Ú S B R A N I Š O V

Z 5 - P L A Č I N A

A. TEXTOVÁ ČÁST

Zhotovitel:
Ing. arch. David Smrčka, Komenského 199/35, 370 01 České Budějovice, ČKA 04629

Pořizovatel:
Obecní úřad Branišov, Branišov 5, 373 84 Branišov
oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Miroslav Sládek

Datum:
09/2026

Digitálně podepsal Ing. arch. David Smrčka
Datum: 2026.10.16 10:16:02 +02'00'

Obsah:

A. Textová část:

A.1 Vymezení řešeného území, širší vztahy

A.2 Požadavky vyplývající z územního plánu

A.3 Urbanistická koncepce včetně podmínek pro umisťování staveb

A.4 Návrh řešení dopravní infrastruktury

A.5 Návrh řešení technické infrastruktury

B. Grafická část:

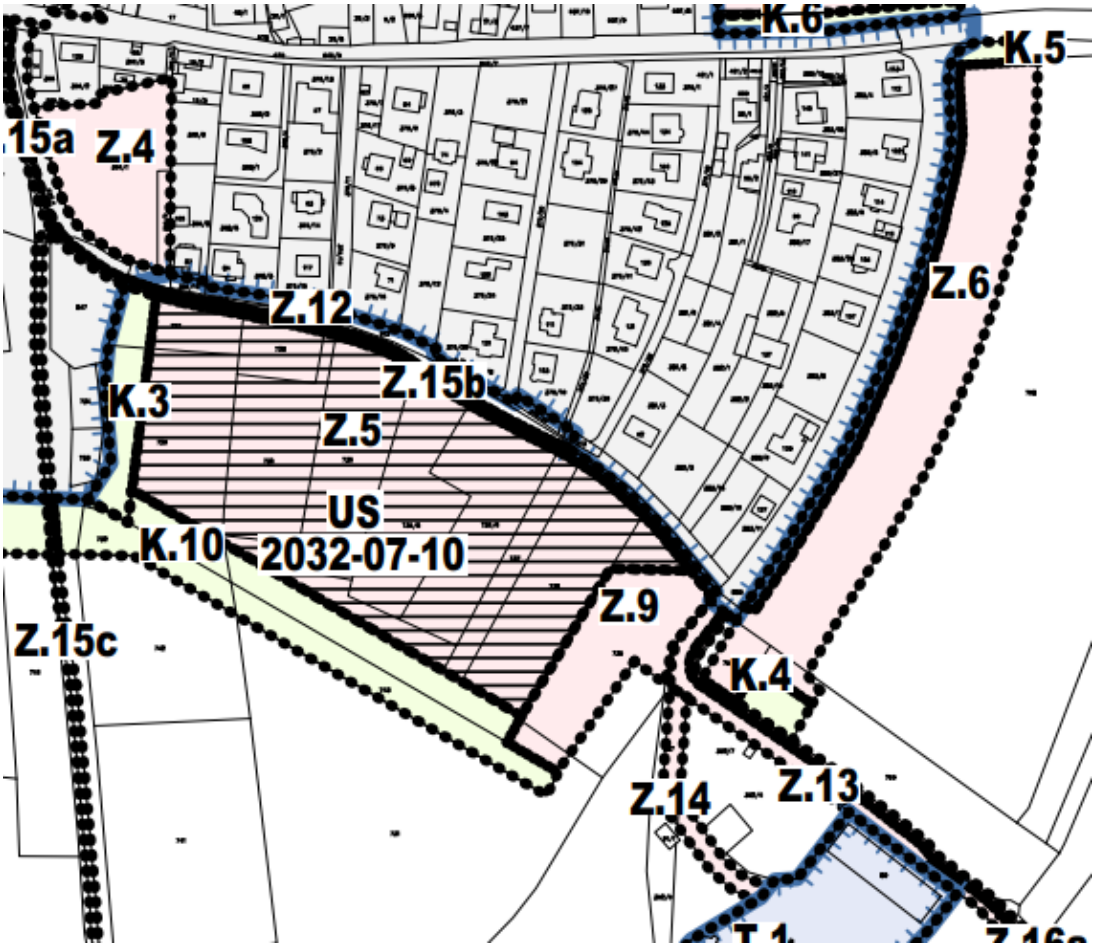
B.1	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
B.2	Hlavní výkres	1 : 1 000
B.3	Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 1 000
B.4	Výkres vlastnických vztahů	1 : 1 000

Zkratky použité v textu:

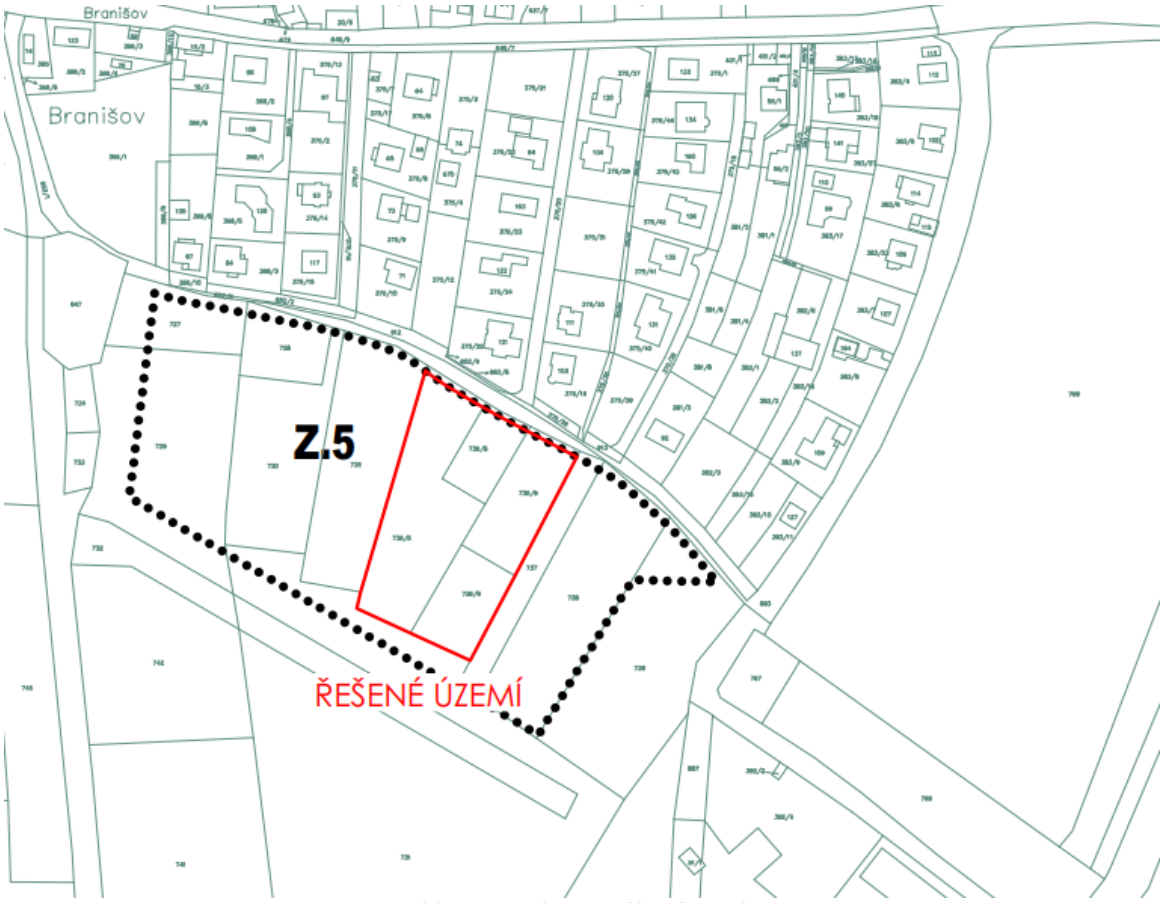
ÚP Branišov	*- územní plán Branišov po změně č.4, smrkarch s.r.o., 04/2026*
ÚS	*- územní studie*
PD	*- projektová dokumentace*

A.1 Vymezení řešeného území, širší vztahy

Řešené území je označeno v Územním plánu Branišov jako plocha Z.5 (viz Výkres základního členění Územního plánu Branišov) v katastrálním území Branišov u Dubného (551490). Lokalita se v Územním plánu Branišov nachází mimo zastavěné území, v zastavitelné ploše Z.5, s rozdílným způsobem využití „bydlení individuální“. Řešená územní studie zahrnuje pouze část území plochy Z.5 zahrnující pozemky parc. č. 736/5, 736/6, 736/8 a 736/9. Hranice řešeného území sleduje převážně hranice pozemků dle katastru nemovitostí.
Řešené území se nachází v jižní části sídla. Lokalita je obklopena z jižní a západní strany změnovými plochami zeleně označené K.3 a K.10. Východní okraj řešeného území je ohraničen změnovou plochou Z.9 využití „občanské vybavení – sport“.
Dopravně je lokalita napojena ze severní strany, kde je z části stávající komunikace a z části navrhovaná plocha dopravní Z.12, která na napojuje na silnici III. třídy III/14322, tvořící hlavní silnici procházející obcí. Pěší obslužnost je stejnou trasou.
Napojení na sítě technické infrastruktury je možné z komunikace na severní straně, jelikož řešené území přímo navazuje na stabilizované území využití „bydlení individuální“, kde jsou sítě technické infrastruktury zavedeny.
Celková výměra plochy Z. 5 je 2,51ha, řešené území zabírá 0,61 ha. V současné době je území využíváno jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je plocha zastavitelná a navazuje z jihu na zastavěné území, kde se nachází rodinné domy.



Výřez Výkresu základního členění ÚP Branišov



Vyznačení řešeného území

Výřez z katastrální mapy + ortofoto

A.2 Požadavky vyplývající z územního plánu

Požadavky na způsob využití řešeného území stanovuje ÚP Branišov.

Pro plochu, pro kterou je uloženo zpracování územní studie, jsou navržené plochy s rozdílným způsobem využití „plochy bydlení“ a „plochy doprava jiná“.

Pro tyto plochy stanovuje ÚP Branišov následující:

PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (BI)

Plochy bydlení individuální jsou navrhovány ve vazbě na stávající zastavěné území a jsou určeny především pro bydlení v rodinných domech.

Hlavní využití:
Zastavitelné plochy a zastavěné území pro bydlení a s ním související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení, v nízkopodlažních rodinných domech

Přípustné využití:
Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, včetně veřejných prostranství, pěší trasy, nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou stanovenou příslušnými hygienickými normami a právními předpisy.
Přípustně je i rekreační bydlení.
Přípustné jsou chovatelské a pěstitelské činnosti místního významu (například chov domácího zvířectva pro vlastní potřebu), nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou stanovenou příslušnými hygienickými normami a právními předpisy. Přípustná je možnost výstavby doplňkových objektů ke stavbě hlavní – altány, pergoly sklady zahradního nářadí, bazény apod.
Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných hlavním a přípustným využitím. Dále činnosti, děje a zařízení technické a dopravní vybavenosti nezbytné pro obsluhu území.

Podmíněně přípustné využití:
Z.5 (BI) US podmínkou pro realizaci navrhované zástavby je napojení na komunikaci na jižním okraji stávající zástavby a následně přes komunikaci na východním okraji stávající zástavby na stávající silnici III/14322 České Budějovice – Dubné. Tyto dvě účelové komunikace (na jižním a na východním okraji stávající zástavby) musí být v předstihu před zahájením výstavby uvedeny do normových parametrů místní obslužné komunikace, obousměrné dvoupruhové s možností prostorové retardace (šíře veřejného prostranství min 8 m v souladu s § 22 vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území).

Nepřípustné využití:
Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví a hygieně pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, hromadné či řadové garáže, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání:
Pro tyto plochy je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP), s konstrukční výškou max. 3,1 m) bez podkroví a podsklepení, nebo jedno nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo nadstavby podkroví, či ustupujícího podlaží.
Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných domů navazujících na nezastavěné území maximálně 25%, u ostatních rodinných domů maximálně 35%.
V přímé vazbě na původní zástavbu zemědělských usedlostí je potřeba uvažovat s nižší zastavitelností (max. 25%) a nízkopodlažní zástavbou (max. 1. NP, s možností nadstavby podkroví a s možností podsklepení), s tvaroslovím odpovídajícím charakteru stávajících usedlostí.
Minimální velikost nově vymezovaných stavebních pozemků činí 800 m², v případě krajových parcel na rozhraní zastavitelného a nezastavitelného území 1.000 m².

V ochranném pásmu lesa (50 m od okraje lesa), je stanoven odstup nově umisťovaných staveb hlavních nejméně 30 m od okraje lesa. Ostatní drobné doplňkové stavby mohou být umístěny bezprostředně za oplocení, které musí být minimálně 7 m od okraje lesa, aby byl zabezpečen průjezd lesnické a hasičské techniky.

Pro plochu **Z.5 (BI) US**, se vymezuje veřejné prostranství **K.3**.

