

6. úplná aktualizace Územně analytických podkladů ORP Ústí nad Labem

DOLNÍ ZÁLEZLY

KARTA OBCE



**Základní údaje o obci:**

Výměra: 357 ha

Počet katastrálních území: 1

Počet základních sídelních jednotek: 1

Sousední obce: Řehlovice, Stebno, Ústí nad Labem, Prackovice nad Labem (SO ORP Lovosice)

Počet obyvatel: 560

Charakteristika obce a postavení obce v osídlení:

Obec se nachází v údolí Labe na důležité dopravní trase spojující Lovosice a Ústí nad Labem (I/30). Počátky osídlení území dnešní obce spadají do mladší doby kamenné. Obec samotná je prvně zmiňována již v roce 1057 v zakládací listině litoměřické kapituly. Další zmínka o Dolních Zálezlech pochází z roku 1226, kdy část vsi propůjčila královna Gertruda a Přemysl Otakar I. klášteru v Doksanech. Roku 1357 získal část vsi šlechtic Špik z Hradce, druhou rodina Styřfa z Dubic. Jinou část vsi ve vlastnictví doksanského kláštera získali v roce 1487 páni z Koldic na Krupce. Později, v roce 1578 město Ústí tento majetek koupilo spolu s obcí a v roce 1610 jej prodalo městu Litoměřice. V roce 1579 přešel jeden díl vsi pod panství Řehlovice. V roce 1633 vedla přes Dolní Zálezly pěší pošta z Drážďan do Prahy. Dne 25. 4. 1815 vypukl velký požár, který úplně zničil 13 domů.

Původní kruhový půdorys vsi byl značně změněný výstavbou železnice Praha – Drážďany v letech 1847 - 1850, kdy zmizela nejstarší část vsi. Druhá polovina 19. století byla ve znamení rozkvětu společenského a kulturního života. Poklidný život v obci však přerušil příchod první světové války v roce 1914. Po roce 1918 se život v obci postupně vrátil zpět do normálu a obec zažívala období dalšího rozvoje. V roce 1938 zabralo nacistické Německo Sudety a krátce nato vypukla druhá světová válka. Po osvobození v roce 1945 proběhl odsun německého obyvatelstva.

www.dolni-zalezly.cz/.

Doprava a dopravní infrastruktura:

Obcí procházejí tyto významné komunikace:

silnice I/30 → Lovosice (D8) – Ústí nad Labem (I/62) – Chlumeck (I/13)

železniční trať č. 090

vodní cesta Dolní Labe → přívoz Církvice – Dolní Zálezly

cyklostezky 3090 a 3091

turistické pěší trasy

Vodní toky a plochy:

Obcí protéká řeka Labe a Moravanský potok

Technická infrastruktura:

vodovod – ano

kanalizace (ČOV) – ano

plynofikace – ano

teplofikace – ne

Občanské vybavení:

MŠ: ano

ZŠ: ne

Ubytovací zařízení: ano

Kulturní dům, sál

Víceúčelové hřiště

Dětské a fotbalové hřiště
 Hospoda: ano
 Obchod s potravinami: ano
 Pošta: ano
 Čerpací stanice

Závěry vyplývající z průzkumů a rozborů pro ÚAP:

Obec má dobré rozvojové předpoklady vzhledem ke své dopravní dostupnosti.

Návrh rozvoje obce dle ÚPD:

Jedná se především o zastavitelné plochy pro bydlení umístěné na jižně orientovaném úpatí Českého středohoří.

Záměry na provedení změn v území vyplývající z ÚPD:

Zastavitelné plochy:

kód plochy	funkční využití	Rozloha (ha)
<u>Z.1</u>	bydlení	2,71
<u>Z.2</u>	bydlení	0,62
<u>Z.3</u>	veřejné prostranství	0,2
<u>Z.4</u>	bydlení	1,17
<u>Z.5</u>	veřejné prostranství	0,14
<u>Z.6</u>	bydlení	1,32
<u>Z.7</u>	bydlení	0,23
<u>Z.8</u>	bydlení	0,4
<u>Z.9</u>	technická infrastruktura	0,05
<u>Z.10</u>	zeleň	4,58
<u>Z.11</u>	zeleň	0,56
<u>Z.12</u>	rekreace	0,26

Plochy přestavby:

kód plochy	funkční využití	Rozloha (ha)
<u>P.1</u>	bydlení	1,35
<u>P.2</u>	bydlení	0,31

