



# ÚZEMNÍ PLÁN NEBUŽELY

## ODŮVODNĚNÍ

11/2020

## ÚZEMNÍ PLÁN – TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

### A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Koordinace využívání řešeného území z hlediska širších vztahů byla provedena jednak s ohledem na nadřazenou územně plánovací dokumentaci, jednak byl návrh územního plánu koordinován s územními plány okolních obcí, a v neposlední řadě bylo přihlédnuto ke vhodnému stabilizovanému stávajícímu využití řešeného území a jeho okolí. Jedná se o sídlo tangované silniční a železniční trasou cca uprostřed rozsáhlého katastru vyplněného zemědělskou půdou a přírodními plochami dřevinné zeleně, s rezervami rozvoje zejména uvnitř svého zastavěného území.

#### A.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Zadání územního plánu Nebužely bylo formulováno dle Politiky územního rozvoje České republiky (PUR ČR), schválené usnesením vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009 (PÚR 2008); v současnosti je v platnosti Politika územního rozvoje (PÚR) ČR ve znění Aktualizace č. 1, schválená usnesením vlády č. 276/2015 dne 15. 4. 2015. Územní plán je zpracován v souladu s tímto dokumentem, čerpá z něj a respektuje jej. Řešené území zahrnující katastrální území Nebužely, je podle tohoto dokumentu zařazeno do nerozvojových oblastí, respektive není zařazeno do žádné rozvojové oblasti republikové úrovně. Nejbližší rozvojovou oblastí je rozvojová oblast krajského významu OBk3 Mělník. Dle PÚR ČR se řešené území nachází rovněž mimo specifické oblasti. Aktualizace č. 2 a č. 3 PÚR ČR, schválené 2. 9. 2019, se netýkají řešeného území.

V době zpracovávání nového územního plánu Nebužely ke společnému jednání vstoupila v platnost Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, schválená usnesením vlády České republiky č. 276 ze dne 15. 4. 2015. Co se týká rozvojových oblastí republikové úrovně a specifických oblastí, zůstává Aktualizace č. 1 PÚR oproti PÚR 2008 nezměněna. Území je možno chápat jako nerozvojové, v relativní blízkosti rozvojové oblasti krajského významu. Z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území se k řešenému nerozvojovému území vztahují zejména ustanovení článků (14), (14a), (16), (19), (20), (20a), (22), (23), (24), (25), (28). Z těchto článků obecně vyplývá pro plánování v řešeném území zejména nalézání rezerv pro výstavbu (přestavbu) v zastavěných územích, omezení vzniku nových zastavitelných ploch a nárůstu obyvatel, vytváření podmínek pro revitalizaci opuštěných nebo devastovaných areálů, potřeba budování veřejné infrastruktury a podmíněnost nové výstavby či přestavby její existencí, ochrana přírody a krajiny včetně zvyšování její ekologické stability, ochrana orné půdy, zajišťování průchodnosti a turistického využívání krajiny, zajišťování hospodaření s vodami včetně zvyšování retenčních schopností krajiny a její ochrany proti záplavám, eliminace přírodních katastrof. Regulativy návrhu územního plánu jsou stanoveny plně v souladu s uvedenými prioritami PÚR ČR.

Územním plánem Nebužely se výše uvedené priority naplňují. V regulativech ploch s rozdílným způsobem využití územní plán vytváří podmínky k tomu, aby pracovní místa bylo možno zřídit a pracovní činnost bylo možno provozovat v řadě existujících ploch včetně ploch pro bydlení, ploch občanského vybavení a ploch smíšených obytných, nikoliv pouze v plochách výrobních. Regulativy ploch výroby umožňují přestavbu stávajících užívaných i opuštěných ploch, jejich modernizaci a intenzivnější využití. Podmínkami stanovenými v textové i výkresové části územního plánu obce se sleduje ochrana zastavěného území, jeho využívání, přestavba a naplňování přednostně před novými zastavitelnými plochami. Byly podrobně vymezeny prostory ÚSES, aby nedocházelo k jeho přerušení, a aby navazoval na prvky ÚSES (funkční i k založení) v okolních katastrech. Současně s tím bylo sledováno zvýšení ekologické stability krajiny, zejména potvrzením a rozšířením stávajících ploch krajinné zeleně o nové plochy. V návaznosti na potřeby hospodaření s vodami, zabránění přírodních katastrof a zvyšování retenčních schopností krajiny byla v území předepsáno hospodařit se srážkovými vodami na pozemcích staveb a zadržení (zdržení) srážkových vod z veřejných prostranství.

Atraktivní přírodní prostředí v blízkosti sídla i krajina a čistota ovzduší je základem tomu, aby se zvýšil zájem o bydlení v sídle i o jeho návštěvu pro krátkodobou rekreaci - turistiku a sport v krajině, která je zatím více zaměřena do blízké oblasti Kokořínska, a pro ozdravné pobyty. Územní plán Nebužely vytváří podmínky pro možnost zvýšení cestovního ruchu a zdravotní program situováním ploch občanského vybavení i smíšených obytných ploch k zajištění služeb pro školství, zdravotnictví, pro turisty, a doplněním cest v krajině k zvýšení její průchodnosti.

Požadavkům PÚR ČR bylo vyhověno. Návrhem územního plánu k třetímu veřejnému projednání byl oproti

druhému veřejnému projednání korigován směrem dolů počet zastavitelných ploch s ohledem na skutečnost, že se jedná o nerozvojové území, a s ohledem na potřebu regenerace a přestavby stávajícího zastavěného území před zvětšováním sídla o nové zastavitelné plochy. Rovněž s ohledem na dosavadní malý zájem o výstavbu v území. Další rozvoj sídla je podmíněn podmínkami stanovenými pro hospodaření a likvidaci splaškových i dešťových vod a zajištěním kvality a kapacit občanské vybavenosti.

## A.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Platnou územně plánovací dokumentací kraje byly v době zpracování a schválení zadání územního plánu Nebužely Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), které byly vydány na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011 formou Opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012, s nabytím účinnosti dne 22. 2. 2012. V současnosti je tento dokument v platnosti ve znění 1. aktualizace, a 2. aktualizace ZÚR SK, která řeší soudy zrušené záměry veřejně prospěšných staveb na území Středočeského kraje, které se řešeného území netýkají.

Navržené řešení ÚP bylo s AZÚR SK koordinováno (s jejich textovou i výkresovou částí) a byly zohledněny požadavky zpřesňující záměry PÚR ČR v platném znění. Na řešeném území se vyskytují z veřejně prospěšných staveb a opatření uvedených v ZÚR SK pouze nadregionální a regionální prvky ÚSES. ZÚR SK stanovují respektovat tyto prvky ÚSES jako nezastavitelné, pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny. Stavby dopravní a technické infrastruktury se mohou dle regulativů stanovených v ZÚR připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině. Při plánování vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi. ZÚR stanovují zpřesnit vymezení prvků ÚSES v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost. Územní plán obsahuje a respektuje prvky ÚSES a zpřesnil jejich hranice.

Obec Nebužely se nachází v krajině s malou hustotou osídlení, která je charakteristická existencí malých rozptýlených sídel obklopených zemědělskou půdou nebo chráněnou krajinou, krajinný typ dle ZÚR SK: krajina přírodní. ZÚR stanovují pro tento typ krajiny zachování přírodních a krajinářských hodnot; změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

V sídle převažuje bydlení. Ve starší části obce reprezentované původně statky existuje dnes (pokud jsou objekty využívány) extenzivní využití obsahující smíšené bydlení, zemědělskou výrobu a případně služby. Starší část reprezentovaná zástavbou jižního svahu pod kostelem obsahuje drobnější obytnou zástavbu. Novější zástavba směrem východním je převážně zástavbou venkovskou dílem bez vlastního samozásobení, dílem s hospodářským zázemím. Výjimkou jsou bytové domy městského charakteru, někdy též rodinné domy pojaté ne zcela jako venkovský typ zástavby. Zejména zdáli viditelné bytové domy jsou vzhledově a hmotově cizorodým prvkem bez větší možnosti nápravy tohoto účinku. Areály zemědělské i průmyslové výroby jsou nevyužity, devastovány a jsou zejména hygienickou a estetickou závadou v zastavěném území a reprezentují území, které není využito účelně, jak ukládá nadřazená územně plánovací dokumentace. Návrh územního plánu se orientuje zejména na ochranu přírody a krajiny a na přestavbu ploch devastovaných nebo nevyužitých areálů a intenzivnější urbanisticky efektivnější a ekonomičtější využití zastavěného území. Regenerace brownfields a neúčelně či urbanisticky nevhodně využitého území by měla předcházet využití nových zastavitelných ploch. Nárůst počtu nových obyvatel se i přes určitý rozsah přestavbových a nově zastavitelných ploch předpokládá velmi zvolný. Z tohoto pohledu je návrh naplněn i co do požadavku vést území obce jako nerozvojové, rozvoj bude velmi pozvolný.

Sídlo nabízí základní veřejnou infrastrukturu, není zcela vyvážen podíl trvalého bydlení a nabídky pracovních příležitostí, jejich větší rozmanitost nabízí Mělník, což vyvolává dojíždění za prací. Tento stav je ošetřován v územním plánu obce stanovením regulativů, které umožňují vznik pracovních příležitostí v obci. Jejich reálný vznik však územní plánování neovlivní.

V územním plánu lze nástroji územního plánování – návrhem příslušných ploch s rozdílným způsobem využití a regulací těchto ploch pouze vytvořit podmínky, které umožňují investice do nevyužitých nebo zchátralých objektů a vznik nových pracovních míst. Bydlení i pracovní místa se navrhuje vzhledem k charakteru území vytvářet zejména formou drobného podnikání a přestavbou stávajících areálů a statků, dnes nedostatečně využitých a zanedbaných. K tomuto cíli je však ještě třeba celorepublikově vytvořit ekonomické podmínky a pobídky, nezávisí to jen na regulativech územního plánu.

Územní plán Nebužely respektuje prostory s výskytem nerostných surovin, návrhem ploch s rozdílným způsobem využití případnou těžbu neznemožní, ale v souladu se ZÚR StČK nenavrhuje plochy pro umožnění těžby.

Požadavkům ZÚR SK bylo v návrhu Územního plánu obce Nebužely v zásadě vyhověno. Je v něm navrženo preferovat využití zastavěného území před navrženými novými zastavitelnými plochami, a to za předpokladu předchozího zajištění dostatečných kapacit veřejné, zejména technické a občanské infrastruktury.

### A.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plán Nebužely je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, uvedenými v § 18 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Územní plán Nebužely vytváří předpoklady pro zabezpečování trvalého souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Toho dosahuje zejména:

- regulací funkčního využití celého řešeného území s cílem trvale stabilizovat a posílit ochranu přírody a krajiny, v návaznosti, v kontinuitě a aktualizaci koncepce založené předchozím územním plánem
- vytvořením podmínek k zajištění atraktivnosti, a tedy podmínek pro zájem o trvalý pobyt obyvatel, a jejich obživu s nabídkou pracovišť v místě (se snížením potřeby dojíždění za prací a za základní vybaveností) i podmínek pro místní krátkodobou rekreaci.
- vyloučením nevhodného rozšiřování zástavby mimo zastavěné území, tj. zaměřením plánování zejména na dostavbu a přestavbu zejména uvnitř sídla při zachování jeho venkovského charakteru, urbanistických i architektonických a kulturních hodnot. Zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území a v omezeném rozsahu, a převážně nejsou závadou v prostorovém utváření urbanistického půdorysu sídla.
- vytvořením územně technických podmínek pro nezávadnou výrobu drobnějšího měřítka a pro možnost situování i vyšší občanské vybavenosti pro možnost využití kvality přírody, krajiny a ovzduší jako zdroje ekonomické prosperity obce a jeho obyvatel
- koncepcí dopravy snižující rizika kolizí pěší, cyklistické a motorové dopravy
- koncepcí technického vybavení území, směřující k ekologickým technologiím, šetrným k životnímu prostředí, a k snižování negativních dopadů změn či výkyvů klimatu.
- minimem zásahů do chráněných bonit zemědělského půdního fondu,
- vytvořením územně technických podmínek pro ochranu nezastavitelných ploch, pro zachování a ochranu cenných ploch přírody a krajiny.
- vytvořením podmínek k zachování a rozšíření přírodních a krajinných ploch bez zástavby, zvýšení hodnoty a estetiky krajiny i sídla

### A.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Požizování Územního plánu Nebužely bylo vedeno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, a vyhláškou č. 500/2006 Sb.

Postup pořizování garantuje pořizovatel, kterým je Městský úřad Mělník, odbor výstavby - úřad územního plánování, Náměstí Míru 1, 276 01 Mělník. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce pořídil Zadání územního plánu v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. Dokumenty k úkonům dle jmenovaného § 47 jsou uloženy v archivu úřadu.

Návrh územního plánu Nebužely ke společnému jednání byl proveden v souladu s požadavky § 50 odst. (1) stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů na podkladě schváleného zadání a projednán v souladu s § 50 odst. (2) a (3) a § 51 odst. (1) stavebního zákona.

Návrh územního plánu k prvnímu veřejnému projednání byl připraven po zohlednění stanovisek dotčených orgánů státní správy a projednán dle § 52 a 53 stavebního zákona. Obec si vyžádala zvýšení počtu zastavitelných ploch, byť dosud stanovené nebyly po dobu cca 20 let většinou zastavěné, a demografická prognóza vycházející ze stagnace výstavby předpokládala velmi zvolné navýšení o cca 75 obyvatel. Územní plán ve verzi k druhému veřejnému projednání byl negativně projednán s KUSK ohledně nadměrného zvýšení počtu obyvatel a preference zastavitelných ploch před plochami přestavby v zastavěném území a poukázal, že rozsah zastavitelných ploch není dostatečně odůvodněný. Dále bylo doručeno stanovisko Městského úřadu Mělník vylučující jakoukoliv novou zástavbu u před zvýšením kapacity obecní čistírny odpadních vod. Návrh ke třetímu veřejnému projednání vrátil rozsah zastavitelných ploch v souladu s požadavky KUSK zpět cca na původní rozsah, neboť zvýšený rozsah nelze odůvodnit, respektive důvodem nemůže být zájem vlastníka získat vyšší hodnotu pozemku, pokud by se z nestavebního stal stavebním. Návrh ke třetímu veřejnému projednání podmínil výstavbu a změny stávajících staveb zvyšující jejich kapacitu rozšířením ČOV.

Tento územní plán Nebužely v kapitole F.2. Plochy s rozdílným způsobem využití - regulativy společné pro

všechny plochy – pod odst. 14) a 15) omezuje užití § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon), a to takto:

- 14): V nezastavěném území v plochách zemědělských – orná půda, v plochách lesních – lesní hospodářství, v plochách přírodních – ÚSES a v plochách smíšených nezastavěného území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro ochranu přírody a krajiny, pro obhospodařování uvedených ploch (cesty včetně pěších a cyklistických stezek), pro průchod územím linií technickou infrastrukturou, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.
- 15): V nezastavěném území v plochách zemědělských – orná půda, v plochách lesních – lesní hospodářství, v plochách přírodních – ÚSES a v plochách smíšených nezastavěného území se vylučuje umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, těžbu nerostů, vylučuje se situovat oplocení vyjma případů výslovně uvedených v regulativech jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (například dočasné oplocení pastviny elektrickými ohradníky, dočasné oplocení lesní školky), dále stavby ekologických a informačních center, a stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu vyjma případů jmenovaných v regulativech (například cyklistická stezka, informační tabule) včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí. Stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, a těžbu nerostů jsou regulovány podmínkami stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití (viz regulativy níže).

Územní plán Nebužely tímto dle požadavku stanoviska Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky, regionálního pracoviště Správa chráněné krajinné oblasti Kokořínsko – Máchův kraj, vylučuje některé stavby, zařízení a jiná opatření z důvodu veřejného zájmu ochrany krajinného rázu, neboť situování jmenovaných staveb by bylo v rozporu s ochranou hodnot tradiční kulturní krajiny Kokořínska, zejména zvláště chráněného území (CHKO Kokořínsko – Máchův kraj) a jeho okolí.

#### A.5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKY ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Návrh Územního plánu Nebužely k (prvému) veřejnému projednání obsahoval zapracování oprávněných požadavků uplatněných v rámci společného jednání stanovisky dotčených orgánů státní správy a organizací, a Krajského úřadu Středočeského kraje. Mezi významné požadavky lze jmenovat úpravy územního plánu vyžádané Správou chráněné krajinné oblasti Kokořínsko – Máchův kraj, a Krajským úřadem Středočeského kraje. Stanoviska nebyla vzájemně rozporná. K řízení o územním plánu byly veškeré požadavky do návrhu Územního plánu Nebužely zapracovány. Stanoviska k této části pořizování Územního plánu Nebužely jsou uložena u pořizovatele.

#### VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ DOŠLÝCH K (PRVÉMU) VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ:

**S1) Státní pozemkový úřad** č.j. SPU 330176/2018: bez připomínek k návrhu.

**S2) Krajská hygienická stanice Středočeského kraje** č.j. S-KHSSC 57563/2018: s návrhem souhlasí.

**S3) Ministerstvo obrany** č.j. 103358/2018-1150-OÚZ-LIT: s návrhem souhlasí.

**S4) Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko** č.j. 090984/2018/KUSK:

- Orgán ochrany ZPF nesouhlasí s nezemědělským využitím plochy Z10. Plocha se nachází na velmi kvalitní půdě zařazené do II. třídy ochrany, kterou lze v souladu s §4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, odejmout ze ZPF pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Tato převaha veřejného zájmu nebyla prokázána.

Vyhodnocení: Vypustit část plochy Z10, která zasahuje do ochrany II. třídy ZPF ze zastavitelných ploch. Navrhnout do ploch ZS plochy zemědělské – zahrady a sady. Pozemky jsou v současné době převážně oplocené a užívány jako zahrady. Projektant upřesní v textové části pojem drobné objekty. Pozemky p. č.1910/4 a 1910/9, k. ú. Nebužely, navrhnout s funkčním využitím BV plochy bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu.

**S5) Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje** č.j. HSKL-3227-2/2018-ME: souhlasné stanovisko.

**S6) Odbor životního prostředí a zemědělství, MÚ Mělník** č.j. 3585/ZP/18/MABR:

- Požaduje, aby nově vymezené plochy pro bydlení a nové rozvojové plochy byly napojeny na vodovodní řád a kanalizační stoku.

- Požaduje doplnit k silnici v trase Nebužely křížovatka - cihelna interakční prvek - stromořadí.

Vyhodnocení: V textové části je uvedeno, že nová výstavba je podmíněna možností napojení na obecní kanalizaci a likvidací splaškových vod v provozně, kapacitně a hygienicky vyhovující obecní čistírně odpadních vod. Na výkresu koncepce technické infrastruktury je vodovod a kanalizace pro všechny zastavitelné plochy vyznačen.

Podél silnice k cihelně je navržen interakční prvek IP18 – doprovodná zezeň podél komunikace 27317 Libeňské.

**S7) Ministerstvo průmyslu a obchodu** č.j. MPO 51311/2018:

- Konstatuje, že návrh respektuje výhradní ložisko černého uhlí Mělnická pánev a že využití ploch ve stávajícím dobývacím prostoru Nebužely stanoveném na výhradním ložisku cihlářské suroviny musí být v souladu s povolenou hornickou činností.

**VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ DOŠLÝCH K DRUHÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ:**

**S1) Státní pozemkový úřad** č.j. SPU 147654/2019: bez konkrétních připomínek k návrhu

**S2) Krajský úřad Středočeského kraje** č.j. 052210/2019/KUSK:

- Požaduje přehodnocení a dopracování odůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch v návrhu územního plánu. Rozsah zastavitelných ploch musí odpovídat reálnému rozvoji. Odhad přírůstku 75 nových obyvatel dle demografického rozboru se jeví jako dostatečný pro obec o současném počtu 430 obyvatel. Nárůst o současně navržených 360 obyvatel této predikci jednoznačně neodpovídá, a vzhledem k dosavadnímu vývoji se jeví jako předdimenzovaný! Navrhovaný rozvoj by mohl být stěžejně naplněn, m. j. i z hlediska nedostatečnosti technické infrastruktury (kapacita čistírný odpadních vod) tak i občanské vybavenosti (škola, školka).

Vyhodnocení: s ohledem na rezervy v zastavěném území a množství navržených zastavitelných ploch v návrhu územního plánu k druhému veřejnému projednání je nutno podstatně snížit navrhovaný nárůst počtu obyvatel, tj. zejména snížit rozsah zastavitelných ploch v návrhovém období územního plánu na ty plochy, které jsou odůvodnitelné, například územně logickým umístěním nové zástavby v místech, kde zastavěné území obklopuje nezastavěné pozemky tak, aby byl doplněn a ucelen půdorys obce.

**S3) Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje** č.j. KRPS-97086-1/ČJ-2019-0100MN: souhlasné stanovisko

**S4) Ministerstvo průmyslu a obchodu** č.j. MPO 29111/2019: souhlasné stanovisko.

**S5) Ministerstvo obrany, Sekce nakládání s majetkem MO, odbor ochrany územních zájmů:** č.j. 108113/2019-1150-OÚZ-LIT: souhlasné stanovisko.

**S6) Městský úřad Mělník, odbor životního prostředí** č.j. 1685/ZP/19/MABR:

- Kapacita čistírný odpadních vod je v současnosti vyčerpána. Není možno napojovat další objekty a navýšovat další rozvojové plochy do doby navýšení kapacity obecní čistírný odpadních vod. Nesouhlasíme s rozvojem ploch pro bydlení a občanskou vybavenost do doby zkapacitnění obecní ČOV.

Vyhodnocení: územní plán bude v textu obsahovat podmínku, že povolení a realizace nových staveb a změn stávajících staveb vyžadujících napojení na veřejnou kanalizaci a ČOV bude přípustné po zajištění dostatečné kapacity (zkapacitnění) obecní čistírný odpadních vod.

**S7) Ministerstvo životního prostředí** č.j. MZP/2019/500/128: souhlasné stanovisko.

**S8) Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze** č.j. KHSSC 17299/2019: souhlasné stanovisko.

**S9) ČR – Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mělník** č.j. HSKL-2129-2/2019-ME: souhlasné stanovisko.

**S10) Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko** č.j.047782/2019/KUSK:

- Nesouhlasí s nezemědělským využitím plochy Z4. Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení neodpovídá reálnému předpokladu demografického vývoje čili skutečným potřebám obce.

Vyhodnocení: Plocha Z4 bude ze zastavitelných ploch vyloučena. Rozsah dalších zastavitelných ploch bude redukován s ohledem na závěry demografické prognózy a hodnocení míry vhodnosti dle urbanistických vlastností.

**VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ DOŠLÝCH K TŘETÍMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ:**

**S1) Krajské ředitelství Policie Středočeského kraje, odbor správy majetku,** č.j.KRPS-123481-1/ČJ-2020-0100MN: souhlasné stanovisko.

**S2) Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj,** č.j. SPU 177294/2020: souhlasné stanovisko.

**S3) Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, č.j. KHSSC 25765/2020:** souhlas za podmínky:

- Plocha pro bydlení Z2 je podmíněně zastavitelná s ohledem na blízkost komunikace II/273. V rámci následného řízení bude požadováno prokázání dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb dle platných právních předpisů.

**S4) Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru,** č. j. 116182/2020-1150-OÚZ-LIT: nemá připomínky.

**S5) Ministerstvo průmyslu a obchodu, č. j. MPO 245300/2020:** souhlasné stanovisko.

**S6) Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, č.j. MZP/2020/500/1269:** nemá námítky.

**S7) Městský úřad Mělník, odbor životního prostředí a zemědělství, č.j. 3139/ZP/20/MABR:**

- Požaduje, aby nově vymezené plochy pro bydlení a nové rozvojové plochy byly napojeny na vodovodní řád a kanalizační stoku. Vzhledem k současnému stavu čistírny odpadních vod není možné napojovat další objekty a navýšovat tak další rozvojové plochy do doby navýšení její kapacity. Jiný způsob odkanalizování není v obci možný. Obec se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje. Z uvedených důvodů nesouhlasíme s rozvojem ploch pro bydlení a občanskou vybavenost do doby zkapacitnění obecní ČOV.

Vyhodnocení: požadavek bude zapracován do textu výroku i do odůvodnění územního plánu. Stavby či změny staveb pro bydlení a občanskou vybavenost zvyšující v obci množství odpadních vod proti současnému stavu bude možno napojit po zvýšení kapacity ČOV.

- Nesouhlasí se zavážením vytěženého dobývacího prostoru Cihelna Nebužely. Vytěžený prostor se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod a ochranném pásmu vodních zdrojů vodovodu K-S-K-M zásobujících cca 250 tisíc obyvatel. Po odtěžení sprašových hlín se v podloží obnažily velmi propustné písky a kvádrové pískovce, které jsou hlavním vodárenským kolektorem v této oblasti. Podzemní voda ve zvodněných vrstvách se pohybuje směrem k jímacím vrtům skupinového vodovodu. Zavážení jakéhokoliv materiálu do vytěžených prostor bývalé cihelny představuje značné riziko z hlediska kvality uvedeného vodního zdroje. Nesouhlasí se změnou rekultivace vytěžených prostor Cihelny Nebužely, neboť se v průběhu rekultivace zejména na závětrných svazích vytěženého prostoru vytvořil velmi cenný biotop s výskytem řady rostlinných a živočišných druhů.

Vyhodnocení: Územní plán Nebužely nebude řešit a uvádět v textu výroku ani v odůvodnění podrobnosti rekultivace předmětného území (soubor úkonů, které mají zahradit antropogenní zásahy do krajiny postižené těžbou a průmyslovou – výrobní či jinou nevhodnou činností), tj. např. v textu bude vypuštěno zda a jakým materiálem bude či nebude vytěžený prostor zavážen. Územní plán Nebužely stanovuje v předmětné lokalitě sledované funkční využití OP orná půda a ZN – plochy smíšené nezastavěného území, zeleň krajinná převážně nízká, tj. obnovení ploch zemědělské rostlinné produkce a rozšíření a kultivaci či obnovu ploch přírody. S Městským úřadem Mělník, odborem životního prostředí, bylo vypořádání jejich stanoviska tímto řešením dojednáno dne 20. 7. 2020.

**S8) Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko, č. j. 071915/2020/KUSK:** souhlasí nebo nemá připomínky.

#### STANOVISKA K ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K TŘETÍMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

**S1) Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, č. j. SVS/2020/092798-S:** nemá námítky ke způsobu vyhodnocení námitek.

**S2) Ministerstvo průmyslu a obchodu č. j. MPO 488560/2020:** souhlasí bez připomínky.

**S3) Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Mělník, č. j.: SPU 266326/2020:** nemá žádné připomínky.

**S4) Krajský úřad Středočeského kraje, č. j. 106890/2020/KUSK:** s návrhy pořizovatele souhlasí.

**S5) Městský úřad Mělník, odbor životního prostředí a zemědělství, č. j. 5329/ZP/20/MABR:**

- Sděluje, že v rámci řízení o zmenšení DP (dobývacího prostoru) bylo odborem ŽP vydáno stanovisko, ve kterém je jednoznačně uvedeno, že vytěžený prostor bude na bázi těžby zemědělsky využíván ve stávajícím rozsahu, a závětrné svahy a nevyužívané plochy budou ponechány přirozené obnově. Ve stanovisku je uvedeno, že případné komerční využití je možné pouze v prostoru vlastní cihelny a navazujících manipulačních ploch. Z výše uvedeného vyplývá, že komerční aktivity jsou omezeny jen na stávající manipulační plochy v prostoru kolem cihelny a v žádném případě se netýkají vytěžených prostor cihelny. To se týká také pozemku p. č. 2283. Rekultivační záměry na zavážení z 80. let byly tímto postupem nahrazeny. Navíc jak jsme již uvedli dříve, je z pohledu ochrany vodních zdrojů, zavážení vytěžených prostor po těžbě cihlářských hlín v této lokalitě zcela nepřijatelné.

Vyhodnocení: stanovisko neobsahuje souhlas či nesouhlas s navrženým vypořádáním námitek. Územní plán Nebužely v textové ani grafické části zavážení vytěžených prostor nestanovuje ani neuvádí, vytěžený prostor navrhuje k rekultivaci pro zemědělskou výrobu a obnovu přírody a krajiny, konkrétní způsob této rekultivace rovněž nestanovuje. Komerční (výrobní) aktivity omezuje jen na část pozemku 2283, k. ú. Nebužely. Návrh funkčního využití v grafické části Územního plánu Nebužely svými regulativy textové části nevyklučuje v plochách navržených k možnému využití jako orná půda situování přírodních ploch či budoucí vzájemné upřesnění ploch smíšených nezastavěného území, tj. ploch zeleně / volné přírody, a ploch určených primárně k zemědělské rostlinné výrobě (jako plochy polností) ve vytěženém prostoru. V obou případech se jedná o nezastavitelná území, kde je vyloučeno zřizování skládek odpadů a odpadků i jiných materiálů. S ohledem na výše uvedené je stanovisku vyhověno.

**S6) Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, č. j. KHSSC 38649/2020:**

- Souhlasí s podmínkou, že v následném územním / stavebním řízení stavebník doloží, že v chráněném venkovním prostoru staveb budou dodrženy hygienické limity hluku z výrobních provozů (například zpracování stavebního odpadu, betonárna s drtírnu).

Vyhodnocení: podmínky o hlukových zátěžích vycházejí z platné legislativy, a jsou obsaženy i v regulativech.

## B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Územní plán obce Nebužely byl schválen 20. 12. 2001. Požadavek na pořízení nového územního plánu obce Nebužely vychází z rozhodnutí Zastupitelstva obce ze dne 25. 5. 2011. Zadání územního plánu obce Nebužely zpracované, projednané a upravené pořizovatelem - Městským úřadem Mělník, odborem výstavby a rozvoje - úřadem územního plánování, Náměstí Míru 1, 276 01 Mělník, oprávněnou úřední osobou Ing. Slavomírem Veckem, bylo schváleno Zastupitelstvem obce Nebužely dne 14. 01. 2016. Dle textu zadání měl zhotovitel územního plánu uložený tyto požadavky a úkoly (v následném textu je uvedena citace úkolu, poté kurzívou je konstatováno, jak zhotovitel požadavky a úkoly plnil – vyhodnocení splnění požadavků a odůvodnění):

Základní koncepce rozvoje území obce Nebužely bude založena na vytváření předpokladů pro posilování harmonického vztahu mezi sídlem a krajinou, pro posilování role a významu přírodních prvků uvnitř sídla. Pro udržitelný rozvoj je důležité stabilizovat velikost sídla vymezením optimálního potřebného rozsahu kvalitních ploch pro rodinné bydlení venkovského charakteru, zajištění odpovídající veřejné infrastruktury a přiměřených ploch pro ekonomické aktivity, to vše v kontextu polohy v mimořádně hodnotném přírodním prostředí CHKO Kokořínsko – Máchův kraj.

Nové zastavitelné plochy budou navrženy s ohledem k předpokládanému demografickému vývoji obce, s ohledem k potřebám občanů obce a s přihlédnutím k potenciálu obce.

Územní plán vymezí zastavěné území obce a jeho funkční využití. Budou prověřeny stávající zastavitelné plochy v obci s ohledem na jejich zastavěnost a reálné podmínky jejich dalšího využití. S ohledem k uplatněným návrhům vlastníků (podnětům) a předpokládanému budoucímu rozvoji navrhne v úměrném rozsahu další vhodné lokality k vymezení nových zastavitelných ploch a vhodné funkční využití – v plochách pro bydlení bude umožněna pouze výstavba rodinných domů, které svým charakterem budou odpovídat tradiční venkovské architektuře. Dále bude prověřena možnost vymezení přiměřeného rozsahu nových ploch bydlení, ploch smíšených obytných, ploch rekreace, ploch pro podnikatelsko - zemědělské účely, občanskou vybavenost a ploch pro veřejnou infrastrukturu.

*Na základě provedených průzkumů a rozborů včetně demografického bylo konstatováno, že zastavěné území je využito natolik neekonomicky (z hlediska urbanistické ekonomie a šetrnosti), že není vhodné a potřebné navrhovat rozšiřování půdorysu obce o další zastavitelné plochy, nýbrž rozvoj obce směřovat do nápravy stavu zastavěných ploch. Zastavitelné plochy současného územního plánu nebyly po dobu cca 18 let jeho existence prakticky téměř využity. Obec je navíc obklopena zemědělskou půdou o třídách ochrany, které ve smyslu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu vylučují jejich zábor. Územní plán Nebužely k prvému veřejnému projednání tedy preferoval využít zastavěné území před zastavitelnými plochami a nepotvrdil v řadě případů ty zastavitelné plochy, které nebyly po dobu existence územního plánu (cca 18 let) využity. Tento záměr byl poněkud pozměněn na podkladě rozhodnutí obce vyhovět námitkám vlastníků požadujících opětovně zahrnutí svých pozemků do zastavitelných ploch a pokynu pořizovatele, a původně omezený rozsah zastavitelných ploch v návrhu územního plánu pro první veřejné projednání byl navýšen v návrhu územního plánu pro druhé (opakované) projednání. Obec a pořizovatel se rozhodli vyhovět námitkám vzneseným při veřejném projednání, byť nehrozilo, že by obec byla povinna vypořádat náhradu za zrušení některých zastavitelných ploch. Zastavěné území neekonomicky využité je takového rozsahu, že by pokrylo na řadu let demografický rozvoj obce, aniž by bylo nutno stanovit nové zastavitelné plochy. Požadavek situování zastavitelných ploch v novém územním plánu byl odůvodněn obcí tak, že vlastníci pozemků zastavěného území o jejich využití (potřebného z hlediska urbanistické ekonomie, úsporného hospodaření s ornou půdou a zlepšení stavu zastavěného území, dnes převážně brownfield) nemají zájem. Tento návrh byl shledán KUSK v rozporu s požadavkem nadřazených územně plánovacích dokumentací na využívání nedostatečně využitých ploch zastavěného území před návrhem nových zastavitelných ploch a s určením oblasti jako nerozvojové, a též v rozporu s demografickými rozborů a jejich výsledky. Proto byl návrh zastavitelných ploch redukován a některé plochy byly zrušeny a některé převedeny do územních rezerv.*

Územní plán prověří vymezení nových ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření s ohledem na napojení obyvatel na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu a dostupnost občanského vybavení a veřejných prostranství a navrhne koncepci řešení veřejné infrastruktury.

*Bylo prověřeno; potřeba stanovení veřejné prospěšnosti se jeví zejména v umožnění tvorby veřejných prostranství včetně komunikací, a prvků ÚSES. Pro umožnění kapacitnějšího využití zastavěného území se předpokládá a*



stanovuje zejména potřeba rozšíření plochy a kapacity ČOV a hospodaření s dešťovými vodami. Návrh nárůstu obyvatel přináší potřebu rozšíření kapacit školství, pro kterou je stanoveno zvětšení a nová organizace plochy areálů pro mateřské i základní školství včetně jejich zahrad a venkovních sportovišť.

Zadání ukládá ochranu a rozvoj řešeného území, zejména přírodní, civilizační a kulturní hodnoty, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví...

*Bylo respektováno a provedeno.*

Zadání ukládá respektovat upřesněné požadavky vyplývající z PÚR ČR ve znění 1. aktualizace (kapitola Zadání obsahuje jejich výčet).

*Bylo provedeno.*

Zadání ukládá respektovat upřesněné požadavky ZÚR SK (kapitola Zadání obsahuje jejich výčet).

*Požadavek navrhopvat využití zastavěného území před návrhem nových zastavitelných ploch byl ovlivněn rozhodnutím obce a pořizovatele, aby byly do územního plánu pro druhé opakované veřejné projednání zaneseny zastavitelné plochy, které návrh před prvním veřejným projednáním neobsahoval. KUSK vydal nesouhlasné stanovisko ukládající požadavek respektovat. Územní plán ke třetímu veřejnému projednání připouští výstavbu v přestavbových plochách i v plochách zastavitelných, a vše podmiňuje dostatečnou kapacitou čistírny a hospodařením se srážkovými vodami.*

Zadání ukládá respektovat upřesněné požadavky vyplývající z ÚAP, zejména se zabývat okruhem problémů určených k řešení v ÚPD, případně okruhem problémů zjištěných z doplňujících průzkumů a rozborů.

