

6. úplná aktualizace Územně analytických podkladů ORP Ústí nad Labem

CHABAŘOVICE

KARTA OBCE



Základní údaje o obci:

Výměra: 1690 ha

Počet katastrálních území: 4

Počet základních sídelních jednotek: 4

Sousedící obce: Přestanov, Chlumec, Ústí nad Labem, Řehlovice, Modlany (SO ORP Teplice), Krupka (SO ORP Teplice)

Počet obyvatel: 2540

Charakteristika obce a postavení obce v osídlení:

Obec je situována přibližně 5 km západně od Ústí nad Labem v těsné blízkosti dálnice D8 a skládá se ze dvou městských částí Chabařovice a Roudníky.

Počátek stálého osídlení se datuje do 11. století. Za nejstarší písemnou zmínku o osídlení místa je považován seznam farních kostelů pražské arcidiecéze z roku 1352, kde je uvedena ves Kagrnitz jako poddanská ves panství Rýzmburg. Město postihla třicetiletá válka, zejména v souvislosti s napoleonskou bitvou u Chlumce roku 1813. Již před vznikem Československa byla v Chabařovicích jedna ze dvou českých škol na Ústecku. Za první republiky tvořili Češi asi třetinu chabařovického obyvatelstva, převládalo německé obyvatelstvo.

V okolí města bylo v roce 1774 objeveno uhlí. Zpočátku pomáhalo prosperitě města, v poslední čtvrtině dvacátého století však kvůli těžbě uhlí bylo naplánováno zrušení Chabařovic k roku 1997. V roce 1991 však vládní rozhodnutí tento záměr zrušilo. K 1. lednu 1986 byly Chabařovice spolu s obcí Chlumec a městem Neštětice připojeny k městu Ústí nad Labem. Chabařovice a Chlumec se od Ústí opět odtrhly v roce 1990.

V Chabařovicích se nachází dvě muzea a několik kostelů a kaplí.

(<http://www.chabarovice.cz>, <http://www.cs.wikipedia.org>)

Doprava a dopravní infrastruktura:

Obcí procházejí tyto významné komunikace:

- dálnice D8 → Praha - Krásný Les / Breitenau (Německo)
- silnice II/253, III/23550, III/25357
- železniční trať č. 130 (v současné době bez osobní dopravy)
- cyklotrasa 3009, cyklotrasa 66 (Pánevní), cyklostezka

Vodní toky a plochy:

Obcí protéká Ždírnický potok.

Vodní plochy: jezero Milada, jezero Petri, Zalužanský rybník, Školní rybník, Násada, Velký a Malý Luční rybník aj.

Technická infrastruktura:

- vodovod – ano
- kanalizace (ČOV) – ano
- plynofikace – ano
- teplofikace – ne

Občanské vybavení:

- MŠ: ano

- ZŠ: ano
- ZUŠ
- Ubytovací zařízení: ano (kemp)
- Pošta: ano
- Obchod s potravinami: ano
- Restaurace: ano
- Kulturní dům: ano
- Zdravotnické zařízení: ano (zubař, obvodní lékař pro dospělé)
- Dětské, fotbalové hřiště
- Víceúčelové hřiště
- Lesopark

Závěry vyplývající z průzkumů a rozborů pro ÚAP:

V obci se vyskytuje příležitost k revitalizaci nádraží a mlýna (oboje v současnosti brownfields). Obec má dobrou dopravní dostupnost, především výhoda blízkosti dálnice D8, ale silnice II/253 vede centrem obce, což způsobuje negativní dopad v podobě prašnosti, hluku apod.

Návrh rozvoje obce dle ÚPD:

Jedná se především o zastavitelné plochy pro bydlení navazující na současnou zástavbu, plánovaná rekreační zóna Milada.

Záměry nadmístního významu (ZÚR ÚK):

- OB6 rozvojová oblast Ústí nad Labem
- KC Severočeské nížiny a pánve (13)
- KC Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území (14)
- Koridor železniční dopravy ŽD1
- Koridor železniční dopravy č. 140 a č. 130
- Koridor V6 – vodovod
- Koridor V5 – kanalizace
- ASA9 – asanační území bývalého lomu Chabařovice
- regionální biocentrum 1343
- regionální biokoridor 568 (k založení)

Oborové záměry (od poskytovatelů):

- variantní trasy VRT
- vedení elektrické sítě
- plochy veřejných prostranství

Ostatní záměry:

- nebyly zjištěny

Programové a investiční záměry obce:

- rekonstrukce chodníků a komunikací
- kamerový systém
- investice do odpadového hospodářství

- oprava budov
- výstavba protipovodňových opatření
- rekonstrukce Husova náměstí
- rekonstrukce Náměstí 9. května
- modernizace kanalizace
- rekreační zóna Milada

