

ÚZEMNÍ PLÁN SÝKOŘICE



Úplné znění po změnách č.1, č.2, č.3 a č.4



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Změna územního plánu Sýkořice byla spolufinancována
z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva
pro místní rozvoj ČR

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Sýkořice
--	------------------------------

Pořadové číslo poslední změny:	4
--------------------------------	---

Datum nabytí účinnosti poslední změny:	4.7.2025
--	----------

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Jaroslav Schneider, starosta obce
---	--------------------------------------

Otisk úředního razítka:

Název dokumentace:	Územní plán Sýkořice - úplné znění po změnách č.1, č.2, č.3 a č.4
Objednatel:	Obec Sýkořice Sýkořice 75, 270 24 Zbečno
Pořizovatel:	Obecní úřad Sýkořice Sýkořice 75, 270 24 Zbečno
Určený zastupitel:	Jaroslav Schneider
Projektant:	Ing. Petr Laube Autorizovaný architekt pro obor územní plánování ČKA 03 889 Vojtěšská 391, 277 11, Neratovice

Obsah územního plánu:

I. Textová část

a.	Vymezení zastavěného území.....	3
b.	Základní koncepce rozvoje území obce	3
c.	Urbanistická koncepce	3
d.	Koncepce veřejné infrastruktury.....	5
d.1	Koncepce dopravní infrastruktury	5
d.2	Koncepce technické infrastruktury	6
e.	Koncepce uspořádání krajiny.....	6
f.	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	7
g.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	11
h.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	11
i.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.....	11
j.	Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	12
	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	12

a. Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území byla aktualizována v celém správním území obce Sýkořice k 20.3.2025. Hranice zastavěného území je zobrazena ve výkresu č.1.

b. Základní koncepce rozvoje území obce

Možnosti rozvoje území obce jsou značně omezené především z hlediska členité morfologie terénu, existence hodnotného krajinného území a nutnosti respektovat chráněné ložiskové území v západní části při případném záměru realizace staveb a zařízení netěžebního charakteru. Návrh ÚP vymezuje vesměs menší rozvojové plochy výhradně pro rozvoj bydlení. Další větší rozvojové území je navrženo na severovýchodním okraji současného zastavěného území, určeno pro rozvoj trvalého bydlení. Není záměrem obce ani orgánů ochrany přírody a krajiny podporovat rozsáhlý rozvoj urbanizace řešeného území.

V samotném zastavěném území dnešní obce se v jižní části nachází urbanisticky hodnotná zástavba bývalých statků s navazující zástavbou menších domků v lokalitě „Na Kopečku“. Zde je nutné v rámci ochrany hodnotné zástavby při následných stavebních zásazích zachovat charakteristické objemové a tvarové členění staveb, či jejich souborů, i při eventuelních změnách funkčního využití v rámci smíšeného venkovského území, či zvyšování standartu bydlení.

Důležitou složkou je ochrana hodnotného krajinného prostředí. Kromě přírodních rezervací a rozsáhlých lesních komplexů na řešeném území se jedná především o oblast „Losy“, které jsou také interakčním prvkem územního systému ekologické stability. Zde, kromě vymezení nezastavitelného území, je nutné zachování charakteristických porostů mezí a omezení intenzivního obdělávání zemědělské půdy s přeměnou na trvalé travní porosty. Dalším územím je charakteristická krajina v oblasti „Luby“ s izolovanými původně zemědělskými usedlostmi s navazujícími zahradami a sady. Zde je nutné dodržet objemové a tvarové členění stávajících objektů pro zachování stávajícího krajinného obrazu v tomto území.

Samostatnou část řešeného území tvoří dále zámek Dřevíč, včetně souvisejících pozemků. Zastavěné území zámku je navrženo k rozšíření jihovýchodním směrem o plochu SV - smíšenou obytnou venkovskou Z.17.

