

změna č.3 územního plánu

---

**KOUTY**

# ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KOUTY

**Zpracovatel:**

Studio Map s.r.o.

Ing. Lenka Šímová, Ing. arch. Štěpánka Ťukalová

**Objednatel:**

Filipčík Petr, Háj 214, 43191 Loučná pod Klínovcem

**Pořizovatel:**

Obecní úřad Kouty

## **OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

---

<b>1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU KOUTY.....</b>	<b>6</b>
---	----------

## **OBSAH – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

---

<b>1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>10</b>
<b>2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....</b>	<b>10</b>
<b>3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....</b>	<b>11</b>
<b>4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....</b>	<b>15</b>
<b>5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>16</b>
<b>6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>17</b>
<b>7 VYHODNOCENÍ SOULADU S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>17</b>
<b>8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ .....</b>	<b>18</b>
<b>9 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....</b>	<b>20</b>
<b>10 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....</b>	<b>21</b>
<b>11 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....</b>	<b>22</b>
<b>12 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>23</b>
<b>13 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO .....</b>	<b>23</b>
<b>14 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....</b>	<b>23</b>
<b>15 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA .....</b>	<b>24</b>
<b>16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ.....</b>	<b>29</b>
<b>17 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK .....</b>	<b>29</b>
<b>18 VYZNAČENÍ ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KOUTY, V PLATNÉM ZNĚNÍ.....</b>	<b>45</b>

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

**správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:**

Zastupitelstvo obce Kouty

**datum nabytí účinnosti změny územního plánu:**

3.4.2024

**pořizovatel:**

Obecní úřad Kouty

**oprávněná úřední osoba pořizovatele:**

Ing. Jan Šíma

# VÝROKOVÁ ČÁST

# 1 ZMĚNY V ÚZEMNÍM PLÁNU KOUTY

## Územní plán Kouty se v textové části mění následovně:

[1] V kapitole B.11.2. ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – URBANISTICKÁ KONCEPCE se ve druhém odstavci za text „(návrhová plocha 2.01)“ doplňuje text nový, který zní: „Další rozvoj obce je naplánován v návaznosti na zastavěné území centra obce, a to nově navrženou zastavitelnou plochou 27. Tato plocha je doplněna návrhem veřejné zeleně – plocha 29. V návaznosti na tyto rozvojové plochy je navrženo doplnění menší zastavitelné plochy v místě stávajících zahrad 28. Další rozvojové plochy 26 jsou navrženy v severní části obce podél stávající komunikace v návaznosti na zastavitelné plochy 01a a 01c.“

[2] Na konec textu za kapitolu B.11.5.2. ASANAČNÍ ÚPRAVY se vkládá text nový, který zní:

„B.11.6. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

Ve správním území obce Kouty jsou navrhovány zastavitelné plochy 26 a 27 v nichž je možné realizovat výstavbu až po splnění níže uvedených podmínek.

<b>I. etapa (plocha 27)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení.</li> <li>• Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury.</li> <li>• Zajištění dostupnosti občanské vybavenosti, zejména mateřská školy.</li> </ul>
<b>II. etapa (plocha 26)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 50 % ploch v I. etapě určených pro bydlení a veřejná prostranství. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m<sup>2</sup>. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</li> <li>• Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení.</li> <li>• Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury.</li> </ul>

## B.11.7. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Pro zastavitelné plochy 27 a 29 je stanovena podmínka pro rozhodování v území zpracování územní studie.

### B.11.7.1 Stanovení podmínek pro pořízení územní studie

- Územní studie musí řešit uvedené zastavitelné plochy současně v rámci jedné územní studie.
- Územní studie navrhne možnosti připojení ploch, resp. jednotlivých stavebních pozemků na technickou infrastrukturu.
- Územní studie navrhne možnosti připojení ploch, resp. jednotlivých stavebních pozemků na dopravní infrastrukturu.
- Územní studie navrhne parcelaci zastavitelných ploch.
- Územní studie upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb).
- Územní studie navrhne uliční profil budoucích komunikací a jejich podrobné členění.
- Územní studie navrhne využití veřejných prostranství včetně ploch veřejné zeleně 29.

- Územní studie navrhne dle potřeby další veřejná prostranství (např. park, sportoviště).

#### B.11.7.2 Stanovení přiměřené lhůty pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti

Lhůta pro vložení dat o studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 6 let od nabytí účinnosti změny č. 3 územního plánu obce Kouty.

[3] V kapitole B 11.4 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VYJÁDŘENÉ V REGULATIVECH se v části 1) NÍZKOPODLAŽNÍ OBYTNÁ ZÁSTAVBA VENKOVSKÉHO CHARAKTERU doplňuje za odstavec nepřipustné využití doplňuje odstavec nový, který zní:

#### „Podmínky prostorového uspořádání:

Pro zastavitelné plochy 26, 27 a 28. platí následující podmínky prostorového uspořádání včetně charakteru a struktury zástavby.

výšková regulace zástavby	v případě staveb hlavních 2 nadzemní podlaží a podkroví, v případě všech ostatních staveb 1 nadzemní podlaží a podkroví
rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků [m <sup>2</sup> ]	min. 800
intenzita využití stavebních pozemků – minimální podíl zeleně [%]	40
základní podmínky ochrany krajinného rázu	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru.</li> <li>– Výška oplocení směrem do veřejného prostranství (ulice) je stanovena maximálně na 1,8 m s maximální výškou neprůhledné části 0,8 m. Průhledné oplocení je takové, které umožňuje určitý kontakt s ohraničeným prostorem a nevytváří do veřejného prostranství plnou, neprůhlednou stěnu.</li> </ul>
charakter a struktura zástavby	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nové stavby nesmí narušit charakter území, musí vytvořit harmonický celek se stávající zástavbou.</li> <li>– Nová zástavba se nesmí měřítkově a rozměrově vymykat z navazující stávající zástavby.</li> <li>– Přípustné jsou pouze solitérní rodinné domy nebo dvojdomy.</li> <li>– Zastřešení je možné pouze šikmými střechami.</li> <li>– Nová zástavba musí vytvořit stavební čáru otevřenou.“</li> </ul>





# ODŮVODNĚNÍ

# 1 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dne 29.12.2021 Zastupitelstvo obce Kouty rozhodlo o pořízení a obsahu změny č. 3 územního plánu obce Kouty. Na základě schváleného obsahu byl zpracován návrh změny č. 3 územního plánu obce Kouty, o kterém se dne 28.3.2023 konalo veřejné projednání. K návrhu změny byly uplatněny souhlasná stanoviska, vyjma stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Nicméně toto nesouhlasné stanovisko bylo dohodnuto a byl získán souhlas s předpokládaným záborem půdního fondu. Zároveň byl požádán i Krajský úřad Středočeského kraje jako nadřízený orgán o stanovisko z hlediska zajištění koordinace širších vztahů, souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a PÚR ČR, v platném znění. Krajský úřad jako nadřízený orgán ke změně vydal souhlasné stanovisko.

Následně byl rozeslán žádost o vydání stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách. Obdržená stanoviska byla souhlasná.

Návrh změny č. 3 územního plánu obce Kouty byl předložen Zastupitelstvu obce Kouty k vydání. Zastupitelstvo obce nesouhlasilo s předloženým návrhem změny č. 3 územního plánu obce Kouty a návrh vrátilo pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání. Na základě pokynu tak byl zpracován nový návrh změny č. 3 územního plánu obce Kouty, který byl dne 18.1.2024 veřejně projednán. K tomuto návrhu byly obdrženy souhlasná stanoviska dotčených orgánů. K novému veřejnému projednání byly obdrženy pouze připomínky.

Následně byl rozeslán žádost o vydání stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách obdržených k prvnímu veřejnému projednání a vypořádání připomínek, obdržených k novému veřejnému projednání. Obdržená stanoviska k návrhu rozhodnutí a vypořádání připomínek byla souhlasná.

Návrh změny č. 3 územního plánu obce Kouty byl poté předložen Zastupitelstvu obce Kouty k vydání.

# 2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

V rámci změny č. 3 územního plánu obce Kouty nedojde k nesouladu v koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Tato změna územního plánu se týká pouze návrhu několika nových zastavitelných ploch určených pro bydlení doplněných o návrh potřebné veřejné infrastruktury bez vazeb na sousední správní území obcí. Návrh zastavitelných ploch tedy neovlivní sousední katastrální území.

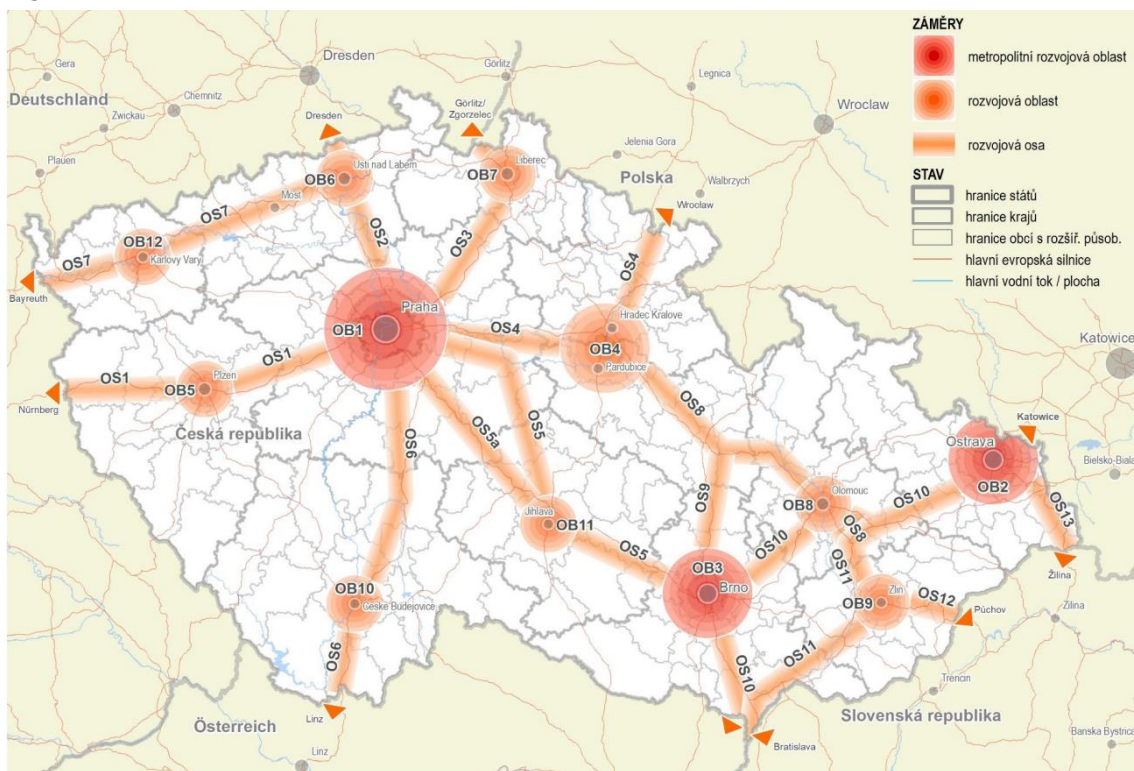
Změnou č. 3 územního plánu obce Kouty nejsou dotčeny žádné nadmístní záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury, tak ani v oblasti ochrany přírody a krajiny včetně územního systému ekologické stability.

### 3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

#### 3.1 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

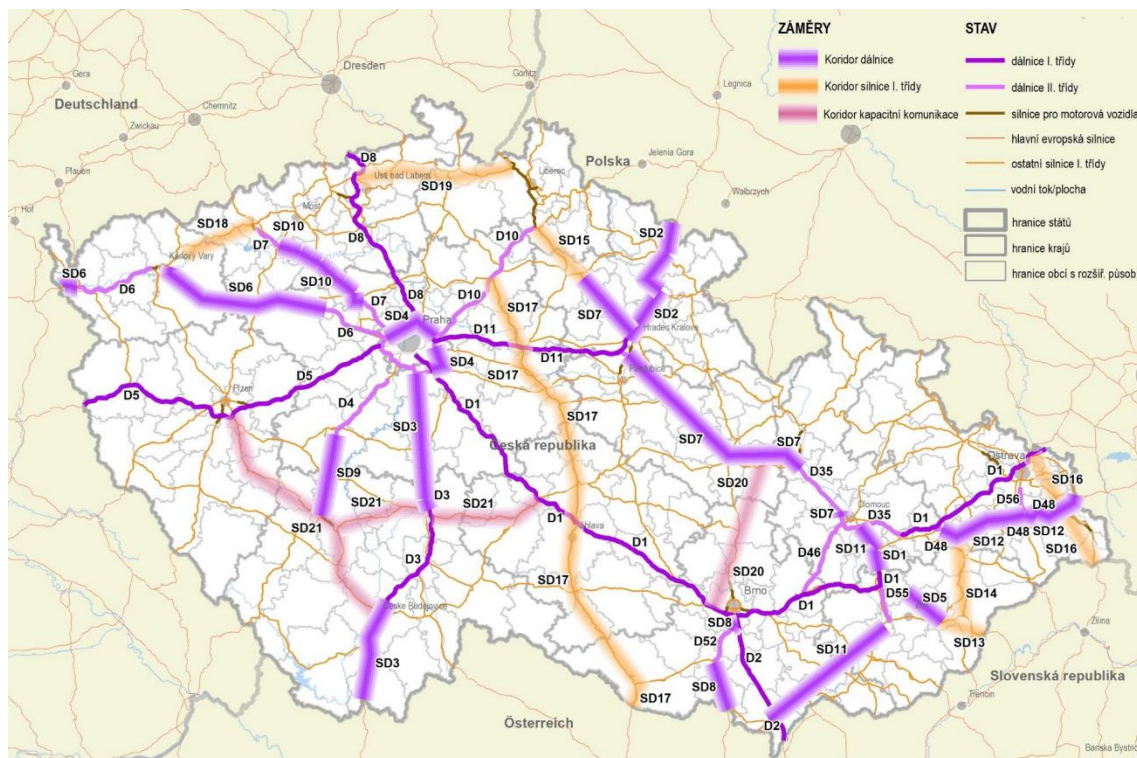
##### ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Kouty neleží v žádné rozvojové oblasti a rozvojové ose republikového významu. Obec Kouty leží ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Vzhledem k charakteru změny návrh negativně neovlivní tuto oblast.



##### KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění vymezuje záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Do řešeného území změny žádné záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury republikového významu nezasahují.



## REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění stanovuje obecné priority a cíle územního rozvoje, které je třeba respektovat při územně plánovací činnosti. Platný územní plán Kouty tyto obecné priority a cíle naplňuje. Změna č. 3 územního plánu Kouty zásadním způsobem nemění stanovenou koncepci rozvoje danou platným územním plánem Kouty, tudíž jsou priority a cíle územního rozvoje respektovány.

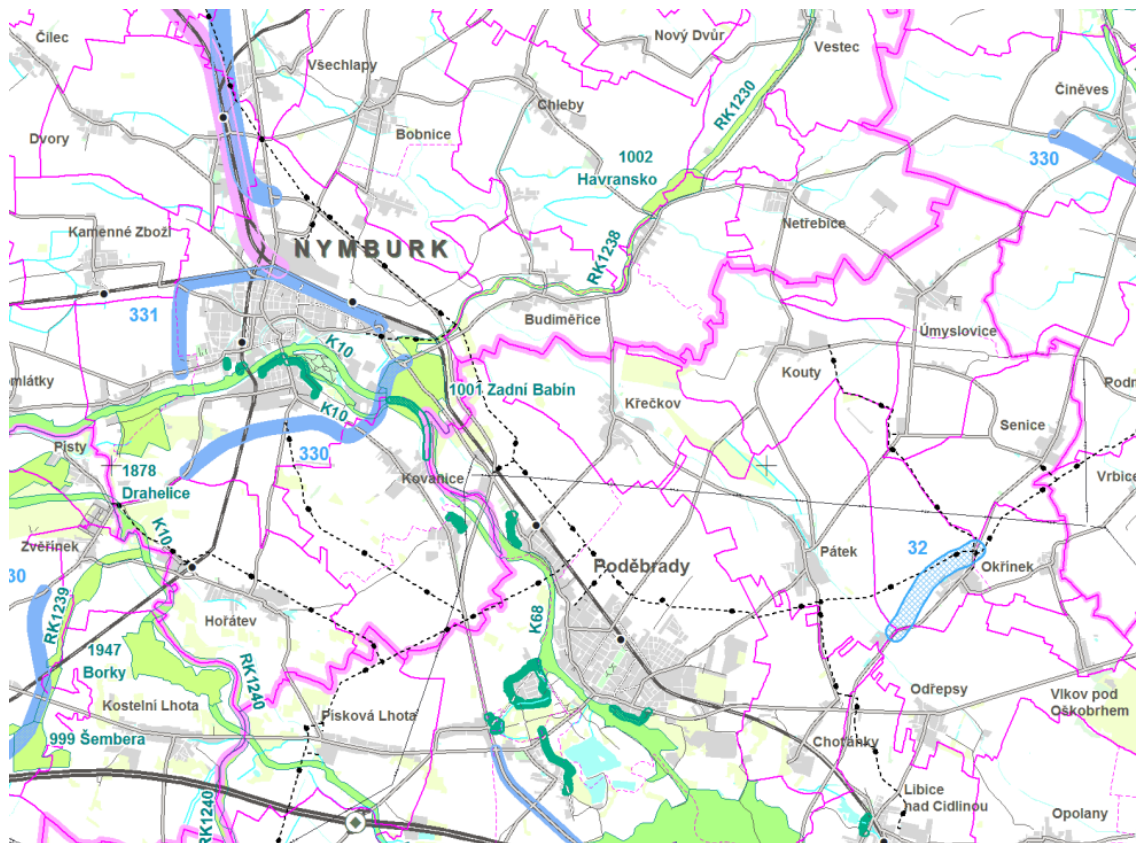
### 3.2 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

#### ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění vymezují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti nadmístního významu a upřesňují rozvojové osy, rozvojové oblasti a specifické oblasti republikového významu. Správní území obce Kouty neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose či specifické oblasti nadmístního významu.

#### KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění, vymezují záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Správním územím obce Kouty neprochází žádný z těchto záměrů.



výřez z výkresu plocha koridorů ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění

## PLOCHY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění vymezují územní systém ekologické stability nadregionálního a regionálního významu. Ve správním území obce Kouty se nenachází žádné prvky územního systému ekologické stability.

## PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel). S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré priority územního plánování kraje. Popsány jsou proto pouze priority, zásady a úkoly týkající se změny č. 3 územního plánu Kouty.

(01) Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje je změnou územního plánu dodržován. Změna územního plánu vytváří vymezením nových rozvojových ploch předpoklady pro novou výstavbu, která nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí, zvýší možnosti pro populační rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. K tomuto přispívají i vhodně stanovené podmínky etapizace a rozvržení ploch s rozdílným způsobem využití, které upřednostňují zvýšení kvality prostředí a ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

(06) Územní plán nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k fragmentaci krajiny. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují realizace cest umožňující průchod do krajiny.

Změna územního plánu respektuje stanovené cílové charakteristiky krajiny a zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny, jak je uvedeno níže. Územní plán vytváří dostatečné předpoklady pro kvalitativní rozvoj sídelní struktury a stanovuje taktéž podmínky prostorové a plošné koncepce v řešeném území. Podstata rozvoje v přijatém řešení spočívá taktéž v růstu kvality utvářeného prostředí.

Ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je respektována. Změna územního plánu důsledně chrání zděděné přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Zpřísňuje za tím účelem zejména prostorovou regulaci výstavby. Změna územního plánu nenavrhuje v území záměry, které by vedly k negativním zásahům do krajinářsky cenných území.

Při plánování rozvoje jsou sice zabírány půdy vyšší třídy ochrany, nicméně tyto se vyskytují okolo celého sídla a není proto možné navrhnout jiný rozvoj než takový, který zabírá tyto půdy vyšší třídy ochrany. Z důvodu omezení necitlivého zásahu do těchto půd vyšší třídy ochrany změna územního plánu navrhuje etapizaci výstavby.

#### **PODMÍNKY KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění, stanovují podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán tyto priority respektuje a dále rozvíjí. S ohledem k povaze změny, která ze své podstaty řeší pouze dílčí otázky regulace území, není možné, aby plnila veškeré podmínky ochrany hodnot. Popsány jsou proto pouze podmínky týkající se změny č. 3 územního plánu Kouty.

##### **podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot**

- Změna územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy, a to v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu a zastavěné území. Tímto faktem je vyloučena nekonceptní forma využívání volné krajiny.

##### **podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot**

- Pro nově vymezené plochy platí nastavené podmínky ochrany kulturních hodnot. Podmínky ochrany hodnot tak zůstávají v platnosti a týkají se tedy i řešeného území změny.

##### **podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot**

- Nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 3 územního plánu Kouty řešeny.

#### **PODMÍNKY PRO ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Správní území obce Kouty se nachází v krajinném typu polním. Změna svým charakterem respektuje zásady uvedené v územně plánovací dokumentaci kraje pro jmenovaný krajinný typ.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření;
- b) neohrožit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci.

Zastavitelné plochy jsou změnou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, v návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. I po vymezení zastavitelných ploch, které nepřispívají k fragmentaci volné krajiny, nedochází ke snížení možností zemědělské hospodaření a zemědělskou funkci krajiny.

## 4 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění definují základní typy krajiny a stanovují pro ně zásady využívání území. Změnou č. 3 územního plánu Kouty nedochází ke změnám koncepce řešení krajiny, definované v platném územním plánu Kouty.

Je vhodné uvést, že správní území obce Kouty se nachází v Krajině s předpokládanou vyšší mírou urbanizace. Změna č. 3 vymezuje nové zastavitelné plochy pro nízkopodlažní obytnou zástavbu venkovského charakteru.

### 4.1 SOULAD S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 18 odst. 1** Tento základní princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce je změnou č. 3 územního plánu Kouty respektován. Změna vytváří předpoklady pro rozvoj obce. Tento rozvoj nebude mít negativní dopad na příznivé životní prostředí, zvýší možnosti pro populační rozvoj obce, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací. Změna svým řešením, funkčními plochami a prostorovým uspořádáním negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.
- soulad s § 18 odst. 2** Soustavnost a komplexnost řešení účelného využití a prostorového uspořádání území obce Kouty je zajištěna kontinuitou a návazností na platný územní plán a na zpracované územně analytické podklady.
- soulad s § 18 odst. 3** Změna č. 3 územního plánu Kouty respektuje návrh obsahu, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé. Tyto pak koordinuje s ohledem na ochranu veřejných a soukromých zájmů.
- soulad s § 18 odst. 4** Tyto základní principy územního plánování jsou ve změně č. 3 územního plánu Kouty respektovány. V navrhovaném řešení dochází k optimálnímu sladění dílčích veřejných i soukromých zájmů, respektujících princip dlouhodobé udržitelnosti vývoje obce.
- soulad s § 18 odst. 5** Není s ohledem na požadavky obsahu změny č. 3 územního plánu Kouty řešen.
- soulad s § 18 odst. 6** Nezastavitelné pozemky jsou dle § 2 písm. e) stavebního zákona řešeny pouze na území obce, která nemá vydaný územní plán.

## 4.2 SOULAD S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- soulad s § 19 odst. 1 písm. a)** Zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot je obsaženo v územně analytických podkladech, jejichž analýzy a doporučení změna č. 3 územního plánu Kouty využívá.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. b)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. c)** Změna č. 3 územního plánu Kouty reaguje na požadavky na reálný stav v území, čemuž odpovídá i přijaté řešení. Změna respektuje návrh obsahu, ve kterém byly zohledněny požadavky dotčených orgánů, veřejné záměry i záměry soukromé.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. d)** Změna č. 3 územního plánu Kouty respektuje nastavené podmínky z platného územního plánu Kouty pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a chrání urbanistické, architektonické a estetické hodnoty území.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. e)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. f)** Změna územního plánu navrhuje etapizaci s ohledem na rozsah navrhovaných zastavitelných ploch
- soulad s § 19 odst. 1 písm. g)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. h)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. i)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. j)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. k)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. l)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. m)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. n)** Nemá s ohledem na charakter změny řešení.
- soulad s § 19 odst. 1 písm. o)** Poznátky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie a památkové péče se v územním plánu uplatňují zejména při stanovení dílčích řešení změny, návrhem doplnění koncepcí apod.

## 5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 3 územního plánu obce Kouty je zpracována ve vazbě na § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných



požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem ke skutečnosti, že změnou č. 3 územního plánu Kouty není měněna koncepce veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, není výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací součástí změny č. 3 územního plánu Kouty.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o změnu již vydaného územního plánu Kouty, je respektováno jeho členění ploch s rozdílným způsobem využití.

## 6 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Ke změně č. 3 územního plánu obce Kouty byly uplatněny souhlasná stanoviska dotčených orgánů, změna č. územního plánu obce Kouty je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. V případě nesouhlasného stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství z hlediska předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu, bylo toto stanovisko dohodnuto a k návrhu změny č. 3 územního plánu obce Kouty byl získán souhlas.

V případě stanoviska Ministerstva obrany, které obsahovalo požadavky, byly tyto do návrhu změny č. 3 územního plánu obce Kouty zapracovány.

V případě souhlasného stanoviska Městského úřadu Poděbrady, Odboru životního prostředí, resp. požadavků na úseku státní správy lesů, byly tyto směřovány do lokalit mimo řešené území změny č. 3 územního plánu obce Kouty nebo se týkaly neřešených částí územního plánu obce Kouty. Požadavky tak s ohledem na svůj obsah se zcela vůbec netýkaly obsahu řešeného ve změně č. 3 územního plánu obce Kouty. To samé se týká i stanoviska Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, ve kterém byly obsaženy požadavky na dodatečné doplnění územního plánu obce Kouty o novou kapitolu týkající se civilní ochrany. Jedná se o požadavek, který se svým obsahem zcela vůbec netýkal obsahu řešeného ve změně č. 3 územního plánu obce Kouty.

V případě Městského úřadu Poděbrady, Odboru správních činností, bylo upozornění na možnost realizace pouze rodinných domů vesnického charakteru v okolí dvou kulturních památek vyskytujících se v obci Kouty akceptováno.

## 7 VYHODNOCENÍ SOULADU S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Z rozhodnutí Zastupitelstva obce Kouty vyplynuly následující požadavky, které změna (jak je uvedeno níže) respektuje.

prověření vymezení zastavitelných ploch dle rozsahu uvedených v žádosti o pořízení změny mimo ploch západně od silnice II/329 včetně zařazení poloviny pozemku parc. č. 51/8 v k.ú. Kouty

Změna prověřila zastavitelné plochy pro výstavbu rodinných domů a plochy pro výstavbu nově vymezuje v rozsahu odpovídajícím rozvojovým možnostem obce.

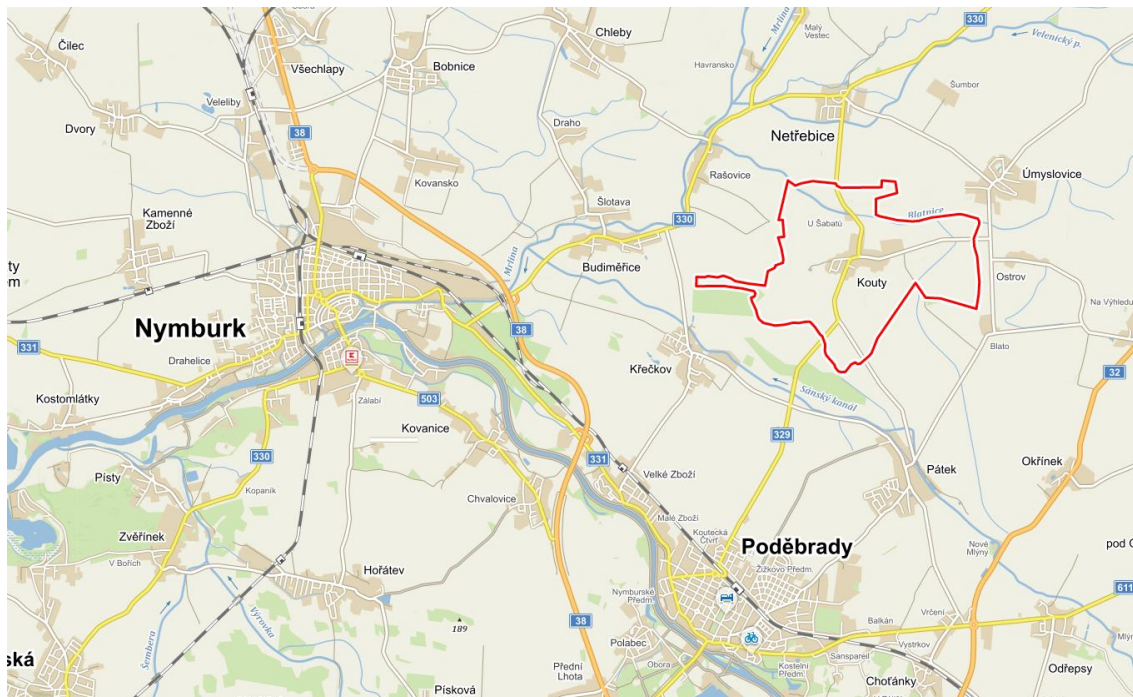
prověření vymezení páteřní komunikace východně od silnice II/329 s napojením do silnice II. třídy	S ohledem na dodatečně uplatněný požadavek obce neřešit tuto komunikace, byl původní návrh páteřní komunikace zcela ze změny vypuštěn.
prověření návrhu etapizace výstavby ve vazbě na prověření kapacit občanské vybavenosti,	Změna územního plánu navrhuje etapizaci výstavby.
prověření návrhu územní studie pro nově navrhované zastavitelné plochy	Změna územního plánu navrhuje jako podmínku pro rozhodování v území zapracování územní studie.
stanovení podmínek prostorového uspořádání pro nově navrhované zastavitelné plochy	Změna územního plánu navrhuje podrobné podmínky prostorového uspořádání pro všechny nově navržené zastavitelné plochy.

## 8 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

### 8.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

V současné době obec Kouty disponuje většími zastavitelnými plochami pouze v severní části sídla. V dalších případech se jedná o ploch doplňující pouze proluky nebo zahrady rodinných domů. Co se týká ploch na severu, v těchto byla realizována potřebná dopravní a technická infrastruktura a byla dokončena parcelace zastavitelné plochy. V současné době tak je zahájena možnost výstavby rodinných domů v této ploše.

Cílem změny územního plánu je vytvořit další rozvojové plochy ve správním území obce Kouty. Obec Kouty disponuje vysokým rozvojovým potenciálem, který je dán blízkostí větších sídel, a to městy Nymburk a Poděbrady. Velmi dobrá dopravní dostupnost do těchto dvou měst (doba jízdy 10 a 15 min) a atraktivita obce situované do volné krajiny nezasážené negativními vlivy suburbanizace vytvářejí vhodné podmínky pro budoucí zástavbu v obci. Obec sice nedisponuje základní občanskou vybaveností, nicméně krátká vzdálenost od výše uvedených měst, které touto vybaveností disponují, tento nedostatek obce pro budoucí rozvoj minimalizuje. Nicméně změna územního plánu navrhuje pro budoucí výstavbu etapizaci, kdy rozvoj podmiňuje zajištěním dostupnosti veřejné občanské vybavenosti, zejména mateřskou školou.



znázornění širších vazeb v území – města Nymburk a Poděbrady

## 8.2 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

S ohledem na charakter změny nejsou problémy definované v rozboru udržitelného rozvoje ORP Poděbrady ve změně řešeny.

## 8.3 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

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

OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 51cm od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu) — viz OAP —jev 103. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

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

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)

- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

## 9 PROKÁZÁNÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změnou č. 3 územního plánu Kouty dochází k vymezování nových zastavitelných ploch. Níže je v přehledné tabulce znázorněno, jak jsou využity zastavitelné plochy v platném územním plánu Kouty určené pro výstavbu rodinných domů.

Označení plochy	Využití plochy
01a	Plocha rozparcelována, zrealizována dopravní a technická infrastruktura. Plocha připravená pro realizaci výstavby rodinných domů.
01c	Plocha rozparcelována, zrealizována dopravní a technická infrastruktura. Plocha připravená pro realizaci výstavby rodinných domů.
2.01	Plocha využita, zrealizována výstavba.
02	Původně vymezená plocha 02 ve změně č. 1 územního plánu obce Kouty využita. Nevyužitá zůstává pouze část plochy u silnice II/329, kde nelze realizovat výstavbu s ohledem na ochranné pásmo silnice II. třídy.
04	Nevyužito
05	Nevyužito

Z výše uvedeného přehledu je patrné, že podstatná část pozemků již byla využita nebo v nich byla zrealizována potřebná dopravní a technická infrastruktura podmiňující výstavbu. S ohledem na tuto skutečnost lze konstatovat, že je možné vymezit další rozvojové plochy určené pro výstavbu rodinných domů.

Změna územního plánu respektuje probíhající rozvoj obce a podporuje ho. Při tomto návrhu nových zastavitelných ploch zohledňuje rozvojový potenciál obce, rozsah již vymezených zastavitelných ploch a potřeby veřejné infrastruktury.

Na okraj lze uvést, že v územním plánu Kouty jsou vymezeny dvě územní rezervy pro možnost realizace nízkopodlažní obytné zástavby městského charakteru. Nicméně se jedná o rezervy vymezené na pozemcích více majitelů a s nutností realizace nových komunikací a sítí technické infrastruktury. Tyto rezervy nebyly dosud prověřeny a nedošlo k podrobnějšímu posouzení možnosti výstavby na pozemcích zahrnutých do těchto rezerv.

Nově vymezené zastavitelné plochy se týkají pozemků vždy v majetku jednoho majitele a byly prověřeny z hlediska možné realizace potřebné dopravní a technické infrastruktury. Napojení těchto ploch na veřejnou infrastrukturu tak lze realizovat vždy na pozemcích majitele konkrétní zastavitelné plochy. Na rozdíl od pozemků územních rezerv je tak dána reálná možnost výstavby.

## 10 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Ve správním území obce Kouty jsou navrhovány zastavitelné plochy 26 a 27 v nichž je možné realizovat výstavbu až po splnění níže uvedených podmínek.

<b>I. etapa (plocha 27)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení.</li> <li>• Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury.</li> <li>• Zajištění dostupnosti občanské vybavenosti, zejména mateřská školy.</li> </ul>
<b>II. etapa (plocha 26)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizace nebo zahájení výstavby na více jak 50 % ploch v I. etapě určených pro bydlení a veřejná prostranství. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m<sup>2</sup>. Za plochu, na které již nemůže vzniknout další výstavba se rovněž považuje i plocha, na níž již je pravomocným veřejnoprávním titulem povolena konkrétní stavba.</li> <li>• Zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury: zejména zajištění likvidace splaškových a dešťových vod a zajištění kapacity zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení.</li> <li>• Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury.</li> </ul>

S ohledem na velikost zastavitelných ploch a nutnost chránit dosud nezastavěné území byla navržena etapizace výstavby. Dalším důvodem jejího návrhu je potřeba zajistit nutnou dopravní infrastrukturu, kdy jejím cílem je odvést budoucí automobilovou dopravu mimo centrum obce přímo na silnici II. třídy, dále vyřešit nároky na technickou infrastrukturu (zásobování vodou, ČOV atd.) a v neposlední řadě i potřeba řešit občanskou vybavenost v obci.



*schéma etapizace zastavitelných ploch*

## 11 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 3 územního plánu Kouty z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptáčí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

## 12 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 3 územního plánu Kouty z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

## 13 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

Vzhledem ke skutečnosti, kdy nebylo krajským úřadem v uplatněném stanovisku podle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona požadováno posoudit změnu č. 3 územního plánu Kouty z hlediska vlivů na životní prostředí a stejně tak byl podle výše uvedeného paragrafu vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast, nebylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Stanovisko krajského úřadu podle § 55b odst. 5 stavebního zákona tak nemohlo být uplatněno.

## 14 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně č. 3 územního plánu Kouty nejsou navrhovány žádné záměry, které by mohly být identifikovány jako záměry nadmístního významu.

## 15 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

### 15.1 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ ZEMĚĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (ZPF)

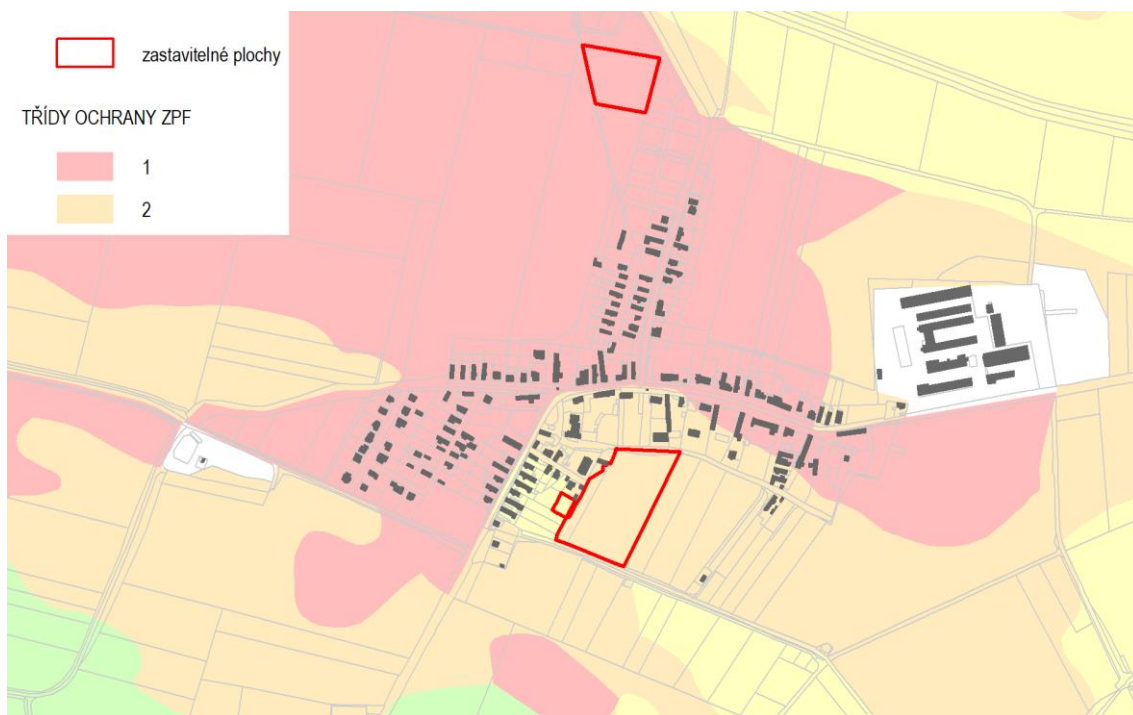
kód	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra zábor podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
26	nízkopodlažní obytná zástavba venkovského charakteru	0,92	0,92									
27	nízkopodlažní obytná zástavba venkovského charakteru	1,81		1,81								
28	nízkopodlažní obytná zástavba venkovského charakteru	0,08		0,08								
29	veřejná zeleň	0,24		0,24								
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>3,05</b>	<b>0,92</b>	<b>2,13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>					



## 15.2 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU I. A II. TŘÍDY OCHRANY

### Rozložení půd ve správním území obce Kouty

Změna územního plánu navrhuje zábery zemědělského půdního fondu i na půdách vyšší třídy ochrany, a to I. a II. třídy ochrany. Vzhledem ke skutečnosti, že se obec nachází z většiny svého správního území na půdách I. a II. třídy ochrany, nelze navrhovat rozvoj nikde jinde než na půdách vyšší třídy ochrany. Na níže vloženém schématu je znázorněno rozložení půd v obci Kouty a v návaznosti na obec.