PLOCHY DOPRAVA JINÁ (MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE) (DX)

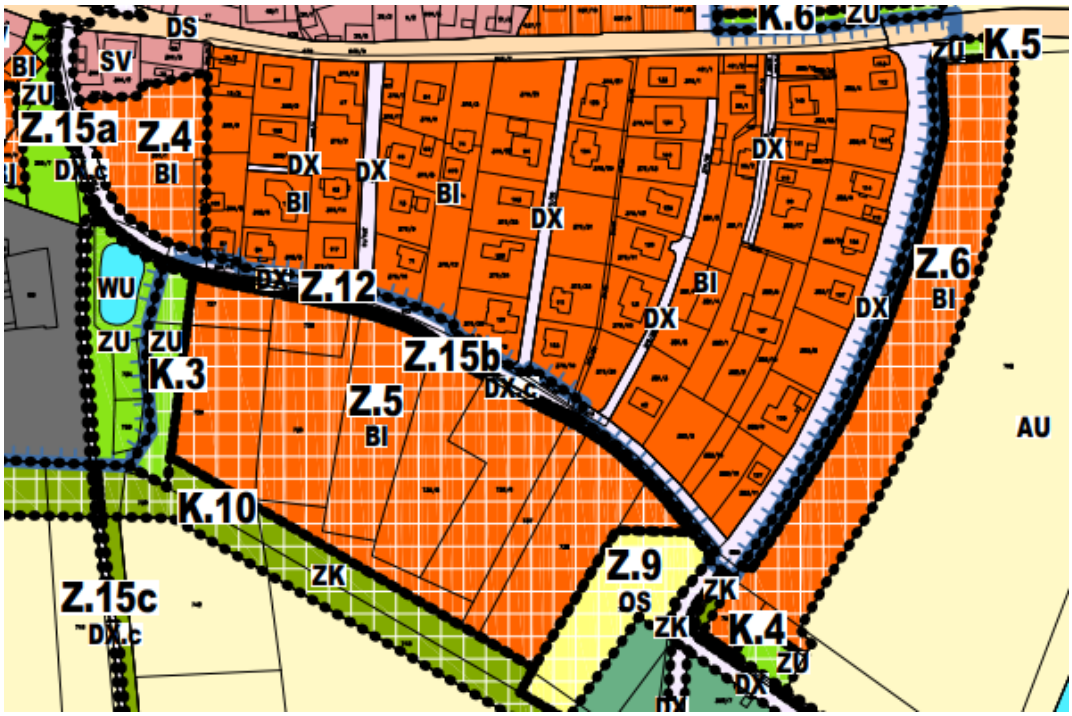
Hlavní využití:
Plochy a koridory dopravních staveb a zařízení, které zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučují začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití a dále plochy a koridory dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti

a) plochy pro silniční dopravu - silnice III. třídy, místní a účelové komunikace, včetně pozemků s umístněnými součástmi komunikací, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné sídelní zeleně
b) cyklostezky,
c) pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. odstavná stání, garáže, parkovací plochy, obratiště,

Přípustné využití:
Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy a zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání. Dále jsou přípustné stavby a zařízení technické infrastruktury a umístění sídelní zeleně.

Nepřípustné využití:
Využití omezující funkce dopravní infrastruktury, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání.
Nepřípustné je umisťování mobilních domů a maringotek.

Podmínky prostorového uspořádání:
Stavby dopravní infrastruktury budou svými parametry odpovídat příslušným normovým požadavkům, s přihlédnutím k místním podmínkám (v sevřené historické části obce).
V rámci oprav a úprav stávajících silnic je bez požadavku na změnu územního plánu možné jejich rozšíření, směrová či výšková úprava, a to v nezbytně nutném rozsahu pro dosažení normových parametrů, avšak za předpokladu, že nebude negativně ovlivněno stávající zastavěné území.



Výřez z Hlavního výkresu ÚP Branišov

A.3 Urbanistická koncepce včetně podmínek pro umisťování staveb

Řešené území je členěno na funkční plochy, které jsou dle jednotlivých funkčních typů barevně rozlišeny. Pro tyto plochy jsou stanoveny podmínky využití, které mají charakter závazných regulativů a limitů využití území.
ÚS navrhuje plochy bydlení v rodinných domech a plochy dopravní infrastruktury, jejichž možné využití je podrobně popsáno níže.

Urbanistické řešení vychází zejména z polohy řešené části území plochy Z.5 a jejího možného napojení na komunikaci.
Z výše uvedených faktorů bylo navrženo řešení zohledňující stávající komunikační síť. Navržená plocha dopravní infrastruktury vytváří křižovatku se stávající komunikací. Dále je z důvodu délky navržené komunikace navrženo obratiště.

Parcelace navržených ploch pro bydlení je navržena dle minimální velikosti pozemků určené územním plánem. Parcelace je pouze orientační a lze ji v navazujících stupních PD upravit.

PLOCHY BYDLENÍ

Hlavní využití:
Plochy pro bydlení v rodinných domech a s ním související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení v nízkopodlažních rodinných domech.

