

ÚZEMNÍ PLÁN  
**SÝKOŘICE**  
/ návrh /

**BŘEZEN 2009**

Požizovatel : Obec Sýkořice

Zpracovatel: Architektonická kancelář  
Ing.arch. Jaroslav Černý  
Saskova 1625, Kladno  
ČKA 01756

#### OBSAH:

|  |        |
|--|--------|
| 1) Vymezení zastavěného území                            | str.2  |
| 2) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot | str.3  |
| 3) Urbanistická koncepce                                 | str.4  |
| 4) Koncepce veřejné infrastruktury                       | str.5  |
| 5) Koncepce uspořádání krajiny                           | str.7  |
| 6) Podmínky pro využití ploch                            | str.8  |
| 7) Vymezení veřejně prospěšných staveb                   | str.11 |

#### **1) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Zastavěné území bylo v dokumentaci vymezeno k 31.12.2007. Vymezení zastavěného území je zobrazeno ve výkresu č.1

## **2) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT**

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 ve smyslu ustanovení horního zákona č.44/1988 Sb., resp. § 18 a § 19 tohoto zákona při případném záměru realizace staveb a zařízení netěžebního charakteru. Návrh ÚPO vymezuje vesměs menší rozvojové plochy výhradně pro rozvoj bydlení a větší rovinnatější plochu na jižním okraji zastavěného území pro sportovně rekreační plochy. 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 mezi 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.

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 trvalé bydlení. 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. Příjímacím 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.

### **3) URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Rozvojové plochy urbanizovaného území 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“. V jižní lokalitě sportovně rekreačních ploch s návazností na stávající fotbalové hřiště nejsou vyloučeny stavby pro sportovně rekreační účely. Tyto stavby musí respektovat svým členěním měřítko okolní venkovské zástavby, hlavně pak výškovou hladinu této zástavby. Největším urbanistickým zásahem je splnění požadavku nového dopravního napojení již realizovaných lokalit na Pěččině, 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 Pěččina II. Jedná se o pohledově exponovanou lokalitu právě ze zmíněné státní silnice. Pro novou zástavbu, která bude ve svahu, je nutné především zachovat zásadu umístování 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.

#### 4) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

##### DOPRAVA:

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. Složité 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.

##### VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

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

Předpokládané kapacitní nároky podle nových navrhovaných ploch:

Bydlení cca 40 RD tj. nárůst 140 obyvatel

$140 \times 120 = 16.800 \text{ l/den} = 0,19 \text{ l/s}$

Sportovně rekreační plochy a zařízení s eventuelním ubytováním

$50 \times 120 = 6.000 \text{ l/den} = 0,07 \text{ l/s}$

Odkanalizování území je v současné době řešeno z hledisek dotační politiky a ekonomických současně se sousední obcí Zbečno, kde je navržena centrální čistírna odpadních vod. Na území obce Sýkořice jsou navrhovány splaškové kanalizační stoky ve stávajících komunikacích a veřejných plochách. Vzhledem ke konfiguraci terénu v zastavitelném území obce je odkanalizování řešeno kombinací gravitačních a výtlačných kanalizačních řadů. Navrhované čerpací stanice kanalizace jsou rovněž umístěny na veřejných obecních pozemcích bez nároku na veřejně prospěšné stavby. Na tuto akci bylo již vzdáno územní rozhodnutí. Nově navrhované lokality zástavby budou postupně připojovány k navrženému systému splaškové kanalizace.

## ENERGETIKA

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.

Bilance nárůstu spotřeby:

Uvažuje se s využitím el.energie rovněž pro vytápění ( cca 70% )

Sportovně rekreační plocha „U hřiště“ – odhad 50 kW + 2 RD = 70 kW

TS U hřiště ( 400kVA) nahradit kabelovou TS 630 kVA

Lokalita „Senecká“ – 20 RD = 150 kW

Lokalita Pěňčina – 6 RD = 50 kW

TS Senecká ( mřížová 160) nahradit kabelovou TS 630 kVA

Přestavba chat na trvalé bydlení – 30 kW

TS Lom pod Kozou (mřížová 100 kVA) výměna trafo na 250 kVA

Zásobování plynem bylo v nedávné minulosti uvažováno přívodním řadem z obce Běleč. Vzhledem ke značné vzdálenosti a předpokládaným možnostem odběru se v současném návrhovém období jeví jako nereálné.