*schéma rozložení půd*

Snahou samotné změny je navrhnout zastavitelné plochy tak, aby navazovaly na zastavěné území obce Kouty nebo rozšiřovaly již vymezené využitě zastavitelné plochy. Dále aby tyto plochy byly v dosahu dopravní a technické infrastruktury a neúměrně nefragmentovali krajinu. Z výše vloženého schématu je patrné, že změna navrhuje nové zastavitelné plochy především v jihovýchodní části obce, to je na půdách II. třídy ochrany.

### Obecné respektování podmínek ochrany zemědělského půdního fondu

Všechny plochy vymezené změnou územního plánu splňují níže uvedená kritéria (kritéria, která lze vztáhnout k vymezení zastavitelných ploch v územně plánovací dokumentaci), neboť:

- žádná z těchto ploch nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území,
- žádná z těchto ploch nenarušuje síť zemědělských účelových komunikací,
- plochy jsou vymežovány v pouze nezbytně nutném rozsahu pro další rozvoj obce (nejnutnější plocha zemědělského půdního fondu).

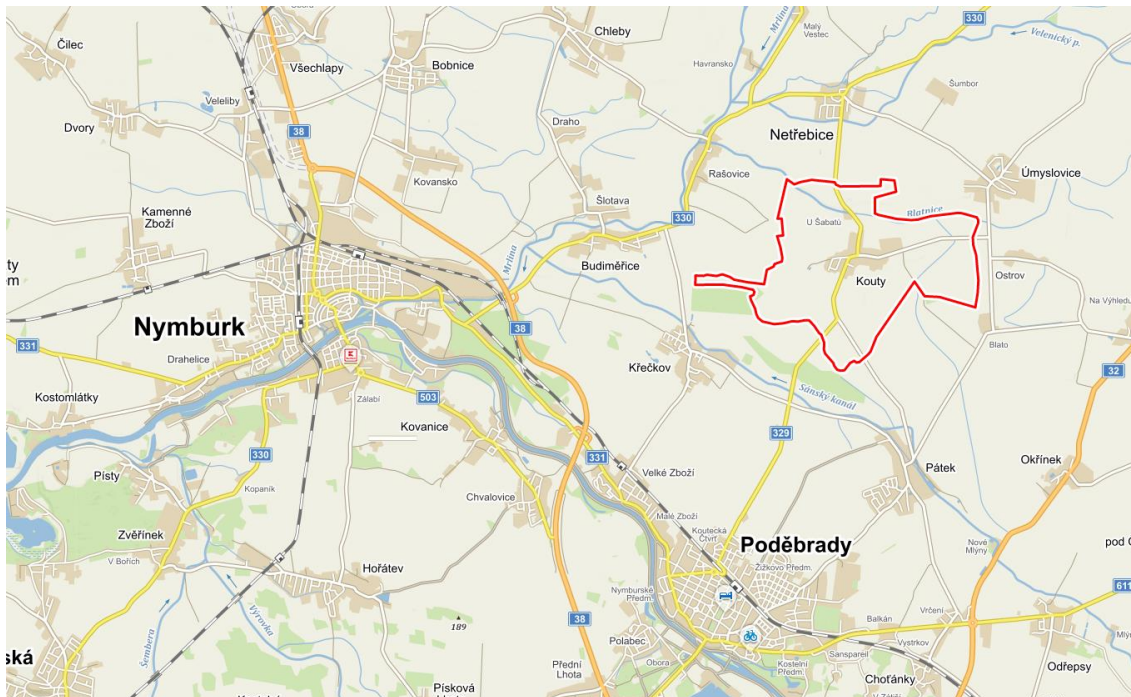
Při hledání možných řešení, jak navrhnout rozvoj obce a zároveň respektovat cíle a úkoly územního plánování a ochranu zemědělského půdního fondu, bylo zkonstatováno, že navržené

vymezení ploch určených pro bydlení je akceptovatelné, neboť je zabráněno jednak vzniku nových ohnisek výstavby ve volné krajině a je využita také stávající dopravní a technická infrastruktura.

### Zdůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch

V současné době obec Kouty disponuje většími zastavitelnými plochami pouze v severní části sídla. V dalších případech se jedná o plochy doplňující pouze proluky nebo zahrady rodinných domů. Co se týká ploch na severu, v těchto byla realizována potřebná dopravní a technická infrastruktura a byla dokončena parcelace zastavitelné plochy. V současné době tak je zahájena možnost výstavby rodinných domů v této ploše.

Cílem změny územního plánu je vytvořit další rozvojové plochy ve správním území obce Kouty. Obec Kouty disponuje vysokým rozvojovým potenciálem, který je dán blízkostí větších sídel, a to městy Nymburk a Poděbrady. Velmi dobrá dopravní dostupnost do těchto dvou měst (doba jízdy 10 a 15 min) a atraktivita obce situované do volné krajiny nezasážené negativními vlivy suburbanizace vytvářejí vhodné podmínky pro budoucí zástavbu v obci. Obec sice nedisponuje základní občanskou vybaveností, nicméně krátká vzdálenost od výše uvedených měst, které touto vybaveností disponují, tento nedostatek obce pro budoucí rozvoj minimalizuje. Nicméně změna územního plánu navrhuje pro budoucí výstavbu etapizaci, kdy rozvoj podmiňuje zajištěním dostupnosti veřejné občanské vybavenosti, zejména mateřskou školou.



znázornění širších vazeb v území – města Nymburk a Poděbrady

Z přehledu uvedeném v kapitole 9 odůvodnění změny je patrné, že podstatná část pozemků již byla využita nebo v nich byla zrealizována potřebná dopravní a technická infrastruktura podmiňující výstavbu. S ohledem na tuto skutečnost lze zkonstatovat, že je možné vymezit další rozvojové plochy určené pro výstavbu rodinných domů.

Změna územního plánu respektuje probíhající rozvoj obce a podporuje ho. Při tomto návrhu nových zastavitelných ploch zohledňuje rozvojový potenciál obce, rozsah již vymezených zastavitelných ploch a potřeby veřejné infrastruktury.

Na okraj lze uvést, že v územním plánu Kouty jsou vymezeny dvě územní rezervy pro možnost realizace nízkopodlažní obytné zástavby městského charakteru. Nicméně se jedná o rezervy vymezené na pozemcích více majitelů a s nutností realizace nových komunikací a sítí technické infrastruktury. Tyto rezervy nebyly dosud prověřeny a nedošlo k podrobnějšímu posouzení možnosti výstavby na pozemcích zahrnutých do těchto rezerv.

Nově vymezené zastavitelné plochy se týkají pozemků vždy v majetku jednoho majitele a byly prověřeny z hlediska možné realizace potřebné dopravní a technické infrastruktury. Napojení těchto ploch na veřejnou infrastrukturu tak lze realizovat vždy na pozemcích majitele konkrétní zastavitelné plochy. Na rozdíl od pozemků územních rezerv je tak dána reálná možnost výstavby.

### **Odůvodnění ve vazbě na demografický vývoj a již vymezené zastavitelné plochy**

V současné době územní plán Kouty vymezuje následující plochy určené pro bydlení:

- Územní rezervy R1 a R2 na západním okraji obce. Tyto územní rezervy nebyly dosud prověřeny, a to s ohledem na majetkoprávní vztahy a přehodnocením směru rozvoje obce.
- Zastavitelná plocha 2.01 využita.
- Zastavitelná plocha 02 dosud nevyužita.
- Zastavitelné plochy 01c a 01a byly zasíťovány technickou infrastrukturou, byla realizována dopravní infrastruktura pro napojení jednotlivých pozemků, došlo k parcelaci zastavitelných ploch a pozemky byly prodány jednotlivým vlastníkům. V současné době probíhá na pozemcích výstavba rodinných domů, některé jsou již dokončeny, na některých byla výstavba zahájena a taktéž na některé rodinné domy byly vydány pravomocná územní rozhodnutí nebo stavební povolení. Je předpoklad, že oboje zastavitelné plochy budou v brzké době celkově zastavěny.
- Zastavitelná plocha 04 v majetku obce Kouty. Pozemek dosud nezastavěn z důvodu nedořešení technické infrastruktury.
- Zastavitelná plocha 05 dosud nevyužita. Pozemek využíván jako zahrada včetně doprovodných staveb.

Důvodem, proč nebyly některé zastavitelné plochy využity, je jednak jejich velikost, kdy se jedná o plochy pouze pro jeden rodinný dům, v případě pozemku obce pro maximálně dva a dále ochota vlastníků realizovat výstavbu a investovat do technické infrastruktury. V případě plošně velkých zastavitelných ploch, tyto jsou využity, neboť se jedná o investora, který s ohledem na rozsah výstavby realizuje taktéž nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu. Lze tedy konstatovat, že v obci jsou v současné době vymezeny zastavitelné plochy pro cca 4 rodinné domy. Ostatní zastavitelné plochy jsou již plně využity nebo v nich výstavba probíhá.

Níže je znázorněn demografický vývoj v obci, který koresponduje s postupným zastavováním ploch, kdy docházelo k realizaci pouze na menších plochách. K většímu nárůstu dojde teprve s dokončením výstavby v zastavitelných plochách 01c a 01a. Nicméně tyto údaje se do demografického vývoje promítnou teprve v budoucnu.

rok	počet obyvatel k 1.1.
1971	314
1980	267
1991	267
1996	249
2001	241
2006	253
2011	283
2016	304
2021	323

Lze tedy konstatovat, že plošně rozsáhlejší zastavitelné plochy budou v nejbližší době využity, což se promítne i přírůstkem v rámci demografického vývoje v obci, postupně dojde k využití vymezených zastavitelných ploch, nicméně se jedná jen o marginální plochy v rozsahu pro 3 až 4 rodinné domy. Změna územního plánu umožní větší rozvoj obce, kdy o nabídku stavebních pozemků je s ohledem na vývoj výstavby v obci a sousedních obcích poměrně velký zájem. Tato výstavba je však zároveň změnou územního plánu koordinována, a to prostřednictvím etapizace a definovaných požadavcích na občanskou vybavenost.

### 15.3 ODŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU III., IV. A V. TŘÍDY OCHRANY

K záborům půdního fondu III. a V. třídy ochrany změnou územního plánu nedochází. Pouze velmi okrajově je za zabírána půda IV. třídy ochrany. Zde platí to samé odůvodnění, jako je uvedeno v kapitole předchozí odůvodnění záborů půdního fondu I. a II. třídy ochrany.

### 15.4 VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Změnou č. 3 územního plánu kouty nedochází k novým záborům PUPFL.

# 16 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

1	<p>Námitku podává: dne 3. dubna 2023</p> <p>Ivana Kelymanová, zastupitelka obce Kouty <i>Kely</i></p> <p>Monika Vlčková, zastupitelka obce Kouty <i>Vlčková</i></p> <p>Milan Novák, zastupitel obce Kouty <i>Novák</i></p> <p>Michal Hanousek, předseda Rybářského spolku obce Kouty <i>Hanousek</i></p> <p>Občané obce Kouty:</p> <p><i>Nováková ALENA</i>  <i>STELCÍK JOSEF</i>  <i>VOLEBNÍK FRANTIŠEK</i>  <i>ZVJELSKÁ JAROSLAVA</i>  <i>ČERMÁKOVÁ HELENA</i>  <i>ČERHÁK JAROSLAV</i></p> <p>OBCĚANÉ OBCE KOUTY:</p> <p><i>KAREL MOŠNÍČKA</i>  <i>POPOVSKÝ PETR</i>  <i>LACIHOVÁ ZRANKA</i>  <i>HAŮKOVÁ IVANA</i>  <i>SUCHÁNKOVÁ EVA</i>  <i>VLADIMÍR ZELENKA</i>    <i>VLADIMÍR LACINA</i>  <i>MIROSLAV ŘÍHA</i>  <i>JIRÍ KLUBAL</i>  <i>DATĚJ LENK</i>    <i>JIRÍ SKALNÍK</i>    <i>JITKA SKALNÍKOVÁ</i>  <i>KUBÍK VILÉM</i>  <i>MIROSLAV TŠUBANEC</i>  <i>MATUŠKA JOSEF</i>  <i>ANNA PATKOVÁ</i>  <i>VÁVRA LAD.</i>  <i>LENKA VÁVROVÁ</i></p>
---	---

Text námitek:

Níže podepsaní občané obce Kouty nesouhlasíme se změnou územního plánu dle návrhu:

„...a to nově navrženými zastavitelnými plochami 27a, 27b a 27c. Tyto plochy jsou doplněny návrhem nutné veřejné infrastruktury, a to novu komunikací 30 a plochami veřejné zeleně 29. V návaznosti na tyto rozvojové plochy je navrženo doplnění menší zastavitelné plochy v místě stávajících zahrad 28. Další rozvojové plochy 26 jsou navrženy v severní části obce podél stávající komunikace v návaznosti na zastavitelné plochy O1a a O1c“

## Odůvodnění:

Potřebný rozvoj obce Kouty vnímáme hlavně po stránce kulturní a společenské — aby lidé spolu trávili čas, aby se potkávali při společných akcích (nejen kulturních), sdíleli společnou vizi v budoucnosti obce a záleželo jim také na tom, jak bude obec vypadat za několik desítek let. Život v obci jsme si vybrali právě pro její malebnost a také pro klid, který nabízí. Pro možnost trávit volný čas v krajině nezatížené novou výstavbou. Avšak v případě radikálního zastavění orné půdy toto vše ztratíme. Rozvoj obce není v budování nových stavebních parcel a silnice na úkor orné půdy kolem obce. Rozvoj je budování komunity, řešení soběstačnosti či úspory obce na energiích atd...

