy bydlení individuální**, v centrální části sídla (**Z.3**) a na jeho východním okraji (**Z.6**).

Plocha **Z.3** (č. poz. 356/6) je rozšířena směrem jižním na úkor plochy veřejné zeleně, která ale jako plnohodnotné veřejné prostranství v současnosti stejně neslouží. Část pozemku plochy zasahuje do

ochranného pásma chovu živočišné výroby. Vymezení plochy Z.3 je mimo toto ochranné pásmo. Mezi Z.3 a přilehlou plochou VU vzniká pruh zeleně. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu se předpokládá směrem ze severu.

Plocha bydlení individuální Z.6. ve východní části sídla je rozšířena na jihu o plochu o výměře 0,03 ha. Obsluha území bude shodná jako u celé plochy Z.6.

V návaznosti na vymezení nových zastavitelných ploch, které vyžadují vynětí ZPF (0,28ha), je navržena redukce plochy Z.5 o 0,28ha ve prospěch přilehlé plochy K.10 (Zeleň krajinná), která bude znamenat zachování ZPF jeho stávajícímu využití.

Všechny plochy bydlení individuální jsou navrhovány ve vazbě na stávající zastavěné území a jsou určeny především pro bydlení v rodinných domech. Nenavrhují se žádné rozsáhlé zastavitelné plochy, ale vždy plochy pro jeden, maximálně 2 rodinné domy, což je dáno minimální velikostí parcel pro jeden dům.

V textové části Změny č. 4 je doplněno přípustné využití plochy **občanské vybavení všeobecné**. Jedná se o jedinou plochu tohoto druhu v řešeném ÚP - v jižní části řešeného území. Nově je možné služební bydlení v rámci přestavby dvou již stojících staveb. Jedná se rovněž o jedinou plochu přestavby v rámci ÚP, která se nově dle platné legislativy nazývá plocha transformační - **T.1**. Dále byla plocha zrušena jako plocha asanace, jelikož asanace areálu už proběhla a ekologická zátěž byla průzkumem v r. 2018 vyloučena.

V textové části Změny č. 4 je dále doplněn regulativ nepřipustného oplocování pro plochy zemědělské všeobecné (AU) z důvodu narušování krajinného rázu a zachování prostupnosti krajiny, která je v české krajině zcela zásadní a jedinečná. Zřizování ohrazení pro chov a pastvu zvířat je přípustné. Struktura tradiční české krajiny je dělena na zastavěná sídla (města, obce, vesnice) a nezastavěné plochy volné krajiny. Ve volné krajině se dále nacházejí solitérní stavby nebo shluky staveb, tzv. samoty, které mají výrazně menší velikost než samotná sídla. Přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou často představují nezastavěné oplocené zahrady přiléhající těsně ke stavbám pro bydlení nebo zemědělství.

Volnou krajinu ve správním území obce Branišov lze rozdělit na tři základní typy dle jejího využití - zemědělská (zejména pole a louky), lesní a rybníční. Volnou krajinu dále protíná silniční a cestní síť, která spojuje jednotlivá sídla.

Tato pestrá mozaika jednotlivých typů urbanizovaného a neurbanizovaného prostředí a jejich jasné rozdělení vytváří specifický krajinný ráz, typický pro jihočeskou krajinu.

Správním územím obce Branišov v současnosti naplňuje všechny tyto atributy hodnotné krajiny, která vytváří kvalitní a estetické životní prostředí a úkolem územního plánu je toto prostředí chránit. Dalším úkolem územního plánování je stanovovat podmínky prostupnosti území.

Cílem doplnění regulativu stanovujícího nepřipustnost oplocování v rámci ploch zemědělských všeobecných (AU) je zachování maximální možné prostupnosti krajiny a zachování charakteru krajinného rázu, který je zcela odlišný v zastavěné části obce a ve volné krajině. Zatímco v intravilánu jsou jednotlivé parcely odděleny jasně definovaným oplocením, ve volné krajině, jak již název napovídá, nejsou jednotlivé parcely takto striktně ohraničeny. Naopak jsou zde voleny způsoby ohraničení, které přirozeně zapadají do daného krajinného rázu, jako jsou meze, stromořadí, remízky nebo prosté změny zemědělských kultur. V případě nutnosti ohrazení prostoru pro chovná zvířata na plochách pastvin pak různé typy subtilních ohradníků.

