

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Název díla:                | <b>ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC – ZMĚNA Z4</b><br><b>Regulativy</b>   |
| Fáze                       | Návrh pro opakované veřejné projednání   |
| Část díla:                 | Výrok – textová část   |
| Pořizovatel:               | Magistrát města Liberec<br>Odbor územního plánování<br>oddělení úřadu územního plánování<br>Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59, Liberec 1 |
| Objednatel:                | Statutární město Liberec<br>Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59, Liberec 1   |
| Zhotovitel:                | SAUL s.r.o.<br>U Domoviny 491/1, 460 01, Liberec 4   |
| Číslo zakázky zhotovitele: | 002/2024   |
| Číslo zakázky objednatele: |  |
| Datum zhotovení:           | Listopad 2024  |

## AUTORSKÝ KOLEKTIV

|  |  |
|--|--|
| Vedoucí projektant   | Ing. arch. Jiří Plašil   |
| Urbanistická koncepce  | Ing. arch. Jiří Plašil<br>Ing. Oldřich Lubojacký<br>Ing. Jan Musil |
| Obyvatelstvo, bydlení, zaměstnanost<br>Občanské vybavení                                     | Ing. Oldřich Lubojacký   |
| Hospodářská základna – výroba, služby, cestovní ruch   | Ing. Oldřich Lubojacký   |
| Širší vztahy, civilní ochrana  | Ing. Oldřich Lubojacký   |
| Dopravní infrastruktura a dopravní systémy   | Ing. Milan Koloušek  |
| Technická infrastruktura – vodní hospodářství<br>vodní plochy a toky, ochrana před povodněmi | Ing. Petr Kořínek  |
| Technická infrastruktura – energetika, informační systémy                                    | Ing. Josef Koblre  |
| Životní prostředí  | Ing. Jan Hromek  |
| Půdní fond, zemědělství, lesnictví, ochrana přírody a krajiny                                | Ing. Jan Hromek  |
| Grafické práce   | Romana Svobodová   |