*Zásady, priority a problémy uvedené v Zadání byly v návrhu ÚP sledovány a řešeny.*

Zadání uložilo zejména tyto požadavky na urbanistickou koncepci:

Územní plán navrhne chránit stávající charakter a strukturu zástavby včetně veřejných prostranství. Stanovením vhodných podmínek prostorového uspořádání chránit stávající urbanistické a architektonické hodnoty sídel a minimalizovat negativní vliv nové zástavby na krajinný ráz a celkový obraz obce.

Územní plán navrhne posilovat hlavně obytnou funkci obce. Nové zastavitelné plochy budou navrženy k prověření s ohledem na míru využití dosud vymezených zastavitelných ploch a s ohledem na kapacitu sítí technické infrastruktury, možnosti jejího rozšíření i kapacitu občanského vybavení. Do návrhu budou zařazeny k prověření především dosud nezastavěné plochy prověřené platným územním plánem. Celkový rozsah zastavitelných ploch bude úměrný zájmu o novou výstavbu v obci. Na základě doplňujících průzkumů a rozborů je uvažováno s přírůstkem do cca 75 obyvatel v horizontu 15 let, tj. cca do 30 rodinných domů.

*Bylo změněno po prvním veřejném projednání dle požadavku obce a pokynu pořizovatele na situování nových zastavitelných ploch. V součtu byl k druhému veřejnému projednání navržen značně vyšší počet obyvatel a rodinných domů, ve znění územního plánu ke třetímu veřejnému projednání byl počet obyvatel snížen.*

Územní plán posoudí potřebu vymezení nových zastavitelných ploch pro doplnění občanského vybavení.

Územní plán posoudí využití stávajících ploch výroby a skladování a potřebu vymezení nových zastavitelných ploch pro výrobní a podnikatelské aktivity. Pro výrobní činnosti bude prioritně využita kapacita stávajících areálů.

Plochy pro ekonomické aktivity budou prověřeny k vymezení s ohledem k charakteru sídla a jeho poloze (zejména CHKO), s důrazem na vytvoření podmínek pro žádoucí posílení ekonomické základny v terciéru (služby související s cestovním ruchem). Bude prověřeno možné využití areálu cihelny, za zohlednění platných Plánů sanace a rekultivace.

Pro zástavbu budou využity přednostně volné plochy a parcely uvnitř zastavěného území. Nové zastavitelné plochy budou vymezeny zásadně v návaznosti na zastavěné území sídla.

Územní plán vhodným plošným uspořádáním minimalizuje negativní vliv výrobních aktivit na plochy bydlení. Nebudou navrhovány plochy, u kterých nelze vyloučit významný vliv na životní prostředí – plochy průmyslové výroby, plochy významných dopravních staveb, plochy těžby a další, například narušující krajinný ráz území.

Územní plán vytvoří podmínky pro umístování drobné vybavenosti a nerušících služeb v plochách bydlení.

Územní plán bude stabilizovat a v případě potřeby navrhne nová veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně...

V návrhu územního plánu mohou být na základě prověření zahrnuty i další vhodné plochy pro rozvoj bydlení, podnikání a občanskou vybavenost.

*Stanovení a zajištění vhodné urbanistické koncepce bylo jednou z priorit tvorby územního plánu, výše uvedené požadavky byly v návrhu územního plánu zohledněny. Sanace a rekultivace (úpravy za účelem zahlazení a ozdravení těžbou devastované krajiny) jsou stanoveny stanovením jejich plošného rozsahu, nikoliv podrobného konkrétního výčtu úkonů, neboť to podrobnosti a náplni územního plánu nepřísluší.*

Zadání obsahuje konkrétní požadavky na řešení veřejné infrastruktury – dopravy, technické vybavenosti, občanského vybavení a veřejných prostranství.

*Zhotovitel se požadavky na kapacity veřejné infrastruktury ve vztahu k navrhovanému přírůstku obyvatel zabýval a výsledek je v návrhu obsažen.*

Zadání ukládá požadavky na řešení koncepce uspořádání krajiny, zejména na uspořádání nezastavěného území, a na prověření možných změn včetně toho, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

*Bylo splněno. Pokud se týká § 18 odst. 5 SZ, toto ustanovení povoluje stavby do nezastavěného území, pokud tyto stavby nejsou regulativy výslovně vyloučeny. V praxi se nejčastěji jedná o snahu využití ustanovení při návrzích oplocování na lesních pozemcích nebo oplocování orné půdy. V § 18 odst. (5) je stanoveno: „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“ Možnost nebo vyloučení situování výše jmenovaných staveb je ošetřeno v regulativech pro všechny i pro konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití.*

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (ochrana veřejného zdraví, civilní ochrana, ochrana ložisek nerostných surovin, požární ochrana, ochrana před povodněmi, památková ochrana, ochrana přírody a krajiny).

*Územní plán Nebužely obsahuje řešení konkrétních požadavků, které vyplývají ze zvláštních předpisů, a které Zadání ukládá.*

Případné územní rezervy budou územním plánem odůvodněny.

*Územní plán Nebužely k veřejnému projednání územní rezervy odůvodňuje, viz text Odůvodnění níže.*

*Návrh územního plánu nebyl zpracován ve variantách, byl však měněn ve fázích projednávání dle požadavků pořizovatele, obce a dotčených orgánů.*

Dotčené orgány nepožadují zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na EVL a ptačí oblasti, nepožadují zpracování vlivů územního plánu na životní prostředí. Požadují vyloučit podněty ke změně funkčního využití uvedené pod čísly 10, 11, 12 a 58c v Doplňujících průzkumech a rozborech.

*Podněty ke změně funkčního využití evidované v Doplňujících P+R pod výše uvedenými čísly nebyly v návrhu územního plánu akceptovány, požadavku dotčeného orgánu bylo v plném rozsahu vyhověno.*

### **C. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR StČK), se v návrhu územního plánu Nebužely nevyskytují a nejsou navrhovány.

### **D. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ PRO FUNKCI LESA A ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

#### **D.1. POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

Lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkce lesa jsou chráněny zákonem č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) v platném znění. Veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány podle tohoto zákona. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. O výjimce z tohoto zákazu může rozhodnout orgán státní správy lesů na základě žádosti vlastníka lesního pozemku nebo ve veřejném zájmu.

Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů (stavební zákon) zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa (nesprávně tzv. ochranné pásmo lesa).

Pozemky určené k plnění funkce lesa jsou v řešeném území zastoupeny zejména na západně klesajících stráních údolí. Bonitována není zhruba pětina řešeného území – jedná se zpravidla o lesní kultury, které jsou zastoupeny následovně: lesy hospodářské – 77 ha, lesy zvláštního určení – 106 ha – jedná se o lesy subkategorie 32a, tj. lesy v prvních zónách chráněných krajinných oblastí a lesy v přírodních rezervacích a přírodních památkách.

Střet rozvojových ploch s plochami lesa v návrhu ÚP se vzhledem k tomu, že územní plán navrhuje zejména přestavbu zastavěného území, nebo zástavbu stávajících zahrad, nevyskytuje.

K návrhu záborů pozemků určených k plnění funkce lesa v územním plánu Nebužely nedochází.

Zachování a ochrana lesů je předepsána s ohledem na ochranu přírody, krajinný význam a rekreační potenciál (dle požadavků nadřazené územně plánovací dokumentace).

Návrh územního plánu obsahuje rozšíření ploch s dřevinnou (vysokou) zelení druhové skladby jako lesní porosty v plochách smíšených nezastavěného území – zeleň krajinná převážně vysoká, u níž se nepředpokládá a není přípustné oplocení; tato zeleň navazuje mnohde na lesní pozemky, neboť se zeleň po okrajích lesních pozemků samovolně rozšiřuje a územní plán ji potvrzuje jako žádoucí k ponechání; v tomto případě a obecně ani v jiných případech návrh územního plánu neobsahuje rozšíření pozemků pro plnění funkce lesa.

Situování lesních pozemků a zábor je dokumentován ve výkresu záborů ZPF a PUPFL (výkres č. 4.3.).

## D.2. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Využití půdy pro zemědělství je spolu s využitím půd pro funkci lesa a pro situování krajinné zeleně jedním ze základních využití nezastavitelných či omezeně zastavitelných ploch celého řešeného prostoru i jeho okolí. Řešení obsažené v návrhu územního plánu vycházelo z informací o zemědělském půdním fondu v KN, a ze stávajícího využívání orné půdy.

Celkově je území pokryto půdami I. třídy cca 26,9 %, II. třídy cca 30,4 %, III. třídy cca 13,2 %, IV. třídy cca 6,2 %, V. třídy cca 1,3 %. Aby případná navrhovaná nová zástavba, pokud možno nezasahovala do chráněných bonit kvalitních zemědělských půd, byla zjištěna data o zemědělském půdním fondu (ZPF):

4 % území (35 ha) připadá na černozemě (jižně až západně od sídla), 57 % (488 ha) potom na hnědozemě. Většina sídla a další fragmenty zemědělské půdy (celkem 9 % území) připadá na rendziny, tj. relativně málo úrodné půdy v porovnání s převažujícím půdním pokryvem v řešeném území. Posledním významným typem půd v území jsou hnědé půdy, které představují 6,2 % rozlohy. Nivní půdy nejsou v území běžné, jejich fragmenty nalezneme pouze v údolí Pšovky a jihozápadně od sídla.

Nižší kvalita půd je typická pro svažitéjší partie, především ve směru k údolí Pšovky a v blízkosti jejich postranních údolí. Samotné sídlo je situováno na půdách III. třídy ochrany, menší část i na kvalitnějších půdách. Totéž platí i pro blízké okolí. V návrhu územního plánu bude prověřena možnost umístění rozvojových ploch v souladu se zákonem o ochraně ZPF pouze v místech s méně kvalitními půdami, pokud bude zjištěna potřeba nových zastavitelných ploch.

V řešeném území nebyly zjištěny investice do zemědělské půdy (meliorace), ať již odvodňovací, závlahové či půdoochranné.

Komplexní pozemkové úpravy byly do katastru nemovitostí zapsány v červenci 2013.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond bylo zpracováno v návrhu územního plánu dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR, Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP a Ústavu územního rozvoje ze srpna 2013.

Zábor ZPF se řídí zejména těmito zásadami:

- v zastavěných územích se nevyhodnocuje zábor lokality do 2000 m<sup>2</sup>.
- zábor pro územní rezervy se nevyhodnocuje.
- zastavitelné plochy vymezené územním plánem se vyhodnocují celé jako zábor ZPF, tj. včetně nezastavěných částí budoucích stavebních pozemků, doprovodné zeleně, komunikací atd.
- plochy pro bydlení se v zastavěném území nevyhodnocují.
- u ploch smíšených (§ 8 a § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění) je v zastavěném území z hlediska záboru ZPF a jeho vyhodnocení rozhodující hlavní funkce.

- v případě záboru ZPF ve prospěch PUPFL nebo vodních ploch se zábor vyhodnocuje.
- v případě CHLÚ jehož využití se v době platnosti územního plánu nepředpokládá, vyznačí se v koordinačním výkrese hranice dobývacího prostoru, ale toto území se do záboru ZPF nezahrnuje.
- pokud je v územním plánu navržena plocha těžby dle § 18 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění, zábor pro tuto plochu se vyhodnocuje včetně předpokládané cílové rekultivace.
- zábor pro ÚSES se nevyhodnocuje.
- zábor koridoru pro umístění dopravní infrastruktury se vyhodnocuje včetně náspů, zářezů, příkopů apod.

Zábory ZPF jsou v řešeném území dle výše uvedených zásad metodického pokynu navrženy tyto:

Pro rozšíření ploch bydlení individuálního v rodinných domech venkovského typu: cca 1,58 ha. Pro stavby veřejné infrastruktury cca 0,43 ha. Konkrétní podrobné výměry lokalit záborů jsou obsaženy v tabulce 5.1. a výkresu 4.3. Celkový rozsah záborů ZPF: cca 2,10 ha (oproti 4,38 ha v územním plánu pro druhé veřejné projednání a oproti 2,44 ha v územním plánu pro první veřejné projednávání) z celkové rozlohy řešeného území cca 862 ha (8,62 km<sup>2</sup>), přičemž z výměry 2,10 ha je pro zvýšení přírodního potenciálu a stability krajiny (nezastavitelná plocha navržená k situování krajinné zeleně) navrženo dle metodického pokynu věnovat cca 0,09 ha. Zábory nejsou vyčísleny v případech, kdy se existující porosty dřevin již v minulosti na zemědělský půdní fond rozšířily.

Návrh ploch s rozdílným způsobem využití předpokládá zásahy do stávajících ploch zemědělského půdního fondu o rozsahu 0,24 %, respektive pro zastavění BV 0,18 % celkové výměry katastru Nebužely (862 ha).

V návrhu územního plánu pro třetí veřejné projednání byly zábory zemědělského půdního fondu sníženy o ty plochy, které byly dříve navrhovány jako zastavitelné a byly z územního plánu vypuštěny, nebo změněny na územní rezervy. Tím byly respektovány pokyny Krajského úřadu Středočeského kraje, který vyloučil významné rozšiřování sídla a zábory některých půd II. třídy ochrany. Zábory půdy I. třídy ochrany nejsou v územním plánu navrženy, zábory II. třídy ochrany pouze o rozloze 0,20 ha, ty jsou odůvodněny (viz text níže) a Krajským úřadem byly již v předchozím projednávání územního plánu akceptovány.

Zábory ZPF jsou obsaženy ve výkresu 4.3 předpokládaných záborů půdního fondu. K výkresu je zpracována tabulka 5.1., která je přílohou odůvodnění.

### ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů (bod 2.6 přílohy č. 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb.):

Zábory zemědělské půdy jsou v řešeném území navrženy zejména pro plochy doplňující logické tvary zastavěného území, přičemž se jedná jednak o plochy zástavby připuštěné již předchozím územním plánem (například pozemky jihozápadně situovaného svahu již obklopené realizovanou zástavbou, vedené dle KN jako zahrada, označené v návrhu územního plánu pro třetí veřejné projednání Z8 až Z10, nevedené v I. ani II. třídě ochrany ZPF), jednak o plochy po okraji zastavěného území. Zábory navrženy v územním plánu byly v průběhu jeho projednávání (společné jednání a tři veřejná projednávání) měněny, a pokaždé přečíslovány. V územním plánu pro třetí veřejné projednání byly lokality záborů přečíslovány, níže jsou uvedena nová čísla.

Zábor plocha Z1 je odůvodněn potřebou rozšíření veřejného prostranství s pozemní komunikací o izolační doprovodný pás zeleně. Jedná se o doplnění zeleně po obvodu sídla podél komunikace zpřístupňující zastavěné území obce a umožňující jeho přestavbu. V koordinovaném stanovisku KUSK k územnímu plánu byl zábor připuštěn. Jedná se o navržené stromořadí, případně i spojitý pás stromů a keřů lemující severní okraj vozovky vedený podél příkopu. Pás je zdůvodněn potřebou pohledového uzavření při příjezdu do sídla, tj. potřebou zajištění kompozičního a estetického vjemu a rovněž jako větrolamu.

Zábor Z2 až Z4 je navržen pro logické doplnění tvaru obce - pro doplnění tvaru plochy pro bydlení, plochy občanského vybavení a pro potvrzení stávající vyježděné obslužné komunikace až ke komunikaci III. třídy č. 27316 v souvislosti s doplněním okolních existujících ploch občanské vybavenosti k zajištění jejich lepší funkčnosti. Krajský úřad připustil zábor půdy II. třídy ochrany z důvodu logického zarovnání tvaru obce i potvrzení současného stavu užívání, zejména pro občanskou vybavenost. Výměrou je zábor nepodstatný.

Zábor Z5 je navržen pro situování jednoho objektu pro bydlení doplňujícího proluku v existující zástavbě podél místní pozemní komunikace. Nejedná se o zákonem chráněnou bonitu.

Zábor Z6 je stanoven pro zvětšení plochy TI – pro rozšíření čistírny odpadních vod a hospodaření se srážkovými vodami. Nejedná se o zákonem chráněnou bonitu a důvodem je nezbytné nakládání a hospodaření s vodami, významné pro další rozvoj obce.

Zábor Z7 je navržen v místě stávající užívané pozemní komunikace, přičemž je pozemek veden v KN jako zahrada, vlastnictví Obec Nebužely. V záboru je obsaženo rozšíření pozemku na šíři veřejného prostranství 8 m, předepsaného pro situování pozemní komunikace zpřístupňující lokality rodinných domů. Nejedná se o zábor chráněných půd.

Ostatní zábory Z8 až Z11 jsou navrženy pro rodinnou zástavbu a plochy místních komunikací, které tuto zástavbu zpřístupňují. Nejedná se o zábory chráněných bonit, jsou to pozemky tvořící větší proluku – prostor v zastavěném území, jejichž zástavby ucelí tvar obce a zastavěného území. Jedná se o lokalitu rodinných domů na jihozápadním svahu sídla obsaženou již v předchozím územním plánu a dosud nerealizovanou, a o jeden pozemek na okraji zástavby.

V prvcích ÚSES se zábory nenavrhují.

V řešeném území se nachází evidované ložisko cihlářské suroviny, jehož využívání (těžba) se v době platnosti územního plánu nepředpokládá. Toto území, jehož pozemky jsou vedeny převážně v I. třídě bonity, není do záborů ZPF zahrnuto; pokud již z plochy nebyla ornice odstraněna a území těženo, zůstává v ploše OP, a nestanovuje se funkční využití umožňující další rozšíření těžby. Pokud došlo k vytěžení, navrhuje se rekultivace, tj. obnova těžbou poškozené krajiny, včetně obnovy půdního fondu k opětovnému zemědělskému využití vytěženého území na místech k tomu vhodných. Plocha těžby nerostů ve smyslu § 18 vyhlášky č. 501/2006 v platném znění není v souladu se zadáním v Územním plánu Nebužely navržena a obsažena.

## **E. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VYHODNOCENÍ VE VZTAHU K UDRŽITELNÉMU ROZVOJI ÚZEMÍ**

### **E.1. ÚVODNÍ ÚDAJE A VSTUPY**

Obec Nebužely se nachází uprostřed rozsáhlé morfologicky rozmanité krajiny polností a lesních porostů, s malou koncentrací drobných venkovských sídel, výměra katastru čítá přes 860 ha, a současný počet obyvatel se pohybuje kolem 430 osob (0,5 osoby/ha). Obec je příkladem prostorově samostatného venkovského sídla bez centrálního veřejného prostranství v těžišti zástavby a souměrného urbanistického půdorysu, který byl negativně poznamenán nevyváženým a urbanisticky neusměrňovaným postupným prostorovým narůstáním směrem jihovýchodním k zastávce železnice.

Obec Nebužely je ovlivněna z hlediska možnosti rozvoje morfologií terénu, ale zejména existencí stabilizované stávající komunikace II. třídy a železnice, které uzavírají rozvoj zástavby směrem východním, a dále je obklopena, a tedy pro rozvoj omezena (směrem jihozápadním a severovýchodním) I. a II. třídami zemědělské půdy, chráněné zákonem o ochraně ZPF, jejichž zábor lze navrhnout a odůvodnit pouze veřejným zájmem výrazně převyšujícím záměr ochrany této půdy. Kromě uvedeného je rozvoj významně regulován, zejména směrem západním, existencí obce v chráněné krajinné oblasti a přítomnosti přírodních a krajinných hodnot.

Vyjma uvedených důvodů je rozvoj dále diktován nadřazenou územně plánovací dokumentací, vyžadující využití zastavěných ploch před zábory zemědělské půdy na nových nezastavěných plochách, a vyžadující preferovat přestavbu nevyužitých areálů a brownfields. Kromě jmenovaných důvodů je koncepce pouze nevýznamného zvýšení počtu obyvatel potvrzena demografickou studií, nepředpokládající rozvoj sídla; předpokládaný možný nárůst lze pokrýt uvnitř zastavěného území obce.

Z výše uvedeného jednoznačně vyplynula koncepce přijatého řešení směřovat územní plán k zvýšení kvality a vhodnějšího využití zastavěného území před návrhem nových zastavitelných ploch. Nové zastavitelné plochy byly prosazeny vlastníky v námitkách, vznesených při veřejném projednávání, které byly přijaty obcí a pořizovatelem.

#### **E.1.1. DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Dosud platný Územní plán Nebužely byl schválen k roku 2001, tedy před 18 lety.

V roce 2006 vstoupil v platnost nový zákon, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a nové prováděcí vyhlášky k tomuto stavebnímu zákonu, zejména vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, dnes ve znění pozdějších změn a doplňků. Tyto právní dokumenty stanovily nový odlišný obsah, rozsah a způsob projednávání územních plánů, než tomu bylo do té doby. Nový stavební zákon v § 188 odst. 1. stanovil, že územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru schválenou před 1. lednem

2007, tedy i územní plán Nebužely, lze do 31. 12. 2020 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbude platnosti.

Od roku 2001, kdy byl územní plán zpracován, se území a podmínky v něm vyvíjely, některé plochy zůstaly nevyužity a jsou v neutěšeném stavu. S ohledem na jiný požadovaný obsah a rozsah územního plánu, nové technologie jeho zpracování a potřebu prověřit koncepci dalšího vývoje s ohledem na aktuální potřeby obce, stanovení cílů k dosažení lepšího využití a vzhledu vnitřního prostoru obce a prověření dalšího vývoje území i sídla z hlediska cílů a úkolů územního plánování stanovených nadřazenou dokumentací, bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu.

### **E.1.2. HLAVNÍ CÍLE A JEJICH PLNĚNÍ**

Obecně je hlavním cílem územního plánu obce Nebužely vytvořit moderní digitálně zpracovaný územní plán obsahem a rozsahem odpovídající stavebnímu zákonu č. 183/2006 Sb. v platném znění a návazným prováděcím vyhláškám č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. v platném znění, a to tak, aby tento územní plán mohl sloužit po schválení k usměrňování rozvoje území, mj. rovněž k zvyšování kvality života obyvatel, kvality životního prostředí, přírody a krajiny a v neposlední řadě k situování potřebných veřejných prostranství a staveb občanské vybavenosti.

Základní koncepce územního plánu je založena na vytváření předpokladů pro posilování harmonického vztahu mezi sídlem a krajinou, a významu veřejných prostranství se zelení uvnitř sídla. Pro udržitelný rozvoj je důležité stabilizovat velikost sídla vymezením optimálního rozsahu kvalitních ploch pro rodinné bydlení venkovského charakteru, zajištění odpovídající veřejné infrastruktury a přiměřených ploch pro ekonomické aktivity, to vše v kontextu polohy v mimořádně hodnotném přírodním prostředí CHKO Kokořínsko – Máchův kraj.

Hlavním cílem územního plánování v řešeném území je hospodárněji využít stávající zastavěné území obce pro obytnou a smíšenou obytnou zástavbu a občanskou vybavenost s možností obživy v místě bydliště, zamezit rozrůstání zástavby, připustit pouze umírněný demografický rozvoj sídla, a to pro trvalé bydlení umožňující spokojený způsob života. Důraz je kladen na zvýšení kvality a ekonomické využití zastavěného vnitřního území obce. Důraz je kladen na zlepšení kvality a atraktivity krajiny a přírody, snížení deficitu zeleně v plochách zemědělské krajiny, zvýšení podílu dřevinných porostů, na uchování celistvosti neporušené krajiny.

Z hlediska stávajícího funkčního a prostorového využití území se v řešeném území nacházejí plochy, jejichž využití je třeba zásadně změnit. Jedná se plochy a stavby v zastavěném území, které jsou vážnou funkční a estetickou závadou, o devastované nebo zanedbané plochy, funkčně nevhodně nebo nevhodně užívané, nebo i opuštěné. Plochy nutno regenerovat nebo transformovat a nově smysluplně využít, stavby opuštěné nebo nevyužité odstranit ve prospěch nové stavebně a esteticky kvalitní a funkčně potřebné zástavby.

Územní plán Nebužely bude sledovat stanovením regulativů funkčního uspořádání hlavní funkce sídla – bydlení, a možnost vzniku nových různorodých pracovních příležitostí a vybavenosti, které mohou snížit potřebu či četnost cestování, a dále bude navrhopvat nápravu negativních jevů - odstranění brownfields a znehodnocení krajiny těžbou cihlářských hlín, jakož i navrhopvat ochranu existujících historických kulturních hodnot a zvyšování estetických hodnot sídla i krajiny.

V prostoru opuštěného a rozpadlého zemědělského areálu navrhne územní plán vybudování základní občanské vybavenosti obce v kombinaci s občanskou vybaveností vyšší, umožňující využít kvality přírody, krajiny, čistého vzduchu a polohy v území školou v přírodě a pro ozdravné pobyty dětí zejména z městského prostředí. Pozemky nejsou vedeny v půdním fondu a jsou v majetku státu s příslušností hospodaření svěřenou Státnímu pozemkovému úřadu, který pozemky za tímto účelem může převést do vlastnictví obce.

### **E.1.3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Řešené území patří po správní stránce do Středočeského kraje, okres Mělník. Pro obec Nebužely je obcí s rozšířenou působností a pověřenou obcí pro výkon státní správy Město Mělník (odbor výstavby a rozvoje). Řešené území tvoří jedno katastrální území – k. ú. Nebužely (701866) o výměře cca 8,62 km<sup>2</sup> (862 ha), hranice řešeného území jsou totožné s ohraničením tohoto katastru. Katastrální území Nebužely sousedí s katastrem Střemy, Vysoká u Mělníka, Kanina, Velký Újezd u Chorušic, Živonín, a Jenichov.

### **E.1.4. VYMEZENÍ ÚZEMÍ ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**

Území širších vztahů je dáno potřebou zobrazení rozsahu prostoru pro dokumentování urbanistických vazeb

- funkčních a prostorových vztahů k ostatním okolním sídlům, pro zobrazení nadřazených dopravních vztahů a tras nadřazených sítí technické infrastruktury, a pro grafické vyjádření morfologických, přírodních a krajinných daností a systémů.

Jako širší řešené území (území pro zobrazení širších vztahů a návazností) je možno uvažovat řešené správní území obce Nebužely rozšířené o katastry sousedních obcí a obsažení vazby na město Mělník.

Řešené území se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Mělník. Morfologicky je situováno na rozhraní Ralské pahorkatiny situované severozápadně od řešeného území, a Jizerské tabule, rozkládající se jihovýchodně od sídla, na okraji území CHKO Kokořínsko – Máchův kraj. Z leteckých fotografií lze pozorovat, že v okolí Nebužel převažuje krajina s menší hustotou osídlení, s větším podílem zemědělsky využívané krajiny před lesními či dřevinnými porosty, které v širším okolí obce vytvářejí převážně doprovodné větve drobnějším vodotečím situovaným v úzkých údolích. Větší podíl souvislých ploch dřevinné zeleně lze očekávat až směrem ke středu chráněné krajinné oblasti Kokořínska.

Do katastru obce spadá výraznější údolí říčky Pšovky, která vytváří v pískovcových horninách Kokořínský důl, hlavní osu východní části chráněné krajinné oblasti. Pšovka je doprovázena komunikací, v dolní části toku též železnici z Mělníka do Mladé Boleslavi, která se nedaleko za Lhotkou u Mělníka odklání a stoupá z údolí směrem východním k obci Nebužely a následně do Mšena. Zatímco Mělník se svými cca 19 tisíci obyvateli je pro obec Nebužely hlavním spádovým městem, Mšeno o tisíce pěti stech obyvatelích je sídlem pro obec méně významným, byť se obec nachází při relativně méně frekventované komunikaci II. třídy (II/273 Mělník - Doksy) cca v polovině vzdálenosti mezi jmenovanými městy (která činí cca 17 km).

Vzájemné urbanistické vazby se sousedními sídly lze tedy shledat z hlediska pokrytí potřeb občanské vybavenosti a pracovních příležitostí, ve kterých sídlo není soběstačné.

V území širších vztahů (vyjma okolí Mělníka) nelze nalézt ani nadřazené trasy technického vybavení. Území je zásobeno elektrickou energií ze sítě 22 kV, trasy plynovodů jsou od řešeného území vzdáleny.

Z výkresové části nadřazené dokumentace Středočeského kraje je ilustrativně patrné, že řešené území je v širším okolí prakticky téměř spojitě obklopeno nadregionálními prvky územního systému ekologické stability, z nichž některé zasahují až do řešeného území, a z nichž lze jmenovat zejména nadregionální biokoridor K17 doprovázející údolí Pšovky (Kokořínský důl), s ochrannou zónou zasahující až do obce Nebužely, který propojuje nadregionální biocentra 41 Kokořínský důl (nezasahuje do řešeného území) a 4 Řepínský důl (do řešeného území zasahuje).

#### **E.1.5. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Hranice zastavěného území Územního plánu Nebužely byla stanovena k datu 1. 9. 2017 v souladu s § 58 stavebního zákona a kontrolována v průběhu pořizování územního plánu až do jeho vydání.

#### **E.1.6. ANALÝZA PRÁVNÍHO STAVU PŘED ZAHÁJENÍM PRACÍ NA NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU, POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Pro území je v platnosti územní plán Nebužely, zpracovaný architektonickým a inženýrským studiem ARCHIKA v lednu 1999, Ing. arch. Kateřina Chrenková. Hlavní výkres je zpracován v měřítku 1:2880 a nepokrývá celý katastr. Územní plán byl schválen v roce 2001. Zpracování územního plánu předcházely průzkumy a rozborů zpracované v únoru 1998 společností IRCHIM, architektonickým a inženýrským studiem, Pod Karlovem 8, Praha 2, Ing. arch. Kateřinou Chrenkovou. Změny tohoto územního plánu nebyly pořizovány.

V roce 2011 byl zpracován geodetickou a projekční kanceláří Geocart CZ, Ing. Iva Rambousková, Návrh komplexních pozemkových úprav v k. ú. Nebužely (s částí k. ú. Kanina, Velký Újezd a Živonín).

O pořízení nového územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Nebužely dne 24. 5. 2011. Pověřeným zastupitelem obce určeným pro spolupráci při pořizování územního plánu byl určen pan starosta Ing. Jan Čermák. Pro zpracování dokumentace zajišťovala obec projektanta.

Doplňující průzkumy a rozborů pro zpracování nového územního plánu byly zhotoveny společností U-24, s.r.o., Perucká 11 a, 120 00 Praha 2, Mgr. Davidem Třešňákem a Mgr. Petrem Kolouškem, v dubnu 2015.

Zadání nového Územního plánu Nebužely bylo zpracováno pořizovatelem, Městským úřadem Mělník, odborem výstavby a rozvoje, úřadem územního plánování, Náměstí Míru 51, 276 01 Mělník, Ing. Slavomírem Veckem, v květnu 2015. Návrh zadání byl projednáván od 2. 12. 2015. Zastupitelstvo obce schválilo zadání 14. 1. 2016. Prvý zvolený zhotovitel územního plánu projektant Mgr. Třešňák nepředal návrh, a tak obec zajistila nového projektanta Ing. arch.

Myšku, společnost United Architect Studio, s. r. o.

Ke zpracování nového územního plánu byly využity mj. výše jmenované materiály – doplňující průzkumy a rozборы, a aktuální územně analytické podklady (ÚAP) z roku 2014, a dále byl proveden průzkum na místě novým zhotovitelem územního plánu (společnost United Architect Studio, s.r.o.).

Společné jednání k návrhu Územního plánu Nebužely se konalo 7. 2. 2018. Doručené požadavky na úpravu návrhu územního plánu byly do územního plánu zapracovány a vypořádány.

Dne 12.3.2018 byla Krajskému úřadu Středočeského kraje zaslána dokumentace a kopie připomínek a stanovisek k posouzení dle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Ve stanovisku č.j. 045098/2018/KUSK došlém dne 20.4.2018 bylo požadováno odstranit nedostatky. Návrh byl doplněn a ve stanovisku č.j. 086748/2018/KUSK je již konstatováno, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu. Od 11. 7. 2018 do 20. 8. 2018 byl zveřejněn návrh územního plánu. Veřejné projednání se konalo 13. 8. 2018 v obci Nebužely.

V termínu určeném k podání stanovisek, připomínek a námitek byly uplatněny zejména námítky vlastníků pozemků, které nebyly zahrnuty do zastavitelných ploch dle jejich představ a předchozích požadavků, případně námítky vlastníků, jejichž pozemky byly dlouhé období určeny k zastavění, a využity k nové zástavbě dle dosud platného územního plánu nebyly. Pověřený zastupitel obce a pořizovatel rozhodli o tom, že se námítkám vlastníků vyhová, a konstatovali, že vyhovění však vyvolá přepracování návrhu územního plánu, a v souladu se stavebním zákonem vyvolá druhé (opakované) veřejné projednání.

Návrh Územního plánu Nebužely k druhému veřejnému projednání přepracovaný dle akceptovaných námitek vlastníků pozemků byl vyhotoven v březnu 2019. Opakované druhé veřejné projednání se konalo 20. 5. 2019 v obci Nebužely. V termínu určeném k podání stanovisek, připomínek a námitek vydal mj. nesouhlasná stanoviska Krajský úřad Středočeského kraje s požadavkem snížit navrhovaný rozsah zastavitelných ploch a počet obyvatel tak, aby odpovídal požadavkům nadřazené územně plánovací dokumentace, reálnému vývoji sídla a skutečnosti, že se jedná o nerozvojové území s rozsáhlým nevyužitým nebo extenzivně využitým zastavěným, vhodným k přestavbě. Vyžádal odůvodnění, které by zmenšený podíl zastavitelných ploch obhájilo.

Na základě tohoto stanoviska a následné konzultace na KUSK byl zpracován návrh územního plánu ke třetímu veřejnému projednání, ve kterém byla vypořádána stanoviska dotčených orgánů a námítky vznesené v rámci druhého projednání. Návrh pro třetí projednání byl upraven dle požadavku KUSK a zastavitelné plochy byly redukovány. Návrh územního plánu ke třetímu veřejnému projednání byl vyhotoven v březnu 2020, poté ještě dle požadavků Obce Nebužely upraven v dubnu 2020.

Třetí veřejné projednání návrhu územního plánu proběhlo 29. 6.2020 v obci Nebužely.

V termínu určeném k podání stanovisek, připomínek a námitek bylo doručeno stanovisko Městského úřadu Mělník, odboru životního prostředí a zemědělství, s nesouhlasem k návrhu zavázení vytěženého prostoru cihelny, které bylo v rozporu s požadavkem vlastníků a předchozích rozhodnutí o rekultivacích. Způsob řešení byl dojednáán s dotčeným orgánem tak, že podrobnosti o způsobu rekultivace budou z návrhu územního plánu vypuštěny.

Dále byly uplatněny zejména námítky vlastníků pozemků, které nebyly zahrnuty do zastavitelných ploch dle jejich představ a předchozích požadavků, případně námítky vlastníků, jejichž pozemky byly dlouhé období určeny k zastavění, a využity k nové zástavbě dle dosud platného územního plánu nebyly.

Pořizovatel vyhodnotil uplatněné námítky, zpracoval ke dni 16. 7. 2020 návrh rozhodnutí o námítkách, návrh předložil dotčeným orgánům státní správy včetně Krajského úřadu Středočeského kraje, a vzhledem k tomu, že neobdržel záporná stanoviska, předložil dne 24. 8. 2020 zastupitelstvu obce návrh na vydání územního plánu.

Zhotovitel zapracoval dle pokynů pořizovatele řešení námitek do územního plánu, a podrobněji odůvodnil zamítnuté námítky. Čistopis územního plánu připravil k vydání v 11/2020.

