

# **ÚZEMNÍ PLÁN OBCE KOUTY**

---

úplné znění po vydání změny č. 3

# ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

**správní orgán, který poslední změnu územního plánu vydal:**

Zastupitelstvo obce Kouty

**pořadové číslo poslední změny:**

3

**datum nabytí účinnosti poslední změny:**

3.4.2024

**pořizovatel:**

Obecní úřad Kouty

**oprávněná úřední osoba pořizovatele:**

Ing. Jan Šíma

## **B.11. ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU VE FORMĚ REGULATIVŮ**

Závazná část Územního plánu obce Kouty je vymezena následujícím způsobem:

### **1| TEXTOVÁ ČÁST**

- B.11.1. VYMEZENÍ POJMŮ
- B.11.2. ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – URBANISTICKÁ KONCEPCE
- B.11.3. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH A JEJICH USPOŘÁDÁNÍ
- B.11.4. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VYJÁDŘENÉ V REGULATIVECH
- B.11.5. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANAČNÍ ÚPRAVY
- B.11.6. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

### **2| GRAFICKÁ ČÁST**

Závazné je funkční využití území vymezené ve výkresu:

B2 – FUNKČNÍ ZÓNOVÁNÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ (M 1:5 000)

Závazné je vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby ve výkresu:

B6 – VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (M 1:5 000)

Ostatní části řešení, obsažené v Územním plánu obce Kouty, které nejsou označeny jako závazné, jsou směrné.

## B.11.1. VYMEZENÍ POJMŮ

**a) Regulativy využití funkčních ploch** vyjadřují možnosti umístění staveb a využití území, které odpovídají jednotlivým urbanistickým funkcím ploch (účelu využití území) a je možno je v těchto plochách umístit za předpokladu, že vyhoví i všem ostatním zvláštním předpisům (např. hygienickým, vodohospodářským, ochraně životního prostředí apod.). Stavby a využití území jsou definovány jako:

**přípustné využití hlavní** – je takové využití území, které v dané funkční ploše umožňuje umístit a povolovat stavby, jejich změny a změny v užívání a rozhodovat o využití území, které v území nebo ploše převládají a obsahují základní charakteristiky funkčního využití území,

**přípustné využití doplňkové** – je takové využití území, které v dané funkční ploše umožňuje rozhodovat o využití území, umístit a povolovat stavby, jejich změny a změny v užívání, které nejsou plošně a významově rozhodující, ale slouží k doplnění hlavní funkce a k dosažení optimálního funkčního využití. Současně mu rovněž odpovídají stavby, které nemohou být v území či ploše umístěny samostatně, ale pouze jako součást nebo doplněk přípustného využití hlavního, nebo jsou nezbytným vybavením pro obsluhu dané lokality,

**podmíněně přípustné** – jsou stavby a využití území v regulativech dané funkční plochy nevyjmenované, které nenarušují její hlavní využití a lze je v území výjimečně umístit, povolovat, případně povolovat změnu stavby nebo změnu v užívání stavby na základě podrobnějšího posouzení všech urbanistických, hygienických, dopravních a ekologických hledisek (např. předložení dopravních, hygienických a podobných studií, znaleckých a odborných posudků, atd.) a po dohodě se správními orgány, které hájí zájmy chráněné podle zvláštních předpisů (např. ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a zdravých životních podmínek atd.),

**nepřípustné** – jsou stavby, jejich změny a změny v užívání a využití území, které neodpovídají přípustnému funkčnímu využití území stanovenému pro danou funkční plochu a nelze je v dané funkční ploše umístit a povolovat.

**b) Negativní vliv na okolí** představuje především z pohledu hygieny prostředí nepřijatelnou nebo nepřijatelnou zátěž dopadající, či působící na okolní funkce, stavby a zařízení zejména:

- produkcí hluku nad příslušnými předpisy stanovenou mez (a to i v nočních hodinách)
- produkci chemicky nebo biologicky závadných látek plyných, kapalných a tuhých bez zajištění jejich bezpečné a nezávadné likvidace
- produkcí pachů a prachových částic nad rámec stanovený příslušnými předpisy
- produkcí vibrací a jiných seismických vlivů – produkcí záření zdraví poškozující povahy

**c) Služebním bytem** se rozumí byt, který je umístěn ve stavbě, komplexu staveb nebo areálu sloužících jinému funkčnímu využití, než je bydlení a je určen pro osoby, které mají ke stavbě nebo komplexu staveb vlastnické právo a pro osoby vykonávající zde stálou správu nebo službu.

