

# Zpráva o uplatňování územního plánu Branice za období 2022-2026 - NÁVRH

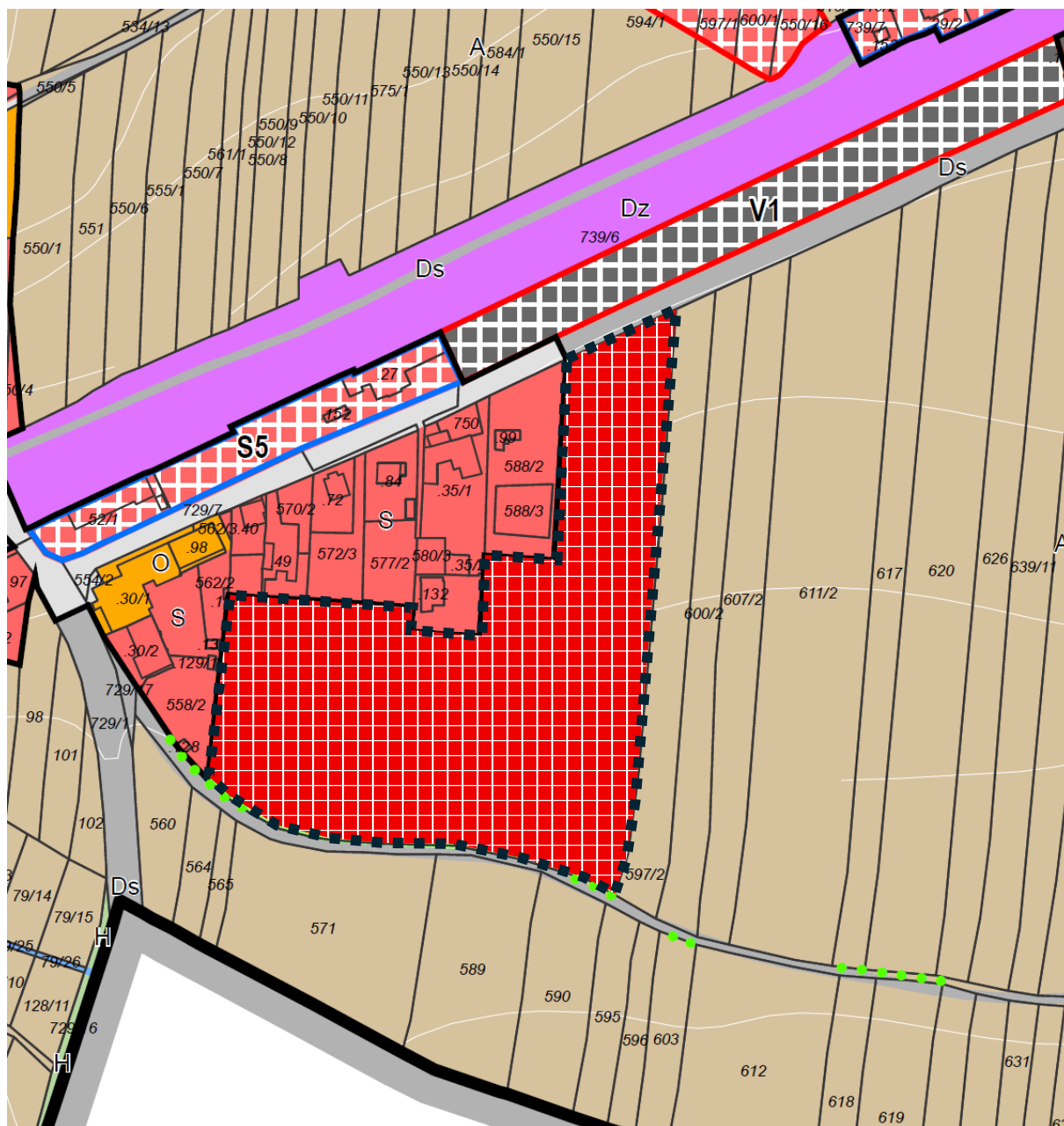
## a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,

1. Územní plán Branice je nyní v podobě zahrnující změny č. 1, č. 2. Původní ÚP na byl na účinnosti 27.4.2026, změna č. 1 nabyla na účinnosti dne 21.11.2018, změna č. 2 územního plánu nabyla na účinnosti dne 17.7.2021. Žádná z výše uvedených změny nebyla zaměřena na převedení územního plánu Branice do nového datového modelu pro tvorbu územních plánů.
2. **Současná podoba územního plánu tedy nevyhovuje po formální stránce, změna č. 3 navazující na tuto zprávu o uplatňování územního plánu Branice bude tedy požadovat převedení dokumentace územního plánu do aktuální podoby datového modelu pro tvorbu územních plánů (nyní Standard vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, verze 1.7.2024). V případě vydání 4. vydání bude použito toto aktuální vydání metodického pokynu MMR.**
3. **Pokud jde o osnovu textové části územního plánu, ta je stále ještě poplatný požadavkům stanovených prováděcími vyhláškami ke starému stavebnímu zákonu (tj. zákona č. 183/2026 Sb.), členění územního plánu Branice po vydání změny vyloučením z projednávaného návrhu zprávy o uplatňování již bude nutně respektovat požadavky přílohy č. 8 nového stavebního zákona (tj. zákon 283/2021 Sb., stavební zákon).**
4. Pokud jde o věcnou stránku územního plánu, bude řešeno na základě analýzy provedené určenou zastupitelskou a zástupcem pořizovatele následující:
  - **Bude aktualizována podkladní katastrální mapa k datu 30.9.2026.**
  - **Bude aktualizováno vymezení zastavěného území k datu 30.9.2026.**
  - **Primárně bude zachován rozsah zastavitelných ploch, nicméně lze v odůvodněných případech připustit i jejich redukci tam, kde jejich stávající využití není urbanisticky vhodné.**
  - **Byla provedena podrobná analýza vymezených zastavitelných ploch z hlediska jejich využitelnosti a vhodnosti, jedná se zejména o lokality S9, která je zastavěna, vymezen jako součást zastavěného území, S3 – není zastavěna, ponechat jako zastavitelnou plochu, S2 – není zastavěna, ponechat jako zastavitelnou plochu, S8 – zastavěno, vymezen jako součást zastavěného území, S6 – není zastavěna, ponechat jako zastavitelnou plochu, S7 – bude zahájena stavba, ponechat jako zastavitelnou plochu, S1 – zastavěno mimo 2 proluky, vymezen jako zastavěné území, S10 – zastavěna východní část, vymezen jako zastavěné území, západní část ponechat jako zastavitelnou plochu, S4 – již je přestavěno na objekty pro bydlení, vymezen jako stav, nikoliv jako transformační plochu, S5 - bude nadále vymezena jako transformační plocha pro bydlení, s výjimkou východní části, kde nádražní budova parc. č. -27 bude vymezena jako**

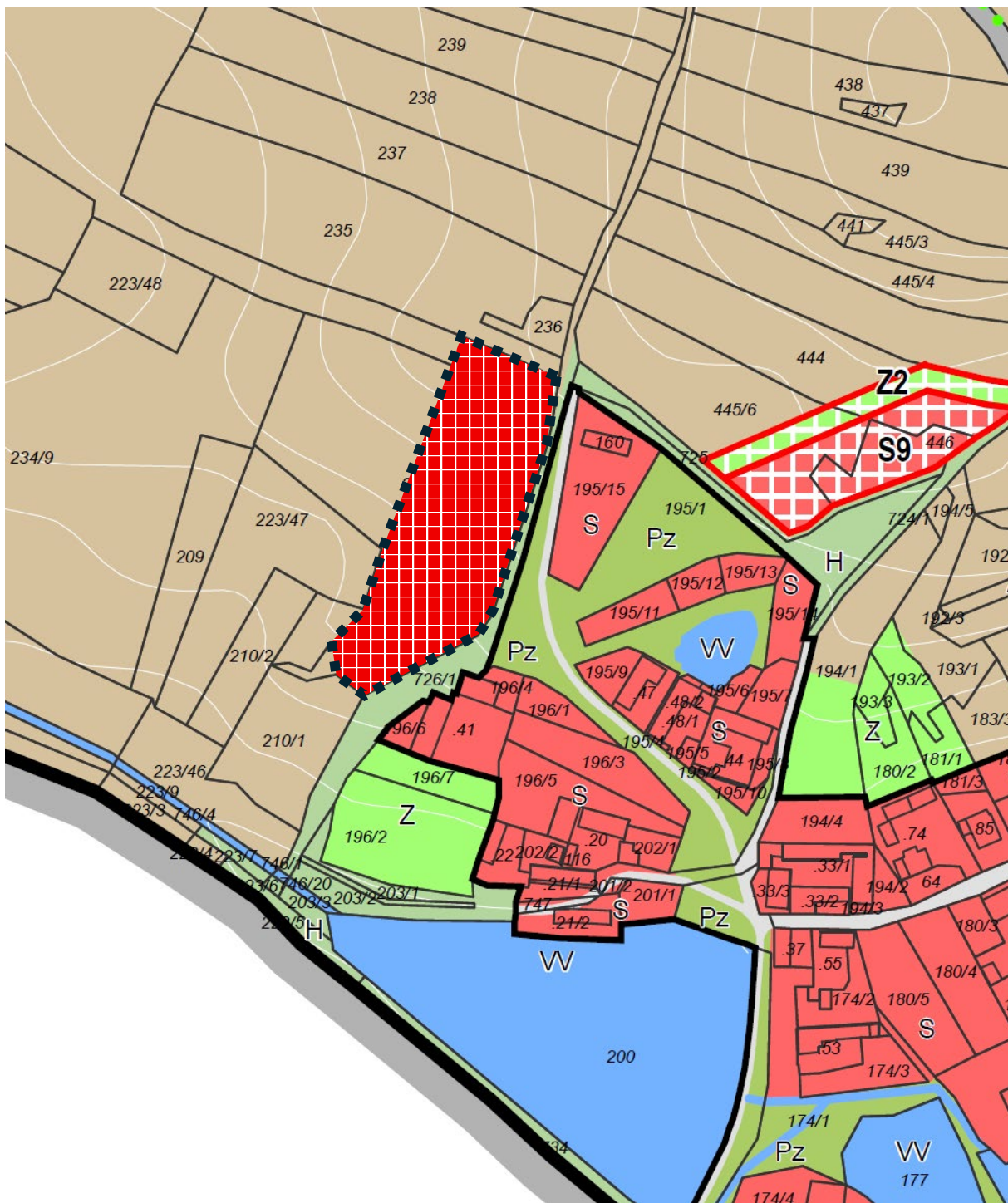
součást plochy dopravy železniční s připuštěním možnosti bydlení, které v této budově nyní již je realizováno.

