

## 7. CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

### 7. 1. ZASTAVITELNOST ÚZEMÍ

1. Správní území města Liberec se z hlediska zásad utváření území člení na území zastavitelná a nezastavitelná.
2. **Zastavitelné území** zahrnuje veškerá území nezastavěná, avšak k zastavění určená územním plánem, která jsou v souladu s obecným právním předpisem jednoznačně vymezena v hlavním výkresu č. 1 grafické části územního plánu.

a) mezi zastavitelná území se řadí:

plochy bydlení (venkovského, čistého, městského)  
plochy smíšené (městské, centrální, ostatní)  
plochy ostatní vybavenosti  
plochy veřejné vybavenosti  
plochy pracovních aktivit  
plochy průmyslové výroby  
plochy zpracování nerostných surovin  
plochy zemědělské výroby  
plochy lesnické výroby  
plochy zahradnictví  
plochy rekreace a sportu  
plochy zahrádek a chatových osad  
plochy technické vybavenosti  
plochy dopravy a dopravní vybavenosti

- b) zastavěná území tvořící funkčně a dispozičně celistvá urbanizovaná území tvořená pozemky zastavěnými i nezastavěnými jsou v souladu s obecně závazným předpisem ve výkresu číslo 1 vymezená jako **současně zastavěná území**,
- c) v zastavitelných územích se regulačními plány, resp. urbanistickými studiemi, určí poměr zastavěných a nezastavěných částí území a určí se plochy nezastavitelné.

3. **Nezastavitelná území** jsou ta území, která nelze zastavět vůbec nebo která lze zastavět výjimečně a za zvláštních podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy nebo územně plánovací dokumentací.

Mezi nezastavitelná území se řadí:

- plochy přírody a krajiny
- plochy urbanizované zeleně
- vodní plochy a toky
- plochy těžby

### 7. 2. OBECNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ A VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

1. Využití jednotlivých ploch v zastavitelných a nezastavitelných územích je vymezeno na

základě činností určujících charakter těchto ploch, tzv. funkční využití.

2. Z hlediska různorodosti využití lze zastavitelná území označit jako polyfunkční nebo monofunkční.

a) za **polyfunkční** se považují následující plochy charakteristické vyšší mírou horizontální a vertikální různorodostí činností:

- plochy bydlení BV, BČ, BM
- plochy smíšené SC, SM, SS
- plochy ostatní (zvláštní) vybavenosti N
- plochy pracovních aktivit VD
- plochy průmyslové výroby VP

b) za **monofunkční** se považují následující plochy charakteristické výraznou převahou jednoho typu činnosti jakožto hlavní, kde jiné druhy jsou přípustné jako doplňkové k hlavní činnosti:

- plochy veřejné vybavenosti O
- plochy technické vybavenosti T
- plochy rekreace a sportu R
- plochy těžby VT
- plochy zahrádek a chatových osad Z
- plochy zemědělské výroby (zemědělské areály) PV
- plochy lesnické výroby (lesnické areály) PL
- plochy zahradnictví PZ
- plochy dopravy a dopravní vybavenosti D

c) Nezastavitelná území mají z hlediska využití území monofunkční charakter.

3. Z hlediska míry změn se rozlišují plochy:

a) **stabilizované**, tj. zastavěné, popřípadě nezastavěné plochy se zachovaným dosavadním charakterem, který se nebude měnit, s převahou činností zachovných a činností údržbových, výjimečně činností obnovných;

b) **přestavbové**, tj. území zastavěná s narušeným až velmi narušeným charakterem, předpokládající rozsáhlé a zásadní změny v utváření území, s převahou činností záchranných, obnovných, popřípadě činností zakládajících zcela nové uspořádání a využívání, s ohledem na stupeň narušení se rozlišují

- přestavbová území s dosavadním využitím monofunkčním, zpravidla zaniklé tovární areály, určená pro budoucí polyfunkční využití
- přestavbová území s dosavadním využitím polyfunkčním, určená pro nový způsob polyfunkčního využití

c) **návrhové**, tj. plochy, které nebyly dosud využívány v souladu s využitím určeným územním plánem vůbec nebo byly takto využívány pouze v omezené míře.

### 7. 3. NÁVRH ŘEŠENÍ KONCEPCE ROZVOJE MĚSTA

Výrazným charakteristickým rysem vývoje celého města je plošná i funkční nesourodost, která je natolik silná, že ji není možné ani opomenout ani popřít. Je naopak nutné ji cítit a citlivě na ni navázat. Bylo by chybou do Liberce vnášet, jakkoli funkční a zaběhlé, ale v tomto případě rozhodně nepřírozené principy jiných měst.

Při koncepci rozvoje města byly respektovány zásady řešení a funkčního využití v jednotlivých městských sektorech. Městské sektory jsou základní urbanistickou jednotkou, která byla vymezena v rámci organizačního a urbanistického uspořádání území. Každý sektor je specifický svoji polohou, spádovými charakteristikami, funkčním využitím, krajinnými, urbanistickými a kompozičními hodnotami. Území je rozděleno na jedenáct městských sektorů, jejichž vymezení je graficky znázorněno v hlavním výkresu č. 1.