Na řešeném území se nachází značné množství objektů individuální rekreace, které většinou vytvářejí samostatná zastavěná území ve volné krajině. Pouze dvě malé lokality navazující na zastavěné území jsou územním plánem navrženy na případnou změnu funkce na plochy BI - bydlení individuální. Ostatní lokality rekreačních chat jsou v nevhodných oblastech především z hlediska narušení krajinného rázu, v blízkosti chráněných území přírody, v nivě řeky Berounky, v záplavovém území včetně aktivní zóny, na lesní půdě apod. Jejich eventuelní napojení na veřejnou infrastrukturu je neekonomické a mnohdy nemožné stejně jako přestavby na trvalé bydlení. Stávají se znečišťovateli životního prostředí (tekuté odpady). Z výše uvedených důvodů územní plán tato území neuvažuje jako rozvojová, a pouze konstatuje jejich současnou existenci.

Katastrálního území Sýkořice se týká také ochrana území před průchodem průlomové vlny při zvláštní povodni. V koordinačním výkresu je vyznačena hranice záplavového území pro tento případ. Zde je patrné, že by se evakuace týkala oblasti Valentova mlýna a dále se počítá se samovolnou evakuací osob z objektů individuální rekreace. Obec Sýkořice má pro tento případ funkci příjmovou pro evakuované obyvatele části obce Zbečno v počtu cca 400 osob. Příjímácím střediskem je OÚ Sýkořice, místem nouzového ubytování kulturní dům, místy nouzového stravování restaurace Hájenka a Sýkorák. Pro varování obyvatel v případě mimořádné události slouží siréna umístěná na obecním úřadě, pro nutnost ukrytí se uvažuje s úpravou sklepních prostor stávajících rodinných domů. Zajištění požární bezpečnosti obce je řešeno existencí veřejného vodovodu s venkovními hydranty a dále stávající požární nádrž. Územní plán navrhuje zřízení dalších vodních ploch na Stříbrném potoce, které mohou sloužit též jako požární nádrže.

c. Urbanistická koncepce

Územní plán navrhuje následující plochy s rozdílným způsobem využití uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách:

- BI - bydlení individuální
- SV - smíšené obytné venkovské
- RI - rekreace individuální
- RH - rekreace hromadná

VL - výroba lehká
 DS.1 - doprava silniční
 DS.2 - doprava silniční - místní a obslužné komunikace
 DS.3 - doprava silniční - účelové komunikace
 TU - technická infrastruktura všeobecná
 ZS - zeleň sídelní ostatní
 ZZ - zeleň zahradní a sadová
 VX - výroba a skladování jiné

Zastavitelné plochy jsou většinou doplněním s vazbou na stávající zástavbu s tím, že nevytvářejí žádný urbanistický celek. Stávající zastavěné území prakticky nemá žádný centrální prostor. V území kolem obecního úřadu a ostatních staveb občanské vybavenosti je navržena smíšená venkovská zóna, která by umožnila vytvořit kolem stávající místní obslužné komunikace „venkovské centrum“. Největším urbanistickým zásahem je splnění požadavku nového dopravního napojení již realizovaných lokalit na Pěňčině, kdy je navržena nová obslužná komunikace napojená na stávající silnici II/201. Realizace této komunikace logicky vyvolává možnost jejího obestavění, které je určeno pro zástavbu rodinnými domy, stejně tak jako obestavění druhé strany komunikace v lokalitě Pěňčina II. Jedná se o pohledově exponovanou lokalitu právě ze zmíněné státní silnice. Pro novou zástavbu, která bude ve svahu, je nutné především zachovat zásadu umisťování domů svou podélnou osou (střešním hřebenem) rovnoběžně s vrstevnicemi. Doplnění zástavby v lokalitě „U křížku“ je navrženo podle předchozí studie s doplněním ještě jedné parcely pro výstavbu rodinného domu. Zde je navrženo umístění samotných staveb co nejbližší obslužné komunikaci, respektive co nejnižší v terénu, aby se objekty neuplatňovaly v krajinných pohledech na oblast „Losy“. Další související podmínkou je ponechání zbývajících částí soukromých pozemků směřujících vzhůru k „Losům“ bez oplocení a jiných doplňkových staveb.

