

# Obec Jezbořice

Jezbořice 67, 530 02 Pardubice



**Zastupitelstvo obce Jezbořice,**


příslušné podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 106 ve spojení s § 104, § 105 a přílohy č. 8 stavebního zákona, a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

vydává:

Opatřením obecné povahy

## **ZMĚNU č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU JEZBOŘICE**

*Návrh Změny č. 1 k projednání podle § 94 a § 96 stavebního zákona*

<b>Změna č. 1 Územního plánu Jezbořice</b>	
<b>Projektant:</b> REGIO, projektový ateliér s.r.o.	
<b>Autorský kolektiv:</b> Ing. arch. Jana Šejvlová, Ing. Zlata Macháčová, Pavel Kupka, Jan Harčarik, Ing. Martin Šejvl	
<b>Objednatel:</b> Obec Jezbořice	
<b>Pořizovatel:</b> Magistrát města Pardubice	
<b>Datum:</b> duben 2026	

# Obec Jezbořice

Jezbořice 67, 530 02 Pardubice



<b>Záznam o účinnosti</b>	
<b>Správního orgán, který vydal Změnu č. 1 Územního plánu Jezbořice:</b> Zastupitelstvo obce Jezbořice	otisk úředního razítka
<b>Pořizovatel:</b> Magistrát města Pardubic	
<b>Oprávněná úřední osoba pořizovatele:</b> Jméno: Funkce: Podpis:	
<b>Datum nabytí účinnosti Změny č. 1 Územního plánu Jezbořice</b>	

## Obsah Změny č. 1

### Textová část

1. Výkres základního členění území	měřítko 1 : 5 000
2. Hlavní výkres	měřítko 1 : 5 000
2a. Schéma změn	měřítko 1 : 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	měřítko 1 : 5 000

## Změna č. 1 Územního plánu Jezbořice - textová část

Územní plán Jezbořice (nabytí účinnosti 11. 11. 2011) se doplňuje, resp. mění Změnou č. 1 Územního plánu Jezbořice (dále jen Změnou č. 1) následovně:

### Změny ÚP vyplývající z požadavku na uvedené ÚP do souladu s platným stavebním zákonem

V souvislosti s požadavky stavebního zákona dochází k následujícím úpravám:

- upravují se názvy jednotlivých kapitol ÚP v souladu s Přílohou č. 8 zákona č. 283/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, aniž by se měnil jejich věcný obsah;
- vypouští se kapitola VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO;
- vypouští se kapitola ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI;
- nově se do textové části vkládá kapitola VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH, do níž se přesunují definice pojmů dosud obsažené v úvodním textu kapitoly 6;
- v souvislosti s odlišným členěním funkcí zeleně a veřejných prostranství došlo v textové části v kapitole 6. ke sloučení kapitol 6.6 a 6.7 do kapitoly jediné obsahující plochy s rozdílným způsobem využití pro zeleň a pro veřejná prostranství;

### Změny ÚP vyplývající z konverze ÚP Jezbořice do Jednotného standardu

- upravuje se označení zastavitelných ploch, ve kterých je základní úroveň označení od dalších úrovní oddělena tečkou (např. **Z3** → **Z.3**)
- upravuje se označení veřejně prospěšných staveb, ve kterých je písmeno „W“ zahrazeno písmenem „V“ a základní úroveň označení od dalších úrovní je oddělena tečkou (např. **WD1** → **VD.1**);
- upravuje se označení prvků ÚSES, ve kterých je základní úroveň označení od dalších úrovní oddělena tečkou (např. **LBK1** → **LBK.1**);
- v celém dokumentu dochází k přejmenování a změně označení ploch s rozdílným způsobem využití (funkčních ploch) včetně jejich indexů dle následujícího klíče:

PŮVODNÍ NÁZEV FUNKČNÍ PLOCHY DLE PLATNÉHO ÚP	NOVĚ UŽÍVANÝ NÁZEV FUNKČNÍ PLOCHY DLE JEDNOTNÉHO STANDARDU
Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV	Bydlení venkovské – BV
Plochy bydlení – v bytových domech – BH	Bydlení hromadné – BH
Plochy občanské vybavení – veřejná vybavení – veřejná – OV	Občanské vybavení veřejné – OV
Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – OS	Občanské vybavení sport – OS
Občanské vybavení – hřbitovy – OH	Občanské vybavení hřbitovy – OH
Plochy výroba a skladování – zemědělská výroba – VZ	Výroba zemědělská a lesnická – VZ
Plochy výroba a skladování – zemědělská malovýroba – VX	Výroba zemědělská a lesnická – zemědělská malovýroba – VZ.1
Plochy výroby a skladování – lehký průmysl specifický – VLx	Výroba specifická – VX
Plochy smíšené výrobní – VS	Smíšené výrobní všeobecné – HU
Plochy rekreace – zahrádkové osady – RZ	Rekreace v zahrádkářských osadách – RZ
Plochy veřejných prostranství – PV	Veřejná prostranství všeobecná – PU
Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená – ZS	Zeleň zahradní a sadová – ZZ
Plochy veřejných prostranství – plochy zeleně – ZV	Zeleň parková a parkově upravená – ZP
Plochy dopravní infrastruktury – silniční – DS	Doprava silniční – DS
Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě – TI	Technická infrastruktura všeobecná – TU
Plochy vodní a vodohospodářské – W	Vodní a vodohospodářské všeobecné – WU