**d) Stavby občanského vybavení** jsou stavby pro prodej, obchod, služby, veřejné stravování, přechodné ubytování, vzdělávání, zdravotnictví a sociální péči, kulturu, informace, veřejnou správu a administrativu apod.

**e) Stavbami pro veřejnou správu** se rozumí stavby určené pro umístění úřadů a institucí územní samosprávy a státní správy.

**f) Stavbami pro administrativu** se rozumí stavby určené pro umístění úřadů a institucí mimo státní správu a samosprávu.

**g) Stavby pro výrobu** jsou vymezeny takto:

- **stavby pro výrobu s negativním vlivem na okolí** jsou stavby pro výrobu hromadného, továrního a velkosériového charakteru, s technologiemi a činnostmi, jejichž provoz

vytváří negativní vlivy na životní prostředí, které přesahují hranice jejich areálů (hluk, prach, imise, nadměrná dopravní zátěž apod.),

- **stavby pro výrobu bez negativního vlivu na okolí** jsou stavby pro výrobu hromadného továrního i netovárního charakteru s nadměrnou dopravní zátěží (četnost jízd a tonáž vozidel) a negativními vlivy jejich provozu na životní prostředí, které však nepřesahují hranice areálů. Jedná se o stavby pro potravinářskou výrobu, textilní, elektrotechnickou, polygrafickou výrobu, výrobu stavební a stavebních hmot, výrobu dřevozpracující apod.,
- **stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a výrobní služby**, jsou stavby pro výrobu v malém rozsahu produkce (do 150 m<sup>2</sup> výrobní plochy), bez velkých nároků na přepravu a bez negativních vlivů jejich provozu na životní prostředí, které by přesahovaly hranici výrobních objektů.

**h) Stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a výrobní služby**, jsou stavby pro výrobu v malém rozsahu produkce (do 150 m<sup>2</sup> výrobní plochy), bez velkých nároků na přepravu a bez negativních vlivů jejich provozu na životní prostředí, které by přesahovaly hranici výrobních objektů.

**i) Technickou vybaveností** se rozumí stavby inženýrských sítí včetně souvisejících objektů jako výměníkové a regulační stanice, trafostanice, kotelny, strojovny vzduchotechniky, úpravní vody, čistírny odpadních vod apod.

**j) Garáže** jsou v souladu s názvoslovím užívaným v dopravním projektování pro účely tohoto územního plánu umožněny pouze jako garáže jednotlivé tj. nejvýše tři stání s jedním společným vjezdem, stavby samostatně stojící.

**k) Odstavné plochy a parkoviště** jsou plochy pro parkování a odstavování vozidel mimo jízdní pruhy.

**l) Pojmy územního plánování a stavebního řádu** (např. stavby, limity využití území atd.) jsou používány shodně s pojmy, uvedenými v právních předpisech na úseku územního plánování a stavebního řádu.

**m) Pojmy ochrany přírody a krajiny, ochrany ZPF a PUPFL, vodního hospodářství** (např. územní systém ekologické stability, záplavové území, pozemky při vodních tocích apod.) jsou užívány shodně s pojmy uvedenými v právních předpisech a na těchto úsecích státní správy.

**n) Pojmy dopravy** (např. silnice, místní komunikace, účelové komunikace atd.) jsou užívány shodně s pojmy uvedenými v právních předpisech na tomto úseku dopravy.

## **B.11.2. ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – URBANISTICKÁ KONCEPCE**

**a) Katastrální území** obce Kouty bude v souladu s výkresem ÚPO B2 – Funkční zónování řešeného území (M 1:5000) rozvíjeno jako souvislý celek urbanizovaných a neurbanizovaných ploch. Prostorové uspořádání katastrálního území obce Kouty je harmonizováno vzájemnými vyváženými vztahy a vazbami území a ploch zastavěných (urbanizovaných) a určených k zastavění na straně jedné a z území a ploch nezastavěných (neurbanizovaných) na straně druhé.

**b) 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 01a a 01c) a dále pak doplňkově jižním směrem – (návrhové plochy 02 a 05). V zastavěném území jsou doplněny plochy pro 3 rodinné domy (návrhová plocha 04) a dále plocha pro jeden rodinný či mobilní dům (návrhová plocha 2.01). 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. Navržené rezervní plochy nízkopodlažní obytné zástavby venkovského charakteru jsou situovány v přílehlé poloze k západní hranici zastavěného území (rezervní plochy R01 a R02). V ostatní volné krajině nebudou zásadně vytvářena nová sídla nebo samoty. Bydlení bude rozvíjeno pouze formou nízkopodlažní rodinné zástavby, venkovského charakteru.

c| Bude rozvíjen harmonický soulad přírodní krajiny s přírodními složkami nestabilními, které do území zavedl člověk. Tzn., že se jedná především v zájmu ekologické stability o propojení zastavěného území s volnou krajinou a tím i o pomoc krajinnému systému v jeho schopnosti autoregeneračními procesy odolávat rušivým vlivům.

### **B.11.3. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH A JEJICH USPOŘÁDÁNÍ**

#### **B.11.3.1. ČLENĚNÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Využití ploch a jejich uspořádání je vymezeno v Územním plánu obce Kouty na výkresu B2 – Funkční zónování řešeného území (M 1:5000) Řešené území je členěno na:

- a| Současné zastavěné území, které tvoří:
  - plochy stabilizované, u nichž územní plán nepředpokládá změnu funkčního využití
  - plochy určené ke změně funkčního využití přestavbou
- b| Zastavitelné území
- c| Nezastavitelné území

#### **B.11.3.2. FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH**

Řešené území je dle hlavní funkce členěno na tyto plochy:

- 1| Nízkopodlažní obytná zástavba venkovského charakteru
- 2| Nízkopodlažní obytná zástavba městského charakteru
- 3| Sportovní plochy
- 4| Plochy občanské vybavenosti a služeb
- 5| Plochy technické vybavenosti
- 6| Plochy drobné výroby a služeb
- 7| Zemědělské areály
- 8| Vodní toky a plochy
- 9| Plochy zahrad a sadů
- 10| Louky a travnaté porosty
- 11| Plochy veřejné zeleně
- 12| Plochy hřbitovů
- 13| Plochy orné půdy
- 14| Plochy lesů
- 15| Soliterní a skupinová krajinná zeleň mimo les
- 16| Plochy pro silnice, místní a pěší komunikace

Funkční využití ploch je závazné v rámci vymezených hranic funkčních ploch. Za upřesnění hranice funkční plochy se považuje pouze úprava, vycházející z vlastností funkčních ploch, nepostižitelných v podrobnosti měřítko hlavního výkresu územního plánu – 1 : 5000 (vlastnických hranic, terénních vlastností, vedení inženýrských sítí, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a sítí, apod.).

Vymezenému funkčnímu využití ploch musí odpovídat účel zde umístěvaných a povolovaných staveb (netýká se nových staveb, o jejichž umístění bylo již rozhodnuto, ale které dosud nebyly povoleny), využití území a změn stávajících staveb, změn v užívání stávajících staveb a změn využití území. Současně musí být zohledněny místní podmínky urbanistické, ekologické, hygienické a technické.

## **B 11.4 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VYJÁDŘENÉ V REGULATIVECH**

### **1) NÍZKOPODLAŽNÍ OBYTNÁ ZÁSTAVBA VENKOVSKÉHO CHARAKTERU**

Území kvalitní obytné nízkopodlažní zástavby s užitkovým využitím zahrad s možností omezeného chovu zvířectva, s možností doplňujícího občanského vybavení. Měřítko a struktura zástavby respektuje charakter původní venkovské zástavby.

#### Přípustné využití hlavní:

- stavby pro bydlení nízkopodlažní (do 2 NP mimo podkroví) – sady a zahrady

#### Přípustné využití doplňkové:

- stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a služby
- stavby pro prodej a služby jako součást staveb pro bydlení nízkopodlažní
- stavby pro veřejné stravování jako součást staveb pro bydlení nízkopodlažní
- stavby pro zdravotnictví – jednotlivé ordinace, lékárny
- stavby pro kulturu a sociální péči
- stavby pro sport a relaxaci umístěné v objektech jako součást staveb pro bydlení nízkopodlažní
- dětská hřiště
- stavby pro administrativu – jednotlivé kanceláře
- stavby pro církevní účely
- drobné stavby pro chov omezeného počtu hospodářského zvířectva bez negativního vlivu na okolí
- místní a účelové komunikace motorové, komunikace pro pěší a cyklisty
- garáže na pozemcích staveb pro bydlení
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily, motocykly a kolapro potřeby funkce hlavní
- drobná architektura a vodní prvky
- zahradní stavby a bazény na pozemcích staveb pro bydlení
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- stavby pro veterinární péči – jednotlivé ordinace
- stavby pro technickou vybavenost
- stavby pro mechanizační prostředky na pozemcích staveb pro bydlení
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro drobný prodej – stánky

#### Podmíněně přípustné využití:

- pro plochu 2.01: stavebník si je vědom hygienických limitů, které vyplývají ze sousedství se sportovním hřištěm

#### Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu bez i s negativním vlivem na okolí
- stavby pro skladování a manipulaci s materiálem a zbožím nesouvisející s přípustným využitím území
- zemědělské stavby
- stavby pro skladování a likvidaci odpadů (např. sběrné dvory, skládky, spalovny)
- stavby jednotlivých a řadových garáží mimo staveb garáží na pozemcích staveb pro bydlení
- stavby pro garážování nákladních automobilů a autobusů
- odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily
- ČSPH všech kategorií
- hřbitovy

#### 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>



## 2) NÍZKOPODLAŽNÍ OBYTNÁ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO CHARAKTERU

Území kvalitní obytné nízkopodlažní zástavby s vysokým podílem zeleně, tvořící převážně souvislé obytné celky s městským charakterem zástavby.

### Přípustné využití hlavní:

- stavby pro bydlení nízkopodlažní (do 2 NP mimo podkroví)

### Přípustné využití doplňkové:

- stavby pro administrativu (jednotlivé kanceláře)
- stavby pro zdravotnictví (jednotlivé ordinace, lékárny)
- stavby pro kulturu a sociální účely
- stavby pro sport a relaxaci (v objektech)
- sportovní a dětská hřiště
- stavby pro církevní účely
- sady a zahrady
- garáže jednotlivé na pozemcích staveb pro bydlení
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily, motocykly a kola
- stavby pro hromadnou dopravu (čekárny, zázemí pro řidiče)
- drobná architektura a vodní prvky
- zahradní stavby, bazény na pozemcích staveb pro bydlení
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- místní a účelové komunikace motorové, komunikace pro pěší a cyklisty
- stavby pro technickou vybavenost– stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro drobný prodej – stánky
- stavby pro veřejné stravování
- veřejná zeleň

### Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu bez i s negativním vlivem na okolí
- stavby pro skladování a manipulaci s materiálem a zbožím nesouvisející s přípustným využitím území
- zemědělské stavby
- stavby pro skladování a likvidaci odpadů (např. sběrné dvory, skládky, spalovny)
- stavby pro garážování nákladních automobilů a autobusů
- odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily
- ČSPH všech kategorií
- hřbitovy

### 3) SPORTOVNÍ PLOCHY

Území sloužící pro sportovní účely, tj. pro výkonnostní, organizovaný i rekreační sport, pro hromadnou rekreaci a sezónní rekreační aktivity. Zástavba je tvořena soliterními objekty a plochami nebo soubory objektů a ploch, seskupenými do areálů.

#### Přípustné využití hlavní:

- stavby pro sport: tj. sportovní hřiště, kluziště aj.
- rekreační plochy přírodního charakteru

#### Přípustné využití doplňkové:

- služební byty
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro skladování, prodej a administrativu související s přípustným využitím hlavním
- stavby pro služby související s přípustným využitím hlavním
- stavby hygienického a sociálního vybavení
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro technologické vybavení
- místní a účelové komunikace motorové, komunikace pro pěší a cyklisty, jezdecké stezky
- garáže pro údržbové mechanismy
- parkovací a odstavné plochy pro osobní vozidla, nákladní vozidla, autobusy, motocykly, kola
- drobná architektura a vodní prvky
- vodní plochy
- veřejné WC
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- stavby pro technickou vybavenost
- liniové a plošné keřové a stromové porosty
- louky a travnaté plochy– dětská hřiště

#### Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení mimo služební byty
- stavby pro výrobu
- stavby pro občanskou vybavenost nesouvisející s přípustným využitím území
- stavby pro skladování a likvidaci odpadu (např. sběrné dvory, skládky, spalovny)
- užitkové pěstitelské plochy a zahradnictví
- ČSPH všech kategorií
- ostatní stavby a využití území přímo nesouvisející se sportem a rekreací

#### **4) PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI A SLUŽEB**

Území sloužící pro umístění staveb občanského vybavení pro školství, kulturu, zdravotnictví, sociální péči, prodej, obchod a služby, veřejné stravování, přechodné ubytování, veřejnou správu a řízení, administrativu, vědu a výzkum, finančnictví, výstavnictví, církevní účely apod., tvořící i ucelené areály.

##### Přípustné využití hlavní:

- stavby pro školství
- stavby pro kulturu
- stavby pro zdravotnictví
- stavby pro sociální péči
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejnou správu a řízení
- stavby pro administrativu
- stavby pro vědu a výzkum
- stavby pro výstavnictví
- stavby pro církevní účely mimo církevní statky s živočišnou výrobou
- stavby pro prodej a služby
- stavby pro obchod a služby do 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- stavby pro veterinární péči

##### Přípustné využití doplňkové:

- byty služební a byty zaměstnanců
- stavby pro drobný prodej – stánky, jako součást areálů a staveb hlavních
- stavby pro sportovní účely – jako součást areálů a staveb hlavních
- stavby pro skladování související s přípustným využitím území
- stavby pro technologické vybavení – jako součást areálů a staveb hlavních
- stavby pro nakládání s odpady – jako součást areálů a staveb hlavních
- místní a účelové komunikace motorové, komunikace pro pěší a cyklisty
- vestavěné garáže jednotlivé případně řadové
- odstavné a parkovací plochy
- stavby MHD (čekárny, zázemí pro řidiče)
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- stavby pro technickou vybavenost
- liniové a plošné sadovnické porosty
- drobná architektura a vodní prvky
- veřejná WC

##### Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu bez i s negativním vlivem na okolí

- stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím území
- stavby pro dlouhodobé skladování a ukládání odpadů (např. sběrné dvory, skládky)
- stavby pro chov hospodářských zvířat, s výjimkou staveb pro veterinární péči
- stavby pro bydlení kromě služebních bytů a bytů zaměstnanců
- stavby pro individuální rekreaci
- zemědělské stavby

## 5) PLOCHY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI

Plochy určené k umístování staveb a sítí technického vybavení, tj. pro zásobování vodou, kanalizaci a čištění odpadních vod, produktovody, zásobování elektrickou energií, zásobování plynem, telekomunikace a radiokomunikace a nakládání s odpady.

### Přípustné využití hlavní:

- stavby pro kanalizaci a čištění případně jiné zneškodňování odpadních vod
- stavby pro zásobování vodou včetně úpraven vody
- stavby pro zásobování elektrickou energií
- stavby pro zásobování plynem
- stavby pro telekomunikace a radiokomunikace
- stavby pro nakládání s odpady

### Přípustné využití doplňkové:

- stavby související se správou a provozem staveb a sítí technického vybavení
- stavby pro skladování související s přípustným využitím hlavním
- stavby pro technologické vybavení
- místní a účelové komunikace motorové, komunikace pro pěší a cyklisty
- odstavné a parkovací plochy pro osobní a nákladní automobily, speciální vozidla a mechanismy, motocykly a kola pro potřebu funkce hlavní
- skladové a manipulační plochy, provozní nádrže
- drobná architektura a vodní prvky
- liniové a plošné sadovnické porosty, izolační zeleň
- stavby pro zázemí zaměstnanců (denní místnost, šatny, stravování)

### Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro občanskou vybavenost mimo uvedené v přípustném využití území
- stavby pro výrobu bez i s negativním vlivem na okolí
- zemědělské stavby
- stavby pro individuální rekreaci (rekreační a zahrádkářské chaty)
- stavby pro sport a rekreaci
- ČSPH všech kategorií
- stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím území

## 6) PLOCHY DROBNÉ VÝROBY A SLUŽEB

Území sloužící k umístění staveb pro výrobu, skladování a manipulaci s materiály, jejichž nároky na přepravu nevyvolávají přetížení místní dopravy a rušivé účinky činností a technologií nezasahují mimo hranice areálů.

### Přípustné využití hlavní:

- stavby pro výrobu mimo staveb pro výrobu s negativním vlivem na okolí
- stavby pro zpracování surovin
- stavby pro výrobní a opravárenské služby
- stavby technických služeb
- stavby pro výrobní stavební činnost, stavební dvory
- stavby pro skladování a prodej (prodejní sklady)
- stavby pro servisní a opravárenské služby
- autobazary a autopůjčovny a jim podobné areály
- skladové a manipulační plochy

### Přípustné využití doplňkové:

- stavby administrativu – jako součást areálu a staveb hlavních
- stavby pro prodej (velkoobchod i maloobchod) jako součást výrobních areálů, související s výrobní činností
- místní a účelové komunikace motorové, komunikace pro pěší a cyklisty
- garáže pro osobní a nákladní automobily a speciální vozidla
- odstavné a parkovací plochy pro osobní a nákladní automobily, speciální vozidla, motocykly a kola
- služební byty
- stavby pro vzdělávací a stravovací zařízení jako součást areálů a staveb hlavních
- liniové a plošné sadovnické úpravy, izolační zeleň
- stavby pro technickou vybavenost
- stavby pro přechodné ubytování zaměstnanců, jako součást areálů a staveb hlavních
- stavby pro výzkumné, vývojové, zkušební a projekční provozy
- stavby pro stravování jako součást areálů a staveb hlavních

### Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu s negativním vlivem na okolí
- stavby pro bydlení mimo služební byty
- stavby pro školství mimo dílen učňovského školství
- stavby pro sociální péči, zdravotnictví a kulturu mimo uvedené v přípustném využití území
- stavby pro prodej mimo uvedené v přípustném využití území
- zemědělské stavby
- stavby pro rekreaci

- hřbitovy

## **7) ZEMĚDĚLSKÉ AREÁLY**

Území sloužící pro umístění staveb pro zemědělskou výrobu a služby, chov hospodářských zvířat, skladování a manipulaci s krmivem, zemědělskými produkty a odpady z těchto provozů.

### Přípustné využití hlavní:

- stavby a zařízení zemědělské výroby
- stavby pro chov hospodářských zvířat
- zařízení výroby a služeb, související se zemědělstvím a lesnictvím
- stavby pro chov hospodářských zvířat
- účelové stavby pro zemědělství a chovatelství
- účelové stavby pro zahrádkářství
- účelové stavby pro zahradnictví
- stavby pro skladování zemědělských plodin, hnojiv a chemických přípravků
- hnojiště a silážní jámy
- stavby pro odstavování dopravních a mechanizačních prostředků

### Přípustné využití doplňkové:

- byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení
- ostatní zemědělská zařízení a služby
- čerpací stanice PH pro potřeby funkce hlavní
- plochy pro odstavování vozidel na vlastním pozemku
- stavby pro administrativu související s přípustným využitím území
- stavby pro hygienické a sociální vybavení pro zaměstnance
- stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a služby
- stavby pro stravování jako součást areálů a staveb hlavních
- stavby pro skladování související s přípustným využitím území
- stavby pro veterinární péči
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- místní a účelové komunikace motorové, komunikace pro pěší a cyklisty
- garáže pro osobní a nákladní automobily a speciální vozidla a mechanismy
- odstavné a parkovací plochy pro osobní a nákladní automobily, speciální vozidla a mechanismy, motocykly a kola
- skladovací a manipulační plochy, provozní nádrže
- drobná architektura a vodní prvky
- stavby pro technickou vybavenost
- liniové a plošné sadovnické úpravy, izolační zeleň
- stavby pro speciální chovy

- stavby pro přechodné ubytování zaměstnanců jako součást areálů a staveb hlavních
- stavby pro prodej jako součást zemědělských areálů a staveb hlavních – služební byty

#### Nepřípustné využití:

- bytové domy
- rekreační chaty, chalupy a domky
- stavby pro podnikání a výrobu, která nesouvisí s rostlinnou či živočišnou produkcí – stavby pro výrobu s negativním vlivem na okolí

### **8) VODNÍ TOKY A PLOCHY**

Plochy vodních toků včetně jejich koryt, plochy rybníků a ostatních vodních nádrží, které plní funkce vodohospodářské, funkce ekologicko–stabilizační, estetické, rekreační a hospodářské.

#### Přípustné využití hlavní:

- vodní toky včetně jejich koryt přirozené, upravené i umělé
- vodní plochy přirozené, upravené i umělé

#### Přípustné využití doplňkové:

- vodní díla dle zvláštních předpisů
- stavby pro technickou vybavenost
- stavby pro dopravu (mosty, lávky – součásti komunikací motorových, cyklistických a pěších)
- stavby související s extenzivním chovem ryb a rybářstvím

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a využití území nesouvisející s přípustným využitím území

#### Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny apod.
- ekologická a informační centra

### **9) PLOCHY ZAHRAD A SADŮ**

Území větších samostatných zahrad a sadů, případně sdružených do větších celků.

#### Přípustné využití hlavní:

- okrasné a užitkové zahradní a sadovnické kultury

#### Přípustné využití doplňkové:

- zavlažovací systémy
- drobná architektura a vodní prvky– komunikace účelové
- stavby pro technickou vybavenost
- stavby pro skladování plodin z produkce sadu nebo zahrady, náčiní a techniky nutné pro obhospodařování sadu nebo zahrady – stavby skleníků a pařenišť

#### Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro výrobu
- stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím území
- stavby pro občanskou vybavenost
- stavby pro individuální rekreaci
- ČSPH všech kategorií
- ostatní stavby a využití území nesouvisející s přípustným využitím území

Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny, apod.
- ekologická a informační centra

## **10) LOUKY A TRAVNATÉ POROSTY**

Území luk, pastvin a ostatních travních porostů, které mimo své užitkové (případně i vodohospodářské) funkce v krajině plní zejména funkci interakčních prvků ekologické stability a protierozní (částečně mohou být i součástí významných krajinných prvků a územních systémů ekologické stability).

Přípustné využití hlavní:

- louky a pastviny
- ostatní travní porosty

Přípustné využití doplňkové:

- místní a účelové komunikace motorové, komunikace pro pěší a cyklisty jezdecké stezky
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty (stromořadí, remízy, meze apod.)
- zavlažovací systémy
- drobné vodní toky a vodní plochy
- břehové porosty vodních toků a vodních ploch
- stavby pro technickou vybavenost

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro výrobu
- stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím území
- stavby pro občanskou vybavenost
- stavby pro individuální rekreaci
- stavby pro sport a rekreaci mimo cyklistické stezky, turistické trasy a jezdecké stezky
- ČSPH všech kategorií
- ostatní stavby a využití území nesouvisející s přípustným využitím území

Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona:



- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny, apod.
- ekologická a informační centra

## 11) PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

Území samostatných a ucelených parkových úprav, které v zástavbě plní funkci rekreační, estetickou, zdravotně hygienickou a případně i krajinně ekologickou.

### Přípustné využití hlavní:

- parkové porosty okrasné a přírodě blízké

### Přípustné využití doplňkové:

- dětská hřiště
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- drobná architektura a vodní prvky
- drobné vodní toky a vodní plochy
- břehové porosty
- pobytové louky
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily, motocykly a kola
- stavby pro technickou vybavenost – přírodní amfiteátry

### Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení mimo služební byty
- stavby pro výrobu
- stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím hlavním
- stavby pro občanskou vybavenost mimo uvedené v přípustném využití území – stavby pro individuální rekreaci (rekreační a zahrádkářské chaty) – hřbitovy
- ČSPH všech kategorií
- užitkové sadovnické kultury
- ostatní stavby a využití území nesouvisející s přípustným využitím území

### Vyloučení umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny, apod.
- ekologická a informační centra

## 12) PLOCHY HŘBITOVŮ

Území určené pro umístění hřbitovů se sadovnickými úpravami.

### Přípustné využití hlavní:

- hroby, hrobky, kolumbária
- urnové háje

- rozptylové louky
- liniové a plošné sadovnické úpravy– smuteční síně, kaple

Přípustné využití doplňkové:

- stavby hygienického a sociálního vybavení
- stavby pro skladování související s přípustným využitím hlavním
- účelové komunikace a komunikace pro pěší
- drobná architektura a vodní prvky
- stavby pro technickou vybavenost

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení a občanskou vybavenost
- stavby pro výrobu
- stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím hlavním
- stavby pro sport a rekreaci
- užitkové sadovnické kultury
- ostatní stavby a využití území nesouvisející s přípustným využitím území

### **13) PLOCHY ORNÉ PŮDY**

Území orné půdy sloužící k zemědělskému obhospodařování.

Přípustné využití hlavní:

- orná půda – zemědělské porosty

Přípustné využití doplňkové:

- místní a účelové komunikace motorové, komunikace pro pěší a cyklisty
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty (stromořadí, remízy, meze apod.) – intenzivní květinářské a zelinářské kultury
- zavlažovací a meliorační systémy
- drobné vodní toky a vodní plochy
- břehové porosty vodních toků a vodních ploch
- stavby pro technickou vybavenost

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro výrobu
- stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím území
- stavby pro občanskou vybavenost
- stavby pro individuální rekreaci
- stavby pro sport a rekreaci mimo cyklistické stezky a turistické trasy
- ČSPH všech kategorií
- ostatní stavby a využití území nesouvisející se zemědělským obhospodařováním půdy

Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny apod.
- ekologická a informační centra

**14) PLOCHY LESŮ**

Území plnící hospodářskou funkci lesa a funkci ekologicko-stabilizační i protierozní, případně plnící funkci rekreační (lesy zvláštního určení). Jsou obecně významným krajinným prvkem a zahrnují články územních systémů ekologické stability (ÚSES).