## 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.

## **5) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

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 oddělující 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.

## 6) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

### ZASTAVITELNÉ PLOCHY:

#### BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

Plochy jsou určeny pro umístění staveb 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
- místní obslužné komunikace
- sportovně rekreační plochy každodenní rekreace

Nepřípustné využití:

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

#### SMÍŠENÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ

Plochy jsou určeny pro umístění staveb pro bydlení, občanskou vybavenost a komerční podnikatelskou činnost

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- výrobní průmyslové stavby
- sklady
- provozy negativně ovlivňující okolní bytovou zástavbu nad přípustné normové hodnoty hluku, pachu, emisí a vibrací
- zemědělská výroba



## VÝROBA A SKLADOVÁNÍ

Plochy jsou určeny pro umístění provozoven výroby a služeb, které nesmí negativně ovlivňovat sousední plochy trvalého bydlení nad přípustné normové hodnoty hluku, pachu, emisí a vibrací.

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
- technická vybavenost
- zeleň

Nepřípustné využití:

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

## REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

Plochy stávajících chatových osad s vyloučením dalšího rozvoje

## REKREACE HROMADNÁ

Plochy jsou určeny pro umístění sportovně rekreačních ploch funkčně souvisejícími s účelovými stavbami.

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu a sklady
- stavby pro individuální rekreaci
- trvalé bydlení
- umístování staveb v zátopovém území Berounky /q100/

## KOMUNIKACE A DOPRAVNÍ PLOCHY

Plochy jsou určeny výhradně pro umístění hlavních komunikací v rámci řešené zóny. V rámci navrhovaných jednotlivých ploch je přípustné umístit systém obslužných komunikací a parkovišť podle konkrétních stavebních záměrů.

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné funkce

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Plochy slouží výhradně pro umístění staveb a zařízení sloužících pro provozování veřejné infrastruktury.

## TĚŽBA SUROVIN

Dobývací prostor stávajícího lomu stavebního kamene vylučující jakékoliv jiné funkční využití.

## **NEZASTAVITELNÉ PLOCHY:**

### LESNÍ PLOCHY

Plochy stávajících lesů sloužících pro využívání přírodních funkcí lesa a hospodaření s lesy.

### TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY S ROZPTÝLENOU ZELENÍ

Plochy zeleně ve volné krajině charakterizující hodnotné krajinné prostředí a krajinný ráz s převažující přírodní funkcí. Pozemky nesmí být oploceny.

### ZELEŇ VEŘEJNÁ

Plochy parkové a doplňkové zeleně v rámci zastavitelného území obce.

### ZELEŇ VYHRAZENÁ

Vyhrazená zeleně převážně soukromých zahrad charakterizujících venkovskou zástavbu nevhodnou k umístění dalších trvalých staveb.

## ÚSES

Jsou vyznačeny procházející osy nadregionálního biokoridoru K 55, a to mezofilní hájová a osa vodní ( Berounka ) včetně ochranné zóny. Dále jsou vymezeny plochy regionálních a lokálních systémů ekologické stability v rámci řešeného území jako nezastavitelné plochy se zvláštním režimem ochrany. Plochy ÚSES jsou převzaty ze schváleného dokumentu pro dané správní území.

## ZEMĚDĚLSKÉ PLOCHY

Plochy určené k zemědělské výrobě.

## VODNÍ PLOCHY

Plochy vodních toků a nádrží.

## **7) VYMEZENÍ VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

V řešeném území není uvažováno se stavbami pro nekomerční využití. Uvažované stavby technické infrastruktury ( čerpací stanice kanalizace, řady, trafostanice ) jsou navrhovány výhradně na veřejných pozemcích v majetku obce.

