

Odůvodnění Územní studie BV 2 Mašovice

## 1. ÚDAJE O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Pořízení územní studie je z podnětu obce Malšovice za účelem urbanistického a architektonického řešení plochy BV2 Malšovice, podle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zajišťující územně plánovací činnost podle § 24 odst. 1 stavebního zákona na základě smlouvy se Bc. Stanislavem Pítrek DiS. V územním plánu Malšovice je území vymezeno jako plocha bydlení BV 2, jejíž využitelnost je podmíněna zpracováním územní studie.

## 2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ CÍLŮ ÚZEMNÍ STUDIE

Cíle územní studie, které stanovilo její zadání, byly v potřebné míře naplněny. Jedná se o stanovení regulačních prvků pro stavby a úpravy v řešeném území, které umožňují jeho využívání za podmínek rozvoje a ochrany jeho hodnot,

Plošný rozsah území je označen v Územním plánu Malšovice jako plocha BV2 (v k.ú. Malšovice). Celková rozloha řešeného území je 1,84 ha. Jedná se o plochu, která se nachází v centrální části zástavby, ve svahu orientovaném na severo-východ. V předmětné ploše se nachází trvalé travní porosty a potok při východní hranici. Potok (p.p.č. 555/2 a p.p.č. 555/4) je lemován stromy a náletovými dřevinami. Řešené území je napojeno na stávající dopravní síť po silnici III/25380 a může být napojeno na stávající síť technické infrastruktury.

Cílem územní studie je realizaci výstavby ve dvou etapách, které jsou zakresleny v grafické části dokumentace. V I. etapě je navržena parcelace na 8 stavebních pozemků, II. etapa může být realizována po naplnění I. etapy z 50 % (tzn. po povolení výstavby čtyř rodinných domů). Na II. etapu bude zpracována samostatná územní studie.

Na každé stavební parcele lze postavit jeden rodinný dům. Průměrná velikost stavebních parcel je 847 m<sup>2</sup>. Velikost nejmenší stavební parcely je 683 m<sup>2</sup> a největší 970 m<sup>2</sup>. Prohnutí ulice do tvaru písmene S umožňuje maximálně efektivně využít danou lokalitu a reaguje také na výškové uspořádání území, především s ohledem na plánovanou kanalizaci. Územní studie vymezuje na jednotlivých stavebních parcelách tzv. „zastavitelné plochy.“ Na stavební parcele je možné umístit stavbu rodinného domu pouze na tyto zastavitelné plochy. Zastavitelné plochy jsou vymezeny především s ohledem na zajištění komfortního bydlení pro všechny stavebníky a s ohledem na lokální podmínky (ochranné pásmo vedení elektrické energie a potok).

Zastavitelné plochy jsou dále rozčleněny na dva druhy:

- zastavitelné plochy,
- zastavitelné plochy za podmínky souhlasu správce sítě elektrické energie.

Východní polovinou řešeného územím prochází vedení VN elektrické energie. Vedení elektrické energie má stanovené ochranné pásmo 10 m na každou stranu od krajního vodiče. V

tomto koridoru je proto výstavba rodinných domů podmíněna souhlasem správce sítě elektrické energie, což je v současné době ČEZ Distribuce a.s. Součástí územní studie je také návrh řešení vedení vodovodu, odkanalizování splaškových a dešťových vod v návaznosti na platný územní plán Malšovice. Dále zpřístupnění stavebních pozemků z navržené místní komunikace na silnici III/25380.

### 3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBECNÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Územní studie BV2 Malšovice je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a vyhlášky 501/2006 Sb., o využívání území.

### 4. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A SPRÁVCŮ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

Navrhované technické i dispoziční řešení bylo během zpracování územní studie projednáno s dotčenými orgány a se správci inženýrských sítí. Územní studie respektuje stanoviska dotčených orgánů a správců inženýrských sítí.

### 5. SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE PODLE § 25 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Požizovatel územní studie ověřil soulad s jejím Zadáním, soulad se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území a schválil možnost jejího dalšího využití jakožto podkladu pro změnu územně plánovací dokumentace.

### 6. VLOŽENÍ ÚZEMNÍ STUDIE DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI DLE § 30 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní studie BV2 Malšovice bude pořizovatelem zaevidována do Územně plánovací činnosti.