Zachování odlišného způsobu oddělování jednotlivých druhů pozemků v zastavěném a nezastavěném území je velice důležité pro čitelnost krajiny a orientaci v ní. Nejedná se o fenomény, které lze naprosto exaktně popsat a kvantifikovat, ale o částečně abstraktní pojmy, které je nicméně také velice důležité chránit, aby byla krajina srozumitelná pro její uživatele, tedy širokou veřejnost.

Stejně důležitým atributem je i prostupnost krajiny. Prostupnost nejen pro zvěř v rámci územního systému ekologické stability, ale prostupnost i mimo tyto vymezené koridory, o kterých lesní zvěř nemá nejmenší ponětí, a proto volnou krajinou putuje, jak se jí to zrovna hodí. I srnky postávající v dálce na louce představují jednu z hodnot naší krajiny, o kterou bychom neměli přijít. Nakonec se jedná i o prostupnost krajiny pro všechny občany, kteří zrovna netouží využít některou z mnoha značených a vymezených turistických cest. Pokud jejich pohyb v krajině nenarušuje hlavní zemědělský nebo lesnický účel dané plochy, mělo by být ve veřejném zájmu, aby byla volná krajina a přírodní bohatství naší země co možná nejvíce přístupné, aby mohli i další generace čerpat poznání přímo v terénu.

V opačném případě totiž hrozí, že se ocitneme v krajině, kterou budeme moci vnímat jen z jasně vymezených silnic a cest přes drátěné oplocení (to ještě v lepším případě, betonové ploty jsou smutným trendem dnešní doby). V takové krajině se nebude volně pást lesní zvěř a pro pohled na

srnky budeme muset navštěvovat zoologické zahrady. Taková volná krajina bude obtížně rozeznatelná od intravilánu, protože pohled na ní bude vždy lemován oplocením. Krajina ztratí svůj harmonický rytmus střídání urbanizovaného prostoru s tím neurbanizovaným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pro ochranu volné krajiny a zachování stávajícího estetického krajinného rázu ve správním území obce Branišov je v souladu s úkoly územního plánu nutné nepřipouštět oplocování pozemků v rámci ploch zemědělských. Pokud by se mělo jednat o oplocování jen konkrétních pozemků za specifickým účelem, je nutné konkrétní záměr prověřit změnou územního plánu.

V textové části Změny č. 4 je dále doplněn regulativ týkající se všech ploch s rozdílným způsobem využití, který nepřipouští možnost umístování FVE v nezastavěném území. Regulativ byl doplněn z důvodu zachování malebného krajinného rázu kolem sídla, který je jeho nespornou hodnotou. Územní plán připouští umístování FVE pouze v zastavěném a zastavitelném území a ideálně na střechách objektů.

Dále je v textové části doplněna informace o možné redukci návrhových ploch pro bydlení po uplynutí 3 let od vydání ÚP formou Zprávy o uplatňování, pokud nebude započata realizace využití dané plochy.

Úprava dokumentace po opakovaném veřejném projednání

Nová aktualizace ZÚR, která nabyla účinnosti 9.10.2025 mění prvky ÚSES, což musí být zohledněno v každém nově vydávaném ÚP tak, aby byly obě dokumentace v souladu.

V kapitole II.b je vložen obrázek celého území ÚP Branišov se zakreslením všech prvků ÚSES po Změně č. 3 a po Změně č.4. Je tedy patrné, k jakým změnám došlo.

Jmenovitě se v ploše území ÚP Branišov jedná o následující regionální prvky:

- Regionální biokoridor RBK 0 mění svou trasu a je nově rozdělen na úseky:
 - RBK 185 – regionální biokoridor Vrbenské rybníky – U lesa
 - RBK 197 - regionální biokoridor U lesa - Bagr
- Regionální biocentrum RBC 0 – U lesa také mění vymezení a má nové značení RBC 155

V návaznosti na změny ploch ÚSES na regionální úrovni byly změněny prvky lokální úrovně dle ÚAP. Jmenovitě se jedná o následující prvky:

- LBC 1783 změněno na LBC 953, vymezení je obdobné v rámci řešeného území, LBC je vloženo do RBK 185
- LBC 1784 změněno na LBC 952, vymezení je obdobné v rámci řešeného území, LBC je vloženo do RBK 185
- LBC 1785 změněno na LBC 951, vymezení nové, vloženo do RBK 185
- LBC 1788 změněno na LBC 950, vymezení je obdobné v rámci řešeného území, vloženo do RBK 197
- LBC 0254 má aktualizované vymezení
- LBC 0414 má aktualizované vymezení
- LBC 0413 redukováno, ve stejné lokalitě nově vymezen LBC 2004
- LBC 006 zrušen

U zbývajících lokálních biocenter a biokoridorů byly aktualizovány výmery – kap. I.e.2 (nově všechny plochy označují výměru v rámci řešeného území), jedná se o napravení stavu. Také byl doplněn LBK.0447, který v tabulce chyběl.

V úvodu kap. I.e.2 byl změněn zpracovatel Plánu místního ÚSES pro ORP České Budějovice. Původní plán vypracovával pan Wimmer, nový pan Aleš Friedrich.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území

může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

Úprava dokumentace po druhém opakovaném veřejném projednání

Po konzultacích s Krajským úřadem ohledně Stanoviska k 2. opakovanému veřejnému projednání došlo ke změně grafického vyjádření měněných prvků ÚSES.

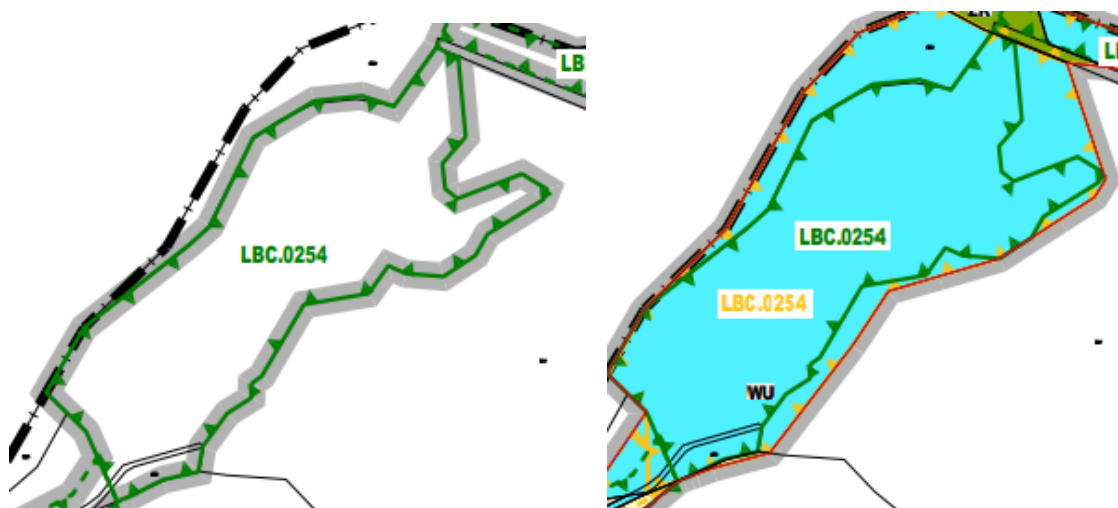
Původně byl v Hlavním výkresu zobrazován pouze nový stav prvků ÚSES, tyto prvky byly ohraničeny křivkou řešeného území. V koordinačním výkresu bylo jasně patrné vymezení nových i neměněných prvků. Ostatní prvky ÚP zde jsou vyznačeny.



Výřez Koordinačního výkresu pro druhé opakované veřejné projednání

Zobrazením změny prvků ÚSES v původní variantě pro druhé opakované projednání nemohlo dojít nepochopením k poškození ničích zájmů, jelikož chybějící znázornění rušených prvků ÚSES nepřidává, ale naopak ubírá limity v území.

Pro správnost zobrazení jsou po úpravě zobrazeny prvky stavu nové – zelenou barvou a prvky stavu rušené – žlutou barvou. Oblasti, kde se nachází staré či nové prvky jsou ohraničeny křivkou řešeného území s červenou linkou. Pro správnost zobrazování jsou v těchto územích zobrazeny i barevné plochy prvků RZV. Také v odůvodnění byl aktualizován obrázek změn prvků ÚSES pro větší přehlednost.