Plochy zemědělské – NZ	Zemědělské všeobecné – AU
Plochy lesní – NL	Lesní všeobecné – LU
Plochy přírodní – NP	Přírodní všeobecné – NU
Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní a zemědělské – NSpz	Smíšené krajinné všeobecné – přírodní priority, zemědělství extenzivní – MU.pz

Věcná změna ÚP:

V kapitole 1. se vypouští datum „20. 7. 2011“, které se nahrazuje datem „30. 4. 2025“.

V kapitole 2. 2. se v části **Hodnoty urbanistické, historické a kulturní** v druhém odstavci vkládá za text „hřbitova a“ slovo „původním“, vypouští se text „navazujícího objektu fary“ a nahrazuje se textem „zástavby na původním pozemku fary“, resp. z konce odstavce se vypouští text „Při případné přestavbě fary je nutno ctít stávající objekt ve všech základních rysech (umístění na pozemku podlažnost, sklon střechy, výška hřebene), kterému musí být případný nový objekt zcela podřízen zejména v uličních průčelích. Na pozemku není možno budovat další obytný objekt, stavby doprovodné musí ctít v hmotovém a materiálovém řešení stavbu hlavní a nesmí v celkové kompozici okrsku působit rušivě“.

V kapitole 2. 2. v části **Hodnoty urbanistické, historické a kulturní** se ve třetím odstavci vypouští pátá odrážka s textem “ - objekt fary č.p. 1;.

V kapitola 3.1 v části **plochy s rozdílným způsobem využití** v první odrážce se vypouští text „Z1, Z2“, resp. na konec poslední závorky se vkládá text „Z.8a“.

V kapitola 3.1 v části **plochy s rozdílným způsobem využití** se za první odrážku vkládá nová odrážka s textem:

- „Bydlení hromadné - BH - vymezené jako plochy stabilizované, resp. stávající plochy bytových domů v Jezbořicích z důvodu odlišení charakteru hromadného bydlení;“

V kapitola 3.1 v části **plochy s rozdílným způsobem využití** ve druhé odrážce se z jejího konce vypouští slovo „Vojtěcha“ a nahrazuje se slovem „Václava“.

V kapitola 3.1 v části **plochy s rozdílným způsobem využití** ve třetí odrážce za text „lehký průmysl specifický – VLx“ vkládá nový text „Výroba zemědělská a lesnická – malovýroba – VZ.1“.

V kapitole 3.3 v tabulce zastavitelných ploch se vypouští řádek:

Z1, Z2	BV	- lokality vymezené v proluce zastavěného území v západní části Jezbořic, kde v současnosti již probíhá zástavba rodinnými domy - zástavba v části lokalit spadajících do Q <sub>100</sub> bude řešena v souladu s podmínkami stanovenými příslušným vodohospodářským orgánem	Jezbořice/západ
--------	----	--	-----------------

V kapitole 3.3 v tabulce zastavitelných ploch v řádku Z4 ve třetím sloupci se vypouští druhá odrážka s textem „- prostorové oddělení této zastavitelné plochy od plochy pro funkci smíšenou výrobní je řešeno v rámci podmínek využití lokality Z5“.

V kapitole 3.3 v tabulce zastavitelných ploch v řádku Z4 ve třetím sloupci ve třetí odrážce z jejího konce se vypouští text „lokalitě Z5“ a nahrazuje se textem „v navazujícím areálu výroby“.

V kapitole 3.3 v tabulce zastavitelných ploch v řádku Z4 ve třetím sloupci se vypouští čtvrtá odrážka s textem „ - v rámci lokality budou vymezeny plochy veřejných prostranství v min. rozsahu 1000 m<sup>2</sup> (do této plochy se nebudou započítány pozemní komunikace)“ a nahrazuje se odrážkou s textem “ - podmínkou využití plochy je požadavek na vymezení neoploceného a nezastavěného pásu zeleně v minimální šíři 6 m na západním okraji plochy podél přístupové komunikace, který bude sloužit jako veřejné prostranství a pro realizaci stromořadí“.

V kapitole 3.3 v tabulce zastavitelných ploch v řádku Z8 se do prvního sloupce vkládá za pořadové číslo „Z8“ další pořadové číslo „Z.8a“.