Záměry nadmístního významu (ZÚR ÚK):

- nadregionální biokoridor K10
- regionální biocentra 1278, 1316
- OB6 rozvojová oblast Ústí nad Labem
- KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a)

Oborové záměry (od poskytovatelů):

- vedení elektrické sítě NN

Ostatní záměry:

- nebyly zjištěny

Programové a investiční záměry obce:

- rozšíření a modernizace kanalizace
- napojení na ČOV
- oprava kulturního domu
- nákup techniky na údržbu obce
- výstavba prodejny potravin
- Rekonstrukce komunikace a opěrné zdi v ulici Moravanská
- Rekonstrukce komunikace a opěrné zdi v ulici U Kaolinky

Seznam významných limitů na území obce:

- VTL plynovod
- VVN 220 kV
- CHKO
- sesuvné území

Člen Severočeského sdružení obcí (SESO)

Člen mikroregionu Milada

Vyhodnocení územních podmínek:

Vysvětlivky:

Název tématu – jeden či více faktorů se zlepšily oproti hodnocení v 5. úplné aktualizaci ÚAP v roce 2020
Název tématu – jeden či více faktorů se zhoršily oproti hodnocení v 5. úplné aktualizaci ÚAP v roce 2020

téma	faktor	hodnoty	zdroj	kritérium hodnocení	+/-	výsledek
ÚZEMNÍ PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ						
PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	koeficient ekologické stability	3,62/2,3	ČSÚ 2024	vyšší než průměr ORP = plus, nižší než průměr ORP = mínus	+	+
HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ A GEOLOGIE	dobývací prostory chráněná ložisková území poddolovaná území sesuvná území stará důlní díla		ÚAP 2024 ÚAP 2024 ÚAP 2024 ÚAP 2024 ÚAP 2024	ano = mínus, ne = plus ano = mínus, ne = plus ano = mínus, ne = plus ano = mínus, ne = plus ano = mínus, ne = plus	+ - + - +	+
VODNÍ REŽIM	vodní zdroje CHOPAV záplavová území		ÚAP 2024 HEIV 2024 ÚAP 2024	ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus ano = mínus, ne = plus	+ - -	-
HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	kvalita ovzduší zatížení hlukem, prachem ekologické zátěže v území		ÚAP 2024 (ZdrLV) ÚAP 2024 ÚAP 2024	nepřekročení limitu pro zdraví obyvatel = plus, překročení = mínus ano = mínus, ne = plus ano = mínus, ne = plus	+ - -	-
OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY	chráněná území NATURA 2000 významné vyhlídkové body		ÚAP 2024 ÚAP 2024 ÚAP 2024	ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus	+ + +	+
ÚZEMNÍ PODMÍNKY PRO HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ ÚZEMÍ						
VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	dostupnost veřejnou dopravou zásobování vodou zásobování plynem zásobování teplem odkanalizování		ÚAP 2024 ÚAP 2024 ÚAP 2024 ÚAP 2024 ÚAP 2024	ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus	+ + + - +	+
PLOCHY ROZVOJE	průmyslové výroby		ÚAP 2024	ano = plus, ne = mínus	-	-
NEZAMĚŠTNANOST	podíl nezaměstnaných osob %	3,27/3,68	ČSÚ 2023	vyšší než průměr ORP = mínus, nižší než průměr ORP = plus	+	+

PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI	% obyvatel vyjíždějících za prací	24,6/22,4	SLDB 2021	vyšší než průměr ORP = mínus, nižší než průměr ORP = plus	-	-
EKONOMICKÁ ATRAKTIVITA ÚZEMÍ	vzdálenost od významných komunikací		ÚAP 2024	silnice I. A II. Třídy; do 5 km = plus, nad 5 km = mínus	+	+
ÚZEMNÍ PODMÍNKY PRO SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL						
VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	dostupnost veřejnou dopravou zásobování vodou zásobování plynem zásobování teplem odkanalizování		ÚAP 2024 ÚAP 2024 ÚAP 2024 ÚAP 2024 ÚAP 2024	ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus	+	+
SOCIO-DEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY	index změny počtu obyvatel index stáří index ekonomického zatížení	95,2/99,2 209,4/131,4 54,6/57,1	ČSÚ 2023 ČSÚ 2023 ČSÚ 2023	vyšší či stejný než průměr ORP = plus, nižší než průměr ORP = mínus vyšší než průměr ORP = mínus, nižší než průměr ORP = plus vyšší než průměr ORP = mínus, nižší než průměr ORP = plus	- - +	-
ROZVOJ PLOCH PRO BYDLENÍ	podíl zastavitelných ploch bydlení/zastavěného území ha	11,2 %	ÚAP 2024	do 5% a nad 15% = mínus, mezi 5-15% = plus	+	+
REKREACE	možnosti každodenní rekreace turistické stezky turistické zajímavosti		ÚAP 2024 ÚAP 2024 ÚAP 2024	ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus	+	+
OBČANSKÁ VYBAVENOST	kulturní zařízení zdravotnictví školství obchod, pošta sportovní zařízení		PRŮZKUM PRŮZKUM PRŮZKUM PRŮZKUM PRŮZKUM	ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus	+	+