Výřez části ÚP před a po úpravách

Dále byla dle stanoviska Magistrátu města ČB upravena kapitola I.d.2 v textové části. Původně popisované řešení likvidace odpadních vod není platné z důvodu vybudování nové ČOV.

II.j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 4 nedochází ke změně ve vymezení zastavěného území. Dochází k rozšíření zastavitelných ploch, které je logickým vývojem výstavby v obci.

II.k. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Návrh ÚP Branišov je zpracován v souladu se schváleným obsahem změny. Od obsahu změny se odchyluje v následujících bodech:

- Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení na parcelách č. 695 a 21/1 v k.ú. Branišov byl redukován tak, aby přirozeně navazoval na stávající zástavbu, ale stále umožňoval výstavbu rodinných domů. Zastavitelné plochy pro bydlení individuální byly na hranici s nezastavitelným územím doplněny plochami soukromé zeleně, které zajistí plynulý přechod mezi zástavbou a volnou krajinou, jak je tomu v celé severozápadní části sídla.
- Změna byla upravena ve smyslu Vyhlášky č. 157/2024 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, na základě které byla upravena barevnost grafické části a značení jednotlivých jevů, které nemají vliv na faktickou stránku územního plánu. Dále bylo upraveno názvosloví ploch přestavby, které jsou nově označeny jako plochy transformace.

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

Změnou č.4 se nevymezují záležitosti nadmístního významu.

II.m. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

II.m.1 Zemědělský půdní fond (ZPF)

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je zpracováno v souladu se zák. č. 41/2015Sb., kterým se mění zákon č.334/1992Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 388/1991Sb., o Státním fondu životního

prostředí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Pro jednotlivé BPEJ je uveden stupeň přednosti v ochraně a třída ochrany zemědělské půdy podle třídění zemědělských půd v ČR a tržní cena půdy podle Vyhlášky MF č. 393/1991 Sb.

V textové části jsou (v číselné závislosti na grafickou část) uvedeny lokality a jejich funkční využití, odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu celkem, odnětí půdy určené pouze pro zemědělské účely (pole, louky, pastviny, zahrady), zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek - BPEJ, základní hodnotový ukazatel, základní a snížená sazba a výše odvodu.

Odnětí půdy je sledováno jednak podle jednotlivých BPEJ, tak i podle účelu, pro který je odnímána. Výměry lokalit, uváděné v ha jsou odměřovány z mapových podkladů elektronicky.

Příklad kódu BPEJ:

5.53.11

| | | číselná kombinace skeletovitosti, expozice, sklonitosti a hloubky půdy

| | hlavní půdní jednotka (HPJ)

| klimatický region

Charakteristika půd v řešeném území vychází z Metodických zásad pro práci s mapovými podklady při bonitaci zemědělského půdního fondu.

Předpokládané zábory ZPF v důsledku řešení návrhu Změny č. 4 ÚP Branišov:

Číslo lokality	Způsob využití	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur		Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)	Zábor vyhodnocený v platné ÚPD (ha)	Zábor nový v rámci Změny 4
		orná půda	zahrada			
Z.3	Bydlení individuální	-	-	-	-	-
Z.6	Bydlení individuální	1,09		1,09	1,06	0,03
Z.20	Bydlení individuální		0,09	0,09	-	0,09
Z.21	Bydlení individuální	0,16		0,16	-	0,16
Zábor ZPF celkem		1,25	0,09	1,34	1,06	0,28
Vráceno do ZPF – redukce plochy Z.5						
Z.5	Bydlení individuální			2,51	2,79	- 0,28

V rámci změny č. 4 jsou navrženy dvě zcela nové zastavitelné plochy pro bydlení a dvě stávající plochy jsou rozšířeny. Na zemědělských půdách jsou navrženy zastavitelné plochy **Z.20** a **Z.21** a rozšíření plochy **Z.6**.

Plochy **Z.20** a **Z.21** jsou navrženy na západním okraji zastavěné části obce u silnice III/14322. Navazují na stávající výstavbu rodinných domů a přirozeně jí doplňují. Vzhledem k minimální možné velikosti stavební parcely v obci v rámci ploch bydlení individuální (800 m²/1000 m²) se předpokládá výstavba 1 rodinného domu na každé z navržených ploch. Poloha ploch v přímé návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu dává předpoklad k jednoduché a rychlé výstavbě bez nutnosti řešit komplikované možnosti napojení nebo vypořádávání se spoluvlastníky. Z toho důvodu jsou navržené plochy oproti ostatním plochám v rámci ÚP Branišov ideální pro bezprostřední výstavbu.

