

Pátá úplná aktualizace Územně analytických podkladů ORP Ústí nad Labem – II

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: 576

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 Styrfa 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) – Chlumeč (I/13)

železniční trať č. 090

vodní cesta Dolní Labe

cyklostezky 3090 a 3091

turistické pěší trasy

Vodní toky a plochy:

Obcí protéká řeka Labe

Technická infrastruktura:

vodovod – ano

kanalizace (ČOV) – ano

plynofikace – ano

teplifikace – ne

Občanské vybavení:

MŠ: ano

ZŠ: ne

Ubytovací zařízení: ne

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:

Parcelní číslo	Číslo LV	Druh_pozemku	Katastr	Změna	Stav	Návrh	Výměra [m2]
82	805	trvalý travní porost	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	1,3893
83	805	trvalý travní porost	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	0,0026
140	805	trvalý travní porost	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	3,1471
141	1	ostatní plocha	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	0,7207
449	141	zahrada	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	1249,0569
459	1	ostatní plocha	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	14,5806
460	254	zahrada	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	1186,5467
461	299	zahrada	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	2179,7446
462	1	ostatní plocha	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	109,1661
463	65	orná půda	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	2006,4647
467	181	zastavěná plocha a nádvoří	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	9,6050
527	1	orná půda	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	4474,6026
554	35	zahrada	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	bydlení	1546,7088
555	1	zahrada	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	bydlení	775,0596
898	569	zastavěná plocha a nádvoří	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	11,5958
1190	585	trvalý travní porost	Dolní Zálezly	3. změna	vydána	bydlení	13399,7234
1631	581	ostatní plocha	Dolní Zálezly	1. změna	schválena	zeleň	1077,8970
1637	581	trvalý travní porost	Dolní Zálezly	1. změna	schválena	bydlení	1100,4667
1638	796	zahrada	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	1074,2684
1171/1	821	orná půda	Dolní Zálezly	3. změna	vydána	bydlení	8526,8763
1171/2	661	zastavěná plocha a nádvoří	Dolní Zálezly	3. změna	vydána	bydlení	92,8898
1171/3	661	orná půda	Dolní Zálezly	3. změna	vydána	bydlení	755,0941
1630/1	585	ovocný sad	Dolní Zálezly	1. změna	schválena	bydlení	41011,7624
1630/2	585	ovocný sad	Dolní Zálezly	1. změna	schválena	bydlení	8287,2520
1778/1	238	ostatní plocha	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	4,4881
1779/1	518	ostatní plocha	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	11,2639
609/1	661	orná půda	Dolní Zálezly	3. změna	vydána	bydlení	511,4564
609/5	599	orná půda	Dolní Zálezly	3. změna	vydána	bydlení	668,8535
609/7	661	zastavěná plocha a nádvoří	Dolní Zálezly	3. změna	vydána	bydlení	31,2408
610/1	661	ostatní plocha	Dolní Zálezly	3. změna	vydána	bydlení	180,3414
610/2	661	orná půda	Dolní Zálezly	3. změna	vydána	bydlení	1092,5346
610/3	661	ostatní plocha	Dolní Zálezly	3. změna	vydána	bydlení	424,7892
897/1	569	trvalý travní porost	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	123,7078
897/2	764	zahrada	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	377,2535

897/3	569	zahrada	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	515,3989
897/4	569	zahrada	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	596,5869
897/5	569	zahrada	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	609,5589
897/6	569	zahrada	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	434,6372
897/7	569	zahrada	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	340,2840
897/8	569	zastavěná plocha a nádvoří	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	48,3064
897/9	764	zastavěná plocha a nádvoří	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	71,7280
899/1	569	ostatní plocha	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	0,3092
899/3	569	ostatní plocha	Dolní Zálezly	2. změna	vydána	rekreace	1,1203

Záměry nadmístního významu (ZÚR ÚK):

- nadregionální biokoridor K10
- regionální biocentra 1278, 1316

Oborové záměry (od poskytovatelů):

- variantní trasy VRT
- 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

Seznam významných limitů na území obce:

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

Člen Severočeského sdružení obcí (SES0)

Člen mikroregionu Milada

Vyhodnocení územních podmínek:

Vysvětlivky:

Název tématu – jeden či více faktorů se zlepšily oproti hodnocení v 4. úplné aktualizaci ÚAP v roce 2016
Název tématu – jeden či více faktorů se zhoršily oproti hodnocení v 4. úplné aktualizaci ÚAP v roce 2016