Změnou č.1 byla urbanistická koncepce stanovená územním plánem doplněna o následujících 7 zastavitelných ploch:

Plochy Z.8 a Z.9

- jsou navrženy na západním okraji zastavěného území sídla Sýkořice a budou tvořit plochu pro umístění maximálně 1 rodinného domu. Plocha byla na základě požadavků vyplývajících ze zadání změny č.1 rozdělena na 2 části s odlišným způsobem využití. Plocha Z.8 je navržena jako plocha BI - bydlení individuální a plocha Z.9 je navržena jako plocha ZZ - zeleň zahradní a sadová.

Plocha Z.10

- je navržena na západním okraji sídla Sýkořice. Plocha je navržena jako plocha BI - bydlení individuální a je určena pro výstavbu maximálně 1 rodinného domu.

Plocha Z.11

- je navržena na jihozápadním okraji sídla Sýkořice. Jedná se o plochu, která byla v platném územním plánu navržena jako plocha pro hromadnou rekreaci (část plochy „Z.1“). Na základě změny č.1, se mění její návrhové využití na plochu BI - bydlení individuální. Podmínkou pro využití této plochy je pořízení územní studie.

Plochy Z.12 a Z.13

- jsou navrženy na jižním okraji zastavěného území sídla Sýkořice. Plocha Z.12 je navržena jako plocha BI - bydlení individuální. Plocha Z.13, je navržena jako plocha dopravní infrastruktury – místní a obslužné komunikace a bude sloužit jako příjezd k ploše bydlení Z1.5a.

Plocha Z.14

- je navržena na jihovýchodním okraji zastavěného území sídla Sýkořice. Plocha je navržena jako plocha BI - bydlení individuální.

Plocha Z.15

- je na severovýchodním okraji sídla Sýkořice. Plocha je navržena jako plocha DS.2 - doprava silniční - místní a obslužné komunikace.

Plocha Z.16

- je navržena na severovýchodním okraji zastavěného území sídla Sýkořice. Plocha je navržena jako plocha BI - bydlení individuální.

Změnou č.2 byla urbanistická koncepce stanovená územním plánem doplněna o následujících zastavitelné plochy:

Plocha Z.17

- je navržena v návaznosti na zastavěné území zámku Dřevíč. Plocha je navržena jako plocha SV - smíšené obytné venkovské a bude využita k rozšíření zázemí zámku o vodní plochu, včetně sadových úprav a nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Změnou č.3 byla urbanistická koncepce stanovená územním plánem doplněna o následujících zastavitelnou plochu:

Plocha Z.18

- je navržena na severovýchodním okraji zastavěného území sídla Sýkořice. Plocha je navržena jako plocha BI - bydlení individuální.

d. Koncepce veřejné infrastruktury

d.1 Koncepce dopravní infrastruktury

Správním územím obce prochází silniční síť II/201 a II/116. Samotným zastavěným územím obce prochází silnice II/201, která v tomto území způsobuje značnou dopravní zátěž především nákladní dopravou. Složitě terénní podmínky a zástavba však neumožňují lepší dopravně technické řešení.

Územní plán navrhuje nové napojení severní části obce místní obslužnou komunikací v kategorii MO 8/50 s napojením na stávající místní obslužnou síť v oblasti „Pěňčiny“. Ostatní místní obslužné komunikace, které vzniknou parcelací jednotlivých lokalit musí mít předepsanou šířku veřejného uličního prostoru a mohou mít charakter obytné zóny.

Územní plán doporučuje realizaci místní obslužné komunikace ohraničující jižní okraj zástavby v parametrech umožňujících vedení nákladní dopravy z výrobně obslužného areálu na státní silnici, aby tato nákladní doprava mohla být vyloučena z centrální zástavby smíšené zóny.

Změnou č.1 byly navrženy dvě plochy dopravní infrastruktury – místní a obslužné komunikace. První plocha Z.15 je navržena v severní části řešeného území, kde rozšiřuje stávající místní komunikaci. Druhá plocha Z.13 je navržena pro zpřístupnění navržené plochy bydlení Z.12.

Plochu Z.8 lze dopravně zpřístupnit z východu přes sousedící plochu bydlení, případně ze severu, přes plochu veřejné zeleně, a prodloužením stávající místní komunikace, která by ležela v k.ú. Zbečno. Toto dopravní napojení ovšem nelze řešit v ÚP Sýkořice, neboť pozemek pro umístění prodloužení místní komunikace neleží v k.ú. Sýkořice.