C	-	sektor centrum
SV	-	sektor severovýchod
V	-	sektor východ
R	-	sektor Rochlice a Nová Ruda
JV	-	sektor jihovýchod
J	-	sektor jih
JZ	-	sektor jihozápad
Z	-	sektor západ
N	-	sektor za nádražím
SZ	-	sektor severozápad
S	-	sektor sever

C – SEKTOR CENTRUM
Sektor zahrnuje centrální část města a to část k. ú. Liberec a část k. ú. Horní Růžodol.
Území centra je smíšenou zónou městské a nadměstské vybavenosti, drobné výroby a bydlení. Význam centrální oblasti je posilován návrhem dopravních investic vedoucích k postupnému zklidnění oblasti, preferencí městské hromadné dopravy a preferencí chodce. Důraz je položen na pokračování regenerace městské památkové zóny. Přestože funkce obytná je spíše funkcí doplňkovou, jsou vytvářeny podmínky pro její stabilizaci.
Vymezení a urbanistická charakteristika sektoru: <ul style="list-style-type: none"><li>• převážně stabilizovaná území s převahou činností záchovných a obnovných a s možností dostavby proluk;</li><li>• důležitým faktorem využití a uspořádání území v sektoru je památková péče - historické centrum, městská památková zóna, navržená památková zóna Liebigovo městečko - a jí určené podmínky pro zásahy v území;</li><li>• urbanisticky významnými lokalitami jsou v sektoru historické jádro a navazující území, Liebigovo městečko a Keilův vrch;</li><li>• hlavním návrhovým prostorem jsou vymezené přestavbové plochy v dolním a horním centru města;</li></ul>

Podmínky využití a uspořádání území sektoru:

- centrální oblast je určena pro lokalizaci zejména obslužné činnosti (vybavenost) městského až nadměstského významu;
- v historickém centru a navazujícím území budou objekty vybavenosti umístovány převážně v polyfunkčních domech s minimálně 20-ti % užitné plochy využití pro bydlení;
- výška a hmota objektů bude přizpůsobena okolní zástavbě centra, nepřijatelné jsou:
  - přízemní objekty
  - výškové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy
- umístování dalších staveb, objektů a zařízení ve vnitroblocích, jejichž využití neodpovídá potřebám bloku, je nepřípustné;
- přestavbová lokalita „Textilana“ (využití OK, SS) bude přednostně určeno pro veřejnou vybavenost – kultura, věda, obchod, služby - ve vazbě na oblast centra, v souladu s podmínkami využití ploch veřejné vybavenosti a ploch smíšených ostatních;
- přestavbová lokalita „Hedva“ ul. Dr. M. Horákové (využití OS) bude přednostně využito pro veřejnou vybavenost v souladu s podmínkami využití ploch smíšených ostatních, případně ploch pro obchodní zařízení, služby;
- přestavbová lokalita „Na Ladech“ bude využita v souladu s podmínkami využití ploch bydlení městského (BM) a s podmínkami výstavby v městské památkové zóně;
- přestavbové území U Nisy – Košická bude využito pro veřejnou vybavenost, kultura, obchod, služby (využití SM) ve vazbě na oblast centra a areál Babylon;
- přestavbové území u Energomontáží (využití BM) je určeno pro bydlení se základní vybaveností v souladu s podmínkami využití ploch bydlení městského;
- přestavbové území U Jezu – Náchodská bude přednostně řešeno pro potřeby krajského úřadu, v souladu s podmínkami využití ploch smíšených městských (SM);

Požadavky z hlediska dopravy a technické infrastruktury:

- dobudovat komunikační spojení po západním okraji centra města mezi ulicemi Jungmannovou, Sokolskou a Budyšínskou;
- ke zklidnění pěší zóny realizovat podpovrchové propojení ulic Sokolské a Jablonecké v prostoru náměstí F. X. Šaldy;
- v přestavbových územích Na Ladech, Na Rybníčku, Na Bídě, mezi ulicemi Tatranská – 1. máje, v prostoru za Komerční bankou a za okresním úřadem a při ulici Žitavské budou realizovány parkovací objekty pro řešení dopravy v klidu pro potřeby nejen vlastních objektů, ale i centrální oblasti;
- pro potřeby centra a souvisejících sektorů bude dobudována kmenová stoka VII. (úsek Textilana – Mlýnská);
- pro lokalitu Barvířská – Na Rybníčku vybudovat pobřežní stoku;

Požadavky z hlediska zeleně, ochrany přírody a krajiny:

- břehové partie Lužické Nisy jsou začleněny do územního systému ekologické stability s přípustným rekreačním využitím;
- údolí mezi historickým centrem a ulicí Sokolskou je funkčně vymezeno jako zeleň rekreační v souladu s podmínkami využití ploch urbanizované zeleně;

Vymezení hlavních rozvojových a přestavbových lokalit v členění na:

- a) plochy pro bydlení
  - lokalita Na Ladech (BM)
  - lokalita Na Perštýně (BM)
- b) plochy smíšené
  - lokalita Frýdlantská (SM)
  - lokalita Barvířská - Na Rybníčku (SM)
  - lokalita Lucemburská - Barvířská (SM)
  - lokalita Fügnerova - Blažkova (SC, SM)

<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalita 1. máje (SM)</li> <li>• lokalita 5. května (SM)</li> <li>• lokalita Šaldovo nám. (SC)</li> <li>• lokalita Textilana (SS, OK)</li> <li>• lokalita U Nisy - Košická (SM)</li> </ul> <p>c) plochy ostatní</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalita Hedva (OS)</li> <li>• lokalita Chrastavská - Sokolská (ZR)</li> <li>• lokalita Wintrova (ZP)</li> </ul>
<p>Požadavky na regulační plány:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pro lokality Na Ladech, Na Perštýně, Barvířská - Na Rybníčku, Lucemburská - Barvířská v centrální oblasti je nutné zpracovat, projednat a schválit regulační plán centra určující podmínky dostavby, přestavby a rekonstrukce;</li> <li>• pro lokalitu Fügnerova – Blažkova bude provedena revize zpracovaného regulačního plánu;</li> <li>• pro ostatní přestavbová území budou zpracovány pořízené urbanistické studie;</li> <li>• do doby zpracování regulačního plánu jsou neopominutelným podkladem stanovené regulační podmínky.</li> </ul>