téma	faktor	hodnoty	zdroj	kritérium hodnocení	+/-	výsledek
ÚZEMNÍ PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ						
PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	koeficient ekologické stability	3,62/2,13	ČSÚ 2019	vyšší než průměr ORP = plus, nižší než průměr ORP = mínus	+	+
HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ A GEOLOGIE	dobývací prostory		ÚAP 2020	ano = mínus, ne = plus	+	+
	chráněná ložisková území		ÚAP 2020	ano = mínus, ne = plus	+	
	poddolovaná území		ÚAP 2020	ano = mínus, ne = plus	+	
	sesuvná území		ÚAP 2020	ano = mínus, ne = plus	-	
	stará důlní díla		ÚAP 2020	ano = mínus, ne = plus	+	
VODNÍ REŽIM	vodní zdroje		ÚAP 2020	ano = plus, ne = mínus	+	-
	CHOPAV		ÚAP 2020	ano = plus, ne = mínus	-	
	záplavová území		ÚAP 2020	ano = mínus, ne = plus	-	
HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	kvalita ovzduší		ÚAP 2020 (ZdrLV)	nepřekročení limitu pro zdraví obyvatel = plus, překročení = mínus	+	-
	zatižení hlukem, prachem		ÚAP 2016	ano = mínus, ne = plus	-	
	ekologické zátěže v území		ÚAP 2020	ano = mínus, ne = plus	-	
OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY	chráněná území		ÚAP 2020	ano = plus, ne = mínus	+	+
	NATURA 2000		ÚAP 2020	ano = plus, ne = mínus	+	
	významné vyhlídkové body		ÚAP 2020	ano = plus, ne = mínus	+	
ÚZEMNÍ PODMÍNKY PRO HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ ÚZEMÍ						
VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	dostupnost veřejnou dopravou		ÚAP 2020	ano = plus, ne = mínus	+	+
	zásobování vodou		ÚAP 2020	ano = plus, ne = mínus	+	
	zásobování plynem		ÚAP 2020	ano = plus, ne = mínus	+	
	zásobování teplem		ÚAP 2020	ano = plus, ne = mínus	-	
	odkanalizování		ÚAP 2020	ano = plus, ne = mínus	+	
PLOCHY ROZVOJE	průmyslové výroby		ÚAP 2020	ano = plus, ne = mínus	-	-
NEZAMĚSTNANOST	podíl nezaměstnaných osob %	3,41/3,98	ČSÚ 2019	vyšší než průměr ORP = mínus, nižší než průměr ORP = plus	+	+

PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI	% obyvatel vyjíždějících za prací	39,4/14,6	ČSÚ LEXIKON 2013	vyšší než průměr ORP = mínus, nižší než průměr ORP = plus	-	-
EKONOMICKÁ ATRAKTIVITA ÚZEMÍ	vzdálenost od významných komunikací		ÚAP 2020	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 2020 ÚAP 2020 ÚAP 2020 ÚAP 2020 ÚAP 2020	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	104,4/100 151,1/122,5 62,4/57,5	ČSÚ 2019 ČSÚ 2019 ČSÚ 2019	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	17,4	ÚAP 2020	do 5% a nad 15% = mínus, mezi 5-15% = plus	-	-
REKREACE	možnosti každodenní rekreace turistické stezky turistické zajímavosti		ÚAP 2016 ÚAP 2020 ÚAP 2016	ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus ano = plus, ne = mínus	+	+
REKREACE	možnosti každodenní rekreace turistické stezky turistické zajímavosti		ÚAP 2016 ÚAP 2020 ÚAP 2016	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 2016 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 4. aktualizace ÚAP Ústeckého kraje v roce 2016

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 I30

4. sociodemografické podmínky a bydlení	
Pozitiva	<ul style="list-style-type: none"> ● Počet obyvatel roste ● Zdravotní středisko ● Mateřská škola ● Dostatek zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost a bydlení ● Schválený územní plán ● 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

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 ● Významný vyhlídkový bod – Dubický kostelík (obec Řehlovice), 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

6. vodní režim a horninové prostředí	
Silné stránky	<ul style="list-style-type: none"> ● Přítomnost Moravského vodopádu
Slabé stránky	<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"> ● Ovzduší 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 ● Z absence napojení kanalizace na ČOV hrozí znečištění životního prostředí

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

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 ● Možnost napojení na ČOV Sebusín – napojení navrženo pod korytem Labem (návrh SČVK)
Negativa	<ul style="list-style-type: none"> ● Kanalizace není napojena na ČOV (chybí okrajová část) ● Železnice protínající obec Vedení silnice I/30 podél řeky Labe v obci a s tím související zátěž provozem (znečištění, hluk, otřesy) ● Z absence napojení kanalizace na ČOV hrozí znečištění životního prostředí

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 vyjíždky za prací ● Opuštěné objekty (penzion Labe a 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	<ul style="list-style-type: none">• Nedostatek společenského a kulturního vyžití

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
L18	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: plocha při okraji lesa s podmíněným využíváním	Místní	ÚAP 2020	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L19	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: záplavové území s periodicitou 100 let	Místní	ÚAP 2020	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L20	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: aktivní zóna záplavového území	Místní	ÚAP 2020	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L24	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: sesuvné území - aktivní	Místní	ÚAP 2020	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L27	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: ochranné pásmo elektrické sítě - 5	Místní	ÚAP 2020	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L34	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: OP veřejného pohřebiště hřbitova a krematoria	Místní	ÚAP 2020	Nový	Problém k řešení v územním plánu obce
L63	Záměr	Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: OP železniční tratě celostátní	Místní	ÚAP 2020	Trvá	Problém k řešení v územním plánu obce

Požadavky na využití potenciálů rozvoje území

KÓD	TÉMA	POPIS	ÚROVEŇ 1	PŮVOD	STAV	CÍL
P60	10	Možné napojení na ČOV Sebzín	Místní	ÚAP 2020	Nový	Zohlednit při pořizování územního plánu obce
P61	4	Využití opuštěných objektů pro obchod, penzion	Místní	ÚAP 2020	Nový	Zohlednit při pořizování územního plánu obce

Požadavky na odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území

KÓD	TÉMA	POPIS	ÚROVEŇ	PŮVOD	STAV	CÍL
T21	6	Záplavy	Místní	ÚAP 2020	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.