Pokud nenachází obec vhodné řešení pro vybudování nových stavebních parcel z hlediska dopravní obslužnosti, měla by logicky hledat v obci ta území, která zástavbu dovolují, aniž by se musela budovat nová silnice (obchvat) jako je to v novém návrhu. Další možná místa pro stavební parcely jsou v areálu firmy MRJ, případně je možné jednat s dalšími vlastníky pozemku v severní části obce.

## Konkrétní námitek:

1) Nesmyslné zastavění orné půdy v jižní části obce směrem na Poděbrady přijde obec o svůj charakteristický ráz a celkovou „malebnost“, kterou si na obci vážíme a návštěvníci Kout ji velmi oceňují. Pohledově od jižní strany bychom tak přišli o významný úsek Kout v podobě, kterou sám současný starosta obce zdůrazňoval v počátku filmového dokumentu o „občanech Kout“.

2) Při vyšším počtu obyvatel Kout hrozí zároveň vyšší kontaminace antibiotik, hormonálních prostředků a jiných látek, které ČOV neumí z odpadních vod odstranit. Protože nemá Blatnice dostatečný průtok v teplých měsících, stane se naše jediná říčka kontaminovanou stokou. Znečištění vod je také hrozbou pro živočichy využívající vodu v okolí Blatnice pro svůj život.

Není vyloučen také průsak silnější koncentrace těchto látek do podzemní vody - studničních vod. Mnoho domácností studniční vodu využívá, např. pro zalévání zahrad.

3) Máme také obavy, že pokud obec nebude mít opět možnost něco financovat (v tomto případě je jeden z argumentů části zastupitelů získat finance na opravu budovy bývalé školy v obci), bude se opět tvořit neuvážený územní plán o další výstavbě na úkor venkova a obce.

4) Výstavba a následné zvýšení počtu obyvatel bude mít stresující dopad na život nejen původních obyvatel Kout. Část obyvatel si obec pro svůj život vybrala právě proto, že je zde menší komunita lidí a není zatížená novou výstavbou.

5) V současné době není v obci zřejmá potřeba (není evidentní a doložitelná poptávka po nových parcelách v obci)

6) Jeden z předvolebních sloganů nynějšího zastupitelstva zněl, že nejsme pro radikální zvětšení obce (zástavbu), avšak touto změnou ÚP tento bod porušujeme.

7) V obci je nyní možnost zakoupení parcel v lokalitě Šabata – [https://www.ereality.cz/\\_detail/prodeipozemku-k-bydleni-984-m%C2%B2-koutv/4f771922f94932b1](https://www.ereality.cz/_detail/prodeipozemku-k-bydleni-984-m%C2%B2-koutv/4f771922f94932b1) . V této lokalitě jsou v současné době rozestavěné domy již několik let, trvale obydlený je jeden dům.

8) V obci se plánuje výstavba bytových jednotek nebo domů v rámci stavební parcely p. Houžvičky a to přímo v centru obce, bývalé č.p. 145. Urbanisticky výstavba nenarušuje ráz obce, jako výstavby v jižní části obce.

V současné době je u p. Houžvičky již pozemek téměř připraven na výstavbu. Potřeba „nových obyvatel pro obec“ tak bude naplněna.

9) Zastupitelstvo obce Kouty neprojednalo plánované zastavěné parcely, viz. Zápisy z jednání zastupitelstva. V červnu 2021 byl přijat návrh p. Filipčíka na změnu územního plánu s poznámkou, že projednání bude v září 2021.

Následně však bylo zastupitelstvem schváleno pouze zadání projektové dokumentace p. Šímovi a to v prosinci 2021. Projednání o tom, které plochy p. Šíma zpracuje zastupitelstvo neprojednalo, nebyla informována veřejnost o konečném stanovisku obce o případné změně úz. plánu.

10) Citace ze schváleného územního plánu: „Plošný rozvoj obce Kouty bude v souladu s Územním plánem realizován pouze v nezbytném rozsahu po obvodu zastavěného území obce a to podle navržené hlavní severní rozvojové osy — (návrhové plochy O1a a O1c) a dále pak doplňkově jižním směrem“

V současné době část zastupitelstva obce Kouty (a stejně tak část obyvatel obce) stále vnímá potřebu nových parcel v jižní části jako „zbytnou“.

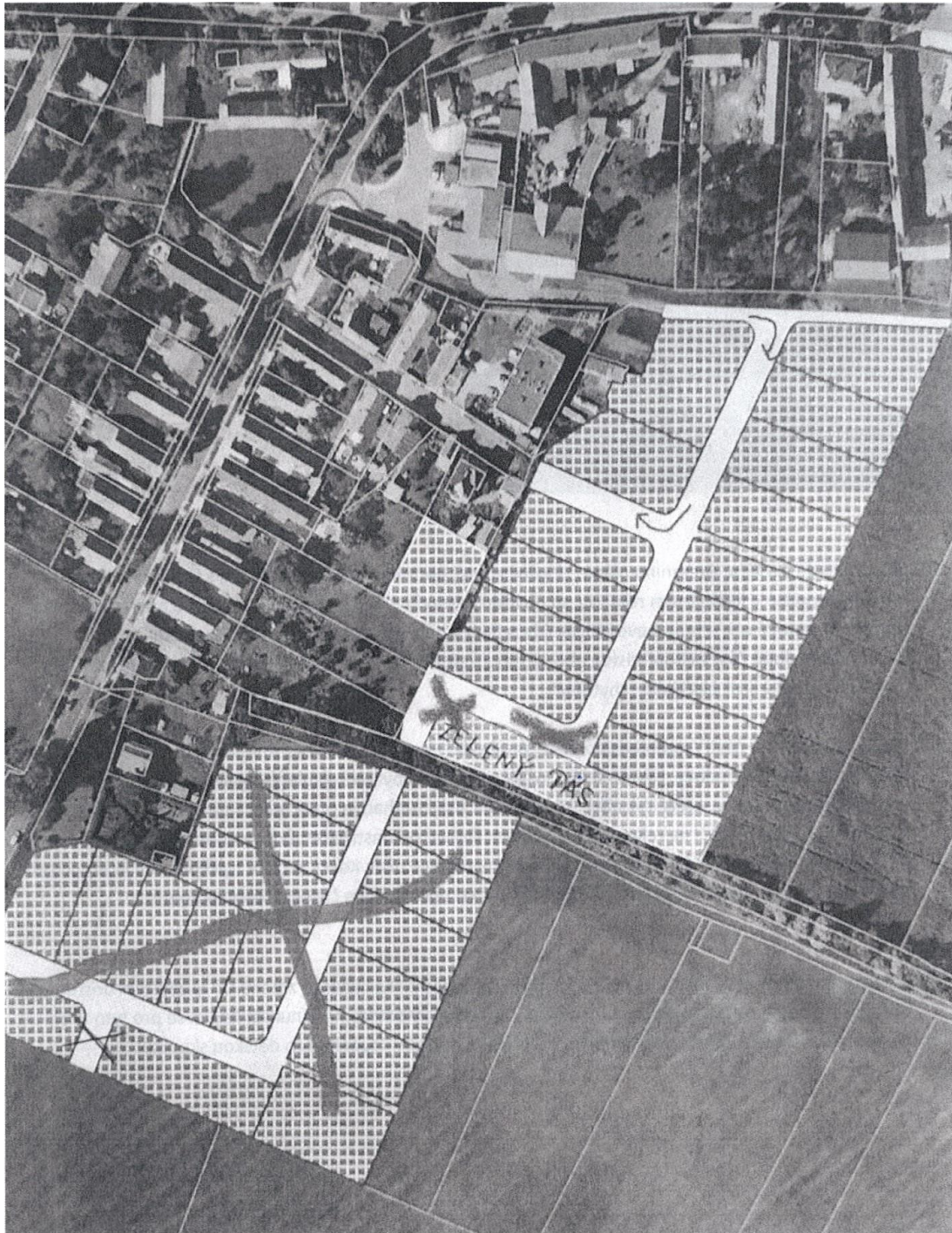
11) Jeden z argumentů části zastupitelstva obce, proč vyhovět p. Filipčíkovi ke změně ÚP je získání financí na rekonstrukci obecní budovy, bývalé školy. Avšak není vypracována kalkulace a ani konkrétní záměr na využití budovy. Finance, které tak obec od investora získá (odhad je cca 5 mil. za parcely v jižní části obce) v žádném případě nestačí na rekonstrukci budovy. Odhad rekonstrukce budovy obecní školy byl v roce 2019 vyčíslen na 15 mil. Kč (dle strategického plánu rozvoje obce Kouty.), což v nynější době je již hluboko pod cenou a bude v každém případě nutná spoluúčast obce či kraje či jiné dotační podpory.

12) Další z argumentů části zastupitelstva obce proč vyhovět p. Filipčíkovi ke změně ÚP je zajištění dostupnosti občanské vybavenosti, zejména mateřská školy ze strany investora. V minulých letech se pro tyto účely zrekonstruovala část obecního úřadu, ke je v případě potřeby kapacita pro dětskou skupinu.

#### **Konzultované návrhy na změny:**

Vzhledem ke kapacitám infrastruktury obce jsme brali v úvahu dvě možná řešení změny ÚP

A) Stavba pouze v jedné části jižní strany obce, a to s vytvořením 15 stavebních parcel o min. rozloze 800 m<sup>2</sup> (a dále se stejnými podmínkami dle návrhu investora). Dopravní obslužnost pro 30 vozidel by byla zajištěna jednosměrnými silnicemi dle nákresu. Vjezd v rámci návsi, výjezd v ulici „u kovářny.“



B) Vzhledem k malé kapacitě okolní dopravní infrastruktury je možné dále celkový počet parcel ještě zmenšit na cca 10 pozemků a zohlednit také průjezdnost „školní ulicí“, která vzhledem k plánované rekonstrukci a budoucímu využití budovy bývalé školy k případným sociálním službám či sběrnému dvoru bude muset být řešena a rekonstruována.



Jelikož však i tyto varianty nejsou vyhovující kvůli komfortní průjezdnosti, podáváme námitku o změně územního plánu v jižní obci Kout v plném rozsahu a nesouhlasíme s výstavbou v této části.

Vypořádání námítky: Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Ad. 1 Změna územního plánu navrhuje podrobné regulativy pro budoucí zástavbu, a to tak, aby byl ráz sídla zachován a nebyl znehodnocen budoucí výstavbou. Navíc změna územního plánu požaduje pořízení územní studie, která by předmětné území měla prověřit detailně a navrhnout i budoucí podobu staveb a jejich umístění na pozemcích. Tímto je zajištěna ochrana rázu sídla.

Ad. 2 Námitka není blíže odůvodněna. Není zde uvedeno, na základě jakých údajů se podatel námítky domnívá, že dojde ke zhoršení vodohospodářské situace. Ze stanovisek dotčených orgánů toto nevyplývá a stejně tak vyjádření správce technické infrastruktury potvrzuje možnost navýšení počtu obyvatel v obci, aniž by došlo ke zhoršení situace.

Změna územního plánu nemá negativní dopady na vodohospodářskou situaci v území nebo ochranu vod. Dotčené orgány, hájící veřejný zájem na úseku ochrany vod, uplatnili ke změně územního plánu souhlasné stanovisko.

Podatel námítky ani konkrétně neuvádí, jakým způsobem by budoucí výstavba měla zhoršit vodohospodářskou situaci. Jestliže podatel námítky formuloval námitku značně obecně, není na místě, aby pořizovatel změny územního plánu za podatele námítky spekulativně domýšlel konkrétní pochybení. Takovým postupem by přestal plnit funkci pořizovatele změny územního plánu, ale přebíral by funkci advokáta podatele námítky.

Lze doplnit, že vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, ať již stávající nebo v podobě zastavitelné plochy či plochy přestavby nebo vymezení koridoru dopravní či technické infrastruktury se nemůže z povahy věci dostat do rozporu např. s imisními limity znečištění ovzduší, znečištění vod či nejvyššími přípustnými hodnotami hluku, na rozdíl od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci záměru, a tedy i k případnému zásahu do stavu ovzduší, vod a hluku. Lze tak uvést, že ani územní plán ani jeho změna, které jsou pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemohou výše uvedené limity řešit.

Ad. 3 Budoucí výstavba je regulována prostřednictvím návrhu tzv. etapizace, kdy výstavba v jednotlivých etapách je taktéž podmíněna vyřešením i občanského vybavení. Současně s výstavbou by tak měla být zajištěna i realizace potřebné veřejné infrastruktury.

Ad. 4 Jedná se jen pouze o subjektivní názor podatelů námítky. Ostatně ani námitka neobsahuje bližší odůvodnění, proč by budoucí výstavba a nárůst počtu obyvatel měl mít negativní dopad do pohody bydlení stávajících obyvatel obce. Obec Kouty má celkem 316 obyvatel (údaj k roku 2022), přičemž námitku podalo 24 obyvatel, tedy jen část obyvatel obce. Nelze tedy apriori tvrdit, že stejný názor mají všichni obyvatelé obce.

Ad. 5, ad. 6, ad. 7 Jedná se opět pouze o subjektivní názor podatelů námítky. Lze dodat, že pokud by o novu výstavbu nebyl zájem, proč by majitel pozemků a budoucí investor výstavby chtěl v obci realizovat záměr výstavby rodinných domů?

Lze souhlasit s tím, že po vydání změny územního plánu počet obyvatel v obci naroste, nicméně se nejedná o žádné radikální navýšení, jak je uváděno v námitce. Rozvoj zástavby je etapizován, tzn. rozložen v čase a nebude realizován v celém rozsahu hned. Změna územního

plánu umožňuje výstavbu na cca 31 pozemcích, což představuje možný nárůst o 73 nových obyvatel obci, a to postupně.

Ad. 8 Z námitky není zřejmé, proč možná realizace výstavby na pozemku p. Houžvičky brání výstavbě navržené ve změně územního plánu. V případě, pokud je v obci zájem o výstavbu, což dokládá zájem investora vynaložit nemalé finanční prostředky na rozvoj obce, realizaci potřebné dopravní a technické infrastruktury, může v obci existovat více záměrů na realizaci výstavby.

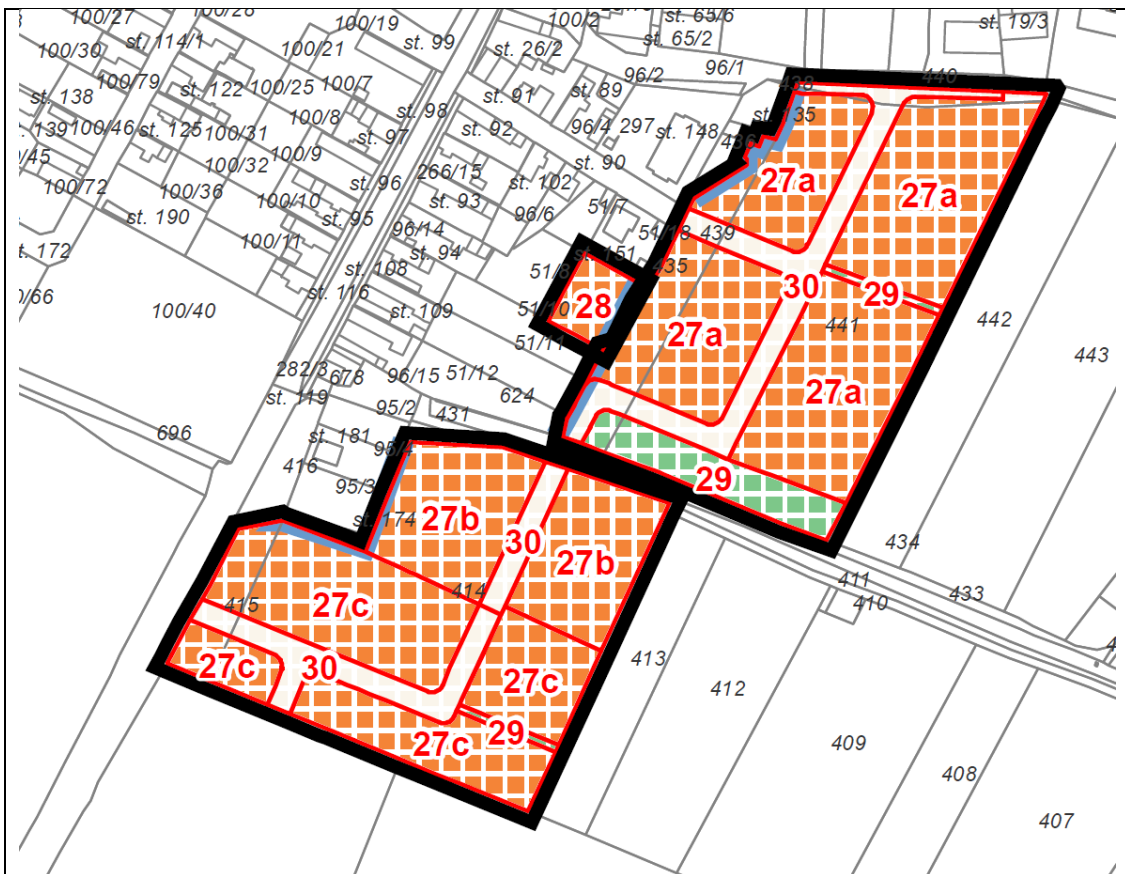
Ad. 9 Projednání změny územního plánu probíhá v souladu se stavebním zákonem. V první etapě zastupitelstvo schválilo pořízení změny územního plánu včetně jejího obsahu a osoby pořizovatele. V další etapě proběhlo veřejné projednání, kde bylo veřejnosti umožněno uplatnit námitky a připomínky.

Ad. 10 V případě citovaného se jedná o popis návrhu zastavitelných ploch v územním plánu obce Kouty. Lze doplnit, že i změna územního plánu popsanou koncepcí respektuje a rozvoj navrhuje v návaznosti na zastavěného území při respektování osy sever – jih.

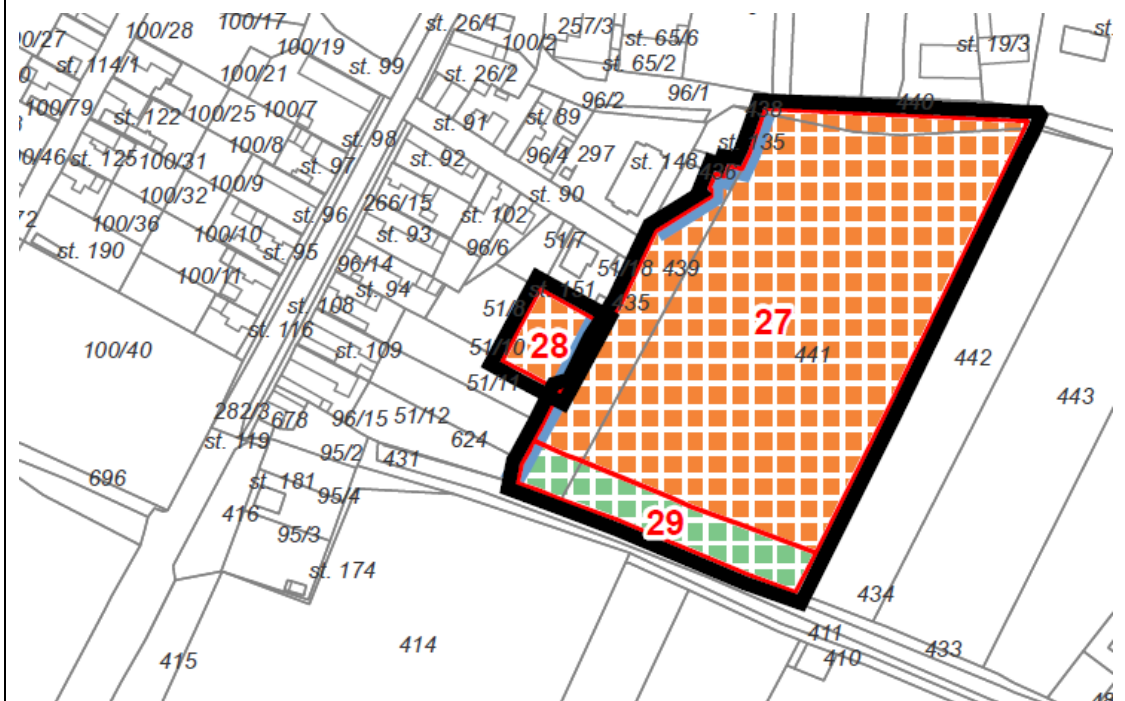
Ad. 11 Co se týká konkrétní výše možných finančních příspěvků investora obci, jedná se o podrobnost, kterou územní plán nebo jeho změna neřeší. Toto je obsahem dohod mezi obcí a investorem mimo postup pořízení změny územního plánu.

Ad. 12 Co se týká možných návrhů, kde řešit mateřskou školu, toto není předmětem změny územního plánu. Ten pouze v rámci etapizace obecně konstatuje, že je nutné zajistit potřebnou občanskou vybavenost, ale již nepředurčuje, kde bude konkrétně umístěna (zda by se mělo jednat o novou stavbu, rekonstrukci stávajících objektů nebo využít jiné vhodné prostory).

Závěrem lze uvést, že po veřejném projednání a po vyhodnocení obdržných námitek došlo k úpravám v návrhu změny, kdy došlo k vypuštění páteřní komunikace a zmenšení zastavitelné plochy. Nicméně plochy s rozdílným způsobem využití umožňují realizaci dopravní infrastruktury, a tak změna územního plánu detailní řešení dopravy ponechává na územní studii, jejíž pořízení změna územního plánu vyžaduje a taktéž na navazujících řízeních, zejména územnímu řízení.



Výřez z návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání



Výřez z návrhu změny územního plánu pro opakované veřejné projednání

<b>2</b>	<b>Čapkovi</b>
<u>Text námítky:</u>	
<p>Dobrý den, předkládáme vám náš nesouhlas se změnou územního plánu v obci Kouty</p> <p>Jakožto lidé agrárního citu a s ohledem na klimatické změny ve světě nesouhlasíme se změnou územního plánu. Celostátně se v letních měsících potýkáme s nedostatkem vody. Voda nemá místo se v krajině udržet, protože se zastavuje a na betou se voda zachytí a nemůže se dostat do přírody. Ignorováním a podporováním tohoto problému může dojít k nedostatku vody a ohromné klimatické změně kterou nebude moci už napravit A zde, kde se nachází velké ložisko podzemní vody není rozumné stavět a zabírat tuto půdu. Tento fakt je nutné brát na vědomí, protože problémy s vodou v krajině je klimatického rozměru.</p> <p>K tomuto faktu dodáme další bod, Česká republika má jedno z nejpoškozenějších životních prostředí v Evropské Unii. Dle nás je nutné životní prostředí chránit, a zvláště kdy je do velké míry poškozeno, a né ho zastavovat, aby došlo ještě k většímu poškození životního prostředí na území České republiky. Ochrana životního prostředí by měla mít větší prioritu než poškozování. Dále zemědělská půda na které by mělo dojít ke změně územního plánu je velké kvality a zemědělsky výnosná. Zde spočívá další bod našeho nesouhlasu, dle našeho nejlepšího mínění a svědomí by stát měl být zemědělsky nezávislý a soběstačný, aby se mohl považovat za hodnotného člena Evropské unie a nebyt zátěží pro toto uskupení.</p> <p>Evropský obchod je dle nás hlavně o průmyslu všeho druhu a né o vzájemném dotování a obchod se zemědělskými produkty. Naše země je založena na dlouhodobé tradici zemědělství, a i v dnešních dobách se tato tradice zachovává a dopomáhá k našemu evropskému fungování.</p> <p>Tyto tři faktory ohledně narušení zemědělství, které by se mělo spíše podpořit, a ne se mu ubírat možnostmi pěstování.</p>	
<u>Vypořádání námítky:</u> Námítka se zamítá.	
<u>Odůvodnění:</u>	
<p>Změna územního plánu nemá negativní dopady na vodohospodářskou situaci v území nebo ochranu vod. Dotčené orgány, hájící veřejný zájem na úseku ochrany vod, uplatnili ke změně územního plánu souhlasné stanovisko.</p> <p>Podatel námítky ani konkrétně neuvádí, jakým způsobem by budoucí výstavba měla zhoršit vodohospodářskou situaci. Jestliže podatel námítky formuloval námítku značně obecně, není na místě, aby pořizovatel změny územního plánu za podatele námítky spekulativně domýšlel konkrétní pochybení. Takovým postupem by přestal plnit funkci pořizovatele změny územního plánu, ale přebíral by funkci advokáta podatele námítky.</p> <p>Lze doplnit, že vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, ať již stávající nebo v podobě zastavitelné plochy či plochy přestavby nebo vymezení koridoru dopravní či technické infrastruktury se nemůže z povahy věci dostat do rozporu např. s imisními limity znečištění ovzduší, znečištění vod či nejvyššími přípustnými hodnotami hluku, na rozdíl od rozhodnutí o umístění stavby, které již míří k bezprostřední realizaci záměru, a tedy i k případnému zásahu</p>	

do stavu ovzduší, vod a hluku. Lze tak uvést, že ani územní plán ani jeho změna, které jsou pouze koncepčním nástrojem neřešící konkrétní stavby, nemohou výše uvedené limity řešit.

**3**

**Robert Mráz**

Text námítky:

Jsem vlastníkem pozemku parcelní číslo st. 19/3, číslo LV 295, v katastrálním území Kouty u Poděbrad. Zmíněná nemovitost bude využívána k budoucímu bydlení (probíhající výstavba rodinného domu na pozemku).

Jako vlastník pozemku a budoucí stavby dotčených návrhem rozvoje obce, a to nově navrženými zastavitelnými plochami 27a b c a nutnou komunikací 30, podávám tímto proti návrhu Změny č. 3 ÚPO Kouty ze dne 28.3.2023 v zákonné lhůtě 7 dnů, následující námítky:

1. Zásah do krajinného prvku, narušení ekologické stability krajiny (úbytek zeleně, orné půdy, snížení druhové rozmanitosti, znečištění ovzduší aj.), celkové narušení původního charakteru klidné a malebné vesnice
2. Světelné znečištění a omezení výhledu

Výše uvedené námítky odůvodňuji takto:

1. Předně, hrubě nesouhlasím s tímto návrhem překotného rozvoje obce! Nelíbí se mi záměr pana Filipčíka zde vybudovat, sice údajně vzhledově jednotné, a do rázu obce zapadající, rodinné domky. I tak by zde vzniklo klasické „satelitní městečko“ na úkor úbytku orné půdy, stávající zeleně a také klidu původního obyvatelstva. Že je nutný rozvoj obce, je do určité míry pochopitelné, ovšem takto masivní, a dovoluji si říct, i necitelnou výstavbou, dojde akorát k nenávratné změně obce k horšímu! Že si naše Kouty, jako jedna z mála vesnic v okolí, zachovávají svůj původní vzhled, je na první pohled patrné. A právě to z nich dělá pěkné místo k žití.