- Primárně nebudou navrhovány nové zastavitelné plochy pro bydlení různých forem nad rámec stávajícího územního plánu, v případě žádostí konkrétních vlastníků nebo žadatelů budou tyto podněty individuálně posouzeny zpracovatelem změny územního plánu, bude zachována premisa, že případná adice nových zastavitelných ploch musí být vyrovnána vyřazením jiných, již konzumovaných zastavitelných ploch, nebo ploch, které budou vyřazeny pro svoji nevhodnost (urbanistickou nebo z hlediska ochrany životního prostředí nebo dlouhodobé vymezení bez snahy pozemky zainvestovat a zastavět).
- V rámci analýz nebyla konstatována potřeba dalšího vymezení nových zastavitelných ploch pro různé formy rekreace.
- V rámci analýz nebyla konstatována potřeba většího vymezení nových zastavitelných ploch pro veřejnou nebo komerční občanskou vybavenost. Stávající objekty a plochy občanského vybavení jsou víceméně adekvátní velikosti a významu sídla Branice v daném regionu.
- Změna nebude navrhovat žádné plochy pro novou výrobu, těžký průmysl, lehký průmysl, zemědělskou a lesnickou výrobu. Stávající plochy pro výrobu zůstanou zachovány, stejně jako návrhová plocha pro výrobu na jižní straně nádraží.
- Plocha technické infrastruktury „T1“ vymezená ve stávajícím ÚP pro novou centrální ČOV pro celé sídlo Branice zůstane zachována jako návrhová plocha technické infrastruktury, stávající plocha technické infrastruktury jižně od intravilánu sídla, kde je dnes umístěna vodárna, zůstane zachována, není potřeba plošného rozšíření.
- Stávající územní plán nevymezuje žádné plochy těžby a to zůstane zachováno. Mimo zastavěné a zastavitelné plochy bude zapovězena těžba a nebudou vymezovány žádné plochy pro tyto účely.
- Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy zůstane sjednocené vymezení ploch zemědělských všeobecných „AU“ bez dělení na plochy orné půdy a trvale travních porostů.
- Nebudou primárně navrhovány změny v krajině, stávající využití je vyhovující, není potřeba vymezovat další plochy smíšené nezastavěného území, plochy zeleně v krajině, aleje jsou již vymezeny, vysázeny a zůstanou zachovány, ani není potřeba vymezovat průlehy, suché poldry nebo další formy krajinných protipovodňových opatření.
- Změna obecně zakáže umístování větrných elektráren ve volné krajině.
- Solární elektrárny budou připuštěny formou fotovoltaických panelů na střeších budov, případně bude vymezena speciálně k tomu určená plocha výroby energie z obnovitelných zdrojů západně od intravilánu obce na obecních pozemcích parc. 234/4, 234/7 v k.ú. Branice [609307], případně dalších.

- Změna prověří v textové části v podrobnosti územního plánu možnosti řešení zvýšení bezpečnosti dopravy v sídle, např. zváží možnosti vybudování zpomalovacích jednostranných retardérů na vjezdu do obce.
- Bude zachován stávající systém 2 lokálních ČOV a individuálního čištění odpadních vod ve stávající zástavbě a především návrh nové ČOV jižně od centra sídla. Zvážit doplnění druhé ČOV pro východní část obce, resp. zvýšení kapacity stávající skupinové ČOV jižně od kulturního domu, prověřit vymezení tlakového vedení kanalizace na dnes navrhovanou ČOV, případně posun umístění plochy pro ČOV dále po toku Branického potoka směrem východním na pozemek parc. č. 590 v k.ú. Branice.
- Bude zachován stávající systém zásobování pitnou vodou včetně vymezené plochy stávající vodárny, bude počítáno s napojením všech zastavitelných ploch na veřejná vodovod, bude doporučeno zajištění zásobování pitnou vodou také centrální části sídla Branice.
- Z hlediska odpadového hospodářství bude zachován stávající systém odvozu odpadu do sousední obce Bernartice, nebude vymezován prostor pro umístění sběrného dvora ani jiných objektů technických služeb v sídle Branice.
- Bude nastavena prostorová regulace v rozsahu max. výšky stavby (tj. 8m pro částečně uspořádanou strukturu zástavby, 8m pro volnou strukturu zástavby a 10m pro areálovou strukturu zástavby). Stejně tak bude zachována prostorová regulace formou stanovení intenzity využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně a rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků dle stávající podoby územního plánu po vydání změny č. 1 a změny č. 2.
- Vymezená plocha veřejně prospěšných staveb pro ČOV zůstane zachována. Primárně nebudou vymezovány nové plochy s možností vyvlastnění.
- Nyní není stanovena etapizace, vzhledem k velmi uměřenému návrhu nových ploch nebude navrhována etapizace ani v rámci navazující změny č. 3 územního plánu Branice.
- Změna č. 3 vymezení novou zastavitelnou plochu na pozemcích parc. č. 591/4 v majetku obce Branice a dále změny funkční využití pozemků parc. č. 563/2 (Šimeček Jan a Šimečková Pavla), 567/2 (Černý Milan a Černá Kovářová Edita), 572/4 (Míka Jaroslav Ing.), 591/3 (Vošahlík Vít), 591/2 (Kofroňová Andrea) na východní okraji sídla jižně pod železnicí a nádražím dle obr. pod textem na následující straně, kdy přesný rozsah navrhované zastavitelné plochy bude předmětem řešení změny.
- Změna č. 3 pro výše popsanou nově vymezenou zastavitelnou plochu stanoví podmínku pořízení územní studie a uzavření plánovací smlouvy. Územní studie navrhne optimální parcelaci dané zastavitelné plochy (předpoklad 15-16 stavebních pozemků, kdy stavební pozemky na p.p.č. 591/4 budou dopravně napojeny nově navrženou komunikací na východním okraji), napojení jednotlivých stavebních pozemků na ČOV, na veřejná vodovod. Plánovací smlouvy stanoví vzájemné podmínky pro stavebníky a obce vč. stanovení benefitů pro Obec Branice.



- **Prověřit možnost vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na západním okraji sídla Branice v rozsahu pozemků parc. č. 234/4, 234/8 a 208 v rozsahu dle ilustrativního obr. pod textem, kdy vlastní vymezení této plochy musí být až součástí navazující změny územního plánu. Také zde v případě kladného prověření bude tato plocha podmíněna podmínkou pořízení územní studie řešící optimální parcelaci této zastavitelné plochy (předpoklad cca 6 stavebních pozemků), dopravní řešení (předpoklad vybudování veřejné komunikace na východním okraji dané lokality), vymezení veřejného prostranství – zeleně na ploše smíšeného nezastavěného území východně od této plochy, napojení jednotlivých stavebních pozemků na ČOV, na veřejný vodovod.**

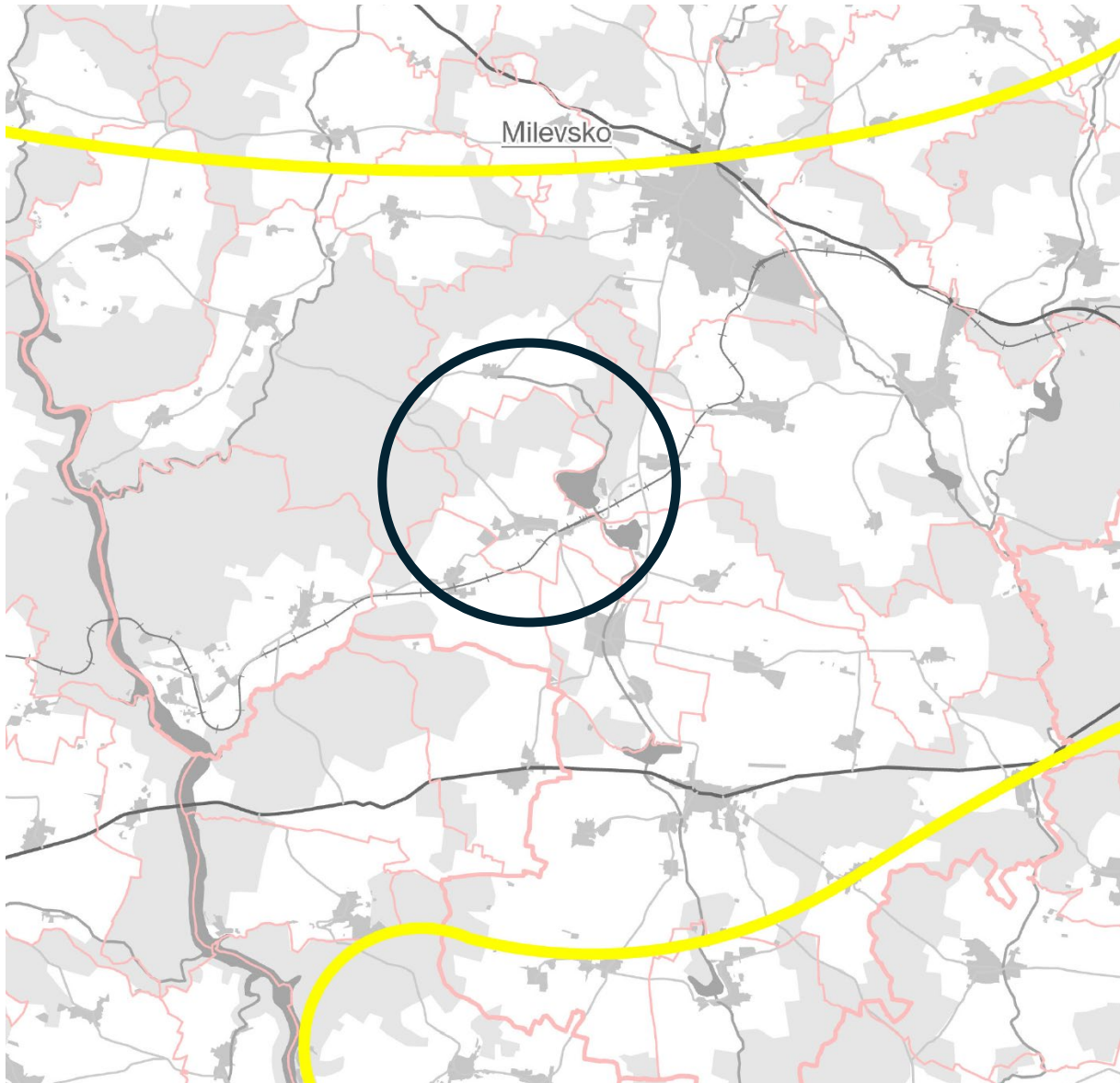


o **V dohodě s orgánem státní správy lesů bude stanovena podmínka pro umístování staveb hlavních a vedlejších ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa.**