Veřejně prospěšnou stavbou VPS č.01 je označena nově navrhovaná místní obslužná komunikace spojující lokality Pěňčina a Senecká se státní silnicí II/201. Komunikace je umístěna na pozemcích parc.č.178/3, 181/1 a 725 k.ú. Sýkořice.

## **8) VYMEZENÍ PLOCH A ZADÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ**

V rámci návrhu územního plánu byly vymezeny dvě plochy většího rozsahu, pro něž je podmínkou pro rozhodování o změnách využití území pořízení a vydání regulačního plánu.

### **NÁVRH ZADÁNÍ**

#### **Lokalita „ U hřiště „ ( A )**

##### **a) vymezení řešeného území**

Území je vymezeno v grafické části, výkres č.1 – základní členění území.

##### **b) vymezení pozemků a jejich využití**

Z hlavního výkresu č.2 je patrný návrh využití, západní část pro bydlení v rodinných domech, východní část pro rekreaci hromadnou. Pro bydlení v rodinných domech budou navrženy parcely pro výstavbu izolovaných rodinných domů s minimální velikostí 800 m<sup>2</sup> a veřejné plochy pro dopravní obsluhu navržených parcel. Pro rekreaci hromadnou bude navrženo využití pro sportovní plochy hřišť a umístění účelových staveb určených k provozu těchto hřišť.

##### **c) umístění a prostorové uspořádání staveb**

Pro umístění rodinných domů nejsou zvláštní požadavky, pouze ve vazbě na orientaci ke světovým stranám. Koeficient zastavění pozemku by neměl přesáhnout hodnotu 0,25 ( 25% zastavěno stavbami mimo zpevněných ploch ). Domy mohou být dvoupodlažní. Střešní plochy se sklonem 35 – 43° formou sedlových a polovalbových střech.

Pro umístění a prostorové působení objektů na plochách hromadné rekreace je třeba přizpůsobit objemové členění velikosti tradičních venkovských staveb a při návrhu vycházet ze Zásad pro výstavbu nových budov v CHKO Křivoklátsko.

##### **d) ochrana a rozvoj hodnot území**

V této lokalitě není třeba dbát na respektování zvláštních hodnot řešeného území. Je však vhodné počítat při návrhu s možností výhledů jižním směrem do okolního krajinného prostředí.

##### **e) veřejná infrastruktura**

Pro lokalitu je nutné vyřešit optimální dopravní obsluhu v rámci celku. Z hlediska zásobování el. energií je třeba řešit zvýšení kapacity stávající trafostanice eventuálně umístění nové. Nároky na vodohospodářskou infrastrukturu je třeba řešit ve vazbě na stávající přílehlou zástavbu.

f) výčet územních rozhodnutí

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí na dělení pozemků, územní rozhodnutí na technickou infrastrukturu a územní rozhodnutí na dopravní infrastrukturu.

g) obsah návrhu regulačního plánu

Regulační plán bude obsahovat grafickou a textovou část dle vyhlášky č.500/2006 Sb. Hlavní výkres bude zpracován v měřítku 1 : 500, dokumentace bude odevzdána v pěti vyhotoveních.

## **Lokalita „ Senecká „ ( D )**

a) vymezení řešeného území

Území je vymezeno v grafické části, výkres č.1 – základní členění území.

b) vymezení pozemků a jejich využití

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 m<sup>2</sup>.

c) umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro umístění rodinných domů je zásadní požadavek vzhledem ke svažitosti terénu umístit 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) ochrana a rozvoj hodnot území

e) veřejná infrastruktura

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.

f) veřejně prospěšné stavby

Součástí regulačního plánu bude územním plánem navržená VPS – 01, výše uvedená obslužná komunikace umístěná na pozemcích parc.č.178/3, 181/1 a 725 k.ú. Sýkořice. V regulačním plánu budou upřesněny její parametry a umístění.

g) výčet územních rozhodnutí

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí na dělení pozemků, územní rozhodnutí na technickou infrastrukturu a územní rozhodnutí na dopravní infrastrukturu včetně veřejně prospěšné stavby.

h) obsah návrhu regulačního plánu

Regulační plán bude obsahovat grafickou a textovou část dle vyhlášky č.500/2006 Sb. Hlavní výkres bude zpracován v měřítku 1 : 500, dokumentace bude odevzdána v pěti vyhotoveních.

## **9) ÚDAJE O DOKUMENTACI**

Počet stránek textu: 14

Grafická část:

Výkres č.1 – základní členění území 1 : 5000

Výkres č.2 – hlavní výkres 1 : 5000

Výkres č.3 – veřejně prospěšné stavby 1 : 5000

ÚZEMNÍ PLÁN  
**SÝKOŘICE**  
/ návrh /

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

**BŘEZEN 2009**

Požizovatel : Obec Sýkořice

Zpracovatel: Architektonická kancelář  
Ing.arch. Jaroslav Černý  
Saskova 1625, Kladno  
ČKA 01756

**OBSAH:**

- 1) Vyhodnocení využívání území z hlediska širších vztahů a nadřazené ÚPD
- 2) Údaje o splnění zadání
- 3) Zdůvodnění řešení
- 4) Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu



## **1) VYHODNOCENÍ VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ A NADŘAZENÉ ÚPD**

Řešené území má určitou urbanistickou souvislost s obcí Zbečno jednak blízkostí obou sídel a jednak z hlediska krajinářského vnímání obou struktur při některých panoramatických pohledech z obou správních území, včetně nešťastného propojení chatovou zástavbou na západním svahu Jalového vrchu. Ostatní sousední sídla jsou dosti vzdálená bez vzájemných vazeb. Sýkořice leží na přístupové komunikaci II/201 směřující od Prahy a Kladna do rekreační oblasti Křivoklátska. Tato skutečnost přináší na jedné straně přísun pasantních návštěvníků, kterým je možno nabídnout různé služby, na straně druhé pak přináší značné zatížení silniční dopravou, která je vedena zastavěným územím po komunikaci, která nemá v některých úsecích parametry příslušející takto zatížené komunikaci. Kromě rekreační dopravy je silnice zatěžována nákladní dopravou z lomu, který je sice na správním území Sýkořice, ale přístupný přes obec Zbečno. Vzhledem k prostorovým a terénním možnostem nelze optimálně vyřešit změnu trasování této komunikace. Vyjíždka za prací a vyšší vybaveností je směřována především na Kladno, dále pak Křivoklát, Rakovník, Beroun, Nižbor a Prahu. Z hlediska osídlení obce je zaznamenán mírný pokles v počtu trvalých obyvatel. Na druhé straně existuje zde sezonní obývání rekreačních chat v počtu 630 objektů, mnohdy s neoficiálním trvalým bydlením takřka po celý rok. Z hlediska technické infrastruktury prochází řešeným územím pouze nadřazená radioreleová trasa ostatní trasy technické infrastruktury nemají tranzitní charakter. Území je významné z hlediska lokalit ochrany přírody. Nachází se zde národní přírodní rezervace Vůznice, přírodní rezervace Kabečnice , v oblasti územního systému ekologické stability pak osy nadregionálního biokoridoru K 55, regionální biokoridory a biocentra.

Návrh územního plánu obce Sýkořice je v souladu s nadřazenou ÚPD Středočeského kraje především z hlediska podpory sídelní a rekreační funkce obce v rozsahu s ohledem na existenci Chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko a konkrétních přírodních a krajinářských hodnot v řešeném území.

## 2) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Hlavní cíle a předpoklady rozvoje jednotlivých funkčních využití ploch stanovené v zadání územního plánu obce byly v návrhu splněny.

Na základě projednaného zadání územního plánu obce Sýkořice bylo provedeno vyhodnocení projednávání zadání se závěry pořizovatele k zapracování do návrhu územního plánu obce. Konkrétně se jednalo o následující:

- bylo zpracováno vyhodnocení záboru ZPF
- bylo zpracováno a respektováno CHLÚ lomu Sýkořice
- byla provedena úprava katastrální hranice s obcí Běleč
- byly zapracovány podněty občanů, které byly kladně projednány a schváleny zastupitelstvem obce Sýkořice

## 3) ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

Řešené území vzhledem ke konfiguraci terénu, existenci kvalitního krajinného prostředí a limitujícím prvkům v území neposkytuje příliš rozvojových ploch. Nebylo však ani záměrem obce extenzivní rozvoj podporovat. Záměrem bylo spíše kvalitativní vylepšení již zastavěného území s doplněním vhodné zástavby především v místech návaznosti na zastavěné území v menších plochách. Dále byl splněn požadavek nového dopravního napojení severních sídelních lokalit ze státní silnice, který vyvolal logické obestavění nové komunikace relativně většího rozsahu (cca 20 RD) v lokalitě Senecká. Dále byl převzat návrh zástavby v lokalitě „U křížku“ ve východní části území, jejíž realizace byla již započata. Uvažovaná zástavba pod bývalým obecním lomem byla po projednání s orgánem ochrany přírody a krajiny vypuštěna. V jakési centrální poloze byla ve stávající zástavbě vytvořena smíšená zóna zahrnující některé stávající objekty vybavenosti a dále pak rozsáhlejší skupiny budov bývalých statků, které umožní kromě trvalého bydlení využití původních hospodářských budov k jiným funkcím při zachování objemové struktury této lokality. Důvodem pro nepříliš velký rozvoj obce je i zachování a podpora krajinářských hodnot řešeného území v navrhovaných nezastavitelných plochách.

#### 4) VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF

V případě územního plánu obce Sýkořice se jedná poměrně o malé plochy záboru v návaznosti na zastavěné území obce, s výjimkou lokality E „Pod lomem“. Pozemky jsou v kultuře orná půda, trvalé travní porosty nebo zahrady. Relativně nejkvalitnější půda ( tř.ochrany II ) se nachází v části lokality D „Senecká“ ve výměře 1,18 ha, která navazuje na zastavěné území lokalit Pěňčina I a II, kde k částečnému záboru ZPF již došlo. Z celkové výměry záboru 9,30 ha tvoří II.třída ochrany 12,5 %. V řešeném území neexistuje žádný velkochov hospodářských zvířat, ani žádná velkofarma rostlinné výroby. Zemědělská půda na řešeném území je většinou obhospodařována z farmy sousední obce Běleč, v menší míře pak soukromě (usedlosti Na Lubech). V řešeném území jsou navrženy prvky lokálního systému ekologické stability mimo zemědělské plochy. Specifickou plochou, která je interakčním prvkem ÚSES jsou Losy. Zde územní plán navrhuje v rámci hranic výše uvedeného interakčního prvku užívat zemědělské plochy jako přirozená luční společenství s doprovodnou skupinovou zelení.

Tabulka vyhodnocení záboru ZPF:

| označení lokality | BPEJ    | třída ochrany | výměra(ha) | návrh využití    | poznámka |
|-------------------|---------|---------------|------------|------------------|----------|
| <b>A</b>          | 4.26.41 | IV            | 0,45       | bydlení          |          |
|                   | 4.22.13 | V             | 2,05       | sport a rekreace |          |
| <b>B</b>          | 4.22.13 | V             | 0,58       | bydlení          |          |
| <b>C</b>          | 4.40.77 | V             | 0,10       | bydlení          |          |
| <b>D</b>          | 4.26.11 | II            | 1,18       | bydlení          |          |
|                   | 4,26.41 | IV            | 1,61       |                  |          |
| <b>E</b>          | 4.68.11 | V             | 2,25       | bydlení          |          |
| <b>F</b>          | 4.38.16 | V             | 1,08       | bydlení          |          |

**Zábor celkem**

**9,30 ha**