<b>SV – Sektor SEVEROVÝCHOD</b>
<p>Sektor zahrnuje část k. ú. Liberec, Ruprechtice, Starý Harcov a celé katastrální území Kateřinky u Liberce a Rudolfov;</p>
<p>Vymezení a urbanistická charakteristika sektoru:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zahrnuje stabilizované plochy i návrhové plochy rodinných domků a bytové zástavby typu viladům a plochy veřejné vybavenosti nadměstského významu a dále nezastavitelné plochy s rekreační funkcí (Lidové sady, Jizerské hory);</li> <li>• důležitým faktorem využití a uspořádání území v sektoru je ochrana přírody a krajiny (CHKO Jizerské hory) a památková péče (městská památková zóna v území Masarykova – Husova – Lidové sady);</li> <li>• urbanisticky významnými lokalitami jsou plochy bytové zástavby typu viladomů v okolí ulic Jablonecká, Husova, Masarykova (urbanistické obvody 7 a 34);</li> <li>• charakteristickým prvkem zástavby na území Kateřinek jsou průmyslové objekty, často opuštěné;</li> <li>• typickou obytnou zástavbou na území Kateřinek a Rudolfova je rozvolněná podhorská zástavba převážně s rekreačním využitím;</li> <li>• hlavním návrhovým územím v sektoru je lokalita Horská;</li> </ul>
<p>Podmínky využití a uspořádání území sektoru:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• návrhové území Horská bude využito pro bydlení s možnostmi doplňkové lokalizace ostatních činností v souladu s podmínkami využití ploch bydlení čistého BČ a městského BM;</li> <li>• veřejná vybavenost místního významu bude umístěna především v lokalitě Horská, jako součást polyfunkčních objektů, kompozičně seskupených do lokálního centra, v souladu s podmínkami využití ploch bydlení městského BM;</li> <li>• přestavbové území „Pavilon A“ a „Bytex“ bude využito především pro sportovní a kulturní činnosti;</li> <li>• v návrhovém území U Obrázku budou respektovány plochy pro dostavbu církevního areálu;</li> <li>• území rozvolněné podhorské zástavby převážně s rekreačním využitím v Kateřinkách</li> </ul>

a v Rudolfově jsou nerozvojová, stabilizovaná. Jejich využití musí probíhat v souladu s regulativy využití stabilizačních zón a případné stavby rekreační musí respektovat charakter podhorské zástavby;

- v lokalitě Kateřinky budou uvolněné výrobní areály využívány jako území smíšené - obchod, služby, drobná výroba. Pozemky po eventuální demolici objektů průmyslových areálů vymezených územním plánem k vymístění budou využívány jako zeleň přírodní, krajinná;
- v lokalitě Rudolfov bude vymezená plocha veřejné vybavenosti (OS) rezervována pro potřeby služeb budoucí pozemní lanové dráhy Liberec – Bedřichov;
- výška a hmota objektů bude přizpůsobena okolní zástavbě, nepřípustné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy;

Požadavky z hlediska dopravy a technické infrastruktury:

- v území bude vybudována nová komunikační spojka Horská – Ruprechtická;
- přestavbové území bývalého přírodního divadla bude rezervováno pro vybudování parkovací plochy sloužící potřebám návštěvníků ZOO, Botanické zahrady, Lidových sadů, případně pozemní lanové dráhy Liberec – Bedřichov;
- v území sektoru bude respektováno pásmo územní ochrany pro trasu pozemní lanové dráhy Liberec - Bedřichov;
- pro další výstavbu v území sektoru je podmiňující investicí realizace vodojemu a přivaděče pro III. tlakové pásmo Horská a realizace čerpacích stanic Kateřinky, Radčice;
- podmiňující pro výstavbu v povodí Harcovského a Kunratického potoka je dostavba části kmenové stoky VII (Zvolenská – Textilana - Mlýnská);
- pro odkanalizování povodí Černé Nisy je nutné vybudovat splaškovou stoku Kateřinská, čerpací stanici splašků Stráž n/N, výtlač splašků na ČOV;
- propojení rozveden elektrické energie Liberec – Pavlovice a Liberec - Východ přes území sektoru lze pouze kabelovým podzemním propojením tak, aby nebyly narušeny lesní porosty a dotčeny rozvojové lokality v sektoru;

Požadavky z hlediska zeleně, ochrany přírody a krajiny:

- v návrhovém území Horská budou respektovány požadavky na plochy veřejné zeleně;
- při realizaci nových záměrů v území sektoru budou respektovány stávající plochy zeleně včetně uličních alejí; uliční aleje budou umístěny i v nově navrhované zástavbě;
- návrhové a přestavbové plochy v lokalitě pod přehradou jsou vymezeny jako veřejné plochy, v souladu s podmínkami využití ploch pro sport a rekreaci RK, RS a ploch urbanizované zeleně ZR;
- rozšíření odvalu lomu Ruprechtice je navrženo jako podmíněné a dočasné. Po ukončení činnosti a rekultivaci musí být vrácena tato plocha do ploch s funkcí lesa (PUFL);

Vymezení hlavních návrhových lokalit v členění na:

a) plochy pro bydlení

- lokalita Horská - Mošnova (BČ, BM)  
U Trianglu (BČ, BM)  
U Slunečních lázní (BČ, BM)

b) plochy sportu a rekreace

- lokalita pod přehradou (RK, RS)
- lokalita „Pavilon A a Bytex“ (OK, OS)

c) plochy ostatní

- lokalita Budyšínská (OS)
- lokalita U Obrázku (OC)

Požadavky na regulační plány:

Pro lokalitu Horská je nutné opatřit či pořídit urbanistickou studii případně zpracovat, projednat a schválit regulační plán.

## V – SEKTOR VÝCHOD

Sektor zahrnuje část k. ú. Liberec, Starý Harcov a celé k. ú. Kunratice u Liberce.

Vymezení a urbanistická charakteristika sektoru:

- zahrnuje funkčně stabilizované plochy bydlení městského v území Králova háje a sídliště Kunratická, rodinných domků v území Starého Harcova, návrhové plochy pro rozvoj bydlení a nadregionální vybavenosti, tj. areál Technické univerzity Na Skřivanech, území pro umístění zařízení Integrovaného záchranného systému v Kunraticích a dále nezastavitelné plochy lesů (CHKO Jizerské hory);
- důležitým faktorem využití a uspořádání území v sektoru je ochrana přírody a krajiny (CHKO Jizerské hory);
- hlavním návrhovým územím v sektoru je území Starého a Nového Harcova;

Podmínky využití a uspořádání území sektoru:

- lokalita Na Skřivanech bude využita pro rozvoj areálu Technické univerzity;
- navazující plochy jsou vymezeny pro bydlení s možnostmi doplňkové lokalizace ostatních činností v souladu s podmínkami využití ploch bydlení čistého BČ a městského BM; zástavba bude rozvolněná převážně formou samostatných rodinných domů a vilodomů; mimo náhorní polohu lze uvažovat o výjimečném umístění řadových domů;
- z návrhu byly vypuštěny plochy bydlení BM, BČ a veřejné vybavenosti místního až sektorového významu umístěné v území Na Skřivanech, v návaznosti na rozvojové plochy areálu Technické univerzity (nesouhlas orgánu ochrany ZPF). Tyto plochy jsou logickým pokračováním rozvoje města a jsou pro další rozvoj významné;
- v Kunraticích je navržena plocha pro zařízení Integrovaného záchranného systému;

Požadavky z hlediska dopravy a technické infrastruktury:

- v území bude respektován koridor pro komunikaci I/14;
- pro další výstavbu v návrhovém území Starý Harcov je podmiňující investicí dobudování oddílné kanalizace a dostavba kanalizační stoky VII Lukášovská – Kadlická a Zvolenská - Mlýnská a vybudování komunikační spojky mezi ul. Svobody a Jizerská;
- pro odkanalizování zástavby v Kunraticích je nutné rezervovat plochu pro čerpací stanici splašků;
- v území je nutné zabezpečit zvýšení kapacity a zlepšení průtokových poměrů koryta Harcovského potoka;

Požadavky z hlediska zeleně, ochrany přírody a krajiny:

- v návrhovém území Starého Harcova budou respektovány navržené prostupující plochy zeleně v souladu s podmínkami využití ploch urbanizované zeleně ZR;
- v území sektoru budou respektovány stávající plochy zeleně včetně uličních alejí; uliční aleje budou umístěny i v nově realizované zástavbě;

Vymezení hlavních návrhových lokalit v členění na:

a) plochy pro bydlení

<ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalita Na Skřivanech (BČ, BM)</li> <li>• lokalita Vlčí vrch (BČ)</li> <li>• lokalita Kadlická (BČ)</li> </ul> <p>b) plochy výrobní</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalita pod komunikací I/14 (VD)</li> </ul> <p>c) rozvojové plochy ostatní</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalita Na Skřivanech (NU)</li> <li>• lokalita Kunratická (NI)</li> </ul>
<p>Požadavky na regulační plány:</p> <p>Pro lokalitu Na Skřivanech je nutné zpracovat, projednat a schválit regulační plán.</p>

<b>R - SEKTOR ROCHLICE - NOVÁ RUDA</b>
<p>Sektor zahrnuje části k. ú. Rochlice u Liberce, Horní Růžodol a Vratislavice nad Nisou.</p>
<p>Vymezení a urbanistická charakteristika sektoru:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sektor zahrnuje stabilizované i návrhové plochy bydlení a plochy drobné výroby;</li> <li>• neopominutelným faktorem využití a uspořádání území v sektoru je ochrana přírody a krajiny;</li> <li>• hlavním návrhovým územím v sektoru je území Zelené údolí, Nová Ruda a Vlnařská;</li> </ul>
<p>Podmínky využití a uspořádání území sektoru:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• veřejná vybavenost lokálního až sektorového významu bude umístěna v lokalitě Zelené údolí - u vysílačky v souladu s podmínkami využití ploch smíšeného území městského SM;</li> <li>• návrhová lokalita Vlnařská bude využita pro bydlení městské v souladu s podmínkami pro bydlení BM; ve svém hmotovém utváření bude zástavba respektovat území navrhované městské památkové zóny „Liebigovo městečko“ v sousedním sektoru centrum;</li> <li>• návrhová lokalita Zelené údolí bude využita pro bydlení s možnostmi doplňkové lokalizace ostatních činností v souladu s podmínkami využití ploch bydlení čistého BČ a městského BM;</li> <li>• v navrhovaných zastavitelných plochách na Nové Rudě bude realizována veřejná vybavenost místního významu v souladu s podmínkami využití ploch bydlení čistého BČ a BM;</li> <li>• přestavbové území v lokalitě „Textilana“ bude využito pro obchod, služby, případně kulturu či drobnou výrobu v souladu s podmínkami využití ploch smíšených ostatních SS a OK;</li> <li>• využití území ploch drobné výroby VD a smíšené SS podél komunikace I/14 je vázáno na její realizaci;</li> <li>• výška a hmota objektů bude respektovat stávající zástavbu; nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy;</li> </ul>
<p>Požadavky z hlediska dopravy a technické infrastruktury:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pro obsluhu sídliště Rochlice jsou vymezeny plochy pro hromadné garáže PG Dobiášova;</li> <li>• navrhuje se nové napojení sídliště Broumovská – Rochlice na síť tramvajové dopravy a s tím spojené nové řešení komunikací;</li> <li>• nové objekty radiokomunikací v území U sila budou řešeny v souladu s podmínkami využití ploch smíšeného území městského SM;</li> <li>• v lokalitě Nová Ruda bude dobudována kmenová stoka XXV a retenční nádrž Broumovská;</li> </ul>
<p>Požadavky z hlediska zeleně, ochrany přírody a krajiny:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• v intenzivně využívaných územích obytné zástavby a v plochách na ně navazujících musí být</li> </ul>