Seznam významných limitů na území obce:

- VTL plynovod
- poddolované území
- sesuvné území
- územně ekologické limity pro těžbu hnědého uhlí

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	koefficient ekologické stability	0,5/2,3	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 %	4,75/3,68	ČSÚ 2023	vyšší než průměr ORP = mínus, nižší než průměr ORP = plus	-	-

PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI	% obyvatel vyjíždějících za prací	23,2/22,4	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	100,4/99,2 119,5/131,4 50,5/57,1	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	4,6	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
-	+	+	2c

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
-	+	+	2c

Pozitiva a negativa obce:

1. širší územní vztahy	
Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> • Blízkost a dopravní napojení na Ústí nad Labem a Teplice
Negativa	

2. prostorové a funkční uspořádání území	
Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> • Dvě části obce dobře dopravně napojené • Jezero Milada
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> • Koncentrace služeb a občanské vybavenosti v centru obce Chabařovice

3. struktura osídlení	
Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> • Dvě části obce dobře dopravně napojené
Negativa	

4. sociodemografické podmínky a bydlení	
Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> • Výborné vybavení sociální infrastrukturou – kulturní dům, ordinace praktického lékaře a stomatologa, základní školy a mateřská škola, knihovna • Růst bytového fondu • Rekonstruované staré domy • Zdravotní středisko • Dostatek volných stavebních parcel
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> • Věková struktura obyvatel Chabařovic ukazuje významný podíl seniorů a odpovídá obecné demografické tendenci Ústeckého kraje ke stárnutí populace

5. příroda a krajina	
Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> • Území bývalého Lomu Chabařovice je již zrekultivováno • Řeší se předání pozemků v rámci území bývalého Lomu Chabařovice městu Chabařovice
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> • Zásoby výhradního ložiska NS

6. vodní režim a horninové prostředí	
Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> • Lom Chabařovice, významné ložisko hnědého uhlí, detritu a xylitu, poskytuje geologický i historický přehled horninového prostředí a nabízí možnosti rekultivace či tvorby vodních ploch • Dotěžení zásob hnědého uhlí v okolí Chabařovic umožňuje pokračování využití místního ložiska a zachování průmyslového a energetického potenciálu regionu • Výstavba protipovodňových opatření (Ždírnický potok – koryto již zrekonstruováno, příležitost pro další protipovodňová opatření)
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> • Výskyt potenciálních svahových nestabilit a lokálně evidovaných sesuvů v okolí rekultivovaného lomu a jezera Milada • Staré důlní dílo • Poddolované území

	<ul style="list-style-type: none"> • Ohrožení zastavěného území záplavami – Q50, Q100 • Rekultivovaná skládka Chabařovice – možnost potencionálního sesuvu
--	--

7. kvalita životního prostředí

Pozitiva	
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> • Silnice I/13 a II/253 – větší zatížení • Opakovaný se výskyt nepovoleného nakládání s odpady (viadukt pod tratí, Hrbovice, U ocelárny)

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

Pozitiva	
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> • Nízký koeficient ekologické stability • Nízký podíl lesních ploch

9. občanská vybavenost vč. její dostupnosti a veřejná prostranství

Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> • Výborné vybavení sociální infrastrukturou – kulturní dům, ordinace praktického lékaře a stomatologa, základní školy a mateřská škola, knihovna, základní umělecká škola
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> • Omezená nabídka velkoplošných maloobchodních provozoven (supermarkety, diskontní prodejny) • Zhoršený technický a funkční stav veřejných prostranství vyžadující komplexní revitalizaci a obnovu zeleně.

10. veřejná dopravní a technická infrastruktura vč. dostupnosti

Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> • Jezero Milada • Dětské, fotbalové, víceúčelové hřiště • Kulturní domy Chabařovice a Roudníky • Výborné vybavení technickou infrastrukturou – kanalizace, plynofikace, napojení na ČOV Ústí nad Labem • Napojení na silnici I třídy • Kvalitní dopravní napojení (blízkost dálnice D8) • Výborná dostupnost ORP Ústí nad Labem hromadnou autobusovou dopravou • Návrh vysokorychlostní tratě (Zásady územního rozvoje) • VPS V6 – propojení vodovodní soustavy mezi Ústí nad Labem a Teplicemi (Zásady územního rozvoje) • Plánovaná modernizace železnice č. 130 (Zásady územního rozvoje) • Příprava rekonstrukce bývalého nádraží
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> • Nedostatečná kapacita kanalizace a vodovodu • Doprava prochází centrem města Chabařovice – přetížena, vyšší emise, hlučnost, prašnost