Plocha Z.10 je přístupná ze stávající účelové komunikace procházející po východním okraji plochy. Stávající komunikaci lze v případě potřeby rozšířit na úkor sousedících ploch bydlení.

Plocha Z.11 bude dopravně napojena ze stávajících místních komunikací ležících na jejím severovýchodním a jižním okraji. Vnitřní uspořádání a dopravní řešení celé plochy, včetně konkrétního napojení na stávající komunikace, bude prověřeno územní studií.

Plocha Z.14 je dopravně přístupná ze stávající místní komunikace, vedoucí po jejím jihozápadním okraji, případně z účelové komunikace vedoucí po jejím severním okraji. Tuto komunikaci lze v případě potřeby rozšířit na úkor plochy Z.14.

Plocha Z.16 bude napojena na stávající silnici vedoucí po jejím severním okraji.

Plocha Z.17 bude napojena ze stávající komunikační sítě uvnitř areálu zámku Dřevíč.

Plocha Z.18 bude napojena na stávající silnici vedoucí po jejím severním okraji.

d.2 Koncepce technické infrastruktury

d.2.1 Zásobování vodou

Zásobování vodou obce je v současné době vyřešeno realizací místních uličních vodovodních zásobních řadů ze systému Stč. vodáren Kladno přivaděčem DN 150 z řadu „R“ Klíčava - Kladno.

Územní plán navrhuje vodovodní řad V1 vedoucí v západní části řešeného území až k severnímu okraji chatové osady na západním okraji k.ú. Sýkořice.

Plochy řešené změnou č.1 budou napojeny na stávající vodovodní řady v sídle, které lze v případě potřeby prodloužit. U plochy Z.12, je s ohledem na ekonomickou náročnost napojení na stávající vodovodní řady v sídle, možné zásobování vodou z individuálního zdroje.

Zásobování plochy Z.17 vodou bude řešeno individuálně, případně přes stávající areál na který navazuje.

d.2.2 Likvidace odpadních vod

Odkanalizování území je řešeno splaškovou kanalizací zaústěnou na ČOV na území sousední obce Zbečno. Vzhledem ke konfiguraci terénu v zastavitelném území obce je odkanalizování řešeno kombinací gravitačních a výtlačných kanalizačních řadů.

Likvidace odpadních vod z plochy Z.17 bude řešeno individuálně, případně přes stávající areál na který navazuje.

d.2.3 Zásobování plynem

Z důvodu koordinace ÚP Sýkořice z hlediska širších vztahů, je navržen STL plynovod vedoucí od hranice s k.ú. Běleč k hranici s k.ú. Zbečno. V případě změny v ekonomické situaci z hlediska plynofikace obce Sýkořice, lze z tohoto STL plynovodu obec zásobit.

d.2.4 Zásobování elektrickou energií

Obec Sýkořice je zásobována el. energií linkami VN 22kV LAVRA a LIŠTÁT. Jedná se však o koncové větve těchto sítí s omezenými přenosovými možnostmi.

Návrh uvažuje s výhledovou možností výměny průřezu vedení napájecí větve z rozvodny Tuchlovice.

d.2.5 Telekomunikace

Telefonizace území je provedena, zvýšení potřeb na základě navrhované nové výstavby je technicky řešitelné v rámci veřejných ploch. Příjem televizního signálu je rovněž vyřešen. Územím prochází trasa radioreléového signálu.

e. Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán navrhuje následující plochy s rozdílným způsobem využití uplatňované v nezastavěném území:

- DS.1 - doprava silniční
- GU - těžba všeobecná
- LU - lesní všeobecné
- MU - smíšené krajinné všeobecné
- AU - zemědělské všeobecné
- WT - vodní a vodních toků