Přípustné využití hlavní:

- lesní kultury pro hospodářské účely
- lesní porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny
- lesní kultury částečně produkční
- rekreační plochy přírodního charakteru pro krátkodobou rekreaci

Přípustné využití doplňkové:

- stavby pro skladování související s přípustným využitím hlavním – lesní školky
- komunikace pro pěší, naučné stezky, stezky pro kondiční běh
- cyklistické a jezdecké stezky,
- místní obslužné komunikace a komunikace účelové
- vodní toky a vodní plochy včetně vodních děl
- stavby pro příkrmování lesní zvěře
- stavby pro technickou vybavenost
- drobná architektura
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- travní porosty (extensivní) pro ekologickou stabilizaci krajiny

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení mimo hájovny
- stavby pro výrobu
- stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím hlavním
- stavby pro občanskou vybavenost mimo uvedené v přípustném využití území
- stavby pro individuální rekreaci
- ČSPH všech kategorií
- ostatní stavby a využití území nesouvisející s přípustným využitím území

Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny apod.
- ekologická a informační centra

## **15) SOLITERNÍ A SKUPINOVÁ KRAJINNÁ ZELENĚ**

Území ostatní krajinné zeleně, která není součástí lesa, ale plní v krajině funkci územních systémů ekologické stability, interakčního prvku ÚSES, protierozní, estetickou a rekreační.

### Přípustné využití hlavní:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty
- břehové porosty vodních toků a vodních ploch
- travní porosty extenzivní

### Přípustné využití doplňkové:

- vodní toky včetně jejich koryt a vodní plochy (přirozené, upravené i umělé)
- místní a účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, jezdecké stezky
- stavby pro technickou vybavenost
- drobná architektura

### Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro výrobu
- stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím hlavním
- stavby pro občanskou vybavenost mimo uvedené v přípustném využití území
- stavby pro individuální rekreaci
- ČSPH všech kategorií
- ostatní stavby a využití území nesouvisející s přípustným využitím území

### Vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů
- fotovoltaické, solární a sluneční elektrárny, větrné elektrárny apod.
- ekologická a informační centra

## **16) PLOCHY PRO SILNICE, MÍSTNÍ A PĚŠÍ KOMUNIKACE**

Plochy komunikací s čistě dopravní funkcí převádějící zátěže automobilové dopravy tranzitní, radiální a vnitřní. Komunikační plochy sloužící k parkování a odstavení motorových vozidel.

### Přípustné využití hlavní:

- silnice
- místní komunikace obslužné
- účelové komunikace
- komunikace pro pěší propojení
- veřejná prostranství
- odstavné a parkovací plochy pro automobily, motocykly a kola

### Přípustné využití doplňkové:

- stavby pro technickou vybavenost

- stavby dopravního vybavení
- cyklistické stezky
- liniové a plošné sadovnické porosty, izolační zeleň
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- informační, reklamní a propagační zařízení

Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení
- stavby pro sport a rekreaci mimo cyklistické stezky
- stavby pro výrobu
- stavby pro občanskou vybavenost nesouvisející s přípustným využitím území
- stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím území
- ostatní stavby a využití území nesouvisející s hlavní dopravní funkcí

## B.11.5. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANAČNÍ ÚPRAVY

Plochy pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny ve grafické části ÚPO Kouty – výkres B6 – Veřejně prospěšné stavby (M 1:5 000). Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm.a) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávního vztahu dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

### B.11.5.1. SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ

Veřejně prospěšné stavby:

VPS č. 01 Napojení obce na skupinový vodovod, trasy navrhovaného vodovodu.

VPS č. 02 Trasy navrhované splaškové kanalizace se svodem k čistírně odpadních vod.

VPS č. 03 Čistírna odpadních vod.

VPS č. 04 Napojení obce na STL plynovod, trasy navrhovaného plynovodu.

VPS č. 05 Účelová komunikace k ČOV.

Veřejně prospěšná opatření:

VPO LBC U Netřebic, LBC Blatnice, LBK Blatnice, LBK Mržka, a LBK Žabka, graficky vyjádřené v příloze B32, 1:5000.

### B.11.5.2. ASANAČNÍ ÚPRAVY

Asanační úpravy, respektive asanace v řešeném území nejsou navrženy.

## 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 (plochy 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></ul>

- |  |
|--|
| • Zahájení výstavby nutné dopravní infrastruktury. |
|--|

### **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.