11. ekonomické a hospodářské podmínky

Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> • Velké firmy, zahradnictví, plánovaná výstavba nových výrobních a skladovacích hal v okolí • Dostatek průmyslových ploch • Blízkost dálnice D8 • Využití nevyužitých areálů – Slévárna • Pracovní příležitosti v okolí (Ústí nad Labem a Teplice) • Plánovaná rekreační zóna Jezero Milada – nová pracovní místa • Rozvoj nových rozsáhlých průmyslových ploch • Revitalizace bývalého mlýnu v centru obce
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> • Nižší míra podnikatelské aktivity • Nedostatek financí pro realizaci jednotlivých záměrů

12. rekreace a cestovní ruch

Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> • Turistický potenciál pro cestovní ruch – jezero Milada, cyklotrasy, Chabařovická pouť, autokemp, chatový tábor, horolezecká stěna, koupaliště, Janský vrch • Muzeum • Sportovní areál; plochá dráha - motokros; sportovní rybolov • Velký počet aktivně působících spolků či občanských sdružení – <u>FK Slovan, TJ Slovan, Motoklub F, Speedwayclub, HO SCV Chabařovice</u> • Dětské, fotbalové, víceúčelové hřiště • Kulturní domy Chabařovice a Roudníky
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> • Nedostatek ubytovacích zařízení • Nedostatečná propagace regionu • V důsledku nových průmyslových ploch podél krajinné památkové zóny a v blízkosti nemovitých kulturních památek snížení cestovního ruchu • Úbytek služeb a obchodů

13. bezpečnost a ochrana obyvatel

Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> • Městská policie, nízký index kriminality, městský kamerový systém
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> • Do zastavěného území zasahuje aktivní záplavové území • Poddolované území • Ohrožení zastavěného území záplavami – Q50, Q100

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
D06	PD - problém (závada) dopravní infrastruktury	Vlakové nádraží	Stávající nádraží je vedeno jako brownfield; Závada daná historickými souvislostmi	X - problém postihující vývoj území avšak neřešitelný v ÚPD	Místní	ÚAP 2020	Trvá	Těžko řešitelná nástroji územního plánování
U34	PU - problém (závada) urbanistický	Brownfield bývalé ocelárny Chabařovice	Průmyslový brownfield, jedná se o areál bývalé ocelárny	X - problém postihující vývoj území avšak neřešitelný v ÚPD	Místní	ÚAP 2024	Nový	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	Nový	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
L14	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Ochranná pásma zařízení tepelné energie	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	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L35	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Záplavové území	Místní	ÚAP 2024	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L57	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Územní systém ekologické stability (ÚSES)	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	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L68	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Chráněná ložisková území	Místní	ÚAP 2024	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L69	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Dobývací prostor	Místní	ÚAP 2024	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L79	Střet s limitou	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: Památková zóna (městská, vesnická, krajinná)	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	Trvá	Problém k řešení v územním plánu obce
S04	Střet se záměrem	Zastavitelná plocha ve střetu se záměrem: ZÚR Ochranná pásma drah	Nadmístní	ZÚR	Trvá	Problém k řešení v územním plánu obce
S13	Střet se záměrem	Zastavitelná plocha ve střetu se záměrem: Ochranná pásma elektroenergetického díla	Místní	ÚAP 2024	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
S15	Z Střet se záměrem	Zastavitelná plocha ve střetu se záměrem: Ochranná pásma plynárenských zařízení	Místní	ÚAP 2024	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
S19	Střet se záměrem	Zastavitelná plocha ve střetu se záměrem: ZUR Ochranná pásma vodovodních řadů	Nadmístní	ZÚR	Trvá	Problém k řešení v územním plánu obce
S21	Střet se záměrem	Zastavitelná plocha ve střetu se záměrem: ZÚR Ochranné pásmo kanalizačních stok a čistíren odpadních vod	Nadmístní	ZÚR	Trvá	Problém k řešení v územním plánu obce
S57	Střet se záměrem	Zastavitelná plocha ve střetu se záměrem: ZUR Územní systém ekologické stability (ÚSES)	Nadmístní	ZÚR	Trvá	Problém k řešení v územním plánu obce

Požadavky na využití potenciálů rozvoje území

KÓD	TÉMA	POPIS	ÚROVEŇ 1	PŮVOD	STAV	CÍL
P002	10	VPS V6 (ZÚR) – propojení vodovodní soustavy mezi Ústí nad Labem a Teplicemi (Chlumeč, Přestanov, Chabařovice)	Místní	ÚAP 2020	Trvá	Zohlednit při pořizování územního plánu obce
P003	10	ZÚR - návrh VRT	Místní	ÚAP 2020	Trvá	Zohlednit při pořizování územního plánu obce
P004	10	ZÚR - modernizace železnice č. 130	Místní	ÚAP 2020	Trvá	Zohlednit při pořizování územního plánu obce

Požadavky na odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území

Nejsou evidovány žádné požadavky.

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

Nejsou evidovány žádné požadavky.