**OBSAH ZMĚNY Z4****OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

| kapitola  | strana                |
|---|-----------------------|
| <b>Identifikační údaje, autorský kolektiv</b>   | <b>1</b>              |
| <b>Obsah územního plánu</b>   | <b>2</b>              |
| <b>Zkratky, vysvětlivky</b>   | <b>neuplatňuje se</b> |
| <b>A Vymezení zastavěného území</b>   | <b>neuplatňuje se</b> |
| <b>B Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>                       | <b>neuplatňuje se</b> |
| B.1 Požadavky na plnění úlohy města v širším území  | neuplatňuje se        |
| B.2 Hlavní cíle a zásady rozvoje území města  | neuplatňuje se        |
| B.3 Hlavní cíle a zásady ochrany hodnot území města   | neuplatňuje se        |
| <b>C Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice</b>  | <b>neuplatňuje se</b> |
| C.1 Hlavní zásady urbanistické koncepce města jako celku a vzájemných vztahů mezi částmi města      | neuplatňuje se        |
| C.2 Funkční uspořádání  | neuplatňuje se        |
| C.3 Urbanistická kompozice - prostorové uspořádání  | neuplatňuje se        |
| C.4 Uspořádání systému center, veřejných prostranství a sídelní zeleně                              | neuplatňuje se        |
| C.5 Koncepce uspořádání jednotlivých částí města  | neuplatňuje se        |
| C.6 Vymezení ploch zastavitelných a ploch přestavby   | neuplatňuje se        |
| <b>D Koncepce veřejné infrastruktury</b>  | <b>neuplatňuje se</b> |
| D.1 Dopravní infrastruktura   | neuplatňuje se        |
| D.2 Technická infrastruktura  | neuplatňuje se        |
| D.3 Občanské vybavení   | neuplatňuje se        |
| D.4 Veřejná prostranství  | neuplatňuje se        |
| D.5 Civilní ochrana   | neuplatňuje se        |
| D.6 Modrozelená infrastruktura  | neuplatňuje se        |
| <b>E Koncepce uspořádání krajiny</b>  | <b>neuplatňuje se</b> |
| E.0 Vymezení ploch změn v krajině   | neuplatňuje se        |
| E.1 Prostorové a funkční vazby krajiny – krajinný ráz   | neuplatňuje se        |
| E.2 Územní systém ekologické stability  | neuplatňuje se        |
| E.3 Produkční a rekreační funkce ploch v krajině  | neuplatňuje se        |
| E.4 Vodní režim v krajině, protierozní opatření   | neuplatňuje se        |
| E.5 Opatření proti povodním a jiným živelným pohromám   | neuplatňuje se        |
| E.6 Prostupnost krajiny   | neuplatňuje se        |
| E.7 Dobývání nerostů  | neuplatňuje se        |
| <b>F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>                          | <b>4</b>              |
| F.1 Podmínky pro využití a uspořádání ploch - definice  | neuplatňuje se        |
| F.2 Podmínky využití území  | 4                     |
| F.3 Omezení využití území   | neuplatňuje se        |
| F.4 Podmínky prostorového uspořádání  | 5                     |
| <b>G Vymezení veřejně prospěšných staveb, ,pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlast</b>     | <b>neuplatňuje se</b> |
| <b>H Vymezení veřejně prospěšných staveb, ..., pro které lze uplatnit předkupní právo</b>           | <b>neuplatňuje se</b> |
| <b>I Stanovení kompenzačních opatření</b>   | <b>neuplatňuje se</b> |
| <b>J Vymezení ploch a koridorů územních rezerv</b>  | <b>neuplatňuje se</b> |
| <b>K Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování ..... podmíněno dohodou o parcelaci</b>              | <b>neuplatňuje se</b> |
| <b>L Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování ..... podmíněno zpracováním úz.studie</b> | <b>neuplatňuje se</b> |
| L.1 Vymezení územních studií  | neuplatňuje se        |
| L.2 Zadání územních studií  | neuplatňuje se        |
| <b>M Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování ..... podmíněno vydáním reg. plánu</b>    | <b>neuplatňuje se</b> |
| M.1 Vymezení regulačních plánů  | neuplatňuje se        |
| M.2 Zadání regulačních plánů  | neuplatňuje se        |
| <b>N Stanovení pořadí změn v území (etapizace)</b>  | <b>neuplatňuje se</b> |
| <b>O Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb</b>                               | <b>neuplatňuje se</b> |
| <b>P Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech</b>                                | <b>8</b>              |
| <b>Q Údaje o počtu listů územního plánu a výkresů grafické části</b>                                | <b>8</b>              |

## SCHÉMATA

Změnou Z4 se upravuje schéma F.4.1, ostatní schémata Územního plánu Liberec nejsou Změnou Z4 dotčena.

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

Změna Z4 neobsahuje grafickou část.