#### **E.1.7. ÚČAST VEŘEJNOSTI NA TVORBĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘED ZAHÁJENÍM PRACÍ NA JEHO NÁVRHU**

V roce 2012 proběhla formou dotazníku komunikace Obecního úřadu s veřejností o námětech ke zpracování nového územního plánu. Náměty byly hodnoceny pořizovatelem a k dispozici při tvorbě nového územního plánu, konfrontovány s požadavky platných nadřazených územně plánovacích dokumentů, schváleného Zadání, limitů v území, a z toho stanoveného návrhu celkové koncepce nového územního plánu. Požadavky se týkaly povětšinou změny nezastavitelných pozemků na pozemky stavební. Opětovně se těmito požadavky zabýval i zhotovitel v průběhu vyhodnocování společného jednání. Výsledkem je návrh územního plánu Nebužely k veřejnému projednání. Veřejnosti a oprávněným bylo umožněno uplatnit připomínky a námítky dle § 52 odst. (2) a (3) stavebního zákona. Protože některé



požadavky vlastníků zhotovitel ve spolupráci s pověřeným zastupitelem vyhodnotil jako odporující koncepci, Zadání, nadřazené územně plánovací dokumentaci nebo zákonným ustanovením, řadě žádostí nebylo vyhověno, a vlastníci těchto pozemků podali k prvnímu veřejnému projednání v souladu se stavebním zákonem námítky. Rozhodnutí o námítkách vedlo k vyhotovení druhého návrhu územního plánu a druhého veřejného projednávání územního plánu. Uplatnění námitek a jejich akceptování významně ovlivnilo dosavadní koncepci nového územního plánu, neboť zvýšilo rozsah zastavitelných ploch a záborů půd v nerozvojové oblasti, byť existuje rozlohou významně nevhodně využívané zastavěné území určené k přestavbě, což vyvolává i potřebu rozšíření či intenzifikace čistírny odpadních vod, investice do hospodaření se srážkovými vodami i rozšíření kapacit školství. Po zásahu Krajského úřadu Středočeského kraje byl zpracován návrh k třetímu veřejnému projednání, který rozsah zastavitelných ploch opět snížil a některé pozemky převedl do územních rezerv.

## E.2. URBANISTICKÁ HISTORIE SÍDLA A RESPEKTOVÁNÍ HISTORICKÝCH HODNOT

### E.2.1. HISTORICKÝ URBANISTICKÝ VÝVOJ NEBUŽEL

Historický vývoj osídlení oblasti je vždy třeba odvozovat ze základních prvotních potřeb obyvatel, kterými v řešeném území a jeho okolí byla v prvopočátku jistě potřeba blízkého stálého zdroje vody a potřeba vhodného terénu, umožňujícího založení sídla s možností snadného vybudování kvalitní obrany proti útokům nepřátel. K těmto potřebám lze jmenovat i potřebu úrodných a v rovinném terénu dobře dostupných polností i lesnatých údolí poskytujících otop a možnost obživy lovem zvěře.

V daném případě se jedná o jedinečně zvolenou polohu sídla mezi úrodnou náhorní rovinou, výhodnou pro tehdejší způsob zemědělské rostlinné výroby na východě, a lesnatými údolními západně od sídla, na relativně v území ojedinělém jižním slunném svahu chráněném proti převládajícím větrům, na vyvýšenině umožňující rozhled a obranu, u pramene pitné vody. Objekty byly v historicky nejstarší části uskupeny kolem podélné ulicové návsi jakožto centrálního prostoru s kostelem na nejvyšším místě, přičemž rovinatější terén podél okrajů veřejného prostranství byl osazen většími stavbami, statky, jižní svah s obtížnějším situováním větších staveb, byl pokryt skromnějšími drobnějšími domky méně majetných obyvatel. Lze předpokládat, že zdroj vody – pramen drobné vodoteče, mohl být v minulosti vydatnější a pramenná voda zachycována ve vodní nádrži situované na návsi, kde sloužila pro obyvatele, pro napájení dobytka i pro hasební účely.

Při severovýchodní straně návsi zřejmě existoval původní dvorec, později i statky s rozlehlejšími hospodářskými celky a budovami stodol, za kterými byly pásy polností. Pro povozy tažené dobyt看em a naložené zemědělskými rostlinnými produkty to byla výhodná situace. V daném případě obce Nebužely byla návěs kolem původní historické zástavby podlouhlého tvaru, avšak nikoliv úzkého, tvořeného pouze komunikací, ale poněkud širšího volnějšího tvaru, do kterého se vklínila prostorově významná stavba kostela tehdy situovaného v centrální části obce.

Z historických map lze vysledovat, že z Kokořínského dolu, kterým vedla významnější údolní cesta, odbočovala a vedla původní cesta k obci jeho bočním údolím k severozápadnímu kraji obce, kde vstupovala do návsi, nikoliv, jak tomu je dnes, kdy silnice opisuje údolnicí delší trasu a vstupuje do obce ze severovýchodu. Vznik obce v prostoru, který není položen přímo v cestě z Mělníka na Mšeno, lze vysvětlit tak, že tato cesta v době vzniku sídla neexistovala, nebo nebyla takového významu, či převážil význam polohy sídla a cesta jím procházela okrajově, byť musela překonávat výškový rozdíl, aby na výšinnou polohu vystoupala. Z morfologie terénu sice lze vyčíst, že obec je založena na mírném návrší, ovšem výhoda tohoto návrší z pohledu obranného by musela být podpořena hradbami.

Za zmínku při studiu a úvahách o prostorové kompozici a prostorotvorných faktorech vzniku sídla stojí, že historický urbanistický půdorys, vznikl při rovinné cestě jakožto ose a hlavnímu prostoru sídla před zdrojem pitné vody (nádrží), kolem kterého (kterých) se v minulosti centrálně seskupovaly stavby z důvodu hasebních při častých požárech, z důvodu potřeby zásoby vody pro člověka i dobytek, a pro praní i koupání. Morfologie terénu po vystoupení z údolí byla silným sídlotvorným prvkem, možná však, že v historické době pramen vyvěral výše ve svahu, než je tomu dnes (mohl být případně i vydatnější), a byl tedy centrálnímu prostoru obce blíže. V okolní náhorní krajině bylo z hlediska výskytu vydatnějších pramenů či tekoucí vody málo příležitostí k zakládání obcí jakožto základní jednotky kolonizace území. Nezapomeňme také ani na tu skutečnost, že obec zůstala v blízkosti údolních lesních porostů, a nehledala východnější vzdálenější polohu (byť by tomu vzdálenosti okolních sídel nebránily), neboť zalesněné údolí a jeho okolí bylo zdrojem potravy – lesní zvěře, a naši předkové věděli, že budou odlesňovat rovinné úrodné lány, nikoliv údolí a strmější svahy kolem něj. Hlavním motivem, že nebyla obec situována východněji, však mohla být tak jako tak přítomnost k životu nezbytného pramenu vody v místě, kde bylo situováno původní historické jádro zástavby (zřejmě poblíž původního centra s kostelem sv. Jiljí).

Zda se obec postupně měnila ve svém vývoji v průběhu věků či byla částečně či zcela produktem doby významného zvýšení počtu obyvatel, období prvých vynálezů využívajících vodní sílu, tedy produktem částečné či úplné venkovské kolonizace, není s ohledem na účel tohoto textu významné, prvně zmíněná byla obec v roce 1227, což je v Evropě doba velké kolonizace spojené s promyšleným zakládáním nových vesnic.

Je evidentní, že prvotní urbanisticky čistý a čitelný prostor sídla vzniknul podél cesty z Kokořínského dolu v místě, kde vystoupala a dosáhla plošiny, a poté ústila u křižovatky do cesty vedoucí z Mělníka směrem na Mšeno. Kostel byl situován uprostřed půdorysu, a byl obklopen statky v rovinné poloze, a domky zemědělců – obyvatel zaměstnaných na statcích, které byly situovány do jihozápadního svahu. Cesty a jejich křižovatka a okolní rovinatější terén mohly být spolu s přítomností vodního zdroje druhým motivem k založení sídla a její trvalé existence.

Jak tomu bylo i u dalších sídel, výše uvedená pravděpodobná původní půdorysná kompozice sídla s ulicovou návší, jakožto centrálním prostorem vytvářejícím těžiště života, se postupným rozšiřováním a rozrůstáním zástavby obce i způsobu života změnila, zejména poté, co se zástavba (dnes charakterizovaná jako zástavba novějšího data) počala rozrůstat kolem státní silnice a směrem k železniční trati. Po vzniku železnice, jejíž trasa byla diktována morfologií terénu a ekonomii stavby, tudíž byla sídlům často oddálená, takto změnilo tvar množství obcí a měst, rozvíjejících se podél pěší trasy k zastávce či nádraží. I přes tento fenomén významného urbanizačního jevu výraznější novější důležité nebo dokonce nové centrální veřejné prostranství podél cesty k zastávce Nebužely nevzniklo, a tak původní historický veřejný prostor s kostelem sv. Jiljí uprostřed zůstal jako nejdůležitější, byť již z centra a těžiště zástavby vyosený.

Ještě v historické době prapůvodní cesta obcí pokračovala ke křižovatce a dále směrem severovýchodním k okraji obce, kde byl posléze na okraji sídla, ale rovněž ve vyvýšené poloze, situován další kostel – evangelický a hřbitov. Veřejné prostory kolem této stavby však nedosáhly takové důležitosti a rozměrů, aby vytvořily náves nebo širší veřejné prostranství.

Do půdorysného tvaru obce se propsala novější obytná zástavba vznikající převážně v první polovině minulého století, situovaná mezi starší částí obce a silnicí II/273, která se vyznačuje obvyklými znaky té doby – geometricky, pokud možno pravouhle uspořádanou uliční sítí a převážně obdélných pozemků pro zástavbu venkovskými rodinnými domy. Prostorový vjem sídla zejména z nejnámennějších pohledů na sídlo bohužel poznamenal v druhé polovině minulého století vznik několika bytových domů nepříznivě umístěných v pohledově exponované poloze, z doby, kdy pojem estetika vzhledu sídla, a navázání na historické tradice a formy zástavby nebylo zřejmě ani vzdělaným osobám příliš známými a ctěnými pojmy.

Územní plán Nebužely z roku 2000 navrhoval nové plochy pro rodinné domy při jihozápadním okraji obce a při cestě do Kokořínského dolu, zástavba však nebyla realizována. Návrh nového územního plánu preferuje před zabíráním zemědělské půdy pro novou obytnou výstavbu přestavbu devastovaných a extenzivně využitých či nevyužitých území uvnitř zastavěného území (brownfields).

Návrh územního plánu Nebužely směřuje k tomu, aby obec získala jistou prestiž a stala se oblíbeným místem pro bydlení stávajících obyvatel, dokonce i aby se stala obcí, do které by lidé měli zájem a snahu se přistěhovat a trvalé bydliště si zde vybudovat. Přestavba a kvalitní využití zastavěných území je prvním krokem k tomuto cíli. Vznik kvalitních veřejných prostranství, který je s tímto cílem spojený, by měl k tomuto stavu rovněž směřovat a mít rovněž příznivý dopad na sociální strukturu a složení obyvatelstva. Změny by měly směřovat k tomu, aby se obec mohla postupně stát srovnatelnou s obcemi venkova vyspělejší, kultivovanější i disciplinovanější evropské civilizace s esteticky vyspělejším vnímáním urbanizovaných prostorů i krajiny a zájmem o jejich tvorbu, zachování, údržbu a ochranu.

Návrh územního plánu Nebužely rovněž směřuje k tomu, aby v místech brownfields po dřívějších zrušených zemědělských stavbách obec získala pozemky pro základní a vyšší občanskou vybavenost nabízející polohu ve vysoce kvalitní poloze z hlediska kvality přírody, krajiny a čistoty ovzduší.

### VÝZNAMNÁ STAVBA V OBCI - KOSTEL SV. JILJÍ

Římskokatolický farní kostel sv. Jiljí, který je dnes nemovitou barokní sakrální kulturní památkou, patří ke skupině nejstarších kostelů v regionu, které dal postavit v druhé polovině 10. století kníže Boleslav II. První písemná zmínka o kostelu je z roku 1384, kdy byl nebuželský kostel farním kostelem. V důsledku třicetileté války nebuželská farnost zanikla a byla obnovena až roku 1674. V roce 1735 byl postaven současný kostel na místě středověkého předchůdce. Kostel byl přestavěn v roce 1861 - 1862. V této době byl také kostel nově zaklenut.

V okolí předmětného kostela je situována socha sv. Jana Nepomuckého z roku 1884, která je dílem A. Procházky z Prahy.

V okolí kostela sv. Jiljí je rovněž situován starý hřbitov.

**VÝZNAMNÁ STAVBA V OBCI – KOSTEL ČESKOBRASTRSKÉ CÍRKVE EVANGELICKÉ**

Novorománský, původně barokní kostel, který je dnes rovněž nemovitou sakrální kulturní památkou, je situován v areálu, jehož součástí je patrová fara, objekt márnice, a ohradní zeď s branami. Jádru kostela je barokní z let 1785 – 1786, v roce 1864 byla přistavěna novorománská věž a průčelí. Kostel je v urbanisticky méně výrazné poloze, kterou nelze posílit, například vytvořením významnějšího otevřeného veřejného předprostoru – náměstí před jeho průčelím.

**E.2.2. OCHRANA PAMÁTEK**

Z hlediska archeologické památkové péče jsou v řešeném území vedena dvě ÚAN (území archeologických nálezů). Jádru sídla v okolí kostela sv. Jiljí – II. kategorie, a lokalita Bouňov (bývalé pole V. Růžičky č. p. 18) – I. kategorie. Při zemních pracích je vždy (i ve zbylém území) nutno postupovat v souladu se zákonem o státní památkové péči (zákon č. 20/1987 Sb.).

Řešený prostor ani jeho dílčí část není památkovou rezervací, památkovou zónou, krajinnou památkovou zónou. V území se nenacházejí nemovité národní kulturní památky či soubory nebo památky UNESCO.

Na řešeném území se nacházejí tyto chráněné nemovité kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky Národního památkového ústavu, Valdštejnské náměstí 3, 118 01 Praha 1:

nalezeny: 3 zápisy: Středočeský kraj, okres Mělník, sídelní útvar (město – ves - část obce): Nebužely, k. ú. Nebužely:

číslo rejstříku	Památka	poznámka, umístění	IdReg
22081/2-1387	kostel českobratrské církve evangelické	památkou od 3. 5. 1958	133010
	- fara č. p. 61, ohradní zeď	č. parc. 14/1 st.	
	- kostel, ohradní zeď	č. parc. 15 st.	
	- ohradní zeď	č. parc. 8 pp.	
	- hřbitov, márnice, ohradní zeď	č. parc. 9 pp.	
16507/2-1386	kostel sv. Jiljí	památkou od 3. 5. 1958	127064
	- kostel	č. parc. 25 st.	
	- hřbitov, ohradní zeď	č. parc. 28/1 pp.	
	- socha sv. Jana Nepomuckého,	č. parc. 1918/1 pp. (pozemek bez ochrany)	
36801/2-3819	vodní mlýn Kroužek, č. p. 3	u Pšovky v Kokořínském dole, památkou od 3. 5. 1958	148685
	- mlýnice, ohradní zeď	č. parc. 70 st.	
	- hospodářská budova	č. parc. 71 st.	

Ze západu zasahuje do obce cíp regionu lidové architektury Kokořínsko. Region vyniká typickou roubenou zástavbou, která je nejčastěji datována do 18. století. V řešeném území se takové stavby nedochovaly. Jedinou významnou památkou lidové architektury je mlýn Kroužek v údolí Pšovky (jeden z dvaceti postavených na říčce Pšovce), který je zrekonstruován, udržován a pronajímán jako celek nebo pro ubytování v apartmánu.

Většina objektů v centrální části sídla je staršího data výstavby (celkem 22 % domů v řešeném území se zjištěným datem výstavby je datováno před rok 1919) a technický stav domovního fondu je horší, objekty jsou pouze v menší míře udržovány a opraveny. Řada těchto objektů je klasifikovatelná jako architektonicky významná, pro jejich obnovu je doporučeno zachovat jejich výchozí vnější podobu, popřípadě podmínit zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem. Za architektonicky významný je dále označen objekt vodojemu severovýchodně od obce.

V řešeném území je řada drobných sakrálních staveb – křížků, kapliček, a památník v centru sídla. Územním plánem se zachovávají.

### E.3. VÝCHOZÍ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE A ODŮVODNĚNÍ DOPORUČENÉ VELIKOSTI SÍDLA

Údaje vývoji počtu obyvatelstva, stavebního (bytového) fondu a množství pracovních příležitostí v území jsou významné pro rozhodování o dalším vývoji sídla, zachování udržitelného rozvoje vzhledem ke kvalitě životního prostředí a života obyvatel sídla (zachování dostatku přírodních ploch, lesů, zemědělské půdy, dostatečné pokrytí potřeb veřejné infrastruktury, snižování hybnosti obyvatel za prací a s tím spojené ovlivnění sídla negativními vlivy motorové dopravy apod.).

#### E.3.1. OBYVATELSTVO, DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND, PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI

Historický vývoj počtu obyvatel v obci se mírně vymyká situaci v podobně situovaných územích. V 19. století počet obyvatel stagnoval na úrovni cca 550 obyvatel, což je v souladu se situací na českém venkově té doby, na začátku 20. století se počet obyvatel o dalších přibližně 100 zvýšil. V roce 1932 je uváděno dokonce více než 700 obyvatel. V tomto období vzhledem k industrializaci měst a I. světové válce obvykle počet obyvatel venkova oproti začátku století klesal. Důvody tohoto nesouladu mohou být různorodé – příchod německých obyvatel, atraktivita území pro zemědělce nebo jen výrazná sociální koheze obyvatel, kteří zůstali spjatí s územím, zlepšení zdravotnictví a dalších podmínek, a tedy snížení úmrtnosti a zvýšení porodnosti. Bez podrobnější studie není možné přesně určit příčinu předválečného vývoje. Během 2. světové války počet obyvatel výrazně poklesl a do roku 1980 (krátkodobě došlo na konci 70. let a v 80. letech ke zvýšení počtu obyvatel díky výstavbě bytovek) se pohyboval mezi 450 a 500, aby poté poklesl pod hranici 400. V období po roce 2010 byl zjištěn mírný nárůst, patrně v souvislosti se suburbanizačními procesy (stěhování obyvatel z měst do blízkých a dobře dopravně dostupných venkovských lokalit s příznivým přírodním prostředím i s možností částečného samozásobování). Protože se ale jedná o obec již relativně vzdálenou od běžných „zdrojových“ oblastí, a atraktivnost sídla není významná, je tento nárůst celkově nízký.

Obdobně jako ve zbytku republiky se v souvislosti se společensko-ekonomickými změnami výrazně snížil průměrný počet obyvatel na jeden dům v obci z více než 7 na aktuální 3. Při přepočtu na obydlené bytové jednotky vychází na jednu jednotku 2,8 obyvatele. Lze očekávat stagnaci či další snížení tohoto ukazatele a s ohledem na to stanovit obložnost jednotlivých parcel v návrhu ÚP (2,6 – 2,8 obyvatel). Územní plán počítá záměrně s vyšším údajem – 1 byt 2,5 obyvatele, počet bytů v RD: 2 byty. Je to dáno úvahou dle současné ekonomické situace a úvěrové politiky a dostupnosti bydlení – předpoklad bydlení úplné rodiny s dětmi a se svými rodiči – otec, matka, jedno dítě, dědeček, babička, celkem 5 osob. Pokud by tento počet v zastavitelných plochách nebyl naplněn, bude v počtech rezerva pro případné žádoucí zvýšení kapacit v zastavených nehospodárně využitých částech obce.

Dle statistických údajů SLDB 2011 bylo v roce 2011 celkem 417 obyvatel, z toho 201 mužů a 216 žen. Ve věku 0 – 14 let bylo 69 obyvatel, ve věku 15 – 64 let 296 obyvatel, ve věku 65 a více let 52 obyvatel. Ekonomicky aktivních bylo 182 obyvatel, z toho zaměstnaných 167.

Dle ČSÚ je v současnosti v obci 137 domů, z toho 35 je evidováno bez trvalých obyvatel. 125 domů v obci je rodinných, 7 bytových a 4 ostatní. Dohromady je v obci 197 bytů, z čehož je 149 bytů obydlených. Bytové domy zahrnují přibližně 1/3 všech obydlených bytů.

Počet domů v historickém pohledu postupně rostl (nyní je v obci přibližně dvakrát více domů než v roce 1869), avšak v polovině 20. století byl počet domů srovnatelný s dnešním stavem. Necelá čtvrtina obydlených bytů je výstavbou datována před rok 1920, další čtvrtina do období 1920 – 1970. Poté nastává období největšího rozvoje bydlení, kdy do roku 1980 vznikla téměř třetina všech bytů v obci, především však kvůli výstavbě bytovek. Ještě v další dekádě intenzivní výstavba doznívá. V 90. letech nové domy, resp. byty téměř nepřibývaly, po roce 2000 se však stavební činnost opět poněkud oživila. Kolem poloviny první dekády 21. století bylo postaveno asi 10 nových bytů – výhradně v rodinných domech. V současnosti (2011) je evidováno v obci 102 obydlených domů a 149 obydlených bytů.

V současnosti výstavba opět téměř neprobíhá, což může být do určité míry dáno sociálně ekonomickou situací obyvatelstva a úvěrovou politikou bank, ale i platným územním plánem, který beze změn platí od roku 2000 a nenabízí nové zastavitelné plochy, které by byly ke koupi zájemcům o bydlení v obci, pokud takoví zájemci existují, neboť v zastaveném území ještě proluky k zástavbě existují. Vlastníci takových pozemků nemají ale potřebu stavět nebo pozemky prodat zájemcům o novou výstavbu, či takoví zájemci neexistují, případně nechtějí či nemohou zaplatit tržní cenu volných pozemků.

Výrobní areály jsou ve velmi špatném stavu, lze je označit jako brownfield – čili plochy určené k obnově nebo opětovnému využití. Zejména se jedná o téměř rozpadlý areál zemědělské výroby. V průběhu pořizování územního plánu byly zahájeny opravy a přestavba hlavní budovy v areálu cihelny, jejíž provoz byl již dříve ukončen.

V sídle počet pracovních příležitostí možno počítat řádově pouze v desítkách. Jsou v občanské vybavenosti – školství, obchod, zemědělství, ojedinělé služby. Z počtu 167 zaměstnaných lze odhadovat, že za prací vyjíždí řádově cca 130 osob, do Mělníku cca 40 – 50?(1/3), do Prahy do 30 osob? (1/4). Větší nabídka pracovních příležitostí v místě by zvýšila zájem o bydlení v místě i o vzhled sídla a společenské vztahy.

### E.3.2. ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU ROZVOJE SÍDLA DLE PŘEDPOKLÁDANÉHO DEMOGRAFICKÉHO VÝVOJE

V obci bylo k roku 2016 evidováno 422 obyvatel, k roku 2017 evidováno 430 obyvatel, k roku 2019 evidováno 438 obyvatel. Od roku 2011 (SLBD 417 obyvatel), tj. cca za desetileté období, je evidován nárůst o cca 20 obyvatel.

V posledních přibližně 20 letech (která jsou pro zhodnocení následného vývoje počtu obyvatel podstatná) je trend vývoje počtu obyvatel nestabilní a jeho predikce je poměrně obtížná. Krátká období růstu počtu obyvatel jsou střídána periodami, kdy naopak počet obyvatel klesá. V posledních letech je zaznamenán právě pokles počtu obyvatel. V měřítku posledních dvaceti let počet obyvatel celkově narostl o cca 6 - 7 %, absolutně to činí 26 obyvatel. Podíl na tomto nárůstu má srovnatelně migrace i přirozená měna obyvatel. Stablnější průběh má obvykle přirozený přírůstek, což platí i v případě této obce, přirozený přírůstek/úbytek je zaznamenán v posledních dvaceti letech v rámci jednotek obyvatel. Cílový stav lze u takto malého územního celku velmi obtížně odhadnout, protože situaci mohou ovlivnit různorodé, v současnosti nepůsobící faktory, a i poměrně malá změna počtu obyvatel se procentuálně významně projeví.

Pravděpodobné varianty vývoje jsou dvě. Prvá připouští přírůstek přibližně 50 obyvatel a reflektuje střídavý trend z posledních let, který ale populaci postupně navyšuje. Druhá možná varianta předpokládá stagnaci počtu obyvatel, či. nárůst maximálně o přibližně stejný počet obyvatel, jako v posledních 15-20 letech. Tato varianta nastane v případě, že již došlo k „nasytění“ území a počet obyvatel se postupně stabilizuje okolo určité hodnoty. Znovu je třeba zopakovat, že výsledný počet obyvatel je obtížné odhadnout. Pokud se významně nezmění podmínky v regionu, bude se pohybovat mezi zmíněnými variantami, tedy mezi stagnací až 50 obyvateli. Počet obyvatel je ovlivněn rovněž stářím populace, a porodností (tou v závislosti na ekonomických podmínkách rodin), tedy úmrtností a nově narozenými. Územní plán tedy může uvažovat ve výhledu po připočtení nutné rezervy plochy pro alespoň 75 nových obyvatel přestavbou stávajícího extenzivně využívaného území a případně stanovením nových zastavitelných ploch.

Lze předpokládat, že ve střednědobém výhledu bude nárůst počtu obyvatel nadále sycen přirozenou i migrační měnou, a to díky pozitivní charakteristice věkové struktury obyvatel (předproduktivní [0-14 let] složka obyvatelstva 17 %, postproduktivní [65 a více] 12 %, podíl fertlních žen [15-50 let] 22 %, velmi nízký je i průměrný věk obyvatel – 38,9 let. Atraktivita území pro migranty se může v blízké budoucnosti zvýšit, jelikož i mobilita obyvatel se dlouhodobě zvyšuje, a lidé jsou za prací ochotni dojíždět větší vzdálenosti. Vliv by mohla mít i dostatečná a kvalitní základní vybavenost obce, možnost obživy v místě, atraktivita přírody a krajiny a vybudování nových vzhledově kvalitních veřejných prostranství.

Zastavěné území má potenciál pokrýt uvedený demografický vývoj, zejména pokud bude sledován a podporován současný trend urbanistické ekonomie lépe využít zastavěná území a šetřit novými zastavitelnými plochami, a tedy zemědělským půdním fondem, který v minulých letech doznal značných ztrát a úbytků. Může to však znamenat i stagnaci nárůstu obyvatel, pokud by současní vlastníci neměli zájem pozemky z důvodu nedostatečně zajímavých cen pozemků k danému zvýšení efektivity zastavěných území poskytnout.

Řešené území má potenciál možného vzniku pracovních příležitostí a tím i snížení nutnosti cestování za prací. Pro vznik pracovních příležitostí (ve vybavenosti) je uvažován areál zemědělské výroby, která je rozlehlostí devastovaných a extenzivně využívaných ploch nebývalý. Další vznik pracovních příležitostí je předpokládán uvnitř zastavěného území ve smíšených obytných plochách.

Z uvedených důvodů není navrhován další významnější rozvoj ploch území určených k novému zastavění, nýbrž je zejména navrhováno dostavět a přestavět prostor území současně zastavěného, navázat na předchozí územní plán, a pokud je to urbanisticky vhodné a územně technicky možné akceptovat jeho dosud nenaplněné rozvojové plochy. Současně v souladu se zadáním územního plánu, pokud možno ucelit či ponechat ucelený tvar sídla kolem historického centra, bez radiálního rozšiřování nebo vzniku samostatných drobných lokalit či samostatných staveb v krajině.

Pro ucelenost a samostatnost sídla ve veřejné vybavenosti je (obecně) vhodný optimální počet obyvatel pohybující se kolem 1600. Pro tento počet obyvatel je totiž možno založit plně funkční a vybavenou základní školu (9 tříd po 25 žácích), a mateřskou školu (3 oddělení po 20 dětech), i prosperující obchod se smíšeným zbožím, kalkulováno dle soudobých urbanistických ukazatelů. Z výše uvedených údajů o vývoji počtu obyvatel je zřejmé, že tento stav počtu obyvatel v území nebyl nikdy dosažen, a vzhledem k potřebě zachování přírodních hodnot a zachování chráněné zemědělské půdy ani dosažen nebude, a nebude sledován. Ke zvýšení současného počtu obyvatel však v zastavěném území sídla existují rozsáhlé nevyužité plochy, které by mohly být využity jak k situování bydlení, tak rozvoji školství.

Demografická rozvaha, zpracovaná před návrhem nového územního plánu, předpokládá v návrhovém období územního plánu nárůst 0 až 50 obyvatel. Výhledový cílový stav byl odhadován v této rozvaze o nárůstu cca 75 obyvatel. Územní plán Nebužely k prvnímu veřejnému projednání uvažoval i při využití ploch zastavěného území zástavbou izolovanými rodinnými domy výhledový stav cca 500 – 550 obyvatel (počet obyvatel závisí na počtu bytů v nových rodinných domech a počtu obyvatel / byt). Nárůst počtu obyvatel v územním plánu pro opakované – druhé veřejné projednání, kdy byl vyžádán nárůst zastavitelných ploch, byl cca 360 nových obyvatel nad současný počet cca 440 obyvatel, tedy výhledový stav cca 800 obyvatel. Zastavitelné plochy v územním plánu pro opakované druhé veřejné projednání nad počet navrhovaný v návrhu územního plánu k předchozímu prvnímu veřejnému projednání obsahovaly nárůst z cca 49 o dalších 22 až 23 rodinných domů. Dle nadřazené ÚPD se jedná o nerozvojové území. Pro nerozvojové území to byl již významný nárůst počtu obyvatel, který by zřejmě nebyl naplňován, byl však zhotovitelem navržen z toho důvodu, že obcí Nebužely bylo po prvním veřejném projednání vyžádáno zvýšení počtu zastavitelných ploch. Oproti návrhu územního plánu k prvnímu veřejnému projednání byl zpracován návrh územního plánu k druhému veřejnému projednání s navýšením zastavitelných ploch, a tedy i počtu obyvatel, neboť obec předpokládala, že nebude schopna u současných vlastníků brownfields v zastavěném území zajistit přestavbu rozsáhlých ploch, a hodlala se rozvíjet nad obvod stávajícího zastavěného území. V návrhu územního plánu ke třetímu veřejnému projednání, který reaguje na požadavky nadřízeného orgánu územního plánování snížit nárůst obyvatel a preferovat v nerozvojovém území přestavbu nevhodně využitých ploch před rozpínáním do nových zastavitelných ploch, byl počet obyvatel navýšen z 440 o 110 na celkových cca 550, a to opětovným snížením počtu zastavitelných ploch oproti předchozímu návrhu územního plánu u k druhému veřejnému projednání, a přerozdělením ploch určených v zastavěném území dříve k bydlení na plochy občanské vybavenosti a smíšená území, s větším podílem nebytových staveb, tedy s nabídkou pracovních příležitostí.

Počet nových pracovních míst oproti počtu v současnosti nelze odhadnout. Optimální by bylo, kdyby se ve výhledu počet pracovních příležitostí zvýšil a byl, pokud možno rozmanitý. Snížení dojíždění za prací je žádoucí a je návrhem ploch s rozdílným způsobem využití a jejich regulativů podporován. Podporován rovněž záměrem obce situovat na místě bývalého odstraněného zemědělského areálu, jehož potřeba pominula, občanskou vybavenost nejen základní, ale i vyšší se zaměřením na mateřské a základní školství a zdravotnictví.

#### **E.4. MOŽNOSTI ROZVOJE ÚZEMÍ, KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Možnosti rozvoje sídla jsou dány nadřazenou územně plánovací dokumentací, demografickými vlivy, a limity území, z nichž významnou je ochrana krajiny a ochrana zemědělské půdy.

V současnosti je třeba spatřovat možný rozvoj sídla v postupném naplňování volných nebo přestavbových prostor v zastavěných územích a naplnění rozestavěné lokality navržené pro výstavbu izolovaných rodinných domů, jejichž výstavba již byla zahájena nebo obsažena v předchozím územním plánu a tímto návrhem územního plánu je potvrzena. Tuto postupnou výstavbu by měl doprovázet souběžně vznik či kvantitativní i kvalitativní obnova občanské vybavenosti v místě, eliminující její absenci i pro stávající zástavbu (školství, obchody a služby dostupné pěší docházkou, vznik kvalitního veřejného prostranství v centru sídla). Tento rozvoj bude záviset jak na zájmu fyzických osob, vlastnicích pozemky určené k zástavbě, tak na investicích obce. Na severním okraji v místě bývalého zemědělského areálu by mohla vzniknout obcí zamýšlená výše popsaná občanská vybavenost, která by sídlu přinesla zvýšení kvality prostředí, nárůst pracovních příležitostí, a tedy i potřebné výnosy, které by obec získala provozem a mohla věnovat do kvality veřejných prostranství. Záviset bude vše na tom, zda na základě tohoto územního plánu získá obec pozemky areálu od státu. Náplň pro školství a zdravotnictví je veřejně prospěšná a žádoucí.

Z obecních investic se jeví zejména kromě výše uvedených investic potřebné provést opravy nebo úpravy stávajících veřejných prostranství a dopravních staveb, které významnou měrou přispějí ke zlepšení technického a estetického stavu sídla.

Z hlediska soukromých investic je možno očekávat zájem o výstavbu spojenou s bydlením, nebo staveb ke komerčnímu využití, povolených regulativy ve smíšených územích, časově i množstevně svázaný s ekonomickou situací státu a populace. Ochrana hodnot přírody a krajiny je třeba zajistit jednak tím, že nebude připuštěna zástavba mimo tvarově ucelený obvod sídla, a jednak tím, že bude pečováno o přírodu a krajinu, kde budou udržovány a postupně zakládány cesty a plochy, pásy či remízky zeleně navracející krajině atraktivní průchodnost, měřítko a estetiku. Zájem o bydlení by mohl nastat za předpokladu realizace výše popsaných školských a ozdravných zařízení v souvislosti s potřebou stabilizace specializovaných pracovních sil / personálu zařízení.

##### **E.4.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ**

V hranicích řešeného území je stanoveno toto základní členění území:

- plochy zastavěného území včetně ploch přestavby, zastavitelné plochy;
- ostatní plochy s omezenou možností zástavby (tzv. nezastavitelné – plochy vodní, zemědělské, lesní, přírodní apod.).

#### E.4.2. URBANISMUS ZÁKLADNÍHO FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Základní nadřazenou koncepci řešeného prostoru je možno shrnout tak, že návrhem územního plánu obce Nebužely je sledováno vnitřní funkční a prostorové (i estetické a stavebně technické) zkvalitnění – přestavba a dotvoření tohoto sídla v zemědělsky užívané krajině na okraji přírodních chráněných ploch, se zachováním a mírným zvýšením podílu zeleně v jejím okolí k zajištění ekologické stability krajiny a rekreačního potenciálu pro obyvatele i návštěvníky řešeného území.

Základním motivem tohoto územního plánu Nebužely je proto zejména obnova vnitřních nevyužitých ploch, sledovaná z hlediska urbanistické ekonomie, umožňující zajištění rozvoje a významného zlepšení vzhledu při zachování venkovského charakteru sídla.

Jak bylo již v textu výše uvedeno, stávající i výhledová zástavba řešeného území je koncipována nikoliv s přísnou segregací jednotlivých funkcí, nýbrž s jistou volností prolínání bytových a nebytových funkcí, a to ať vertikálně (situování jednotlivých funkcí v objektu po podlažích, například provozovna – bydlení), tak horizontálně (situování jednotlivých funkcí vedle sebe na sousedních pozemcích), za předpokladu, že se tyto funkce navzájem respektují a negativně neovlivňují.

Potvrzuje se existující základní funkční i prostorové uspořádání sídla, které prostorově není situováním centra a hlavního veřejného prostranství centrálně vyvážené, za což však vděčí předchozímu urbanistickému vývoji. Ten nedal vzniknout novému volnějším centrálnímu veřejnému prostoru v novější zástavbě, která se od původního centra rozšířila směrem jihovýchodním k zastávce železnice.

Koncepce rozvoje celého řešeného území z hlediska funkčního uspořádání spočívá zejména na zachování přírodního potenciálu, přírodního charakteru území a zemědělství, na umírněném zvýšení počtu obyvatel výstavbou uvnitř a ojedinele i vně zastavěné plochy, a na vytvoření nových pracovních příležitostí. Pro rozvoj jsou k dispozici stávající, dnes opuštěné nebo extenzivně využívané areály a stavby (bývalé základny zemědělské výroby, bývalá cihelna apod.).

Podmínky prostorového uspořádání předepisují zachování drobného měřítka staveb venkovského osídlení a zakazují výstavbu jakýchkoliv staveb prostorově vybočujících či stávající měřítka porušujících. U stávající bytové zástavby významně negativně narušující charakter sídla v nejexponovanějším a z komunikace frekventovaném pohledu na něj a vybočující z tohoto venkovského charakteru, nelze bohužel provést významnější nápravu tohoto stavu; její modifikace či odstranění není reálné.

#### NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce návrhu územního plánu sídla navazuje na současný stav sídla, spočívá zejména ve zkvalitnění a efektivnějším využití zastavěného území, ať již pro bydlení, smíšené obytné využití či výrobu, a v případném nalezení ploch pro umožnění nabídky bydlení, aby mohl být zajištěn mírný nárůst počtu obyvatel, zájem o setrvání mladé populace a zvýšen počet pracovních příležitostí v místě a zkvalitnění prostředí v obci. Spolu s tím je sledováno zajistit dostatečnou kapacitu a druhovost občanského vybavení pro snížení dojížděky za prací a službami, a ke zvýšení přitažlivosti obce pro bydlení i rekreační využití přírodního potenciálu.

Současně s tím je sledována ochrana přírody, ochrana lesního a zemědělského půdního fondu a zajištění zemědělského využití polností s navrácením měřítka do rozsáhlých dříve scelených lánů.

#### E.4.3. LIMITY ROZVOJE PRO OPTIMÁLNÍ PODMÍNKY UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Vyvážený rozvoj řešeného území je ovlivněn zejména mírou zatížení prostředí lidskou činností a možností, respektive schopností člověka i přírody eliminovat negativa z této činnosti. Vyrovnaný stav je dán množstvím populace v řešeném území, charakterem území, způsobem, jak populace s územím nakládá, a jaké vhodné technické prostředky používá k likvidaci negativních dopadů ze své činnosti.

Limity území jsou dány zákonem (zákony), limity byly stanoveny územním plánem z roku 2000 a budou nově stanoveny (upraveny) regulativy nového územního plánu po jeho schválení. Základními limity obsaženými v územním plánu jsou zejména tyto limity:

Limity regulující dosažení a zachování uceleného souměrného tvaru sídla bez rozšiřování a dalších záborů zemědělské půdy, a regulující možnost výstavby v degradovaném či nevhodně využitém prostoru zastavěného území.

Limitní počet obyvatel dle závěru demografických rozborů lze vztáhnout a preferovat v návrhové době tohoto územního plánu či do doby vzniku dalšího nového územního plánu Nebužely zejména k naplnění (přestavbě, dostavbě) ploch současně zastavěného území, které jsou nevyužity a mají rezervy, za předpokladu současného vybudování tomu příslušné kapacitně vyhovující a potřebám počtu obyvatel odpovídající veřejné infrastruktury, zejména veřejného prostranství, základní občanské vybavenosti a rekonstrukce čistírny odpadních vod.

Limity vyvolává existence památkově chráněných objektů a souborů.

Limity jsou dány ochrannými pásmy komunikací a technické infrastruktury.

Limity jsou stanoveny pro ochranu přírody a krajiny. Nelze snižovat rozsah lesů, limitem je rovněž stanoven rozsah ÚSES - nutno je respektovat regulativy a omezení stanovené pro ÚSES a další chráněné plochy přírody. Nutno je nezasahovat do kvalitní zemědělské půdy (I. a II. třídy ochrany) nebo půdy. Limitem je ochrana ložisek nerostných surovin.

Limity jsou stanoveny v textové i výkresové části výroku územního plánu.

Nejvýznamnějším limitem rozvoje a další výstavby se jeví zajištění kapacity čistírny odpadních vod v závislosti na použité technologii a potřebě neznečištěné vody k její správné činnosti, a k následnému vypuštění přečištěné vody do vodoteče. Dalším významným limitem se jeví zajištění dostatečných kapacit občanské vybavenosti v souvislosti s možným nárůstem obyvatel v případě postupného předpokládaného nárůstu obyvatel. Dostatečné kapacity zdroje pitné vody ve vztahu k navrženému nárůstu počtu obyvatel obce Nebužely i ve vztahu k navrženým plánovaným nárůstům počtu obyvatel ostatních sídel zásobovaných z tohoto zdroje posoudí provozovatel této sítě vždy v rámci veřejných projednání a případně stanoví i podmínky a limity v této oblasti. K druhému veřejnému projednání, kdy byl nárůst navrhován největší, stanovisko nezaslal.

#### **E.4.4. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

(§ 53 odst. 5., písmeno f) stavebního zákona)

Obec Nebužely se nachází dle nadřazené územně plánovací dokumentace v nerozvojové oblasti. Návrh územního plánu ke společnému jednání a prvnímu veřejnému projednání se proto zejména zabýval účelným využitím zastavěného území, a pro zajištění rozvoje obce navrhoval v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a se zadáním nové zastavitelné plochy velmi omezeně, pouze jednou relativně větší lokalitou v proluce vytvořené půdorysem zastavěného území sídla, odůvodnitelné vhodným zarovnáním půdorysného tvaru sídla ve svahu pro bydlení výhodně přikloněném k jihu (tato plocha byla potvrzena z předchozího územního plánu obce). Ostatní zastavitelné plochy obsažené v předchozím územním plánu vyloučil buďto jako nadbytečné s ohledem na množství nevyužitých ploch v intravilánu obce, nebo proto, že po desetiletí nebyly využity a zastavěny, byť to územní plán obce umožňoval, případně je nový územní plán vyloučil pro jejich nevhodnost (nekonceptnost) v půdorysném urbanistickém rozvoji obce, který v minulosti nevnese do dispozice základní urbanistické atributy (centrum s veřejným prostranstvím a nejvýznamnějšími stavbami v těžišti sídla, koncepčně ucelený tvar sídla aj.

V současnosti je zastavěné území obce využito v některých i rozlehlejších částech neúčelně, málo intenzivně, zejména ve využití a obsazení stávajících obytných a hospodářských objektů v historickém jádru obce a v prostoru po zaniklém areálu zemědělské výroby. Zastavěná území mají v některých svých částech co do obsazení a využití stávajících budov značný potenciál a rezervy, v severozápadní části lze území dokonce hodnotit jako devastované a prakticky nevyužívané (brownfields), jehož obnova funkce zemědělské výroby je s ohledem na technickoekonomické podmínky v současnosti i do budoucna málo reálná. Územní plán sídla se v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací zaměřil zejména na přestavbu - intenzivnější využití a získání ztracené kvality zastavěného území, jeho prostupnost, a na změnu funkčního využití, zejména v prostoru areálu zemědělské výroby, jehož obnova není reálná a potřebná.

Co se týká funkčního využití zastavěného území, bylo ve výše uvedených fázích pořizování územního plánu navrženo co nejúčelněji s ohledem na potřeby území sídla, v historické centrální části umožňovalo poměrnou volnost povolením smíšené obytné venkovské a obytné venkovské zástavby a funkcí, umožňujících kombinaci bydlení, občanské vybavenosti, drobné výroby, případně i zemědělského samozásobení – tj. různých druhů drobnějšího podnikání přípustného v kombinaci s bydlením (plochy SV, BV). Funkční využití směřovalo ke stabilizaci počtu obyvatel či jeho mírnému nárůstu v zastavěném území, které bylo navrženo lépe využít z hlediska urbanistické ekonomie a ochrany zemědělské půdy, a ke zvýšení počtu pracovních příležitostí.

Pokud se jednalo o nové zastavitelné plochy, byla potvrzena jen plocha na jihozápadním svahu sídla, která



pouze vyplňuje existující proluku v zástavbě (rozestavěná část obce) a tvarově doplňuje půdorys obce, jak již bylo výše uvedeno. U komunikace II. třídy byla navržena další menší zastavitelná plocha s možností situování služeb pro motoristy (čerpací stanice, servis, restaurace, obchod, ubytování apod.), umožňující zvýšit počet chybějících pracovních příležitostí v místě a případně snížit dojížděku za prací, avšak tato plocha byla vyloučena stanoviskem KÚ StČK z důvodu ochrany ZPF.

Po veřejném projednání uplatnila námítku řada vlastníků, kteří nesouhlasili s návrhem a požadovali zahrnutí svých pozemků vně zastavěného území do zastavitelných ploch, a to i v případech, kdy se jedná o prostory z hlediska urbanistických principů málo vhodné (například v hlukovém pásmu a blízkosti komunikace II. třídy, v chráněné bonitě ZPF, v prostoru, který rozšiřuje zástavbu sídla do nesouměrných tvarů), a kdy se jedná i o určitý nesoulad s principy PÚR ČR a ZÚR StČK apod). Obec vyžádala vyhovět žádostem, s odůvodněním, že navržené, byť rozsáhlejší plochy přestavby v zastavěném území, které by umožnily rozvoj obce Nebužely v jejím stávajícím půdorysu, v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, není možno zastavět a využít, neboť o jejich využití nemají současní vlastníci dlouhodobě zájem, a proto požaduje vyhovět těm obyvatelům, kteří stavět na svých pozemcích chtějí, případně umožní bydlení mladým obyvatelům, kteří v sídle bydlení shání. Důvodem je snaha oživit stávající stárnoucí populaci. Pořizovatel tento požadavek potvrdil, a s určeným zastupitelem obce vyžádal zpracování dokumentace k druhému veřejnému projednání, kde budou některé pozemky zařazeny do nových zastavitelných ploch, v územním plánu pro druhé veřejné projednání se tedy rozsah zastavitelných ploch zvýšil, a zvýšil tedy i budoucí počet obyvatel.

Na návrh k druhému veřejnému projednání reagoval Krajský úřad Středočeského kraje tak, že rozšiřování sídla do většího množství zastavitelných ploch za situace existence nevhodného využití zastavěného území není odůvodněno a v souladu s podmínkami nadřazené územně plánovací dokumentace. Z toho důvodu bylo vyvoláno další přepracování návrhu územního plánu a jeho předložení do třetího veřejného projednání. K tomuto projednání územní plán obsahuje následný výčet ploch s následným odůvodněním, přičemž jsou v tomto seznamu obsaženy i plochy, které nejsou okamžitě zastavitelné, neboť jsou vedeny v režimu územní rezervy, o jejichž zastavitelnosti bude možno jednat po naplnění cca 80 % ploch přestavby a zastavitelných ploch, které jsou určeny pro bydlení.

Odůvodnění konkrétních navržených ploch přestavby a ploch zastavitelných:

číslo	název lokality
P1	<p>Plocha přestavby urbanisticky nevhodně využitého a funkčně, prostorově a stavebně technicky degradovaného zastavěného území převážně zemědělských staveb a stodol (brownfields) v severní - severozápadní části půdorysu obce, navržena pro regeneraci venkovského smíšeného obytného využití. Záměr je v souladu se základními principy stanovenými v PÚR a ZÚR StČK, zejména preferovat k nové kvalitní zástavbě (k přestavbě) zastavěné území před návrhem nových zastavitelných ploch a před zábořem ZPF.</p> <p>Jedná se o téměř nevyužitě extenzivně zastavěné území s opuštěnými, devastovanými, stavebně technicky, funkčně, prostorově i esteticky nevyhovujícími až rozpadlými zemědělskými objekty bývalých statků a rozlehlých nádvorí kolem nich, jejichž obnova je z hlediska soudobých potřeb zemědělské výroby nereálná. Součástí návrhu je nezbytné komunikační propojení stávajícího systému komunikací umožňující logickou obsluhu a průchodnost jednotlivých částí stávajících zachovaných i přestavbových ploch zastavěného území (prostupnost obce). Je zde navrženo situování staveb smíšeného území umožňující situování bydlení i pracovních příležitostí – činností bydlení nerušících (místních služeb a drobné výroby včetně výroby zemědělské rostlinné i živočišné v rozsahu hygienicky přípustném pro okolní obytnou zástavbu). Předpokládá se doplnění zástavby v duchu urbanistických forem původní zástavby dvorů a statků včetně zahrad. Vzhledem k tomu, že plocha je v dispozičně odlehle poloze sídla, přístupné pouze stávající převážně obytnou zástavbou, smíšené funkce této plochy budou takového charakteru, aby nevyvolávaly zvýšené průjezdy obcí nákladní autodopravou. Počet obyvatel a bytů, které by mohly být v ploše realizovány nad současný stav se nestanovuje (není reálné stanovit), v plochách školství a v kapacitě obecní čistírny odpadních vod je ale předpokládána dostatečná kapacita nad vyčíslený stav návrhového počtu obyvatel po naplnění zastavitelných ploch.</p> <p>Záměr je v souladu se základními principy stanovenými v PÚR a ZÚR StČK, zejména preferovat k nové kvalitní zástavbě (k přestavbě) zastavěné území před návrhem nových zastavitelných ploch a zábořem ZPF. Orientačně je kalkulovaný nárůst cca 10 bytů, v současnosti vlastníci neprojevují zájem pozemky k hospodárnějšímu účelu a nové kvalitní zástavbě poskytnout.</p>
P2	<p>Plocha přestavby urbanisticky nevhodně využitého a funkčně, prostorově a stavebně technicky degradovaného zastavěného území (brownfields) v severní - severozápadní části obce, po opuštěném rozbořeném areálu zemědělské živočišné výroby, navržena s ohledem na kvalitu ovzduší a okolní přírody pro situování veřejně prospěšných funkcí – základní a (případně) vyšší občanské vybavenosti (například pro doplnění potřeb základního školství o chybějící zařízení školní venkovní tělovýchovy, za kterou se</p>

	<p>nebude nutno přesunovat větší vzdálenost mimo areál školy, pro školní pozemky zemědělské výuky, pro základní školu, školu v přírodě, případně pro stavby zdravotnictví – dětskou zotavovnu či ozdravovnu, léčebnu, rehabilitační centrum, sanatorium, rekreační zařízení s lázeňským programem apod. Situování bytů správce nebo ostrahy je přípustné. Situování takových veřejně prospěšných funkcí je žádoucí s ohledem na kvalitu životního prostředí, blízkost rozsáhlých přírodních lesních masívů a čistotu ovzduší. Záměr je v souladu se základními principy stanovenými v PÚR a ZÚR StČK, zejména preferovat k nové kvalitní zástavbě (k přestavbě) zastavěné území před návrhem nových zastavitelných ploch a zábořem ZPF.</p> <p>Konkrétní rozmístění a vzájemné situování areálů školství, školy v přírodě, sportovních ploch pro školství, zahrad školství, zdravotního zařízení - ozdravovny, či sociálních služeb bude závislé na získání pozemků bývalého zemědělského areálu do vlastnictví obce od Pozemkového úřadu, a následnou podrobnější dokumentací, jejíž zadání bude zpracováno, pokud k převodu pozemků dojde, bude upřesněno.</p> <p>Byty správce a ostrahy se připouštějí.</p>
P3	<p>Plocha přestavby pro situování ploch a staveb pro školství (mateřská škola) nebo sociálních služeb přístupná z veřejného prostranství), včetně ploch parkové zeleně, u nezbytného průchodu zastavěného území pro pěší (nikoliv automobily).</p> <p>Jedná se o nezbytné dovybavení řešeného území pro školství - pro potřebné rozšíření kapacit mateřského školství a rozdělení současného společného areálu těchto škol na budoucí samostatný areál mateřského školství a areál základního školství, pokrývající předpokládaný nárůst populace, pro důstojný vstup do areálů škol a pro zkrácení přístupu do předmětné plochy z jiných částí sídla. Záměr je v souladu se základními principy stanovenými v PÚR a ZÚR StČK, a odůvodněn potřebou doplnění veřejné infrastruktury potřebné pro naplnění základních potřeb, a tedy pro zajištění kvalitních životních podmínek obyvatel obce, a rovněž preferovat k nové kvalitní zástavbě (k přestavbě) zastavěné území před návrhem nových zastavitelných ploch a před zábořem ZPF.</p> <p>Konkrétní rozmístění a vzájemné situování areálů mateřské školy, základní školy, školy v přírodě, sportovních ploch pro školství, zahrad školství, zdravotního zařízení - ozdravovny, či sociálních služeb bude závislé na získání pozemků bývalého zemědělského areálu do vlastnictví obce od Pozemkového úřadu, a bude upřesněno následnou podrobnější dokumentací, jejíž zadání bude zpracováno, pokud k převodu pozemků dojde.</p> <p>Byty správce a ostrahy se připouštějí.</p> <p>Část lokality se P3 smíšeným využitím je určena pro doplnění struktury stávající zástavby (dnes rozsáhlá volná nevyužitá prostranství a nevyužitá dvory původních statků). Bydlení v této drobnější ploše je přípustné, počet objektů v ploše SV orientačně 2, množství bytů se nestanovuje.</p>
P4	<p>Plocha přestavby urbanisticky funkčně (výroba, skladování), i prostorově nevhodného stavu, stavebně technicky degradovaného a nevhodně a neekonomicky využitého zastavěného území. Přestavba předpokládá smíšené využití s možností situování drobné výroby a služeb, ovšem zcela jiné urbanistické, stavební, technické a estetické kvality. Bydlení se nevyklučuje, případné počty nových bytů se neodhadují a nestanovují.</p> <p>Jedná se o provizorně extenzivně zastavěný prostor, urbanisticky neekonomicky využitý zastavěný území, které se navrhuje využít účelněji (stabilizace udržitelného rozvoje populace s nabídkou pracovních příležitostí v místě). Pokud bude plocha užívána pro nerušící služby a drobnou výrobu dle regulativů plochy SV, předpokládá se bydlení pouze v omezeném rozsahu vlastníka nebo zaměstnance.</p> <p>Záměr je v souladu se základními principy stanovenými v PÚR a ZÚR StČK, zejména preferovat k nové kvalitní zástavbě (k přestavbě) zastavěné území před návrhem nových zastavitelných ploch a zábořem ZPF, a snížit denní hybnost obyvatel za prací.</p>
P5	<p>Plocha areálu bývalé cihelny určená pro přestavbu k situování výroby, skladování, případně služeb za předpokladu respektování stanovených regulativů. Stavba zrušené, údajně již ekonomicky nevýhodné výroby pálených cihel a cihlářských výrobků, se navrhuje transformovat do stavby umožňující jiný způsob využití se situováním pracovních příležitostí. Přípustné je situování služebních (návštěvních) bytů v ploše VN cca do počtu max. 5 bytů a v ploše SV cca do počtu max. 6 bytů. Větší počet bytů se nepředpokládá s ohledem na blízkost průmyslové výroby, odloučení od sídla, a tedy nevhodnost trvalého bydlení.</p> <p>Okolní území již nebude další těžbou zasaženo. Plošně rozsáhlé prostory po povrchové těžbě hloubky až cca 9 m je navrženo rekultivovat a začlenit do okolní krajiny jako plochy přírody a orné půdy umožňující vznik obhospodařovaných polností, tj. znovuoobnovení zemědělské rostlinné výroby. Záměr je v souladu se základními principy a požadavky stanovenými v PÚR a ZÚR StČK, v souladu s požadavky na ochranu krajiny a přírody a s jejím vhodným využitím v blízkosti CHKO, a s požadavkem na ochranu podzemních vod. Vzájemný rozsah či poměr přírodních ploch zeleně a ploch využitých či navržených k zemědělské</p>

	rostlinné produkci či ponechaných jako loky ve vytěženém prostoru není striktně stanoven a bude upřesňován s ohledem na ochranu přírody i potřeby zemědělství.
Z1	Zastavitelná plocha k doplnění plochy občanského vybavení – pro rozvoj a připravenost záchranného systému (cvičiště hasičů a sportoviště). Plocha umožní doplnit současné sportoviště o potřebné zázemí a současně vhodně doplňuje anomálii půdorysu sídla tvořenou hranicemi zastavěného území. Připouští se i jiné druhy staveb vybavenosti dle regulativů pro plochy OV dle potřeb obce. Situování bytů se nenavrhuje.
Z2	Plocha pro situování 1 stavby přípustné dle regulativů plochy, například 1 RD venkovského typu doplňující půdorysný tvar sídla. Podmínkou je průkaz dodržení hygienických limitů hluku, neboť je plocha situována v blízkosti komunikace II/273.
Z3	Plocha pro logické doplnění urbanistické půdorysné proluky území sídla (území obklopeného zástavbou) ve stávající zástavbě jižního svahu, navržená pro obytnou venkovskou zástavbu – izolované rodinné domy venkovského charakteru. Jedná se o zástavbu, která byla navržena v předchozím územním plánu a logicky umožňovala vyplnit prostorovou proluku zahrad mezi stávajícími zastavěnými parcelami. Jedná se o cca 10 pozemků pro obytnou venkovskou zástavbu izolovanými rodinnými domy a o veřejné prostranství s pozemní komunikací o minimální šíři 8 m pro příjezd k parcelám. Existující parcelaci bude třeba upravit. Kapacita 10 -12 rodinných domů venkovského typu.
Z4	Rozšíření plochy pro nakládání s odpadními a srážkovými vodami. Návrh naplnění přestavbových ploch a zastavitelných ploch vyvolává potřebu intenzifikace - zvýšení kapacity, a tedy i předpokládané rozšíření plochy pro čistírnu odpadních splaškových vod. Současně v této ploše je navrženo potřebné hospodaření se srážkovými vodami (jejich zachyt, usazení nečistot, regulování vodního toku pod nádrží, a smíšení jeho vody s vodou přečištěnou z ČOV, možnost čerpání vody do cisteren vozů hasičů, či pro zálivku veřejných prostranství). Zkapacitnění ČOV je podmínkou jakékoliv nové výstavby v sídle, která by vyvolala nárůst splaškových vod odváděných do obecní ČOV.
Z5	Nová zastavitelná plocha pro možnost situování jednoho izolovaného rodinného domu venkovského typu na č. parc. 294/14 a 294/15, případně výjimečně dvojdomu o celkem dvou bytech a podlouhlého tvaru venkovské zástavby souběžného s komunikací, Výstavba rodinného domu je závislá na rozšíření veřejného prostranství se stávající komunikací na min. 8 m (dnes veřejné prostranství s přístupovou komunikací v hrdle u č. parc. 41 je jen o šíři 4,9 m), dle ustanovení obecně závazného předpisu vyžadujícího minimální šíři veřejného prostranství zpřístupňující pozemky rodinných domů. Zástavba zaplní prostor mezi existující zástavbou podél cesty. Obestavění komunikace v této části obce není urbanisticky zcela žádoucí, ale reaguje na již dříve územním plánem připuštěnou zástavbu jednoho rodinného domu (na č. parc. stavební 263, a č. parc. stavební 215).
Z6	Plocha pro občanskou vybavenost – veřejné sportoviště, koupaliště, hromadnou krátkodobou rekreaci. Důvodem situování plochy je využití pramenných vod, rovněž zachycení, hospodaření a využití dešťových vod, případně při zajištění hygienických podmínek využitelné pro krátkodobou rekreaci obyvatel v území, kde se tento druh vybavenosti nevyskytuje. Vhodná návaznost na krajinu a její rekreační potenciál. Přípustné je ponechání stavby pro individuální rekreaci na č. parc. 2384, původně vyčleněné předchozím územním plánem k využití jako rekreační louka, pokud byla stavba v minulosti řádně povolena v souladu s platným územním plánem a v současném rozsahu byla zkolaudována. Po obvodu plochy OS bude ponechána a doplněna dřevinná zeleň.

Vymezení územních rezerv a jejich odůvodnění:

R1	Původní návrh nové zastavitelné plochy pro situování 4 izolovaných rodinných domů venkovského typu byl dle výsledků v průběhu pořizování územního plánu (stanoviska KUSK) přeřazený do druhé etapy (do pozdějšího období po vyčerpání většiny zastavitelných ploch) – do územní rezervy. Využití plochy pro výstavbu rodinných domů vyžaduje předchozí nebo současné založení veřejného prostranství o minimální šíři 8 m s pozemní komunikací umožňující přístup k parcelám. Plocha je v blízkosti komunikace II/273, a bude zastavitelná za předpokladu, že v rámci povolování staveb bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku ve vztahu k současné i výhledové zátěži z této komunikace. Při přeparcelaci bude nutno zohlednit stávající trasu VN 22 kV ke stávající trafostanici TS ME 0527, a trasu vodovodního řádu DN PVC 110, kteréžto stavby si vyžadují přerušeni pásu soukromých pozemků výstavby tvořeného lokalitami R1 a R2 neoplocenou plochou (parkovou plochou). Zástavba doplňuje tvar obce až k pásu izolační zeleně oddělující plochu od existující komunikace II. třídy II/273. S ohledem na provedené hodnocení priorit vlastníky požadovaných zastavitelných ploch (lokalit) z hlediska vhodnosti je pro plochy R 1 až R 3 stanoveno případné využití pro zástavbu izolovanými
----	---

	rodinnými domy venkovského charakteru po naplnění (vyčerpání) cca 80 % rozlohy zastavitelných ploch, tj. plocha je vedena tímto územním plánem v režimu územní rezervy.
R2	Návrh nové zastavitelné plochy pro situování 4 izolovaných rodinných domů venkovského typu přeřazený do druhé etapy (do pozdějšího období po vyčerpání většiny zastavitelných ploch) – do územní rezervy, viz text výše. Návrh vyžaduje založení veřejného prostranství o minimální šíři 8 m s pozemní komunikací umožňující přístup k parcelám. Plocha je v blízkosti komunikace II/273, a bude zastavitelná za předpokladu, že v rámci povolování staveb bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku ve vztahu k současné i výhledové zátěži z této komunikace. Při přeparcelaci je nutno zohlednit stávající trasu VN 22 kV ke stávající trafostanici TS ME 0527, a trasu vodovodního řadu DN PVC 110, kteréžto stavby si vyžadují přerušování pásu soukromých pozemků výstavby tvořené lokalitami R1 a R2 neoplocenou plochou (parkovou plochou). Zástavba doplňuje tvar obce až k pásu izolační zeleně oddělující plochu od existující komunikace II. třídy. S ohledem na provedené hodnocení priorit využití zastavitelných ploch je pro lokality R 1 až R 3 stanoveno jejich naplňování po vyčerpání cca 80 % rozlohy zastavitelných ploch, tj. plocha je vedena v režimu územní rezervy.
R3	Návrh nové zastavitelné plochy pro situování 2 rodinných domů venkovského typu doplňující tvar sídla podél komunikace II/273, přeřazený do druhé etapy (do pozdějšího období po vyčerpání většiny zastavitelných ploch) – do územní rezervy. Plocha je v blízkosti komunikace II/273, a bude zastavitelná za předpokladu, že v rámci povolování staveb bude prokázáno dodržení hygienických limitů hluku ve vztahu k současné i výhledové zátěži z této komunikace. Pro možnost zástavby pozemků č. parc. 1914/1, 1915/1 a 1917/1, na kterých je navrženo situovat jeden rodinný dům, bude nutno dořešit napojení na veřejné prostranství s pozemní komunikací o parametrech dle platných ustanovení o minimální šíři veřejného prostranství. Zástavba doplňuje tvar obce až k pásu izolační zeleně oddělující plochu od existující komunikace II. třídy. S ohledem na provedené hodnocení priorit využití zastavitelných ploch je pro lokality R 1 až R 3 stanoveno jejich naplňování po vyčerpání cca 80 % rozlohy zastavitelných ploch, tj. plocha je vedena v režimu územní rezervy.
R4	Plocha pro doplnění tvaru půdorysu sídla navržená pro obytnou venkovskou zástavbu (jeden izolovaný rodinný dům venkovského typu). Využití plochy parcel č. parc. 92/4 a 92/5 je závislé na navrženém přeložení sloupové trafostanice vně zástavby a tím odstranění vedení VN a ochranného pásma VN nad pozemkem, nebo na udělení výjimky z tohoto OP. Odůvodnění zastavitelné plochy: nachází se v řadě pozemků zastavěných izolovanými rodinnými domy podél stávající pozemní komunikace, a doplňuje ji. Vlastník pozemek v současnosti nemá zájem zastavět rodinným domem, nýbrž využívat dosavadním způsobem jako zahradu.

Předpokládaný nárůst počtu bytů a obyvatel (1 RD Ø 2 byty, 5 obyvatel):

plocha (lokality)	nových RD / bytů prvá etapa	nových obyvatel prvá etapa	nových RD / bytů druhá etapa (územní rezerva)	nových obyvatel druhá etapa (územní rezerva)
P1	0 / cca do 10 bytů	25		
P2	0 / 1	2		
P3	0 / 4	10		
P4	0 / 2	5		
P5	0 / 4	10		
Z1	0 / 0	0		
Z2	1 / 2	5		
Z3	10 – 12 / 20	50		
Z4	-	-	-	-
Z5	1 / 2	5		
R1			4 / 8	20
R2			4 / 8	20
R3			2 / 4	10
R4			1 / 2	5
Σ		112		55
ΣΣ	167 = cca 170			

$\Sigma$  obyvatel cca: 440 stávajících + cca 110 = **550** (návrhové období) + cca 55 = cca 600 (s rezervou 700 obyvatel výhled po naplnění územních rezerv a případném zahuštění stávajících zastavěných ploch)

Poznámky k tabulce:

K druhému (opakovanému) veřejnému projednání bylo uloženo Krajským úřadem Středočeského kraje zpracovat vyhodnocení potřeby vymezených zastavitelných ploch, aby bylo zřejmé, že vymezení zastavitelných ploch odpovídá potřebě rozvoje obce.

Návrh Územního plánu Nebužely k prvnímu veřejnému projednání obsahoval v zastavěném území obce plochy přestavby pro situování cca 32 nových rodinných domů na pozemcích, jejichž pokryv úrodnými vrstvami zemědělské půdy je již dávno degradován a odstraněn, a které jsou využity urbanisticky neefektivně a nevhodně, pokud nejsou dokonce klasifikovány jako brownfields či nevyužité, a v nové zastavitelné ploše obsahoval návrh územního plánu pozemky pro cca 17 rodinných domů v lokalitě na jihozápadě obce, která byla obsažena v předchozím územním plánu, je obklopena stávající zástavbou, která je na svahu příkloněném k jihu a jejíž parcelace byla již částečně realizována. Ostatní plochy navržené k zástavbě dřívějším územním plánem a po dobu cca 18 let k tomu nevyužité návrh nového územního plánu neakceptoval, tj. buďto vyhodnotil, že nejsou urbanisticky příznivě situovány, nebo preferoval zástavbu v existujícím nedostatečně využitým zastavěném území před návrhem nových záborů ZPF. Návrh nového územního plánu k veřejnému projednání umožnil výstavbu cca 49 - 50 nových RD pro cca 120 obyvatel, pokud bychom uvažovali 2,5 obyvatele na byt a jeden byt v rodinném domě. Pokud by bylo předpokládáno, že každý rodinný dům by měl 2 byty a tedy cca 5 obyvatel, navržený nárůst obyvatel (cca 250) by nezanedbatelně zvýšil současný počet 440 obyvatel. Návrh navíc nezohledňoval, že rovněž v existujícím bytovém fondu zastavěného území, které není předmětem navržené přestavby, jsou rezervy a možnosti změn dokončených staveb na kvalitní bydlení, nikoliv například jen na rekreační užívání. Možnosti realizace nové zástavby v zastavěném území a v jedné zastavitelné ploše by zřejmě nebyly v návrhové období územního plánu naplněny, zejména proto, že před zahájením další výstavby by bylo nutno zvýšit kapacitu čistírny odpadních vod.

Při tomto návrhu územního plánu Nebužely k prvnímu veřejnému projednání byla respektována republiková priorita uvedená v Politice územního rozvoje (PÚR) ve znění 1. aktualizace, že potřeba zastavitelných ploch musí odpovídat reálnému rozvoji, že zastavěné území musí být využíváno hospodárně a nezastavěné území musí být chráněno s cílem účelného využívání ploch. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) mezi své priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území rovněž řadí pod odst. 7 písm. b) výroku vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajištění využití ploch a objektů v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině.

Demografický rozbor zpracovaný před návrhem územního plánu konstatoval, že pokud se výrazně nezmění podmínky v regionu, bude se nárůst počtu obyvatel, a tedy počet obyvatel ovlivňující zájem o bydlení, pohybovat v návrhové období územního plánu cca mezi stagnací a 50 novými obyvateli, tedy mezi 439 (v roce 2018) a cca 490 obyvateli. Dále konstatoval, že dosavadní vývoj v posledních desetiletích byl ilustrován pouze jednotkami nových rodinných domů. Návrh k prvnímu veřejnému projednání tedy překročil předpoklady vyjádřené demografickou studií, respektive jejími závěry vyjadřujícími pravděpodobný scénář demografického vývoje sídla, avšak kapacity čerpal především zahrnutím a návrhem přestavby zastavěného území a předpokladem, že v rodinných domech by byly situovány 2 byty. Ze zastavitelných ploch, stanovených v předchozím územním plánu obce, řada zastavitelných pozemků nebyla využita, neboť byla držena jako stavební zřejmě ze spekulativních důvodů, které nebyly za řadu let (cca 20 let) naplněny, a vzhledem k tomu, že nebyly v řadě případů ani shledány koncepčně za optimální a žádoucí, byly z návrhu nového plánu vypuštěny a odstraněny, aniž by to způsobilo obci újmu při uplatňování nároků ze strany vlastníků na náhradu změny využití území dle § 102 stavebního zákona.

Z uvedených důvodů, a současně z důvodu, že území je v nadřazené územně plánovací dokumentaci vedeno jako nerozvojové, nebyl navrhován další významnější rozvoj ploch území určených k novému zastavění, nýbrž zejména bylo navrhováno dostavět a přestavět prostor území současně zastavěného, tj. byl preferován rozvoj obce přestavbou, a navíc potvrzena výše uvedená již dříve navržená územní proluka jižního svahu obestavěná již stávající zástavbou pro cca dalších až max. 17 rodinných domů venkovského typu.

Veřejné projednání přineslo námítky vlastníků, z nichž řada náležela k těm pozemkům či jejich částem, které dřívější územní plán připustil k zastavění, ale po celou dobu jeho platnosti je vlastníci k tomuto účelu nevyužili, a které byly v návrhu nového plánu vypuštěny. Další vlastníci chtěli, aby k zástavbě byly využity ty jejich pozemky nebo části, které v předchozím územním plánu k využití stanoveny nebyly.

Navrhnout nové zastavitelné plochy a neuvažovat prostorové možnosti pro logickou přestavbu (a dostavbu)

v zastavěném území bylo v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která stanovuje a ukládá pro plánování v řešeném území zejména nejprve nalézat rezervy pro výstavbu (přestavbu) v zastavěných územích, omezit vznik nových zastavitelných ploch a s tím související zábery zemědělské půdy i nepřiměřený nárůst obyvatel, a která stanovuje vytvářet podmínky pro revitalizaci opuštěných nebo devastovaných areálů, navrhovat budování veřejné infrastruktury a podmíněnost nové výstavby či přestavby její existencí, požaduje ochranu přírody a krajiny včetně zvyšování její ekologické stability, a požaduje ochranu stále se snižujícího množství orné půdy.

Zastupitelé obce Nebužely však vyžádali v Územním plánu Nebužely připustit zábor nových ploch k zástavbě za hranicemi zastavěného území; tento požadavek byl dle jejich sdělení odůvodněn znalostí a zkušeností, že stávající vlastníci pozemků v urbanisticky nešetrně, neúspěšně a nevhodně využitým zastavěným územím stejně nemají zájem na jejich přeparcelaci, prodeji, a tedy k přípravě nové kvalitní zástavby v reálném časovém horizontu, a obec potřebuje byty pro novou generaci ekonomicky aktivních obyvatel a tedy zajištění chodu a rozvoje obce.

Výsledkem prvního veřejného projednání tedy byl požadavek upravit územní plán zpracovaný dle výše uvedených zásad o další zastavitelné plochy, neboť obec si vyžádala, aby se námitkám a požadavkům vlastníků vyhovělo, a pořizovatel připustil, aby návrh územního plánu k opakovanému projednávání zastavitelné plochy vyžádané námitkami obsahoval. Zastavitelné plochy v územním plánu pro opakované (druhé) veřejné projednání nad počet navrhovaný v návrhu územního plánu k předchozímu veřejnému projednání obsahovaly nárůst z cca 49 o dalších 22 až 23 rodinných domů.

Návrh územního plánu k druhému (opakovanému) veřejnému projednání obsahoval v plochách určených k přestavbě zastavěného území a plochách zastavitelných tedy parcely umožňující vznik více než 70 rodinných domů, a tedy ve výhledu cca z dnešních 440 obyvatel plánoval až téměř dvojnásobný nárůst na cca 800 obyvatel.