V kapitole 3.3 v tabulce zastavitelných ploch v řádku Z8 se ve třetím sloupci za první odrážku vkládají odrážky s textem:

- „- maximální výška zástavby – 8 m nad terénem
- minimální šířka veřejných prostranství mezi oplocením pozemků RD – 10 m
- podmínkou využití plochy je požadavek na vymezení neoploceného a nezastavěného pásu zeleně v minimální šíři 6 m na západním okraji plochy podél přístupové komunikace, který bude sloužit jako veřejné prostranství a pro realizaci stromořadí“.

V kapitole 3.3 v tabulce zastavitelných ploch se vypouští následující řádky:

„Plochy smíšené výrobní – VS			
<b>Z5</b>	<b>VS</b>	- lokalita navazuje na stabilizovanou plochu stejné funkce na západním okraji zastavěného území - podmínkou využití lokality je zřízení pásu izolační zeleně při hranici se zastavitelnou plochou pro bydlení Z4	Jezbořice/západ
<b>Z9</b>	<b>VS</b>	- zastavitelná plocha je vymezena mezi stabilizovaným areálem zemědělské výroby a zahradami navazující obytné zástavby	Jezbořice/ u zemědělského areálu“.

V kapitole 3.3 v tabulce zastavitelných ploch se vypouští následující řádky:

V kapitole 4.5 se vypouští první odrážka s textem „ - požadovaný výkonu pro distribuci v rámci lokality Z1, Z2 je proveden v rámci kabelových rozvodů ze stávající trafostanice PA 1333;

V kapitole 4.5 ve třetí odrážce se vypouští označení „Z5 +“.

V kapitole 4.5 ve čtvrté odrážce se vypouští označení „+ Z9“.

V kapitole 4.7 se vypouští třetí odrážka s textem „ - jakékoli změny využití území včetně umístování staveb a změn staveb nesmí znemožnit nebo podstatným způsobem ztížit budoucí případnou stavbu plynovodu, což bude posouzeno příslušným správcem dané technické infrastruktury při projednání záměru;“.

V kapitole 4.7 se vypouští čtvrtá odrážka s textem „ - stavba plynovodu musí být situována tak, aby její bezpečnostní pásmo nepřesáhlo hranici bezpečnostního pásma stávajícího plynovodu ve směru do zastavěného území Jezbořic;“.

V kapitole 6.1 v části **Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV** v Podmíněně přípustném využití se na jeho konec vkládá odrážka s textem “ - bytové domy za podmínky jejich umístění v ploše Z.8,Z.8a a dále za podmínky, že tímto způsobem bude využito max. 25 % součtu rozlohy zastavitelné plochy Z.8 a Z.8a”.

V kapitole 6.1 v části **Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV** na konec Podmínek prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu se doplňuje text „včetně prvků regulačního plánu U.1“.

V kapitole 6.1 v části **Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV** v Podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu v první odrážce se vypouští text “staveb pro bydlení” a nahrazuje se textem “rodinných domů a staveb rodinné rekreace”, resp. vypouští se v odrážce hodnota “8” a nahrazuje se hodnotou “9,5”.

V kapitole 6.1 v části **Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV** v Podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu se za první odrážku vkládají následující odrážky s textem:

- „výšková hladina bytového domu v ploše Z.8 a Z.8a max. 2 nadzemní podlaží, max. výška 11 m
- maximální počet bytů v rámci bytového domu: 12“.

V kapitole 6.1 v části **Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV** v Podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu se vypouští pátá odrážka s textem “ – zastavění stavebních pozemků v plochách – max. 30%, pokud není u konkrétních lokalit stanoveno jinak”.

V kapitole 6.1 v části **Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské – BV** v Podmínkách prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu se za pátou odrážku vkládá odrážka s textem “ – minimální podíl zeleně – 0,5”.

V kapitole 6.9 se vypouští následující text:

„Je navržen koridor pro VVTL plynovod v šíři 300m (dle ZÚR Pardubického kraje). Pro území koridoru jsou stanoveny následující podrobné podmínky využití;

- jakékoli změny využití území včetně umístování staveb a změn staveb nesmí znemožnit nebo podstatným způsobem ztížit budoucí případnou stavbu plynovodu, což bude posouzeno příslušným správcem dané technické infrastruktury při projednání záměru;
- stavba plynovodu musí být situována tak, aby její bezpečnostní pásmo nepřesáhlo hranici bezpečnostního pásma stávajícího plynovodu ve směru do zastavěného území Jezbořic;
- pro změny využití území v bezpečnostním pásmu plynovodu včetně umístování staveb, popř. změn staveb platí zvláštní právní předpis. Realizace jakékoli změny využití území, stavby nebo změny stavby a realizace opatření je podmíněna souhlasem příslušného správce technické infrastruktury;
- realizací stavby plynovodu se ukončuje platnost vymezení předmětného koridoru, využití území v bezpečnostním pásmu plynovodu bude dále usměrňováno zvláštním právním předpisem;“.