<p>řešeny plochy zeleně pro krátkodobou rekreaci;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• navrhuje se rekreační park v lokalitě Rochlice – Zelené údolí; plochy budou řešeny v souladu s podmínkami využití ploch urbanizované zeleně ZR, s výjimkou nejvyššího místa parku - lokalita „nad lomem“, kde je možné umístit církevní stavbu nebo rozhlednu s integrovaným zařízením pro občerstvení, jako architektonicky hodnotnou místní dominantu;</li> <li>• v lokalitě Nová Ruda budou respektovány navržené plochy zeleně prostupující zastavitelná území;</li> <li>• v území sektoru budou respektovány stávající plochy zeleně včetně uličních alejí; uliční aleje budou umístěny i v nově realizované zástavbě;</li> </ul>
<p>Vymezení hlavních návrhových a přestavbových lokalit v členění na:</p> <p>a) plochy pro bydlení</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalita Zelené údolí (BČ, BM)</li> <li>• lokalita Nová Ruda - Sladovnická (BČ, BM) Východní (BČ)</li> <li>• lokalita u vysílačky, U sila (BČ, BM)</li> <li>• lokalita Vlnařská (BM)</li> </ul> <p>b) plochy smíšené</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalita u vysílačky, U sila (SM)</li> <li>• lokalita Textilana (SS)</li> </ul> <p>c) plochy ostatní</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lokalita U lomu (OŠ)</li> </ul>
<p>Požadavky na regulační plány:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pro lokality Nová Ruda a Zelené údolí – U Sila je nutné zpracovat, projednat a schválit regulační plán;</li> <li>• pro lokalitu Vlnařská a Zelené údolí III bude zpracována opatřená či pořízená urbanistická studie, případně zpracován, projednán a schválen regulační plán;</li> <li>• pro lokalitu Zelené údolí I bude provedena revize regulačního plánu.</li> </ul>

## JV - SEKTOR JIHOVÝCHOD

Sektor zahrnuje rozhodující část k. ú. Vratislavice nad Nisou;

Vymezení a urbanistická charakteristika sektoru:

- sektor zahrnuje stabilizované a návrhové plochy rodinného a městského bydlení a výrobně komerční plochy;
- důležitým faktorem a limitem využití a uspořádání území v sektoru je ochrana krajiny (Prosečský hřeben a Císařský kámen);
- hlavními návrhovými územími v sektoru jsou území „nad sokolovnou“, Náhorní, Prosečská;

Podmínky využití a uspořádání území sektoru:

- v centrální části Vratislavic nad Nisou při ulici Tanvaldská bude umístěna veřejná vybavenost lokálního až sektorového významu, v souladu s podmínkami využití ploch smíšeného území městského SM;
- návrhové území „nad sokolovnou“ a Náhorní je určeno pro bydlení městské BM, s možnostmi doplňkové lokalizace ostatních činností, v souladu s podmínkami využití ploch, přičemž:
  - výška objektů v návrhovém území bude maximálně 6 podlaží včetně zastřešení;
  - na přechodu zastavitelného území do krajiny budou realizovány nižší vilové domy s plochami doprovodných zahrad a městské zeleně;

- nově zastavitelné plochy v jižní části sektoru v lokalitě Prosečská budou využity pro rodinné domky s možnostmi doplňkové lokalizace ostatních činností v souladu s podmínkami využití ploch bydlení čistého BČ;
- výška a hmota objektů bude respektovat stávající zástavbu; nepřipustné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy;
- v ploše původního zemědělského areálu „Peklo“ ve Vratislavicích nad Nisou je nadále přípustná lokalizace staveb a zařízení pro zajištění zemědělské produkce v souladu s podmínkami využití ploch zemědělské výroby;

Požadavky z hlediska dopravy a technické infrastruktury:

- respektovat trasu pro spojení tramvajové tratě se systémem REGIOTRAM;
- pro průchodnost území je navrženo pěší propojení ulic Nad Školou a Tanvaldská přes park za obvodním úřadem a pěší propojení mezi ulicemi Tanvaldská a Dopravní přes areál Intexu;
- výstavba v lokalitě „nad sokolovnou“ je podmíněna rekonstrukcí stoky XXV;

Požadavky z hlediska zeleně, ochrany přírody a krajiny:

- v návrhových lokalitách „nad sokolovnou“ a Náhorní budou respektovány navržené plochy veřejné zeleně prostupující zastavitelná území;
- v území sektoru budou respektovány stávající plochy zeleně včetně uličních alejí; uliční aleje budou umístěny i v nově realizované zástavbě;

Vymezení hlavních návrhových a přestavbových lokalit v členění na:

- a) plochy pro bydlení
  - lokalita „nad sokolovnou“ (BM)
  - lokalita Náhorní (BM)
  - lokalita „u pekáren“ (BČ)
  - lokalita Dlouhomostecká (BČ)
  - lokalita Prosečská (BČ)
- b) plochy smíšené
  - lokalita u kostela (SM)
- c) plochy výrobní
  - lokalita „u pekáren“ (VD)
- d) plochy sportu, rekreace
  - lokalita u koupaliště (RK, RS)

Požadavky na regulační plány:

Pro lokality „nad sokolovnou“, Náhorní a Prosečská je nutné zpracovat, projednat a schválit regulační plán.

## J – SEKTOR JIH

Sektor zahrnuje část k. ú. Rochlice u Liberce, Doubí u Liberce a celá k. ú. Vesec u Liberce, Pilínkov a Hluboká.