S tímto nárůstem vyslovil ve svém stanovisku nesouhlas nadřazený orgán územního plánování - Krajský úřad Středočeského kraje, který neshledal rozsah zastavitelných ploch za důvodný a odůvodněný s ohledem na to, že se jedná o území nerozvojové s rozsáhlým prostorem zastavěného a nedostatečně urbanisticky úspěšně a vhodně řešeného území, a tedy konstatoval nové zastavitelné plochy za nedostatečně odůvodněné a nadměrné, a dále poukázal, že návrh zastavitelných ploch musí odpovídat reálnému rozvoji dedukovanému z demografického a stavebního rozvoje minulého období, kde po dobu cca 20 let prakticky nebyly naplněny ani zastavitelné plochy stanovené územním plánem z roku 2000.

Bylo tedy nutno přistoupit k opravě druhého návrhu územního plánu a k jeho třetímu veřejnému projednání. Tento třetí návrh tedy jednak snížil rozsah ploch navrhovaných k zástavbě v zastavěném území pro situování obytné zástavby, a naopak zvýšil podíl ploch pracovních příležitostí, a jednak snížil počet zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu, s tím, že méně urbanisticky vhodné či více problematické zastavitelné plochy z návrhu územního plánu opět vypustil. Současně návrh územního plánu k třetímu veřejnému projednání zvýšil v zastavěném území rozsah ploch veřejné infrastruktury, zejména občanské vybavenosti pro vznik prostorově kvalitních areálů občanské vybavenosti (například prostorovým osamostatněným areálem základní i mateřské školy, doplněním areálu mateřské školy o zahradu, základní školy o venkovní sportovní hřiště a pozemky pro výuku pěstování zemědělských plodin apod. Tím dává prostor, aby i přestavbové smíšené území, kde nelze časově ani kapacitně výstavbu stanovit, mělo dostatečnou odezvu v rezervách ploch pro občanskou vybavenost (školství, zdravotnictví, sport apod).

V návrhu Územního plánu Nebužely ke třetímu veřejnému projednání bylo tedy respektováno stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, a bylo navrženo zvýšit stávající kapacitu území 440 obyvatel jen o cca 110 obyvatel za snížení rozsahu dříve navrhovaných obytných kapacit zastavěného území, snížení množství a kapacit zastavitelných ploch, a za současného převodu některých zastavitelných ploch do územních rezerv, které předchází návrh neuvažoval. Realizaci nových obytných ploch mimo zastavěné území předpokládá nyní územní plán po etapách, kdy k naplnění územních rezerv s některými novými zastavitelnými plochami by mohlo docházet ve smyslu stanoviska nadřazeného orgánu územního plánování až po naplnění 80 % rozlohy zastavitelných ploch. Výhledový výsledný počet obyvatel je tedy předpokládán i s naplněním územních rezerv celkem cca 600, případně i vyšší, pokud by byly lépe využity soukromé nevyužité či extenzivně využitě prostory bývalých statků (cca 700 obyvatel). To však za kalkulace 2 bytové jednotky na parcelu RD / 5 obyvatel na 1 RD, tedy ve skutečnosti může být nárůst obyvatel v novostavbách až o polovinu menší.

Nová výstavba (v plochách přestavby i v zastavitelných plochách) však nemůže být naplňována neprodleně po vydání nového územního plánu, neboť nová výstavba vyžaduje dle podmínky stanoviska Městského úřadu Mělník, odbor životního prostředí a zemědělství, tj. příslušného vodoprávního úřadu (stanovisko č. j. 1685/ZP/19/MABR ze dne 03. 04. 2019) zkapacitnění obecní čistírny odpadních vod: jmenovaný úřad požaduje, aby byly nově vymezené plochy pro bydlení a nové rozvojové plochy napojeny na vodovodní řád a kanalizační stoku. Vzhledem k současnému stavu obecní čistírny odpadních vod není možné napojovat další objekty a navyšovat tak další rozvojové plochy do doby navýšení její kapacity, jiný způsob odkanalizování není v obci možný. Obec se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje. Z uvedených důvodů příslušný úřad vydal nesouhlas s rozvojem ploch pro bydlení a pro občanskou vybavenost do doby zkapacitnění

obecní ČOV. Změny existujících staveb nejsou ve stanovisku uvedeny, lze tedy předpokládat, že jsou přípustné, pokud již jsou na čistírnu odpadních vod kanalizací napojeny.

Výše uvedená podmínka byla respektována a zapracována do výrokové části územního plánu.

Čistírna je současně závislá na dostatečném průtoku vody v drobné vodoteči, na které je situována. Návrh výstavby bude tak záležet i na vodohospodářském průkazu a návrhu funkčnosti čistírny odpadních vod a reálné možnosti nárůstu její čistící kapacity v následném období při změnách klimatu (předpoklad delších období sucha). Z uvedených důvodů možného sucha a malých průtoků pramenité vody ve vodoteči se navrhuje i svedení dešťových vod k čistírně odpadních vod, jejich zadržení a využití k potřebám čištění, a smíšení srážkových a přečištěných vod a jejich odtok stávající vodotečí.

#### E.4.5. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ

Územní plán obsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb, a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, a dále obsahuje 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, názvů katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.

Mezi veřejně prospěšné stavby a opatření ve smyslu § 170 zákona č. 183/2006 ve znění zákona č. 350/2012 Sb. obecně náleží veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, například pozemní komunikace, potřebná pěší propojení a prvky cyklistické infrastruktury, prvky a zařízení železnice, potřebná veřejná parkoviště, apod., dále veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (pro zásobování vodou, odkanalizování splaškových i dešťových vod, pro zásobování plynem, elektrickou energií, apod.), veřejně prospěšné stavby a opatření pro ochranu před povodněmi a snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami (úpravy vodních toků, revitalizace drobnějších vodních toků, plochy pro zvyšování retenční schopnosti území, nezastavitelné pásmo na břehu podél vodního toku), dále veřejně prospěšná opatření pro rozvoj přírodního dědictví (územní systém ekologické stability nadregionální, regionální, lokální, interakční prvky), veřejně prospěšná opatření na ochranu archeologického a historického dědictví (archeologické lokality), a veřejně prospěšná opatření pro obranu a bezpečnost státu (v řešeném území se posledně jmenované stavby nenacházejí).

Jako veřejně prospěšné stavby a opatření v území jsou vymezeny stavby pro pohyb motorové i pěší dopravy a prostor pro rozšíření staveb technické infrastruktury (ČOV, RN). V případě staveb pro pohyb dopravy (nových větví komunikací), které jsou navrženy jako součást přestavbových ploch, se předpokládá jejich potřeba v případě návrhu přeparcelace a zajištění možnosti výstavby příslušných lokalit stavbami dopravní a technické infrastruktury, což bude spíše v zájmu vlastníků lokalit nežli v zájmu obce. Veřejná prospěšnost je stanovena z toho důvodu, že by měla vzniknout kvalitní veřejná prostranství a nezbytná propojení umožňující zejména průchodnost zastavěného území.

Mezi veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo ve smyslu § 101 zákona č. 183/2006 Sb. ve znění zákona č. 350/2012 Sb. náleží veřejně prospěšné stavby občanského vybavení navržené pro rozšíření areálu škol a vzniku veřejného prostranství u školy v protilehlé poloze kostela. Zajištění pozemků pro zkapacitnění školství v případě předpokládaného nárůstu počtu obyvatel v zastavěném i zastavitelném území dle návrhu územního plánu k druhému veřejnému projednání je nezbytný a podmiňující výstavbu.

#### E.5. KONCEPCE STAVEB DOPRAVNÍHO VYBAVENÍ

V současnosti je území obce Nebužely z hlediska základní dopravní koncepce dlouhodobě stabilizováno. V území je existující síť pozemních komunikací a cest, umožňující pohyb vozidel, cyklistů a pěších, území obsluhuje hromadná autobusová doprava a železniční doprava. Zátěže komunikací nevyvolávají potřebu změn stávajícího systému komunikací.

Místní obslužné komunikace v obci v některých případech, zejména u dříve vzniklé zástavby, nedosahují předepsané a potřebné šíře, případně nejsou rozděleny na vozovku a chodníky, či neobsahují chodník v celém svém průběhu, avšak intenzita pohybu vozidel za předpokladu ohleduplnosti a dodržování dopravních pravidel není taková, aby vyvolávala významnější obavy z dopravních kolizí. Lze zde připustit společný automobilový a pěší provoz.

Nedostatečnou může být chápána hustota a stav zařízení turistické pěší a cyklistické dopravy s ohledem na prostupnost krajiny, avšak daný stav je celkem úměrný zájmu o turistické cíle a využití řešeného území pro pěší turistiku, cyklistiku a další potřeby (dostupnost částí území pro údržbu pozemků určených pro funkci lesa, dostupnost všech polností zemědělského půdního fondu pro jeho obhospodařování apod.

### E.5.1. DOPRAVA AUTOMOBILOVÁ

Dopravní spojení se širším okolím je zajištěno především po silnici II. třídy č. II/273 z Mělníka do Mšena a dále k Doksům, kde se napojuje na silnici č. I/38. Ještě v šedesátých letech minulého století komunikace II/273 procházela zástavbou obce, nyní je silnice č. II/273 vedena mimo obytnou zástavbu obchvatem, okrajově ji tanguje. Obytné prostředí obce tedy není negativně dotčeno průjezdní dopravou.

S okolními sídly je dopravní spojení zajištěno silnicemi III. tříd (25931, 27314, 27316, 27317).

Další možností dopravy je autobusová doprava, a regionální železniční dráha č. 076 Mladá Boleslav – Mělník, nedávno obnovená. V obci jsou celkem dvě železniční zastávky, Nebužely a Řepín – Živonín (u cihelny).

Spádovým centrem dojížděky do zaměstnání i škol je především Mělník, do kterého za prací vyjíždí 1/3 všech vyjíždějících, na druhém místě je již relativně vzdálená Praha (1/4). Dojíždění do Mělníka vzdáleného přibližně 13 km trvá osobní automobilovou dopravou přibližně 20 minut (na kole 30 – 40 minut), do centra Prahy již téměř 1 hodinu (50 km). Mladá Boleslav je vzdálena cca 40 minut jízdy automobilem. Veřejnou dopravou je Mělník dostupný během cca 20 – 25 minut, Praha i Mladá Boleslav pak výrazně přes hodinu.

Ve vlastní obci je hlavní sběrná komunikace vedena v historicky vzniklé stopě, která má s ohledem na křižovatku v zatáčce a značný spád v části trasy dopravně riziková místa.

### INTENZITY AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY

Pro návrh ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu Nebužel bylo provedeno zjištění současných zátěží z automobilové dopravy na komunikaci II/273 v řešeném území. Aktuální roční průměrné intenzity dopravy na komunikaci II/273 ve sčítacím úseku 1-3040 a 1-3050 v katastru Nebužely k roku 2016 činí dle sčítání Ředitelství silnic a dálnic, a. s., 2181 vozidel za 24 hod. Ve vlastním řešeném území obce nejsou významné zdroje a cíle automobilové dopravy, které by vyvolávaly procentuálně významný podíl zatížení této komunikace nebo komunikací v obci.

Zatížení komunikace II/273 automobilovou dopravou procházející při okraji obce vyvolává hlukovou zátěž, kterou lze eliminovat oddálením zastavitelných ploch s obytnou funkcí od této komunikace, situováním pásu dřevinné zeleně podél okraje komunikace a situováním plného oplocení na hranici pozemků. Případná nová zástavba musí být navržena tak, aby nadlimitní hluk ze stávající komunikace eliminovala. Znečištění ovzduší není významné s ohledem na četnost vozidel a dobré provětrávání území.

### OCHRANNÁ PÁSMA KOMUNIKACÍ

podle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích (silniční zákon) v platném znění:

Silniční ochranné pásmo (ochranné pásmo komunikací) tvoří prostor, jehož hranice je určena svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti:

- 100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice, rychlostní silnice nebo rychlostní místní komunikace anebo od osy větve jejich křižovatek; pokud by takto určené pásmo nezahrnovalo celou plochu odpočívky, tvoří hranici pásma hranice silničního pozemku,
- 50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu ostatních silnic I. třídy a ostatních místních komunikací I. třídy
- 15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu silnice II. třídy nebo III. třídy a místní komunikace II. třídy.

V silničních ochranných pásmech lze jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem a za podmínek v povolení uvedených:

- a) provádět stavby, které podle zvláštních předpisů vyžadují povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu
- b) provádět terénní úpravy, jimiž by se úroveň terénu snížila nebo zvýšila ve vztahu k niveletě vozovky.

V silničním ochranném pásmu na vnitřní straně oblouku silnice a místní komunikace I. nebo II. třídy o poloměru 500 m a menším a v rozhledových trojúhelnících prostorů úrovnových křižovatek těchto pozemních komunikací se nesmí zřizovat a provozovat jakékoliv objekty, vysazovat stromy nebo vysoké keře a pěstovat takové kultury, které by svým vzrůstem a s přihlédnutím k úrovni terénu rušily rozhled potřebný pro bezpečnost silničního provozu. Strany rozhledového trojúhelníka se stanovují 100 m u silnice označené značkou jako silnice hlavní a 55 m u silnice označené značkou jako silnice vedlejší.

V zastavěném území je ochranné pásmo stanoveno dle § 47a vyhlášky MDS č. 104/1997 Sb. jako hranice souvisle zastavěného území obce podél komunikace, která je spojnicí rohů půdorysů staveb (budov) zvětšených o 5 m po



celém obvodu. Spojnice mezi rohy staveb nemá být větší než 75 m.

### DOPRAVA V KLIDU

Dle průzkumů na místě jsou nároky na dopravu v klidu řešeny v obci na pozemcích staveb nebo areálů v dostatečném počtu, bez větších problémů nebo dopravních závad, způsobených odstavením vozidel nebo jejich četností. V současnosti v řešeném území nebyly zjištěny nedostatky při potřebě odstavení nebo parkování osobních vozidel, včetně možnosti parkování návštěvníků území obce na veřejných prostranstvích.

Návrh ploch klidové dopravy vychází ze základních potřeb obce zajistit vhodné odstavování a parkování vozidel v optimálních dostupných vzdálenostech zejména od objektů základní vybavenosti. Zásadou pro stanovení potřebných kapacit klidových ploch je předpoklad, že parkování a odstavování vozidel u bytové zástavby bude prováděno na vlastních pozemcích majitelů domů. Zástavba rodinnými domy má převážně možnost odstavu vozidla v garáži nebo na ploše pozemku kolem rodinného domu.

Charakter stávající i navrhované zástavby v řešeném území – převážně obytná a smíšená obytná zástavba - umožňuje v převážné většině případů odstavování vozidel na vlastních pozemcích. Pro návštěvníky obce i pro účely budoucí vybavenosti je navrženo odstav a parkování osobních vozidel řešit, pokud možno, na navržených veřejných prostranstvích a na pozemcích vybavenosti. Při vjezdu do obce od Prahy bylo navrhováno v souvislosti s návrhem situování komerční vybavenosti pro návštěvníky obce, kteří by zde mohli mít start a cíl pěších a cyklistických výletů, realizovat zachytivé parkoviště o kapacitě cca 20 stání pro osobní automobily. Komerční vybavenost, která byla obsažena v dosud platném územním plánu a situována na č. parc. 1910/9, 1910/10, a 1910/14 (ČSPH, obchod), byla prozatím z návrhu nového územního plánu vyloučena s ohledem na požadovanou ochranu půd II. třídy. Parkoviště tedy může být situováno při železniční zastávce cca 250 m jihozápadně od jmenovaných pozemků.

Stanovení kapacit parkovacích míst potřebných pro občanskou vybavenost bude navrhováno v souladu s platnou ČSN 736110.

### HROMADNÁ DOPRAVA OSOB

Systém hromadné dopravy osob je v území založen na autobusové a železniční přepravě, obyvatelé obce mohou zvolit druh dopravy dle uvážení – kvality, četnosti spojů, denní doby, cílového místa, délky trasy, času jízdy a ceny jízdného.

Autobusovou dopravu pokrývají linky autobusů z Mělníka do Mšena. Izochrony krátké dostupnosti (300 m) autobusových zastávek zastavěné území obce Nebužely sice nepokrývají zcela, vně plochy vymezené kružnicí o poloměru 300 m se nachází ale pouze několik staveb. Navrhované zastavitelné plochy či plochy přestavby v obci jsou v plochách o poloměru 300 m. Ostatní zástavba vlastní obce je v izochroně dostupnosti 500 m. Objekt bývalého mlýna v Kokořínském údolí, užívaný však ke krátkodobému ubytování, je na autobusové zastávce Nebužely, Kroužek. Autobusovou dopravou je krátce dostupný i areál bývalé cihelny ze zastávky Řepín, Živonín, v blízkosti železniční zastávky Živonín v řešeném území.

Železniční doprava má v kontaktu s obcí zastávku Nebužely, která je z nejbližšího místa obytné zástavby obce vzdálena cca 1,3 km, z centrální části obce cca 700 m. Železniční trať byla v nedávné době opravena a modernizována.

Územní plán nenavrhuje změny nebo doplnění hromadné dopravy. Ke zvážení do budoucna je přesun autobusové zastávky Nebužely situované ve svažité části komunikace do rovinné polohy naproti protilehlé zastávce v opačném směru (do Mělníka), což by však vyžadovalo úpravu části trasy komunikace vedoucí k bytovkám a její křižovatky s hlavní ulicí, a tedy náklady převyšující pouze vybudování zálivu.

### E.5.2. ŽELEZNIČNÍ, LODNÍ A LETECKÁ DOPRAVA

V území jsou dvě zastávky železniční hromadné dopravy, v docházkové vzdálenosti od sídla je zejména zastávka Nebužely, další zastávkou v řešeném území je zastávka Živonín (u cihelny). Četnost vlakových spojů cca v intervalech po 2 hodinách, tj. využití železniční osobní dopravy k cestování do zaměstnání i k rekreačnímu využívání okolního širšího území pro cyklistiku a pěší turistiku vedlo k návrhu plochy umožňující u železniční zastávky vybudovat parkoviště pro odstav osobních vozidel.

Lodní a letecká doprava se v území nevyskytují. V blízkosti řešeného území je letiště Střemy (LKSTRE) s neveřejnou vzletovou dráhou, plocha pro ultralehká letadla, s možností vyhlídkových letů, a s možností využívání i pro zemědělské potřeby, Střemy 277 34, vzletová dráha 09/27, nadmořská výška 301 (někdy uváděno 305) m n. m.

Do území katastru Nebužely zasahuje ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (jev 103) – ochranné pásmo radiolokačního prostředku - radaru Kbely. Jev je vyznačen v koordinačním výkresu a ve výkresu dopravy. Ochranné pásmo je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, a podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. V tomto území ochranného pásma lze vydat územní rozhodnutí a povolit výstavbu (včetně rekonstrukcí a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN a základnových stanic mobilních operátorů jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. V území katastru se tímto územním plánem větrné elektrárny a výškové stavby nepřipouštějí.

### E.5.3. REKREAČNÍ (CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ) DOPRAVA

V okolí řešeného území je síť cyklistických tras. Cyklistická doprava je zastoupena cyklistickou trasou 8170 Řepínský důl – Nebužely Kroužek v Kokořínském dole, a dále trasou 142, projíždějící Kokořínským dolem.

Cyklistické trasy jsou vedeny v poměrně dlouhých úsecích na motorových komunikacích, kde je pro cyklisty (zejména rodiny s dětmi) možno počítat s určitou nebezpečností pohybu. Frekvence cyklistů však zatím nezakládá potřebu realizovat cyklistické stezky samostatné, vedené mimo těleso vozovky.

Pěší cesty v současnosti jsou buďto neznačenými polními cestami, nebo značenými cestami turistickými, v řešeném území je to zatím jediná červeně značená cesta Kokořínským dolem. Je vedena samostatnou pěší cestou, ale částečně i po komunikaci, což je závadou pěší turistickou trasu degradující.

Územní plán Nebužel respektuje a potvrzuje stávající neznačené pěší trasy, využívající zemědělské a lesní cesty. Nové značené pěší cesty nenavrhuje vyjma cesty propojující obec s Kokořínským dolem údolím podél bezejmenné vodoteče.

Návrh územního plánu předpokládá nabídnout přírodní potenciál i kulturní pamětihodnosti řešeného území jako součást programu krátkodobé ozdravné a poznávací rekreace, tj. snížit možnost kolizí s automobilovou dopravou. V podrobnosti územního plánu detail není řešen. V řešeném území by cyklotrasy a pěší trasy mohly procházet případně veřejným prostranstvím a místy nabízejícími zajímavosti a občerstvení, což v současnosti není v obci Nebužely zajištěno.

## E.6. KONCEPCE STAVEB TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

V řešeném území je v současné době zajištěno zásobování vodou ze zdroje situovaného mimo řešené území, likvidace srážkových vod je možná zadržením, zdržením a případným postupným přepouštěním do recipientu na území obce, likvidace splaškových vod zajištěna v zařízení situovaném na řešeném území, zásobování elektrickou energií je zajištěno z existujících zařízení dovedených do řešeného území. Území je z hlediska přenosu dat (zvuku, obrazu, informací) zajištěno službami a zařízeními operátorů. Tato koncepce pokrytí řešeného území technickou infrastrukturou se potvrzuje a nemění.

### E.6.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Obec Nebužely, mlýn Kroužek a areál cihelny disponuje napojením na veřejný vodovod. Obecní vodovod je součástí systému skupinového vodovodu Mšeno. Obec je napájena gravitačně z věžového vodojemu o kapacitě 250 m<sup>3</sup>, který je umístěn na území obce. Vodovod je v případě potřeby možno rozšířit, případný nepodstatný nárůst obyvatel není pro stávající odběr vody zásadním omezením. Koncepce zásobování vodou se návrhem územního plánu nemění.

Území spadá do ochranného pásma vodního zdroje II b, na jih území okrajově zasahuje OP II a, které není návrhem územního plánu dotčeno.

Zdrojem vody Mšenského skupinového vodovodu jsou vrty a zářezy o celkové vydatnosti 49 l/s u obce Vojtěchov. V prameništi je umístěna čerpací stanice Stříbrník, ze které je voda čerpána západním a východním směrem, východním směrem je vedena výtlačným řadem DN 200 do VDJ Romanov 2 x 400 m<sup>3</sup> (395,28/391,28 m n. m.). Odtud jsou vedeny tři větve přírodních řadů, přičemž jednou větví je gravitační přírodní řad DN 150 přicházející do řešeného území ze severu, do VDJ Nebužely 250 m<sup>3</sup> (330,91/326,61 m n. m.). Z VDJ Nebužely jsou jedním zásobním řadem gravitačně zásobovány obce Nebužely, Střemy a Jenichov, dalším zásobním řadem obec Živonín. Vodojem Nebužely je současně s přívodem z VDJ Romanov propojen pomocí řadu DN 80 s VDJ Stránka.

Nouzové zásobování pitnou vodou dle povahy a místa havárie může být zajišťováno dopravou pitné vody cisternami, předpokládá se maximálně 15 l na den a obyvatele. Zásobení pitnou vodou je v případě nouze doplňováno

balenou vodou. Nouzové zásobování užitkovou vodou je možno předpokládat z domovních studní.

Nárůst potřeb zásobování pitnou vodou v souvislosti se změnami klimatu a zejména snížením stavu podzemních vod a jejich zásob může být limitující pro novou zástavbu v navrhovaných zastavitelných plochách. V průběhu projednávání návrhu územního plánu však tento problém orgány státní správy ani provozovatelé či správci systému zásobování vodou nesignalizovali a k návrhům nových kapacit neuplatnili výhrady.

## E.6.2. ODKANALIZOVÁNÍ

### ODKANALIZOVÁNÍ – SPLAŠKOVÉ VODY

Většina obyvatel obce žije v obydlených napojených na obecní kanalizaci, která ústí ve stávající ČOV typu VHS III - K. Zbylá část má likvidaci splaškových vod řešenu pomocí jímek. Koncepte odkanalizování stanovuje napojit veškeré objekty na veřejnou obecní splaškovou kanalizaci odvedenou do obecní čistírny odpadních vod, výjimku tvoří existující zástavbě odloučené kolaudované objekty, které mohou mít likvidaci odpadních vod řešenou výjimečně jiným způsobem.

V přestavbových i rozvojových (zastavitelných) plochách návrhu ÚP je navrženo napojení objektů na obecní kanalizaci. Územní plán umožňuje a předepisuje budoucí rozšíření a modernizaci (intenzifikaci apod.) kapacitně a technologicky vyčerpané a zastaralé nevyhovující ČOV. Nová výstavba v zastavitelných plochách a plochách přestaveb (včetně dostaveb), vyjma změn stávajících staveb již napojených na ČOV je podmíněna možností napojení na obecní splaškovou kanalizaci a likvidací splaškových vod v provozně, technicky, kapacitně a hygienicky vyhovující obecní čistírně odpadních vod.

U existujících staveb vzdálených obecní kanalizaci (například areál cihelny určený tímto územním plánem k přestavbě, stavby v Kokořínském dolu – Kroužek, U Podskalského) se připouští odvod splaškových vod do jímek s vyvážením na ČOV, případně dle podmínek v místě (při vodním toku) čistička odpadních vod sloužící objektu (samotě). Pokud budou v areálu cihelny realizovány nové stavby s potřebou odkanalizování splaškových vod či bude produkováno větší množství splaškových vod, bude areál včetně staveb v přilehlé ploše SV napojen na obecní splaškovou kanalizaci přes čerpací stanici.

### ODKANALIZOVÁNÍ – SRÁŽKOVÉ VODY

V obci není soustavně komplexně řešen ani podrobněji dokumentován systém likvidace srážkových vod. V některých místech je odvod z komunikací řešen povrchově průběžnými žlábkami / příkopem / otevřeným korytem, v některých místech řešen zatrubněním. Cesty odvodů srážkových vod jsou vedeny do vodotečí. Vznikly průběžně v místech přirozeného gravitačního odtoku, dle potřeby a technických nebo majetkových možností.

Terénní konfigurace v sídle předurčuje odtok srážkových vod třemi hlavními cestami. Z jihovýchodní oblasti obce jsou vody svedeny do umělé vodní nádrže na pozemku č. parc. 1519/7, odkud jsou přepadem a zatrubněnou částí odváděny do prostoru jižně od čistírny odpadních vod, kde jsou vyústěny do větve bezejmenného vodního toku, který pramení v blízkosti původní historické zástavby pod kostelem a údolím odtéká do Kokořínského dolu. Do tohoto vodního toku jsou zaústěny i srážkové vody vedené z oblasti kolem kostela převážně prostory místních komunikací. Ze severozápadní části obce jsou srážkové vody odváděny dalším, bočním údolím, mírnou depresí, která má počátek u umělé vodní nádrže na severozápadě sídla. Tyto vody posléze rovněž přijímá již výše zmíněná bezejmenná vodoteč. Na této soustavě není zajištěna regulace odtoku, retence, ani usazování splachových nečistot. Ve veřejných prostranstvích není zajištěno zdržení a vsakování vody pomocí trubních retencí a vsakovacích prvků.

Koncepte likvidace srážkových vod je a bude založena na maximální možné likvidaci v řešeném území vsakem v místě dopadu / vzniku, zbytkové množství bude odvedeno do vodotečí (bezejmenná vodoteč ústí do Pšovky, Pšovka) přes navrhované umělé nádrže.

Srážkové vody ze střech a zpevněných neveřejných ploch budou likvidovány na vlastním pozemku – na pozemku majitele nemovitosti, a to zachycením a akumulací do nádrží u objektu s případnou možností využití na závlivku vegetace, vsakováním, odparem.

Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství a komunikací budou odvedeny do přilehlých ploch veřejné zeleně a zde dle prostorových, terénních a hydrogeologických možností zadrženy a vsakovány (například užitím trubních retencí, či podzemních vsakovacích bloků), případně otevřenými mělkými příkopy či mělkými stokami odváděny s využitím umělé i přírodní retence do vodních toků. Na cestě odvodu srážkových vod, které nebude možno likvidovat

vsakem, bude sledováno, jak již výše uvedeno, jejich zdržení, zpomalení odtoku, a usazení nečistot v uměle založené nádrži / nádržích. Pro první dvě výše jmenované větve se navrhuje situovat dešťovou retenční a usazovací nádrž v prostoru pod čistírnou odpadních vod. Pro severozápad obce se navrhuje situovat novou umělou nádrž v prostoru blízkém současné vodní nádrži, zejména pokud by tato existující nádrž měla po potřebných stavebních úpravách sloužit jako rekreační sezónní venkovní koupaliště. Uvedený systém zajistí zdržení, zdržení a pravidelný pomalý odtok z území a ochranu koryt vodních toků v území chráněné přírody. Potřeba a dimenze nádrží bude potvrzena podrobnějšími dokumenty a výpočty.

Odůvodnění: záchyt a likvidace srážkových vod v místě spadu, a hospodaření s nimi, je stále významnější potřebou v souvislosti s klimatickými změnami podnebí, zejména s dlouhodobým suchem, zvyšujícími se teplotami a s přívalovými dešti. V regulativech je kladen důraz na zachycení vod a na likvidaci v místě dopadu, a na zdržení odtoku. Na vodních tocích se předpokládají rekonstrukce stávajících vodních nádrží nebo těžení usazenin za účelem zajištění jejich funkčnosti a zachycení většího objemu vody; územní plán navrhuje obnovu bývalých či existujících nádrží a zřízení nových umělých vodních retenčních – sedimentačních nádrží pro možnost zachycení vod přívalových dešťů a regulaci odtoku, a usazování mechanických nečistot a kalů.

Územní plán obsahuje zejména v západní části řešeného území v návaznosti na přírodní plochy návrh zvýšení podílu lučních porostů na dosud orbou zemědělsky využívaných polnostech. Luční porosty mají větší zádržnou schopnost a mohou zvyšovat ekologickou stabilitu i snížení odtoku vod z řešeného území.

### VODNÍ TOKY A VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Územím protéká potok Pšovka (délka 33,6 km, pravostranný přítok Labe), a jeho levostranný bezejmenný přítok protékající Nebuželským dolem. Pšovka pramení v prostoru obce Blatce u Vojtěchova, v území bohatém na vodu a významném pro zásobování Mělnicka pitnou vodou, a je významným tokem protékajícím Kokořínským dolem. Pšovka se v údolní nivě Kokořínského dolu s hodnotnou vegetací větví na více ramen a vytváří záplavové území včetně aktivní zóny, kde je vyloučeno situovat zastavitelné plochy, ty rovněž z důvodu ochrany přírody a krajiny s vlhkomilnou mokřadní vegetací.

Jmenovaný přítok potoka Pšovky pramení pod jihozápadním svahem, na kterém je umístěna obec Nebužely, a jeho pramen byl zřejmě i důvodem, proč se zde prapůvodní obyvatelé usídlili, neboť okolí je na zdroje pramenné vody poměrně skoupé.

Celé území spadá do ochranného pásma vodního zdroje II b. stupně, okrajově na jih území zasahuje pásmo II a vodního zdroje Řepínský důl.

Celé území spadá do chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída, která je chráněna od roku 1981 nařízením vlády č. 85 kvůli přírodním poměrům, díky kterým na něm ve významné míře dochází k akumulaci vod. Pramenné oblasti zásobují Mělnicko a Kladensko pitnou vodou.

Vodní nádrže na Pšovce jsou vhodným nástrojem k zdržení, setrvání a zpomalení odtoku vody a také k dalšímu hospodaření s vodami. Nádrže jsou situovány v území širších vztahů nedaleko od hranic řešeného území, v řešeném území se zakládání nových vodních ploch na Pšovce nenavrhuje.

Pro hospodaření se srážkovými vodami – zachycení a snížení odtoku, a tedy i ochranu koryta potoka se navrhuje založení záchytné vodní plochy na přítoku Pšovky pod obcí.

Pro potřeby správy a údržby toků je v souladu s § 49, zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) nutno zachovat podél toků oboustranně nezastavěný pruh o šířce 8 m od břehové čáry u významných toků a 6 m od břehové čáry u drobných vodních toků (potoky). V řešeném území se zastavěné či zastavitelné plochy kolem vodních toků nesituuji.

Pro vyloučení škod z tzv. bleskových povodní je třeba zajistit výsev plodin na polnostech a orbou po vrstevnici, a mezi polnostmi a vozovkou mít příkopy. Vodní toky, které by mohly ohrozit zástavbu sídla, se v území nevyskytují.

### E.6.3. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Řešené území ani jeho okolí není plynem zásobováno. Velké náklady na přivedení plynu do oblasti a řídké osídlení drobnými sídly s absencí větších provozů, které by plyn odebíraly, nedávaly dosud reálnou šanci na plynofikaci oblasti, tedy i Nebužel.

Vzhledem ke vzdálenosti nejbližšího napojovacího bodu, předpokládané k finanční náročnosti a k nízké efektivnosti, není plynofikace navrhována. Případné zásobování plynem do nádob (zásobníků) situovaných na pozemcích staveb není tímto územním plánem regulováno.

#### E.6.4. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Sídlo Nebužely, areál cihelny a objekt mlýna Kroužek jsou zásobeny z rozvodné distribuční sítě 22 kV vedené z oblasti Mělníka (elektrárna, rozvodna / transformovna) do Mšena. Vedení je nadzemní bez izolace, s ochranným pásmem do vzdálenosti 7 m na obě strany od krajního vodiče vedení. Síť VN je zakončena stožárovými venkovními transformovkami VN/NN. Přestavbové nebo rozvojové plochy budou dle místních podmínek napojeny na stávající síť nízkého napětí, nebo budou v případě významnějších ploch navrženy společně s rozšířením sítě VN a příslušnými elektrickými stanicemi. Stávající koncepce zásobování území elektrickou energií se návrhem územního plánu nemění.

Pro využití plochy pod vzdušným vedením VN 22 kV se navrhuje jeho přeložka (vlození stožáru a vychýlení stávající trasy).

#### OCHRANNÁ PÁSMA ELEKTRICKÝCH ZAŘÍZENÍ

Ochranná pásma byla stanovena zákonem č. 458/2000 Sb., v platném znění, u vedení od krajního vodiče na obě strany. Pro zařízení vybudovaná před jeho účinností platí ochranná pásma, která byla stanovena podle dřívějších předpisů, viz níže zjednodušený výpis ze zákona:

zařízení	OP z. 458/2000 Sb.	dříve	popis
venkovní vedení VN nad 1 - 35 kV včetně	7 m	10 m	pro vodiče bez izolace
venkovní vedení VN nad 1 - 35 kV včetně	2 m		pro vodiče s izolací základní
venkovní vedení VN nad 1 - 35 kV včetně	1 m		pro závěsná kabelová vedení
venkovní vedení VN nad 35 - 110 kV včetně	12 m		
venkovní vedení VVN nad 110 - 220 kV včetně	15 m		
venkovní vedení VVN nad 220 – 400 kV včetně	20 m	25 m	
podzemní vedení do 110 kV včetně	1 m	1 m	od krajního kabelu
podzemní vedení nad 110 kV	3 m		od krajního kabelu
venkovní elektrická stanice a stanice nad 52 kV	20 m		od oplocení nebo od vnějšího líce zdiva
elektrická stanice stožárová a věžová do 52 kV	7 m	10 m	od vnější hrany půdorysu stanice
elektrická stanice zděná a kompaktní do 52 kV	2 m	30 m	od vnějšího pláště ve všech směrech
elektrická stanice vestavěná	1 m		od obestavění

V ochranném pásmu je zakázáno mj. např. zřizovat stavby, provádět bez souhlasu vlastníka zemní práce, vysazovat trvalé porosty a uskladňovat hořlavé a výbušné látky.

#### E.6.5. KONCEPCE VÝROBY TEPLA A TEPLÉ UŽITKOVÉ VODY (TUV)

Do řešeného území je z centrálních energetických zdrojů přiváděna pouze elektrická energie. Teplo pro vytápění, ohřev vody a vaření je tedy možno produkovat z tohoto zdroje, v současnosti je ale stále ještě nejčastěji vytápění pevnými palivy (hnědé uhlí, dříví) v zastaralých lokálních topeništích.

Z hlediska zásobování energetickými zdroji a jejich odběru je možno území hodnotit jako nenáročné, nejsou zde odběratelé pro větší významnou průmyslovou nebo zemědělskou výrobní produkci.

Nový územní plán navrhuje a doporučuje v řešeném území orientaci vytápění a výroby teplé užitkové vody na elektrickou energii, a novodobé moderní ekologické systémy. Předpokládá postupnou náhradu neekologických způsobů vytápění za moderní ekologická topná zařízení, snižující negativní dopad spalin na kvalitu životního prostředí (ovzduší), ať již za automaty na uhlí, moderní kotle na dřevo nebo tepelná čerpadla.

#### E.6.6. SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ – SPOJE

Veškerá stávající zástavba řešeného území je vybavena stávajícími slaboproudými sloupovými nebo kabelovými rozvody a zařízeními.

Řešené území je vybaveno vzdušnými sítěmi elektronických komunikací (přenos zvuku, obrazu, informací, dat apod.). V řešeném území se nenacházejí základnové stanice a zařízení mobilních operátorů. Operátoři - provozovatelé nebo správci neuplatnili při projednávání zadání požadavky na situování nových staveb nebo nových spojových zařízení

nebo ploch. S ohledem na to se nenavrhují žádné plochy pro rozvoj spojů - telekomunikací.

Území je pokryto signálem operátorů mobilních telefonních stanic.

Řešeným územím prochází paprsek radiového směrového spoje bez stanovení ochranného pásma. V trase spoje nejsou navrhovány zastavitelné plochy, stavby nebo činnosti rušící toto spojové zařízení.

#### OCHRANNÁ PÁSMA TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ

Ochranná pásma se zřizují dle § 92 zákona č. 151/2000 Sb. o telekomunikacích k ochraně telekomunikačních zařízení.

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení vzniká dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění stavby. Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení. V ochranném pásmu podzemních telekomunikačních vedení je zakázáno:

- a) provádět bez souhlasu jejich vlastníka zemní práce,
- b) zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení a provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k podzemnímu telekomunikačnímu vedení, nebo které by mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost jeho provozu,
- c) vysazovat trvalé porosty.

Ochranná pásma ostatních telekomunikačních zařízení vznikají dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí o ochranném pásmu. Účastníkem územního řízení o ochranném pásmu je Český telekomunikační úřad.

Ochranné pásmo nadzemních telekomunikačních vedení vzniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí podle zvláštního právního předpisu a je v něm zakázáno zřizovat stavby, elektrická vedení a železné konstrukce, umísťovat jeřáby, vysazovat porosty, zřizovat vysokofrekvenční zařízení anebo jinak způsobovat elektromagnetické stíny, odrazy nebo rušení.

#### E.7. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Občanské vybavení, jako nejvíce heterogenní z urbanistických funkčních složek, je představováno velmi rozsáhlým souborem nevýrobních i výrobních zařízení, sahajících od správy a administrativy přes školství a výchovu až po sport a rekreaci. Cílem rozvoje této obslužné funkce je zvýšení standardu kvality a pohotovosti všech služeb, které občanské vybavení nabízí obyvatelům sídla i těm, kteří za službami dojíždějí. Kromě toho však představují zařízení občanského vybavení významný podíl z celkového objemu pracovních příležitostí a znamenají významnou složku pro přitažlivost trvalého bydlení.

Faktory, které vymezují a ovlivňují rozvoj zařízení občanského vybavení, vycházejí z demografické, ekonomické a sociální skladby obyvatel a jejich počtu, z prostředí sídla, tj. geografické polohy a dominující funkce a v neposlední řadě z dopravních možností území. Významné jsou rovněž vazby jednotlivých druhů občanského vybavení jak na základní funkční složky, tak i na ostatní veřejnou infrastrukturu. Zatím co vazby na bydlení se s rozvojem osobní dopravy postupně uvolňují, výrazně se zvyšuje intenzita vazby na dopravní infrastrukturu.

Zařízení základního i vyššího občanského vybavení jsou dle druhů, četnosti výskytu a frekvence využívání obyvatelstvem situovány zejména do centrálních obytných či smíšených částí sídel a ovlivňují jejich výtvarnou kompozici a také prostorovou skladbu. Sídlová role vybraných zařízení občanského vybavení nabývá obzvláštního významu v centrech obcí, kde jsou spolu s bydlením základní podmínkou zachování běžného denního života. Kvalita a vyváženost sítě občanského vybavení a její vazba na další funkce jsou zásadními faktory udržitelného rozvoje území, neboť výrazně působí jak na ekonomickou a sociální strukturu obyvatel, tak i na životní prostředí sídel a kvalitu života jejich obyvatel.

Druhy vybavenosti se umísťují dle výhledového počtu obyvatel sídla, optimálních docházkových vzdáleností, a specifických podmínek jeho okolí (blízkost obdobné vybavenosti v okolí, v jiném sídle, blízkost města apod.).

Z pohledu rozmanitosti, kvantity a kvality občanského vybavení je rozvoj občanského vybavení v obci Nebužely dosud poměrně omezen počtem obyvatel a relativní blízkostí města Mělník, a jeho dostupností. S ohledem na demografickou prognózu počtu obyvatel, avšak navyšovanou do výhledu v návrhu územního plánu jak přestavbou v zastavěném území, tak novou výstavbou v navrhovaných zastavitelných plochách, je třeba sledovat a navrhovat pro uspokojení vyššího počtu obyvatel pro uspokojení vyššího počtu obyvatel zvyšování kapacit a zkvalitnění občanského vybavení.

Při návrhu územní organizace občanského vybavení je nutné zejména respektovat požadavky jednotlivých

druhů zařízení na kvalitu, rozsah (kvantitu, kapacitu), a na lokalizaci pozemků. Potřebné plochy pozemků pro jednotlivé druhy zařízení občanského vybavení jsou vyjádřeny v ukazatelích, které odpovídají základním požadavkům na výstavbu a provoz, a to jak pro sídlo, ve kterém je zařízení umístěno, tak pro příslušné zájmové území. Pro každý obor zařízení lze stanovit druh účelové jednotky (např. pro základní školu je účelovou jednotkou 1 místo) a pro příslušnou účelovou jednotku doporučit průměrnou hodnotu (rozměr) plochy pozemku.

Podle druhů činností jsou občanská zařízení členěna na obory zařízení, tj. správy a administrativy, záchrany a ochrany obyvatelstva, školství a výchovy, kultury, zdravotnictví a sociální péče, tělovýchovy a sportu, a dalších specifických, jako například vědy a výzkumu, církví, maloobchodu, stravování, ubytování, dále nevýrobních služeb, výrobních a opravárenských služeb, a podobně.

Vybavenost může být nekomerční, tj. zajišťovaná zejména státem, městem nebo obcí, případně jinou pověřenou institucí, nebo komerční.

V následném textu se předpokládá pro výpočty potřeb občanského vybavení do výhledu k roku 2030 počet obyvatel cca 550 - 600, s určitou rezervou 650.

### E.7.1. SPRÁVA OBCE A INTEGROVANÝ ZÁCHRANNÝ SYSTÉM, CIVILNÍ OCHRANA

Správa obce je situována v objektu č. p. 14, předpokládá se její přesun do objektu na č. parc. stavební 35/1 (č. p. 56, tzv. objekt Nadace) v případě potřeby zajištění větší kapacity pro výkon úřadu. Je uvažován přesun úřadu do druhého nadzemního podlaží tohoto objektu, přičemž první nadzemní podlaží by bylo možno využít pro vhodné přesunutí zdravotní ordinace z objektu mateřské školy, pro umístění knihovny, učebny (studovny), sálu pro společenské a kulturní potřeby, komunitní centrum apod., dle kapacity a potřeb. Stávající č.p. 14 zůstane užívána pro potřeby obce.

Záchranná služba a profesionální hasičský záchranný sbor v řešeném území nemají základnu, a to ani stávající, ani územním plánem navrženou. Sbor dobrovolných hasičů v řešeném území byl založen v listopadu 2016 se sídlem Nebužely č. 14: statutární orgán: Jan Čermák, starosta. Vybudování základny sboru dobrovolných hasičů (uskladnění a garážování požární techniky) se navrhuje na obecních pozemcích č. parc. 204/1, 1495/28, /29, /32 /33, kde lze s ohledem na velikost lokality uvažovat na části i vybudování základny (klubovny) pro další obecně prospěšnou či zájmovou činnost (myslivecké sdružení, branné sporty, sportovní klub apod.). Výhodou této lokality je blízkost otevřených sportovních ploch (hřiště), umožňujících tělesnou i profesní přípravu v rámci uvedených činností, včetně cvičiště hasičů. Pro zařízení lze vybudovat parkoviště společné pro uvedené využití i sousední sportovní plochu.

Pro hasební účely jsou v současnosti na třech místech v různých částech obce umístěny pro čerpání vody naplněné bezodtoké podzemní nádrže (cisterny) na vodu, každá o kapacitě 20 m<sup>3</sup>, pro hasební účely je navržena možnost využít umělé vodní nádrže na pozemku č. parc. 2385 ve vlastnictví obce, kterou lze dotovat z existující nedaleké vrtané studny. V kombinaci s požárními hydranty situovanými na potrubí pitné vody je zásobování hasební vodou zajištěno.

V obci není situována a nenavrhuje se služebna Policie státní ani obecní.

Ochrana území před průchodem průlomové vlny (průtokové vlny způsobené zvláštní povodní v důsledku havárie hydrotechnické stavby) se v návrhu územního plánu nestanovuje. K tomuto jevu může teoreticky dojít v údolí Pšovky. Nepředpokládá se, že by k poškození hráze vodních ploch vně řešeného území došlo naráz a v plném rozsahu, pokud by se jednalo o poškození samovolné.

Zóna havarijního plánování jaderných zařízení se v řešeném území nevyskytuje.

Stálý, tlakově odolný úkryt (kryt civilní obrany - CO) jakožto stavba určená a kolaudovaná k tomuto účelu se v území nenachází a ani nenavrhuje. Pro případ potřeby individuálního ukrytí se předpokládá využít jednak podsklepení domů. Shromaždiště obyvatel území před evakuací - před odvozem z postižené oblasti a skladování materiálu CO a humanitární pomoci se doporučuje uvažovat v prostoru veřejného prostranství u obecního úřadu, případně na fotbalovém hřišti. Dočasné provizorní pohotovostní ubytování se navrhuje v budově školy, případně v sokolovně.

Vyvezení a dočasné uskladnění případných nebezpečných (toxických) látek v řešeném území, tj. jejich odvoz mimo zastavěné území a zastavitelné území obce, se nenavrhuje. V území nejsou sklady nebo zdroje těchto látek. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce k odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události, se konkrétní prostor a technické zázemí nenavrhuje, byla by nezbytná pomoc složek sídlících mimo řešené území. Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území se neuvažuje, nebezpečné látky v území nejsou a nebudou skladovány.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 litrů na den a na obyvatele cisternami Středočeských vodovodů a kanalizace, a.s. Zásobování pitnou vodou bude doplňováno

balenou vodou. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika. Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií není navrženo.

### E.7.2. ŠKOLSTVÍ A KULTURA

Situováním funkce bydlení vzniká současně požadavek na situování staveb pro školství zajišťující dostatečné kapacity a kvality (úplné vybavení) pro současný stav i návrh počtu obyvatel. Dle soudobých urbanistických ukazatelů (potřeba) se stanovují kapacity školských zařízení a výměry jejich areálů:

Mateřské školy: 40 míst na 1000 obyvatel, na 1 místo připadá 12 m<sup>2</sup> podlažní plochy, minimálně 30 m<sup>2</sup>, optimálně 35 m<sup>2</sup> volného pozemku. Optimální počet žáků ve třídě (oddělení): 20. Základní školy: 136 žáků (dříve 101) na 1000 obyvatel, na 1 místo připadá minimálně 8,3 m<sup>2</sup> podlažní plochy, minimálně 20 m<sup>2</sup>, optimálně 35 m<sup>2</sup> volného pozemku kolem stavby. Optimální počet žáků ve třídě: 25. Střední školy: 0,1-0,2 (např. školy uměleckého charakteru) až 12 žáků (gymnázium) na 1000 obyvatel, na jedno místo připadá 12-30 m<sup>2</sup> podlažní plochy, 50-70 m<sup>2</sup> plochy pozemku. Školy speciální a zvláštní: 1,2 (MŠ), 3,3 (ZŠ) 1,5 (učňovská škola) míst/1000 obyvatel. Na 1 místo cca 25 m<sup>2</sup> podlažní plochy, 43 – 45 m<sup>2</sup> pozemku. Vzhledem k velikosti sídla lze uvažovat pouze mateřské školství a základní školství.

Docházkové vzdálenosti: u MŠ, případně speciálních škol, se oproti dřívějším uváděným hodnotám zvýšily s ohledem na rozvoj automobilismu, což však nemá vliv na potřebu, pokud možno situovat zařízení tak, aby cesta do školy byla bez kolizí s automobilovou či železniční dopravou, a docházka či jízda vozidlem v řešení území byla co nejkratší. U ZŠ: vhodné cca do 1 km, pokud možno bez úrovnových nebo nezajištěných přechodů přes frekventované komunikace (zejména důležité pro nižší ročníky). U středního školství se připouští soběstačnost žáků a možnost dojížděky.

Současná školní budova Nebužely 47 byla vystavěna roku 1883 na místě, kde dříve stávala stará z roku 1788. Projekty stavby vypracovali a výstavbu vedli stavitelé Jan Nedonos a Josef Neuman ze Mšena. Vyučování probíhalo nepřetržitě od založení školy až do 2. světové války, kdy byla nejprve jedna učebna zabrána z příkazu hejtmána pro děti německých uprchlíků - vyučování zde pro ně začalo v polovině ledna 1940. V roce 1945 pak Němci zabrali školu na krátký čas do konce války celou, když se v ní ubytovali němečtí vojáci a uprchlíci. V současné době funguje jako dvoutřídní s pěti postupnými ročníky. Na počátku roku 2003 došlo ke spojení základní a mateřské školy v jeden právní subjekt. V roce 2013 byla slavena tři významná výročí: 130 let založení ZŠ, 10. výročí vzniku právní subjektivity a 40. výročí založení mateřské školy, které se datuje k 15. lednu 1973. Od tohoto data také mohou školáci navštěvovat školní jídelnu, nacházející se v budově MŠ.

Předškolní výchova: kapacita 40 míst, v současnosti (k roku 2017) je k dispozici 30 míst, obsazeno 28, v MŠ je jídelna a školní družina, ta využívá 1 třídu; do výhledu (v případě zvýšení počtu obyvatel do cca 650 obyvatel) dle ukazatelů: potřeba 26 míst. Potřeba je pokryta. V případě potřeby zvýšení kapacity je třeba mít možnost přestavby či dostavby budovy. V budově MŠ je zdravotní středisko pro dospělé, užívané jedním praktickým lékařem 2 dny v týdnu.

Základní vzdělávání: kapacita dvě učebny a tělocvična; ve třídách je zajištěna výuka v jedné učebně 1 a 2 rok výuky, v další 3. až 5. rok výuky. Současný stav: 40 míst, obsazeno 33, výhled potřeba cca 89 míst. Je třeba počítat s možností rozšíření výukových prostor. Areál MŠ a ZŠ je v současnosti výměrou celkem o 0,64 ha, na pozemku jsou malé prostorové rezervy pro rozšíření objektu, případně pro situování nového objektu, pro situování zahrad MŠ i ZŠ, pro situování pěstebních pozemků výuky, pro situování venkovních sportovišť a tělocvičny. Pro umístění uvedených potřeb se navrhuje v územním plánu jednak rozdělení areálů MŠ a ZŠ a jejich úplné vybavení a dále vznik veřejného prostranství před areály.

Návrh územního plánu k druhému (opakovanému) veřejnému projednání obsahoval v plochách určených k přestavbě zastavěného území a plochách zastavitelných parcely umožňující vznik více než 70 rodinných domů, a tedy ve výhledu cca z dnešních 440 obyvatel nárůst na cca 800 obyvatel. Stávající MŠ má kapacitu 40 míst, pro výhledový počet 800 obyvatel je třeba 32 míst, kapacita by byla zřejmě v tomto případě dostačující. Základní škola má dvě třídy se zajištěním výuky do 5. roku výuky a jednu tělocvičnu. Pro výhledový stav 800 obyvatel by mělo být dle ukazatelů školství uvažována potřeba cca 100 – 110 míst, což vyžaduje zvýšení kapacity základního školství cca min. o další 2 třídy. Výměra 0,64 ha je poměrně stísněná, bez možnosti situovat prostory pro venkovní atletické disciplíny (ovál, běh na různé vzdálenosti apod.). Venkovní sportovní plochy tohoto charakteru v území v bezprostřední blízkosti školy nelze zajistit, pouze za předpokladu, že by místo plochy VZ byla tato plocha změněna na plochu pro sport. Sice se nejedná o plnohodnotnou základní školu 1. až 9. ročník o min. 12 třídách, ale o výuku nižších ročníků, ale potřeba vybudování vybavené školní sportovní plochy je žádoucí. Tělocvičnu a venkovní hřiště u školy je uvažovat nezbytné.

Vyšší ročníky (druhý stupeň) by byly nuceny dojíždět zřejmě do Mšena, kde by bylo nutno s nárůstem potřeb školství z Nebužel počítat.

Návrh územního plánu pro třetí veřejné projednání kapacity obyvatel uvažuje do výhledu oproti verzi



k druhému veřejnému projednání nižší, avšak výhledové rozlohy areálů uvažuje s určitou rezervou pro případný výhledový nárůst, pokud by uvnitř zástavby z důvodu zájmu o bydlení vznikla intenzivnější zástavba zvyšující počet výhledově předpokládaných obyvatel.

Gymnázia a střední školy, soukromá gymnázia či odborné školy a ostatní typy škol (například zvláštní, umělecké, střední odborné, speciální apod.) nejsou v řešeném území situovány a není zde předpoklad jejich vzniku. Menší specializované zařízení (soukromé školské zařízení, například malou jazykovou školu apod.) lze situovat v území smíšeném obytném. S ohledem na předpokládaný výhledový počet obyvatel není umístění žádných středních škol v řešeném území předpokládáno a situováním konkrétní plochy s rozdílným způsobem není takové využití navrženo. V současnosti není stanoven ukazatel počtu studentů vztahující se k velikosti sídla. Dle dřívějších ukazatelů se uvažovalo na 1000 obyvatel 12 míst v gymnáziích. Do gymnázia či obdobné střední školy musí studenti dojíždět, nejbližší gymnázium je v Mělníku.

V obci není situována zvláštní škola. Návštěva specializované školy se uvažuje mimo obec. Dřívější ukazatel (v současnosti nestanoven) na 1000 obyvatel 3,3 žáka nezakládá potřebu situování zvláštní školy v místě této velikosti.

V řešeném území se objekty a zařízení určené a užívané pro kulturu vyjma knihovny a prostoru pro zájmovou činnost dětí nevyskytují. Vzdělávací nebo kulturní zařízení či společenský sál pro shromáždění a kulturně sportovní akce mohou být obecně vhodně situována v těžišti nebo kolem centrálního prostoru sídla, nebo u školy (knihovny, studovny, čítárny, přednáškové sály, taneční sály apod.). Za centrální část lze považovat historické centrum obce. Společenský sál by bylo vhodné v území v předmětném prostoru centra nebo v návaznosti na sportovní zařízení (fotbalový stadión) situovat, rovněž lze zvážit promítací plátno (kino, letní kino), které se v území rovněž nevyskytuje.

S ohledem na velikost sídla a existující stav se nepředpokládá vznik zařízení pro kulturu (kino, divadlo apod.), vyžadující stanovení samostatné konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití. K využití pro kulturu lze uvažovat případně i prostory, které jsou součástí jiných staveb a zařízení, například budov správních, administrativních, školských, ubytovacích, sportovních, i výrobních, jako například jejich klubovny, sály, a podobně. V daném případě je možno například pro účely shromažďování za účelem kulturních akcí, přednášek, schůzí uvažovat vybudování sálu v sídle obecního úřadu nebo v budoucnu v nové základní škole.

### E.7.3. ZDRAVOTNICTVÍ A SOCIÁLNÍ PÉČE

Zdravotní služby jsou v současnosti obecně provozovány buďto v zařízeních s ordinacemi, ve kterých jsou lékaři v trvalém pracovním poměru, nebo které jsou privátnímu lékaři nabídnuty k využití za úplatu, případně lékaři působí ve vlastním zařízení.

Orientační doporučené urbanistické ukazatele pro zdravotnictví: praktický lékař pro dospělé nad 14 let: 1 úvazek lékaře /1640 obyvatel, praktický lékař pro děti a dorost 0 až 19 let: 1 úvazek lékaře /920 obyvatel, praktický lékař gynekolog: 1 úvazek lékaře / 3280 žen, praktický lékař stomatolog: 1 úvazek lékaře / 1250 obyvatel (sídlo + spádová oblast). Orientační urbanistický ukazatel pro sociální péči: 2 až 3 % obyvatel starších 65 let vyžaduje poskytování sociální péče.

Zdravotnictví v objektu k účelu zdravotní péče a služeb se v řešeném území nevyskytuje, byla zjištěna soukromá lékařská praxe - ordinace praktického lékaře pro dospělé i děti a dorost. Za zdravotnickými službami je nutno dojíždět. V obci není lékárna. Vznik zdravotních zařízení není počtem obyvatel dle urbanistických ukazatelů podporován a není navržen. Při větším, až dvojnásobném nárůstu počtu obyvatel, by rozšíření zdravotních služeb v místě bylo žádoucí, nárůst obyvatel by mohl mít dopad i na vytížení zdravotních zařízení v okolních sídlech (Mšeno, Mělník).

Zdravotnictví obecné i různé specializované péče je možno situovat v plochách občanského vybavení OV, OK, nebo ve smíšených obytných – venkovských územích SV, ale i v dalších plochách jako součást objektů jiných funkčních využití.

Ve sféře péče o rodinu a sociálního zabezpečení: v území nejsou situovány ani jesle, ani služby seniorům - domov důchodců, domov pro seniory s pečovatelskou službou nebo byty pro seniory – obyvatele se sníženou schopností pohybu nebo orientace. Prostory pro služby poskytující péči (obstarání potřebných služeb terénní nebo místní službou) by v případě potřeby mohly být situovány v objektech ve vlastnictví obce, lépe však například v ploše P 3, v části určené pro občanskou vybavenost.

Jesle: urbanistický ukazatel nestanoven. Původně 10 míst / 1000 obyvatel + 40 m<sup>2</sup> volného pozemku / dítě. V současnosti se jesle jako základní vybavenost území nezřizují, jsou výjimečnou speciální službou, většinou dnes poskytovanou spíše podnikatelskými subjekty, tj. za úhradu. Plochy s rozdílným způsobem využití návrhu územního plánu obce umožňují situování objektu nebo jeho části určené a užívané pro tuto službu. V úvahu přichází v obci zařízení jeslí (výhledový počet míst cca do 10 míst lze zajistit např. v jednom k tomu upraveném objektu) a mobilní docházková péče do bydliště osoby s potřebou sociálních služeb. Sociální služby mohou být poskytovány za úplatu pečovatelskou službou.

Jedná se o pomoc při hygieně, o donášku jídla, úklid, nákupy, pochůzky, praní, žehlení. Situování základny pro poskytování této péče zastavěné území i zastavitelné plochy obce územního plánu připouštějí.

Potřebné kapacity sociální péče se mění řadou vlivů, někdy dlouhodobě, jindy krátkodobě, nelze je tedy předem konkrétně specifikovat či předvídat. Sociální péči (sociálně ošetrovatelské centrum pro dočasný pobyt, trvalou pomoc druhé osoby – domov důchodců, domov s pečovatelskou službou, terénní nebo místní pečovatelskou službu aj.) lze odhadem předpokládat dle urbanistických ukazatelů v současnosti i do výhledu u cca 2 – 5 i více obyvatel, do výhledu lze předpokládat zvyšování počtu seniorů. Zařízení typu domov důchodců není počtem obyvatel vyhodnocen jako pro sídlo potřebný, respektive nezbytný, objekty s byty lze upravit či realizovat pro pobyt seniorů dle konkrétní potřeby. Pokud by taková stavba byla v obci realizována, případná kapacita by mohla být nabídnuta i okolním obcím, s ohledem na kvalitní životní prostředí. Opět přichází například v úvahu plocha P 3 určená pro OV.

#### E.7.4. SPORT A KRÁTKODOBÁ REKREACE

Sportovní a sportovně rekreační plochy by měly dosahovat 15 m<sup>2</sup> na obyvatele, tělovýchovné plochy 4 až 6 m<sup>2</sup> na jednoho obyvatele. Tělovýchovnými plochami se rozumí čisté plochy všech sportovních zařízení v územích sloužících sportu a rekreaci i v dalších polyfunkčních a monofunkčních plochách (tzn. zejména v územích obytných, smíšených, a občanského - veřejného vybavení nekomerčního i komerčního charakteru), bez započtení vnitroareálové zeleně, komunikací, ploch pro parkování a ostatních doplňujících zařízení. Tyto ukazatele se uplatňují u větších územních celků, u obcí je možno tyto potřeby redukovat dle požadavků, místních zvyklostí a tradic, nárokovaných potřeb dle upřednostňovaných druhů sportů různými skupinami obyvatel apod. Současný silící zájem o zdravý životní styl vyvolává poptávku po tzv. krátkodobém sportovním vyžití v místě bydliště.

Jako sportovní a sportovně rekreační plochy je možno obecně uvažovat i plochy zatravněné a přírodní, pokud nespádají do režimu ochrany přírody dle zákona.

Sportovní či sportovně rekreační zařízení je zastoupeno v obci Nebužely sportovním areálem – fotbalovým hřištěm a hřištěm víceúčelovým. Pozemky areálu jsou ve vlastnictví obce.

V obci je v zástavbě situována sokolovna ve vlastnictví Tělocvičné jednoty Sokol v Nebuželech (č. parc. 127), sloužící i jako místo pro shromažďování a aktivity obyvatel obce (taneční sál, schůze obyvatel, restaurační činnost). Jmenovanému vlastníku náleží i pozemek s venkovním víceúčelovým hřištěm na č. parc. 1509/3. Sousední pozemky č. parc. 278 a 1514/9, tvořící s předchozími ucelený areál, vlastní FK (Fotbalový klub) Nebužely, z. s. (zapsaný spolek), sídlem č. p. 106, 27734 Nebužely. Areál je situován v převážně obytné zástavbě, není tedy bohužel součástí významného centrálního prostoru (návsí) obce, kde by měly být situovány pro obec významné stavby. Přemístění do tohoto prostoru by bylo z hlediska urbanistického žádoucí, avšak z hlediska nákladů a vlastnictví problematické, z hlediska územního plánu je možno výhledově doporučit.

Na pozemku č. parc. 2357 ve vlastnictví MS (Mysliveckého sdružení) Nebužely je provozována v přírodě cvičná střelba. Návrh územního plánu toto využití potvrzuje situováním plochy pro sport za předpokladu stanovení bezpečnostních podmínek a režimu provozování souhlasně projednaného s orgány ochrany přírody.

K sportovně rekreačním funkcím, které území může obsahovat, je třeba počítat turistiku pěší a cyklistickou. Cesty procházející územím mohou spojit cíle – přírodní a kulturní danosti okolí sídla. V obci není zařízení pro ubytování turistů a potenciál okolí o tento druh sportovně rekreačního využití je nízký. Funkční využití ploch v zastavěném území obce však ubytování v případě zájmu nevylučují, respektive připouštějí.

Situování krytého sportovního zařízení v obci se s ohledem na počet obyvatel a úspěšné komerční využití nepředpokládá. V obcích bývaly dříve budovány sokolovny / tělocvičné sály s možností využití i pro společenské akce. Nebužely takové zařízení nemají. Mohlo by být součástí využití plochy pro sport, například v okolí fotbalového hřiště. V případě, že by byla vybudována nová tělocvična pro školu, mohla by být využívána i pro účely sportu a setkávání obyvatel. Venkovní prostory by mohly být dle zájmu obyvatel využity i pro situování kynologického cvičiště, případně koupaliště, jehož vybudování v potřebné kvalitě, omezené - sezónní využití a údržba pro daný počet obyvatel však může být pro obec ekonomicky problematická, a to mj. i z pohledu potřebných investic do jiné veřejné infrastruktury (likvidace splaškových a dešťových vod, školství, veřejná prostranství apod.

V návrhu nového územního plánu není nutné vymezovat další plochy pro veřejný ani klubový sport a rekreaci (vyjma již výše zmíněných sportovních ploch pro základní školu, případně pro další možná školská a rekreační zařízení). Drobné sportovně rekreační stavby a aktivity (například situování posilovny, různých druhů zájmových kondičních sportů v krytých i venkovních prostorách) lze situovat i jako součást různých druhů ploch s rozdílným způsobem využití (například plochy smíšené obytné) a staveb pro více účelů. Takovéto sportovní aktivity budou předmětem místní poptávky a nabídky.

### E.7.5. OSTATNÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ - OBCHOD A SLUŽBY

Dřívější ukazatele pro obchodní zařízení: prodejna potravin základních: 107 m<sup>2</sup> prodejní plochy / 1000 obyvatel, maloobchod 75 m<sup>2</sup> / 1000 obyvatel, specializovaný obchod (tabák) 8 m<sup>2</sup> / 1000 obyvatel atd.

V obci se nachází provozované drobné nákupní zařízení pro místní obyvatele, obchod s potravinami případně smíšeným zbožím v objektu občanské vybavenosti v soukromém vlastnictví u bytových domů, nedávno obnovené po požáru, a dále občasně provozované pohostinství. Územní plán Nebužely obchod i pohostinství v předmětných místech stabilizuje.

Obchodní zařízení lokálního významu do 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy (základního i speciálního potravinářského i nepotravinářského sortimentu a služeb denní potřeby s tímto prodejem spojených pro pěší docházku) by bylo účelné územním plánem v území uvažovat, například spojené i s možností ubytování, stravování, motoristických služeb apod., vždy to znamená zvýšení komfortu bydlení v sídle, avšak vše je vázáno na úspěšné komerční prostředí. Takové obchodní zařízení by bylo účelné vybudovat při příjezdu do obce, nejlépe od Mělníka. Územní plán takovou plochu zatím s ohledem na stávající počet obyvatel a stávající komerční prostředí nastavené většími obchodními řetězci nenavrhuje.

Velkým obchodním řetězcům s nákupem do automobilu však nemůže v současné situaci takové obchodní zařízení v obci reálně konkurovat obratem, a tedy čerstvostí produktů, množstvím vystavených druhů, a tedy ani rozsahem obchodních ploch a kvalitou.

Mezi dalšími službami lze jmenovat činnost církevních organizací a užívání jejich objektů. Objekt č. parc. 23/1, č. p. 46 ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Nebužely, sídlem č. p. 46, 27734 Nebužely, situován u kostela ve významné poloze na návsi v obci, je užíván pro církevní účely a otevřen přístupu veřejnosti, rovněž sousední kostel, jedna z nejvýznamnějších staveb a dominant obce. Pozornost by měla být věnována lepšímu zapojení stavby do veřejného prostranství (například rozšířením veřejného prostranství a úprava povrchů plochy až ke stavbě).

Hřbitov (č. parc. 1494/1, vlastnictví Obec Nebužely) je kapacitně dostačující (využit cca na 50 %) a není třeba uvažovat jeho rozšíření. Ochranné pásmo veřejného pohřebiště je dle Zákona č. 256/2001 Sb. o pohřebnictví (§ 17) stanoveno na 100 m (min.). Vzhledem k tomu, že v okolí je situováno pouze sportoviště ve vlastnictví téhož vlastníka, je možno zaručit řádný provoz a důstojnost místa i bezkolizní užívání obou ploch (klidový režim na hřištích při pietních obřadech).

Pohřebiště na č. parc. 9 (vlastník Farní sbor Českobratrské církve evangelické ve Mšeně u Mělníka, Boleslavská 9, 27735 Mšeno) je neužívané, a je součástí areálu tohoto vlastníka, u bývalého kostela, dnes stavby občanské vybavenosti ve vlastnictví Středočeského kraje, spravované Regionálním muzeem Mělník. Narušení piety pohřebiště (uctivého ohledu) okolním využitím území se nepředpokládá.

Pohřebiště na č. parc. 28/1 (okolí kostela na č. parc. 25) ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Nebužely, sídlem č. p. 46, 27734 Nebužely, je neužívané. Narušení piety pohřebiště (uctivého ohledu) okolním využitím území se nepředpokládá.

V prostoru při příjezdu do obce – při silnici II/273 byla navržena plocha pro možnost situování komerční vybavenosti (ubytování – hotel, motel, turistická ubytovna, čerpací stanice pohonných hmot, obchod, občerstvení, funkce související s návštěvností a turistickým využitím a s provozem na silnici II. třídy), pozemky v současnosti ve vlastnictví obce. Na základě negativního posouzení orgánem ochrany zemědělského půdního fondu byla tato plocha z územního plánu pro veřejné projednávání vyloučena, byť v dosavadním územním plánu se s ní počítalo a je to prostor, kde zemědělská výroba je poměrně nereálná.

Výrobní služby bez negativního vlivu na bydlení a životní prostředí je možno umístit jako součást smíšeného obytného území, v zemědělských provozech apod., nejlépe v areálu zemědělské výroby jako činnost spojenou s regenerací dnešních brownfields. Jedná se o služby a skladování v oblasti drobné stavební výroby, prodeje stavebních materiálů, služby autodopravy, truhlářství, zahradnictví; opět je takové zařízení omezeno malým počtem obyvatel v místě, tedy poptávkou.

V obci je situována pošta. Její kapacita je dostačující.

### E.8. KONCEPCE ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Koncepce životního prostředí vychází z potřeby uchovat kvalitu životního prostředí a zajistit zlepšení stavu v případech, když je narušena. Kvalitou životního prostředí je v tomto případě myšlena zejména kvalita a dostatečnost

rozsah ploch všech druhů zeleně, čistota vod a čistota ovzduší. Nedílnou složkou kvality životního prostředí je rovněž estetika životního prostředí, bez rozlišování, zda zastavěného nebo nezastavěného. Kvalitu životního prostředí je možno (z hlediska možností profese územního plánování) v řešeném území zajistit a zlepšovat zejména:

- vhodným situováním, rozmístěním, rozsahem a regulováním využití různých druhů ploch s rozdílným způsobem využití v řešeném území, tj. ovlivněním zátěží řešeného území, které jsou vyvolané lidskou činností.
- přestavbou a lepším (ekonomičtějším, estetičtějším) využitím stávajících zastavěných ploch.
- snížením dopravních pohybů a vzdáleností mezi bytovými funkcemi a nebytovými funkcemi, zejména mezi bydlením a pracovními místy či občanskou vybaveností, a tím snížit negativní vliv hluku a škodlivin v ovzduší, připustit pracovní činnost ve smíšeném (jádrovém) území sídla
- návrhem technického vybavení - vytápění zdroji šetrnými k životnímu prostředí (ovzduší),
- ochranou zeleně, zejména veřejné zeleně, a návrhy jejího rozšíření,
- omezením záborů nových ploch krajiny k nové zástavbě, a ochranou kvalitních půd k jejich využití pro rostlinnou výrobu
- návrhem rekultivací a opětovného smysluplného využití devastovaných míst / brownfields a poškozené krajiny.

Z těchto principů vychází návrh územního plánu.

Plochy pro bydlení mají povoleny takové nebytové funkce, které bydlení nemohou negativně ovlivnit. U ploch smíšených se předpokládá různý podíl nebytové funkce, ale současně takové využití, které případně kvalitní bydlení umožní. V zastavěném území, ale i v plochách lokalit potvrzených nebo nově navrhovaných k zástavbě, je navrženo situovat plochy veřejných prostranství obsahující zeleň, nebo plochy parkové zeleně.

Plochami s rozdílným způsobem využití, které jsou a mohly by být rizikové pro stav životního prostředí, a negativně ovlivňovat okolí, jsou areály zemědělské výroby v zastavěném území sídla. Případně negativní dopady na životní prostředí a život obyvatel sídla je nutno vyloučit jejich regulativy.

V řešeném území se vyskytují plochy brownfields, jednak prostor bývalé provozovny živočišné výroby a okolí v zastavěném území sídla, jednak vytěžený prostor s objektem cihelny v prostoru odloučeném od sídla, umístěném v krajině. Územní plán navrhuje z hlediska ochrany a tvorby kvalitního životního prostředí významné zlepšení existujícího nepřijatelného stavu. V prvním případě se jedná o odstranění dochovaných zbytků staveb a předchozích zásahů v území a o nové navržené využití. V druhém případě prostoru u cihelny, který po vytěžení cihlářských hlín a ukončení těžby neprošel původně předepsanou rekultivací, se stanovuje zajistit návrat kvalitního krajinného přírodního prostředí a zúrodnění pro zemědělskou činnost. Vylučují se skládky jakéhokoliv odpadu. Plocha kolem stavby cihelny a případně i vlastní stavba cihelny se navrhuje přestavět na provozně a vzhledově esteticky moderní areál, nahradit a využít k jiné výrobě, případně se skladováním a distribucí výrobků, tj. činností, které nebudou vyvolávat významné zátěže nákladní automobilovou dopravou, a nezatíží negativně životní prostředí. Vyloučeno by mělo být volné otevřené skladování odpadů a skladování škodlivých látek. K dopravě lze využít blízkost železniční zastávky a možnost zavlečkování.

Na stav životního prostředí má vliv i množství zachované, doplněné a navržené zeleně v řešeném území, a to nejen v zastavěném území, ale i v území nezastavěném. Zvyšuje se podíl krajinné zeleně v souvislosti s kompletním návrhem územního systému ekologické stability, včetně zeleně doprovodné podél vodotečí, cest a komunikací. Potvrzuje se rozsah zalesnění, zvyšuje se podíl krajinné zeleně a veřejných rekreačních ploch zeleně, navrhuje se parkové úpravy veřejných prostranství sídel. Navrhuje se rekultivace ploch zasažených dřívějším situováním a provozováním výrobních zařízení včetně ploch zasažených těžbou a jinými nežádoucími antropogenními zásahy (areál zemědělské výroby, cihelna a okolí), a to kvalitativní změnou využití zastavěného území, nebo návratem krajinného prostředí, v obou případech s návrhem většího podílu ploch zeleně.

Je navržena stabilizace prvků ÚSES. Parametry prvků ÚSES odpovídají metodice MMR a MŽP a požadavkům obsaženým v ZÚR StČK.

Na stav a kvalitu životního prostředí má vliv i estetický vjem sídel, ať již se jedná o kvalitní hmotové, výškové, architektonické a barevné ztvárnění celků či jednotlivých trvalých staveb a odstranění vzhledově i stavebně nevyhovujících objektů, nebo o kvalitní vzhled a vjem parteru, sadové úpravy, uklizenost (a to nejen na veřejně frekventovaných plochách, ale i uvnitř majetkově vyhrazených pozemků a areálů, zejména pokud jsou viditelné z veřejných prostor), odstranění otevřených skladovacích ploch a skládek, reklamních tabulí, apod. Pokud je tento stav možno ovlivnit regulativy územního plánování, je tak učiněno.

### E.8.1. MORFOLOGIE TERÉNU, GEOLOGIE, RADON

Morfologicky se jedná o území v západní části členitější, na severu a východě relativně mírně členité a sklonité, zvláště převážně v plynulých mírných tvarech a plynulých křivkách. Změny terénu byly historicky způsobeny zejména erozivní činností vodních toků. Nejníže položené místo řešeného území je v úrovni cca 215 m n. m.,

v Kokořínském dole při toku řeky Pšovky, nejvýše položené místo řešeného území je vrch Na Sekerkách v polích severní části území, o nadmořské výšce 332 m n.m.

Z geologického hlediska se jedná o mezozoické křídové usazeniny (převážně ID 295 – pískovce křemenné, štěrkovitě), ve kterých byla vyhloubena údolí s výskytem kvartérních holocenních nivních jemnozrnných neuzpevněných sedimentů (ID 6, 7 – hlína, písek, štěrk). V jejich okolí na svazích údolí se místy vyskytují kvartérní pleistocenní spraše a sprašové hlíny (ID 16, 17).

Výskyt štěrkopísků byl důvodem ochrany ložiskového území a založením dobývacího prostoru cihlářské suroviny, štěrkopísků, které v současnosti nejsou těženy, a jejichž těžení se do budoucna neplánuje.

V řešeném území je nízký radonový index.

### E.8.2. OCHRANA PŘÍRODY

Řešené území obsahuje rozsáhlá chráněná území přírodních ploch včetně ploch zalesněných. Existují zde velkoplošné zvláště chráněné území Chráněná krajinná oblast (CHKO) Kokořínsko – Máchův kraj, maloplošné zvláště chráněné území přírodní rezervace (PR) Kokořínský důl, evropsky významná lokalita (EVL) Kokořínsko, významné krajinné prvky, plochy ÚSES, i plochy přírodní zeleně obecné.

Přestože značná část řešeného území je z pohledu ochrany přírody velmi exponovaná a prolíná se v něm řada jejích úrovní a prvků, nepředpokládá se závažný vliv koncepce na životní prostředí. Vlastní sídlo zasahuje do 3. zóny CHKO a v jeho blízkosti jsou další přírodní hodnoty, avšak předpokládaný rozvoj je omezen na těsné okolí zastavěného území a způsob využití zastavěných a zastavitelných ploch bude omezen na bydlení, zařízení občanské vybavenosti, popř. drobné komerční aktivity a zemědělství. Nebudou navrženy plochy, u kterých nelze vyloučit významný vliv na životní prostředí – plochy průmyslové výroby, plochy významných dopravních staveb, plochy těžby a další, například narušující krajinný ráz území.

### ZELEŇ

Pro územní plánování – funkční a prostorové uspořádání, krajinný vzhled, estetiku, hygienu a životní prostředí včetně ochrany rostlin a živočichů je velmi důležitý systém zeleně, zejména pokud je tvořen středně vysokými a vysokými vzrostlými dřevinami a vyplňuje území v plochách a ve spojitých pásích. Takový systém probíhá Kokořínským dolem sledující vodoteč Pšovku, a vystupuje údolními k sídlu Nebužely, kde by měl přecházet do sídlištní zeleně a do ploch vstupujících do polností dřevinnými pásy a ostrovy.

Ve vyšších partiích řešeného území jsou dřevinné porosty odstraněny, prostory odlesněny a využívány k rostlinné výrobě; ojediněle se zachoval doprovodný jednostranný nebo i oboustranný porost podél komunikací či železnice. Na polích nejsou remízky.

Návrh územního plánu obce obsahuje navýšení ploch zeleně (přírodních lučních porostů i dřevinné zeleně, a zobrazuje ve výkresech dle ortogonálních fotografií i dřevinné porosty, o které se v průběhu času rozšířily porosty vysoké dřevinné zeleně nad hranice katastrální mapy. Všechny plochy s rozdílným způsobem využití obsahují ochranu zeleně, stanovení jejího minimálního podílu, nebo její rozšíření.

### CHRÁNĚNÁ KRAJINNÁ OBLAST KOKOŘÍNSKO – MÁCHŮV KRAJ

Velkoplošné zvláště chráněné území – chráněná krajinná oblast (CHKO) Kokořínsko – Máchův kraj – se rozkládá na přibližně dvou třetinách rozlohy obce. Zaujímá jeho severozápadní část a zahrnuje i část intravilánu sídla – konkrétně část původnější (kostely a jejich okolí).

Část CHKO, do níž řešené území spadá, byla vyhlášena v roce 1976. Předmětem ochrany je jedinečná krajina s unikátním geomorfologickým vývojem a povrchovými útvary – skalními městy i jednotlivými skalními útvary, údolními vodními toků, pánvemi s rybníky (na severu). Na území jsou vázány přírodě blízké ekosystémy mokřadního, vodního, lesního, skalního, lužního i lučního charakteru. Je zde řada chráněných druhů rostlin a živočichů. Území CHKO je dotvářeno uvážlivou lidskou činností (i když osídlení probíhalo relativně pozdě), která zpravidla nevedla k destrukci původních společenstev a ekosystémů, nýbrž doplnila ráz krajiny o řadu kulturně a architektonicky hodnotných staveb a souborů.

Z tohoto důvodu je ráz krajiny v návrhu ÚP respektován, nepřipouští se vytvářet nové dominanty a sídlo je rozvíjeno v souladu s jeho původním charakterem, a to i v částech neležících přímo v území CHKO. Regulativy územního plánu chrání krajinu v okolí bývalého areálu cihelny a předpokládají zahrazení negativních stop těžby hlín.

V uplynulých desetiletích bohužel došlo k necitlivému zásahu do výrazu a vzhledu sídla umístěním nevhodně dimenzovaných, urbanisticky i architektonicky nekorespondujících staveb viditelných a působících v panoramatu obce. Územní plán Nebužely hledá nápravu (zmírnění) tohoto pochybení.

Do správního území obce zasahuje I. (v rozsahu PR Kokořínský důl), III. a IV. zóna CHKO.

### PŘÍRODNÍ REZERVACE ÚDOLÍ KOKOŘÍNSKÝ DŮL

Maloplošné zvláště chráněné území – přírodní rezervace Kokořínský důl je jedním z nejrozsáhlejších maloplošných zvláště chráněných území v ČR vůbec, které tvoří „jádro“ CHKO. Jeho vymezení přibližně odpovídá hranici lesa a vlastní sídlo Nebužely se nachází mimo něj i jeho ochranné pásmo. Přírodní rezervace zahrnuje řadu jednotlivých pískovcových útvarů, ale také jejich soubory v podobě skalních měst a řadu dalších prvků.

### OCHRANA LESA

Ochrana pozemků určených pro funkci lesa je stanovena dle § 14 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů v platném znění (lesní zákon):

Zpracovatelé nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejhodnější.

Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů (stavební zákon) zájmů chráněných lesním zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Vzdálenost 50 m od hranice pozemku lesa (okraje lesa) je obsažena ve výkresové části odůvodnění (výkres 4.3 – výkres předpokládaných záborů půdního fondu). V uvedeném pásmu nejsou navrženy zastavitelné plochy. Zábor lesa není územním plánem Nebužely navrhován, viz příslušná část textu.

### E.8.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Pro vymezení a realizaci ÚSES jsou předepsány tyto minimální prostorové parametry biokoridorů (BK) a biocenter (BC):

	nadreg. BK	regionální biokoridor			lokální biokoridor		
		max. délka	příp. přeruš.	min. šířka	max. délka	příp. přeruš.	min. šířka
lesní společenství	-	700 m	150 m	40 m	2 000 m	15 m	15 m
mokřadní společenství	-	1 000 m	100 – 200 m	40 m	2 000 m	50 - 100 m	20 m
luční společenství	-	500 – 700 m	100 – 200 m	50 m	1 500 m	max. 15 m	20 m
stepní lada	-	500 m	100 – 200 m	20 m	2 000 m	50 -100 m	10 m
skalní společenství	-	-	-	-	-	-	-
kombinovaná					2 000 m	50 – 100 m	

	nadreg. BC min. vel. (ha)	regionální biocentrum	lokální biocentrum
		minimální velikost (ha)	minimální velikost (ha)
lesní společenství	1000 ha	10 – 60	3 (pravé lesní prostředí – jádro min. 1 ha)
mokřadní společenství		10	1
luční společenství		30	3
stepní lada		10	1
skalní společenství		5 skutečného povrchu	0,5 skutečného povrchu
kombinovaná			

Na území katastru obce Nebužely se nacházejí plochy nadregionálního, regionálního a lokálního (místního) územního systému ekologické stability (ÚSES) a interakční prvky. Tyto plochy ÚSES mohou být využívány pouze jako plochy zeleně a vodní plochy. Umisťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody dopravních a inženýrských staveb (sítí technické infrastruktury), prostor je limitem, je nezastavitelný a nemůže být oplocen.

Do území zasahují významné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), a to nadřazené:

- nadregionální biokoridor NK17 spojující NBC Řepínský důl a NBC Kokořínský důl, s vloženým regionálním biocentrem RC1232 Nebuželský důl na severozápadě území, a
- nadregionální biocentrum Řepínský důl (jižní část řešeného území a cíp na jeho severovýchodě, a dále

- lokální prvky ÚSES.

Prvky nadregionálního a regionálního významu jsou stanoveny v nadřazené územně plánovací dokumentaci, v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění. ZÚR StČK stanovují respektovat plochy a koridory pro biokoridory a biocentra územního systému ekologické stability na nadregionální a regionální úrovni jako nezastavitelné s využitím a významem pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability území. Stavby dopravní a technické infrastruktury stanovují připouštět pouze v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině. ZÚR StČK stanovují úkol zpřesnit v územních plánech vymezení nadregionálních a regionálních biokoridorů a biocenter v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost. Nadregionální a regionální prvky územního systému ekologické stability jsou převzaty z výše uvedené nadřazené ÚPD, a s ohledem na lokální podmínky a hranice pozemků jsou územním plánem upřesněny.

Lokální úroveň ÚSES vychází z místních podmínek, dokončených komplexních pozemkových úprav (KPÚ), z materiálu AOPK – Správy CHKO, z průzkumů provedených na řešeném území, ÚPD okolních obcí, a dalších relevantních podkladů.

Územní systém ekologické stability obsahuje v řešeném území dále interakční prvky vytipované stávající rozptýlené a liniové či doprovodné zeleně významné v krajině jako úkryty živočichů, krajinné prvky (významné krajinné prvky) i prvky proti větrné a vodní erozi. Plošná rozsáhlejší lesní nebo krajinná nelesní zeleň samostatná v krajině či navazující na rozsáhlejší plochy dřevinných porostů nebyla do této kategorie zanesena, byť je nositelem stejných či obdobných funkcí a hodnot.

#### **E.8.4. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY ZVLÁŠTNÍ - NATURA 2000 (EVL a PO)**

Cílem této soustavy je zabezpečit ochranu těch druhů živočichů, rostlin a typů přírodních stanovišť, které jsou z evropského pohledu nejcennější, nejvíce ohrožené, vzácné či omezené svým výskytem jen na určitou oblast (endemické). V území se nachází lokalita soustavy Natura 2000 (EVL - evropsky významné lokality přírodních stanovišť a PO - ptačí oblasti) CZ0214013 Kokořínsko, kód předmětu ochrany 3140, tvrdé oligo-mezotrofní vody s bentickou vegetací parožnatek. Řešeného území se týká zejména údolní niva Pšovky, kde se nachází velké množství převážně uměle vytvořených tůní, ve kterých je střídavě přítomna vegetace parožnatek. Nové tůně jsou průběžně vytvářeny a starší se zazemňují, takže vegetace parožnatek se průběžně přesouvá podle stáří tůní, případně se obnovuje v udržovaných (odbahňovaných) tůních. Rozsah územní ochrany odpovídá cca rozsahu jako je u území PR Kokořínský důl.

Vzhledem ke vzdálenosti od sídla Nebužely a morfologii se nepředpokládá přímý vliv návrhu územního plánu Nebužely na území EVL, v jeho okolí je vyloučeno situování ploch s rozdílným způsobem využití takového způsobu využití, který by měl, byť jen potenciální, negativní vliv a dopad na lokalitu (zdroje znečištění, hluku).

Do zvláštní ochrany lze počítat kromě plochy NATURA 2000 – EVL rovněž památné stromy:

V území se nachází jeden památný strom – lípa malolistá uprostřed starého hřbitova za evangelickým kostelem, č. parc. 9. Obvod 325 cm, výška 22 m, ochranné pásmo vyhlášené – kruh o poloměru desetinásobku průměru kmene v 1,3 metrech. Kód 103875. Návrhem územního plánu nedochází k negativním změnám v tomto prostoru.

#### **E.8.5. KRAJINA, KRAJINNÝ RÁZ, PROPUSTNOST KRAJINY, VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY**

Z hlediska krajinných hodnot je řešené území možno hodnotit jako území venkovské, typické nižší hustotou menších sídel, bez větších ploch novodobé zástavby, s malou měrou dopravních a technických vlivů, v nižších polohách s dochovanou vegetací, ve vyšší poloze rozsáhlými scelenými převážně nečleněnými plochami lánů orné půdy, bez prvků členících a vytvářejících drobnější měřítko krajiny. Území bez významnějších bariér (širší vodoteče, frekventovanější komunikace, železnice apod.). Propustnost krajiny je dobrá, návrhem cest zlepšována.

Územím protékají vodoteče (potoky), které jsou situovány v porostech zeleně, nebo lemovány pásy vyšší doprovodné liniové pobřežní zeleně. Lesní porosty zůstaly převážně v místech členité morfologie s terénními útvary, polnosti jsou situovány většinou ve zvlněných nebo rovinných polohách nad údolím, louky jsou zastoupeny menším podílem. Stáří lesních porostů je proměnlivé.

Řešené území je dle základní typologie krajin užívané při hodnocení krajinného rázu (Michal) typem B - krajinou s vyrovnaným vztahem mezi přírodou a člověkem (tzv. „harmonická“), masový výskyt přírodních a agrárních prvků, plošně omezený výskyt sídelních prvků a ojedinělý výskyt industriálních prvků, podkategorie (+).

Hlavními prvky krajinného rázu jsou konfigurace terénu (reliéf), vegetační a antropogenní textury.

Krajinný ráz je dán konfigurací terénu, ovlivňují jej vegetační textury, zejména masívy vzrostlé zeleně, kamenné hřbety, skály, ale je zejména viditelně ovlivněn antropogenní činností, původně zemědělskou, včetně staveb živočišné produkce. Širší okolí je pozitivně ovlivněno chráněnou přírodou. Konfigurace terénu v sousedství sídla je rovinná až mírně vlnitá a dává lokalitě menší prostor k vytváření terénně členitých a výrazně zajímavých scenérií, které nyní doprovázejí prakticky jen údolí vklíněná do náhorní roviny. Ve vzdálenější poloze jsou ve volné krajině viditelné místně dominantní vrchy. Oblast náhorní roviny kolem sídla lze charakterizovat jako téměř otevřenou krajinu polí, plochou zemědělskou krajinou bez významného podílu dřevinné vegetace. Údolní niva a její okolí je údolní polouzavřenou až uzavřenou krajinou s rozptýlenou až kompaktní dřevinnou vegetací.

Kompaktní masívy vzrostlé zeleně, nacházející se v blízkém i širším okolí obce, jsou velmi významným faktorem při vnímání krajiny. Vegetační scéna je však prvkem, který bude třeba ještě více rozvinout v souvislosti s výše uvedeným prvkem konfigurace terénu, zejména ve vyšších polohách, podél cest, neboť v současnosti je situována zeleň převážně v údolních polohách významných z pohledově frekventovaných stanovišť.

Cílová charakteristika krajiny řešeného území: návrh územního plánu sleduje v předepsaných regulativních zachování historických hodnot sídla, a jeho efektivnější využití v hranicích zastavěného území, ucelenost jeho tvarů kolem návsi v jeho těžišti, vznik - založení většího množství dřevinné zeleně po obvodu sídla i uvnitř zástavby, částečně tlumící negativní účinky nevhodně situovaných staveb bytových domů, doplněním dřevinné zeleně do krajiny zlidštění měřítko zemědělské krajiny scelené do rozlehlých nečleněných holých ploch, její protkání cestami se stromořadím, případně novými remízky, mezemi, apod.

Za významné krajinné prvky (VKP) ze zákona, které se v území vyskytují, lze považovat lesy, vodní plochy a vodní toky a údolní nivu.

VKP registrované (krajinné prvky, které nejsou významné ze zákona, ale utvářející typický vzhled krajiny, nebo přispívající k její estetické hodnotě nebo udržení ekologické stability) jsou v území celkem 3:

- lokalita Bouňov – Vlčí jáma na jihu území, která zároveň odpovídá části nadregionálního biocentra Řepínský důl (mírně jej přesahuje v severní části);
- prvek zahrnující lesní porosty a vodní tok s údolní nivou západně od sídla obce, částečně se překrývá s vymezením EVL, a dále linií vegetaci podél cest severozápadně od sídla;
- okrajová část prvku – lesního porostu severně od letiště v k. ú. Střemy. V k. ú. Nebužely se nalézá jen část zahrnující polní kultury.

## VODNÍ A VĚTRNÁ EROZE

Vzhledem k charakteru území existuje v řešeném území riziko vodní a větrné eroze – odnosu úrodné půdy včetně vzniku prašnosti. Problém nastal zejména v období, kdy byly zrušeny meze a polní cesty s okolním rostlinným doprovodem. Plochy silně ohrožené větrnou energií se vyskytují vyjma údolních partií chráněných proti přímému proudění.

Větrná eroze převažuje a hrozí na náhorní plošině, kde nejsou žádné zábrany proudění větru, krajina je doširoka otevřená a nijak nechráněná. Navíc zde převažuje neúrodnější půda (I. a II. třída ochrany BPEJ). Jak náhorní rovina přechází do svažitéjších nižších poloh, kde je i více ploch dřevinné zeleně, je tento faktor poněkud méně významný, avšak nastupuje možnost odnosu vlivem působení vody – plochy jsou ohrožené vodní energií. Jedná se zejména o vodu dešťovou, která může způsobit při přívalových deštích odnos materiálu. V sídle lze tento fenomén předpokládat v případě, že voda ze zpevněných ploch (komunikací) steče nezachycena (nezpomalena) do nebezpečného svažitého prostoru. V případě vydatnějších či nárazových srážek a zrychlení toku vodotečí se v řešeném území nepředpokládá významný efekt s ohledem na vlastnosti bezejmenné vodoteče a možnost rozlivu Pšovky.

Návrhem územního plánu jsou v souvislosti s provedenými pozemkovými úpravami uvažovány a do krajiny navraceny přírodní prvky tlumící vlivy větrné i vodní eroze (větrolamy, doprovodná zeleň cest a silnic, meze, remízky, plochy luk nezatežované orbou, doprovodná dřevinná zeleň vodotečí, pokud protéká polnostmi apod.

## E.8.6. OVZDUŠÍ

Meteorologické a klimatické poměry jsou pro život člověka v řešeném území poměrně příznivé. Územím probíhá předěl dvou klimatických regionů (dle BPEJ):

- teplý, mírně suchý (2) v jihozápadní části území představuje přibližně 10 % řešeného území a zahrnuje převážně kvalitnější půdy I. a II. třídy ochrany, v menší míře dále III. třídy ochrany
- teplý, mírně vlhký (3) zabírá zbylou část území zmenšenou o plochu lesů, tj. necelých 70 % rozlohy. I v této části převažují půdy I. a II. třídy ochrany.



Převažuje tedy klimatický region kódu 3, symbolu T3, teplý, mírně vlhký, který zaujímá mj. celou severní a východní část České křídové tabule. Charakter klimatických poměrů v řešeném území je v daném místě dále konkrétně lokálně ovlivněn rozhraním mezi rozsáhlými plochami přírody (lesních porostů) a rozsáhlými lány zemědělsky obhospodařované půdy v otevřené relativně rovinné krajině. Pokud otevřená pláň neobsahuje prvky, které proudění tlumí (lesní masívy, stromořadí či jiné, například morfologické překážky), existuje riziko dopadu proudění na budovy i na odnos suchých povrchových vrstev půdy.

Znečištění ovzduší není v řešeném území ani v jeho okolí monitorováno, v řešeném území ani v jeho okolí se nevyskytují významnější zdroje znečištění, vyjma zastaralých lokálních topenišť spalujících nekvalitní tuhé palivo, u nichž se předpokládá postupná náhrada za ekologicky šetrná. Trvalá zástavba je převážně umístěna v provětrávané poloze. Znečištění ovzduší nebylo významné pro stanovení koncepce rozvoje sídla.

#### **E.8.7. ZATÍŽENÍ HLUKEM**

Z hlediska zatížení území hlukem je v současnosti největším zdrojem v řešeném území automobilová doprava na komunikaci II/273, a to lze předpokládat i do výhledu. Doprava není četná, a ochrana proti hluku je vůči obytné zástavbě řešitelná a územním plánem řešena. Na trase komunikace nejsou instalována žádná protihluková opatření, komunikace vede po okraji obce, v blízkosti zástavby. Hluk lze snížit například novým asfaltovým povrchem v provedení snižujícím hlukovou složku z pohybu pneumatik, realizací plného oplocení, drobnými terénními úpravami v okolí komunikace včetně výsadby kompaktního pásu dřevin, nebo vnitřními úpravami v objektech. Snížení rychlosti, které může hluk též částečně ovlivnit, se v místě kontaktu s obcí (obchvat) nepředpokládá a nenavrhuje.

Územní plán obce stanovuje podmínky, aby existující zástavba podél komunikace mohla obsahovat nebytové prostory, a nová chráněná zástavba (například bydlení) nemohla být a nebyla realizována v místech výskytu silnějšího hluku - předpokládaného překročení limitních hodnot stanovených platnými hygienickými předpisy. Stavební opatření proti šíření hluku (protihlukové zdi, tvarově přírodě nepřírozené valy) se nenavrhuje.

Akustická studie v rámci pořizování nového územního plánu nebyla zpracovávána. Nadlimitní hodnoty hluku lze ale předpokládat ale případně pouze u provozu na komunikaci II/273; z obdobných případů komunikací je to cca 40 m od okraje vozovky na každou stranu. Případné nadměrné zatížení hlukem z plochy VN musí být eliminováno v místě vzniku.

#### **E.8.8. ODPADY, SKLÁDKY, DEVASTOVANÁ ÚZEMÍ, EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE**

Likvidace tuhého komunálního odpadu (směsného odpadu) je zajištěna mimo prostor řešeného území.

V území se předpokládá situování nádob na tříděný odpad. Zřízení vlastní skládky nebo vlastního sběrného dvora se neuvažuje a není navrhováno.

V území je evidována povolená skládka v erozním zářezu v blízkosti silnice č. II/273. V současnosti již není využívána. Ve stejné lokalitě je evidována stará ekologická zátěž (obecná kontaminace) „Hliňák“.

Drobné nepovolené a neevidované (tzv. „černé“ skládky) byly zjištěny na řadě míst v sídle i mimo něj.

Území zástavby se stavbami i areály užívanými původně primárně k zemědělské výrobě, je v řadě případů v poměrně stavebně i vzhledově nepřijatelném stavu. Areály sloužící zemědělské výrobě byly nebo ještě jsou vlastněny subjektem, který nemá zájem o estetický stav nebo prostředky na jejich údržbu, tato území je tedy možno hodnotit jako devastované, kde zbytky staveb, skládky odpadků, odpadů, stavební sutí či různých navážek zemin a dalších materiálů a odhozených různých předmětů jsou realitou. Lepší z hlediska volně skladovaných materiálů to není ani na pozemcích dalších právnických či fyzických osob, kde lze objevit různé vraky vozidel, skládky různých materiálů včetně stavebních, případně i otopu. Tomuto stavu však nelze regulativy územního plánu účinně bránit. Nový územní plán obsahuje návrh ploch s rozdílným způsobem využití, které buďto stanoví takové využití negativně zasažených pozemků, aby bylo možno předpokládat a vyžadovat odstranění hygienických, estetických či jiných závad, a umožnit jiné využití (změny v zastavěném území, například v území brownfields, nebo územní plán stanoví navrácení pozemků do nezastavitelných ploch – například předpokládá jejich rekultivaci s cílem obnovy přírody a krajiny a k opětovnému zemědělskému využití pro rostlinnou produkci (změny v krajině). Viz též kapitoly výše.

#### **E.8.9. OCHRANA NEROSTNÝCH SUROVIN**

Celé řešené území (katastrální území Nebužely) je součástí chráněného ložiskového území Bezno (Mělnická pánev) ID: 07530000, jež bylo vyhlášeno na ochranu výhradního ložiska černého uhlí ID: 3075300 Mělnická pánev. Těžba v tomto CHLÚ není vzhledem k zásadním střetům (především s ochrannou přírodou), pravděpodobná, a je naopak

usilováno o jeho zrušení. Pro koncepci proto nepředstavuje zásadní limit ve využití území. V CHLÚ Bezno bude případná výstavba realizována dle § 18 a § 19 horního zákona.

V řešeném území se dále dle SurlS (surovinového informačního systému České geologické služby) nachází chráněné ložiskové území Nebužely – cihlářská surovina, štěrkopísky, ID 10510000, výhradní plocha Nebužely – cihlářská surovina a štěrkopísky ID 3105100, a dobývací prostor Nebužely – cihlářská surovina ID 70358. Výroba a těžba byla zastavena. Územní plán nepředpokládá obnovení těžby, avšak respektuje vymezené CHLÚ tím, že nenavrhuje jakoukoliv jeho zástavbu. U vytěžených prostorů navrhuje jejich rekultivaci, anebo případně využití nekolidující s ochranou krajiny a přírody.

Na území obce se nacházejí dle podkladů České geologické služby - dle mapy náchylností ke svahovým nestabilitám nacházejí tyto jevy: západně od obce se nachází potenciální suchý nesanovaný sesuv č. 1071, a č. 3276, jižně od obce pak potenciální suchý nesanovaný sesuv č. 1072 a 1073. Ve všech případech se jedná o území, která nejsou součástí zastavěných ploch a nejsou navržena jako zastavitelná.

Na území obce Nebužely se nevyskytuje dle výše uvedených registrů důlní dílo, ani poddolovaná územní plocha.

Z rozhodnutí o stanovení chráněného ložiskového území Bezno plyne výjimka, podle níž se za znemožnění nebo ztížení dobývání nepovažují všechny stavby v hranicích zastavěných částí obcí a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce.

## F. VÝSLEDKY VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

K návrhu Zadání územního plánu obce Nebužely vydal věcně a místně příslušný Krajský úřad Středočeského kraje souhrnné vyjádření a stanovisko, ve kterém posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudil potřebu posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí. Na základě tohoto posouzení nebude podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. zpracováno posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast ani vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Správa CHKO Kokořínsko – Máchův kraj vydala stanovisko s uvedením podmínek (vyločení lokalit), za kterých je v platnosti.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo požadováno. K návrhu územního plánu proto nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivu na životní prostředí nebyla zpracovávána.

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo třeba uplatnit.

Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly: stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona nebylo třeba zohledňovat.

## G. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJ O BAREVNOSTI HLAVNÍHO VÝKRESU

značka	název plochy s rozdílným způsobem využití	složení barev RGB
BV	Plochy bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu	255 185 185
BH	Plochy bydlení – hromadné, v bytových domech	230 141 140
RI	Plochy rekreace – individuální, plochy staveb pro rodinnou rekreaci	255 200 081
OV	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	255 090 159
OK	Plochy občanského vybavení – komerční zařízení	205 154 255
OC	Plochy občanského vybavení – církevní stavby	162 100 255
OH	Plochy občanského vybavení - hřbitovy	162 100 255
OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	255 255 001
PZ	Plochy veřejných prostranství – převážně zpevněné	255 195 255
PV	Plochy veřejných prostranství – s převahou parkově upravených ploch	110 245 200
SV	Plochy smíšené obytné – venkovské (smíšené malých sídel)	229 153 153

DS	Plochy dopravní infrastruktury – silniční a ostatní liniové pro realizaci pohybu	255 195 255
DZ	Plochy dopravní infrastruktury - železniční	170 020 180
TI	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	106 169 200
VN	Plochy výroby a skladování – výroba nerušící, lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba	196 204 204
VV	Plochy vodní a vodohospodářské	204 255 255
OP	Plochy zemědělské - orná půda	240 228 198
ZS	Plochy zemědělské – zahrady a sady	179 230 051
LH	Plochy lesní – lesní hospodářství	084 166 084
	Plochy přírodní – vymezené pro ÚSES	
ZK	Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně vysoká	111 210 111
ZN	Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny	196 255 138

## H. PŘIPOMÍNKY A NÁMITKY

Připomínky, respektive požadavky fyzických a právnických osob k návrhu územního plánu Nebužely uplatněné před zpracováním územního plánu byly po jejich vyhodnocení zpracovatelem územního plánu podkladem pro návrh územního plánu pro společné jednání, připomínky uplatněné v průběhu společného jednání, tj. uplatněné ve stanoveném termínu, byly vyhodnoceny a včetně vyhodnocení, jak s nimi má být a bylo naloženo, byly uloženy u pořizovatele. Připomínky a námítky podané včas v termínech veřejného projednání viz kapitoly níže.

### H1. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU ÚP PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ PODLE § 52 ODS. 3

K prvnímu, druhému ani třetímu veřejnému projednání neobdržel pořizovatel žádnou připomínku, vše je řešeno jako námítky.

### H2. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K PRVÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ A JEJICH VYHODNOCENÍ (ODŮVODNĚNÍ)

**N1) Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje:** sděluje požadavky obecné povahy, které návrh územního plánu respektuje.

**N2) Eva a Petr Staňkovi:** Žádají o zahrnutí p. č. 2384 v k. ú. Nebužely do zastavitelného území a posunutí hranice ochranného pásma maloplošného zvláště chráněného území A029 až za předmětnou parcelu.

Vyhodnocení: Navrhnout p. č. 2384, k. ú. Nebužely, do plochy BV plochy bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu. Pozemek se nachází v pásmu 50 m od hranice lesa.

Maloplošné zvláště chráněné území A029 na pozemek nezasahuje (je vyznačeno šrafou). Pozemek je v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru A021. Prvek je převzat jako limit z územně analytických podkladů a Územní plán Nebužely jej musí respektovat. Nadregionální prvky vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace Středočeského kraje.

**N3) Tomáš Novák:** Žádá o zařazení pozemku p. č. 294/15, k. ú. Nebužely, pro výstavbu rodinného domu.

Vyhodnocení: Navrhnout p. č. 294/15 a 294/14 v k. ú. Nebužely do plochy BV plochy bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu. Pozemky se nacházejí v pásmu 50 m od hranice lesa s kvalitou půdy IV. třídy. Část pozemku 294/15 a menší část pozemku 294/14 je ve stávajícím územním plánu obce navržena jako zastavitelná.

**N4) Jana a Jaroslav Juklovi:** Žádají o zařazení pozemků p. č. 1546/3, 1546/4, 1546/5, 1546/6 a 1546/7 k. ú. Nebužely do ploch pro výstavbu rodinných domů. Podle sdělení žadatele byla při stavbě silnice jako obchvatu obce na pozemcích údajně odstraněna ornice ve vrstvě cca 1 m.

Vyhodnocení: Navrhnout p. č. 1546/3, 1546/4, 1546/5, 1546/6 a 1546/7, k. ú. Nebužely, do plochy BV plochy bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu. Pozemky se nacházejí v ZPF s kvalitou půdy II. třídy.

**N5) Marie Melichová:** Nesouhlasí se změnou využití pozemku p. č. 294/14, k. ú. Nebužely, na ZS – zahrady a sady.

Vyhodnocení: viz N3).

**N6) Petr Novák a Petra Nováková:** Požadují možnost stavby rodinného domu na st. 50, k. ú. Nebužely.

Vyhodnocení: Navrhnout celý pozemek st. 50, k. ú. Nebužely do plochy BV plochy bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu. V katastru nemovitostí je celý pozemek veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

**N7) Obec Nebužely:** Požaduje pozemky p. č. 1910/4 a 1496/2 k. ú. Nebužely zařadit do ploch BV.

Vyhodnocení: Navrhnout pozemky p. č. 1910/4 a 1496/2, k. ú. Nebužely, do plochy BV plochy bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu. Pozemek 1910/4 řešen také u S4). Pozemek 1496/2 se nachází v ZPF s kvalitou půdy II. třídy. Jeho využití by mělo být ve veřejném zájmu převyšujícím zájem ochrany ZPF, proto je výhodnější jej ponechat v ploše OV, jejíž regulativy umožňují situování potřebných požadovaných funkcí.

Navrhnout pozemky p. č. 53/2 a 53/1 k. ú. Nebužely (stávající obecní úřad) do plochy SV plochy smíšené obytné – venkovské (smíšené malých sídel), za účelem umožnit na nich byty, služby a technické zázemí údržby obce.

Vyhodnocení: regulativy plochy OV umožňují situovat požadované využití stavby.

**N8) Římskokatolická farnost Nebužely:** Žádají o zařazení pozemků p. č. 1743/3, 1743/4, a 1743/5, k. ú. Nebužely, do ploch pro výstavbu rodinných domů. Podle žadatele byla při stavbě silnice jako obchvatu obce údajně na pozemcích odstraněna ornice ve vrstvě cca 1 m.

Vyhodnocení: Navrhnout p. č. 1743/3, 1743/4, a 1743/5, k. ú. Nebužely do plochy BV plochy bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu. Pozemky se nachází v ZPF s kvalitou půdy III. třídy.

**N9) Pavel Pokorný:** Žádá o zařazení pozemku p. č. 46/2 k. ú. Nebužely do zastavitelného území.

Vyhodnocení: Zařadit pozemek p. č. 46/2 v k. ú. Nebužely do plochy BV plochy bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu. Pozemek se nachází v pásmu 50 m od hranice lesa a je s kvalitou půdy III. třídy.

**N10) Ing. Jiří Zárybnický:** Žádá o zařazení pozemku p. č. 76/1, k. ú. Nebužely, do ploch BV.

Vyhodnocení: Navrhnout p. č. 76/1, k. ú. Nebužely, do plochy BV plochy bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu. Pozemek se nachází v pásmu ZPF s kvalitou půdy III. třídy. S ohledem na zařazení do plochy BV blízkého pozemku st. 50 řešené v N5) ucelit plochu zařazením také sousedních pozemků p. č. 76/2 a 78/1, k. ú. Nebužely, do ploch BV.

**N11) Středočeské vodárny:** Nově navržené vodovody doporučují v co největší míře zokruhovat. Kapacita čistírny odpadních vod je třeba posoudit. Dešťové vody z nově navržených lokalit a z nově navrhovaných komunikací je nutné zasakovat v místě vzniku, není možné je napojit do kanalizace. Požadují respektovat ochranné pásmo vodovodních řadů a kanalizace.

Vyhodnocení: V textové části posoudit kapacitu čistírny odpadních vod s ohledem na vznik nových zastavitelných ploch. Dle sdělení určeného zastupitele obce, zjištěné u provozovatele čistírny, je kapacita vyčerpána, nová výstavba je podmíněna jejím zkapacitněním nebo rozšířením.

**N12) Michal Rybář:** Žádá, aby pozemek st. 260, k. ú. Nebužely, zůstal v novém územním plánu zastavitelné smíšené území.

Vyhodnocení: Navrhnout p. č. 260, k. ú. Nebužely, do plochy SV plochy smíšené obytné – venkovské. Vzhledem k tomu, že stávající územní plán obce umožňuje zastavitelnost, byla na pozemku povolena novostavba rodinného domu s komerčními prostory.

Výše uvedená rozhodnutí jsou důvodem k úpravám návrhu územního plánu a jeho druhému veřejnému projednání.

### H3. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K DRUHÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ A JEJICH VYHODNOCENÍ (ODŮVODNĚNÍ)

**N1) Jana a Jaroslav Juklovi:** Námitka je podána jako informace vlastníků o tom, že pozemky 1546/3 až 1543/7, k. ú. Nebužely, ve skutečnosti nemají bonitu takovou, jaká je uvedena v KN, a že na základě této skutečnosti jakožto jejich majitelé požádali dne 10. 04. 2019 Státní pozemkový úřad v Mělníku o přebonitování předmětných pozemků.

Vyhodnocení: Části pozemků dosud platný územní plán umožňoval zastavět, avšak tato možnost nebyla v období 20 let platnosti tohoto územního plánu využita. V návrhu územního plánu k druhému veřejnému projednání byly pozemky navrženy jako zastavitelné, avšak jejich zástavba je nyní, byť jsou převedeny do III. třídy ochrany ZPF, vyloučena stanoviskem KUSK k druhému veřejnému projednání, která požadují redukovat navržené zastavitelné plochy, neboť nejsou odůvodnitelné s ohledem na dosavadní demografický vývoj a zájem realizovat novou zástavbu (v období 20 let nebyly zastavěny ani volné či devastované plochy uvnitř zastavěného území, ani zastavitelné plochy, které územní plán v roce 2000 umožnil zastavět). Pozemky jsou v blízkosti frekventované komunikace, a jejich změna na zastavitelné s ohledem na zastavitelné pozemky v urbanisticky vhodnější poloze a s ohledem na pokyn omezení množství zastavitelných ploch v kontextu s reálným demografickým vývojem a nedostatečnou kapacitou veřejné infrastruktury je proto odložena v režimu tzv. územní rezervy. V tomto smyslu upravit návrh ke třetímu veřejnému projednání.

**N2) MUDr. Veronika Kloučková:** jako spoluvlastník pozemku č. parc. 1363/8, k. ú. Nebužely, nesouhlasí s návrhem využití tohoto pozemku jako plochy ZN (plocha smíšená v nezastavěném území, zeleň krajinná, převážně nízká, přírodní louky a pastviny), a požaduje způsob využití RI (plochy staveb pro rodinnou rekreaci).

Vyhodnocení: V dosud platném územním plánu je pozemek veden k využití jako přírodní nelesní zeleň. Pozemek je dalece vzdálen souvisle zastavěnému území obce, je situován v krajině, v hodnotné přírodě, v pásmu 50 m od okraje lesa, v chráněné krajinné oblasti, v území Natura 2000 EVL, tedy v prostoru, kde z hlediska územního plánování i ochrany přírody a krajiny je situování nové osamocené plochy pro individuální rekreaci nepřijatelné. K změně na zastavitelnou plochu není právní nárok.

**N3) Jitka a Miroslav Pokorný:** Námitka proti zařazení pozemků č. parc. 81/8 a 81/9, k. ú. Nebužely do plochy BV – bydlení individuální v rodinných domech venkovského typu.

Vyhodnocení: Pozemky jsou součástí lokality, kde se vyskytují rodinné domy na jihozápadně otevřeném svahu, v prostředí kvalitou odpovídajícím bydlení v rodinných domech, kde je již tento způsob využití na řadě pozemků realizován. I na pozemku 81/8 je již stavba objektu pro bydlení realizována (charakterem se jedná o rodinný dům), pozemek 81/9 není zastavěn, a obsahuje neudržovanou zeleň. Navíc se v případě pozemku č. parc. 81/9 jedná o pozemek, který není ve vlastnictví osoby podávající námitku. Plocha BV umožňuje podnikání, tj. nerušící výrobu a služby, ovšem takového charakteru a rozsahu, aby nebylo na pozemku převažující a nenarušilo negativními vlivy pohodu bydlení v okolí pozemku, v okolním území. Malé nerušící podnikání, které dle textu vlastníků na pozemku již provozuje, je umožněno – například prodejní prostor, prostor pro veřejné stravování, kancelář, atelier, drobná řemeslnická dílna, to vše jako součást dispozice rodinného domu, pokud vliv činností nebude negativně ovlivňovat pohodu bydlení; je umožněna i drobná pěstitelská a chovatelská činnost apod. Pokud byla provozována v existující stavbě povolena a kolaudována, je připuštěna v ploše BV i novým územním plánem, i když není konkrétně jmenována a není v území BV zcela žádoucí (přípustné využití: existence stávajících kolaudovaných staveb). Využití pozemku zastavěného rodinným domem v režimu smíšené území není v daném případě v kontextu s okolím žádoucí. Plocha SV by umožnila situování samostatného zařízení (samostatné budovy) či většího rozsahu drobné výroby a opravy, což v dané lokalitě rodinných domů není vhodné.

**N4) Pavel Gardavský:** Areál cihelny chci využívat jako betonárku, což současný navržený regulativ neumožňuje.

Vyhodnocení: V krajinném prostředí územní plán ukládá obnovu kvality přírody a krajiny a nepřipouští již další zátěže a devastaci přírody a krajiny, případně další těžbu. Po ukončení výroby cihel a těžby cihlářských hlín je nyní územním plánem vyžadována rekultivace v souladu s podmínkami, za kterých byla těžba povolena, tedy je předpokládána obnova krajiny a přírody a zásahy, aby bylo území navráceno k původnímu využití pro zemědělskou rostlinnou produkci. Využití části prostoru pro situování nové betonárky, odloučené od zdrojů materiálu i míst spotřeby betonu, uprostřed krajiny a přírody, není důvodné a vhodné. Beton je třeba vyrábět v místě jeho spotřeby, a ne za situace, kdy do vzdálených prostor od výroby cementu a od kamenolomů a výroby drcených štěrků a daleko od výstavby by bylo nutno dovážet veškeré suroviny (cement, kamenivo, případně i písek apod.), a odtud odvážet beton na vzdálená stavenišť. Tento záměr neodůvodňuje ani železniční stanice. Zřízení betonárky by mohlo vyvolat desítky až stovku pohybů nákladních vozidel dovážejících suroviny a rozvážejících beton, projíždějících v těsné blízkosti zástavby sídla Nebužely nebo dokonce i stávajícím sídlem Nebužely, a okolními sídly, kterými komunikace II/273 prochází.

**N4) Pavel Gardavský:** žádám o zvětšení plochy areálu cihelny, která dle KN zaujímá celý pozemek 2283. V předchozím územním plánu byl celý pozemek veden jako výrobní areál.

Vyhodnocení: Existující stavba se nachází pouze na části předmětného pozemku. Není v zájmu územního plánování a ochrany přírody a krajiny zástavbu rozšiřovat na celém jmenovaném pozemku, je připuštěno cihelnu přestavět nebo na jejím místě zřídit jinou stavbu. Ostatní pozemky je třeba rekultivovat, na ostatním území po těžbě a výrobě cihel provést obnovu krajiny a navrátit zemědělské rostlinné produkci (viz předchozí odstavec). V tomto smyslu je územní plán navržen a projednán. Vymezení plochy nerušící výroby je obdobného rozsahu jako v dosud platném územním plánu.

**N4) Pavel Gardavský:** nesouhlasím s plochou ZN na ploše haldy.

Vyhodnocení: vyhovuje se, plocha bude určena k rekultivaci na ornou půdu tak jako okolí plochy. Návrh ZN vyšel ze současného stavu rozšíření zeleně, který však může být terénními úpravami z důvodu navrácení pozemků orné půdy změněn. Existence zeleně není v ploše orné půdy vyloučena.

**N4) Pavel Gardavský:** požaduji z areálu VN vyčlenit pozemky č. parc. 269 a 270, k. ú. Nebužely. Jedná se o obytné stavby zčásti využívané k bydlení.

Vyhodnocení: V současnosti se jedná o objekty vedené v KN jako objekt pro bydlení a garáž, přístupné z areálu. Bydlení je zde nevhodné s ohledem na okolní devastované území, velkou vzdálenost od zastavěného území sídla, možné zátěže vznikající při výrobě nebo při rekultivaci území apod. Je možno připustit situování pohotovostního bydlení (strážce, návštěvy areálu apod., ale i nebytové využití), proto z textu regulativů pro plochu VN umožňující ubytování a byt správce bude vypuštěn dovětek „jako součást hlavní stavby“.

**N5) Pavel Pokorný:** jako vlastník pozemku č. parc. 46/2, k. ú. Nebužely, nesouhlasím s návrhem využití tohoto pozemku, a žádám, aby byl celý pozemek zakreslen do plochy BV.

Vyhodnocení: V územním plánu Nebužely z roku 2000 byla do zastavitelných ploch zahrnuta cca polovina předmětného pozemku. Druhou polovinu stanovil dosud platný územní plán k využití jako lesní pozemek. Možnost zástavby nebyla za celých cca 20 let využita, na pozemku nebyla provedena ani výsadba či údržba porostů. Pozemek je pokryt neudržovanou zelení. Návrh nového územního plánu k druhému veřejnému projednání přesto umožňoval výstavbu jednoho rodinného domu cca na třetině pozemku 46/2, na ploše k tomuto účelu dostatečné, další část pozemku navrhl k využití jako zahradu či sad, na rozdíl od předchozího využití pro les. Krajský úřad Středočeského kraje k navrženému rozsahu zastavitelných ploch vydal nesouhlasné stanovisko, které vede k přehodnocení přestavbových a zastavitelných ploch. KUSK požaduje redukovat zastavitelné plochy (viz výše) neboť nejsou odůvodnitelné s ohledem na dosavadní demografický vývoj a zájem realizovat novou zástavbu (v období 20 let nebyly zastavěny ani volné či devastované plochy uvnitř zastavěného území, ani zastavitelné plochy, které územní plán v roce 2000 umožnil zastavět). Pozemek 46/2 proto bude z návrhu zastavitelných ploch v návrhu územního plánu k třetímu veřejnému projednání vypuštěn.

**N6) Středočeské vodárny:** Kapacita čistírny odpadních vod je v současné době vyčerpána. Při návrhu rozšíření zástavby a tím i stokové sítě musí být kapacita stokové sítě (speciálně tlakové části) posouzena., Do doby intenzifikace ČOV musí být splaškové vody z připojených lokalit řešeny jiným způsobem. Dešťové vody z nově navrhovaných komunikací je nutné zasakovat v místě vzniku a není možno je vypouštět do splaškové kanalizace.

Vyhodnocení: Podmínkou výstavby bude zvýšení kapacity ČOV a oddělení (vsakování v místě dopadu či samostatné vedení) srážkových a splaškových vod (viz též stanovisko Městský úřad Mělník, Odbor životního prostředí a zemědělství).

#### H4. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K TŘETÍMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ A JEJICH VYHODNOCENÍ (ODŮVODNĚNÍ)

##### **N1) Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, č. j. 3992/20/KSUS/MHT/Pos:**

Vyhodnocení: jedná se o obecné požadavky, které návrh Územního plánu Nebužely respektuje, námitce se vyhovuje. Z námítky nevyplývá potřeba úpravy územního plánu.

**N2) Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hl. m. Praha, č. j. SPU 230976/2020/Pod:** Jako vlastníci č. parc. 22/3, a č. parc. st. 23/3, k. ú. Nebužely, podává námitku proti zařazení uvedených pozemků včetně stavby do ploch občanské vybavenosti, respektive do ploch pro založení školského areálu případně sociálních služeb, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Vyhodnocení: námitce se vyhovuje. Odůvodnění: Snížením výměr navržených ploch OV nebude významně znemožněna realizace koncepce stanovené Územním plánem Nebužely. U pozemku č. parc. st. 23/3 a č. parc. 22/3, k. ú. Nebužely, nebude navrženo funkční využití OV občanská vybavenost s předkupním právem pro obec. Bude namísto toho navrženo funkční využití SV plochy smíšené obytné jako nepodstatná úprava územního plánu.

**N3) Jana a Jaroslav Juklovi:** namítají, že pozemky v jejich vlastnictví, které byly částečně územním plánem z roku 2000 situovány v zastavitelném obytném území malých sídel, nejsou v novém Územním plánu Nebužely určeny k zástavbě rodinnými domy.

Vyhodnocení: námitka se zamítá. Odůvodnění: V námitce je chybně uvedeno, že se námitka týká plochy Z4 (ve verzi Územního plánu Nebužely ke třetímu veřejnému projednání je jako plocha Z4 v hlavním výkresu označeno rozšíření ČOV). V současně projednávaném návrhu územního plánu ke třetímu veřejnému projednání se zřejmě jedná o plochu R1 s pozemky 1546/3, 1564/4, 1564/5, 1564/6, a 1564/7, vše k. ú. Nebužely (konkrétní čísla parcelní pozemků nejsou v námitce uvedena). Orgán ochrany ZPF v koordinovaném stanovisku z 22. 05. 2019 nesouhlasil s nezemědělským využitím plochy Z4 (zde se jedná o označení záboru Z4 ve výkresu „Předpokládané záборы půdního fondu“, přičemž plocha ve vlastnictví namítajících byla v hlavním výkresu návrhu územního plánu pro druhé veřejné projednávání označena jako Z2), neboť se předmětné pozemky záboru Z4 nacházely v zákonem chráněné třídě ochrany ZPF. U pozemků byla poté v průběhu pořizování ÚP změněna bonita na III. třídu ochrany. Důvodem zařazení pozemků do rezervy je neodůvodnitelný nadbytek zastavitelných ploch v obci. Návrh územního plánu ve verzi pro druhé veřejné projednání předmětné pozemky do zastavitelného území zařadil, avšak krajský úřad ve stanovisku z 15. 04. 2019 konstatoval, že vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch je nedostatečné. V souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací musel být preferován návrh efektivního využití zastavěného území, případně nezastavěného území obklopeného existující zástavbou, před rozšiřováním sídla formou nových zastavitelných ploch a nových záborů zemědělské půdy po obvodu sídla. Stanovisko krajského úřadu bylo ještě konzultováno nad rozpracovaným měněným návrhem dne 16. 10. 2019 pro upřesnění, jak se má zhotovitel s požadavkem vypořádat, a krajským úřadem bylo potvrzeno, že prioritou by mělo být využití a přestavba již zastavěného území, které je využíváno extenzivně, nebo je ve stavu brownfields. Nové zastavitelné plochy, jejichž počet musí být s ohledem na výše uvedenou větu snížen, musí být kromě toho navrženy k naplňování po etapách, přičemž preferenci by měly dostat plochy zástavbou již obklopené (v jihozápadní části sídla) nebo vyplňující proluky v uceleném tvaru sídla. Termínově vzdálenější etapa (naplňování) zastavitelných ploch by měla být řešena například formou územní

rezervy vyznačené v hlavním výkresu. Toto stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování bylo respektováno a zohledněno v návrhu Územního plánu Nebužely ke třetímu veřejnému projednávání. Nejen u pozemků manželů Juklových byla v územním plánu ke třetímu veřejnému projednání zrušena zastavitelnost, ale mj. koncepčně celá lokalita podél silnice II. třídy při jihovýchodní zastavěné části obce. Pozemky osob uplatňujících námitku byly předchozím územním plánem určeny k zastavění jen z menší části. Tento územní plán obce byl schválen v roce 2000, a tedy 20 let nebyly pozemky k zastavění využity. První námitku uplatňovali Juklovi 16. 08. 2018, kdy probíhalo první veřejné projednávání. Od té doby uběhly další 2 roky, kdy možnost výstavby na pozemcích mohli jejich vlastníci ještě využít dle územního plánu z roku 2000. Z uvedených důvodů bylo rozhodnuto tak, jak je stanoveno v první větě tohoto odstavce. Předmětné pozemky nemohou být v současné době zařazeny do zastavitelných ploch, protože potřebu zahrnutí předmětných pozemků do zastavitelných ploch není možno prokázat a odůvodnit.

**N4) Zdeněk Vyháněk:** požaduje z důvodu uspokojit potřeby své rodiny zahrnout pozemek č. parc. 2367 k. ú. Nebužely do zastavitelných ploch.

Vyhodnocení: námitka se zamítá. Předmětný pozemek nemůže být v současné době zařazen do zastavitelných ploch, protože další potřebu vymezení zastavitelných ploch není možno zejména s ohledem na rozsáhlé nevyužitě zastavěné území sídla prokázat a odůvodnit, mj. podle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Pozemek je součástí souvislé a ucelené větší plochy orné půdy užívané k zemědělské rostlinné výrobě. Vlastník nedisponuje právem na zařazení svého pozemku do zastavitelného území, není ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití pozemku nic nezměnil. Pozemek nebude zařazen ani do rezervy pro bydlení, protože by se jednalo o rozšiřování půdorysu obce urbanisticky nežádoucím směrem, a současně by se jednalo o zábor části prostorově a tvarově ucelené plochy zemědělské půdy převážně III. třídy ochrany.

**N5) Václav Kinzl:** uplatnil námitku, že nesouhlasí návrhem pozemku č. parc. 22/3 a č. parc. st. 23/3, k. ú. Nebužely, z plochy BV na plochu OV. Vlastnictví budovy na č. parc. stavební 23/3 v námitce nebylo doloženo.

Vyhodnocení: námitce se vyhovuje prostřednictvím vyhovění námitce ad N2). Odůvodnění: Snížením výměr navržených ploch OV nebude významně znemožněna realizace koncepce stanovené Územním plánem Nebužely. U pozemku č. parc. 22/3 a st. 23/3, k. ú. Nebužely, nebude navrženo funkční využití OV občanská vybavenost s předkupním právem pro obec. Bude namísto toho navrženo funkční využití SV plochy smíšené obytné jako nepodstatná úprava územního plánu. Viz též ad N2).

**N6) Ján Poslušný a František Pavlík:** nesouhlasí se zamítavým stanoviskem odboru životního prostředí a zemědělství MÚ Mělník k zavážení vytěženého prostoru, odůvodněným ochranou významných vodních zdrojů vodárenské soustavy, a existencí cenného biotopu na svazích vytěženého prostoru, a namítá, že požadavek uvedeného odboru je v rozporu se schváleným Plánem rekultivace dobývacího prostoru Nebužely z roku 1988 dle rozhodnutí ministerstva zemědělství a výživy ČSR z roku 1990.

Vyhodnocení (viz též kapitola A.5 tohoto Odůvodnění): Námitka je vznesena proti stanovisku dotčeného orgánu státní správy, uplatněnému k třetímu veřejnému projednání, nikoliv proti Územnímu plánu Nebužely. Protichůdné požadavky dotčeného orgánu státní správy a vlastníka pozemku Územní plán Nebužely nebude řešit, tj. nebude uvádět v textu výroku ani v odůvodnění Územního plánu Nebužely podrobnosti rekultivace předmětného území (pojmem rekultivace je rozuměn soubor úkonů, které mají zahladit antropogenní zásahy do krajiny postižené těžbou a průmyslovou – výrobní či jinou nevhodnou činností), tj. např. v textu bude vypuštěno zda a jakým materiálem bude či zda nebude vytěžený prostor zavážen. Územní plán Nebužely stanovuje v předmětné lokalitě žádoucí funkční využití OP - orná půda a ZN – plochy smíšené nezastavěného území, zeleň krajinná převážně nízká, tj. obnovení ploch zemědělské rostlinné produkce a rozšíření a kultivaci či obnovu ploch přírody. Toto využití je v souladu se stanoviskem odboru životního prostředí a zemědělství MÚ Mělník, a proti tomuto využití ani námitka vlastníka nesměruje. O tom, jakým způsobem budou rekultivace konkrétně a detailně prováděny, Územní plán Nebužely nebude v textové ani ve výkresové části rozhodovat, neboť stanovení těchto podrobností by mohlo být hodnoceno jako nepřípustné podle § 43 odst. 3 stavebního zákona. S Městským úřadem Mělník, odborem životního prostředí, bylo vypořádání jejich stanoviska tímto způsobem dojednáno dne 20. 7. 2020. Zájmy osoby uplatňující námitku nejsou úpravami územního plánu, předloženého ke třetímu veřejnému projednání, spočívajícími ve vypuštění podrobností o rekultivaci vytěženého prostoru, dotčeny. Koncepci územního plánu, obsahující, že rekultivaci je nutno ve vytěženém prostoru provést, ani dotčený orgán státní správy, ani vlastníci předmětného území, nezpochybňuje. S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že námitce je vyhověno.

**N7) Pavel Gardavský,** vlastník č. parc. 2283, k. ú. Nebužely (dle KN dobývací prostor, ostatní plocha) a dalších: namítá, že by při respektování stanovených regulativů plochy VN nemohl provozovat servisní služby pro potřebu areálu, kompostárnu a výrobu kompostních substrátů, zpracovávat stavební odpad a navážet deponie tohoto odpadu včetně jeho drcení, zřídit sběrný dvůr, betonárku; dále namítá, že v případě max. 30 % zastavění se jedná o nepřiměřeně nízkou hodnotu; dále vyžaduje, aby v ploše VN byla uvedena kapacita ubytování o maximálně 5 služebních bytech a v ploše SV o maximálně 6 služebních bytech. Namítá, že na části plochy pozemku č. parc. 2283 je územním plánem stanoven závoz a rekultivace na ornou půdu.

Vyhodnocení: námitce (námitkám) se vyhovuje částečně. Vzhledem k tomu, že lokalita VN včetně plochy SV

je mimo obec a je jednoho vlastníka, je možné rozvolnit regulativy. Plocha VN - nerušící výroba jinde v katastru obce není. Pozemek č. parc. 2283, k. ú. Nebužely, je většího rozsahu než zastavitelná plocha, a požadované funkční využití může vlastník realizovat jen na této zastavitelné části; plocha VN se oproti stavu v územním plánu z roku 2000 nezmenšuje ani nevětšuje, nový územní plán na možném využití pozemku nic nezměnil, vlastník nebyl na svých právech omezen. Vyhovuje se námitce týkající se konkrétního funkčního využití, tj. formulací regulativů plochy VN se nevyloučí výrobní a jiné činnosti, které dosud regulativy plochy VN obsažené v návrhu územního plánu nepřipouštěly, avšak za předpokladu uzpůsobení a průkazů v následných řízeních, že výrobní a ostatní přípustné činnosti nepřinesou negativní vliv na životní prostředí a bude zajištěna kvalita / estetika vzhledu areálu (plochy VN) i jejího okolí. Částečně se vyhovuje části námítky týkající se celkové zastavěnosti plochy VN: minimální podíl zeleně 30 % zůstane zachován, a zbývající část plochy VN může být využita tak, že se nebude řešit, zda se jedná o budovu nebo o zpevněnou plochu. Vyhovuje se části námítky ohledně ubytování, a umožní se o max. kapacitě 5 služebních bytů v ploše VN a 6 služebních bytů v ploše SV. Podmínky prostorového uspořádání plochy SV zůstávají beze změny. Částečně se vyhovuje části námítky vznesené proti tomu, aby část pozemku 2283 byla v území určeném k závozu a rekultivaci na ornou půdu. Z územního plánu je vyjmuta, zda bude předmětný prostor zavážen či nikoliv, a o jaký konkrétní způsob rekultivace se má jednat (územní plán z roku 2000 obsahuje návrh zalesnění); viz též řešení námítky ad N6). Územní plán Nebužely nebude řešit a obsahovat konkrétní požadavky a úkony rekultivace.

Rozsah plochy VN kromě výše uvedeného odpovídá stanovisku odboru životního prostředí a zemědělství Městského úřadu Mělník ze dne 16. 07. 2020, který stanovuje, že komerční aktivity jsou omezeny jen na prostor vlastní cihelny a stávající manipulační plochy v prostoru kolem cihelny, a v žádném případě se netýkají vytěžených prostor cihelny, a to se týká rovněž pozemku č. parc. 2283. V regulativech plochy VN je obsažena podmínka stanoviska Krajské hygienické stanice Středočeského kraje ze dne 16. 07. 2020, ukládající stavebníkovi k využití pozemku č. parc. 2283 doložit, že v chráněném venkovním prostoru staveb budou dodrženy hygienické limity hluku z výrobních provozů.

**N8) Pavel Pokorný:** žádá, aby byl celý pozemek zakreslen do plochy BV.

Vyhodnocení: námitka se zamítá. Pozemek č. parc. 46/2, k. ú. Nebužely, nemůže být v současné době zařazen do zastavitelných ploch, protože potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch není možno zejména s ohledem na rozsáhlé nevyužitě zastavěné území sídla, případně s ohledem na zastavitelné plochy v prolukách zastavěného území, prokázat a odůvodnit, mj. i podle § 55 odst. 4 stavebního zákona, a snížení rozsahu zastavitelných ploch vyžádal nadřízený orgán územního plánování. Jedná se rovněž o část souvislé rozsáhlé plochy dřevinné zeleně (sadů) v chráněném území, obklopující spojitě v širokém pásu severní okraj existující historické zástavby obce. Pozemek osoby uplatňující námitku byl předchozím územním plánem určen k zastavění zčásti. Tento územní plán obce byl schválen v roce 2000, a tedy 20 let nebyla předmětná část pozemku k zastavění využita, a to ani od roku 2018, kdy probíhalo první veřejné projednávání. Od té doby uběhly další 2 roky, kdy možnost výstavby na pozemcích mohl jejich vlastník ještě využít dle územního plánu z roku 2000. Z uvedených důvodů bylo rozhodnuto tak, jak je stanoveno v první větě tohoto odstavce.

**N9) Středočeské vodárny:** Kapacita čistírny odpadních vod je v současnosti vyčerpána. Do doby intenzifikace čistírny musí být splaškové odpadní vody z nově připojovaných lokalit řešeny jiným způsobem. Dešťové vody z nově navržených lokalit a z nově navrhovaných komunikací je nutné zasakovat v místě vzniku, není možné je napojit do kanalizace.

Vyhodnocení: námitce se vyhovuje. Řešení odpadních vod je v Územním plánu Nebužely obsaženo ve smyslu výše uvedených požadavků, neboť současně reaguje na stanovisko vodoprávního úřadu odboru životního prostředí, které vylučuje napojovat další objekty a navyšovat tak další rozvojové plochy do doby navýšení kapacity obecní čistírny odpadních vod, vylučuje i jiný způsob odkanalizování, a nesouhlasí s rozvojem ploch pro bydlení a občanskou vybavenost do doby zkapacitnění obecní ČOV.

**N10) Martina Landová:** podává námitku k pozemku č. parc. 46/2, k. ú. Nebužely, neboť současný územní plán umožňuje stavbu rodinného domu a nový územní plán nikoliv. K tomuto pozemku viz vyjádření ad N8). Nedokládá, z jakého titulu (§ 52 odst. 2 stavebního zákona) je námitku oprávněna podat, dle KN není vlastníkem pozemku, a nedoložila ani žádný jiný doklad, který by k podání námítky opravňoval.

**N11) Mgr. Tomáš Chalupa, MUDr. Zuzana Doležalová, MUDr. Zdeněk Šňupárek:** podávají námitku k návrhu využití pozemků 68/1, 1913/1, 1914/1, 1915/1, k. ú. Nebužely, a požadují je zahrnout do zastavitelného území.

Vyhodnocení: námitka se zamítá. Pozemky nemohou být v současné době zařazeny do zastavitelných ploch, protože potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch není možno zejména s ohledem na rozsáhlé nevyužitě zastavěné území sídla, případně s ohledem na zastavitelné plochy v prolukách zastavěného území, prokázat a odůvodnit, mj. i podle § 55 odst. 4 stavebního zákona, a snížení rozsahu zastavitelných ploch vyžádal nadřízený orgán územního plánování. Pozemek č. parc. 68/1, k. ú. Nebužely, je veden v KN jako sad, je pokryt zelení, není napojen přímo na veřejné prostranství obecně platnou vyhláškou stanovené šíře s pozemní komunikací, a je navrženo zachovat jeho využití jako zahrada / sad tak, jak tomu bylo v územním plánu z roku 2000. Neexistuje právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území. Ve stávajícím možném využití pozemku není vlastník jakkoliv omezen, neboť územní plán na možném využití nic nemění. Z výše uvedených důvodů bylo rozhodnuto, jak je uvedeno v první větě tohoto odstavce. Pozemky 1913/1, 1914/1



a 1915/1, k. ú. Nebužely: jedná se o sousedící pozemky, kde převažuje 92 % pozemek orné půdy III. třídy ochrany ZPF. Pozemky byly zařazeny návrhem územního plánu ke třetímu veřejnému projednání do územní rezervy, neboť jejich využití pro zástavbu je neodůvodnitelné pro nadbytek zastavitelných ploch v obci. Návrh územního plánu ve verzi pro druhé veřejné projednání předmětné pozemky do zastavitelného území zařadil, avšak krajský úřad ve stanovisku z 15. 04. 2019 konstatoval, že vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch je nedostatečné. V souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací musel být preferován návrh efektivního využití zastavěného území, případně nezastavěného území obklopeného existující zástavbou, před rozšiřováním sídla formou nových zastavitelných ploch a nových záborů zemědělské půdy po obvodu sídla. Stanovisko krajského úřadu bylo ještě konzultováno nad rozpracovaným měněným návrhem dne 16. 10. 2019 pro upřesnění, jak má být vypořádáno, a krajským úřadem bylo potvrzeno, že prioritou by mělo být využití a přestavba již zastavěného území, které je využíváno extenzivně, nebo je ve stavu brownfields. Nové zastavitelné plochy, jejichž počet musí být s ohledem na výše uvedenou větu snížen, musí být kromě toho navrženy k naplňování po etapách, přičemž preferenci by měly dostat plochy zástavbou již obklopené (v jihozápadní části sídla), respektive vyplňující proluky do uceleného tvaru sídla. Termínově vzdálenější etapa (naplňování) zastavitelných ploch by měla být řešena například formou územní rezervy vyznačené v hlavním výkresu. Toto stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování bylo respektováno a zohledněno v návrhu Územního plánu Nebužely ke třetímu veřejnému projednávání. Nejen u předmětných pozemků byla v územním plánu ke třetímu veřejnému projednání zrušena zastavitelnost, ale mj. koncepčně celá lokalita podél silnice II. třídy při jihovýchodní zastavěné části obce. Předmětné pozemky osob uplatňujících námitku předchozím územním plánem určeny k zastavění nebyly. Neexistuje právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území. Ve stávajícím možném využití pozemku není vlastník jakkoliv omezen, neboť územní plán na možném využití oproti předchozímu nic nemění. Z výše uvedených důvodů bylo rozhodnuto, jak je uvedeno v první větě tohoto odstavce.

**N12) Jitka a Miroslav Pokorný:** v území, kde jsou situovány rodinné domy, uplatňují námitku proti ploše BV – bydlení individuální, v rodinných domech venkovského typu a požadují na pozemcích č. parc. 81/8 a 81/9, k. ú. Nebužely, situovat plochu SV – smíšené obytné venkovské.

Vyhodnocení: námitce se vyhovuje. V námitce je chybně uvedeno č. parc. 81/9, které není ve vlastnictví osob uplatňujících námitku, namísto pozemku č. parc. 81/7. Pozemky č. parc. 81/7, č. parc. 81/8 a č. parc. st. 233, k. ú. Nebužely se připouští výjimečně zařadit z plochy BV do plochy SV za předpokladu, že případné využití těchto pozemků dle regulativů plochy SV nebude narušovat pohodu bydlení ploch BV. Pozemky svojí velikostí neumožní rozsáhlejší podnikatelské využití. Jedná se o nepodstatnou úpravu územního plánu.

**N13) MUDr. Veronika Kloučková:** jako spoluvlastník pozemku č. parc. 1363/8, k. ú. Nebužely, namítá, že pozemek není stanoven k využití RI – plochy rekreace individuální, neboť hodlá v budoucnu k tomuto účelu pozemek využít stavbou pro rodinnou rekreaci.

Vyhodnocení: námitka se zamítá. Požadavku nelze vyhovět. Pozemek č. parc. 1363/8, k. ú. Nebužely, nemůže být v současné době zařazen do zastavitelných ploch, protože další potřeba zastavitelných ploch v území obce Nebužely není odůvodnitelná, mj. podle § 55 odst.4 stavebního zákona. Situování nové osamocené zastavitelné plochy pro jediný objekt odloučeně a vzdáleně od sídla ve volné nezastavěné krajině odporuje základním pravidlům územního plánování, tvorby a ochrany krajiny, a je nepřijatelné. Pozemek se navíc nachází na hranici rozsáhlých lesních celků a v chráněné krajinné oblasti.

**N14) Jitka Pokorná:** u pozemku č. parc. st. 206/1, k. ú. Nebužely (prodejna) nesouhlasí s plochou OK – plochy občanského vybavení, komerční zařízení, a požaduje změnu na SV – smíšené obytné venkovské. Důvodem je dle podání existence kolaudovaného bytu ve stávajícím objektu.

Vyhodnocení: námitce se vyhovuje. Předpokládá se zachování existující funkce plochy k danému hlavnímu účelu (prodejna). Jedná se o nepodstatnou úpravu územního plánu. K zařazení do ploch OK vedla skutečnost, že v katastru nemovitostí je stavba vedena jako objekt občanské vybavenosti č. p. 25, nikoliv jako objekt k bydlení, a v objektu č. p. 25 při vizuálním průzkumu na místě žádná bytová jednotka nebyla shledána. Regulativy plochy OK mimo to připouštějí i bydlení jako součást stavby, stavba tedy odpovídá v dané struktuře ploch více regulativům plochy OK, než regulativům plochy SV, kde je bydlení převážné a umístění vybavenosti v podobě situování drobné samostatné provozovny služeb – prodejny maloobchodu je přípustné a obvykle obsaženo jako součást větší plochy SV.

Požizovatel neobdržel žádné připomínky a všechna podání byla vyhodnocována jako námítky vlastníků.

## I. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění obsahuje 58 stránek textu, dále odůvodnění obsahuje 6 výkresů (grafická část) a jednu tabulku.

**J. POUČENÍ**

- Územní plán se vydává opatřením obecné povahy.
- O námitkách rozhoduje správní orgán, který vydává opatření obecné povahy.
- Opatření obecné povahy, které musí obsahovat rozhodnutí o námitkách v části odůvodnění, správní orgán oznámí veřejnou vyhláškou.
- Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.
- Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.
- Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.
- Povinnost, která je stanovena zákonem, a jejíž rozsah je v mezích zákona určen opatřením obecné povahy, lze exekučně vymáhat jedině tehdy, jestliže bylo vydáno rozhodnutí, které existenci této povinnosti prohlásilo, a v němž byla osoba, jež tuto povinnost má, jmenovitě uvedena.
- Proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat ani podat rozklad.
- Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.
- Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.