Doplňné označeno **modře**

## F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### F.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

#### F.2.4 PŘEHLED PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změnou Z4 se upravuje tabulka F.2.4.7:

| <b>OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT</b>  |   |
|--|---|
| <b>HLAVNÍ VYUŽITÍ</b>  |   |
| <b>pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření</b>  |   |
| intenzivní sportovní, tělovýchovné, rekreační a volnočasové aktivity provozované v uzavřených objektech (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• stadiony</li> <li>• sportovní haly</li> <li>• tělocvičny, sokolovny</li> <li>• bazény</li> <li>• krytá hřiště se zvláštním vybavením</li> <li>• rehabilitační zařízení</li> </ul>   |   |
| intenzivní sportovní, tělovýchovné, rekreační a volnočasové aktivity provozované na otevřených plochách (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• lyžařské skokanské areály</li> <li>• stavebně upravená hřiště</li> <li>• specializovaná hřiště (např. golfová odpaliště, fotbalgolf, ...)</li> <li>• uzavřené cyklistické, atletické, jezdecké a jiné nemotoristické areály</li> <li>• areály vodních sportů</li> <li>• kynologická cvičiště</li> </ul> |   |
| <b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>   |   |
| <b>pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření</b>  |   |
| rekreační a volnočasové aktivity (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• veřejná tábořiště</li> <li>• autokempy, karavankempy</li> <li>• rozhledny, treehousy (na území CHKO JH a PP Ještěd se nepřipouští)</li> <li>• vodní plochy pro sportovní rekreační využití</li> <li>• klubovny, herny</li> </ul>   |   |
| <b>oplocení</b>  |   |
| <b>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>   |   |
| obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: <ul style="list-style-type: none"> <li>• významu v širším území,</li> <li>• narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,</li> <li>• charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,</li> <li>• vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů</li> </ul>  |   |
| <b>pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření</b>  | <b>specifické podmínky:</b>   |
| motoristický sport (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• zázemí motocyklistických tratí</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• pouze na příslušné části p.p.č. 1989 k.ú. Vesec u Liberce</li> </ul>   |
| autokempy, karavankempy  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• s výjimkou ploch Z1_G-P4.72.OS.1.35.60.o, 70.OS.4.35.20.o, Z1_G-P5.132.OS.4.35.20.o</li> </ul>   |
| ubytování (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• hotely</li> <li>• motely</li> <li>• penziony</li> <li>• ubytovny</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití</li> </ul>   |
| obslužné funkce (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• obchodní prodej</li> <li>• služby pro rekreaci a cestovní ruch</li> <li>• stravování</li> </ul>   |   |
| stavby pro reklamu   |   |
| dopravní infrastruktura (zejména) <ul style="list-style-type: none"> <li>• odstavování OA a autobusů – nekrytá i zrytá stání, parkovací domy</li> <li>• terminály VDO</li> </ul>   |   |
| dopravní infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• sezónní kapacitní odstavování OA a autobusů – nekrytá stání</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• na vymezených částech sportovních hřišť, se souhlasem vlastníka,</li> <li>• slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití souvisejících areálů sportu</li> </ul> |
| technická infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> <li>• liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• plocha nepřesáhne 300 m<sup>2</sup></li> </ul>   |
| základní vybavenost území  | viz F.2.4.0   |
| <b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ</b>   |   |
| zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: <ul style="list-style-type: none"> <li>• naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení-sportu</li> </ul>  |   |
| <b>PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ</b>   |   |
| výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se stanoví specifickým kódem přiřazeným k jednotlivým stabilizovaným plochám a plochám změn  |   |

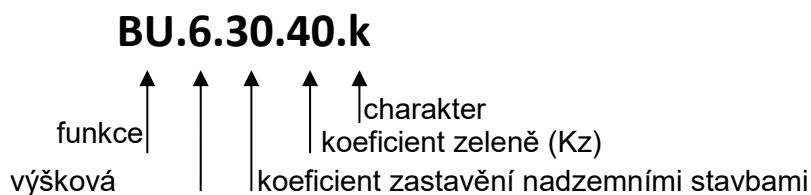
Dále beze změny

## F.4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- F.4.0.1 Základní podmínky ochrany krajinného rázu a ochrany památkových hodnot na celém území města Liberec jsou dány níže uvedenými podmínkami prostorového uspořádání – „prostorové regulativy“,
- to však nezbavuje stavebníky v případě vyžádání příslušným dotčeným orgánem prokázat (ne)narušení krajinného rázu a (ne)narušení památkových hodnot v daném území u každého konkrétního stavebního záměru.
- F.4.0.2 Odchylku mezi vymezením v ÚP ploch, koridorů a linií mimo čáry katastrální mapy a vkládáním těchto jevů do katastru nemovitostí resp. skutečným stavem území potvrzeným geodetickým zaměřením menší než 1 m považovat v odůvodněných případech za přípustnou toleranci územního plánu.

### F.4.1 REGULAČNÍ KÓDY

- F.4.1.1 Plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v grafické části ÚP mají přiřazeny **regulační kódy** určující kromě funkčního využití také jejich prostorové uspořádání.
- F.4.1.2 Regulační kódy pro plochy s rozdílným způsobem využití, pro které je to účelné, se definují



ve tvaru:

- 1. pozice (AA-ZZ) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
- 2. pozice (1-8) označuje výškovou hladinu zástavby
- 3. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zastavění nadz. stavbami Kn),
- 4. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (koeficient zeleně Kz),
- 5. pozice (a-z) označuje cílový charakter zástavby,