Přípustné využití:
Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, jako doplňková funkce k funkci hlavní (bydlení), nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou stanovenou příslušnými hygienickými normami a právními předpisy.
Přípustně je i rekreační bydlení.
Přípustné jsou chovatelské a pěstitelské činnosti místního významu (například chov domácího zvířectva pro vlastní potřebu), nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou stanovenou příslušnými hygienickými normami a právními předpisy. Přípustná je možnost výstavby doplňkových objektů ke stavbě hlavní – altány, pergoly sklady zahradního nářadí, bazény apod.
Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných hlavním a přípustným využitím. Dále činnosti, děje a zařízení technické a dopravní vybavenosti nezbytné pro obsluhu území.

Nepřípustné využití:
Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví a hygieně pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, hromadné či řadové garáže, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.
Umisťování více než 2 bytových jednotek do jednoho rodinného domu.

Podmínky prostorového uspořádání:
Pro tyto plochy je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP), s konstrukční výškou max. 3,1 m) bez podkroví a podsklepení, nebo jedno nadzemní podlaží s možností podsklepení nebo nadstavby podkroví, či ustupujícího podlaží.
Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u rodinných domů navazujících na nezastavěné území maximálně 25% (navržené parcely 3 a 4), u ostatních rodinných domů maximálně 35%.
Minimální velikost nově vymezovaných stavebních pozemků činí 800 m², v případě krajových parcel na rozhraní zastavitelného a nezastavitelného území (navržené parcely 3 a 4) činí 1.000 m².

PLOCHY DOPRAVNÍ

Hlavní využití:
Plochy pro místní komunikaci k zajištění dopravní přístupnosti.

Přípustné využití:
Prvky městského mobiliáře, drobné herní prvky, městská zeleň a stavby technické infrastruktury místního významu, které nenaruší dopravní přístupnost sousedních parcel. Přípustné je zřizovat parkovací stání jako součást místní komunikace.

Nepřípustné využití:
Využití omezující funkce dopravní infrastruktury, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání.
Nepřípustné je umisťování mobilních domů a maringotek.

Podmínky prostorového uspořádání:
Stavby dopravní infrastruktury budou svými parametry odpovídat příslušným normovým požadavkům, s přihlédnutím k místním podmínkám (v sevřené historické části obce).

A.4 Návrh řešení dopravní infrastruktury

V územní studii je vymezena plocha dopravní infrastruktury. Jedná se o plochu pro místní komunikaci sloužící k napojení navržených zastavitelných ploch. Propojení se stávající komunikací je navrženo ze severní části řešeného území na místní komunikaci na pozemku parc. č. 375/20, která následně navazuje na komunikaci III/14322. Vzhledem k významné redukci ploch pro bydlení a vymezení pouze 3 stavebních parcel nestanovuje územní studie nutnost uvedení okolních dopravních ploch do normových parametrů.

Dále je nevržená možná poloha sjezdů na jednotlivé parcely.

Doprava v klidu bude zajištěna na každé parcele rodinného domu v počtu minimálně 2 parkovacích stání.

A.5 Návrh řešení technické infrastruktury

V rámci přípravných prací byla ověřena existence sítí u jejich správců či majitelů. Z potřebných médií se v okolí nachází sítě elektrického vedení, splašková kanalizace a vodovod.

Ve výkrese dopravní a technické infrastruktury jsou znázorněny stávající sítě technické infrastruktury. Napojení na sítě technické infrastruktury je možné v nedalekém okolí, ať už se jedná o vodovod nebo kanalizaci. V dalších stupních dokumentace bude zjištěna její přesná poloha a bude případně upravena tak, aby odpovídala požadavku konkrétního záměru. Jižní částí lokality prochází vedení vysokého napětí a následně pokračuje do trafostanice severně od řešeného území. Vedení bude nutné v rámci navazujících stupňů projektové dokumentace přeložit a vložit pod zem do navržených ploch dopravní infrastruktury, případně bude nutné respektovat jeho ochranné pásmo. Kapacita trafostanice bude prověřena pro konkrétní stavební záměry.

Hospodaření s dešťovými vodami bude provedeno dle platné legislativy. Dešťové vody ze soukromých parcel budou zadržovány v rámci zahrad a využívány pro zálivku, případně vsakovány. Dešťové vody z navržené komunikace budou řešeny vsakem na místě, případně s regulovaným odtokem do kanalizace.

Navržené sítě technické infrastruktury budou umístěny přednostně v plochách dopravní infrastruktury. Jejich poloha bude určena v navazujících stupních projektové dokumentace dle konkrétního stavebního záměru.