Celková vyváženost podmínek udržitelného rozvoje území se oproti roku 2020 nezměnila.

Aktuální vyváženost územních podmínek v obci

Pilíř příznivého životního prostředí	Pilíř sociální soudržnosti obyvatel	Pilíř příznivých hospodářských podmínek	Kategorie zařazení obce
+	+	+	1

Vyváženost územních podmínek v obci dle 5. aktualizace ÚAP Ústeckého kraje v roce 2020

Pilíř příznivého životního prostředí	Pilíř sociální soudržnosti obyvatel	Pilíř příznivých hospodářských podmínek	Kategorie zařazení obce
+	+	+	1

Pozitiva a negativa obce:

1. širší územní vztahy	
Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> ● Blízkost a dobré napojení na Ústí nad Labem
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> ● V případně uzavírky silnice I/30 složitější dostupnost krajského města
2. prostorové a funkční uspořádání území	
Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> ● Obec tvořena jednou částí
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> ● Území je výrazně protaženo podél řeky Labe a silnice I/30 ● Služby občanské vybavenosti se nacházejí pouze v centru obce
3. struktura osídlení	
Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> ● Obec tvořena jednou částí
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> ● Osídlení je výrazně protaženo podél řeky Labe a silnice I/30
4. sociodemografické podmínky a bydlení	
Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> ● Počet obyvatel roste ● Mateřská škola ● Příležitost stavby domova důchodců ● Příležitost obnovení základní školy – záleží na počtu dětí
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> ● Absence základní školy a s tím spojená nižší atraktivnost obce pro mladé rodiny ● Malé plochy pro další územní rozvoj ● Hrozí stagnace rozvoje obce ● Nedostatek zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost
5. příroda a krajina	
Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> ● CHKO České středohoří ● Evropsky významná lokalita ● Výskyt ještěrky zelené ● Obec s nejdelším počtem hodin slunečního svitu (v minulosti zde byly sluneční lázně) ● Přívoz přes řeku Labe ● Blízkost vyhlídkových míst, pohled na Bránu Čech Českého středohoří ● Podmínky pro rozvoj cestovního ruchu
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> ● V budoucnu možný tlak na využití ložisek stavebního kamene v CHKO (nová těžba je v současnosti v rozporu s CHKO České středohoří)
6. vodní režim a horninové prostředí	
Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> ● Přítomnost Moravského vodopádu
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> ● Část zastavěného území zasahuje do aktivní zóny záplavového území, nejsou vypracována protipovodňová opatření ● Potencionální a aktivní sesuvná území
7. kvalita životního prostředí	
Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> ● Ověduší se zlepšuje ● Obec vlastní sběrný dvůr

Negativa	<ul style="list-style-type: none"> ● Zhoršená kvalita ovzduší vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví ● Silnice I/30, hlučnost, prašnost
----------	--

8. zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> ● Vysoká úroveň koeficientu ekologické stability ● Možnost obnovení vinařství, zahradnictví
Negativa	

9. občanská vybavenost vč. její dostupnosti a veřejná prostranství

Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> ● Obchod ● Mateřská škola ● Multifunkční hřiště a tenisové kurty ● Příležitost stavby či obnovy domova důchodců, základní školy, kulturního domu
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> ● Absence základní školy ● Nedostatek zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost

10. dopravní a technická infrastruktura vč. její dostupnosti

Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> ● Výborné vybavení technickou infrastrukturou – plyn, kanalizace ● Blízkost dálnice D8 ● Napojení na silnici I třídy ● Přímé napojení na železnici ● Výborná dostupnost ORP Ústí nad Labem ● Splavnost Labe ● Pokles dopravy díky dostavěné dálnici D8 ● Napojení na ČOV Sebusín
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> ● Železnice protínající obec ● Vedení silnice I/30 podél řeky Labe v obci a s tím související zátěž provozem (znečištění, hluk, otřesy)

11. ekonomické a hospodářské podmínky

Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> ● Vyšší míra podnikatelské aktivity ● Nízká dlouhodobá nezaměstnanost ● Blízkost krajského města
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> ● Závislost na dotačních prostředcích ● Nedostatek pracovních příležitostí a s tím spojená nutnost vyjížděky za prací ● Opuštěné objekty (hotel Praha)

12. rekreace a cestovní ruch

Pozitiva	<ul style="list-style-type: none">• Vysoký potenciál individuální rekreace – např. horolezecká stěna na skále Mlynářův kámen, cyklotrasa (napojení na přívoz), přívoz, přístaviště pro osobní lodní dopravu – 16 boxů pro motorové čluny a plachetnice• Multifunkční hřiště a tenisové kurty• Potenciál turistického regionu Severozápadní Čechy
Negativa	

13. bezpečnost a ochrana obyvatel

Pozitiva	<ul style="list-style-type: none">• Rozšíření veřejného osvětlení
Negativa	<ul style="list-style-type: none">• Nejsou vypracována protipovodňová opatření

Problémy k řešení v ÚPD:

Požadavky na zmírnění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad

KÓD	TYP	NÁZEV	POPIS	ÚROVEŇ 2	ÚROVEŇ 1	PŮVOD	STAV	CÍL
D02	PD - problém (závada) dopravní infrastruktury	Rozdělení obce železniční tratí	Železniční trať rozděluje obec (dopravní bariéra); hlučnost (hygienická závada); Závada daná historickými souvislostmi	X - problém postihující vývoj území avšak neřešitelný v ÚPD	Nadmístní	ÚAP 2020	Trvá	Těžko řešitelná nástroji územního plánování

Požadavky na zmírnění nebo omezení vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území a střetů těchto záměrů s limity využití území a s hodnotami v území

KÓD	DRUH	POPIS	ÚROVEŇ 1	PŮVOD	STAV	CÍL
L04	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Ochranná pásma drah	Místní	ÚAP 2024	Trvá	Problém k řešení v územním plánu obce
L13	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Ochranná pásma elektroenergetického díla	Místní	ÚAP 2024	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L15	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Ochranná pásma plynárenských zařízení	Místní	ÚAP 2024	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L16	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Bezpečnostní pásmo plynových zařízení	Místní	ÚAP 2024	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L29	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Ochranná pásma veřejných pohřebišť	Místní	ÚAP 2024	Trvá	Problém k řešení v územním plánu obce
L32	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Ochranná pásma vodních zdrojů	Místní	ÚAP 2024	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L35	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Záplavové území	Místní	ÚAP 2024	Trvá	Problém k řešení v územním plánu obce
L37	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Povodňové riziko	Místní	ÚAP 2024	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L47	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Chráněná krajinná oblast	Místní	ÚAP 2024	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce

L65	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Pozemky do vzdálenosti 50 m od okraje lesa	Místní	ÚAP 2024	Trvá	Problém k řešení v územním plánu obce
L81	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Jiná ochranná pásma	Místní	ÚAP 2024	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L82	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Sesuvná území	Místní	ÚAP 2024	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
S13	Střet se záměrem	Zastavitelná plocha ve střetu se záměrem: Ochranná pásma elektroenergetického díla	Místní	ÚAP 2024	Trvá	Problém k řešení v územním plánu obce

Požadavky na využití potenciálů rozvoje území

KÓD	TÉM A	POPIS	ÚROVEŇ 1	PŮVOD	STAV	CÍL
P001	9	Rekonstrukce historické budovy č. p. 1	Místní	ÚAP 2024	Nový	Zohlednit při pořizování územního plánu obce

Požadavky na odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území

KÓD	TÉMA	POPIS	ÚROVEŇ	PŮVOD	STAV	CÍL
H01	6	Záplavy	Místní	ÚAP 2024	Nový	Zohlednit při pořizování územního plánu obce

Požadavky na snížení nevyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel
Vztah podmínek je vyvážený.