Je nyní v rukou zastupitelů obce v čele s panem starostou, aby zajistili blaho obce, ne být pod vlivem developera, který za účelem snadného zisku naslibuje i nemožné. Je známo, že za poslední roky se od živelných výstaveb ve volné krajině, na polích a lukách upouští, neboť konkrétně ve středních Čechách přírody najdeme už jenom opravdu poskrovnu.

V neposlední řadě myslíte i na to, že realizace pozemků by probíhala etapově a tudíž je nad slunce jasné, že celkově obec, ale hlavně ty přilehlé nemovitosti, by se potýkaly, po dobu minimálně několika let, s nebyvalým hlukem, prašností a celkovým diskomfortem, který sebou bezpochyby tak rozsáhlý projekt přináší!

Dále pak přílivem takového množství nových rodin lze do budoucna pochopitelně počítat opětovně s navýšením hluku, emisí a zplodin z automobilů, které jsou často jedinou možností jak se dopravit do blízkých měst a okolí. Občanská vybavenost je další otázkou. Není zde rozhodně dostatečná, dle mého.

(A také není možná úplně tak od věci zmínit i prostý fakt, že při procházce s dětmi na Vámi plánovaných zastavitelných plochách, lze nyní úplně běžně potkat nějakou tu srnu či zajíce, a výjimečně i křečka polního, mimochodem zařazeného na Červený seznam kriticky ohrožených druhů IUCN.)

2. Jelikož můj pozemek, parcelní č. st. 19/3 je na svahu, cca 2-3 m nad plánovanými parcelami pro výstavbu RD, vzniká mi tím vážná a opodstatněná obava z vybudování veřejného

osvětlení. Světelné znečištění je dnes stále větší problém, který, jak je známo, škodí lidem i přírodě viz. webová stránka [www.bilesvetlo.cz](http://www.bilesvetlo.cz) Tím, že jsem nad úrovní plánovaných pozemků, bude mi veřejné osvětlení (podotýkám, že ne jedna lampa, nýbrž cca 14 lamp? nevím) svítit přímo na stranu, kde máme spací část - viz. Příloha č. 1 (pokusal jsem se o reálnou vizualizaci situace, která by nastala). Pokud tedy k Vašemu záměru dojde a zástavbu rodinnými domy uskutečníte, požaduji tímto, aby byly naprojektovány lampy s takovými parametry, aby nenarušovaly zdravý spánek ani mně, ani mému okolí! Pokud nezbytně LED osvětlení, tak nikoliv bílé, ale do oranžova. Korelovaná teplota chromatičnosti daného osvětlení by neměla být vyšší než 2700 K, ideálně však ne vyšší než 1800-1900 K.

Plánované stavby by měly být vysoké max. do 6 m, nikoliv jak uváděl pan Šíma 7-8 m. V tomto případě by totiž rozhodně nekopírovaly slibovaný ráz obce, byly by vyšší. A tím pádem i já bych byl omezen výhledem takřkajíc sousedovi do okna! Nejedná se pouze o mé osobní zájmy, ale i o okolní domy.

Vypořádání námítky: Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Ad. 1 Změna územního plánu navrhuje podrobné regulativy pro budoucí zástavbu, a to tak, aby byl ráz sídla zachován a nebyl znehodnocen budoucí výstavbou. Navíc změna územního plánu požaduje pořízení územní studie, která by předmětné území měla prověřit detailně a navrhnout i budoucí podobu staveb a jejich umístění na pozemcích. Tímto je zajištěna ochrana rázu sídla.

Taktéž lze doplnit, že příslušný dotčený orgán na úseku ochrany přírody uplatnil k návrhu změny souhlasné stanovisko.

Ad. 2 Co se týká světelného znečištění, toto je podrobnost nenáležící územnímu plánu, ale až navazujícím řízením. V podrobnosti územního plánu není řešeno umístění jednotlivých staveb na pozemcích a ani umístění veřejného osvětlení.

**4**

**Jiří Skalník**

Text námítky:

NÁMITKA k nedořešení výjezdu z nové komunikace 30 na sever

Naše chalupa nesousedí s předloženým projektem, ale výstavbou se nás dotkne zcela jistě a to bude pozdě. Když se zjistí, že naše připomínka je neřešitelná co bude potom. Aby to snad skončilo "tak nějak" jako naše chalupa s chodníkem? Ta o sobě také dala vědět pouze připomínkou daleko před realizací.

Z toho důvodu podávám NÁMITKU jako "tzv. nemezující sused". Návrh změny územního plánu směr výjezdu nebo vjezdu z nové komunikace 30 s další návazností na současný stav komunikací vůbec neřeší.

V návrhu pro veřejné projednání změny č. 3 územního plánu v článku 1 ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU KOUTY odstavec (1) je uvedeno.

*"Další rozvoj obce je naplánován v návaznosti na zastavěné území centra obce, a to nově navrženými zastavitelnými plochami 27a b c. Tyto plochy jsou doplněné návrhem nutně veřejné infrastruktury, a to novou komunikací 30". Výjezd severním směrem z komunikace*

30. ústí na polní cestu která v oblasti pozemku č. 96/1 prochází zúženým místem mezi budovou na pozemku 257/3 a budovou na pozemku 26/1. Proč se tato polní cesta neřeší současně s územním plánem jak je výše uvedeno v citaci, v návaznosti na zastavěné území obce?

Podle vyjádření pana Šímy již po skončení jednání dne 28.3.23, je severní výjezd nutný z bezpečnostních důvodů (sanitka, hasiči). A výjezd by neměl být nijak blokovaný. Na možný zvýšený provoz na návsi reagoval slovy *“cesta kolem OÚ je úzká, kdo by tam jezdil když může projet na druhou stranu pohodlně”*.

Kdo zaručí, že ta úzká nepohodlná cesta bude vyhovovat hasičům, když je ten severní výjezd povinný. Tak se cesta rozšíří řekne obec? Jenomže terén je naproti OU svažité. Rozšířením by vznikl schod po kterém by se dalo vyjíždět z naší stodoly pouze velmi obtížně, případně vůbec.

Navíc jak s rozšířením cesty, tak s využitím stávajícího stavu, se z klidné návsi stane průjezdná komunikace, která by se snad bezpečně nechala řešit pouze kruhovým objezdem. A to si myslím že je docela pádný důvod proč se té výstavbě severní části vyhnout. Myslím, že bez jasného dořešení tohoto problému nelze udělat jediný další krok.

Na veřejném projednání padlo několik připomínek k právě té severní části, jako například omezení výhledu, brouci, ptáčci, ale i obavy ze světelného smogu z veřejného osvětlení a konečně i že by se mělo stavět na dně bývalého rybníka s možností zaplavení. Zaplavení se zdá nereálné, ale vzhledem k prognózám o větších klimatických změnách bych zrovna tohle téma nepřehlížel.

Právě tato část území obce by podle výšky terénu byla první zasažená.

Nakonec, podle toho, jak bylo řečeno, by měla výstavba probíhat postupně. Centrum obce by zažívalo stavební ruch 10 až 15 let.

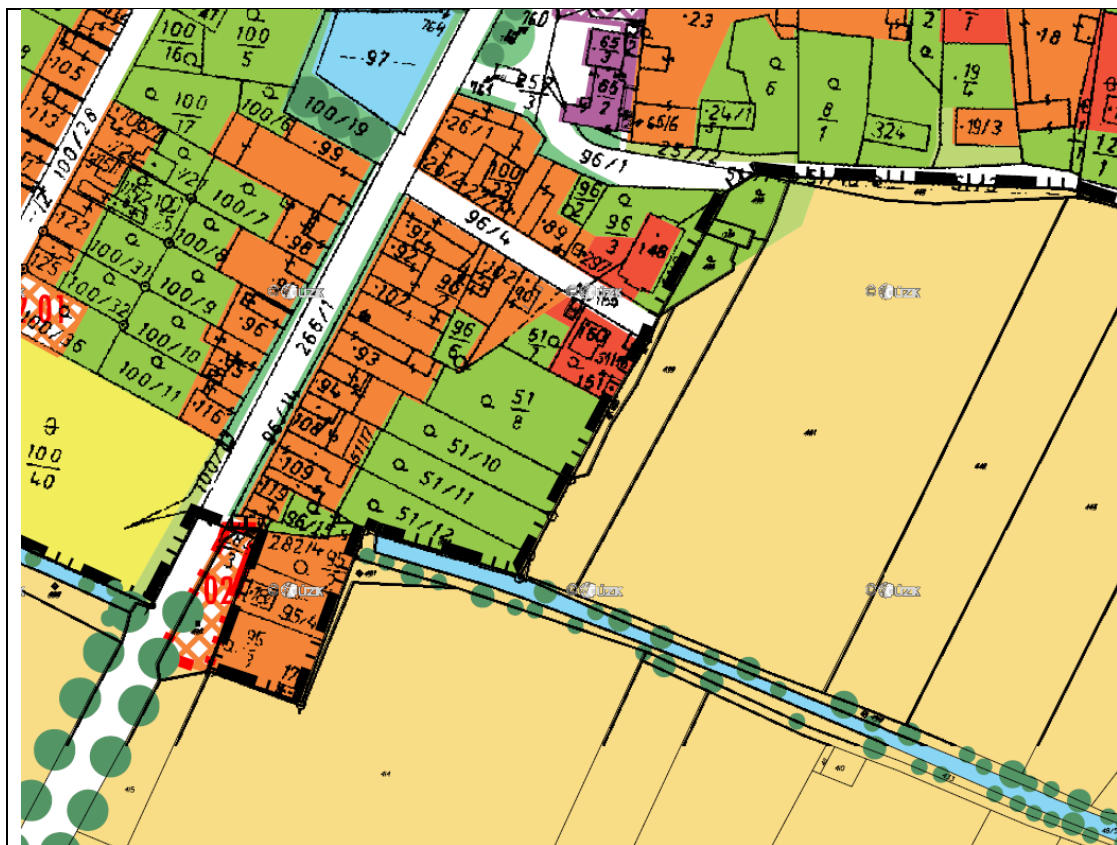
Vypořádání námítky: Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Územní plán Kouty na pozemku parc. č. 257/2 v k.ú. Kouty u Poděbrad navrhuje plochu pro umístění „silnice, místní a pěší komunikace“. Změna územního plánu tuto plochu respektuje.

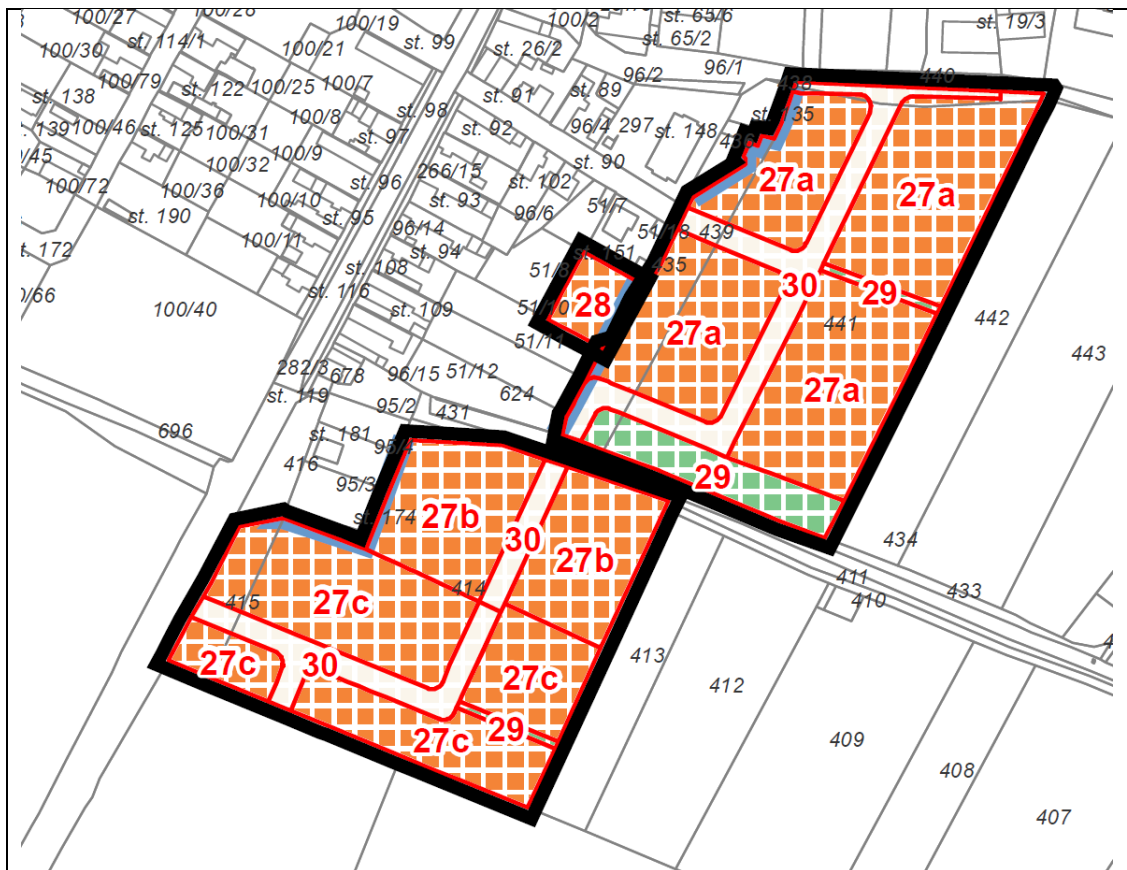
V rámci návrhu pro veřejné projednání změna územního plánu řešila dopravní obsluhu následovně:

- Hlavní komunikace pro odvedení dopravy je navrhována ve směru sever – jih s přímým napojením na silnici II/329. Jedná se o navrženou páteřní komunikaci, která má za cíl odvést veškerou dopravu z území mimo zastavěné území obce.
- S ohledem na velikost řešené plochy byly umožněny i další vstupy do území, a to při respektování stávající koncepce územního plánu.



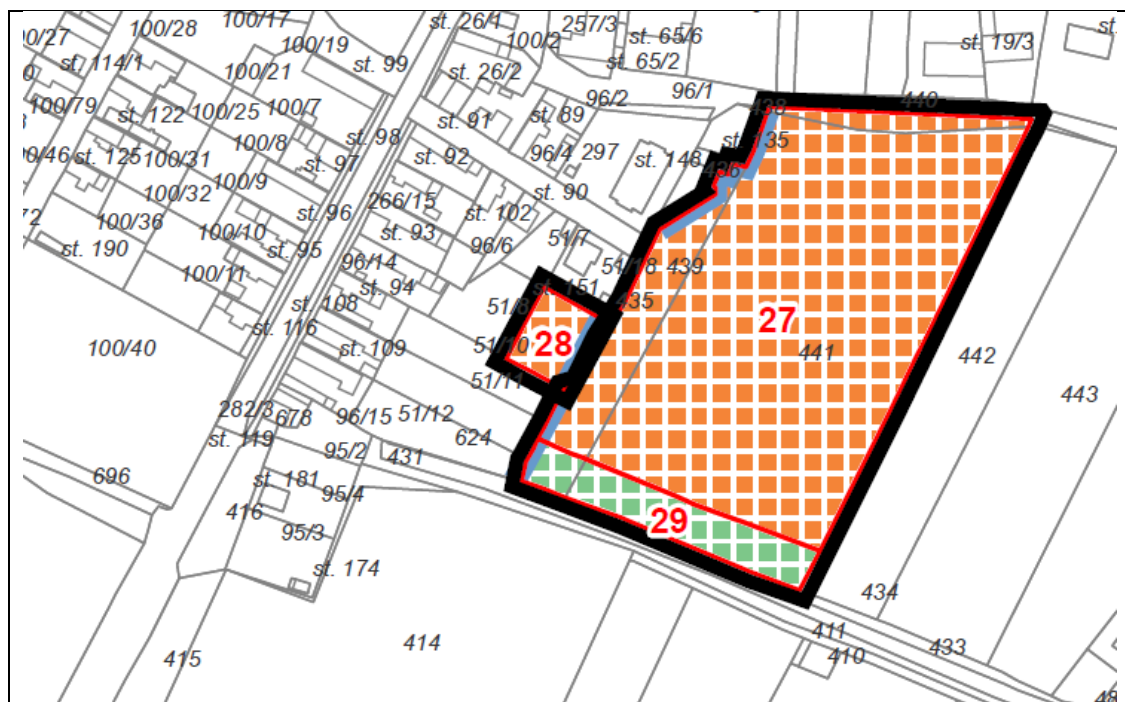
Výřez ze stávajícího územního plánu





*Výřez z návrhu změny územního plánu pro veřejné projednání*

Po veřejném projednání a po vyhodnocení obdržných námitek došlo k úpravám v návrhu změny, kdy došlo k vypuštění páteřní komunikace a zmenšení zastavitelné plochy. Nicméně plochy s rozdílným způsobem využití umožňují realizaci dopravní infrastruktury, a tak změna územního plánu detailní řešení dopravy ponechává na územní studii, jejíž pořízení změna územního plánu vyžaduje a taktéž na navazujících řízeních, zejména územnímu řízení.



Výřez z návrhu změny územního plánu pro opakované veřejné projednání

Dále lze uvést:

Není, jakkoliv důvodné, aby změna územního plánu stávající nebo navržené komunikace v územním plánu Kouty navrhovala zrušit, přerušit nebo omezovala do nich vjezdy.

Žádný z dotčených orgán hájící veřejný zájem na úseku dopravy, neuplatnil ke změně územního plánu nesouhlasné stanovisko.

Co se týká samotného stavebního, resp. technického řešení včetně umístění značek apod., to je s ohledem na podrobnost a detail řešení až úkol pro navazujících řízení, zejména územní řízení.

## 17 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

<b>1</b>	<p>Iva Miková Jaroslava Čápková Čestmír Janáček Ladislav Janáček</p>
<p><u>Text připomínky:</u></p> <p>Dobrý den, podáváme námítku k opakovanému veřejnému projednávání změny územního plánu 3. v obci Kouty ze dne 18.1.2024. Namítáme, že Změna č.3 územního plánu KOUTY — návrh pro opakované veřejné projednání (příloha č.10 vystavená na úřední desce) obsahuje jako objednavatele pana Petra Filipčíka; avšak na katastrálním úřadě je uvedeno, že část z</p>	

území, kterého se změna týká a sousedí s pozemky pana Petra Filipčíka (parcela číslo 441) patří Poděbradským Blatům a.s. (parcela číslo 439 + 435). Mezi pozemky pana Petra Filipčíka a komunikací (ulice U kovárny), která je současně jedinou přístupovou cestou, jsou pozemky Poděbradských Blat a.s. (parcela číslo 439 + 435), jak jsme již výše uvedli Poděbradská Blata a.s. nejsou uvedeni jako objednatelé ve změně územního plánu 3. obce Kouty a ani není uvedeno, že by panu Petru Filipčíku byla Poděbradskými Blaty a.s. svěřena plná moc k zastupování. Podle zákonů nakládání s cizí věcí by měla být Poděbradská Blata a.s. také uvedena jako objednatelé nebo by mělo být uvedeno a doloženo, že pan Petr Filipčík je zmocněn zastupovat Poděbradská Blata a.s.

Dále existuje smlouva mezi Poděbradskými Blaty a.s. a manželi Čapkovými, kteří mají na parcele 435 (v příloze vyznačeno zeleně) pronajatou půdu. Manželé Čapkoví nebyli informováni o zrušení smlouvy pronájmu a ani k ní nedošlo (smlouva stále trvá). Namítáme, že změny územního plánu 3. v obci Kouty není možné uskutečnit, protože jediná možná přístupová cesta přes komunikaci (ulice U kovárny) je blokována pozemky Poděbradských Blat a.s..

Vypořádání připomínky: Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

V souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh změny územního plánu projednává při opakovaném veřejném projednání pouze v rozsahu úprav provedených od veřejného projednání. Úpravy spočívali ve zmenšení původně vymezené zastavitelné plochy a vypuštění vymezené komunikace. Obsah připomínky nesměruje k těmto úpravám.

Nicméně lze uvést, že nad rámec pozemků ve vlastnictví žadatele o změnu pana Petra Filipčíka byl do změny územního plánu zahrnut i pozemek ve vlastnictví Poděbradská Blata a.s., a to z důvodu urbanistické koncepce. Celá zastavitelná plocha ta navazuje na zastavěné území obce a nevznikají tak zemědělsky neobhospodařovatelné pozemky či nedůvodně obtížně využitelné proluky mezi stávající a budoucí zástavbou. Objednatelem změny územního plánu zůstává pouze Petra Filipčíka, neboť ten je oficiálním žadatelem o změnu územního plánu.

Ke možnému zpochybnění přístupové komunikace doplňujeme, že Poděbradská Blata a.s. neuplatnila k návrhu změny územního plánu žádnou námitku nebo připomínku. Nemožnost realizace komunikace přes pozemky v majetku Poděbradská Blata a.s. je tak pouze spekulativní dohad podatelů připomínky.

Taktéž doplňujeme, že územní plán neřeší vlastnické vztahy nebo smluvní vztahy mezi majiteli a nájemci pozemků. Územní plán představuje pouze základní koncepční dokument řízení územního rozvoje obce, který je v podstatné míře zaměřen stanovení koncepce rozvoje, na urbanistickou koncepci a stanovení funkčního a prostorového využití ploch a jejich vzájemného uspořádání. Řízení územního rozvoje obce prostřednictvím územním plánem definované koncepce rozvoje a regulativů prostorového využití území a jejich konkrétních hodnot je právní úpravou svěřeno zastupitelstvu obce, do jehož kompetence právě vydání územního plánu náleží. Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území je nakonec výsledkem politické procedury v podobě schvalování územního plánu.

<b>2</b>	
<p><u>Text připomínky:</u></p> <p>Dobrý den, podáváme námitku k opakovanému veřejnému projednávání změny územního plánu 3. v obci Kouty ze dne 18.1.2024. Namítáme, že Změna č.3 územního plánu KOUTY — návrh pro opakované veřejné projednání (příloha č.10 vystavená na úřední desce) obsahuje jako objednavatele pana Petra Filipčíka, avšak na katastrálním úřadě je uvedeno, že část z území, kterého se změna týká a sousedí s pozemky pana Petra Filipčíka (parcela číslo 441) patří Poděbradským Blatům a.s. (parcela číslo 439 + 435). Mezi pozemky pana Petra Filipčíka a komunikací (ulice U kovárny), která je současně jedinou přístupovou cestou, jsou pozemky Poděbradských Blat a.s. (parcela číslo 439 + 435), jak jsme již výše uvedli Poděbradská Blata a.s nejsou uvedena jako objednavatelé ve změně územního plánu 3. obce Kouty, a ani není uvedeno, že by panu Petru Filipčíkovi byla Poděbradskými Blaty a.s svěřena plná moc k zastupování. Podle zákonů nakládání s cizí věcí, by měla být Poděbradská Blata a.s. také uvedena jako objednavatelé, nebo by mělo být uvedeno a doloženo, že pan Petr Filipčík je zmocněn zastupovat Poděbradská Blata a.s.</p>	
<p><u>Vypořádání připomínky:</u> Připomínce se nevyhovuje</p>	
<p><u>Odůvodnění:</u></p> <p>V souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh změny územního plánu projednává při opakovaném veřejném projednání pouze v rozsahu úprav provedených od veřejného projednání. Úpravy spočívali ve zmenšení původně vymezené zastavitelné plochy a vypuštění vymezené komunikace. Obsah připomínky nesměřuje k těmto úpravám.</p> <p>Nicméně lze uvést, že nad rámec pozemků ve vlastnictví žadatele o změnu pana Petra Filipčíka byl do změny územního plánu zahrnut i pozemek ve vlastnictví Poděbradská Blata a.s., a to z důvodu urbanistické koncepce. Celá zastavitelná plocha ta navazuje na zastavěné území obce a nevznikají tak zemědělsky neobhospodařovatelné pozemky či nedůvodně obtížně využitelné proluky mezi stávající a budoucí zástavbou. Objednatelem změny územního plánu zůstává pouze Petra Filipčíka, neboť ten je oficiálním žadatelem o změnu územního plánu.</p> <p>Ke možnému zpochybnění přístupové komunikace doplňujeme, že Poděbradská Blata a.s. neuplatnila k návrhu změny územního plánu žádnou námitku nebo připomínku. Nemožnost realizace komunikace přes pozemky v majetku Poděbradská Blata a.s. je tak pouze spekulativní dohad podatelů připomínky.</p> <p>Taktéž doplňujeme, že územní plán neřeší vlastnické vztahy nebo smluvní vztahy mezi majiteli a nájemci pozemků. Územní plán představuje pouze základní koncepční dokument řízení územního rozvoje obce, který je v podstatné míře zaměřen stanovení koncepce rozvoje, na urbanistickou koncepci a stanovení funkčního a prostorového využití ploch a jejich</p>	

vzájemného uspořádání. Řízení územního rozvoje obce prostřednictvím územním plánem definované koncepce rozvoje a regulativů prostorového využití území a jejich konkrétních hodnot je právní úpravou svěřeno zastupitelstvu obce, do jehož kompetence právě vydání územního plánu náleží. Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území je nakonec výsledkem politické procedury v podobě schvalování územního plánu.

## 18 VYZNAČENÍ ZMĚN V TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KOUTY, V PLATNÉM ZNĚNÍ

Viz samostatná příloha změny č. 3 územního plánu obce Kouty „Změna č. 3 územního plánu Kouty – vyznačení změn v územním plánu obce Kouty, v platném znění“.

### **Poučení**

Proti změně č. 3 územního plánu Kouty vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

---

**Martin Pelichovský**

starosta obce

---

**Ing. Helena Rybářová**

místostarostka obce

### **Upozornění:**

Změna č. 3 územního plánu obce Kouty včetně úplného znění územního plánu obce Kouty po vydání této změny je uloženo na obci Kouty, Městském úřadu Poděbrady, odboru výstavby a územního plánování, úseku stavební úřad a úseku územní plánování, Krajském úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu.