



ÚZEMNÍ PLÁN NEBUŽELY

ZÁKLADNÍ ÚDAJE, OBSAH

11/2020

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název díla: **ÚZEMNÍ PLÁN NEBUŽELY (OKRES MĚLNÍK)**

Místo: Obec Nebužely (535061) a okolí, katastrální území Nebužely, 701866, okres Mělník

Objednatel: OBEC NEBUŽELY, OBECNÍ ÚŘAD NEBUŽELY
sídlem Nebužely, č. p. 14, 27734 Nebužely
zastoupený: Ing. Janem Čermákem, starostou obce,
IČ 00237086, DIČ CZ00237086
tel.: +420 315 694 028,
fax: není využíván,
e-mail: o.nebuzely@tiscali.cz
WEB: www.nebuzely.cz
člen zastupitelstva určený ke spolupráci s pořizovatelem: Ing. Jan Čermák

Pořizovatel: MĚSTO MĚLNÍK, MĚSTSKÝ ÚŘAD MĚLNÍK, ODBOR VÝSTAVBY
sídlem v Mělníku, náměstí Míru 1, 276 01 Mělník
zastoupený: Ing. Slavomírem Veckem, referentem úřadu územního plánování
IČ 00237051, DIČ CZ 00237051
tel.: +420 315 635 359
fax: není využíván
e-mail: s.vecko@melnik.cz,
WEB: www.melnik.cz

Nadřízený orgán územního plánování:
Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

Zhotovitel: UNITED ARCHITECT STUDIO, spol. s r.o.,
sídlem v Praze 4, 140 00 Pod Vrstevnicí 494/8,
zastoupená: Ing. arch. Jaromírem Myškou, jednatelem společnosti
IČ: 25734695, DIČ: CZ 25734695
zapsaná: dne 5. 2. 1999 KOS v Praze, oddíl C, vložka 65432
tel.: +420 731 153 047,
fax: není využíván
mobilní telefon: +420 603 436 098, +420 603 475 812,
e-mail: jaromir.myska@atelieruas.cz, radka.myskova@atelieruas.cz,
Ing. arch. Jaromír Myška – autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 02788
zodpovědný projektant, urbanistická koncepce, koordinace, a kolektiv:
David Schneider, Zdeněk Kuník, Ing. Martin Adámek, Radka Myšková,
WEB: www.atelieruas.cz

Výtisk číslo: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6

Zakázka číslo UAS: 33-11-1116

Místo a datum zpracování:
Praha, 11/2020

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH VÝROKU

| 1.0. | ÚZEMNÍ PLÁN - VÝROK - TEXTOVÁ ČÁST | stránka |
|-----------|---|---------|
| A. | VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ | 03 |
| B. | ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT | 03 |
| C. | URBANISTICKÁ KONCEPCE | 03 |
| | C.1. Základní členění území - vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, systému sídelní zeleně a ploch územních rezerv | 04 |
| | C.2. Zásady koncepce funkčního uspořádání území | 04 |
| | C.3. Zásady koncepce prostorového uspořádání území | 05 |
| | C.4. Koncepce bydlení, individuální rekreace a výroby | 06 |
| | C.4.1. Plochy bydlení | 06 |
| | C.4.2. Plochy rekreace | 06 |
| | C.4.3. Plochy smíšené obytné | 06 |
| | C.4.4. Plochy výroby a skladování | 07 |
| | C.4.5. Systém sídelní zeleně | 07 |
| D. | KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ | 07 |
| | D.1. Dopravní infrastruktura | 07 |
| | D.2. Technická infrastruktura | 08 |
| | D.2.1. Zásobování vodou | 08 |
| | D.2.2. Odkanalizování území | 08 |
| | D.2.3. Vodní toky a vodní hospodářství | 09 |
| | D.2.4. Zásobování plynem a produktovody (dálkovody hořlavých kapalin) | 09 |
| | D.2.5. Zásobování elektrickou energií | 09 |
| | D.2.6. Koncepce výroby tepla a teplé užitkové vody | 09 |
| | D.2.7. Sítě elektronických komunikací | 10 |
| | D.3. Občanské vybavení | 10 |
| | D.3.1. Správa obce, integrovaný záchranný systém a civilní ochrana | 10 |
| | D.3.2. Školství a kultura | 11 |
| | D.3.3. Zdravotní a sociální péče | 11 |
| | D.3.4. Sport a rekreace | 11 |
| | D.3.5. Obchodní vybavení a další služby | 11 |
| | D.4. Veřejná prostranství včetně sídelní zeleně | 12 |
| E. | KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY | 12 |
| | E.1. Plochy tvořící krajinu a podmínky pro změny v jejich využití | 12 |
| | E.1.1. Plochy vodní a vodohospodářské | 12 |
| | E.1.2. Plochy zemědělské | 12 |
| | E.1.3. Plochy lesní | 13 |
| | E.1.4. Plochy přírodní a plochy smíšené nezastavěného území | 13 |
| | E.2. Ochrana přírody a krajiny | 13 |
| | E.2.1. Území systém ekologické stability (ÚSES) | 13 |
| | E.2.2. Ochrana přírody a krajiny zvláštní – Natura 2000 | 14 |
| | E.3. Prostupnost krajiny | 14 |
| | E.4. Protierozní opatření | 14 |
| | E.5. Protipovodňová ochrana | 14 |
| | E.6. Zemědělství a lesnictví | 14 |
| | E.7. Rekreace v krajině | 15 |

| | | |
|-----------|--|----|
| | E.8. Vymezení ploch přípustných pro dobývání nerostů | 15 |
| F. | PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ | 15 |
| | F.1. Obecné a konkrétní zásady a podmínky pro využití ploch | 15 |
| | F.2. Plochy s rozdílným způsobem využití | 16 |
| | F.2.1. BV: Plochy bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu | 18 |
| | F.2.2. BH: Plochy bydlení – hromadné, v bytových domech | 19 |
| | F.2.3. RI: Plochy rekreace – individuální, plochy staveb pro rodinnou rekreaci | 19 |
| | F.2.4. OV: Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura | 20 |
| | F.2.5. OK: Plochy občanského vybavení – komerční zařízení | 20 |
| | F.2.6. OC: Plochy občanského vybavení – církevní stavby | 21 |
| | F.2.7. OH: Plochy občanského vybavení - hřbitovy | 22 |
| | F.2.8. OS: Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení | 22 |
| | F.2.9. PZ: Plochy veřejných prostranství – převážně zpevněné | 23 |
| | F.2.10. PV: Plochy veřejných prostranství – s převahou parkově upravených ploch | 23 |
| | F.2.11. SV: Plochy smíšené obytné – venkovské (smíšené malých sídel) | 24 |
| | F.2.12. DS: Plochy dopravní infrastruktury – silniční a ostatní liniové pro realizaci pohybu | 25 |
| | F.2.13. DZ: Plochy dopravní infrastruktury – železniční | 26 |
| | F.2.14. TI: Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě | 27 |
| | F.2.15. VN: Plochy výroby a skladování – výroba nerušící, lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba | 27 |
| | F.2.16. VV: Plochy vodní a vodohospodářské | 28 |
| | F.2.17. OP: Plochy zemědělské – orná půda | 29 |
| | F.2.18. ZS: Plochy zemědělské – zahrady a sady | 29 |
| | F.2.19. LH: Plochy lesní – lesní hospodářství | 30 |
| | F.2.20. --: Plochy přírodní – vymezené pro ÚSES | 31 |
| | F.2.21. ZK: Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně vysoká | 32 |
| | F.2.22. ZN: Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny | 32 |
| | F.3. Soupis ploch přestavby a zastavitelných ploch | 33 |
| G. | VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT | 34 |
| H. | VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA | 35 |
| I. | STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 7 STAVEB. ZÁKONA | 35 |
| J. | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ | 36 |
| | J.1. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv | 36 |
| | J.2. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci | 36 |
| | J.3. Vymezení ploch a koridorů, v nichž je pro rozhodování podmínkou pořízení územní studie | 36 |
| | J.4. Vymezení ploch a koridorů, v nichž je pro rozhodování podmínkou pořízení regulačního plánu | 36 |
| K. | STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ, ETAPIZACE, PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE | 36 |
| | K.1. Etapizace | 36 |
| | K.2. Podmiňující investice | 36 |
| L. | ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI | 37 |

| | | |
|-------------|--|---|
| 2.0. | ÚZEMNÍ PLÁN – VÝROK - GRAFICKÁ ČÁST | - |
| 2.1. | Výkres základního členění území, 1:5000 | |
| 2.2. | Hlavní výkres, 1:5000 | |
| 2.3. | Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, 1:5000 | |

OBSAH ODŮVODNĚNÍ

| | | |
|------------|---|---------|
| 3.0 | ÚZEMNÍ PLÁN – ODŮVODNĚNÍ - TEXTOVÁ ČÁST | stránka |
| A. | VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ | 02 |
| | A.1. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR | 02 |
| | A.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem | 03 |
| | A.3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování | 04 |
| | A.4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů | 04 |
| | A.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, soulad se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů | 05 |
| B. | VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ | 08 |
| C. | VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ | 10 |
| D. | VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ PRO FUNKCI LESA A ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND | 10 |
| | D.1. Pozemky určené k plnění funkce lesa | 10 |
| | D.2. Zemědělský půdní fond | 11 |
| E. | KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VYHODNOCENÍ VE VZTAHU K UDRŽITELNÉMU ROZVOJI ÚZEMÍ | 13 |
| | E.1. Úvodní údaje a vstupy | 13 |
| | E.1.1. Důvody pořízení územního plánu | 13 |
| | E.1.2. Hlavní cíle a jejich plnění | 14 |
| | E.1.3. Vymezení řešeného území | 14 |
| | E.1.4. Vymezení území širších vztahů | 14 |
| | E.1.5. Vymezení zastavěného území | 15 |
| | E.1.6. Analýza právního stavu před zahájením prací na návrhu územního plánu, postup při pořízení územního plánu | 15 |
| | E.1.7. Účast veřejnosti na tvorbě územního plánu před zahájením prací na jeho návrhu | 16 |
| | E.2. Urbanistická historie sídla a respektování historických hodnot | 17 |
| | E.2.1. Historický urbanistický vývoj Nebužel | 17 |
| | E.2.2. Ochrana památek | 19 |
| | E.3. Výchozí demografické údaje a odůvodnění doporučené velikosti sídla | 20 |
| | E.3.1. Obyvatelstvo, domovní a bytový fond, pracovní příležitosti | 20 |
| | E.3.2. Zdůvodnění návrhu rozvoje sídla dle předpokládaného demografického vývoje | 21 |
| | E.4. Možnosti rozvoje území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot | 22 |
| | E.4.1. Urbanistická koncepce základního členění území | 22 |
| | E.4.2. Urbanismus základního funkčního a prostorového uspořádání | 23 |
| | E.4.3. Limity rozvoje pro optimální podmínky udržitelného rozvoje území | 23 |
| | E.4.4. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | 24 |
| | E.4.5. Veřejně prospěšné stavby a opatření | 31 |
| | E.5. Koncepce staveb dopravního vybavení | 31 |
| | E.5.1. Doprava automobilová | 32 |
| | E.5.2. Železniční, lodní a letecká doprava | 33 |
| | E.5.3. Rekreační (cyklistická a pěší) doprava | 34 |
| | E.6. Koncepce staveb technického vybavení | 34 |
| | E.6.1. Zásobování vodou | 34 |
| | E.6.2. Odkanalizování | 35 |
| | E.6.3. Zásobování plynem | 36 |
| | E.6.4. Zásobování elektrickou energií | 37 |
| | E.6.5. Koncepce výroby tepla a teplé užitkové vody (TUV) | 37 |

| | | |
|----|--|----|
| | E.6.6. Síť elektronických komunikací - spoje | 37 |
| | E.7. Koncepce občanského vybavení | 38 |
| | E.7.1. Správa obce a integrovaný záchranný systém, civilní ochrana | 39 |
| | E.7.2. Školství a kultura | 40 |
| | E.7.3. Zdravotnictví a sociální péče | 41 |
| | E.7.4. Sport a krátkodobá rekreace | 42 |
| | E.7.5. Ostatní občanské vybavení - obchod a služby | 43 |
| | E.8. Koncepce životního prostředí | 43 |
| | E.8.1. Morfologie terénu, geologie, radon | 44 |
| | E.8.2. Ochrana přírody | 45 |
| | E.8.3. Územní systém ekologické stability (ÚSES) | 46 |
| | E.8.4. Ochrana přírody a krajiny zvláštní – Natura 2000 (EVL a PO) | 47 |
| | E.8.5. Krajina, krajinný ráz, prostupnost krajiny, významné krajinné prvky | 47 |
| | E.8.6. Ovzduší | 48 |
| | E.8.7. Zatížení hlukem | 49 |
| | E.8.8. Odpady, skládky, devastovaná území, ekologické zátěže | 49 |
| | E.8.9. Ochrana nerostných surovin | 49 |
| F. | VÝSLEDKY VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ | 50 |
| G. | DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJ O BAREVNOSTI HLAVNÍHO VÝKRESU | 50 |
| H. | PŘIPOMÍNKY A NÁMITKY | 51 |
| | H.1. Vyhodnocení připomínek k návrhu ÚP pro veřejné projednání podle § 52 odst. 3 | 51 |
| | H.2. Rozhodnutí o námitkách uplatněných k prvnímu veřejnému projednání a jejich vyhodnocení (odůvodnění) | 51 |
| | H.3. Rozhodnutí o námitkách uplatněných k druhému veřejnému projednání a jejich vyhodnocení (odůvodnění) | 52 |
| | H.4. Rozhodnutí o námitkách uplatněných k třetímu veřejnému projednání a jejich vyhodnocení (odůvodnění) | 54 |
| I. | ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI | 57 |
| J. | POUČENÍ | 58 |

| | | |
|-------------|--|---|
| 4.0. | ÚZEMNÍ PLÁN – ODŮVODNĚNÍ - GRAFICKÁ ČÁST | - |
| 4.1. | Koordináčnı́ výkres, 1:5000 | |
| 4.2. | Výkres širších vztahů, 1:50000 | |
| 4.3. | Výkres předpokládaných záborů půdnı́ho fondu, 1:5000 | |
| 4.4. | Výkres koncepce dopravy 1:5000 | |
| 4.5. | Výkres koncepce technické infrastruktury, 1:5000 | |
| 4.6. | Výkres koncepce uspořádanı́ krajiny, 1:5000 | |

| | | |
|-------------|--|---|
| 5.0. | ÚZEMNÍ PLÁN – ODŮVODNĚNÍ - TABULKOVÁ ČÁST | - |
| 5.1. | Výměry záborů ZPF a PUPFL | |

Tato část územního plánu (základní údaje a obsah společný pro textovou část – výrok a textovou část - odůvodnění) obsahuje 6 stránek textu.