5. Výše uvedené bude dále doplněno vypořádáním podnětů, které budou uplatněny k návrhu této zprávy o uplatňování.

## b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,

6. Na základě územně analytických podkladů Jihočeského kraje není nutné v rámci navazující změny územního plánu Branice řešit žádné konkrétně definované, viz výkres z Problémové výkresu, kdy správní území obce Branice není dotčeno žádným konkretizovaným problémem:



Obrázek 1: Výřez z Problémového výkresu, zdroj: Územně analytické podklady Jihočeského kraje, 6. úplná aktualizace, prosinec 2025, zpracoval Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje a územního plánování, oddělení digitální technické mapy a územně analytických podkladů

7. Na základě územně analytických podkladů ORP Milevsko je nutné v rámci navazující změny územního plánu Branice:

## 4 BRANICE

Počet obyvatel: 303

Rozloha správního území: 5,06 km<sup>2</sup>

Počet katastrálních území: 1

Počet částí obce: 1



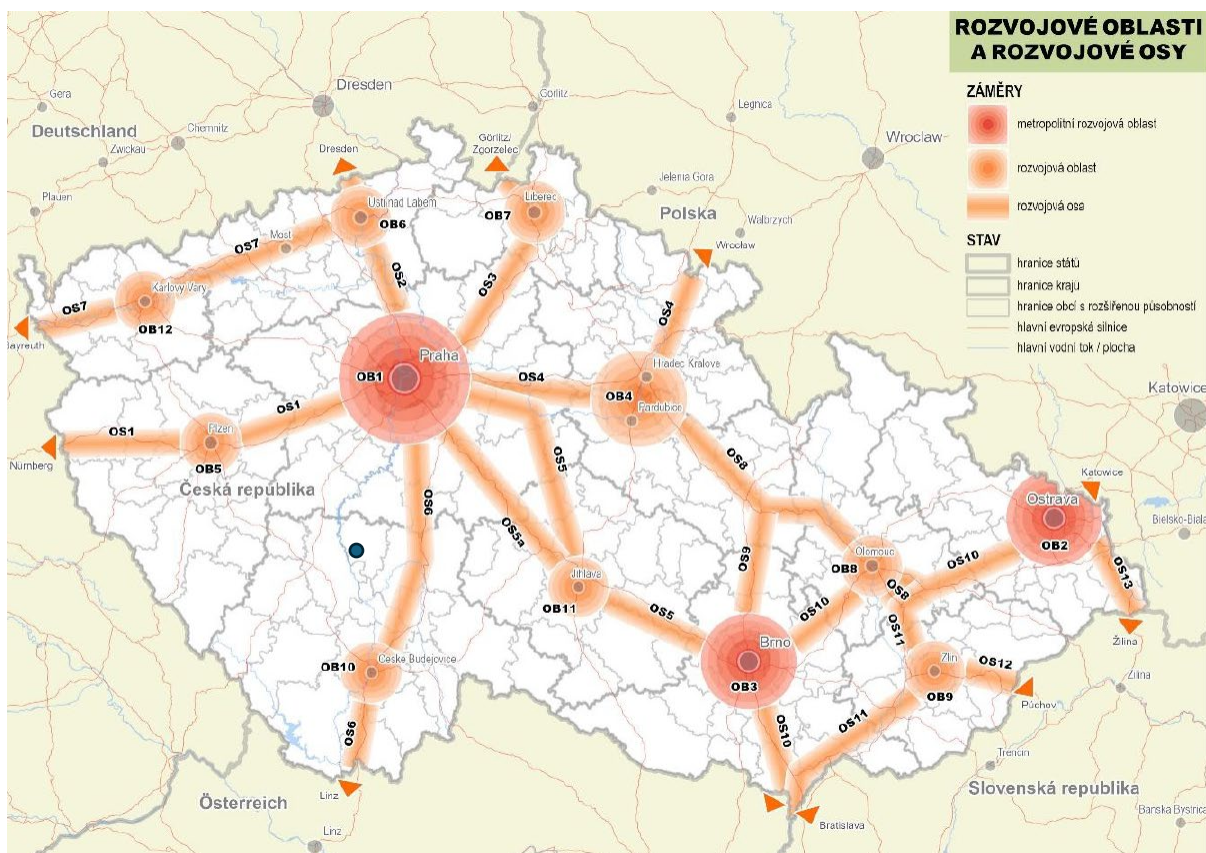
Obec Branice leží v okrese Písek v Jihočeském kraji. Převážnou většinu zástavby obce tvoří rodinné domky. Branice mají společné dějiny se Stehlovicemi. Do roku 1736 existovala Branická rychta, ke které patřily Stehlovice, Jickovice, Velká, Osek, Rukáveč, Jetětice, Kučeř, Květov.

- Urbanistické závady: nevyužitý potenciál plochy brownfield podél železniční tratě, je řešeno již stávajícím územním plánem jako plocha transformační a bude zachováno i v rámci řešení změny č. 3 územního plánu Branice.
- Přírodní hodnoty: památný strom – Branická lípa, NATURA 2000 (ptačí oblast Údolí Otavy a Vltavy), místo krajinného rázu (Rukáveč), ÚSES (lokální), BPEJ s I. a II. třídou ochrany, lesní plochy (zejména lesní komplexy Rukávečské obory) – všechny přírodní hodnoty včetně zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany budou respektovány v návrhu změny č. 3 územního plánu Branice.
- Kulturní hodnoty: architektonické hodnoty - kaple na pozemku parc. č. 159, kříž na pozemku parc. č. 547, kaple se zvoničkou na pozemku parc. č. 24, výklenková kaple sv. Saturnina na pozemku parc. č. 715/12, kříž na pozemku parc. č. 729/54 – všechny definované architektonické hodnoty budou respektovány v návrhu změny č. 3 územního plánu Branice.
- Civilizační hodnoty: dobrá dopravní obslužnost z hlediska vyjíždky, turistické trasy a cyklotrasy, veřejná občanská vybavenost – bez konkrétního dopadu na řešení změny č. 3 územního plánu Branice.
- Další hodnoty: naučná stezka Vejrovským zemanstvím, muzeum Vejrovské Zemanství č. p. 110, dětské hřiště, workoutové hřiště, víceúčelové hřiště, sportoviště a odpočinkové místo na pozemku parc. č. 578, místo setkávání, pergola, přístřešek na pozemku parc. č. 558/2, odpočinkové místo, posezení na pozemcích parc. č. 83/4 a 83/5, odpočinkové místo, posezení na pozemku parc. č. 174/1 – odpočinková místa a místa k setkání budou i nadále respektována návrhem změny č. 3 územního plánu Branice a pokud možnou budou vymezena jako plochy veřejných prostranství.

## c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,

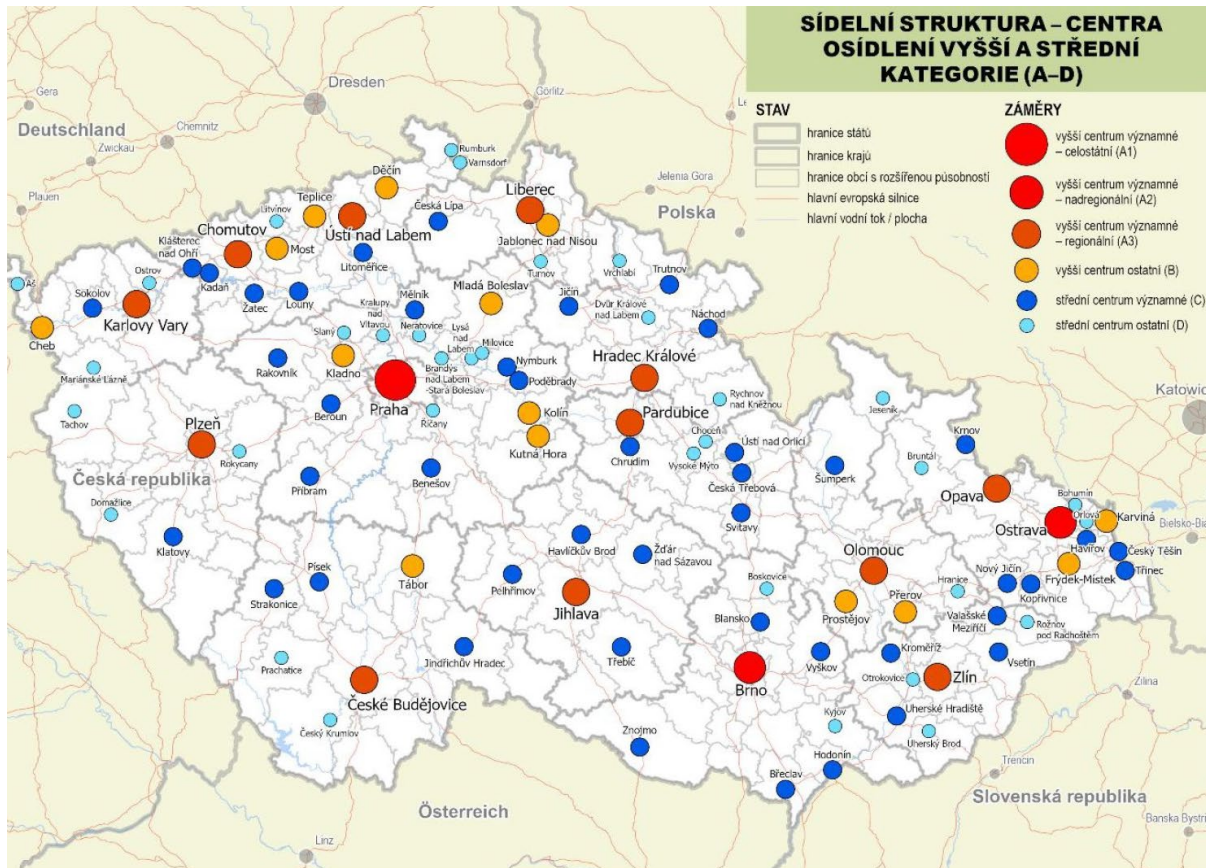
8. Z hlediska Politiky územního rozvoje můžeme konstatovat následující:

- V rámci změny č. 3 územního plánu Branice je nutné respektovat obecně stanovené celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. 2 politiky.
- Správní území obce Branice leží mimo vymezené rozvojové oblasti a rozvojové osy dle Politiky územního rozvoje ČR, viz schéma dále pod textem:

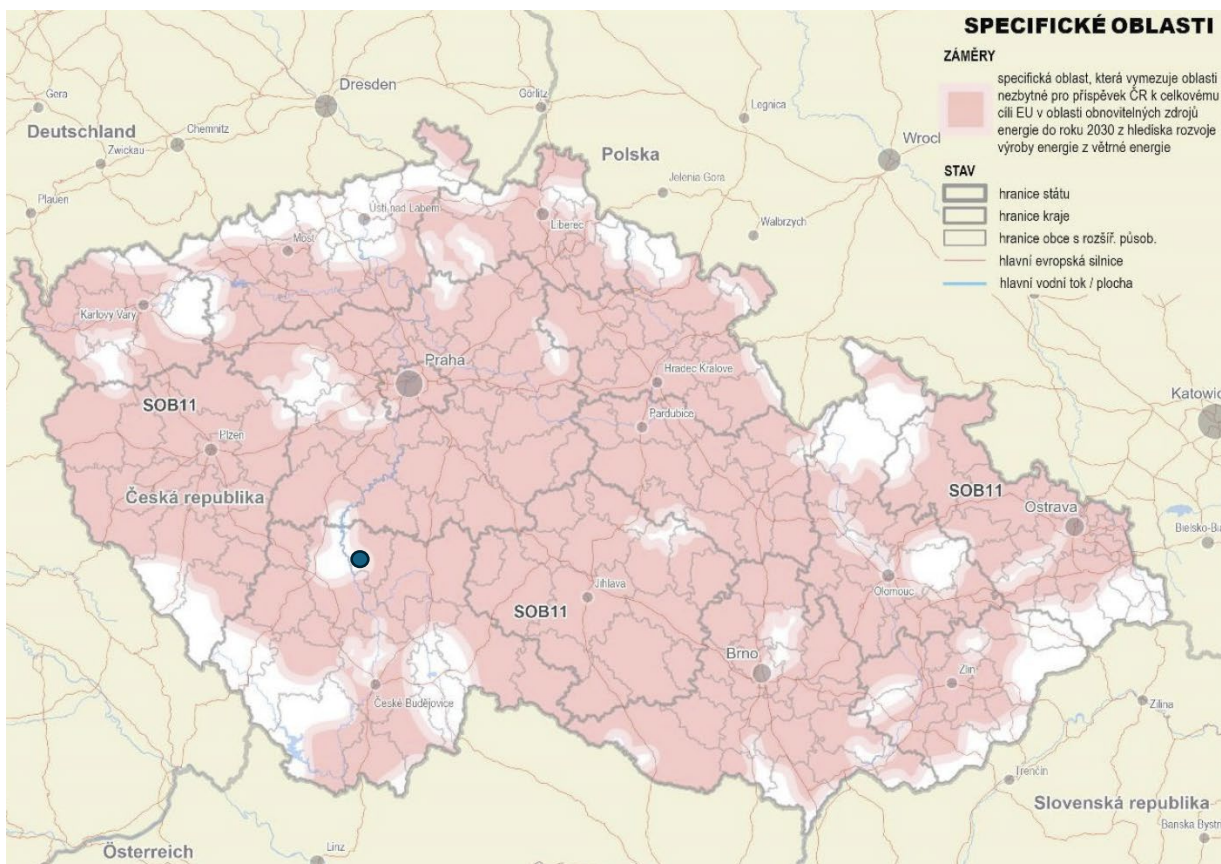
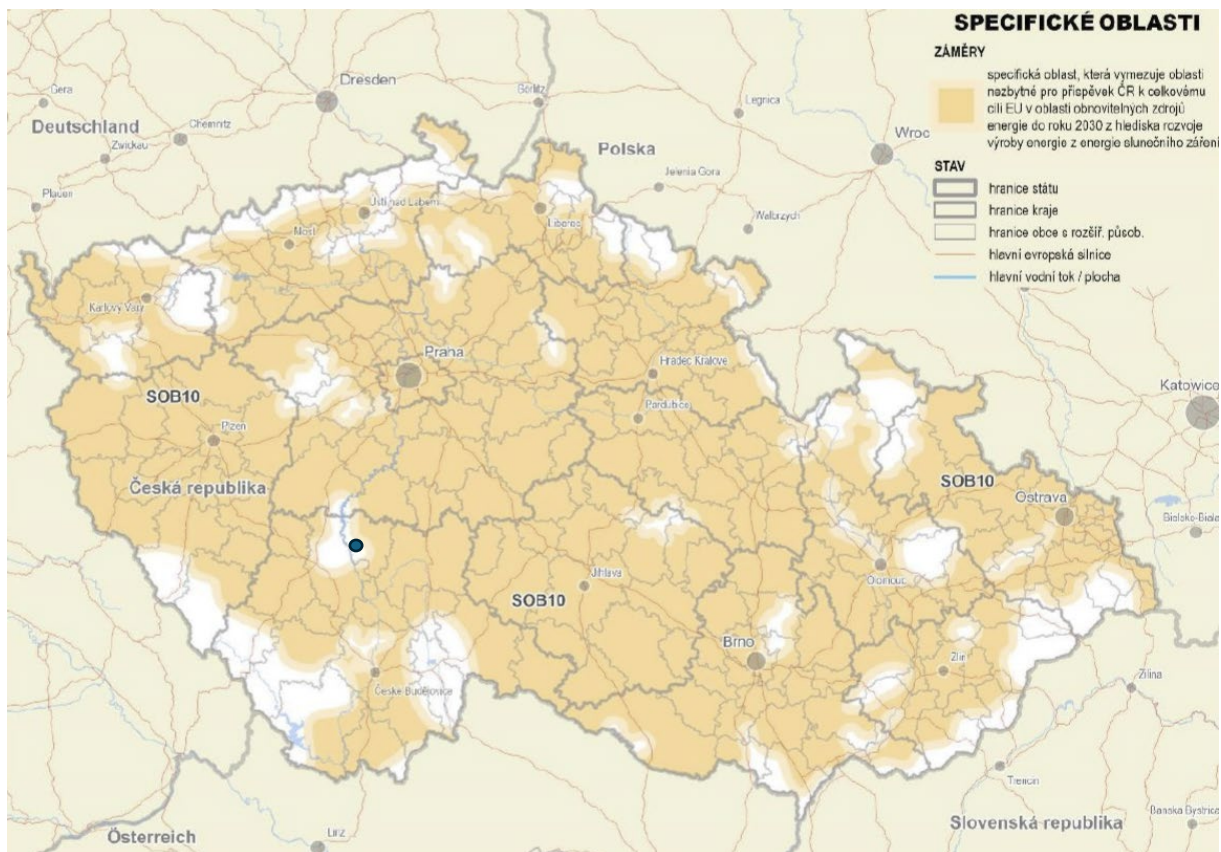


- Pokud jde o aktualizaci č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7.2.2024 č. 89, tato se týkala zrušení článku (180) a zrušení článku (198), kdy oba články se týkají průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe a nemají žádný dopad na správní území Obce Branice.
- Pokud se jedná o aktualizaci č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29.1.2025 pod č. usn. č. 64, zde se jedná o vymezení koncepce sídelní struktury České republiky, která je založena na hierarchickém systému 7 kategorií center osídlení, kdy se stanovují se následující kategorie center osídlení: vyšší významná (A), vyšší ostatní (B), střední významná (C), střední ostatní (D), nižší významná (E), nižší ostatní (F) a malá (G), kdy sídlo Branice

není řazeno do žádného typu center osídlení, nejbližším centrem osídlení jako vyšší centrum ostatní (B) je město Tábor, blízkým středním centrem významným (C) je město Písek, opět viz schéma dále pod textem:

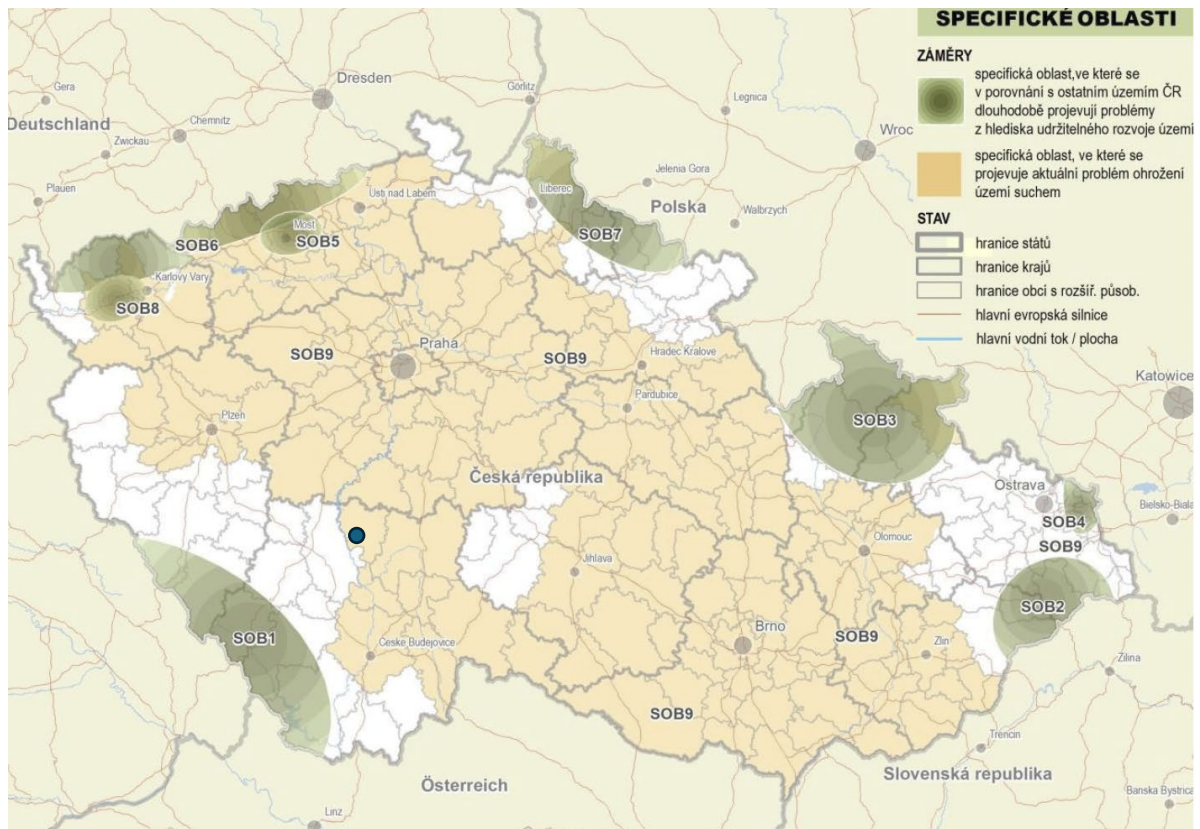


- Pokud se dále jedná o vymezení specifické oblasti „SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření“, můžeme konstatovat, že správní území obce Branice s ohledem na polohu v blízkosti velmi přírodně cenného soutoku řek Vltava a Otava leží mimo této specifickou oblast.
- Pokud se dále jedná o vymezení specifické oblasti „SOB11 Specifická oblast, 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“, také v tomto případě se nechá konstatovat, že Obec Branice není politikou územního rozvoje řazeno mezi lokalitu s preferovanou podporu realizace staveb spojených s rozvojem výroby energie z větrné energie, a to opět s ohledem na blízkost přírodně cenného soutoku řek Vltava a Otava a s tím spojeného nadregionálního biocentra a navazujících nadregionálních biokoridorů vedených podél Vltavy, viz obr. pod textem na následující straně.



- Pokud se jedná o specifickou oblast SOB9, tedy území, ve které se projevuje akutní problém ohrožení území suchem, také zde můžeme konstatovat, že správní území

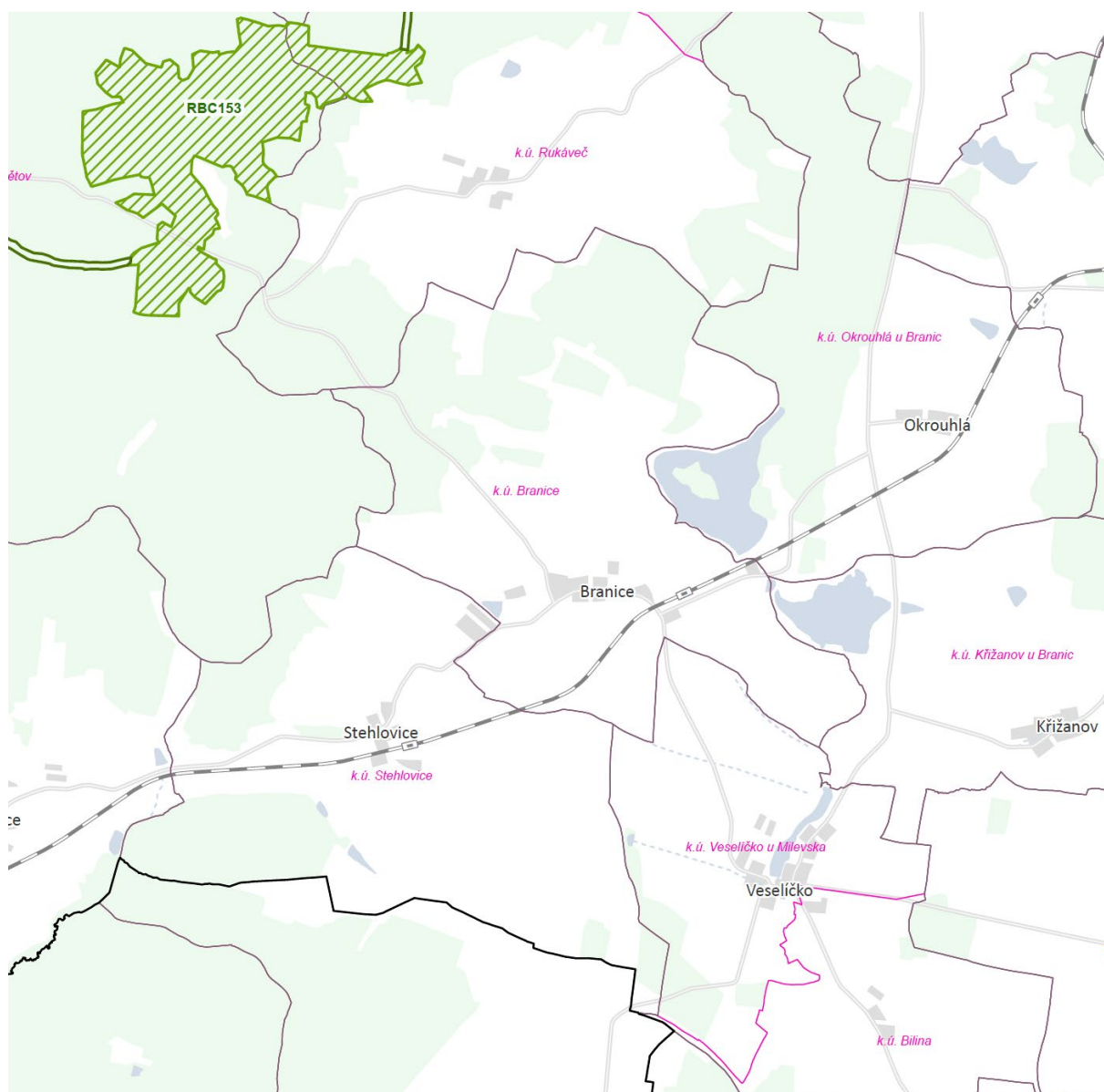
Obce Branice leží na hranici této specifické oblasti, nicméně, jedná se o správní území ORP Milevsko, tedy správní území Branice je řazeno do této specifické oblasti.



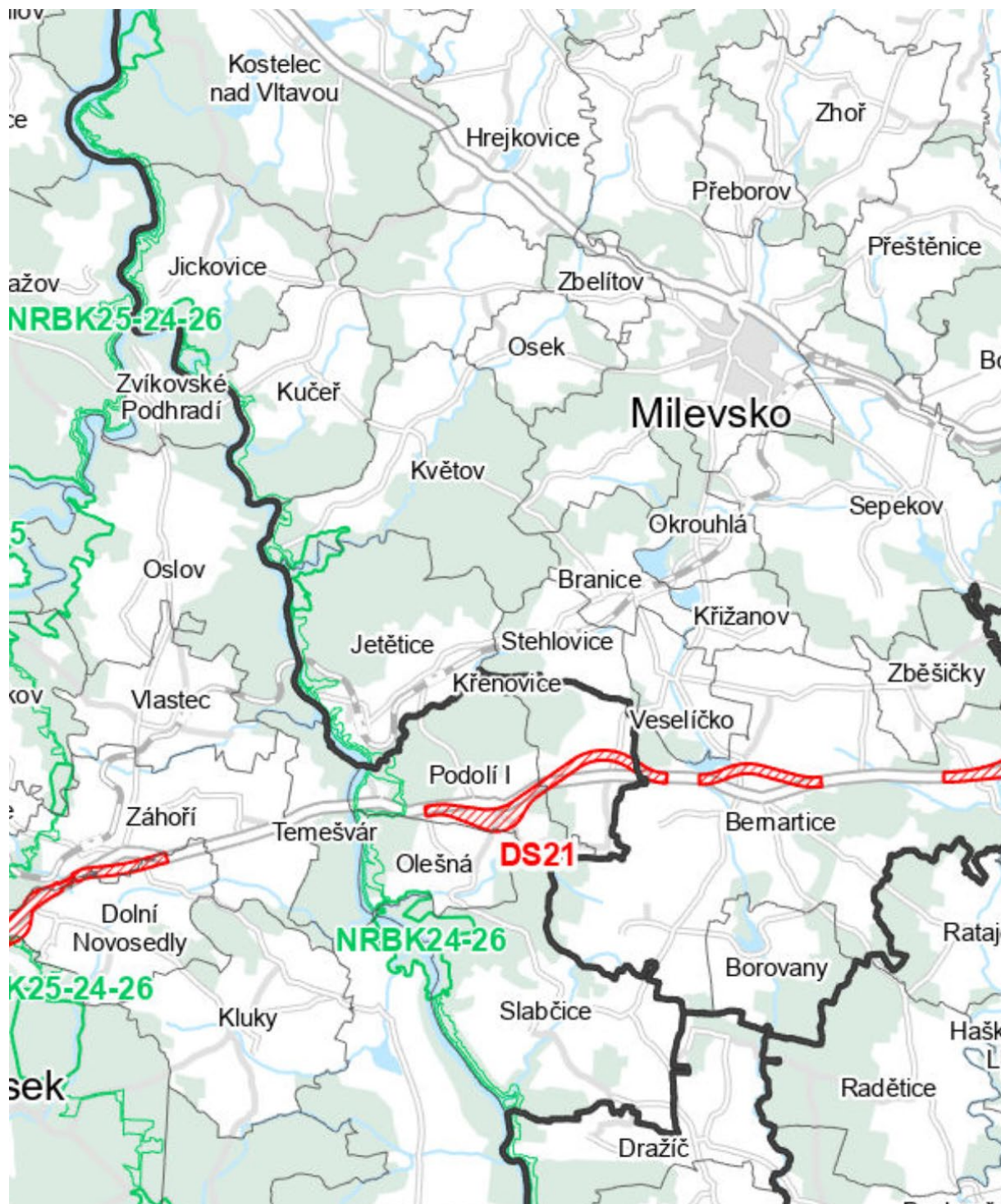
9. V rámci navazující změny bude územní plán uveden do souladu s aktuální podobou Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Jedná se zejména o promítnutí aktuální podoby nadregionálního a regionálního ÚSES a vymezení krajinných typů dle aktuální podoby zásad územního rozvoje.

- Správní území obce Branice se nachází mimo rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, s výjimkou upřesněné specifické oblasti SOB9, tedy specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, s těmito dále uvedenými zásadami pro územně plánovací činnost a rozhodování v území SOB9:
  - podporovat řešení směřující ke zvýšení retenční a infiltrační schopnosti krajiny, a to opatřeními v krajině podporujícími zpomalení, zadržování, ale také infiltraci povrchového odtoku (např. členění větších zemědělsky využívaných bloků, zachování či vytváření mozaiky orné půdy, trvalých travních porostů a lesů, využívání biotechnických opatření – meze, travnaté pásy, biopásy, polní cesty s doprovodnými stromořadími, remízy apod.),
  - podporovat řešení směřující k revitalizaci a renaturaci koryt vodních toků a niv, ve vhodných oblastech k obnově prameništ (např. obnova říčního ekosystému, mokřady, tůně, boční vodní nádrže a poldry, terénní deprese, vymezení ochranných vegetačních pásů pro trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlenou zeleň podél vodních toků a vodních ploch),

- podporovat, zejména při zpracování územních plánů, řešení vedoucí k využívání srážkových vod a hospodaření s nimi a k rozšiřování ploch sídelní zeleně v urbanizovaných územích sídel,
  - podporovat řešení směřující ke zvýšení odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, a to opatřeními v krajině podporujícími snížení rychlosti větru a jeho škodlivých účinků, zpomalení povrchového odtoku, zajišťujícími neškodné odvedení vod (např. větrolamy, biotechnická opatření – meze, travnaté pásy, biopásy, polní cesty s doprovodnými stromořadími, remízy, příkopy, průlehy, terasy, protierozní nádrže apod.),
  - při navrhování opatření respektovat nutnost zachování funkčnosti a celistvosti lokalit soustavy Natura 2000.
- Dále se ve správním území obce Branice nenachází žádné konkrétně popsané rozvojové záměry nadmístního významu, viz výřez z výkresu plocha a koridorů, včetně územního systému ekologické stability, na obr. pod textem, nejbližší je vymezené regionální biocentra RBC153 Rukávečská obora, ale i to je mimo správní území obce Branice :



10. Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem – současná podoba Územního rozvojového plánu není závazná pro územní plány města a obcí, nicméně se jedná o jednu z nadřazených územně plánovacích dokumentací, a proto tato zpráva o uplatňování obsahuje tento bod o existenci Územního rozvojového plánu. Nicméně z tohoto, byť i nezávazného dokumentu nevyplývají konkrétní požadavky na obsah zprávy o uplatňování územního plánu Branice za uplynulé období let 2021-2025, opět viz schéma dále pod textem:



11. Vyhodnocení z hlediska zajištění koordinace širších územních vztahů – jak je uvedeno výše, tato zpráva o uplatňování je pořizována po vydání původního územního plánu Branice, změny

č. 1 územního plánu a změny č. 2 územního plánu Branice. Datum nabytí účinnosti změny č. 2 je k 17.7.2021 a k této změny bylo vydáno kladné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování. Navazující změna č. 3 bude plně respektovat prvky ÚSES lokálního významu, vedení komunikací a vedení sítí technické infrastruktury tak, aby i nadále byla zajištěna návaznost všech prvků z hlediska širších územních vztahů.

## d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,

12. Na základě stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, č.j. KUJCK ...../2026 ze dne ..... **je/není** vyžadováno hodnocení navazující změny č. 3 územního plánu Branice na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000. Na základě stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, č.j. .... /2026 ze dne ....., **je/není** vyžadováno hodnocení vlivů navazující změny č. 3 územního plánu Branice na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (tzv. dokumentace SEA). Na základě výše uvedeného **BUDE/NEBUDE** součástí dokumentace navazující změny č. 3 územního plánu Branice posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 4 nového stavebního zákona.

## e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,

13. Na základě této zprávy o uplatňování bude pořízena změna č. 3 územního plánu Branice. S ohledem na očekávanou komplexnost změny nebude slučováno společně a veřejné projednání návrhu této změny. f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,

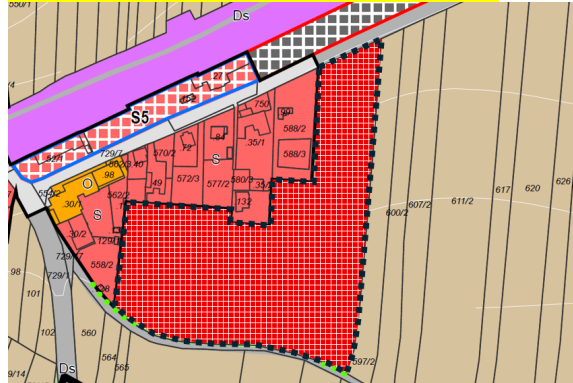
14. Pro všechny dále uvedené tabulky platí tyto definice použitých výrokových slov:

- „**RESPEKTOVAT**“ = zpracovat do návrhu navazující změny územního plánu dle požadavků daného stanoviska, odborného vyjádření, nebo jiné uplatněné písemnosti daného dotčeného orgánu, s náležitým odůvodněním, že se jedná o požadavek dle stanoviska toho konkrétního dotčeného orgánu, s uvedením datumu doručení a čísla jednacího, který byl plně zahrnut do schválené zprávy o uplatňování a do navazujícího zadání změny č. 11 územního plánu Branice.
- „**VYHOVĚT**“ = zpracovat do návrhu navazující změny územního plánu s náležitým odůvodněním, obvykle se jedná o záměry, které jsou v celospolečenském zájmu

nebo v zájmu obce a je zde tedy jednoznačná vůle tyto záměry zapracovat do změny územního plánu a následně po vydání této změny také realizovat.

- „**PROVĚŘIT**“ = analyzovat daný záměr zodpovědným projektantem změny a následně na základě odborné úvahy autorizované osoby a případě dalších specialistů (dopravní inženýrství, specialisté technické infrastruktury, specialisté na ÚSES, hodnotitel vlivů na ŽP, hodnotitel vlivů na udržitelný rozvoj území, atd.) buďto záměr zapracovat do návrhu změny s náležitým a důkladným odůvodněním toho, proč byl zapracován, a poté nechat prověřit stanovisky dotčených orgánů v rámci společného projednání návrhu navazující změny územního plánu, nebo naopak nezahrnovat záměr do výrokové části změny, ale v odůvodnění změny v kapitole „e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny“ jej stručně popsat s náležitým odůvodněním, proč není vhodné takovýto záměr zapracovat do výrokové části změny územního plánu a následně po případném vydání této změny jej realizovat.
- „**NEVYHOVĚT**“ = nezpracovat do návrhu navazující změny územního plánu, obvykle se bude jednat o požadavky, které jsou v rozporu s platnou zákonnou normou (např. návrh zastavitelných ploch na I. nebo II. třídě ochrany ZPF bez převažujícího veřejného zájmu, návrhy zastavitelných ploch ve speciálně chráněných plochách CHKO Šumava), nebo by byly v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (vypuštění záměrů Šumavské elektrické dráhy, například), nebo by byly v příkrém rozporu s požadavky obce na podobu změny územního plánu (např. rozsáhlé plochy pro novou výstavbu, pro nové bytové domy nebo pro rekreační apartmány).

15. Před zpracování návrhu této zprávy o uplatňování byly uplatněny tyto požadavky na změnu stávající podoby územního plánu Branice po vydání změny č. 10 s následujícím návrhem na vypořádání ze strany zástupce pořizovatele a určené zastupitelky v pravém sloupci tabulky dále pod textem:

ČÍSLO / AUTOR POŽADAVKU / DATUM Požadavky (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro zpracování návrhu změny
<p><b>01 / EDITA A MILAN ČERNÍ / 26.8.2025</b> Na pozemku parc. č. 567/2 v k.ú. Branice, dnes zahrada, požadujeme vymežit plochu pro plánovanou výstavbu novostavby rodinného domu, tedy vymežit jako plochu pro bydlení.</p>	<p><b>VYHOVĚT</b> <b>Je předmětem také požadavku obce na vymezení nové zastavitelné plochy dle bodu 4. této zprávy, vymežit jako novou zastavitelnou plochu pro bydlení v rozsahu celého polygonu dle obr. pod textem:</b></p> 

	Pozemek přirozeně navazuje na již zastavěné plochy severně a je již nyní využíván jako soukromá zahrada. Pozemek je dopravně přístupný od jihu a lze zde garantovat napojení jak na dopravní, tak i na sítě technické infrastruktury. Navíc se jedná a ucelený a komplexní záměr obce na vybudování ucelené rozvojové lokality přímo navazující na stávající zástavbu. Pozemek je veden na III. třídě ochrany ZPF a nehrozí zde konflikt s ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.
--	---

16. Během veřejného projednání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Branice byly uplatněny tyto dále uvedené požadavky dotčených orgánů:

ČÍSLO / AUTOR POŽADAVKU / DATUM	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ
Požadavky (kráceno pořizovatelem)	Pokyny pro zpracování návrhu změny

17. Během veřejného projednání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Branice byly uplatněny tyto dále uvedené požadavky občanů, oprávněných investorů, případně sousedních obcí a dalších subjektů:

ČÍSLO / AUTOR POŽADAVKU / DATUM	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ
Požadavky (kráceno pořizovatelem)	Pokyny pro zpracování návrhu změny

**Žlutě podbarvené pasáže v pravém sloupci tabulky mají charakter konkrétní pokynu pro zpracování návrhu navazující změny č. 3 územního plánu Branice.**

## g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

18. Na základě výše uvedeného není součástí této zprávy o uplatňování územního plánu Branice za uplynulé období let 2022-2026 podnět na změnu Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ani jiné nadřazené územně plánovací dokumentace.

### **Příloha:**

- Zadání změny č. 3 územního plánu Branice

**Rozhodnutí o pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Branice za uplynulé období let 2022-2026 bylo učiněno dne 16.9.2024 pod č. usn. 22/2/2024, kdy zastupitelé obce schválili zahájení pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Branice za uplynulé období.**

**Tento návrh zprávy o uplatňování byl projednán na jednání Zastupitelstva obce Branice dne 5.5.2025 pod č. usnesení 28/14/2025.**

**Následně byl projednaný návrh zprávy včetně zapracování požadavků vzešlých z veřejného projednání návrhu zprávy o uplatňování předložen k projednání a k případnému schválení dle ust. § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona zastupitelstvu obce Branice dne 1.7.2025. Zastupitelstvo obce Branice návrh předložené zprávy o uplatňování projednalo a přijalo usnesení č. 31/3/2025, kterým SCHVALUJE zprávu o uplatňování územního plánu Branice v uplynulém období 2022-2026.**

**v Branicích, dne 3.6.2026**

**Stanislav Češka, starosta obce Branice**

**Ing. arch. Radek Boček, zástupce pořizovatele**

# Zadání změny č. 3 ÚP Branice - NÁVRH

Toto zadání změny č. 3 územního plánu Branice je zpracováno v rozsahu dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu:

## a) vymezení řešeného území

1. Řešeným územním změny č. 3 územního plánu Branice bude celé správní území obce Branice. Do řešení změny č. 3 budou promítnuty detekované problémy k řešení dle Zprávy o uplatňování územního plánu Branice za uplynulé období 2022-2026 včetně požadavku na převedení územního plánu Branice do aktuální podoby datové modelu MMR pro tvorbu územních plánů, na převedení struktury textové části územního plánu do osnovy dle přílohy č. 8 nového stavebního zákon, včetně požadavků na aktualizaci podkladní katastrální mapa k datu 30.9.2026 a vymezení zastavěného území k datu 30.9.2026 a to si vyžádá řešit změnou č. 3 celé správní území obce Branice.

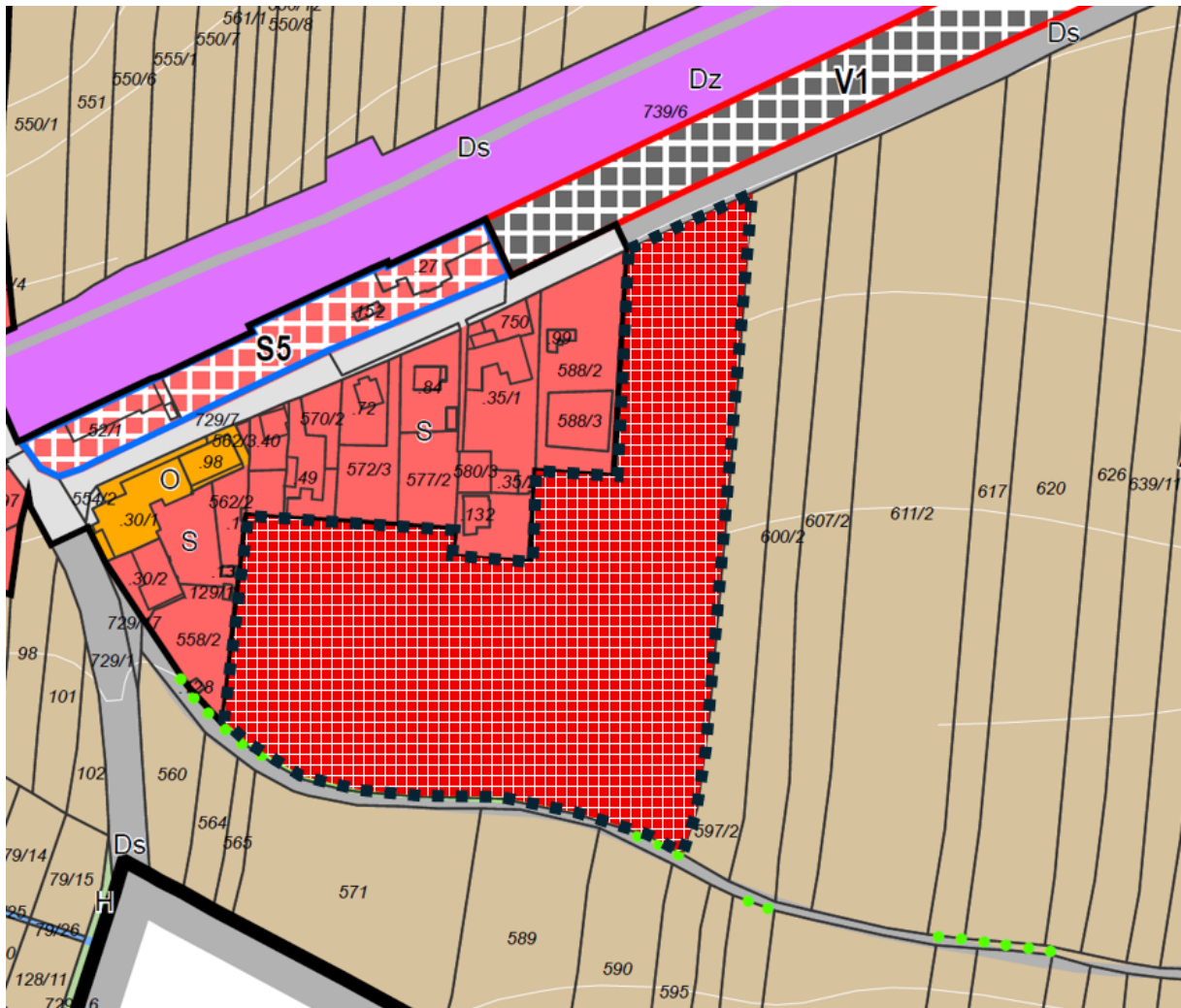
## b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

2. Změna č. 3 bude na základě návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Branice za uplynulé období let 2022-2026 korigovat stávající podobu územního plánu Branice takto:
  - a. **Změna č. 3 požaduje převedení dokumentace územního plánu do aktuální podoby datového modelu pro tvorbu územních plánů (nyní Standard vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 3. vydání, verze 1.7.2024). V případě vydání 4. vydání bude použito toto aktuální vydání metodického pokynu MMR.**
  - b. **Členění územního plánu Branice po vydání změny bude respektovat požadavky přílohy č. 8 nového stavebního zákona (tj. zákon 283/2021 Sb., stavební zákon).**
  - c. **Bude aktualizována podkladní katastrální mapa k datu 30.9.2026, bude aktualizováno vymezení zastavěného území k datu 30.9.2026.**
  - d. **Primárně bude zachován rozsah zastavitelných ploch, nicméně lze v odůvodněných případech připustit i jejich redukci tam, kde jejich stávající využití není urbanisticky vhodné. Byla provedena podrobná analýza vymezených zastavitelných ploch z hlediska jejich využitelnosti a vhodnosti, jedná se zejména o lokality S9, která je zastavěna, vymezen jako součást zastavěného území, S3 - není zastavěna, ponechat jako zastavitelnou plochu, S2 - není zastavěna, ponechat jako zastavitelnou plochu, S8 - zastavěno, vymezen jako součást zastavěného území, S6 - není zastavěna, ponechat jako zastavitelnou plochu, S7 - bude zahájena stavba, ponechat jako zastavitelnou plochu, S1 - zastavěno mimo 2 proluky, vymezen jako zastavěné území, S10 - zastavěna**

východní část, vymežit jako zastavěné území, západní část ponechat jako zastavitelnou plochu, S4 - již je přestavěno na objekty pro bydlení, vymežit jako stav, nikoliv jako transformační plochu, S5 - bude nadále vymezena jako transformační plocha pro bydlení, s výjimkou východní části, kde nádražní budova parc. č. -27 bude vymezena jako součást plochy dopravy železniční s připuštěním možnosti bydlení, které v této budově nyní již je realizováno.

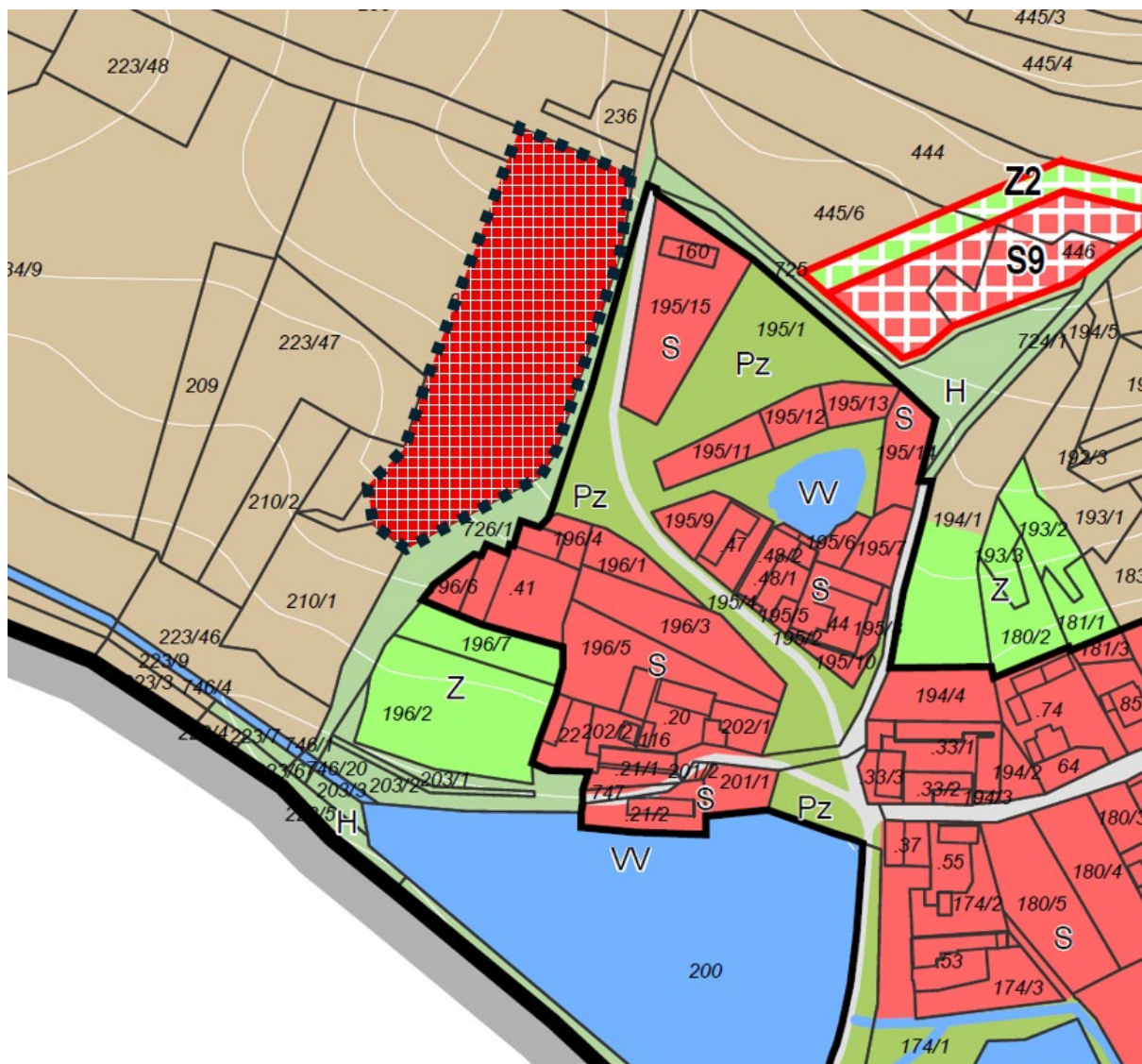
- e. Primárně nebudou navrhovány nové zastavitelné plochy pro bydlení různých forem nad rámec stávajícího územního plánu, v případě žádostí konkrétních vlastníků nebo žadatelů budou tyto podněty individuálně posouzeny zpracovatelem změny územního plánu, bude zachována premisa, že případná adice nových zastavitelných ploch musí být vyrovnána vyřazením jiných, již konzumovaných zastavitelných ploch, nebo ploch, které budou vyřazeny pro svoji nevhodnost (urbanistickou nebo z hlediska ochrany životního prostředí nebo dlouhodobé vymezení bez snahy pozemky zainvestovat a zastavět).
- f. V rámci analýz nebyla konstatována potřeba dalšího vymezení nových zastavitelných ploch pro různé formy rekreace.
- g. V rámci analýz nebyla konstatována potřeba většího vymezení nových zastavitelných ploch pro veřejnou nebo komerční občanskou vybavenost. Stávající objekty a plochy občanského vybavení jsou víceméně adekvátní velikosti a významu sídla Branice v daném regionu.
- h. Změna nebude navrhovat žádné plochy pro novou výrobu, těžký průmysl, lehký průmysl, zemědělskou a lesnickou výrobu. Stávající plochy pro výrobu zůstanou zachovány, stejně jako návrhová plocha pro výrobu na jižní straně nádraží.
- i. Plocha technické infrastruktury "T1" vymezená ve stávajícím ÚP pro novou centrální ČOV pro celé sídlo Branice zůstane zachována jako návrhová plocha technické infrastruktury, stávající plocha technické infrastruktury jižně od intravilánu sídla, kde je dnes umístěna vodárna, zůstane zachována, není potřeba plošného rozšíření.
- j. Stávající územní plán nevymezuje žádné plochy těžby a to zůstane zachováno. Mimo zastavěné a zastavitelné plochy bude zapovězena těžba a nebudou vymezovány žádné plochy pro tyto účely.
- k. Mimo zastavěné území a zastavitelné plochy zůstane sjednocené vymezení ploch zemědělských všeobecných "AU" bez dělení na plochy orné půdy a trvale travních porostů.
- l. Nebudou primárně navrhovány změny v krajině, stávající využití je vyhovující, není potřeba vymezovat další plochy smíšené nezastavěného území, plochy zeleně v krajině, aleje jsou již vymezeny, vysázeny a zůstanou zachovány, ani není potřeba vymezovat průlehy, suché poldry nebo další formy krajinných protipovodňových opatření.
- m. Změna obecně zakáže umístování větrných elektráren ve volné krajině.

- n. Solární elektrárny budou připuštěny formou fotovoltaických panelů na střeších budov, případně bude vymezena speciálně k tomu určená plocha výroby energie z obnovitelných zdrojů západně od intravilánu obce na obecních pozemcích parc. 234/4, 234/7 v k.ú. Branice [609307], případně dalších.
- o. Změna prověří v textové části v podrobnosti územního plánu možnosti řešení zvýšení bezpečnosti dopravy v sídle, např. zváží možnosti vybudování zpomalovacích jednostranných retardérů na vjezdu do obce.
- p. Bude zachován stávající systém 2 lokálních ČOV a individuálního čištění odpadních vod ve stávající zástavbě a především návrh nové ČOV jižně od centra sídla. Zvážit doplnění druhé ČOV pro východní část obce, resp. zvýšení kapacity stávající skupinové ČOV jižně od kulturního domu, prověřit vymezení tlakového vedení kanalizace na dnes navrhovanou ČOV, případně posun umístění plochy pro ČOV dále po toku Branického potoka směrem východním na pozemek parc. č. 590 v k.ú. Branice.
- q. Bude zachován stávající systém zásobování pitnou vodou včetně vymezené plochy stávající vodárny, bude počítáno s napojením všech zastavitelných ploch na veřejná vodovod, bude doporučeno zajištění zásobování pitnou vodou také centrální části sídla Branice.
- r. Z hlediska odpadového hospodářství bude zachován stávající systém odvozu odpadu do sousední obce Bernartice, nebude vymezován prostor pro umístění sběrného dvora ani jiných objektů technických služeb v sídle Branice.
- s. Bude nastavena prostorová regulace v rozsahu max. výšky stavby (tj. 8m pro částečně uspořádanou strukturu zástavby, 8m pro volnou strukturu zástavby a 10m pro areálovou strukturu zástavby). Stejně tak bude zachována prostorová regulace formou stanovení intenzity využití stavebních pozemků - minimální podíl zeleně a rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků dle stávající podoby územního plánu po vydání změny č. 1 a změny č. 2.
- t. Vymezená plocha veřejně prospěšných staveb pro ČOV zůstane zachována. Primárně nebudou vymezovány nové plochy s možností vyvlastnění.
- u. Nyní není stanovena etapizace, vzhledem k velmi uměřenému návrhu nových ploch nebude navrhována etapizace ani v rámci navazující změny č. 3 územního plánu Branice.
- v. Změna č. 3 vymezí novou zastavitelnou plochu na pozemcích parc. č. 591/4 v majetku obce Branice a dále změní funkční využití pozemků parc. č. 563/2 (Šimeček Jan a Šimečková Pavla), 567/2 (Černý Milan a Černá Kovářová Edita), 572/4 (Míka Jaroslav Ing.), 591/3 (Vošahlík Vít), 591/2 (Kofroňová Andrea) na východní okraji sídla jižně pod železnicí a nádražím dle obr. pod textem na následující straně, kdy přesný rozsah navrhované zastavitelné plochy bude předmětem řešení změny.



- w. Změna č. 3 pro výše popsanou nově vymezenou zastavitelnou plochu stanoví podmínku pořízení územní studie a uzavření plánovací smlouvy. Územní studie navrhne optimální parcelaci dané zastavitelné plochy (předpoklad 15-16 stavebních pozemků, kdy stavební pozemky na p.p.č. 591/4 budou dopravně napojeny nově navrženou komunikací na východním okraji), napojení jednotlivých stavebních pozemků na ČOV, na veřejná vodovod. Plánovací smlouvy stanoví vzájemné podmínky pro stavebníky a obce vč. stanovení benefitů pro Obec Branice.
- x. Prověřit možnost vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na západním okraji sídla Branice v rozsahu pozemků parc. č. 234/4, 234/8 a 208 v rozsahu dle ilustrativního obr. pod textem, kdy vlastní vymezení této plochy musí být až součástí navazující změny územního plánu. Také zde v případě kladného prověření bude tato plocha podmíněna podmínkou pořízení územní studie řešící optimální parcelaci této zastavitelné plochy (předpoklad cca 6 stavebních pozemků), dopravní řešení (předpoklad vybudování veřejné komunikace na východním okraji dané lokality), vymezené veřejného prostranství - zeleně na ploše smíšeného nezastavěného území východně od této plochy, napojení

jednotlivých stavebních pozemků na ČOV, na veřejný vodovod, v rozsahu dle obr. pod textem:



y. V dohodě s orgánem státní správy lesů bude stanovena podmínka pro umístování staveb hlavních a vedlejších ve vzdálenosti do 30m od okraje lesa.

3. Do řešení změny č. 3 budou promítnuty podněty s vyhodnocením „VYHOVĚT“ dle Zprávy o uplatňování územního plánu Branice za uplynulé období 2022-2026.
4. V rámci řešení změny č. 3 budou prověřeny, ale nikoliv nutně zapracovány, pouze důkladně prověřeny, podněty s vyhodnocením „PROVĚŘIT“ dle Zprávy o uplatňování územního plánu Branice za uplynulé období 2022-2026.

## c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

5. Naplnění litery stavebního zákona každé 4 roky připravit a projednat návrh zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období, viz ust. § 106 odst. 1 stavebního zákona ve

znění: „Pořizovatel nejpozději do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace, s výjimkou regulačního plánu, a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace.“

## d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

6. Na základě stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, č.j. **KUJCK ...../2026**, ze dne ..... **bude/nebude** součástí dokumentace změny hodnocení vlivů této změny na systém NATURA 2000. Dále na základě téhož stanoviska **bude/nebude** součástí dokumentace změny ani hodnocení vlivů této změny, coby koncepce, na životní prostředí dle zákona 100/2001 Sb., a to na základě stanoviska Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví. Na základě výše uvedeného **BUDE/NEBUDE** vyžadováno hodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území.

## e) další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace

7. Změna č. 3 územního plánu Branice bude přesně respektovat požadavky nového stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášky zejména s ohledem na požadovanou standardizaci stávajícího územního plánu Branice ve znění změny č. 1 a č. 2 do aktuální podoby datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů.
8. Změna bude předána pořizovateli v 1x vyhotovení pro sloučené společné a veřejné projednání návrhu změny, v 1x vyhotovení pro vydání změny v zastupitelstvu, a ve 2x vyhotovení pro finální podobu dokumentace změny a ve 2x vyhotovení pro úplné znění územního plánu po vydání této změny s promítnutím změn č. 1, č. 2 a č. 3, pokud nebude pořizovatelem následně stanoveno jinak s ohledem na přístupnost a provozuschopnost národního geoportálu územního plánování.
9. Na základě uplatněných požadavků dotčených orgánů, sousedních obcí a oprávněných investorů během projednání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Branice za uplynulé období let 2022-2026 bude do návrhu navazující změny č. 3 územního plánu Branice zahrnuto vše, co je uvedeno v kap. f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace bodem 16. a v tabulce v pravém sloupci s vyhodnocením „**RESPEKTOVAT**“, dále bude v návrhu navazující změny č. 3 územního plánu Branice prověřeno vše, co je zde uvedeno s vyhodnocením „**PROVĚŘIT**“.
10. Na základě uplatněných požadavků občanů na změny územního plánu Branice ještě před vlastním projednáním návrhu této zprávy o uplatňování bude do návrhu navazující změny č. 3 územního plánu Branice zahrnuto vše, co je uvedeno v kap. f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace bodem 15. a v tabulce v pravém sloupci s

vyhodnocením „**VYHOVĚT**“, dále bude v návrhu navazující změny č. 3 územního plánu Branice prověřeno vše, co je zde uvedeno s vyhodnocením „**PROVĚŘIT**“.

11. Na základě uplatněných požadavků občanů a dalších subjektů během projednání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Branice za uplynulé období let 2022-2026 během vlastního projednání návrhu této zprávy o uplatňování bude do návrhu navazující změny č. 3 územního plánu Branice zahrnuto vše, co je uvedeno v kap. f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace bod bodem 17. a v tabulce v pravém sloupci s vyhodnocením „**VYHOVĚT**“, dále bude v návrhu navazující změny č. 3 územního plánu Branice prověřeno vše, co je zde uvedeno s vyhodnocením „**PROVĚŘIT**“.

**Toto zadání změny č. 3 územního plánu Branice je přílohou zprávy o uplatňování územního plánu Branice za uplynulé období let 2022-2026.**

**Toto zadání změny č. 3 územního plánu Branice bylo schváleno dne ..... pod č. usnesení ..... jako součást zprávy o uplatňování územního plánu Branice a je závazným podkladem pro následující pořízení změny č. 3 územního plánu Branice .**

**v Branicích, dne 3.6.2026**

**Stanislav Češka, starosta obce Branice**

**Ing. arch. Radek Boček, zástupce pořizovatele**