Rozšíření plochy **Z.6** na jejím jižním okraji je na úkor původně navržené plochy veřejné zeleně, takže se de facto nejedná o nový zábor, ale zábor, který byl schválený už v platné ÚPD. Protážení plochy až ke komunikaci lemující ji z jihu je přirozeným rozšířením této plochy v přímé návaznosti na zastavěné území obce.

Celkový zábor v rámci změny č. 4 je 0,28ha. Stejná plocha je navracena do ZPF redukcí plochy Z.5. ve prospěch plochy K.10 (Zeľň krajinná).

II.n. Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění

Stanoviska k opakovanému jednání změny č. 4 ÚP Branišov jsou souhlasná za MPO, KHS a HZS.

Ministerstvo obrany nemá připomínky za předpokladu zpracování vymezených území MO do textové a grafické části v souladu se stanoviskem MO. – Bylo zpracováno.

Krajský úřad Jihočeského kraje vydal souhlas za splnění podmínky upravení vymezení a číslování prvků ÚSES dle aktualizace 4b. ZÚR. – Bylo zpracováno.

Po druhém opakovaném projednání byl na základě Stanoviska Magistrátu města České Budějovice (odbor ochrany životního prostředí) opraven v textové části I.d.2 chybný způsob likvidace odpadních vod. Branišov má již vybudovanou ČOV.

Po druhém opakovaném vydal Krajský úřad stanovisko týkající se úpravy grafického zobrazení změn prvků ÚSES – bylo zpracováno. Následně bylo Krajským úřadem vydáno Potvrzení o odstranění nedostatků.

II.o. Vyhodnocení připomínek

Samostatný dokument *Návrh vyhodnocení připomínek* je přílohou č.1 Odůvodnění.

II.p. Úprava dokumentace po veřejném projednání

Došlo k aktualizaci prvků ÚSES dle ZÚR a ÚAP, výpis změn viz komplexní zdůvodnění.

V návrhu změny územního plánu bylo zohledněno stanovisko Ministerstva obrany ČR tj.

- v textové části odůvodnění změny územního plánu v kap. II.i byly doplněny nové odstavce pod nadpisem „Zvláštní zájmy ministerstva obrany“.
- v koordinačním výkresu byl doplněn následující text: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

II.q. Údaje o počtu listů odůvodnění ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje celkem 6 listů (oboustranně potisknuté str. 4-14)

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje tyto výkresy:

II.1.	Koordinační výkres	m 1 : 5000
II.2.	Širší vztahy	m 1 : 50000
II.3.	Výkres předpokládaného záboru půdního fondu	m 1 : 5000

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy. Součástí dokumentace je protokol z validačního nástroje.

Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k Návrhu změny č. 4 územního plánu Branišov



Vyhotoveno 31. října 2025 v součinnosti s určenou zastupitelkou.

V rámci opakovaného veřejného projednání návrhu změny ÚP Branišov byly podle § 97 stavebního zákona 283/2021 Sb. , uplatněny tyto připomínky:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM
stručný obsah uplatněných požadavků

PA — Jaukerovi Jan a Irena v termínu 31.10.2025

- p.č. 823 k.ú.Branišov u Dubného – vymezení území připomínkou
- nesouhlas se zákazem oplocení v plochách zemědělských všeob AU
- probíhající správní řízení o povolení oplocení bez Rozhodnutí
- stanovisko OREG ze dne 15.10.2025 KUIJK 33358/2025
- rozhodnutí MM ČB -SU/7278/2023-6 ze dne 3.7.2024 – rozpor UP
- hodnocení vlivu stavby na krajinný ráz – odkaz nikoliv doložení

NÁVRH ROZHODNUTÍ

Požadavky na úpravu dokumentace, požadavky na opakované projednání

NEVYHOVĚT – SE ZAMÍTÁ

Obec na problematiku oplocování zemědělských pozemků v krajině upozornila pořizovatele po společném jednání k Návrhu změny ÚP. Stanoviska DO k termínu 25. února 2025 byla Vyhodnocena a vydány Pokyny pro úpravu Návrhu. Tyto Pokyny pro zpracovatele byly odeslány 25. března 2025 a obsahovaly i tento problematický bod. Projektant tedy dle Pokynů upravil Návrh změny s odůvodněním:

.V textové části Změny č. 4 je dále doplněn regulativ nepřipustného oplocování pro plochy zemědělské všeobecné (AU) z důvodu narušování krajinného rázu a zachování prostupnosti krajiny, která je v české krajině zcela zásadní a jedinečná. Zřizování ohrazení pro chov a pastvu zvířat je přípustné.