Řešené území zahrnuje poměrně velké procento ploch hodnotné volné krajiny. Jedná se především o rozsáhlý lesní komplex v jihovýchodní části území, který v sobě zahrnuje nejen hospodářské lesy, ale také les ochranný, národní přírodní rezervaci Vůznice a přírodní rezervaci Kabečnice. Lesní plochy jsou stabilizované, avšak v některých případech lokalit rekreačních chat jsou tyto chaty postaveny na lesní půdě. Tyto rekreační chaty se vyskytují v lokalitách, kde jsou navrženy na dožití bez povolování přístaveb a nástaveb, pouze je povolena běžná údržba objektů. Zhruba ve střední části řešeného území je lokalita interakčního prvku ÚSES s názvem Losy. Tato velice krajinářsky cenná lokalita je navržena k zachování stávajících polokulturních pastvin a luk s cennými porosty protierozních mezí a ke změně zemědělského obhospodařování orné půdy v jihovýchodní

části této lokality. Na vrcholu Losů připouští územní plán eventuelní výstavbu turistické rozhledny. Další kvalitní krajinné prostředí se skupinami stromů, remízky a využíváním volných ploch pro trvalé travnaté porosty je východně od Senecké kolem horního toku Stříbrného potoka. Na tomto potoce jsou navrženy tři rybníky, které kromě estetické a přírodní funkce budou zároveň podporovat retenční schopnost území. Pro intenzivní obdělávání zemědělské půdy jsou určeny plochy především ve východní části řešeného území jak jižně, tak severně od státní silnice. Tato severní část v prostoru Luby má charakteristický krajinný obraz s izolovanými zemědělskými usedlostmi, polními cestami s doprovodnou zelení a lesíkem mezi usedlostmi. Pozemkové úpravy zde již byly provedeny, a tak se neočekávají změny v nezastavitelném území. Regulace stávající zástavby je řešena v oddíle urbanistické koncepce. V jižní části nezastavitelného území v lokalitě Rovina je ponechána rovněž zemědělská funkce ploch orné půdy. Rozvoj západní části území je limitován dobývacím prostorem lomu a jeho chráněným ložiskovým územím. Toto území a část nezastavitelného území blíže k obci je chápána jako oddělovací prvek urbanizovaného území obce a intenzivně zastavěného území individuální rekreace. Údolní niva řeky Berounky je pojata jako stávající stav s potlačením individuální rekreace v rámci legislativních možností.

Změna č.1 navrhuje plochu K.1, jako plochu WT - vodní a vodních toků. Plocha je navržena v severní části řešeného území a slouží k doplnění stávajících vodních ploch v území.

Územní plán respektuje stávající lokální, regionální a nadregionální prvky ÚSES, které byly zpřesněny správou CHKO Křivoklátsko na podkladu nové digitální katastrální mapy a Zásad územního rozvoje středočeského kraje. Územní plán dále navrhuje interakční prvky IP1-IP18 ležící převážně v severní části řešeném území.

f. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

BI - bydlení individuální

Hlavní využití:

- stavby pro rodinné bydlení

Přípustné využití:

- trvalé bydlení v rodinných domech
- podnikatelské aktivity v rámci rodinného domu bez vlastních účelových staveb
- přechodné ubytování formou pronájmu pokojů v rámci rodinných domů
- technická vybavenost
- zeleň
- odstavování vozidel na vlastních pozemcích
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- sportovně rekreační plochy každodenní rekreace

Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu a sklady
- stavby pro individuální rekreaci
- stavby narušující pohodu obytného prostředí (hluk, zápach, vibrace)

SV - smíšené obytné venkovské

Hlavní využití:

- stavby pro bydlení, občanskou vybavenost a komerční podnikatelskou činnost
- v ploše Z.17 pouze vodní plochy, sadové úpravy a nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Přípustné využití:

- rodinné bydlení s užitkovými zahradami a chovem hospodářského zvířectva
- odstavná místa a garáže
- nezbytné objekty technického vybavení
- maloobchod, veřejné stravování
- řemeslné provozy, drobná výroba a služby nenarušující sousedství
- občanská vybavenost
- přechodné ubytování
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- výrobní průmyslové stavby
- sklady

- provoz negativně ovlivňující okolní bytovou zástavbu nad přípustné normové hodnoty hluku, pachu, emisí a vibrací
- zemědělská výroba

RI - rekreace individuální

Hlavní využití:

- stávající stavby individuální rekreace

Přípustné využití:

- stávající objekty občanské vybavenosti
- rekonstrukce, přístavby a stavební úpravy stávajících objektů
- občanská vybavenost provozovaná v rámci stávajícího rekreačního objektu
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (altány, kolny na nářadí, přístřešky, atp.)
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- výstavba dalších nových rekreačních objektů
- stavby určené k trvalému bydlení

RH - rekreace hromadná

Hlavní využití:

- sportovně rekreační plochy

Přípustné využití:

- sportovní a rekreační činnost v rámci ploch, zařízení nebo staveb
- doprovodné služby pro sportovní zařízení
- přechodné ubytování
- plochy pro odstavování vozidel
- zeleň
- nezbytná technická infrastruktura
- bydlení správce areálu

Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu a sklady
- stavby určené k trvalému bydlení
- umísťování staveb v zátopovém území Berounky (Q₁₀₀)

VL - výroba lehká

Hlavní využití:

- výroba, skladování a služby

Přípustné využití:

- výrobní provozovny montážního a kompletačního charakteru
- řemeslná výroba
- sklady
- služby výrobní povahy
- obchodní, administrativní a správní budovy
- přechodné ubytování
- služby pro uživatele areálů
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- zeleň

Nepřípustné využití:

- živočišná výroba
- provoz negativně ovlivňující okolní bytovou zástavbu nad přípustné normové hodnoty hluku, pachu, emisí a vibrací
- trvalé bydlení

DS.1 - doprava silniční

Hlavní využití:

- silniční doprava

Přípustné využití:

- dopravní plochy s komunikacemi
- odstavné plochy
- zastávky hromadné dopravy
- nezbytná technická infrastruktura
- doprovodná zeleň

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné funkce

DS.2 - doprava silniční - místní a obslužné komunikace

Hlavní využití:

- místní a obslužné komunikace

Přípustné využití:

- dopravní plochy
- odstavné plochy
- nezbytná technická infrastruktura
- doprovodná zeleň

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné funkce

DS.3 - doprava silniční - účelové komunikace

Hlavní využití:

- účelové komunikace

Přípustné využití:

- dopravní plochy
- odstavné plochy
- nezbytná technická infrastruktura
- doprovodná zeleň

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné funkce

DD - doprava drážní

Hlavní využití:

- železniční doprava

Přípustné využití:

- odstavné plochy
- nezbytná technická infrastruktura
- doprovodná zeleň

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné funkce

TU - technická infrastruktura všeobecná

Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury

Přípustné využití:

- nezbytná dopravní infrastruktura
- zeleň

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

GU - těžba všeobecná

Hlavní využití:

- těžba nerostů

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- zeleň

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

LU - lesní všeobecné

Hlavní využití:

- lesní a jiné pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

MU - smíšené krajinné všeobecné

Hlavní využití:

- zeleň ve volné krajině (trvalé travní porosty s rozptýlenou zelení)

Přípustné využití:

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

ZS - zeleň sídelní ostatní

Hlavní využití:

- zeleň na veřejných prostranstvích

Přípustné využití:

- parková úprava zeleně
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

ZZ - zeleň zahradní a sadová

Hlavní využití:

- soukromé zahrady

Přípustné využití:

- pěstování ovoce a zeleniny
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- umísťování nových trvalých staveb
- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

AU - zemědělské všeobecné

Hlavní využití:

- zemědělský půdní fond

Přípustné využití:

- změna kultury
- opatření ke zvýšení ekologické stability území
- protierozní opatření
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

VX - výroba a skladování jiné

Hlavní využití:

- zemědělská farma s chovem a ustájením koní

Přípustné využití:

- zemědělské stavby sloužící danému využití (sklad krmiva, provozní budovy, budovy stájí, jízďárna, atp.)
- soukromé zahrady, pěstování ovoce a zeleniny,
- odstavné a parkovací plochy
- izolační zeleň
- nezbytné dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- architektonické, objemové a tvarové členění nových objektů je nutné řešit tak, aby navazoval na řešení stávajícího areálu.
- uspořádání hospodářských staveb, včetně komplexního využití areálu je nutné řešit tak, aby jeho provozem nedošlo k negativnímu ovlivnění stávajících obytných objektů ležících západně od navržené plochy