Dále beze změny

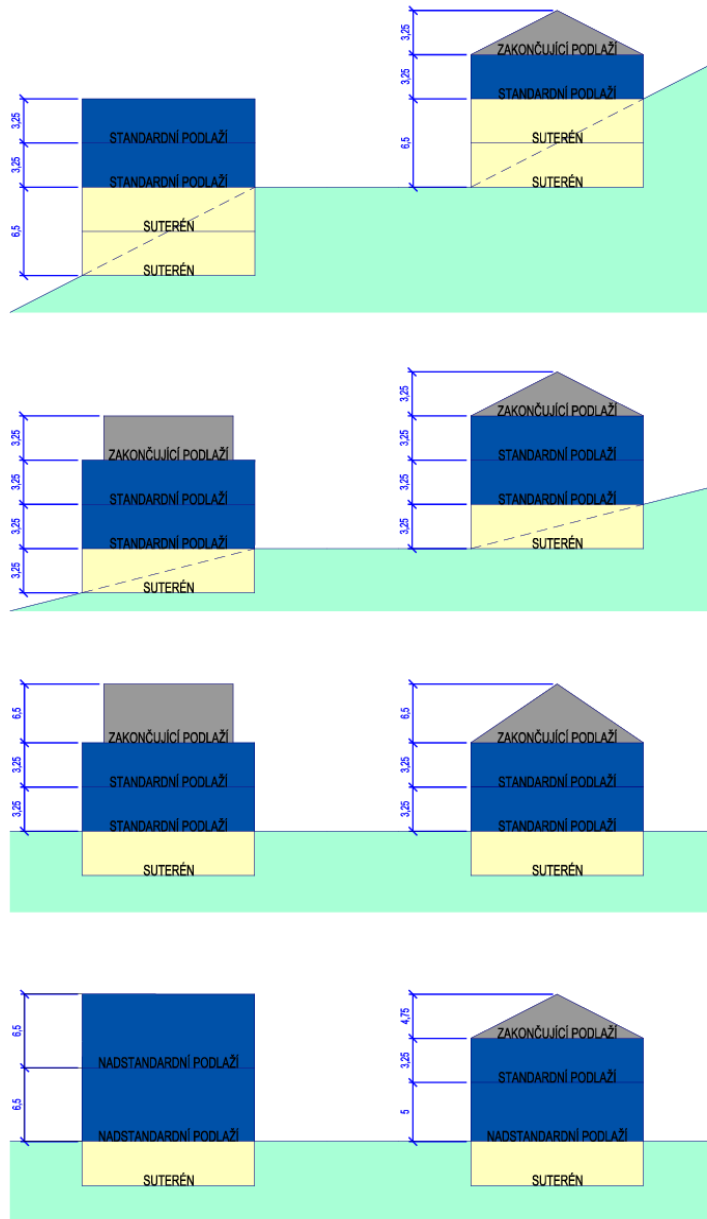
### F.4.2 VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

Změnou Z4 se upravuje prostorový regulativ:

- F.4.2.1 **Výšková hladina zástavby** se stanoví číslem na 2. pozici u stabilizovaných ploch, resp. 4. pozici u rozvojových ploch, které určuje **maximální** počet **standardních** nadzemních podlaží,
- tomu současně odpovídá výška v metrech podle následující převodní tabulky:

| 2. resp. 4. pozice reg. kódu – výšková hladina                       | 1    | 2    | 3     | 4    | 5     | 6    | 7     | 8+         |
|--|------|------|-------|------|-------|------|-------|------------|
| maximální výška v m =<br>výšková hladina zástavby x 3,25 + 6,5 bonus | 9,75 | 13,0 | 16,25 | 19,5 | 22,75 | 26,0 | 29,25 | 32,5 a víc |

při splnění výškové hladiny zástavby lze bonus uplatnit např. pro zakončující podlaží, vystupující podzemní podlaží, podlaží nadstandardní výšky,...



