

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU CHOUSTNÍK

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který změnu ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Choustník

Pořadové číslo poslední změny: 2

Datum nabytí účinnosti poslední změny ÚP:

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. arch. Dagmar Buzu
starosta obce Jan Kubart

Zpracovatel: Ing. arch. Dagmar Buzu, Ing. arch. Jakub Medek

červen 2024

V kapitole a) vymezení zastavěného území se vypouští v 1. větě text „k 1. 3. 2017“ a nahrazuje se textem: „k 1. 10. 2024“..

V kapitole c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“, v tabulce „Vymezení zastavitelných ploch“ se pod řádek 14 vkládají řádky:

15	2/B1 Bydlení J část Choustník	0,64	<u>Obsluha území</u> – veřejně přístupná místní obslužná komunikace, silnice III. tř. <u>Limity využití území:</u> vybudovat technickou infrastrukturu, OP silnice III. tř. <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 3 RD- 9 obyvatel
16	2/B2 Bydlení J část Choustník	0,10	<u>Obsluha území</u> – veřejně přístupná místní obslužná komunikace, <u>Limity využití území:</u> vybudovat technickou infrastrukturu, el. vedení VN stav, na části lokality území s předpokládaným vyšším výskytem archeologických nálezů <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 1 RD- 3 obyvatelé
17	2/B3 Bydlení JV část Choustník	1,6	<u>Obsluha území</u> – veřejně přístupná místní obslužná komunikace., <u>Limity využití území:</u> stávající vodovod, el. vedení VN, část plochy ve vzdálenosti vzdálenost 50 m od hranice lesa <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce, stavby hlavní budou umístovány ve vzdálenosti minimálně 30 m od hranice lesa <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 4 RD- 12 obyvatel
19	2/B5 z část Kajetín	0,45	<u>Obsluha území</u> – ze silnice III. tř. <u>Limity využití území:</u> <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce, objekty v ploše bydlení budou mít objemové řešení klasické venkovské zástavby, v lokalitě budou umístěny přízemní rodinné domy převážně obdélníkového půdorysu, nebo půdorysu ve tvaru „L“, případně U“ se sedlovou, případně polovalbovou střechou. Výška podkrovní nadezdívky max. 1 m. Min. výměra pozemků včetně zahrady 1 200 m ² . <u>Předpokládaná kapacita</u> – cca 3 RD- 9 obyvatel
20	2/Bz1 bydlení Bz – soukromá zeleně Z část Předboř u Choustníku	0,08	<u>Obsluha území</u> – z přilehlého pozemku rodinného domu <u>Limity využití území</u> OP silnice II. tř. <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce, zeleň zahrady a sady - Bz bude vznikat jako součást ploch
21	2/Bz2 bydlení Bz – soukromá zeleně Z část Předboř u Choustníku	0,14	<u>Obsluha území</u> – z přilehlých pozemků rodinných domů <u>Limity využití území</u> - území s předpokládaným vyšším výskytem archeologických nálezů <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce, zeleň zahrady a sady - Bz bude vznikat jako součást ploch

V odstavci „Plochy přestavby“ se pod řádek „P2 v Choustníku - plocha občanského vybavení – rekreace a sport na plochu občanského vybavení –obecné.“ vkládá řádek:
„P3 v k.ú. Předboř u Choustníku – stávající zemědělská stavba na bydlení obecné - B.“

V kapitole g) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se ve výčtu ploch. „plochy zastavitelné, územních rezerv, ke změně, obnově, rekonstrukci:“

pod 2. řádek. „Plochy bydlení SO – smíšené“ vkládá řádek „Plochy bydlení Bz – soukromá zeleň“

pod odstavec s regulativy pro „Plochy bydlení SO – smíšené“ vkládá odstavec:

Plochy bydlení Bz – soukromá zeleň

hlavní využití: Sady a zahrady.

přípustné využití:

- zeleň plošná, liniová, vysoká

podmíněně přípustné využití:

- jednoduché přízemní stavby do 25 m² umožňující uskladnění zahradního nářadí a výpěstků
- altány, bazény, skleníky
- oplocení
- objekty dopravní a technické infrastruktury slučitelné s hlavním způsobem využití

pokud budou zachovány urbanistické a architektonické hodnoty v území a nebudou svým rozsahem narušovat hlavní způsob využití navazujících ploch bydlení

nepřípustné využití:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

Regulativy: Zastavěné a zpevněné plochy mohou tvořit max. 10 % plochy.

V regulativech pro „**Plochy občanského vybavení OV – obecné**“ se po odstavci s přípustným využitím vkládá odstavec

„podmíněně přípustné využití:

- byty pro personál občanského vybavení, pokud nebudou ve střetu s hlavním způsobem využití.“

V regulativech pro „**Plochy výroby a skladování Vz – zemědělská výroba**“

se v přípustném využití pod řádek „-pozemky související dopravní a technické infrastruktury včetně trafostanic“ vkládá řádek „ – kompostárna“

Na konec odstavce se vkládá text: „Plocha stávající kompostárny (pozemek 819/2 a část pozemku 581/1) bude využívána výhradně jako kompostárna, nebudou zde umístovány jiné stavby zemědělské výroby.“

V kapitole „l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“ se v poslední větě vypouští text: „do 8- mi let po vydání územního plánu“ a nahrazuje se textem „do 31. 12. 2029“.

Odůvodnění změny č. 2 územního plánu Choustník

a) Postup při pořízení a zpracování změny č. 2 územního plánu

Změna č. 2 územního plánu Choustník je pořizována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Pořizovatelem změny je obecní úřad Choustník. Určeným zastupitelem je Jan Kubart, starosta obce. Jako projektant byla vybrána Ing. arch. Dagmar Buzu, Tábor.

Zastupitelstvem obce Choustník bylo usnesením č. 6/2022 bod 7 dne 14. 12. 2022 schváleno pořízení změny č.2 ÚP Choustník zkráceným postupem. Souhlasné stanovisko k obsahu návrhu změny č. 2 ÚP Choustník ve zkráceném postupu pořizování bylo vydáno Krajským úřadem Jč kraje , odborem životního prostředí dne 15. 11. 2022 pod č.j. KUJCK 138513/2022. Dne 12. 6. 2024 pod č.j. KUJCK 72855/2024 vydal Krajský úřadem Jč kraje odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu stanovisko, ve kterém konstatuje, že vzhledem k tomu, že stanovisko neobsahuje nedostatky z hlediska § 55b odst. 4 stavebního zákona, lze pokračovat v dalších fázích pořizování Změny č. 2 Územního plánu Choustník.

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Pro správní území Choustník je zpracován a vydán Územní plán Choustník a změna č. 1 ÚP Choustník, jejíž účinnost nastala dne 08. 02. 2017.

Návrh změny č. 2 územního plánu Choustník nekoliduje s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Změny oproti platnému územnímu plánu jsou plošně malé a z hlediska dopadů na okolí málo významné. Změny jsou uvnitř správního území obce Choustník.

c) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Svým řešením se změna č. 2 nedotýká konkrétních záměrů vymezených v APÚR, které jsou dále upřesněny Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění, přičemž lze konstatovat, že upřesnění není v rozporu s APÚR. Území správního obvodu obce Choustník se nenachází v rozvojové oblasti ani rozvojové osy určené PÚR ČR. Republikové priority a úkoly územního plánování určené v tomto dokumentu územní plán i změna č. 2 ÚP Choustník respektují a rozvíjí, vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty. Návrh změny územního plánu Choustník je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje ČR.

Krom toho lze konstatovat, že návrh změny svým řešením respektuje i ostatní požadavky kladené na řešení APÚR, vyplývající z polohy obce ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem a APÚR definované priority.

Změna ÚP respektuje nadmístní záměry ze ZUR – rezervu pro vodní nádrž Budislav, Koridor pro vedení ZVN 400 kV Kočín – Mírovka (Ee33/4, 33/5 regionální ÚSES.

Základní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v ZÚR JČK územní plán Choustník respektuje, rozvíjí a aplikuje na řešené území a chrání přírodní hodnoty pro zachování příznivého životního prostředí. Byly přehodnoceny rozvojové plochy pro bydlení na základě zájmu o bydlení s ohledem na krajinný ráz. Lokality změny nebudou mít negativní vliv na přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území.