V kapitole 7. se z první věty vypouští text „, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“.

V kapitole 7. se v první tabulce vypouští následující řádek:

<b>WT1</b>	- technická infrastruktura – VVTL plynovod v rámci vymezeného koridoru na jihozápadním okraji zastavěného území	Jezbořice
------------	---	-----------

Za kapitolu 7. se vkládá následující text:

## „8. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU

Území obce Jezbořice je členěno na následující lokality podle charakteru:

- L.1. Nízkopodlažní kompaktní zástavba** – vyznačující se převažující nízkopodlažní zástavbou (1 NP + podkroví, výjimečně 2 NP) drobného měřítka – nutné dbát na zachování a rozvoj venkovského charakteru zástavby a zachování optimálního měřítka zástavby, výjimečně umožněna realizace bytového domu (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití);
- L.2. Urbanistické centrum obce** – urbanistické jádro vyznačující se zachovalou půdorysnou stopou zástavby a významnými plochami veřejných prostranství – nutné dbát na zachování půdorysné stopy a venkovského charakteru zástavby (tradiční prostorové řešení venkovské zástavby a jedním NP a sedlovou střechou). Výraznější hmotu či výšku mohou mít stavby občanského vybavení (jedná se o stavby specifického charakteru, či stavby, které jsou dominantní i z hlediska jejich účelu či funkce);
- L.3. Sportovně rekreační areál** – areál nacházející se v nivě Podolského potoka – při využití dbát na převažující přírodní charakter areálu, vysoký podíl zeleně a neznepevněných ploch a výškovou hladinu zástavby max. 1 NP;

- L.4. Areálová kompaktní zástavba** – monofunkční areály výroby, plocha areálů je významně zastavěna či zpevněna – nutná opatření pro zapojování areálů do okolního prostředí prostřednictvím obvodové zeleně;
- L.5. Drobná areálová zástavba** – jedná se o areál hřbitova a navazující plochy zeleně – dbát na zachování stávajícího charakteru ploch;
- L.6. Volná krajina a plochy v zastavěném území obce s významným zastoupením přírodních hodnot** – představuje plochy ve vazbě na Podolský potok nacházející se v jeho nivě a navazující plochy, které jsou převážně součástí ÚSES - nutná je důsledná ochrana přírodních hodnot území včetně odpovídajícího způsobu využití;
- L.7. Volná krajina zemědělská** – krajina intenzivně zemědělsky obhospodařovaná s významným zastoupením prvků technické infrastruktury, převážně nadmístního významu - nutné posilovat ekostabilizační prvky v krajině, realizovat protierozní opatření a opatření pro zadržování vody v krajině (dělení rozsáhlejších bloků orné půdy, doplňování krajinné zeleně apod.), neumožňovat realizaci staveb, které je možné umístit v příslušných zastavitelných plochách a příslušných funkčních plochách v zastavěném území (např. stavby pro zemědělství a lesnictví, výroby energie z obnovitelných zdrojů).“.

Na konec textové části ÚP se vkládá kapitola:

## 9. „VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

Vysvětlení pojmů užitých v následující kapitole:

- **zařízení lokálního (místního) významu** je zařízení sloužící převážně pro obyvatele obce;
- **zařízení nadmístního významu** slouží neomezenému okruhu uživatelů;
- **občanská vybavenost** – zahrnuje **zařízení veřejné infrastruktury**: zařízení pro správu, zařízení školská a výchovná, zařízení pro kulturu, zařízení pro tělovýchovu a sport, zařízení zdravotnictví a sociální péče, zařízení pro péči o rodinu;  
a **zařízení vybavenosti komerční**: zařízení pro administrativu, obchodní prodej, služby nevýrobní a výrobní, zařízení ubytovací, zařízení veřejného stravování;
- **obslužné funkce** – zahrnují dopravní a technickou vybavenost a adekvátní občanské vybavení;
- stanovená **výšková hladina staveb** – udává maximální výšku staveb měřenou od úrovně upraveného terénu v nejnižším bodě na obvodu stavby po hřebeni střechy;
- **přípustná míra dopravní zátěže** v lokalitě se vztahuje k požadovanému charakteru komunikace, zejména s ohledem na bezpečnost a výkonnost dopravy a její vliv na okolní prostředí;
- **minimální podíl zeleně** – podíl zeleně (travnaté plochy, výsadby rostlin a dřevin) na terénu z celkové rozlohy pozemku (souboru pozemků) se stavbou hlavní. Do těchto ploch se nezapočítávají zelené střechy, další zeleň na konstrukcích či polopropustné plochy (např. zatravnovací dlaždice)“;