

Upravený obsah Změny

č. 4

Územního plánu sídelního útvaru

SEDLEC

Název: Změna č. 4 Územního plánu Sedlec

Pořizovatel: Obecní úřad Sedlec, smluvně zastoupený
Bc. Jaromírem Trtíkem, www.trtik.net

Určený zastupitel: Mgr. Luboš Kuklík, místostarosta obce

Obsah zpracoval: Bc. Jaromír Trtík

Datum zpracování: duben 2018, úprava červen 2019, doplnění srpen 2020

Změna č. 4 ÚP Sedlec bude obsahovat:

- 1) Úprava pravidel uspořádání území (podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití) pro zastavitelné plochy a zastavěná území (např. % max. zastavěné plochy pro zastavitelné plochy a zastavěné území, min. výměra zastavitelných pozemků, podlažnost, příp. max. výška objektů, úprava přípustnosti či nepřípustnosti využití),
- 2) prověření podmínění zpracování územní studie nebo regulačního plánu pro rozhodování o změnách v území, případně prověření vhodnosti zavedení etapizace výstavby,
- 3) prověření uplatnění regulativů regulačního plánu pro vybraná území za účelem zachování hodnoty krajinného rázu (především v pohledově exponovaných lokalitách),
- 4) vymezení plochy s rozdílným způsobem využití pro koridor tramvajové trati a terminálu
- 5) doplnění plochy TI 2 o p.p.č. 65/16 – oprava administrativní chyby,
- 6) vymezení nové plochy pro OV na PK 3.

K obsahu doplňujeme následující informace:

Urbanistická koncepce ÚPN SÚ Sedlec se Změnou nemění.

Dílčí část změny 1) reaguje na skutečnost, že prostorové parametry v ÚPN SÚ nejsou stanoveny. Vzhledem k aktivitě investorů bylo konstatováno, že prostředí sídla Sedlec má řadu hodnot, které mohou být utlačeny, případně znehodnoceny nevhodnou výstavbou. S tím souvisí i možnost upravit přípustnost, podmíněnou přípustnost a nepřípustnost staveb a funkcí v plochách s rozdílným způsobem využití.

Se snahou o zachování a ideálně rozvoj stávajících hodnot území bude změna prověřovat, zda nejsou ještě další území v obci, která by bylo vhodné před výstavbou blíže rozpracovat buď formou územní studie, nebo dokonce regulačního plánu. V případě, že to nebude shledáno jako nezbytně nutné, prověří změna i jinou možnost podrobnější regulace v exponovaných lokalitách a to buď zavedením etapizace výstavby, nebo využitím uplatnění regulativů regulačního plánu. Tato úvaha se váže k dílčí změně 2) a 3).

Obec byla požádána oprávněným investorem, Krajskou správou a údržbou silnic Středočeského kraje o spolupráci při prověřování výstavby tramvajové trati za hranice města Prahy. Toto se váže k dílčí změně 4).

Dílčí část 5) pouze doplňuje malý pozemek, který se omylem nedostal do plochy TI při pořizování Změny č. 3 Územního plánu Sedlec, ale je zahrnut do již zpracovaného realizačního projektu pro stavební povolení.

V dílčí změně 6) se prověří vhodnost využití zbytkové plochy mezi komunikacemi pro plochu občanské vybavenosti.

Na základě stanovisek Krajského úřadu Středočeského kraje (č.j. 090331/2019/KUSK ze dne 29. 7. 2019 a č.j. 020211/2020/KUSK ze dne 16. 3. 2020) byl uplatněn požadavek na zpracování dokumentace vlivu změny územního plánu na životní prostředí z důvodu prověřování zastavitelných ploch pro tramvajovou linku Kobylisy – Zdiby (tzv. SEA) a to i při vědomí, že se v současnosti prověřuje vliv záměru tramvajové tratě na životní prostředí (tzv. EIA). Z toho důvodu se bude zpracovávat a projednávat vliv změny na udržitelný rozvoj území.