Z pohledu základních krajinných typů je správního území součástí krajiny lesoplní. Nové zastavitelné plochy jsou plošně nepatrné a jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území. Řešené území změnou územního plánu je mimo záměry ZÚR, tzn., že nevytváří překážky, které by záměry ZÚR znemožňovaly.

Změna územního plánu není v rozporu s Územní studií krajiny Jihočeského kraje. Správní území obce Choustník je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do krajinné oblasti č. 26 – Táborsko-soběslavská s více krajinnými typy. Změna č. 2 respektuje Přírodní rezervaci Choustník, a estetickou hodnotu - významný dominantní vrch Choustník, neumísťuje v jejich blízkosti rozvojové plochy s vysokopodlažní zástavbou. Změna nebude mít dopad na uspořádání a využití území, úkoly pro územní plánování, tak zásady pro dosažení cílové kvality krajiny respektuje, a to zejména v oblasti rozvoje sídla. Změna územního plánu **není v rozporu s platnými ZÚR Jihočeského kraje.**

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

Změna č. 2 územního plánu Choustník je v souladu s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví - respektuje krajinný a sídelní ráz, zastavitelné plochy situovala v návaznosti na zastavěné území, nepodpořila vznik nových osad v krajině.

Potvrzuje způsob využití plochy výroby zemědělské – bez zastavěného a zastavitelného území, potvrzuje tak stávající způsob využití jako kompostárna.

e) Soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 2 územního plánu Choustník je zpracována v souladu s platnými předpisy v oboru územního plánování, především stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a navazujícími vyhláškami. Návrh změny č.2 ÚP Choustník převzal označení plochy z platného územního plánu. V textové části ÚP nebyly uvedeny regulativy pro plochy bydlení – Bz soukromá zeleň. Změna č. 2 je doplnila.

f) Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Návrh změny č. 2 územního plánu Choustník je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Změna č.2 územního plánu Choustník – vyhodnocení stanovisek a připomínek obdržených při veřejném projednání

Změna č.2 územního plánu Choustník – vyhodnocení stanovisek a připomínek obdržených při veřejném projednání

Dotčený orgán/ č.j.	Obsah stanoviska (kráceno pořizovatelem)	
Ministerstvo životního prostředí Č. j.: MZP/2024/210/355 Ze dne 9.2.2024	Stanovisko k návrhu změny č. 2 územního plánu Choustník z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, obdrželo dne 15.01.2024 na základě ustanovení § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, návrh změny č. 2 územního plánu Choustník. Vzhledem k faktu, že v řešeném území nejsou evidována poddolovaná území, chráněná ložisková území, chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, výhradní ložiska nerostných surovin, schválené prognózní zdroje, dobývací prostory ani svahové nestability a sesuvy, neuplatňuje Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, k předloženému návrhu žádné požadavky z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.	Vzato na vědomí
Ministerstvo vnitra Č. j. MV-18466-13/OSM-2017 23. 2. 2024	Stanovisko k návrhu změny č. 2 Územního plánu Choustník k č.j.: OÚCH/34/2024 ze dne 15. 1. 2024 Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona	Vzato na vědomí

	<p>č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).</p> <p>V souladu s § 55b odst. 2 stavebního zákona Vám sděluji, že k návrhu změny č. 1 Územního plánu Ledvice nemáme připomínky z hlediska zájmů sledovaného jevu 82a (elektronické komunikační zařízení), pokud bude dodržena ochrana stávajících RRL spojů Ministerstva vnitra ČR. Ochrana se týká plochy 2/B3, pozemků parc. č. 618/4, 618/5, 618/6 a 618/7 v k.ú. Choustník.</p> <p>Pro budoucí stavby nebo stavební mechanismy během jejich provádění, které by později zasahovaly do perimetru RRL spoje Ministerstva vnitra ČR (Fresnelova zóna), požadujeme, aby nejpozději v rámci příslušného správního řízení bylo vyžádáno stanovisko Ministerstva vnitra ČR.</p> <p>Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.</p>	
<p>Ministerstvo průmyslu a obchodu Č.j. MPO 8927/2024 Ze dne 16.1.2024</p>	<p>Souhlas .</p> <p>Ve správním území se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani CHLÚ.</p>	<p>Vzato na vědomí</p>
<p>Sekce majetková Ministerstva obrany Č. j. MV-526444/2024-1322 Ze dne 18. 1. 2024</p>	<p>Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona</p> <p>stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona,</p> <p>ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.</p> <p>- 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)</p> <p>Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:</p> <p>- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy</p>	<p>Limit „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p> <p>Je zapracován do grafické části odůvodnění ÚP. Jako takový musí být stavebními úřady i stavebníky respektován, Do odůvodnění je též zapracována kapitola Zvláštní zájmy MO.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 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) <p>Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p> <p>Za předpokladu správného zpracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Změny č. 2 Územního plánu Choustník souhlasíme.</p> <p>Odůvodnění:</p> <p>Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.</p> <p>Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.</p> <p>Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.</p>	
--	--	--

<p>Krajský úřad – JČK – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES č.j. KUJCK 23761/2024 ze dne 15. 2. 2024</p>	<p>Stanovisko k návrhu změny č. 2 územního plánu Choustník Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále též „krajský úřad“), jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), ve vazbě na ustanovení § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje stanoviska k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, a dále k ostatním územním plánům a regulačním plánům z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody, tj. i za zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny v působnosti Ministerstva životního prostředí.</p> <p>Krajský úřad obdržel dne 15. 1. 2024 oznámení o konání veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Choustník (dále též „změna č. 2 ÚP“), pořizovaném zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Předmětem předloženého návrhu změny č. 2 ÚP je zejména:</p> <p>Aktualizace zastavěného území v části zastavitelné plochy B5 v k. ú. Choustník,</p> <p>vymezení zastavitelné plochy 2/B1 a změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 647/2, 648, 649, 650 a na části pozemku parc. č. 647/1 v k. ú. Choustník z využití Plochy zemědělské – obecné na využití Plochy bydlení – obecné (B),</p> <p>vymezení zastavitelné plochy 2/B2 a změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 68/13, 68/19 a 72/1 v k. ú. Choustník z využití Plochy zemědělské – obecné na využití Plochy bydlení – obecné (B),</p> <p>začlenění pozemků parc. č. 68/15 a parc. č. st. 308 v k. ú. Choustník do zastavěného území a změna způsobu využití na nich z využití Plochy zemědělské – obecné na využití Plochy bydlení – obecné (B) dle skutečného stavu,</p> <p>vymezení zastavitelné plochy 2/B3 a změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 618/4, 618/5, 618/6 a 618/7 v k. ú. Choustník z využití Plochy zemědělské – obecné na využití Plochy bydlení – obecné (B),</p> <p>začlenění pozemku parc. č. st. 98 v k. ú. Předboř u Choustníku do zastavěného území a změna způsobu využití na něm z využití Plochy zemědělské – obecné na využití Plochy bydlení – obecné (B), (krajský úřad upozorňuje, že v návrhu změny č. 2 ÚP je pozemek vymezen jako plocha přestavby P3/B, nicméně dle územního</p>	<p>Vzato na vědomí Vypořádání připomínky „začlenění pozemku parc. č. st. 98 v k. ú. Předboř u Choustníku do zastavěného území a změna způsobu využití na něm z využití Plochy zemědělské – obecné na využití Plochy bydlení – obecné (B), (krajský úřad upozorňuje, že v návrhu změny č. 2 ÚP je pozemek vymezen jako plocha přestavby P3/B, nicméně dle územního plánu Choustník je součástí nezastavěného území, nejedná se tedy o nové využití v zastavěném území)‘</p> <p>„již při zpracování ÚP byl pozemek parc. č. č. st. 98 v k. ú. Předboř u Choustníku veden jako stavební pozemek, nedošlo k jeho dodatečnému zastavění. Změna ÚP napravně chybu v ÚP a zároveň pozemku a stavbě na něm dává nový požadovaný způsob využití</p>
---	--	--

plánu Choustník je součástí nezastavěného území, nejedná se tedy o nové využití v zastavěném území),

vymezení zastavitelné plochy 2/Bz1 a změna způsobu využití na pozemku parc. č. 310 v k. ú. Předboř u Choustníku z využití Plochy zemědělské – obecné na využití Plochy bydlení – soukromá zeleň (Bz),

[2] – Stanovisko z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny

Krajský úřad jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na oznámení ze dne 3. 11. 2023, vydává k danému návrhu změny č. 2 ÚP toto stanovisko:

souhlasí

s návrhem změny č. 2 územního plánu Choustník.

Z návrhu změny č. 2 územního plánu Choustník je možné se domnívat, že **nedojde** k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný krajský úřad ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu **krajský úřad nemá žádné výhrady.**

Odůvodnění

Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. e), písm. i) a písm. k) zákona o ochraně přírody a krajiny:

V řešeném území předloženého návrhu změny č. 2 ÚP, v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody, se nenachází žádné zvláště chráněná území (dále jen „ZCHÚ“) a ni jeho ochranné pásmo. Krajský úřad pouze upozorňuje, že ve správním území obce Choustník se nachází přírodní rezervace (dále jen „PR“) PR Choustník, včetně jejího ochranného pásma.

Podle ustanovení § 12 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny:

Do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků.

Podle ustanovení § 77a odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny:

řešeném území předloženého návrhu změny č. 2 ÚP, v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody, se nenachází žádný prvek územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) nadregionálního ani regionálního významu. N Krajský úřad pouze upozorňuje, že ve správním území obce Choustník se nacházejí regionální biokoridory (dále jen „RBK“) RBK 464 Budislavská hora-Choustník a RBK 463 Habří-RK464 s vloženým regionálním biocentrem (dále jen „RBC“) RBC 695 Choustník.

Vzhledem k charakteru koncepce jednotlivých záměrů a jejich umístění mimo ZCHÚ a prvky ÚSES v příslušnosti krajského úřadu lze z návrhu změny č. 2 ÚP usuzovat, že **nedojde** k dotčení nebo narušení zákonem chráněných zájmů v ochraně přírody.

	<p>Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny.</p>	
<p>Krajský úřad – JČK – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES č.j. KUJCK 27866/2024 26.2.2024</p>	<p>č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) po seznámení s výše uvedeným návrhem Změny č. 2 Územního plánu Choustník vydává ve smyslu § 5 zákona toto stanovisko, kterým</p> <p>nesouhlasí s návrhem Změny č. 2 Územního plánu Choustník. Předmětem Změny č. 2 Územního plánu Choustník jsou následující úpravy:</p> <p>záměr 1: vymezení zastavitelné plochy 2/B1 a změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 647/2, 648, 649, 650 a na části pozemku parc. č. 647/1 v k. ú. Choustník z využití Plochy zemědělské – obecné na využití Plochy bydlení – obecné (B),</p> <p>záměr 2: vymezení zastavitelné plochy a změna způsobu využití na pozemku parc. č. 68/13 v k. ú. Choustník z využití Plochy zemědělské – obecné na využití Plochy bydlení – obecné (B) (nesoulad návrhu s platným územním plánem), začlenění pozemků parc. č. 68/15 a parc. č. st. 308 v k. ú. Choustník do zastavěného území a změna způsobu využití na nich z využití Plochy zemědělské – obecné na využití Plochy bydlení – obecné (B) dle skutečného stavu,</p> <p>záměr 3: vymezení zastavitelné plochy 2/B3 a změna způsobu využití na pozemcích</p>	<p>návrh byl upraven dle požadavku DO a požádáno o nové stanovisko</p>

	<p>parc. č. 618/4, 618/5, 618/6 a 618/7 v k. ú. Choustník z využití Plochy zemědělské – obecné na využití Plochy bydlení – obecné (B),</p> <p>záměr 4: vymezení zastavitelné plochy P3/B a 2/Bz1 a změna způsobu využití na pozemcích parc. č. st. 98 a parc. č. 310/2 v k. ú. Předboř u Choustníku z využití Plochy zemědělské – obecné na využití Plochy bydlení – obecné (B) a Plochy bydlení – soukromá zeleň (Bz), vymezení zastavitelné plochy 2/Bz2 a změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 236/6 v k. ú. Předboř u Choustníku z využití Plochy zemědělské – obecné na využití Plochy bydlení – soukromá zeleň (Bz),</p> <p>záměr 5: vymezení zastavitelné plochy 2/B4 a 2/Bz3 a změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 325/4 v k. ú. Kajetín z využití Plochy zemědělské – obecné na využití Plochy bydlení – obecné (B) a Plochy bydlení – soukromá zeleň (Bz), změna způsobu využití v zastavěném území na pozemcích parc. č. 283/1, 282/3, 283/3, 325/3 v k. ú. Kajetín z využití Plochy bydlení – soukromá zeleň (Bz) na využití Plochy bydlení – obecné (B) s ozn. 2/B5,</p> <p>záměr 6: začlenění části pozemků parc. č. 581/1 a 819/2 v k. ú. Předboř u Choustníku do zastavěného území a změna způsobu využití na nich z využití Plochy zemědělské – obecné a z využití Plochy lesní – obecné na využití, s nímž bude v souladu stávající kompostárna,</p> <p>záměr 7: změna způsobu využití v zastavěném území v areálu zámku v k. ú. Choustník z využití Plochy občanského využití – obecné (OV) na jiné využití, které není v návrhu obsahu změny ÚP blíže specifikováno,</p> <p>záměr 8: prověření ploch s povinností územní studie, včetně stanovených lhůt pro zpracování,</p> <p>záměr 9: aktualizace podkladové katastrální mapy v úplném znění.</p>	
--	---	--

	<p>Krajský úřad nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení 2B1 na pozemcích parc. č. 647/2, 648, 649, 650 a na části pozemku parc. č. 647/1 v k. ú. Choustník a dále nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy pro bydlení 2/B4 a 2/Bz3 na části pozemku parc. č. 325/4 v k. ú. Kajetín. Navržené plochy zasahují půdy I. a II. třídy ochrany ZPF.</p> <p>Dále krajský úřad požaduje doplnit podrobné zdůvodnění plochy 2/Bz1, která zasahuje půdy I. třídy ochrany ZPF.</p> <p>Krajský úřad upozorňuje na nesoulad návrhu Změny č. 2 Územního plánu Choustník s platným územním plánem ve vztahu k zastavitelné ploše B8.</p> <p>Orgán ochrany ZPF hodnotil předložený návrh změny územního plánu především z hlediska respektování zásad ochrany ZPF stanovených v § 4 zákona a dále z hlediska dodržení povinností pořizovatelů a zpracovatelů územně plánovací dokumentace uvedených v § 5 zákona. Posouzením návrhu podle výše uvedených ustanovení krajský úřad konstatuje, že návrh nerespektuje základní zásady ochrany ZPF stanovené v § 4 zákona. V případě lokalit umístěných na půdách I. a II. třídy ochrany ZPF není prokázána převaha veřejného zájmu nad ochranou zemědělského půdního fondu dle § 4 odst. 3 zákona, není zdůvodněno nejvýhodnější řešení z hlediska ochrany ZPF dle § 5 odst. 1 zákona, včetně zdůvodnění nezbytnosti vymezení nových zastavitelných ploch dle § 4 odst. 2. zákona. Krajský úřad také upozorňuje na nedodržení ustanovení § 55 č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tj. zdůvodnění potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve vztahu ke stávajícím plochám stejného způsobu využití obsažených v platné ÚPD.</p> <p>K ostatním změnám, které jsou předmětem tohoto návrhu, nemá krajský úřad námitek.</p> <p>Krajský úřad po posouzení návrhu Změny č. 2 Územního plánu Choustník konstatuje, že v návrhu nebyly splněny základní požadavky uvedené v ust. § 4 a ust. § 5 odst. 1 zákona. Vzhledem k výše uvedenému nelze s navrhovanou změnou souhlasit.</p>	
<p>Krajský úřad – JČK – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES č.j. KUJCK 51717/2024</p>	<p>Stanovisko k návrhu změny č. 2 územního plánu Choustník z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) po seznámení s návrhem změny č. 2 územního plánu Choustník vydává ve smyslu § 5 odst. 2 zákona toto stanovisko, kterým</p>	<p>Vzato na vědomí, souhlasné stanovisko</p>

