



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

OBEC JESTŘABÍ LHOTA

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU



JESTŘABÍ LHOTA

PŘÍLOHA OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Květen 2025

ÚZEMNÍ PLÁN JESTŘABÍ LHOTA BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKŮ
MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

Zadavatel : Obec Jestřabí Lhota

Pořizovatel dokumentace: Městský úřad Kolín, Odbor investic a územního plánování,
odd. územního plánu

Zpracovatel: Ing. arch. Pavel Krolák
Zázvorkova 1998
155 00 Praha 5
IČO: 66896274, Číslo autorizace ČKA 03 - 539

Autorský tým: Ing. arch. Pavel Krolák, autorizovaný architekt
Ing. arch. Radana Jarolímová

Speciální profese: Ing. Eva Řezníčková, autorizovaná pro ÚSES
Ing. Michal Šatava

Květen 2025

SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Přílohy změny územního plánu

čís.	Název	měřítko
1	Výkres základního členění území	1:10 000
2	Hlavní výkres	1:5 000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000

OBSAH

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

ČÁST I.

2.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	5
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
3.3	ZASTAVITELNÉ PLOCHY (MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ).....	5
3.5	ZÁSADY PRO PLOCHY TRANSFORMAČNÍ	5
3.6	ZÁSADY PRO ZELENĚ V SÍDLĚ	5
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	5
4.2	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	5
5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	6
5.6	VYMEZENÍ PLOCH PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY	6
6.	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	6
6.2	STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	8
7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI.....	9
7.1	PLOCHY A KORIDORY VPS DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VPO, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV (V)	9
8.	KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	9
9.	VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH	9

ČÁST II.

1.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	10
2.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU.....	10
3.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	10
4.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	10
5.	STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ	10
6.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ	10
7.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE.....	10
8.	STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚJÍCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	11
9.	ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITY	11
10.	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ	11

GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU - viz samostatná příloha

ÚZEMNÍ PLÁN – ZMĚNA Č. 2

Textová část

ČÁST I.

Změna č. 2 mění název kapitoly č. 2 takto:

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Změna č. 2 mění název kapitoly č.3 takto:

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.3 ZASTAVITELNÉ PLOCHY (MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ)

Změna č. 2 doplňuje u plochy Z.2 ve čtvrtém sloupci za stávající text slova „s podmínkou realizace ve 2. etapě“

Změna č. 2 doplňuje u plochy Z.3 ve čtvrtém sloupci slova „bydlení venkovské“

Změna č. 2 doplňuje u plochy Z.10 ve čtvrtém sloupci za stávající text slova „a zpracování územní studie“ a v pátém sloupci mění označení VPS takto: VD.01, VD.02

Změna č. 2 doplňuje u plochy Z.14 ve čtvrtém sloupci za stávající text slova „s podmínkou realizace ve 2. etapě“

Změna č. 2 ruší u plochy Z.18 ve čtvrtém sloupci tento text „s podmínkou realizace ve 2. etapě“

Změna č. 2 doplňuje tento nový řádek:

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	podmiňující veřejně prospěšné stavby
JE	BV	Z.20	bydlení venkovské s podmínkou realizace ve 2. etapě a zpracování územní studie	-

Změna č. 2 mění název podkapitoly 3.5 takto:

3.5 ZÁSADY PRO PLOCHY TRANSFORMAČNÍ

Změna č. 2 nahrazuje v první větě podkapitoly slovo „přestavbovém“ slovem „transformačním“.

3.6 ZÁSADY PRO ZELEŇ V SÍDLE

Změna č. 2 doplňuje v tučném podnadpisu podkapitoly za slovo „zahrady“ slova „a sady“ a dále v závorce za zkratku „ZS“ doplňuje „, ZZ“

Změna č. 2 v bodě 18) nahrazuje stávající text tímto textem: „Územní plán plánuje novou plochu zahrad a sadů K.21-ZZ.“

Změna č. 2 mění název kapitoly č.4 takto:

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Změna č. 2 doplňuje nový bod:

- c) Vodní plocha Balaton bude revitalizována do podoby přírodní vodní nádrže bez opevnění a s vytvořením litorálního pásma rákosin, který bude tvořit přechod mezi vodní plochou a ostatní krajinou.

Změna č. 2 mění název kapitoly č.5 takto:

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změna č. 2 mění zkratku v závorce u podnadpisu „LOUKY A PASTVINY, OBNOVA MEZÍ“ z „AP.t“ na „AL“

5.6 VYMEZENÍ PLOCH PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Změna č. 2 mění označení ve druhém sloupci takto: „AP.t“ mění na „AL“

Změna č. 2 doplňuje do tabulky novou řádku:

označ. lokality	plocha rozdílného využití	pořadové číslo plochy	hlavní využití a stanovení podmínek pro využití ploch	související veřejně prospěšné stavby a opatření
JE	AL	K.22	trvalé travní porosty	-

Změna č. 2 mění název kapitoly č.6 takto:

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změna č. 2 mění název podkapitoly č.6.1.1 takto:

6.1.1 STRUKTURA PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ DLE VYHLÁŠKY O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A JEDNOTNÉM STANDARDU

Pro územní plán jsou stanoveny tyto podrobněji členěné plochy s rozdílným způsobem využití :

Změna č. 2 doplňuje:

Zkratku „ZZ“ do řádku Z – Plochy zeleně

Změna č. 2 mění v řádku A – Plochy zemědělské zkratku „AP.p“ na „AP“ a zkratku „AP.t“ na „AL“

Změna č. 2 doplňuje v posledním řádku před slova „Plochy smíšené“ zkratku „M“ a pomlčku a slova „nezastavěného území“ nahrazuje slovem „krajinné“

Změna č. 2 doplňuje za řádek plochy „ZS“ nový řádek:

ZZ	PLOCHY ZELENĚ – zeleň zahradní a sadová	plochy soukromé zeleně – zahrady, sady se zemědělskou funkcí v nezastavěném území
----	---	---

Změna č. 2 v řádku plochy „ZP“ ve druhém sloupci ruší za slovem „zeleň“ pomlčku, slovo „parky“ nahrazuje slovem „parková“, slovo „upravené“ mění na „upravená“ a ruší slovo

„plochy“.

Změna č. 2 v řádku plochy „RZ“ ve druhém sloupci doplňuje za slovo „rekreace“ pomlčku a nahrazuje stávající text takto: „v zahrádkářských osadách“

Změna č. 2 mění v prvním sloupci stávající označení „AP.p“ na „AP“ a ve druhém sloupci nahrazuje slovo „pole“ slovem „orná půda“.

Změna č. 2 mění v prvním sloupci stávající označení „AP.t“ na „AL“.

6.1.2 PLOCHY ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Změna č. 1 mění hlavičku tabulky takto:

Ve sloupci ZP nahrazuje slova „veřejných prostranství“ slovem „zeleně“ a slova „zeleň-parky a parkově upravené plochy“ mění na „zeleň parková a parkově upravená“.

Ve sloupci RZ doplňuje za slovo „rekreace“ pomlčku a „v“ a slova „zahrádkové osady“ mění na „zahrádkářských osadách“.

Změna č. 2 mění název kapitoly č.6.1.3 takto:

6.1.3 PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ A ZÁKAZ STAVEB DLE §122 Odst.1 SZ

Změna č. 2 mění v tabulce v řádku plochy zemědělské toto:

Slovo „pole“ mění na „orná půda“ a zkratku „AP.p“ mění na „AP“ a dále mění zkratku „AP.t“ na „AL“.

Změna č. 2 doplňuje do tabulky nový řádek:

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ PLOCH	PODROBNĚJŠÍ ČLENĚNÍ PLOCH PODLE CHARAKTERU A SPECIFIC. VLASTNOSTÍ	OZNAČENÍ
PLOCHY ZELENĚ	zeleň zahradní a sadová	ZZ

Změna č. 2 mění v tabulce regulativů:

Označení „AP.p“ mění na „AP“ a ve druhém řádku nahrazuje slovo „pole“ slovem „orná půda“

Označení „AP.t“ mění na „AL“.

Změna č. 2 přidává do tabulky regulativů nový sloupec:

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	ZZ
(termín „ostatní“ uvedený za druhy využití označuje ty, u nichž nebylo uvedeno v předchozích položkách využití újeji specifikované) ÚČELY VYUŽITÍ PLOCH... v	PLOCHY ZELENĚ zeleň zahradní a sadová
orná půda	
maloplošná zeleň, louky, pastviny (TTP)	
extenzivní zeleň, meze, remízky	

ÚČELY VYUŽITÍ/ JEDNOTLIVÉ TYPY FUNKČNÍCH PLOCH>	ZZ
sady, ochranná zeleň	
rychle rostoucí dřeviny	
lesní porosty	
vodní plochy a toky	17
stavby nezbytné pro obhospodařování	18
účelová komunikace	15
oplocení	
plochy těžby a souvisejícího technického vybavení a dočasných staveb	

6.2 STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Změna č. 2 doplňuje v tabulce ve druhém sloupci u plochy s pořadovým číslem Z.2 závorku s označením etapizace „(E2)“, ve čtvrtém sloupci mění výměru plochy z „1,1498“ na „0,4446“

Změna č. 2 mění v tabulce u plochy s pořadovým číslem Z.3 ve čtvrtém sloupci mění výměru plochy z „0,7661“ na „0,6623“.

Změna č. 2 mění v tabulce u plochy s pořadovým číslem Z.4 minimální velikost stavebního pozemku z „900“ na „800“ m².

Změna č. 2 mění v tabulce u plochy s pořadovým číslem Z.7 ve čtvrtém sloupci mění výměru plochy z „1,2245“ na „1,0984“.

Změna č. 2 mění v tabulce u plochy s pořadovým číslem Z.10 ve čtvrtém sloupci mění výměru plochy z „2,2499“ na „2,9034“ a v šestém sloupci minimální velikost stavebního pozemku z „1000“ na „750“ m².

Změna č. 2 doplňuje v tabulce ve druhém sloupci u plochy s pořadovým číslem Z.14 závorku s označením etapizace „(E2)“.

Změna č. 2 ruší v tabulce ve druhém sloupci u plochy s pořadovým číslem Z.18 závorku s označením etapizace „(E2)“.

Změna č. 2 doplňuje tento nový řádek:

Označení lokality v rámci návrhu ÚP	Pořadové číslo plochy	Plocha s rozdílným způsobem využití	Výměra plochy – maximální velikost stavebního pozemku (včetně obslužných komunikací v ha	Výšková regulace zástavby (počet podlaží+podkrovní)	Minimální velikost stavebního pozemku (m ²)	Maximální celková zastavěná plocha na jednom pozemku (m ²)
JE	Z.20 (E2)	BV	0,9845	1+P	1000	30%, max. 300

Změna č. 2 mění název kapitoly č.7 takto:

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Změna č. 2 mění název kapitoly č.7.1 takto:

7.1 PLOCHY A KORIDORY VPS DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, VPO, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV (V) :

Změna č. 2 ruší celý text kapitoly.

Změna č. 2 mění název kapitoly č.7.1.1 takto:

7.1.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY PRO DOPRAVU, VYMEZENÍ KORIDORŮ (VD)

Změna č. 2 ruší v tabulce celý poslední sloupec a dále mění označení „VPD“ na „VD“

Změna č. 2 mění název kapitoly č.7.1.2 takto:

7.1.2 STAVBY PRO VEŘEJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENÍ, VYMEZENÍ KORIDORŮ A PLOCH (VT)

Změna č. 2 ruší v tabulce celý poslední sloupec.

Změna č. 2 ruší celou kapitolu 8 včetně podkapitol 8.1 a 8.2.

Změna č. 2 mění číslování stávající kapitoly „9“ na „8“ a mění název kapitoly takto:

8. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Změna č. 2 ruší celou kapitolu 10.

Změna č. 2 mění číslování stávající kapitoly „11“ na „9“ a mění název kapitoly takto:

9. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

ČÁST II.

Změna č. 2 mění název kapitoly č.1 takto:

1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Změna č. 2 mění název kapitoly č. 2 takto:

2. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

Změna č. 2 mění název kapitoly č.3 takto:

3. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Změna č. 2 doplňuje označení „US.1“ a pomlčku před tento text: „území rozvojové lokality bydlení na jihovýchodě sídla Jestřabí Lhoty“

Změna č. 2 mění v prvním odstavci první věty slova „rozvojové plochy“ na slova „rozvojových ploch“ a za označení Z.10 přidává čárku a doplňuje: „Z.20 a PU-Z.9“.

Změna č. 2 mění lhůtu pro pořízení studie na datum 31.12.2028.

Změna č. 2 mění název kapitoly č.4 takto:

4. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Změna č. 2 mění název kapitoly č.5 takto:

5. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Změna č. 2 ruší ve druhém a třetím odstavci označení „BV-Z18“ a doplňuje: „BV-Z.2, Z.14 a Z.20“ a mění označení „Z6“ na „Z.6“.

Změna č. 2 mění znění čtvrtého odstavce takto:

Plochy BV – Z.2, Z6, Z.14 a Z.20 budou využitelné po 70% naplnění ostatních rozvojových ploch povolenou zástavbou.

Změna č. 2 mění název kapitoly č.6 takto:

6. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Změna č. 2 doplňuje tyto kapitoly:

7. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE

ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE

Územní plán Jestřabí Lhota nevymezuje takovéto plochy.

8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚJÍCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán Jestřabí Lhota neobsahuje prvky regulačního plánu.

9. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITY

Územní plán Jestřabí Lhota zohledňuje členění území podle převažujícího charakteru a v rámci lokalit stanovuje odlišné podmínky pro prostorové uspořádání jednotlivých rozvojových ploch.

10. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Jestřabí Lhota nevymezuje zastavitelné území.