ODŮVODNĚNÍ

Podstatnou úpravou Návrhu ÚP se rozumí takové úpravy, které by mohly mít dopad do hodnoty majetku vlastníků, a proto je žádoucí každou takovou novou úpravu náležitě projednat. Veřejný zájem se přímo nepromítá do seznamu veřejně prospěšných staveb nebo opatření. Zájem obce je zajistit takové podmínky, které vedou nejen pro rozšíření urbanizovaného území, ale i takové, které vedou k ochraně přírody a krajiny. Pohyb zvěře krajinou ztěžují oplocenky.

Pozemek p.č. 823 k.ú. Branišov u Dubného byl pozemkem zemědělským, leč majitel dlouho usiloval o změnu kultury v KN. To se mu po určité době povedlo, i když Obec s tímto převodem ve volné krajině nesouhlasila, **nebot' se jedná o velice velikou plochu 6,8126 ha !!!!!**

Protože řízení o povolení oplocení NENÍ rozhodnutím právoplatné a obsah stanoviska OREG z 15.10.2025 čj. KUJCK/33358/2025 jí není známo, není Obec vázána právoplatným správním aktem
Obec je v rámci samostatné působnosti oprávněna utvářet svou rozvojovou politiku, a to včetně regulací v užívání některých ploch. Pokud některý záměr vlastníků není v souladu s touto vizí, není důvod připomínce vyhovět. Obec sleduje veřejné zájmy (ochrana krajiny), a vyhovět všem záměrům vlastníků ve správním území obce nelze.

xx

Vyhotoveno 11. ledna 2026 v součinnosti s určenou zastupitelkou.

V rámci druhého opakovaného veřejného projednání návrhu změny ÚP Branišov byly podle § 97 stavebního zákona 283/2021 Sb. , uplatněny tyto připomínky:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM
stručný obsah uplatněných požadavků

P1 – Mášlovi Jakub Ing. a Nikola Ing. v termínu 30.12.2025

- vyjmout podmínku s termínem do 3 let od vydání změny č. 4 ÚP se započítím s přípravou realizace využití dané plochy

NÁVRH ROZHODNUTÍ
Požadavky na úpravu dokumentace, požadavky na opakované projednání

NEVYHOVĚT – SE ZAMÍTÁ

Obec na problematiku nepřipravování využití ploch k danému účelu upozornila pořizovatele po prvním kole projednávání pořizování změny ÚP. Tento problematický bod se opírá o znění §§ 106 a 107 NSZ:

.Návrhové plochy pro bydlení mohou být po uplynutí 3 let od vydání změny č. 4 ÚP redukovány formou Zprávy o uplatňování dle § 106 odst.1 stavebního zákona, pokud nebude do tohoto termínu započato s přípravou realizace využití dané plochy.

ODŮVODNĚNÍ

Podstatnou úpravou Návrhu ÚP se rozumí takové úpravy, které by mohly mít dopad do hodnoty majetku vlastníků, a proto je žádoucí každou takovou novou úpravu náležitě projednat. Veřejný zájem se přímo nepromítá do seznamu veřejně prospěšných staveb nebo opatření. Zájem obce je zajistit takové podmínky, které vedou k přípravě na realizaci záměrů a využití území pro daný účel. Příprava investic do území je časově zdlouhavá, neděje se okamžitě. Projektant tedy dle Pokynů upravil Návrh změny, avšak tato úprava Návrhu nebyla předmětem OVP (15.12.2025), a tedy podaná připomínka se netýká úprav nově uvedených, ale **podání připomínka se vrací o etapu zpět a tudíž k ní již dle § 103 odst. 3 NELZE přihlédnout**