<p>souhlasí s návrhem změny č. 2 územního plánu Choustník s předpokládaným záborem v rozsahu 3,01 ha zemědělské půdy.</p>				
<p>Funkční využití ploch:</p>				
<p>Funkční využití</p>		<p>Plocha ZPF v ha</p>		
<p>Bydlení - obecné (B) 2/B1, 2/B2, 2/B3, 2/B5</p>		<p>2,79</p>		
<p>Bydlení – soukromá zeleň (Bz) 2/Bz1, 2/Bz2</p>		<p>0,22</p>		
<p>Celkem</p>		<p>3,01</p>		
<p>Odnětí půdy ze ZPF podle tříd ochrany ZPF (v ha):</p>				
<p>Odnětí půdy ze ZPF podle tříd ochrany ZPF (v ha): Třída</p>				<p>Celkem v ha</p>
I.	II.	III.	IV.	V.
0,29	0	2,62	0	0,1 3,01
<p>K návrhu zm. č. 2 územního plánu Choustník bylo vydáno zdejší orgánem ochrany ZPF dne 26.02.2024 pod č.j. KUJCK 27866/2024 nesouhlasné stanovisko, ve kterém nesouhlasil s vymezením zastavitelných ploch pro bydlení 2B1, 2/B4 a 2/Bz3 z důvodu jejich umístění na půdách I., II. třídy ochrany ZPF. Následně došlo k dohodě a úpravě návrhu v souladu se zásadami ochrany ZPF podle ust. § 4 zákona. Došlo k redukci zastavitelné plochy 2/B1 a k vyřazení ploch 2/B4 a 2/Bz3.</p> <p>Předmětem změny je vymezení ploch pro bydlení obecné – viz lokality 2/B1, 2/B2, 2/B3, 2/B5 s celkovým záborem 2,79 ha a ploch pro bydlení obecné – soukromá zeleň – viz lokality 2/Bz1, 2/Bz2 s celkovým záborem 0,22 ha.</p> <p>Plocha 2/B1 navazuje na jižní část zastavěného území v místní části Choustník, je přístupná ze stávajících komunikací, využívá stávající technickou infrastrukturu. Plocha byla redukována dle požadavků orgánu ochrany ZPF. Z hlediska kvality půdy dochází k záborům půd zařazených dle vyhl. č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany do I. a III. třídy ochrany ZPF. Tento zábor lze na základě uvedeného odůvodnění akceptovat. Plocha 2/B2 navazuje na jižní část zastavěného a zastavitelného území v místní části Choustník. Vzhledem ke stávajícímu vedení VN se předpokládá umístění 1 RD. Zábor zasahuje půdy zařazené do V. třídy ochrany. Plocha 2/B3 navazuje na východní část zastavěného a zastavitelného území v místní části Choustník a je</p>				

	<p>přístupna ze stávající místní komunikace. Plocha zasahuje půdy zařazené do III. třídy ochrany. Plocha 2/B5 v místní části Kajetín se nachází v zastavěném území, ve stávajícím územním plánu je vedena jako Plocha bydlení – soukromá zeleň. Změna č. 2 část této plochy nacházející se u stávající komunikace, převádí do návrhové plochy pro bydlení. Plocha 2/Bz1 v místní části Předboř navazuje na plochu přestavby P3/B určené pro bydlení. Plocha 2/Bz2 v místní části Předboř navazuje na zastavěné území rodinným domem a je již jako zeleň soukromá využívána.</p> <p>Z hlediska kvality půdy dochází k záborům půd zařazených dle vyhl. č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany do I., III., V. třídy ochrany ZPF. Navržené zastavitelné plochy zabírající půdu nejlepší bonity na ni zasahují většinou v nezbytném rozsahu tam, kde je možné navrhovaný rozvoj umožnit. Tento zábor lze na základě uvedeného odůvodnění akceptovat.</p> <p>Dokumentace obsahuje podrobné vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch ve vztahu ke stávajícím plochám stejného způsobu využití obsažených v platné ÚPD. Z vyhodnocení vyplývá, že vymezené zastavitelné plochy pro bydlení v řešeném území nejsou dosud zcela vyčerpány, nicméně s ohledem na stavebně-technickou nepřipravenost těchto zastavitelných ploch či rozdrobenou vlastnickou strukturu není reálné jejich využití pro výstavbu rodinných domů v dohledné době ani jejich zainvestování. Některé doposud vymezené zastavitelné plochy jsou ve fázi přípravy výstavby, nebo již byly konzumovány a proběhla na nich výstavba.</p> <p>Navržený zábor zemědělské půdy v předložené změně č. 2 ÚP Choustník lze považovat za přiměřený účelu vymezení a velikosti, významu, potřebám a předpokládanému vývoji obce. Rozvojové plochy jsou vymezené v přímé návaznosti na plochy zastavěné stejného funkčního využití, jsou situovány tak, aby byla zachována kompaktnost sídel, nevznikaly zbytkové ztížené obhospodařovatelné plochy, jsou dobře napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu. Vlivem vymezení nových zastavitelných ploch dojde k minimálnímu narušení organizace zemědělského půdního fondu. Jednotlivé záměry respektují požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu, nenarušují organizaci ZPF, odtokové poměry a cestní síť.</p> <p>Dojde-li tímto návrhem k zásahu do melioračního zařízení, je nutné při zahájení výstavby provést úpravu drenážního systému tak, aby nedocházelo k podmáčení a k narušení jeho funkčnosti.</p> <p>Předložený návrh změny územního plánu respektuje obecné zásady ochrany ZPF podle ustanovení § 4 zákona a není v rozporu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona.</p> <p>Tento souhlas nenahrazuje souhlas s odnětím půdy ze ZPF podle § 9 odst. 6 zákona.</p>	
--	--	--

<p>Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje Č.j. KHSJC 01594/2024/HOK JH-TA</p>	<p>Stanovisko Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích k návrhu č. 2 územního plánu Choustník –veřejné projednání (zkrácený postup pořizování) Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (dále jen „KHS Jč kraje“), jako dotčený orgán státní správy dle § 82 odst. 2 písmene i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), vydává podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů toto stanovisko: S návrhem změny č. 2 územního plánu Choustník (veřejné projednání – zkrácený postup pořizování), předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 15. 1. 2024 žadatelem – Obecní úřad Choustník, Choustník 16, 391 18 Choustník (dále jen „žadatel“), jako podkladem k vydání stanoviska s e s o u h l a s í. Souhlas je dle § 77 odst. 1 vázán na splnění takto stanovené podmínky:</p> <p>Obecní úřad Choustník Choustník 16 391 18 Choustník Návrh musí řešit střety využití navrhovaných a stávajících ploch, zejména s hlukovým zatížením území od stávajících, případně navrhovaných zdrojů hluku. Odůvodnění: Žadatel podal KHS Jč kraje dne 15. 1. 2024 návrh změny č. 2 územního plánu Choustník (veřejné projednání – zkrácení postup pořizování) s žádostí o stanovisko. Dle textu návrhu cit.: „... 15–2/B1 Bydlení J část Choustník <i>Obsluha území – veřejně přístupná místní obslužná komunikace, silnice III. tř.</i> <i>Limity využití území: vybudovat technickou infrastrukturu, OP silnice III. tř.</i> <i>Ochrana hodnot území – viz urbanistická koncepce</i> <i>Předpokládaná kapacita – cca 4 RD- 12 obyvatel</i> 16–2/B2 Bydlení J část Choustník <i>Obsluha území – veřejně přístupná místní obslužná komunikace,</i> <i>Limity využití území: vybudovat technickou infrastrukturu, el. vedení VN stav, na části lokality území s předpokládaným vyšším výskytem archeologických nálezů</i> <i>Ochrana hodnot území – viz urbanistická koncepce</i></p>	<p>Změna nenavrhuje žádné nové zdroje hluku. Ani jedna z ploch není navržena u frekventované komunikace. V následujících řízeních je posuzováno konkrétní hlukové zatížení a případně navrhována protihluková opatření. Pro plochy bydlení B – obecně je uvedeno: „hlavní využití bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel...“ Platný územní plán tak nepřímou odkazuje i na nezbytnost dodržování požadavků vyplývajících ze zákona č. 258/2000 Sb. a z nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.</p>
---	--	---

	<p><i>Předpokládaná kapacita – cca 2 RD - 6 obyvatel</i></p> <p>17–2/B3 Bydlení JV část Choustník</p> <p><i>Obsluha území – veřejně přístupná místní obslužná komunikace.</i></p> <p><i>Limity využití území: stávající vodovod, el. vedení VN, část plochy ve vzdálenosti vzdálenost 50 m od hranice lesa Ochrana hodnot území – viz urbanistická koncepce, stavby hlavní budou umístovány ve vzdálenosti minimálně 30 m od hranice lesa</i></p> <p><i>Předpokládaná kapacita – cca 4 RD- 12 obyvatel</i></p> <p>18 2/B4 Bydlení 2/Bz3 bydlení Bz – soukromá zeleň z část Kajetín</p> <p><i>Obsluha území – ze silnice III. tř.</i></p> <p><i>Limity využití území: OP silnice III. tř.</i></p> <p><i>Ochrana hodnot území – viz urbanistická koncepce, objekty v ploše bydlení budou mít objemové řešení klasické venkovské zástavby, v lokalitě budou umístěny přízemní rodinné domy převážně obdélníkového půdorysu, nebo půdorysu ve tvaru „L“, případně U“ se sedlovou, případně polovalbovou střechou. Výška podkrovní nadezdívky max. 1 m.</i></p> <p><i>Min. výměra pozemků včetně zahrady 1 200 m2.</i></p> <p><i>Zeleň zahrady a sady – Bz bude vznikat jako součást ploch pro bydlení (ne samostatné zahrady se zahradními domky a sklady)</i></p> <p><i>Předpokládaná kapacita – cca 2 RD- 6 obyvatel</i></p> <p>19–2/B5 z část Kajetín</p> <p><i>Obsluha území – ze silnice III. tř.</i></p> <p><i>Limity využití území:</i></p> <p><i>Ochrana hodnot území – viz urbanistická koncepce, objekty v ploše bydlení budou mít objemové řešení klasické venkovské zástavby, v lokalitě budou umístěny přízemní rodinné domy převážně obdélníkového půdorysu, nebo půdorysu ve tvaru „L“, případně U“ se sedlovou, případně polovalbovou střechou. Výška podkrovní nadezdívky max. 1 m.</i></p> <p><i>Min. výměra pozemků včetně zahrady 1 200 m2.</i></p> <p><i>Předpokládaná kapacita – cca 3 RD- 9 obyvatel</i></p> <p>20-2/Bz1 bydlení Bz – soukromá zeleň Z část Předboř u Choustníku</p> <p><i>Obsluha území – z přilehlého pozemku rodinného domu</i></p> <p><i>Limity využití území OP silnice II. tř.</i></p> <p><i>Ochrana hodnot území – viz urbanistická koncepce, zeleň zahrady a sady – Bz bude vznikat jako součást ploch</i></p> <p>21-2/Bz2 bydlení Bz – soukromá zeleň Z část Předboř u Choustníku</p> <p><i>Obsluha území – z přilehlých pozemků rodinných domů</i></p> <p><i>Limity využití území – území s předpokládaným vyšším výskytem archeologických</i></p>	
--	--	--

	<p><i>nálezů</i> <i>Ochrana hodnot území – viz urbanistická koncepce, zeleň zahrady a sady – Bz bude vznikat jako součást ploch... ,</i> KHS Jč kraje upozorňuje na novelu zákona č. 258/2000 Sb., která nabyla účinnost 1.12.2015 cit.:</p> <p>§77 (2) <i>V případě, že je v platné územně plánovací dokumentaci uveden záměr, u kterého lze důvodně předpokládat, že bude po uvedení do provozu zdrojem hluku nebo vibrací, zejména z provozu na pozemních komunikacích nebo železničních drahách, nelze ke stavbě, která by mohla být tímto hlukem či vibracemi dotčena, vydat kladné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví, aniž by u ní byla přijata opatření k ochraně před hlukem nebo vibracemi. Postup podle věty první se nepoužije u záměrů, jejichž součástí je veřejná produkce hudby.</i> (3) <i>Stavební úřad vždy zajistí, aby záměr žadatele ke stavbě bytového domu, rodinného domu, stavbě pro předškolní nebo školní vzdělávání, stavbě pro zdravotní nebo sociální účely anebo k funkčně obdobné stavbě a ke stavbě zdroje hluku byl z hlediska ochrany před hlukem posouzen příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.</i> (4) <i>Žadatel o vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo společného souhlasu ke stavbě podle odstavce 3 do území zatíženého zdrojem hluku předloží příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely vydání stanoviska podle odstavce 1 měření hluku provedené podle § 32a a návrh opatření k ochraně před hlukem. Stejnou povinnost má žadatel, který hodlá předložit stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy a žadatel o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení ke stavbě podle odstavce 3.</i> (5) <i>Neprovede-li stavebník dostatečná opatření k ochraně před hlukem, nemůže žádat, aby tato opatření provedl provozovatel, vlastník nebo správce zdroje hluku; co se považuje za prokazatelné navýšení hluku, stanoví prováděcí právní předpis.“</i></p> <p>uvedené citace zákona jednoznačně vyplývá nutnost podmíněného využití ploch v souvislosti s hlukovým zatížením v území zejména v blízkosti komunikací. KHS Jč kraje posoudila předložený návrh v části týkající se ochrany veřejného zdraví. Ve věci nebyl shledán rozpor s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 258/2000 Sb. a z nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Podmínka vyplývá ze zákona č. 258/2000 Sb. a z nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších změn a předpisů.</p>	
--	---	--

<p>Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského Č.j. SBS 02282/2024/OBÚ-06</p>	<p>Vyjádření k návrhu změny č. 2 územního plánu Choustník Sp. zn.: SZ SBS 02159/2024 Č. j. : SBS 02282/2024/OBÚ-06 Váš dopis zn.: OÚCH/34/2024 Vyřizuje: Mgr. Tomáš Kvidera Tel.: 377 850 408 E-mail: Tomas.Kvidera@cbu.gov.cz V Plzni: 16. 1. 2024</p> <p>Věc: Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, v návaznosti na Vaše oznámení o zahájení řízení o vydání změny č. 2 územního plánu Choustník uvádí, že v řešeném území neneviduje z tohoto titulu žádné zákonem chráněné zájmy a v souladu s tím vydává, dle § 54 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, souhlasné vyjádření k výše uvedené změně.</p>	<p>Souhlasné stanovisko Vzato na vědomí</p>
<p>MěÚ Tábor Odbor životního prostředí Č.j. METB73064/2024/OŽP/Maš Ze dne 28. 2. 2024</p>	<p>Stanovisko k návrhu Změny č. 2 územního plánu Choustník, jak byl předložen k veřejnému projednání dne 21. 2. 2024 Ochrana přírody a krajiny Městský úřad Tábor, odbor životního prostředí, jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77 odst. 1 písm. u) zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění (zákon), uplatňuje k návrhu změny č. 2 územního plánu Choustník následující stanovisko: Požadujeme upravit podmínky pro využití plochy Vz vymezené převážně na pozemku č. parc. 819/2 v k.ú. Předboř u Choustníku takovým způsobem, aby bylo zachováno výhradně stávající využití plochy pro provoz kompostárny, tj. bylo vyloučeno umístování jiných staveb zemědělské výroby. Odůvodnění: Řešená plocha je vymezena mimo zastavěné území v krajinářsky citlivém prostoru, v němž se současně téměř neuplatňují negativní znaky krajinného rázu. Záměry realizovatelné v plochách zemědělské výroby jsou z principu obecně problematické z hlediska dopadů na krajinný ráz, což vedlo orgán ochrany přírody k</p>	<p>podmínky pro využití plochy Vz byly upraveny v kapitole g) regulativy pro Plochy VZ : „Plocha stávající kompostárny (pozemek 819/2 a část pozemku 581/1) bude využívána výhradně jako kompostárna, nebudou zde umístovány jiné stavby zemědělské výroby.“</p>

	<p>požadavku, jehož cílem je zachovat stávající, z hlediska zákonem chráněných zájmů poměrně bezkonfliktní využití plochy pro provozování kompostárny bez dalších staveb a vyloučit umístování objektů zemědělské výroby s negativním dopadem na krajinný ráz.</p> <p>Zemědělský půdní fond (ZPF) Z hlediska zájmů chráněných dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon“) uplatňuje stanovisko k územnímu plánu dle § 5 odst. 2 zákona příslušný orgán ochrany ZPF, kterým je dle § 17a písm. a) zákona Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, České Budějovice.</p>	
<p>Státní pozemkový úřad č.j. SPU 069573/2024 ze dne 22. 2. 2024</p>	<p>STANOVISKO k návrhu Změny č. 2 územního plánu Choustník Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a podle ust. § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úradech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 139/2002 Sb.") a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh Změny č. 2 územního plánu Choustník.</p> <p>Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko:</p> <p>Státní pozemkový úřad s návrhem Změny č. 2 územního plánu Choustník souhlasí. Odůvodnění: V obvodu obce Choustník Státní pozemkový úřad, oddělení vodohospodářských staveb České Budějovice spravuje následující stavby nebo jejich úseky vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), které jsou v majetku státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění:</p>	<p>Souhlasné stanovisko. Do návrhových ploch nezasahuje „HOZ“..</p> <p>Požadavek na zahrnutí všech „HOZ“ je možné zohlednit v Územně analytických podkladech, které budou podkladem pro další změnu územního plánu a budou promítnuty do úplného znění dokumentace po této změně jako jeden z limitů v území.</p>

název HOZ	rok pořízení	ID majetku	otevřený [km]	zakrytý [km]
HOZ stavby CHOUSTNIK- KAJETIN pod názvem „KAJETIN A“	1930	2190000091- 11201000	0,060	0,400
HOZ stavby CHOUSTNIK pod názvem „CHOUSTNIK D-1“	1942	2190000092- 11201000	0,000	0,200
HOZ stavby CHOUSTNIK II. pod názvem „CHOUSTNIK O1“	1988	2190000093- 11201000	0,000	0,335
<p>Na veřejně přístupné adrese https://geoportal.spucr.cz/ lze najít informace o melioračních stavbách ve správě SPÚ.</p> <p>Jde o zákresy průběhů linií staveb HOZ a umístění bodů staveb vodohospodářských opatření - odvodnění, závlah a protierozních opatření.</p> <p>V obvodu obce Choustník se dle dostupných informací na pozemcích v zájmovém území můžou nacházet stavby vodního díla – podrobné odvodňovací zařízení (dále jen „POZ“), které je příslušenstvím pozemků. Dostupné podklady - údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu farmáře (http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS/data-melioraci/) ve formátu shp a jsou také zobrazeny v LPIS/Životní prostředí/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace.</p> <p>V příloze zasíláme situaci s orientačním zákresem jednotlivých HOZ a ploch s POZ, zakrytá HOZ jsou v situaci vyznačena modrými liniemi a otevřená HOZ jsou vyznačena červenými liniemi, plochy s POZ jsou vyznačeny růžovou a okrovou barvou.</p> <p>SPÚ jako organizace příslušná hospodařit s dotčenými stavbami vodních děl HOZ (technické infrastruktury – stavby k vodohospodářským melioracím) požaduje, aby Územním plánem Choustník a jeho změnami byla uvedená HOZ respektována a dále</p>				

	<p>požaduje, aby trasy HOZ a plochy s POZ byly doplněny při pořizování dalších změn územního plánu Choustník do výkresové dokumentace.</p> <p>Při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých (trubních) HOZ v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od vrchní (břehové) hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody.</p> <p>Projednávanými změnami nejsou dotčeny výše uvedené stavby HOZ.</p> <p>Návrh územně plánovací dokumentace musí respektovat zachování funkčnosti odvodňovacího systému (POZ i HOZ). Pro bližší informace o HOZ i POZ je možné kontaktovat Ing. Jana Zemana, tel.: +420 606 427 868, oddělení vodohospodářských staveb České Budějovice, Státní pozemkový úřad.</p> <p>Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Jihočeský kraj nemá k návrhu Změny č. 2 územního plánu Choustník žádné další připomínky.</p>	
--	--	--

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

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)

g) stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona
Vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

h) Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny č. 2 ÚP Choustník

Návrh změny č.2 ÚP Choustník je zpracován v souladu se schváleným obsahem změny č. 2 ÚP Choustník a to:

Požadovaný obsah změny:

- 1. Bude prověřen požadavek zařazení pozemků parc. č. 647/2, 648, 649, 650 TTP a část pozemku 647/1 zahrada, vše k.ú. Choustník do zastavitelné plochy B- bydlení – obecné.*
Pozemky parc. č. 648, 649, a část pozemku 647/1 zahrada, vše k.ú. Choustník jsou v návrhu změny č. 2 zapracovány jako zastavitelná plocha **2/B1-** bydlení – obecné. Pozemky 647/2, 650 vše k.ú. Choustník jsou na základě negativního stanoviska orgánu ochrany ZPF z návrhu změny vyjmuty. Pozemky 647/1 a 647/2 k.ú. Choustník se nachází na půdách s nejvyšší třídou ochrany. Pro umožnění výstavby RD na pozemku 647/1 – jehož část se nachází v platném ÚP jako plocha pro bydlení je zbývající část pozemku navržena jako zastavitelná plocha pro bydlení. Při stanovení hranice zastavitelného území musí být brán zřetel na ucelenost zemědělských pozemků. Hranice zastavitelné plochy byla proto zarovnána.
- 2. Bude prověřen požadavek zařazení pozemků parc. č. 68/13, 72/1, 68/19 TTP, vše k.ú. Choustník do zastavitelné plochy B- bydlení – obecné. Bude zakreslen dle skutečného stavu dle KN st. 308 a parc. č. 68/15 k.ú. Choustník jako plocha bydlení stav.*
V úplném znění po zml ÚP Choustník chybně vypadla z výkresové části zastavitelná plocha Z8 (pozemky 68/19 a 72/1 vše k.ú. Choustník) Změnou č. 2 je proto řešen je pozemek 68/13 k.ú. Choustník a v návrhu změny č. 2 je zapracován jako zastavitelná plocha **2/B2-** bydlení – obecné. Pozemek se stavbou st. 308 a parc. č. 68/15 k.ú. Choustník je zakreslen dle stávajícího stavu jako plocha bydlení stav.
- 3. Bude prověřen požadavek zařazení pozemků parc. č. 618/7, 618/6, 618/5, 618/4, TTP, vše k.ú. Choustník do zastavitelné plochy B- bydlení – obecné.*
Pozemky parc. č. 618/7, 618/6, 618/5, 618/4, TTP, vše k.ú. Choustník jsou v návrhu změny č. 2 zapracovány jako zastavitelná plocha **2/B3-** bydlení – obecné. Jsou uvedeny limity území a jako ochrana hodnot - lesa uvedeno: „stavby hlavní budou umístovány ve vzdálenosti minimálně 30 m od hranice lesa”.
- 4. Bude prověřen požadavek zařazení pozemků st. 98 a parc. č.310/2 orná půda k.ú. Předboř u Choustníku do zastavitelné plochy B- bydlení – obecné. Bude prověřeno zařazení části pozemku 236/6 k.ú. Předboř u Choustníku do zastavitelné plochy Bz- bydlení – soukromá zeleň.*
Pozemek st. 98 k.ú. Předboř u Choustníku je v návrhu změny č. 2 zapracován v souladu s KN jako zastavěné území a jako plocha přestavby **P3** pro bydlení – obecné. (V původním územním plánu již byl pozemek označen tečkou – zastavěná plocha). Změna č. 2 aktualizovala zastavěné území dle právního stavu v KN. Navazující pozemek parc. č.310/2 orná půda k.ú. Předboř u Choustníku je zařazen do zastavitelné plochy **2/Bz1-** bydlení – soukromá zeleň. Část pozemku 236/6 k.ú. Předboř u Choustníku je v návrhu změny č. 2 zapracována jako zastavitelná plocha **2/Bz2-** bydlení – soukromá zeleň. Pozemek je tak v současné době i užíván. Při určení hranice zastavitelné plochy byl respektován návrh pro rezervu pro vodní nádrž Budislav.

5. *Bude prověřen požadavek zařazení části pozemku 325/4 orná půda, a pozemků 382/3 zahrada, 283/1, 283/3, 325/3 zahrada a parc. č. 282/2 TTP vše k.ú. Kajetín do ploch B- bydlení obecné a Bz – bydlení – soukromá zeleň k umožnění obestavení stávající komunikace.*
Část pozemků v zastavěném území 382/3 zahrada, 283/1, 283/3 a 325/3 zahrada vše k.ú. Kajetín přiléhajících k silnici III. tř. je navržena jako zastavitelná plocha **2/B5-** bydlení – obecné.
Pozemek parc. č. 282/2 TTP zůstává v zastavěném území a je součástí plochy Bz – bydlení – soukromá zeleň.
Na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF nebyl pozemek parc. č. 325/4 k.ú. Kajetín zpracován jako nová zastavitelná plocha vzhledem ke skutečnosti, že část pozemku 325/4 k.ú. Kajetín se nachází na půdách s nejvyšší třídou ochrany. (Z návrhu ÚP byly vyjmuty nové zastavitelné plochy 2/B4 a 2/Bz3 pro bydlení a bydlení soukromá zeleň.)
Vzhledem k zachovalé urbanistické a architektonické hodnotě sídla Kajetín jsou pro rozvojovou plochu 2/B5 uvedeny prostorové regulativy.
6. *Bude zakreslena povolená kompostárna na části pozemků parc. č 819/2 TTP a 581/1 les, vše k.ú. Předboř u Choustníku (na předmětné části dle rozhodnutí MěÚ Tábor, OŽP není pozemek určený k plnění funkcí lesa) . Určen způsob využití dle stávajícího stavu.*
V návrhu ÚP je zakreslena povolená kompostárna na části pozemků parc. č 819/2 TTP a 581/1 les, vše k.ú. Předboř u Choustníku jako plocha výroba zemědělská **Vz - stav**. (na předmětné části dle rozhodnutí MěÚ Tábor, OŽP č.j. METAB 11508/2018/OŽP/Ze ze dne 28. 2. 2018 není pozemek určený k plnění funkcí lesa). kompostárna není zakreslena jako zastavěné území, pouze jako způsob využití plochy výroba zemědělská Vz - stav.
7. *Bude přehodnocen způsob využití stávajícího zámeckého areálu.*
Stávající zámecký areál je i nadále veden jako plocha občanského vybavení OV – obecné. Objemové řešení staveb a jejich historický význam je pro občanské vybavení předurčuje. Byly rozšířeny regulativy pro plochy občanského vybavení OV – o podmíněně přípustné využití a to o byty pro personál občanského vybavení, pokud nebudou ve střetu s hlavním způsobem využití.
8. *Bude prověřena kapitola 1) - vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“.*
Kapitola byla prověřena ba byl stanoven konkrétní termín povinnosti lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.
9. *Úplné znění bude zpracováno nad aktuální mapou KN.*
Bylo požádáno o aktuální mapu KN a změna i úplné znění je zpracována nad aktuální mapou KN.

i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Nebyly požadovány varianty řešení změny č. 2 ÚP Choustník.

Řešením změny č. 2 ÚP Choustník jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území, tedy komplexní funkční využití území; jsou stanoveny zásady věcné, časové koordinace, zejména se zřetelem na ochranu krajinných hodnot území.

Změna č. 2 ÚP Choustník respektuje přírodní hodnoty v území, nové zastavitelné plochy do nich neumisťuje.

Civilizační hodnoty – změna ÚP respektuje stávající hodnoty a plochou přestavby z občanského vybavení – sport na občanské vybavení obecné dává možnost většího využití zámeckého areálu a jeho okolí.

Hlavní náplní udržitelného rozvoje území je trvalý soulad všech hodnot území se zřetelem na péči o ochranu

životního prostředí. Nedochází k navýšení záboru zemědělské půdy. Nárůst plochy pro výrobu je kompenzován zmenšením jiné plochy pro výrobu o vyšší bonitě.

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

Územní plán nabyt účinnosti 18. 9. 2010. Územní plán vyčlenil pro bydlení obecné a plochy smíšené obytné celkem 10,43 ha pro bydlení – zeleň soukromá – 0,68 ha. Změna č. 1 ÚP, která nabyt účinnosti dne 8. 12. 2017, nenavrhovala žádné nové plochy pro bydlení.

Od vydání územního plánu bylo v lokalitě B5 v Choustníku zastavěno 0,65 ha v lokalitě B 3 v Choustníku 0,15 ha, v lokalitě B8 - 0.1 ha. K bydlení v současné době územní plán vyčleňuje 9,53 ha.

Rozbor možnosti zastavění jednotlivých zastavitelných ploch pro bydlení dle platného územního plánu:

Místní část Choustník:

Lokalita B1 – lokalita v současné době bez přístupu (proběhlo rozdělení pozemků vyčleňujících veřejné prostranství, komunikace není zrealizována.

Lokalita B2 - ze 3 pozemků je 1 zastavěn. Prostřední pozemek má jen 13 m šířky a neumožňuje výstavbu RD. Je zde reálná výstavba 1 RD.

Lokalita B3 – na lokalitu je zpracována územní studie, bylo vybudováno parkoviště. Lokalita je pohledově exponovaná – na kopci. Z hlediska krajinného rázu je i žádoucí, aby byla zastavěna později.

Lokalita B4 – obec postupně vykupuje pozemky a hodlá se je zainvestovat.

Lokalita B5 - je již částečně zastavěná. Probíhá výběrové řízení na realizaci liniových staveb.

Lokalita B8 - realizován 1 RD. Lokalita umožňuje výstavbu ještě 2 RD.

Místní část Kajetín:

Lokalita SO2 - obec postupně vykupuje pozemky, pracuje se nad geometrickým plánem vyčleňujícím 4 stavební pozemky včetně veřejného prostranství.

Místní část Předboř:

Lokalita B6 - nezastavěno

Lokalita B7 – nezastavěno

Změna č. 2 vyčleňuje pro zástavbu rodinnými domy 2,79 ha, z toho 0,45 ha v zastavěném území. Pro zeleň soukromou vyčleňuje 0,22 ha.

Návrh změny umísťuje rozvojové lokality dle urbanistických zásad (v návaznosti na zastavěné území, s ohledem na zachování urbanistických a kulturních hodnot v krajině). Jedná se o rozšíření zastavitelného území pro bydlení

a soukromou zeleň o 4,1 ha. Vzhledem k velikosti a významu obce se jedná o velmi umírněný nárůst zastavitelných ploch.

Dle metodického pokynu MMR „Vyhodnocení zastavitelných ploch“ by měla být v rovnováze potřeba rozvoje daného způsobu využití s kapacitou území pro rozvoj daného způsobu využití navrženou v územním plánu.

Návrhové období ÚP je 15 let. Primárně byla vyhodnocena vnitřní potřeba nových bytových jednotek (RD), která vyplývá z demografického vývoje, následně vnitřní poptávka po nových bytových jednotkách (RD), která vyplývá ze snahy místních o zvýšení vlastní kvality bydlení a to na území obce, kde žijí. A posledním krokem je vyhodnocení vnější poptávky po nových bytových jednotkách (RD).

a) Vyhodnocení vnitřní potřeby:

Počet mladých 10-24 let/2 – počet seniorů 65+/2

Výstupní objekt VDB (czso.cz)

Choustník – celkem 478 obyvatel, z toho ve věku 10-24 let - 76 obyvatel,

Ve věku 65+ - 112 obyvatel

$76/2 - 112/2 = 38 - 56 = - 18$ bytových jednotek – RD

b) Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytových jednotkách (RD)

Změna ÚP reaguje na konkrétní požadavek vlastníků pozemků u umožnění výstavby RD. Nermalou měrou k tomu přispívá skutečnost atraktivnosti obce. Obec Choustník byla střediskovou obcí. V současné době je v obci základní škola pro 200 žáků, školka, kulturní dům, hospoda praktický lékař, Česká pošta, Jednota Choustník, Opeko s.r.o. Choustník, Obchod Předboř, místní knihovna. Existence základního občanského vybavení v místě dělá obec atraktivní pro mladé rodiny. Odhadovaný zájem o bydlení — + 10 bytů – rodinných domů

Změna reaguje na konkrétní požadavky vlastníků pozemků u umožnění výstavby RD na vlastním pozemku.

c) Vyhodnocení vnější poptávky po nových bytových jednotkách (RD) Zájem o výstavbu RD je značný i od zájemců z blízkých měst – Tábora a Sezimova Ústí. Obec má zájem na realizaci výstavby rodinných domů, které budou mít vyřešenu dopravní a technickou infrastrukturu. Od roku 2011 do roku 2022 bylo postaveno 12 bytů – převážně byly využity proluky v zastavěném území. Odhadovaný zájem o bydlení — +10 bytů – rodinných domů.

Zpracovaná metodika MMR je zaměřena spíše na větší města. V dané metodice se přiznává, že v menších sídlech může vyjít záporná hodnota. V případě obce Choustník se tak téměř stalo. Realizované RD svědčí o zájmu bydlení v obci Choustník.

V roce 1990 žilo v Choustníku 939 obyvatel, v roce 2000 již jen 513 obyvatel, v roce 2010 jen 506 obyvatel, v roce 2020 pouze 488 a nyní jen 478 obyvatel. Průměrný věk občanů v obci Choustník je 45,1 let. Obec má vybudovanou veřejnou infrastrukturu – jak technickou, tak základní občanskou vybavenost a tuto základní infrastrukturu – zejména školu, chce udržet. Proto chce podpořit výstavbu rodinných domů pro mladé rodiny.

Vyhodnocení územních rezerv

V územním plánu nejsou vymezeny žádné rezervy a změna č. 2 ÚP je také nenavrhuje.

k) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Návrh změny č. 2 je v souladu s vydanými ZÚR Jihočeského kraje a žádné nové záležitosti nenavrhuje.

I) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

O proti platnému územnímu plánu Choustník dochází k nárůstu zastavitelné plochy o **3,01 ha z toho 0,45 ha v zastavěném území** - a to pro bydlení a pro bydlení - zeleň soukromou. V zastavěném území na ploše 0,45 ha se způsob využití zeleně soukromé mění na bydlení – obecné. **Plocha přestavby P3** – stávající zemědělská stavba - p.č. st. 98 Předboř u Choustníku (v KN jiná stavba, 693 m2) se mění na bydlení obecné. **Nedochází k záboru zemědělské půdy.**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

B – bydlení obecné, Bz – bydlení – soukromá zeleň

Ozn.	k.území/ m.č.	třída ochrany					druh pozemku zábor							
		I.	II.	III.	IV.	V.	Ost.	TT P	orn á	zah r.	ZPF v nezas t.	zast.	Melio race	celkem
2/B1	Choustník	0,21		0,43				0,24	0,2	0,2	0,64		ne	0,64
2/B2	Choustník					0,1		0,1			0,1		ne	0,1
2/B3	Choustník			1,6				1,6			1,6		ne	1,6
2/B5	Kajetín			0,45						0,45		0,45	ne	0,45
2/Bz1	Předboř	0,08							0,08		0,08		ne	0,08
2/Bz2	Předboř			0,14				0,14			0,14		část	0,14
celkem		0,29	0	2,62	0	0,1	0	2,08	0,28	0,65	2,56	0,45		3,01
Plocha přestavby														
P3	Předboř						0,07							0,07

Z toho pro bydlení - obecné : nové zastavitelné plochy 2,34 ha (z toho 0,21 ha I. tř. ochrany ZPF) a 0,45 ha v zastavěném území – změna způsobu využití z bydlení – soukromá zeleň na bydlení - obecné. (celkem 2,79 ha) Pro bydlení – soukromá zeleň je navrženo 0,22 ha zemědělské půdy (z toho 0,08 ha I. tř. ochrany ZPF).

Odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch:

Plocha 2/B1

Plocha navazuje na jižní část zastavěného území. Část pozemku parc. č. 647/1 k.ú. Choustník, I.tř. ochrany ZPF, zahrada je dnes užívána jako zahrada, nachází se v zastavěném území, ale svou velikostí neumožňuje výstavbu rodinného domu. Pozemek není součástí půdního bloku - (viz náhled na LPIS a ortofotomapa). Na pozemku 647/1 k.ú. Choustník, I.tř. ochrany ZPF, má zájem o výstavbu rodinný příslušník vlastníka pozemku. Lokalita je přístupná ze stávajících komunikací. Obec má zájem využít pro výstavbu RD SZ položené pozemky, III.tř. ochrany ZPF. Zároveň tak bude využita stávající technická infrastruktura. Pozemky jsou odkanalizovatelné do centrální ČOV. Došlo k úpravě zastavitelné plochy tak, aby nevznikaly obtížně obdělávatelné pozemky.

Plocha 2/B2

Plocha navazuje na jižní část zastavěného území a zastavitelného území v místní části Choustník. Jedná se o pozemek mezi stávající zástavbou rodinnými domy a příjezdovou komunikací k centrální ČOV. Vzhledem ke stávajícímu vedení VN se předpokládá, umístění 1 RD.

Plocha 2/B3

Plocha navazuje na východní část zastavěného a zastavitelného území v místní části Choustník a je přístupná ze stávající místní komunikace. Plocha je limitována stávajícím vedením VN, a částečně do ní zasahuje hranice 50 m od hranice lesa. Jedná se o pozemky 3. III. ochrany ZPF. Obestavěním stávající místní komunikace dojde k účelnému využití veřejných financí na technickou a dopravní infrastrukturu.

Plocha 2/B5

Plocha v místní části Kajetín se nachází v zastavěném území a je ve stávajícím územním plánu vedena jako plocha bydlení – soukromá zeleň. Změna č. 2 část této plochy, nacházející se u stávající komunikace, převádá do návrhové plochy pro bydlení.

Plocha 2/Bz1

Plocha v místní části Předboř navazuje na plochu přestavby P3/B určené pro bydlení. Pozemek ani dnes není součástí půdního bloku- (viz náhled na LPIS a ortofotomapa). Pozemek má II. tř. ochrany ZPF. Pro plochy Bz – bydlení soukromá zeleň jsou dány regulativy, neumožňující výstavbu rodinných domů a rekreačních objektů.

Plocha 2/Bz2

Plocha v místní části Předboř navazuje na zastavěné území rodinným domem a je již jako zeleň soukromá využívána ani dnes není součástí půdního bloku (viz náhled na LPIS a ortofotomapa). Pozemek má III. tř. ochrany ZPF. Hranice zastavitelné ploch 2/Bz2 respektuje. Pro plochy Bz – bydlení soukromá zeleň jsou dány regulativy, neumožňující výstavbu rodinných domů a rekreačních objektů.

Návrh jednotlivých zastavitelných ploch je v souladu s urbanistickými zásadami – zastavitelné plochy navazují na zastavěné území. Berou ohled na zemědělské využívání pozemků, aby nevznikaly těžce obhospodařovatelné plochy, na hodnoty území stanovením regulativů. Využívají již vložených investic do dopravní a technické infrastruktury (stávající komunikace, ČOV... , ale též na stávající občanskou vybavenost (škola, školka, kulturní dům, lékař, obchody....). V obci je vysoký průměrný věk obyvatel 45,1 let. I když se za posledních 10 let postavilo 10 bytů, je to stále málo. Obec má zájem na mladých rodinách, udržení školy pro 200 žáků. Zámecký areál získal nového majitele. Předpokládá se, že po obnově zámeckého areálu zde vzniknou nová pracovní místa. Atraktivnost obce - vyšší nadmořská výška, výhledy do krajiny, základní občanská vybavenost, dobré dopravní spojení s okresním městem, ale též pracovní příležitosti v místě (Chio Bohemia Chips, s.r.o., Opeko spol. s.r.o. Choustník a výhledově práce v zámeckém areálu) dávají předpoklady k tomu, aby se zlepšily demografické poměry v obci a do obce přicházeli mladí lidé, kteří zde najdou nejen bydlení, ale i práci.

Vyhodnocení důsledku navrhovaného řešení na PUPFL

Pozemky určené pro plnění funkce lesa (PÚPFL) - nejsou návrhem změny č. 2 ÚP Choustník dotčeny. Část lokality 2B3 se nachází ve vzdálenosti 50 m od hranice lesa. Do popisu lokality 2/B3 v kapitole c) je uveden požadavek: „stavby hlavní budou umístěny ve vzdálenosti minimálně 30 m od hranice lesa“.

m) návrh rozhodnutí o námitkách a jejich zdůvodnění

K návrhu pro veřejné projednání nebyly vzneseny žádné námitky.

n) vyhodnocení připomínek

K návrhu pro veřejné projednání nebyly vzneseny žádné připomínky.