PODZEMNÍ PODLAŽÍ / ZAKONČUJÍCÍ PODLAŽÍ, VYŠŠÍ PODLAŽÍ

**ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC - ZMĚNA Z4**  
 NÁZEV DÍLA - STUPEŇ - FÁZE

SCHÉMA  
**V Y Š K A S T A V E B**

OZNAČENÍ SCHÉMATU  
**F.4.1**  
 MĚRÍTKO  
**SAUL**  
 ÚSTAV PROJEKTUJÍCÍ A DOKUMENTAČNÍ LIBEREC

F.4.2.2 Výška stavby v metrech se definuje jako největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu příslušné stavby a nejnižšího bodu terénu přiléhajícího k této stavbě, při přímé návaznosti nebo stavebním propojení samostatných staveb se posuzuje každá stavba zvlášť,

- při stanovení nejnižšího bodu přiléhajícího terénu se nezapočítává nutné umístění vstupů a vjezdů do podzemních podlaží, na území CHKO JH a PP Ještěd v šíři 6 m na 1 stavební objekt, a dna anglických dvorků,
- do stanovené výšky stavby se nezapočítávají doplňkové **technologie staveb a zařízení** v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud slouží bezprostředně k zajištění využití dané stavby a podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška – komíny, stožáry, výtahy,
- do stanovené výšky stavby se nezapočítávají doplňkové **technologie staveb a zařízení** v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud slouží bezprostředně k zajištění využití dané stavby a podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška – komíny, stožáry, výtahy,
- nepřipouští se **spekulativní úpravy** terénu prováděné za účelem formálního zařazení nadzemních podlaží do podzemních **a za účelem formálního snížení absolutní výšky stavby**.

F.4.2.3 **Pro objekty určující prostorovou strukturu plochy** – tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství – **může být v odůvodněných případech požadováno** pro výškové hladiny 3 a více, **aby dosahovaly** minimálně 2/3 stanovené výšky v m (nevztahuje se na stávající objekty a jejich stavební úpravy – nástavby, přístavby),

- využití výškové hladiny **8+** pro stavby o výšce překračující **32,5** m je podmíněno schválením územní studie nebo regulačního plánu, které prověří především prostorové a provozní vazby v území bezprostředně navazujícím na stavbu a kompoziční vazby v širším území,
- ve specifických případech objektů rozsáhlých, tvořených složitými hmotovými strukturami nebo umístěných na extrémních svazích, bude jejich výška posuzována **samostatně pro jednotlivé stavebně oddělené části souboru staveb** s přizpůsobením výše uvedených zásad.
- F.4.2.4 **Výšková hladina stávající zástavby** je definována v prostoru vymezeném kolem jejich půdorysu do vzdálenosti jejich výšky, v překryvu takto vymezených prostorů více sousedících objektů platí výška **vyššího sousedního objektu**,
- výšková hladina stávající zástavby rozdílná od výškové hladiny stanovené v ÚP musí být respektována pouze v případě prokázání, že definuje nepochybné urbanistické **nebo architektonické** hodnoty,
- požadavky na vzájemné odstupy staveb vyplývající z jejich výšky stanovené prováděcím právním předpisem se neuplatní mezi stavbami u spojitě zástavby nebo souboru staveb.

Dále beze změny

## **P DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH**

Změnou Z4 se upravuje definice:

P.0.0.23 **Treehouse** je specifická stavba pro rekreační ubytování v korunách stromů, která má jedno vyvýšené podlaží s max. výškou 12 m od nejvyššího místa rostlého terénu v půdorysném průmětu stavby a celkovou podlažní plochu max. 30 m<sup>2</sup>, vyžaduje napojení pouze na elektrickou energii, je ukotvena šetrným způsobem na dostatečně únosné stromy a nebo založena na samostatné konstrukci subtilních dřevěných pilířů; jednotlivé treehouse nemohou být konstrukčně a dispozičně propojeny. **Treehouse mohou být v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití umístěny pouze, pokud se v jejich hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití připouští stavby pro bydlení, rekreaci, sport nebo zábavní aktivity, na území CHKO a PP Ještěd se nepřipouští.**

Dále beze změny

## **ÚDAJE O POČTU LISTŮ (STRAN) ZMĚNY Z4 A VÝKRESŮ JEJÍ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Textová část Změny Z4 Územního plánu Liberec obsahuje 8 stran A4 včetně jednoho schéma.

Grafická část Změny Z4 Územního plánu Liberec neobsahuje žádné výkresy