Vymezení a urbanistická charakteristika sektoru:

- sektor zahrnuje stabilizované plochy zejména rodinného, částečně městského bydlení a výrobní plochy historicky soustředěné převážně podél vodních toků;
- zástavbu na území Hluboká tvoří rozvolněná zástavba převážně s rekreačním využitím;

- zásadní podmínkou využití a uspořádání území v sektoru je ochrana krajiny (Přírodní park Ještěd, komplex Císařského kamene);
- hlavním návrhovým územím v sektoru je lokalita pro bydlení ve Vesci - Zahradní město;

Podmínky využití a uspořádání území sektoru:

- návrhová lokalita Zahradní město bude využita pro bydlení s možnostmi doplňkové lokalizace ostatních činností v souladu s podmínkami využití ploch bydlení čistého BČ a městského BM;
- návrhová lokalita Pílníkov bude využita pro bydlení s možnostmi doplňkové lokalizace ostatních činností v souladu s podmínkami využití ploch bydlení čistého BČ a bydlení městského BM;
- území „obchodní centrum – Doubí“ bude využito pro lokalizaci hypermarketů, supermarketů a doprovodných činností, včetně služeb pro dopravu, v souladu s podmínkami využití ploch rozsáhlých nákupních center NO;
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu; nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy;

Požadavky z hlediska dopravy a technické infrastruktury:

- pro zajištění odkanalizování území bude vybudována kmenová stoka XXI a XXIII a odkanalizování bude řešeno oddílnou kanalizací;
- v území sektoru bude respektováno propojení hlavních vodovodních přivaděčů z Jeřmanic;
- v území sektoru bude trasa rekonstrukce VTL plynovodu, včetně přeložky;
- bude respektováno pásmo územní ochrany pro obchvatovou komunikaci;

Požadavky z hlediska zeleně, ochrany přírody a krajiny:

- v území sektoru budou respektovány zachované krajinné prvky a podmínky využití stabilizačních zón;
- břehové partie Lužické Nisy jsou začleněny do územního systému ekologické stability s přípustným rekreačním využitím;
- v území sektoru budou respektovány stávající plochy zeleně včetně uličních alejí; uliční aleje budou umístěny i v nově realizované zástavbě;
- plocha u Lučního potoka bude využita pro volnou rekreaci, nepřipustná je výstavba objektů individuální rekreace;

Vymezení hlavních návrhových lokalit v členění na:

- a) plochy pro bydlení
  - lokalita Za Metou (BM, BČ)
  - lokalita Zahradního města (BM, BČ)
  - lokalita Na Kopci (BČ)
  - lokalita Vyhlídková (BČ, BM)
  - lokalita Pílníková – Puškinova (BČ, BM)
- b) plochy smíšené
  - lokalita lokálního centra Vesec – Česká (SM)
  - lokalita lokálního centra Vesec – Vyhlídková (SM)
- c) plochy pro sport a rekreaci
  - lokalita Mařanova (RS)
- d) plochy výrobní
  - lokalita u drůbežárny (VD)
  - lokalita Minkovická (VD)
- e) plochy ostatní
  - lokalita obchodní centrum Doubí (NO)

Požadavky na regulační plány:

- pro lokalitu Za Metou a Zahradní město je nutné zpracovat, projednat a schválit regulační plán;
- pro ostatní návrhová území budou zpracovány urbanistické studie opatřené či pořízené.

## JZ – SEKTOR JIHOZÁPAD

Sektor zahrnuje části k. ú. Rochlice u Liberce, Horní Růžodol, Doubí u Liberce, Janův Důl u Liberce a celá k. ú. Dolní Hanychov a Horní Hanychov.

Vymezení a urbanistická charakteristika sektoru:

- sektor zahrnuje stabilizované a návrhové plochy zejména rodinného bydlení;
- významnou část území zaujímají plochy výrobně komerční průmyslové zóny Doubí - Jih a stávajících výrobních areálů při ulici České mládeže;
- důležitým faktorem využití a uspořádání území v sektoru je ochrana přírody a krajiny (Přírodní park Ještěd);
- hlavními návrhovými územími v sektoru jsou území bydlení Horního a Dolního Hanychova;
- součástí sektoru je sportovně rekreační areál Ještěd;

Podmínky využití a uspořádání území sektoru:

- území průmyslové zóny Doubí - Jih bude využito pro výrobu s možnostmi doplňkové lokalizace ostatních činností v souladu s podmínkami využití ploch průmyslové výroby VP a bude rozvíjeno jako strategické území průmyslové zóny města;
- návrhové území Horní Hanychov bude využito pro bydlení s možnostmi doplňkové lokalizace ostatních činností v souladu s podmínkami využití ploch bydlení čistého BČ;
- je navržen rozvoj sportovně rekreačního areálu Ještěd;
- je navržená lokalita pro rozvoj zázemí služeb sportovně rekreačního areálu Ještěd v souladu s podmínkami využití ploch smíšených městských SM;
- urbanistický rozvoj by měl respektovat skutečnost, že dominantou celého území je stavba televizní věže na Ještědu, která dotváří přírodní dominantu Ještědského hřebene; výška a hmota objektů nesmí porušit pohledový a estetický ráz území a musí respektovat stávající zástavbu území;

Požadavky z hlediska dopravy a technické infrastruktury:

- v území je navrženo prodloužení tramvajové trati k dolní stanici lanové dráhy;
- pro potřeby dobudování lyžařského areálu Ještěd je rezervována plocha pro nádrž Bucharka;
- pro další výstavbu v území sektoru je navržena plocha pro vybudování vodojemu Bucharka;
- bude dobudována kmenová stoka XI, odkanalizování bude řešeno oddílnou kanalizací;
- v území bude respektováno pásmo územní ochrany pro obchvatovou komunikaci;

Požadavky z hlediska zeleně, ochrany přírody a krajiny:

- v území sektoru budou respektovány zachované krajinné prvky a podmínky využití stabilizačních zón;
- v území sektoru budou respektovány stávající plochy zeleně včetně uličních alejí; uliční aleje budou umístěny i v nově realizované zástavbě;

Vymezení hlavních návrhových a přestavbových lokalit v členění na:

- a) plochy pro bydlení
  - lokalita Strakonická (BM, BČ)
  - lokalita Sáňkařská, Houbařská (BČ)
  - lokalita Puškinova (BČ)
  - lokalita České mládeže (BČ)
- b) plochy smíšené
  - lokalita Kubelíkova – Kavkazská (SS)
  - lokalita konečné tramvaje (SM)
- c) plochy výrobní
  - lokalita průmyslové zóny Doubí – Jih (VP)
  - lokalita Kubelíkova - Kavkazská (VP, VD)
- d) plochy sportu, rekreace
  - lokalita sportovně rekreačního areálu Ještěd (RZ)

Požadavky na regulační plány:

Požadavky na zpracování regulačního plánu na rozvojová území nejsou. Pro návrhové lokality je nutné zpracovat urbanistické studie pořízené či opatřené.

## Z – SEKTOR ZÁPAD

Sektor zahrnuje celá k. ú. Karlinky, Ostašov a Horní Suchá u Liberce a část k. ú. Růžodol I.

Vymezení a urbanistická charakteristika sektoru:

- sektor zahrnuje stabilizované plochy venkovského rodinného bydlení a částečně výrobně komerční plochy;
- důležitým faktorem využití a uspořádání území v sektoru je ochrana krajiny (Přírodní park Ještěd);
- rozvoj území je navržen pouze jako doplnění stávající zástavby;

Podmínky využití a uspořádání území sektoru:

- v současně zastavěných územích bude udržen charakter rozptýlené zástavby;
- výška a hmota objektů bude přizpůsobena okolní zástavbě, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy;
- plochy v ÚPN SÚ (1987) určené k rozvoji výroby – Karlinky nad nádrží Seba, Ostašov při ulici Družby – byly v souladu se závěry schválené koncepce rozvoje výrobních ploch z funkce výroby vypuštěny;

Požadavky z hlediska dopravy a technické infrastruktury:

- v území bude vybudována oddílná kanalizace;
- v území bude respektováno pásmo územní ochrany pro obchvatovou komunikaci;

Požadavky z hlediska zeleně, ochrany přírody a krajiny:

- v území sektoru budou respektovány zachované krajinné prvky, stávající plochy zeleně a podmínky využití stabilizačních zón;

Vymezení hlavních návrhových lokalit v členění:

- a) plochy pro bydlení
  - lokalita Strakonická (BČ)
  - lokalita Karlinky - U Lesička (BČ)
- b) plochy výrobní
  - lokalita za slévárnou (VD)
  - lokalita Šrámkova (VP)

Požadavky na regulační plány:

Na území sektoru se nestanovují požadavky na zpracování regulačních plánů.

## N - SEKTOR ZA NÁDRAŽÍM

Sektor zahrnuje části k. ú. Liberec, Františkov u Liberce, Horní Růžodol, Janův Důl u Liberce, Rochlice u Liberce.

Vymezení a urbanistická charakteristika sektoru:

- sektor zahrnuje stabilizované plochy železniční dopravy, bydlení, veřejné vybavenosti a výrobně komerční plochy;
- hlavním návrhovým územím v sektoru je území Rochlice u Liberce;

Podmínky využití a uspořádání území sektoru:

- přestavbová a rozvojová lokalita Máchova – za stadionem (využití RS) je určena pro rozvoj městského stadionu v souladu s podmínkami využití ploch pro sport a rekreaci;
- navazující část lokality je navržena pro rozvoj výroby v souladu s podmínkami využití ploch průmyslové výroby VP;
- v lokalitě „Vápenka“ jsou navrženy plochy pro veřejnou vybavenost (obchod, služby, kultura) s působností lokálního centra v souladu s podmínkami využití ploch pro plochy veřejné vybavenosti (OS, OK) a plochy pro rozšíření koupaliště (RK);
- výška a hmota objektů bude přizpůsobena okolní zástavbě, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy;

Požadavky z hlediska dopravy a technické infrastruktury:

- v území sektoru budou respektovány plochy letiště vč. jeho rozšíření pro posílení místního i nadregionálního významu;
- bude respektováno území pro novou trasu a rozšíření ulice Švermova;
- bude respektováno území pro komunikační spojkou mezi ul. Ostašovská – ul. Švermova za letištěm;
- pro potřeby rozvoje železniční dopravy v souladu s podmínkami využití ploch dopravy a dopravní vybavenosti (D) je navržena plocha mezi tratěmi ČD navazující na areál bývalého nádraží ÚTD;
- je navržena rekonstrukce kanalizační stokové sítě na oddílnou;

Požadavky z hlediska zeleně, ochrany přírody a krajiny:

- v území sektoru budou respektovány stávající plochy zeleně včetně uličních alejí; uliční aleje budou umístěny i v nově realizované zástavbě;

- lokalita Bosenská na rozhraní sektorů za nádražím a sektoru severozápad je navržena pro rekreační zeleň v souladu s podmínkami využití ploch urbanizované zeleně (ZR);
- plochy zahrádek v území „Vápenka“ jsou navrženy ke změně funkce na zeleň rekreační;

Vymezení hlavních návrhových a přestavbových lokalit v členění na:

- a) plochy veřejné vybavenosti
  - lokalita Vápenka (OS, OK)
- b) plochy výrobní a dopravní
  - lokalita mezi tratěmi (VP)
  - lokalita mezi tratěmi (DZ)
- c) plochy sportu a rekreace
  - lokalita Vápenka (RK, ZR)
  - lokalita Máchova (RS)
  - lokalita Bosenská (ZR)

Požadavky na regulační plány:

Na území sektoru se nestanovují požadavky na zpracování regulačních plánů.

## SZ – SEKTOR SEVEROZÁPAD

Sektor zahrnuje část k. ú. Růžodol I a celé k. ú. Machnín;

Vymezení a urbanistická charakteristika sektoru:

- sektor je rozdělen na dvě části správním územím obce Stráž nad Nisou;
- sektor zahrnuje stabilizované a návrhové plochy zejména rodinného a venkovského bydlení a plochy technické vybavenosti;
- významnou část území zaujímají plochy výrobně komerční průmyslové zóny Růžodol - Sever;
- důležitým faktorem a limitem využití a uspořádání území v sektoru je ochrana krajiny (Přírodní park Ještěd, Bedřichovecký les, zemědělské plochy);
- hlavními návrhovými lokalitami v sektoru jsou plochy pro bydlení v Machníně a přestavbové území Partyzánská v Růžodole I;

Podmínky využití a uspořádání území sektoru:

- návrhové území Machnín bude využito pro bydlení s možnostmi doplňkové lokalizace ostatních činností, zejména veřejné vybavenosti lokálního významu v souladu s podmínkami využití ploch bydlení čistého BČ;
- přestavbová lokalita Partyzánská u letiště (využití SS) je navržena pro služby, obchod, živnostenskou výrobu s možnostmi doplňkové lokalizace ostatních činností v souladu s podmínkami využití ploch smíšeného území služeb, obchodu a drobné výroby;
- území průmyslové zóny Růžodol - Sever je vymezeno pro výrobu s možnostmi doplňkové lokalizace ostatních činností v souladu s podmínkami využití ploch průmyslové výroby VP;
- výška a hmota objektů bude přizpůsobena okolní zástavbě, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy;

Požadavky z hlediska dopravy a technické infrastruktury:

- bude respektován koridor pro novou komunikaci do průmyslové zóny Růžodol - Sever;
- opatřením městského – regionálního významu v území je rekonstrukce letiště a řešení jeho dopravní obsluhy;
- pro současně zastavěná a rozvojová území v Machníně je navržena realizace technické infrastruktury;
- v území bude vybudován výtlač splaškových vod z Machnína do ČOV Liberec a čerpací stanice splašků Machnín a Stráž n/N a splašková stoka Kateřinská do čerpací stanice Stráž nad Nisou;
- v území bude respektováno pásmo územní ochrany pro obchvatovou komunikaci;

Požadavky z hlediska zeleně, ochrany přírody a krajiny:

- v území sektoru budou respektovány zachované krajinné prvky, stávající plochy zeleně a podmínky využití stabilizačních zón;
- v území bude respektována a chráněna plocha pro nádrž na Ostašovském potoce;

Vymezení hlavních návrhových a přestavbových lokalit v členění na:

- a) plochy pro bydlení
  - lokalita Tolstého (BČ)
  - lokalita K Bedřichovce (BČ)
  - lokalita Jánošíkova (BM, BČ)
- b) plochy smíšené
  - lokalita Partyzánská (SS)
- c) plochy pro sport a rekreaci
  - lokalita U Nisy (ZR)
  - lokalita golfu Machnín (RG)
- d) plochy pro výrobu
  - lokalita průmyslové zóny Růžodol - Sever
- e) plochy ostatní
  - lokalita mezi ČOV a ul. Obloukovou (TO)

Požadavky na regulační plány:

Na území sektoru se nestanovují požadavky na zpracování regulačních plánů. Pro rozvojové lokality Tolstého, K Bedřichovce a přestavbová území Jánošíkova a Partyzánská budou zpracovány urbanistické studie pořizené.

## S – SEKTOR SEVER

Sektor zahrnuje celá k. ú. Staré Pavlovice, Nové Pavlovice, Radčice u Krásné Studánky, Krásnou Studánku a část k. ú. Ruprechtice.

Vymezení a urbanistická charakteristika sektoru:

- sektor zahrnuje stabilizované i návrhové plochy rodinných domků a bytové zástavby typu viladům a plochy veřejné vybavenosti nadměstského významu;
- zástavbu na území Krásné Studánky a především Radčic tvoří rozvolněná podhorská zástavba převážně s rekreačním využitím objektů;
- zásadním faktorem a limitem únosnosti využití a uspořádání území v sektoru je ochrana krajiny (hodnotná členitá krajina a CHKO Jizerské hory);



- území Krásné Studánky a Radčic jsou území stabilizovaná;
- hlavními návrhovými lokalitami v sektoru jsou Radčice U Lípy a Staré Pavlovice;

Podmínky využití a uspořádání území sektoru:

- rozvojová lokalita Staré Pavlovice je navržena pro bydlení s možnostmi doplňkové lokalizace ostatních činností v souladu s podmínkami využití ploch bydlení čistého BČ a městského BM;
- rozvojová lokalita U Lípy je navržena pro bydlení v souladu s podmínkami využití ploch BČ;
- v současně zastavěných územích bude udržen charakter stávající rozptýlené zástavby;
- výška a hmota objektů bude respektovat stávající zástavbu, nepřipustné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy;

Požadavky z hlediska dopravy a technické infrastruktury:

- pro současně zastavěná území v Krásné Studánce a v Radčicích je nutné zabezpečit obsluhu technickou infrastrukturou;
- pro návrhové území Krásná Studánka a Radčice zabezpečit, tj. vybudovat stokové a vodovodní sítě, vodojem, čerpací stanici pitné vody a čerpací stanice splašků;
- v území Krásné Studánky bude respektován koridor pro komunikaci I/13;

Požadavky z hlediska zeleně, ochrany přírody a krajiny:

- v území sektoru budou respektovány zachované krajinné prvky a podmínky využití stabilizačních zón;
- v území sektoru budou respektovány stávající plochy zeleně včetně uličních alejí; uliční aleje budou umístěny i v nově realizované zástavbě;

Vymezení hlavních návrhových lokalit v členění na:

a) plochy pro bydlení

- lokalita Staré Pavlovice - Na Mlýnku (BČ)
- - Polní (BČ, BM)
- - za stadionem (BČ)

- lokalita Strážní (BČ)

- lokalita U Lípy (BČ)

b) plochy smíšené

- lokalita za ul. Hrdinů (SS)

c) plochy ostatní

- lokalita U Nisy (ZR)
- lokalita hřbitov Ruprechtice (ZH)

Požadavky na regulační plány:

Pro rozvojovou lokalitu Radčice - U Lípy a pro lokalitu Staré Pavlovice - Polní, Na Mlýnku je nutno zpracovat, projednat a schválit regulačních plán.

## [Schéma 7.1. Sektory města Liberec](#)