WT - vodní a vodních toků

Hlavní využití:

- vodní toky a plochy

Přípustné využití:

- protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- Na všech plochách přiléhajících k vodnímu toku nebo jiným vodním útvarům je nutné zachovávat břehové porosty. Tam, kde se tyto porosty nenacházejí, je třeba dodržovat ochranný pás nezorněné půdy o šířce min. 1 m od břehové čáry vodního toku a jiných vodních útvarů.

g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Územní plán navrhuje celkem tři veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Veřejně prospěšnou stavbou VD.1 je označena nově navrhovaná místní obslužná komunikace spojující lokality Pěňčina a Senecká se státní silnicí II/201.

Změnou č.1 byly doplněny veřejně prospěšné stavby - vodovodní řad VT.1 a STL plynovodní řad VT.2.

h. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

U plochy Z.11 je podmíněno její využití pro bytovou výstavbu zpracováním územní studie, řešící celou plochu. Územní studie prověří urbanisticko - architektonické řešení celé lokality v závislosti na řešení koncepce dopravní a technické infrastruktury. Územní studie dále stanoví velikost jednotlivých stavebních pozemků, včetně situování a základního hmotového uspořádání stavebních objektů.

Územní studie bude projednána a schválena pořizovatelem včetně vložení dat do evidence územně plánovací činnosti a to ve lhůtě do 31.12.2031 .

i. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

V rámci návrhu územního plánu byla vymezena jedna plocha většího rozsahu, pro níž je podmínkou pro rozhodování o změnách využití území pořízení a vydání regulačního plánu. Lhůta pro vydání regulačního plánu se stanovuje do 31.12.2031.

Plocha Z.4 (RP.1)**a) vymezení řešeného území**

Území je vymezeno v grafické části, výkres č.1 – Výkres základního členění území v rozsahu plochy Z.4 (RP.1).

b) požadavky na vymezení a využití pozemků

Z hlavního výkresu č.2 vyplývá návrh využití pro plochy na výstavbu rodinných domů. Dále je stanovena trasa obslužné komunikace se závaznými napojovacími body. Plochy jsou určeny pro výstavbu izolovaných rodinných domů s minimální velikostí parcel 1000 m².

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro umístění rodinných domů je zásadní požadavek vzhledem ke svažitosti terénu umisťovat domy podélnou osou rovnoběžně s vrstevnicemi. Koeficient zastavění pozemku by neměl přesáhnout hodnotu 0,20 (20% zastavěno stavbami mimo zpevněných ploch). Domy mohou být jednopodlažní s využitím podkroví. Střešní plochy se sklonem 35 – 43° formou sedlových a polovalbových střech s hlavními hřebeny rovnoběžnými s vrstevnicemi. Při tvorbě regulačních prvků a limitů je nutné vycházet ze Zásad pro výstavbu nových budov v CHKO Křivoklátsko.

- d) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
Obslužná komunikace musí svými parametry splňovat požadavky na průjezd vozidel z dalších stávajících severních lokalit směrem na státní silnici. Zásobování el. energií bude řešeno zvětšením kapacity trafostanice Senecká, kanalizace a zásobování vodou z navazujících zastavěných území.
- e) požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu
V návrhu bude zohledněna poloha obce a řešeného území v CHKO Křivoklátsko.
- f) požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemků pro asanaci
Součástí regulačního plánu bude územním plánem navržená VPS VD.1, výše uvedená obslužná komunikace. V regulačním plánu budou upřesněny její parametry a umístění.
- g) požadavky na uspořádání obsahu regulačního plánu a jeho odůvodnění
Regulační plán bude obsahovat grafickou a textovou část v souladu s požadavky zákona č.283/2021 Sb. a souvisejících vyhlášek. Hlavní výkres bude zpracován v měřítku 1 : 500, dokumentace bude odevzdána v pěti vyhotoveních.

j. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Územní plán nenavrhuje kompenzační opatření. Územní plán nemá vliv na evropsky významné lokality, uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit, ani vyhlášené ptačí oblasti.

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část Územního plánu Sýkořice obsahuje 12 listů. Grafická část územního plánu obsahuje následující 3 výkresy:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |