

An aerial photograph of the city of Liberec, showing a dense urban layout with numerous buildings, streets, and green spaces. The image is in grayscale and serves as a background for the document.

1. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBEREC

2/2022–2/2026

OBSAH

03 ÚVOD

04 ÚZEMNÍ PLÁN SE OD SVÉHO VYDÁNÍ PRŮBĚŽNĚ MĚNÍ

16 A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBEREC

94 B. PROBLÉMY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

104 C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM ČR A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE

108 D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

150 E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

218 F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

424 G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

PŘÍLOHA 1 ZADÁNÍ ZMĚNY Z26 ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBEREC

AUTORSKÝ TÝM		SPOLUPRACOVALI	
Adam Pátek	Zuzana Kučerová	Marie Cviková	Petr Kolomazník
Tereza Brožková	Lucie Pavlišťová	Vladimíra Daňková	Pavel Přenosil
Eliška Jansová	Klára Rubášová	Jan Jaksch	Michal Šálek
Eva Krňanská	Šárka Řešátková	Petr Kincl	Vladislav Rozsypal
Jaromír Kronát	Lucie Soukalová		
Michaela Křtěnová	Radim Stanka		

Magistrát města Liberec, odbor územního plánování

ÚVOD

Vážené čtenářky, vážení čtenáři,

poprvé v historii města Liberec vznikla **Zpráva o uplatňování územního plánu**. Jde o zákonem vyžadovaný dokument, ale zároveň i důležitý nástroj, jak přehledně a srozumitelně ukázat, zda územní plán skutečně naplňuje to, co od něj město i jeho obyvatelé očekávají. Nejde tedy jen o technickou formu, ale o obsah, který má potenciál zásadně ovlivnit směřování města v dalších letech. Právě v tom spočívá jeho význam — v možnosti reflektovat, vyhodnocovat a hledat cestu vpřed.

Územní plán Liberec byl vydán Zastupitelstvem města Liberec dne 24. 2. 2022. Zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon ve svém § 106 říká, že pořizovatel územního plánu má povinnost nejpozději do čtyř let od jeho vydání vyhodnotit, jak se tento plán uplatňuje v praxi. Což znamená, že nejpozději do 24. 2. 2026 je povinností pořizovatele předložit zastupitelstvu města dokument, ve kterém je zhodnoceno, jakým způsobem je územní plán, který si zastupitelstvo města schválilo, naplňován. Tato povinnost zároveň přináší příležitost ke zhodnocení fungování města v kontextu plánovací dokumentace a ke zvážení, zda současný směr odpovídá dlouhodobé strategii a vizím města. Aby došlo ke sjednocení označení tohoto typu dokumentu, ustálilo se a uzákonilo označení „zpráva o uplatňování“.

Výsledkem má být zpráva, která je předložena zastupitelstvu a která má městu sloužit nejen jako zpětná vazba, ale také jako podklad pro další rozhodování – například o úpravách stávajícího územního plánu nebo o potřebě zahájit tvorbu nového.

Tato zpráva tedy není jen formálním dokumentem určeným ke splnění zákonné povinnosti. Je především nástrojem pro hledání odpovědí. Funguje územní plán tak, jak bylo zamýšleno? Dokáže reagovat na aktuální vývoj města, potřeby jeho obyvatel i proměny životního prostředí? Kde je stále funkční a kde už přestává odpovídat současné realitě? Právě v těchto otázkách je skryt potenciál zlepšení a zdokonalení systému, který ovlivňuje každodenní život obyvatel města.

Pořizovatel¹ územního plánu s tímto dokumentem pracuje prakticky denně – ať už při vydávání závazných stanovisek orgánu územního plánování², při konzultacích s občany, nebo při řešení konkrétních návrhů, dotazů a podnětů. Za dobu jeho platnosti tak vznikla rozsáhlá a cenná zkušenostní báze, díky níž je dnes možné poměrně přesně a kvalifikovaně pojmenovat silné i slabé stránky územního plánu. Právě tato každodenní práce nám umožňuje dívat se na plán nikoliv

jako na statický dokument, ale jako na živý rámec, který má smysl jen tehdy, pokud odpovídá měnícím se potřebám společnosti.

I proto se tato zpráva snaží jít dál, než zákon výslovně požaduje. Kromě povinného hodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací³, územně analytickými podklady a principy udržitelného rozvoje se věnujeme i širším souvislostem. Sledujeme změny v legislativě, společenské priority, vývoj v otázkách dostupnosti bydlení, dopravní infrastruktury, ochrany přírody a krajiny, klimatických změn či rostoucího významu obnovitelných zdrojů energie. Jinými slovy, nenahlížíme na územní plán pouze jako na technický dokument, ale jako na jeden z nejdůležitějších politicko-společenských nástrojů, který město má.

Připomeňme, že územní plán Liberec se začal připravovat už v roce 2008. Od té doby se proměnila celá řada podmínek – technologických, právních i společenských. Samotný proces pořízení územního plánu je přitom poměrně rigidní a dlouhodobý. V jeho průběhu není možné do něj pružně doplňovat nové prvky nebo aktuálně reagovat na změny ve vývoji společnosti. Výsledkem tak je, že některé jeho části už dnes neodpovídají potřebám města ani očekáváním jeho obyvatel.

Smyslem této zprávy není hledat viníka ani kritizovat minulé. Pokud upozorňujeme na konkrétní problémy a navrhuje změny, děláme to na základě zkušeností, odborných poznatků a s cílem hledat řešení. Snažíme se být věcní, srozumitelní a především konstruktivní. Pevně věříme, že otevřený a profesionální přístup k tématu územního plánování může přispět ke zvýšení důvěry veřejnosti a podpořit pozitivní proměny městského prostředí.

Už v tomto úvodu můžeme říci, **že zpráva navrhuje změnu územního plánu**. Jaké konkrétní úpravy navrhuje, jakých oblastí se týkají a proč je považujeme za důležité – to vše naleznete na následujících stránkách. Věříme, že tento dokument může být impulsem nejen pro debatu mezi odborníky, ale i mezi politiky, občany a všemi, komu na městě záleží.

Za tým pořizovatele územního plánu Liberec, ve spolupráci s určeným zastupitelem **Adamem Lenertem**, MBA, náměstkem primátora pro územní plánování, majetek a sport, Vám přejeme přehledné, srozumitelné a především podnětné čtení.

¹ Pořizovatelem v případě územního plánu Liberec je oddělení úřadu územního plánování odboru územního plánování Magistrátu města Liberec.
² Závazná stanoviska orgánů územního plánování se již pro povolování záměrů, u kterých byla žádost na stavebním úřadě podaná po 30. 6. 2024, nevydávají.
³ Zásady územního rozvoje Libereckého kraje, Územní rozvojový plán ČR

ÚZEMNÍ PLÁN SE OD SVÉHO VYDÁNÍ PRŮBĚŽNĚ MĚNÍ

Územní plánování bývá veřejností vnímáno jako nepružný a zřídka měněný rámec pro rozvoj měst a obcí. Tento dojem nebývá zcela lichý – územní plán je základním nástrojem samosprávy, který určuje základní koncepci výstavby – např. kde se bude stavět, jak vysoké mohou být budovy, v jaké části města bude koncentrován průmysl, ale současně také definuje místa, kde bude chráněna zeleň, to vše při zachování nutných vazeb (např. doprava). Mnohé obce si své plány chrání jako určitou ústavu rozvoje, kterou mění jen výjimečně. Častým důvodem, proč neměnit územní plán, jsou dlouhé lhůty, přísné podmínky ze strany dotčených orgánů státní správy i samotná politická vůle ponechat dokument stabilní a předvídatelný.

V Liberci však platí opačná logika. Město, které nový územní plán schválilo teprve v únoru 2022, ho už dnes – o více než tři a půl roku později – mění na desítkách, respektive stovkách míst. Podle údajů z června 2025 město připravuje nebo již vyhotovilo 42 změn územního plánu, přičemž každá z nich často obsahuje více jednotlivých podnětů. To je v českém kontextu výjimečně vysoké číslo.

Pro srovnání: Plzeň, která svůj plán vydala v roce 2016, provedla dosud čtyři změny. Olomouc za jedenáct let od vydání územního plánu zaznamenala třináct změn. Výrazně vyšší čísla vykazují jen města, jejichž územní plán je starší než dvě dekády – jako České Budějovice (101 změn od roku 2000) nebo Hradec Králové (97 změn od roku 2000). Liberec s deseti vydanými změnami a dalšími více než třiceti v různých fázích pořizování v tomto ohledu vystupuje z řady.

Zůstává otázkou, co tento neobvyklý vývoj způsobuje. Nabízí se několik vysvětlení – od přísně nastavených regulací v územním plánu, které vyžadují korekce, přes vstřícnost radnice vůči rozvojovým tlakům, až po neschopnost najít dlouhodobě udržitelnou shodu na základním směřování města.

Jedním z možných vysvětlení častých změn územního plánu je jeho přeregulovanost. Ta často vznikala ze snahy vyhovět všem zúčastněným stranám při pořizování nového územního plánu a zároveň z úsilí vydat dokument, na kterém se dlouho pracovalo, v co nejkratším možném čase. Obavy ze strany dotčených orgánů a jejich předběžná opatrnost pak vedly k zavádění nadměrně podrobných regulací. Ty ve svém důsledku způsobují značnou nepřehlednost a běžnému občanovi znesnadňují orientaci v požadavcích, které územní plán obsahuje. Existuje však i odlišný pohled, podle něhož vysoký počet změn naopak odráží živou a pružnou urbanistickou politiku. Ta je schopna reagovat na aktuální potřeby investorů,

obyvatel i jednotlivých městských lokalit a přizpůsobit se dynamickému vývoji města.

Důležité však je, kdo změny iniciuje a v čí prospěch se odehrávají. Mění se plán proto, aby město mohlo lépe řešit dostupnost bydlení, adaptaci na klimatickou změnu nebo udržitelnou dopravu? Nebo převládají soukromé zájmy, které se prosazují i za cenu narušení celkové koncepce rozvoje?

Jisté je jedno – Liberec dnes patří mezi nejdynamičtější měnící se města, co se územního plánování týče. Tato dynamika sama o sobě není ani pozitivní, ani negativní. Může být důkazem pružnosti i chaosu zároveň. Skutečný obraz ukáže až čas – a především transparentnost, s jakou bude město změny plánovat, obhajovat a komunikovat s veřejností.

Aby bylo zřejmé, v jakých částech se územní plán měnil a mění, následuje stručný přehled všech změn územního plánu Liberec, které byly doposud vydány či jsou v současnosti pořizovány nebo připravovány. Ačkoliv se celkem pořizovalo a pořizuje 42 změn územního plánu Liberec, číselná řada není kompletní. Některé změny byly rozděleny na dílčí části, proto je prozatím nejvyšší pořadové číslo změny Z32 a nikoliv Z42.

Z1_A „TEXTILANA“

vydána usnesením ZM č. 80/2024 ze dne 25. 4. 2024

Změna byla iniciována v souvislosti s připravovanou revitalizací areálu bývalé Textilany. Účelem bylo upravit územní plán v souladu s územní studií, která navrhovala transformaci tohoto brownfieldu na plnohodnotnou městskou čtvrť. Návrh zahrnoval úpravy lokality (dopravní řešení, prostorové regulativy) tak, aby umožnily vznik smíšené zástavby s důrazem na kvalitní veřejný prostor a funkční návaznost na širší centrum města.

Z1_B „DOLCEVITA JEŠTĚDSKÁ“

vydána usnesením ZM č. 122/2023 ze dne 25. 5. 2023

Změna se týkala lokality v Horním Hanychově, v blízkosti konečné stanice tramvaje č. 3. Na pozemcích parc. č. 484/1, 485/1 a 486/1 se navrhovaly změny prostorových regulativů a maximální výšky umísťovaných objektů dle projektu investora.

Z1_C „ZÁCHRANKA“

vydána usnesením ZM č. 123/2023 ze dne 25. 5. 2023

Liberecký kraj podal žádost o změnu územního plánu za účelem vybudování nové stanice zdravotnické záchranné služby. Změna se

vztahovala k pozemku parc. č. 1475/1 v katastrálním území Rochlice u Liberce při ulici Kunratická. Lokalita byla zvolena strategicky vzhledem k napojení na městský okruh a návaznost na hlavní dopravní tahy včetně silnice I/14.

Z1_D „SKIAREÁL JEŠTĚD“

Společnost TMR Ještěd a. s. podala podnět ke změně územního plánu, který se týkal lyžařského areálu v Horním Hanychově. Cílem změny bylo sladění platného územního plánu s připravovanou koncepcí rozvoje areálu. Ta zahrnovala mimo jiné rozšíření sjezdových tratí, výstavbu zázemí pro návštěvníky a úpravy dopravní infrastruktury. Současně s touto změnou územního plánu je třeba projednat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

Z1_F „HENGST FILTRATION“

vydána usnesením ZM č. 284/2024 ze dne 28. 11. 2024

Změna byla podána společností Hengst Filtration s.r.o., která usilovala o rozšíření výrobního areálu v průmyslové zóně Pilínkov. Návrh spočíval v úpravě koeficientu zastavění a výškových regulativů na pozemcích v okolí ulic Puškinova, Heyrovského, Rampasova a Černého. Cílem bylo umožnit výstavbu dalších výrobních hal a administrativního zázemí v rámci stávajícího areálu Průmyslové zóny Jih v intencích, které umožňoval předchozí územní plán z roku 2002.

Z1_G „TJ JISKRA A PARK NOVÉ VRATISLAVICE“

vydána usnesením ZM č. 25/2024 ze dne 22. 2. 2024

Městský obvod Vratislavice nad Nisou uplatnil dva podněty na pořízení změny územního plánu na území svého obvodu. Jednalo se o požadavky na rozšíření možností rozvoje stávajících sportovně rekreačních a volnočasových areálů.

Z1_H „LETNÍ KINO VRATISLAVICE“

vydána usnesením ZM č. 81/2024 ze dne 25. 4. 2024

Podnět podal městský obvod Vratislavice nad Nisou s cílem přeměnit část veřejné zeleně na plochu veřejného prostranství. Jednalo se

o pozemek parc. č. 1211/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, kde je plánováno zřízení letního kina nebo obdobného kulturního zařízení pod širým nebem. Změna reflektovala snahu o rozšíření kulturní nabídky v lokalitě.

Z1_L „LANOVKA NA JEŠTĚD“

Podnět ke změně byl podán v souvislosti s plánem modernizace a prodloužení lanové dráhy na Ještěd. Navrhovaná změna spočívá ve vedení trasy až ke konečné tramvaje u parkovacího domu v Horním Hanychově. Součástí návrhu je i změna technologie lanovky a tím vyvolané potřeby změny územního plánu. Současně s touto změnou bude projednáváno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

Z2_A „HROMADNÁ ÚPRAVA REGULATIVŮ“

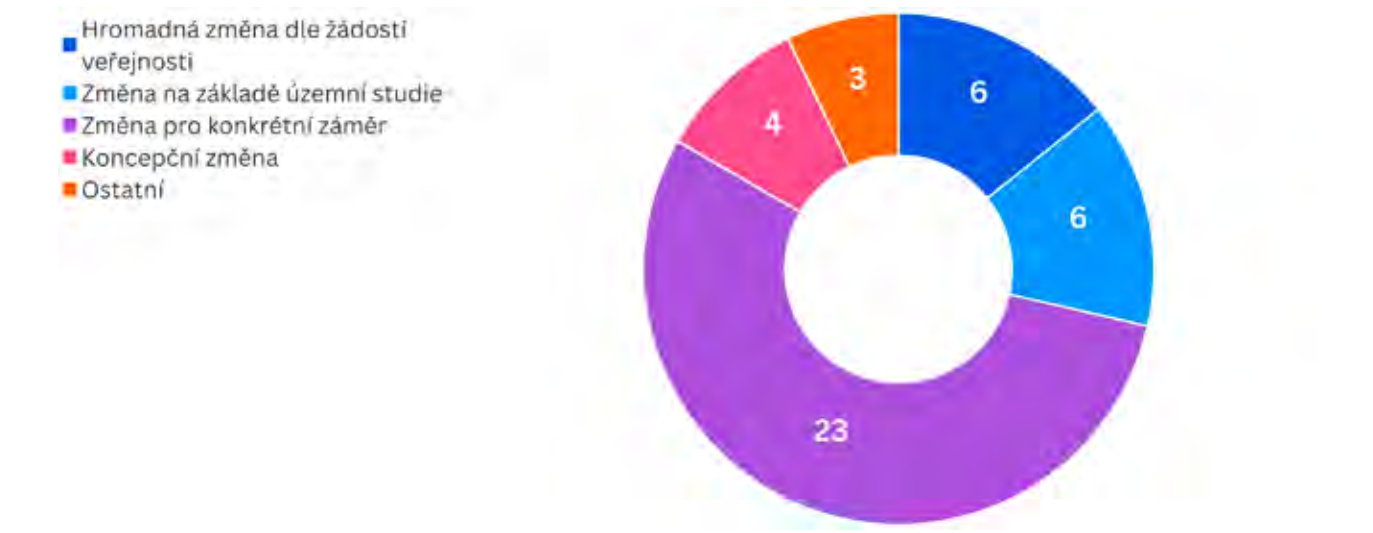
Změna Z2_A se na základě podnětů veřejnosti zaměřuje zejména na přehodnocení a úpravu prostorových regulativů územního plánu, které jsou aktuálně v některých lokalitách vyhodnoceny jako nevyhovující nebo nepřesné. Cílem je přizpůsobit regulativy reálnému vývoji v území, lépe reagovat na stávající zástavbu a zohlednit místní specifika. Změna umožní například rozdělení příliš rozsáhlých regulačních bloků na menší části a přizpůsobení prostorových regulací danému území.

Z2_B „NOVÉ ZAHRÁDKY“

Tato změna se zejména z podnětu města zabývá prověřením možnosti vymezení nových ploch pro individuální rekreaci, tedy tzv. zahrádek (plochy RU). Důvodem jsou podněty od veřejnosti, které reagují na poptávku po tomto typu využití území, zejména v okrajových částech města. Změna posuzuje vhodnost lokalit pro tento účel, včetně dopadu na krajinný ráz, dostupnost, dopravní obslužnost a souladu s dlouhodobým rozvojovým záměrem města.

Z2_C „NOVÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY“

Změna Z2_C se zaměřuje na posouzení a případné vymezení nových zastavitelných ploch, které dosud nejsou určeny k výstavbě, ale je o ně veřejný či investiční zájem. Změna vychází z podnětů, které



Typologie dosavadních změn územního plánu Liberec

upozorňují na potřebu dalšího rozvoje bytové či smíšené zástavby, zejména v souvislosti s růstem města.

Z2_D „ZMĚNY PLOCH + OSTATNÍ“

Změna Z2_D představuje soubor dílčích úprav stávajících ploch určených k zastavění, jejichž využití má být přehodnoceno nebo upřesněno. Změna řeší zejména převod ploch mezi různými funkčními typy, úpravu regulačních bloků, doplnění prostorových regulací a aktualizaci podmínek pro využití konkrétních území. Součástí změny je rovněž přezkum podmínek, za nichž je vyžadováno zpracování územní studie, a prověření minimálního rozšíření zastavitelných ploch. Významným bodem změny je i řešení dopravní infrastruktury včetně úpravy Žitavské ulice a napojení větve MÚK Jungmannova na silnici I/35.

Z3 „DOPRAVNÍ STAVBY“

Změna Z3 se věnuje návrhům na úpravy dopravní infrastruktury, které reagují na aktuální potřeby města i jeho okrajových částí. Mezi hlavní body patří zajištění napojení obchodně průmyslové zóny Sever novou mimoúrovňovou křižovatkou na páteřní komunikaci I/35 a úpravy v okolí ulice Na Mlýnku. Dále je součástí návrh pěšího propojení v lokalitě Kateřinky – ul. Ke Koupališti, které má zlepšit dostupnost v rámci městské části. Změna zároveň reflektuje výsledky ověřovací studie tzv. sběrné obvodové komunikace a podle jejích výstupů prověřuje nutnost úpravy koridoru této komunikace.

Z4 „ZMĚNA VÝŠEK A TREEHOUSY“

vydána usnesením ZM č. 99/2025 ze dne 24. 4. 2025

Tato dílčí změna se skládala ze dvou samostatných podnětů, které se týkali úpravy textové části územního plánu. První se zaměřovala na změnu definice výškové hladiny, konkrétně konstrukční výšky podlaží, s cílem vyjít vstříc stavební praxi. Druhý návrh reagoval na potřebu ochrany přírodního prostředí v chráněné krajinné oblasti Jizerské hory a přírodního parku Ještěd, kde se navrhlo zpřesnit regulaci pro plochy občanského vybavení – sport (OS) tak, aby bylo výslovně zakázáno umísťování tzv. treehousů (domků na stromech), které mohou mít negativní dopad na lesní prostředí a krajinný ráz.

Z5 „NOVÁ KUNRATICKÁ“

vydána usnesením ZM č. 82/2024 ze dne 25. 4. 2024

Změna Z5 se týkala lokality při ulici Kunratická v katastrálním území Kunratice u Liberce. Změna navazovala na již zpracovanou územní studii „ÚS Kunratice – DTC“, která navrhovala podrobné prostorové a funkční řešení této části města. Cílem bylo uvést územní plán do souladu s touto studií. Zároveň se touto změnou převáděl územní plán do tzv. Jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

Z6 „CONTERA ZELENÉ ÚDOLÍ“

vydána usnesením ZM č. 283/2024 ze dne 28. 11. 2024

Město Liberec obdrželo návrh na změnu územního plánu pro lokalitu Zelené údolí v katastru Vratislavic nad Nisou. Tato změna navazovala na již dříve zpracovanou územní studii, která řešila budoucí využití této části města. Cílem návrhu bylo umožnit realizaci nového rozvojového záměru v oblasti, která je urbanisticky i dopravně

dobře napojená na okolí. Pořízení změny vytvořilo předpoklady pro další plánování a přípravu konkrétní výstavby, která má odpovídat potřebám města i požadavkům investora.

Z7 „OZE“

Město podalo podnět na změnu územního plánu, která se zabývá možnostmi umístění zařízení na výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů – jako jsou solární panely, větrné turbíny nebo malé vodní elektrárny. Prověřují se funkční plochy vhodné pro tento typ zástavby na území města, přičemž se vylučuje umístění v chráněných oblastech, jako je CHKO Jizerské hory a Přírodní park Ještěd. Současně se řeší, zda by mělo být využití těchto zdrojů omezeno v nezastavěném území podle platného stavebního zákona. Změna reaguje na vývoj legislativy i rostoucí důraz na udržitelnou energetiku.

Z8 „REZIDENCE SOKOLSKÁ“

vydána usnesením ZM č. 306/2025 ze dne 27. 11. 2025

Statutární město Liberec přijalo žádost na pořízení změny územního plánu pro území pod krajskou vědeckou knihovnou, na křižovatce ulic Sokolská a Pastýřská. Investor zde plánuje projekt „Rezidence Sokolská“, tedy novou městskou bytovou a administrativní zástavbu a využití proluky v centru města. Změna územního plánu vychází z rozpracované územní studie, která řeší širší vztahy daného místa.

Z9 „HROMADNÁ“

Zastupitelstvo města Liberec schválilo změnu územního plánu s označením Z9, která souhrnně zahrnovala řadu podnětů od jednotlivců a vlastníků pozemků z různých částí města na základě vyhlášené výzvy určeného zastupitele dle předem stanovených podmínek. Ve změně se jedná především o návrhy na zvýšení koeficientu zastavění, zpřesnění nebo rozšíření stávajících zastavitelných ploch, případně o vymezení nových menších rozvojových ploch. Většina návrhů směřuje k doplnění proluk v zástavbě nebo vhodnému využití druhé strany místních komunikací. Změna umožňuje městu pružněji reagovat na individuální potřeby obyvatel při zachování celkové koncepce rozvoje území a efektivnější využití spravované technické a dopravní infrastruktury města.

Z10 „PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ“

Město Liberec se rozhodlo prověřit koridory pro umístění staveb a opatření pro snižování ohrožení povodněmi vymezené v územním plánu Liberec na základě nadřazené dokumentace Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. Změna Z10 tak reaguje na vydání Aktualizace zásad územního rozvoje Libereckého kraje č. 1, která tyto rozsáhlé koridory z velké míry z nadřazené dokumentace vypustila a současně tak umožnila prověřit v takto „uvolněných“ místech vymezení plochy rekreace všeobecné. Pořízení změny Z10 byla schválena zastupitelstvem na základě podnětu města a zároveň zahrнула i pět návrhů od jednotlivých občanů. Hlavním cílem je prověřit stávající protipovodňová opatření ve vztahu k Zásadám územního rozvoje Libereckého kraje.

Z11 „A. CIHLÁŘE“

Město Liberec přijalo žádost o změnu územního plánu pro lokalitu při ulici A. Cihláře v katastrálním území Vesec u Liberce. Žádost se týkala nově vymezené plochy Z6.127.BU.1.7.85.p, kde byla stanovena podmínka zpracování územní studie jako podkladu pro další rozhodování. Pořízená územní studie, která podrobněji prověřovala možnosti využití území, se stala podkladem pro změnu územního plánu, který řešil navýšení koeficientu zastavění ze 7 % na 10 % a současně snížení minimálního podílu zeleně z 85 % na 70 %. Cílem bylo přizpůsobit regulativy připravovanému záměru, který byl prověřen podrobnější dokumentací, aniž by došlo k narušení charakteru okolní zástavby.

Z12 „APRILE FIN“

Dne 14. dubna 2023 město Liberec obdrželo návrh na změnu územního plánu formou zkráceného řízení pro pozemky parc. č. 1544/190 a 1544/193 v katastrálním území Starý Harcov. Žádost směřovala k převedení plochy ze „Zeleň všeobecná“ (ZU) na plochu „Bydlení všeobecné“ (BU), aby zde bylo možné umístit bytový dům o třech nadzemních a jednom podzemním podlaží. Změna reagovala na konkrétní investiční záměr a požadovala úpravu funkčního využití tak, aby bylo možné rozšířit městské bydlení v klidné lokalitě s dostatečným zázemím. Žadatel o změnu územního plánu nedoložil potřebné náležitosti, a proto byla tato změna v souladu se stavebním zákonem odložena.

Z13 „SOUDEM ZRUŠENÉ ČÁSTI OOP“

Změna Z13 reaguje na rozsudky krajského soudu, který zrušil části opatření obecné povahy územního plánu Liberec schváleného v roce 2022, kvůli čemu jsou nyní v územním plánu tzv. „bílá místa“, ve kterých nelze rozhodovat o změnách v území. Změnou se řeší dvě konkrétní lokality. První podnět (Z13_A) se týká možného vymezení pěšího průchodu v oblasti ulice Kunratická, poblíž silnice I/14, kde je potřeba ověřit reálnou proveditelnost této veřejné prostupnosti. Druhý podnět (Z13_B) řeší území západně od krytého parkoviště u obchodního centra Nisa. Město tímto krokem napravluge zrušené části územního plánu a vytváří podmínky pro jejich zákonné doplnění.

Z14 „KŘIŽANSKÁ-ŠRÁMKOVA OSTAŠOV“

Město Liberec obdrželo žádost o změnu územního plánu pro pozemek parc. č. 160 v katastrálním území Ostašov u Liberce. Žadatel požaduje rozšíření plochy určené pro bydlení, čímž by došlo k lepšímu využití pozemku v souladu s okolní zástavbou. Cílem bylo umožnit drobnější rozvoj obytné funkce na navazující ploše, která již vykazovala znaky zastavitelnosti, a tím přispět k postupnému zahuštění zástavby v této okrajové části města. Rozšířením zastavitelné plochy budou naplněny podmínky stanoveného charakteru zástavby dle územního plánu v této lokalitě.

Z15 „KITL“

vydána usnesením ZM č. 307/2025 ze dne 27. 11. 2025

V rámci návrhu na změnu územního plánu byl podán podnět týkající se areálu Vratislavické kyselky. Navrhovatel požadoval změnit funkční

využití stávající plochy na „výrobu lehkou“ (VL) a zároveň upravit prostorové regulace. Konkrétně šlo o navýšení koeficientu zastavění z 20 % na 40 % a snížení koeficientu zeleně z 50 % na 20 %. Změna reaguje na rozvojové plány výrobního areálu společnosti Kitl, která zde plánuje rozšířit svou činnost. Cílem je podpořit místní podnikání při současném zachování základních urbanistických hodnot území.

Z16 „HORSKÁ A TŘEŠŇOVÁ“

vydána usnesením ZM č. 321/2025 ze dne 11. 12. 2025

Zastupitelstvo města Liberec rozhodlo o pořízení změny územního plánu Z16 z vlastního podnětu. Změna zahrnuje tři městské podněty. První se týká úpravy lokality Horská na základě existující územní studie, která navrhla přesnější uspořádání a funkční využití území. Druhý podnět řeší úpravu textové části územního plánu tak, aby bylo možné lépe regulovat možnost umísťování veřejně přístupných hřišť a sportovišť. Třetí podnět se zaměřil na revitalizaci a úpravu parkovacích ploch v ulici Třešňová.

Z17 „POD SKALKOU VRATISLAVICE NAD NISOU“

Město Liberec obdrželo návrh na pořízení změny územního plánu, který se týkal pozemků parc. č. 2480/1 a 2480/8 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou. Žadatel navrhuje zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami s cílem umožnit realizaci svého konkrétního investičního záměru. Tento krok má vytvořit podmínky pro efektivnější využití území v souladu s připraveným projektem.

Z18 „ZŠ, MŠ, SPORTOVIŠTĚ AJ.“

Zastupitelstvo města rozhodlo o pořízení změny územního plánu na základě vlastního podnětu. Změna Z18 zahrnuje celkem 28 městských podnětů týkajících se různých lokalit po celém území města Liberec. Jedná se zejména o prověření prostorových regulativů u stávajících pozemků určených pro veřejnou infrastrukturu – základní a mateřské školy, sportoviště či veřejná prostranství. Cílem je vytvořit podmínky pro realizaci konkrétních projektů města, a to na základě podrobnějších rozborů a aktuálních potřeb.

Z19 „GFXŠ“

vydána usnesením ZM č. 203/2024 ze dne 5. 9. 2024

Statutární město Liberec obdrželo žádost o změnu územního plánu, která se týkala vymezené plochy v katastrálním území Růžodol I (konkrétně 2.OV.3.30.30.o). V tomto území je již realizován záměr přístavby učeben Gymnázia F. X. Šaldy. Změna územního plánu umožní navýšení stávající výškové hladiny zástavby o jedno nadzemní podlaží. Úpravou plochy tak město reagovalo na rostoucí kapacitní potřeby školy a podpořilo rozvoj kvalitního vzdělávacího zázemí.

Z20 „ALZHEIMER CENTRUM MACHNÍN“

vydána usnesením ZM č. 322/2025 ze dne 11. 12. 2025

Změna Z20 obsahuje dva podněty města týkající se lokality v Machníně. První z nich (Z20_A) prověřuje možnost změny prostorových regulativů bývalého očního centra – nově na plochu 15.OV.4.10.70.o. Cílem je vytvořit podmínky pro výstavbu zařízení sociální péče, konkrétně domova pro seniory nebo Alzheimer centra. Druhý podnět (Z20_B) se zaměřil na vymezení nové plochy

veřejných prostranství (PU) v bezprostřední blízkosti s cílem umožnit vybudování autobusové točky pro městskou hromadnou dopravu. Tato úprava nahradí původní plochu zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP).

Z21 „VRATISLAVICE U SILA“

vydána usnesením ZM č. 308/2025 ze dne 27. 11. 2025

Městský obvod Vratislavice nad Nisou nechal prověřit možnosti rozšíření parkovacích kapacit v ulici U Sila. Na základě projektového posouzení byla zahrnuta také část pozemku parc. č. 2209/67 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, kde má městský obvod zájem o zpevnění části plochy pro výstavbu parkovacích stání. V rámci prověřování byla vypočtena změna hodnoty koeficientu zeleně, která by nově odpovídala hodnotě 40 % místo stávajících 50 %.

Z22 „PAPÍRÁK 2030“

Zastupitelstvo města Liberec schválilo dne 5. září 2024 usnesením č. 201/2024 návrh územní studie „Papírák“. Tato studie podrobně řešila rozvoj lokality Papírového náměstí a definovala urbanistickou koncepci s důrazem na využití území, dopravní obslužnost i veřejná prostranství. Aby mohly být principy územní studie postupně realizovány, bylo nezbytné přistoupit ke změně územního plánu. Tato změna bude navazovat na výstupy územní studie a vytvoří podmínky pro plánovaný rozvoj území.

Z23 „LIDL“

Návrh na pořízení změny Z23 územního plánu se týkal převodu funkčního využití pozemků v katastru Rochlice u Liberce z plochy výroby lehké (VL) na plochu občanského vybavení komerčního charakteru (OK). Konkrétně šlo o pozemky parc. č. 449/18, 449/19, 450/1, 450/3, 450/4, 450/5, 450/12 a 450/13. Důvodem změny územního plánu byla snaha umožnit výstavbu maloobchodní prodejny, což regulativy plochy VL neumožňují. Podnět pro pořízení této změny prozatím nebyla schválen v Zastupitelstvu města Liberec.

Z24 „SLOUČENÉ ŽÁDOSTI“

Jedná se celkem o 3 návrhy zadání změny územního plánu, které jsou z hlediska hospodárnosti sloučeny do návrhu zadání změny Z24 územního plánu Liberec. Jedná se o podněty ze stran vlastníků nemovitostí, které spolu funkčně ani prostorově nesouvisí. U všech žádostí se jedná o úpravu prostorových regulativů, které ovlivňují jejich nemovitosti.

Z25 „NAD BERLÍNEM“

Změna územního plánu Z25 naváže na územní studii zpracovávanou pro lokalitu „Nad Berlínem“. Studie řeší možnosti budoucího využití území, zejména v souvislosti s jeho zástavbou, dopravní dostupností a uspořádáním veřejných prostranství. Změna územního plánu bude mít za cíl převzít výsledky této studie a promítnout je do územního plánu. Podnět pro pořízení této změny prozatím nebyl schválen v Zastupitelstvu města Liberec.

Z26 „ZOU - ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ“

Změna Z26 vychází z této Zprávy o uplatňování územního plánu

a zahrnuje jak podněty veřejnosti, tak další podněty, které ze zprávy vzešly. Jedná se o rozsáhlejší soubor návrhů na úpravu územního plánu, zaměřených především na aktualizaci zastavitelných ploch, úpravy funkčního využití a sladění s aktuálními potřebami města.

Z26 „ZOU - ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ“

Změna Z26 vychází z této Zprávy o uplatňování územního plánu a zahrnuje jak podněty veřejnosti, tak další podněty, které ze zprávy vzešly. Jedná se o rozsáhlejší soubor návrhů na úpravu územního plánu, zaměřených především na aktualizaci zastavitelných ploch, úpravy funkčního využití a sladění s aktuálními potřebami města. V budoucnu se počítá s možností rozdělení změny Z26 na více dílčích změn, aby bylo možné je efektivněji řešit. Podnět na pořízení této změny prozatím nebyla projednán v Zastupitelstvu města Liberec

Z27 „MAGNA“

Zastupitelstvo města Liberec obdrželo podnět na pořízení změny územního plánu Liberec, který se týká úpravy areálu společnosti Magna Exteriors (Bohemia) s.r.o. Podnět zahrnuje území, které v platném územním plánu tvoří regulační blok označený jako 14.VL.4.60.20.h. Tento blok je součástí stabilizovaných ploch s funkčním využitím pro výrobu lehkého průmyslu (VL) a kromě samotného areálu Magna do něj zasahuje také plocha bývalé betonárky ve vlastnictví společnosti Four B s.r.o., včetně navazujících pozemků dalších vlastníků. Obsahem navržené změny je zejména sloučení této stabilizované plochy s přilehlou zastavitelnou plochou Z.7.87.VL.5.60.20.h, která se v současnosti nachází uvnitř areálu Magna a slouží převážně jako parkoviště a nezastavěné prostranství. Cílem této části změny je umožnit funkční propojení těchto dvou částí území a vytvořit souvislejší provozní celek. Současně je navrženo oddělit severovýchodní část původního regulačního bloku 14.VL.4.60.20.h – tedy konkrétně území bývalé betonárky a přilehlých pozemků – a vymezit zde nový samostatný regulační blok rovněž v rámci stabilizovaných ploch výroby lehké. Tím bude umožněna případná samostatná úprava nebo rozvoj tohoto území v návaznosti na vlastnické vztahy a specifické podmínky využití. Navržená změna tak reflektuje aktuální prostorové a provozní potřeby v lokalitě a zároveň přispívá k logickému členění a efektivnějšímu využití výrobních ploch v rámci této části města.

Z28 „TT ROCHLICE“

Zastupitelstvo města Liberec schválilo dne 12. prosince 2024 usnesením č. 297/2024 pokračování příprav nové tramvajové trati Rybníček – Rochlice. Trasa byla aktualizována na základě návrhu Ing. arch. Brejšky a její úprava byla ověřena ve studii, která následně vyvolala potřebu pořízení změny územního plánu. Změna Z28 má zajistit soulad připravované trati s územně plánovací dokumentací a vytvořit prostor pro další fázi přípravy této klíčové dopravní stavby.

Z29 „INTEX“

Pořízení změny Z29 vychází z připravované územní studie řešící lokalitu bývalého areálu Intexu ve Vratislavicích nad Nisou. V rámci studie byly podrobně prověřeny možnosti funkčního využití území,

rozdělení na jednotlivé zóny a úpravy stavebních regulativů, zejména koeficientů zeleně, zastavění a výškové hladiny. Cílem změny bude efektivnější a vyváženější využití této části města v návaznosti na její rozvojový potenciál i potřebu zlepšení kvality veřejného prostoru. Podnět na pořízení této změny prozatím nebyl projednán v Zastupitelstvu města Liberec.

Z30 „RYCHLÉ VLAKOVÉ SPOJENÍ“

Změna územního plánu Z30 je vyvolána aktualizací nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Libereckého kraje. V této dokumentaci byl nově vymezen koridor pro železniční trať (Rychlé spojení Praha – Liberec), a to v odlišné stopě oproti dosavadnímu řešení. Aby bylo možné trasu tohoto železničního spojení zohlednit v místním plánování a připravovat její realizaci v souladu s územním plánem města Liberec, je nezbytné provést odpovídající změnu územního plánu. Změna současně prověří možnost umístění cyklostezky do původně vymezené trasy železnice. Cílem této změny je zpřesnit koridor pro budoucí trať a uvést do souladu územní plán s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Z31 PODLAŽNOST

Účelem navrhované změny územního plánu je zpřesnění výkladu počtu standardních nadzemních podlaží v textové části ÚP Liberec. Tato úprava nebude mít vliv na maximálně přípustné výšky staveb v metrech stanovené územním plánem. Účelem je v lokalitách prověřených podrobněji územní studií umožnit v rámci stanovené maximální výškové hladiny zástavby v metrech efektivní využití přípustné výškové hladiny. Intenzivnější využití v rámci stanovených parametrů umožní lépe využít stávající plochy pro výstavbu. Změna nenavrhuje navýšení přípustné výšky staveb.

Z32 „AREÁL OSTAŠOVSKÁ“

Navrhovatel požaduje změnu prostorových regulací v regulačním bloku 221 SU.3.40.20.z, který je vymezen ulicemi Ostašovská, Žitavská, Hokešova a Železniční. Tuto změnu požaduje z důvodu realizace přestavby současného areálu služeb a skladování na polyfunkční obytný soubor. Předprojektová dokumentace záměru prošla schválením Radou architektů, konané dne 11. 10. 2024. Změnou územního plánu je navrhováno zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn o 10 %, naopak snížení koeficientu zeleně Kz není předmětem této změny.

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pro nabytí účinnosti schválených změn územního plánu je nezbytné jejich začlenění do tzv. *úplného znění*. Úplné znění představuje konsolidovaný dokument, který reflektuje veškeré dosud schválené změny a nahrazuje původní text a výkresy územního plánu. Slouží jako závazná a přehledná verze platného územně plánovacího dokumentu.

Vzhledem k tomu, že změny územního plánu jsou pořizovány paralelně a často prostřednictvím více projektantů, zajišťuje zpracování úplného znění přímo pořizovatel. Tento postup se osvědčuje zejména s ohledem na variabilní délku pořizování jednotlivých změn územního plánu. Není totiž možné předem určit, která změna bude schválena dříve a v jakém časovém sledu budou následovat další, což by koordinaci zpracování úplných znění projektanty komplikovalo.

Z důvodu rostoucí frekvence pořizování změn bylo dosud vydáno pět samostatných úplných znění územního plánu.

1. ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP LIBEREC

oznámeno veřejnou vyhláškou dne 7. 6. 2023

Do 1. úplného znění byly zapracovány změny Z1_B a Z1_C.

2. ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP LIBEREC

oznámeno veřejnou vyhláškou dne 26. 4. 2024

Do 2. úplného znění byly zapracovány změny Z1_A a Z1_G, Z1_H a Z5.

3. ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP LIBEREC

oznámeno veřejnou vyhláškou dne 20. 9. 2024

Do 3. úplného znění byla zapracována změna Z19.

4. ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP LIBEREC

oznámeno veřejnou vyhláškou dne 3. 12. 2024

Do 4. úplného znění byly zapracovány změny Z1_F a Z6.

5. ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP LIBEREC

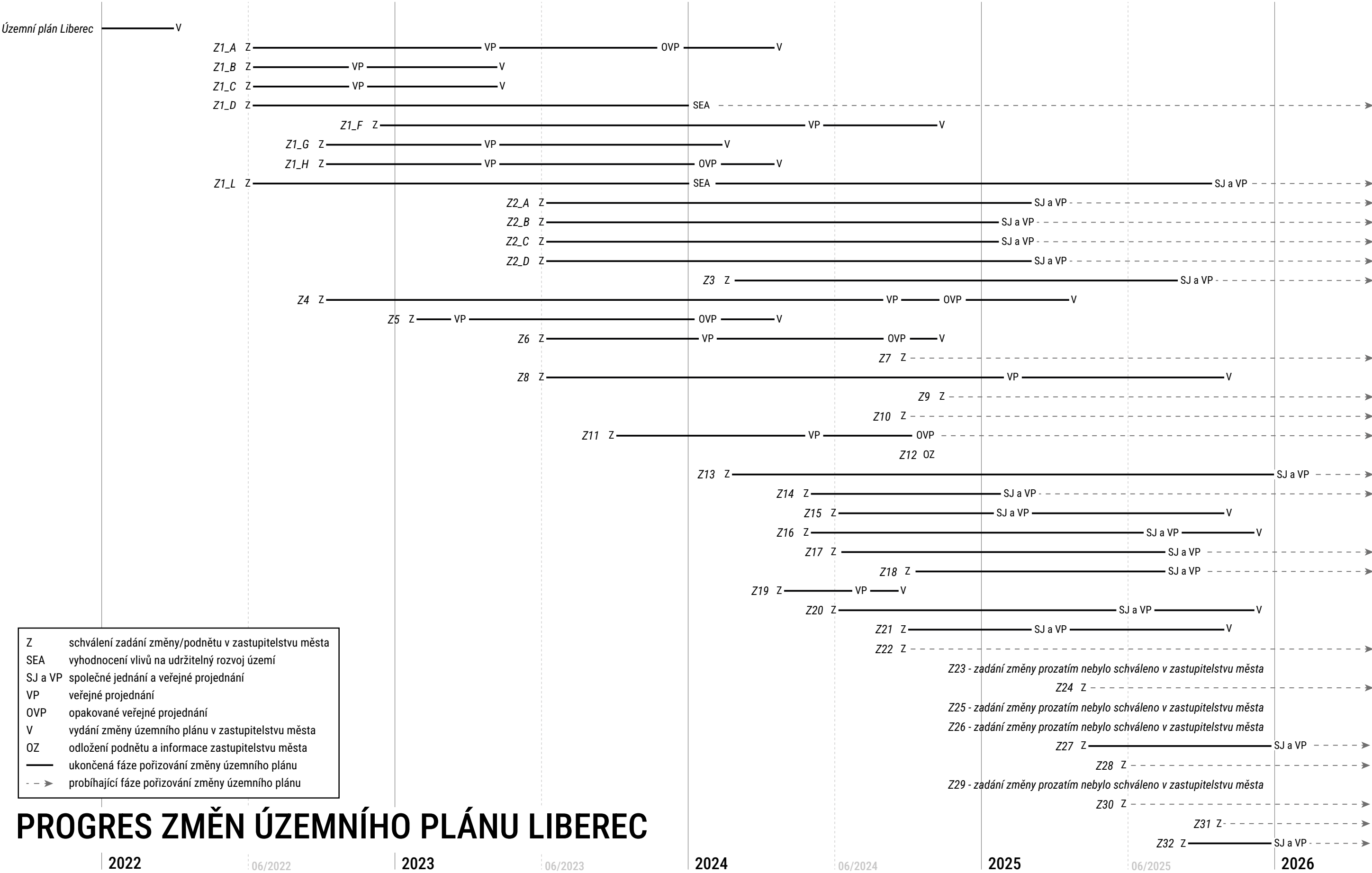
oznámeno veřejnou vyhláškou dne 25. 4. 2025

Do 5. úplného znění byla zapracována změna Z4.

6. ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP LIBEREC

oznámeno veřejnou vyhláškou dne 12. 12. 2025

Do 6. úplného znění byly zapracovány změny Z8, Z15, Z16, Z20 a Z21.



PROCES POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

„Vždyť jde jen o jednu drobnou úpravu.“ „Zastupitelstvo už přece schválilo zadání.“ „Nemělo by to stát tolik peněz.“ „Nestačí jen přepsat číslo?“ Takové a podobné otázky se opakují prakticky pokaždé, když se začne s žadatelem diskutovat o změně územního plánu.

Na předchozích stránkách již bylo zmíněno, že se jedná o proces složitý, časově náročný a často i obtížně předvídatelný. Hlavním důvodem je skutečnost, že změna územního plánu podléhá pevně danému postupu podle zákona, který je ve svém charakteru formální, podrobný a mnohdy rigidní. Tento proces je navržen tak, aby chránil veřejné zájmy, umožnil účast dotčených orgánů i veřejnosti a zajistil transparentnost celého rozhodování.

Cílem následujícího přehledu je představit jednotlivé kroky, kterými musí každá změna územního plánu projít – od prvního podnětu až po její nabytí účinnosti. Nesnažíme se zde o právně vyčerpávající výklad nebo doslovné citace zákona. Spíše nabízíme srozumitelné shrnutí, které má přiblížit celý proces běžnému čtenáři a zároveň zachovat všechny podstatné fáze a pojmy.

V praxi jde o 24 kroků, které musí pořizovatel projít při každé změně – bez ohledu na to, zda se jedná o koncepční zásah do celého územního plánu nebo pouze o drobnou úpravu jednoho regulativu. Velikost změny nehraje v délce a složitosti postupu zásadní roli – proces je zákonem nastaven jednotně. Tento přehled by měl napomoci lepšímu pochopení, proč změny nelze provádět okamžitě, proč vyžadují odborné podklady, veřejné projednání a proč stojí takové finanční náklady.

1. PRVOTNÍ INICIATIVA ŽADATELE – NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY

Proces začíná tím, že fyzická či právnická osoba, která má zájem o změnu územního plánu (například změnu funkčního využití pozemku), vypracuje návrh zadání změny územního plánu. Tento dokument stručně obsahuje vymezení řešeného území (územní rozsah), popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace (cíl změny např. přeměna zelené plochy na plochu pro bydlení), popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace (základní odůvodnění a očekávané přínosy).

2. PŘEDBĚŽNÉ POSOUZENÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH ASPEKTŮ (SEA A NATURA 2000)

Tento návrh zadání žadatel zasílá orgánu ochrany přírody a příslušnému úřadu. Ty vydají dvě stanoviska. SEA stanovisko (Strategické posuzování vlivů na životní prostředí) určuje, zda změna může mít významný vliv na životní prostředí a zda bude nutné její podrobnější posouzení. NATURA 2000 stanovisko posuzuje možné dopady změny na chráněná území evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

3. PODÁNÍ OFICIÁLNÍ ŽÁDOSTI (PODŇETU)

Jakmile žadatel obdrží obě stanoviska, sestaví tzv. podnět na pořízení změny územního plánu, který obsahuje identifikační údaje, název územně plánovací dokumentace, kterou navrhuje změnit, předmět změny a důvody pro její pořízení, návrh úhrady nákladů, návrh zadání změny, SEA a NATURA stanoviska.

Tento podnět doručuje na Magistrát města Liberec, odboru územního plánování, který vykonává funkci pořizovatele.

4. KONTROLA PODŇETU POŘIZOVATELEM

Pořizovatel posuzuje, zda je podnět formálně i obsahově úplný. Pokud některé části chybí (např. nedostatečně popsany záměr nebo

chybějící příloha), vyzve žadatele k doplnění.

5. KONZULTACE S URČENÝM ZASTUPITELEM

Pořizovatel dále konzultuje podnět s tzv. určeným zastupitelem – členem zastupitelstva, který má pravomoc spolupracovat s pořizovatelem během pořizovacího procesu. Ten pomáhá zajistit, že podnět je v souladu s politickými prioritami města.

6. SLUČOVÁNÍ PODŇETŮ

Vzhledem k množství podnětů a potřebě efektivity a snížení nákladů bývají tematicky či územně blízké podněty sloučeny do jedné změny územního plánu. Takové spojení ale znamená, že původní návrhy zadání i stanoviska SEA/NATURA jsou bezpředmětná, a že je nutné posoudit nově vzniklý souhrn podnětů jako celek a znovu zažádat o stanoviska SEA/NATURA ke zpracovanému sloučenému návrhu zadání.

7. SCHVÁLENÍ NÁVRHU ZADÁNÍ ZASTUPITELSTVEM

Pořizovatel předkládá zadání změny obsahující stanoviska SEA/NATURA ke schválení. Tento dokument prochází:

- místními komisemi,
- Radou města Liberec,
- Výborem pro plánování území a dopravu,
- a nakonec jej **schvaluje** Zastupitelstvo města Liberec.

8. VÝBĚR A ČINNOST PROJEKTANTA

Po schválení zadání je **vybrán projektant**, který zpracuje samotný návrh změny územního plánu. Výběr obvykle probíhá formou výběrového řízení (veřejná zakázka). Po podpisu smlouvy dostává projektant veškeré dostupné podklady.

9. ÚHRADA NÁKLADŮ ŽADATELEM

Pokud zastupitelstvo stanoví, že žadatel má hradit náklady na

projekční práce změny územního plánu:

- Rada města stanoví výši úhrad,
- odbor územního plánování připraví návrh smlouvy s žadatelem,
- po jejím podpisu vystaví fakturu k úhradě nákladů.

10. ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY

Projektant zpracuje návrh změny dle schváleného zadání. V případě, že SEA stanovisko vyžaduje posouzení, je součástí dokumentace i vyhodnocení vlivů navrhované změny na udržitelný rozvoj území.

11. OZNÁMENÍ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

Jakmile je návrh změny územního plánu dokončen a pořizovatel jej odsouhlasí (tj. považuje ho za připravený k projednání), stanoví:

- místo a čas konání **společného jednání**, které slouží k projednání návrhu se všemi dotčenými orgány státní správy,
- místo a čas konání **veřejného projednání**, kde se návrh představuje laické i odborné veřejnosti, oprávněným investorům a zástupcům samosprávy.

Termíny jsou oznamovány rozdílným způsobem:

- dotčeným orgánům přímo (individuálním oznámením),
- oprávněným investorům, kteří jsou vedení v seznamu oprávněných investorů, rovněž přímo,
- široké veřejnosti prostřednictvím veřejné vyhlášky.

12. UPLATNĚNÍ STANOVISEK A PŘIPOMÍNEK

Po skončení jednání ve lhůtě 15 dnů:

- dotčené orgány uplatňují k návrhu změny svá stanoviska,
- krajský úřad může podat připomínky z hlediska souladu se širší koncepcí rozvoje kraje,
- veřejnost (fyzické i právnické osoby) může uplatnit tzv. připomínky

13. VYHODNOCENÍ STANOVISEK – DOHODA NEBO ROZPOR

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provádí vyhodnocení všech stanovisek. Pokud některý dotčený orgán uplatnil nesouhlasné stanovisko, pořizovatel:

- zkoumá, zda je možné požadavku vyhovět bez porušení jiných veřejných zájmů,
- pokud ne, může vyvolat tzv. dohodovací řízení s cílem dosáhnout kompromisu,
- pokud kompromis není možný, může pořizovatel rozporovat stanovisko u příslušného ministerstva.

Tento postup slouží k řešení střetů mezi veřejnými zájmy.

14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VEŘEJNOSTI

Pořizovatel a určený zastupitel posuzují také uplatněné připomínky:

- Přihlížejí k nim zejména z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování.

- Připomínky, které odporují nadřazené územně plánovací dokumentaci nebo právním předpisům, nelze akceptovat.

15. PŘEDÁNÍ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK DOTČENÝM ORGÁNŮM

Výsledné vyhodnocení připomínek je předáno dotčeným orgánům. Ty mají právo k vyhodnocení uplatnit vlastní stanovisko, ve kterém vyjadřují, zda vyhodnocení připomínek není v rozporu s veřejným zájmem, nad nímž na základě speciálního zákona, dohlížejí.

16. POSOUZENÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ (SEA) – STANOVISKO K NÁVRHU KONCEPCE

Pokud byla dokumentace podrobena strategickému posuzování vlivů na životní prostředí (SEA):

- pořizovatel zasílá jak vyhodnocení připomínek, tak návrh dokumentace s posouzením,
- příslušný úřad vydá závěrečné stanovisko k návrhu koncepce, které určí, zda je návrh akceptovatelný z hlediska vlivu na životní prostředí.

17. KOORDINAČNÍ STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU

Návrh vyhodnocení stanovisek a připomínek je předložen krajskému úřadu, který posuzuje:

- soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- a koordinaci územních vztahů přesahující hranice obce.

18. PŘÍPRAVA POKYNŮ K ÚPRAVÁM DOKUMENTACE

Na základě všech vypořádaných stanovisek a připomínek připravuje pořizovatel (ve spolupráci s určeným zastupitelem) sadu konkrétních pokynů pro projektanta, který provede úpravu návrhu změny. Tyto pokyny mohou být technického, grafického i věcného charakteru.

19. POSOUZENÍ ROZSAHU ÚPRAV – PODSTATNÁ VS. NEPODSTATNÁ ZMĚNA

Pokud provedené úpravy dokumentace výrazně mění charakter návrhu (např. mění funkční využití, dopravní koncepci apod.), jedná se o tzv. podstatnou úpravu. V takovém případě:

- je nutné s upravenou dokumentací znovu požádat o stanoviska SEA/NATURA (viz původní bod 8).

20. OPAKOVÁNÍ PROJEDNÁNÍ U PODSTATNÉ ÚPRAVY

V případě podstatné úpravy se návrh dokumentace znovu projednává – tedy znovu probíhá společné jednání, veřejné projednání, uplatňování stanovisek, připomínek a jejich vyhodnocení (stejně jako v bodech 12–20) a to pouze k měněným částem.

21. ZPRACOVÁNÍ ČISTOPISU

Pokud návrh dokumentace neprošel podstatnou úpravou, projektant dokumentaci na základě pokynů pouze finalizuje do tzv. čistopisu, tedy definitivní verze změny územního plánu, která je určena k vydání.

22. VYDÁNÍ ZMĚNY FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Změna územního plánu je vydávána jako opatření obecné povahy podle správního řádu. Pořizovatel připraví finální návrh tohoto opatření, který zahrnuje:

- čistopis změny územního plánu,
- návrh odůvodnění změny.

Tento návrh následně projde schvalovacím procesem:

- Rada města Liberec,
- Výbor pro plánování území a dopravu,
- a na závěr Zastupitelstvo města Liberec **schválí** vydání změny.

23. ZPRACOVÁNÍ ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořizovatel následně zajistí zpracování tzv. úplného znění územního

plánu, které slučuje:

- vydaný územní plán a
- všechny schválené a vydané změny.

Cílem je, aby bylo možné nahlížet do finálního územního plánu jako do jednoho uceleného dokumentu.

24. VYHLÁŠENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Konečným krokem je oznámení vydání změny a úplného znění územního plánu. Toto oznámení probíhá:

- prostřednictvím veřejné vyhlášky,

Doručením písemnosti veřejnou vyhláškou (tedy 15. dnem od vyvěšení) se stává změna územního plánu **účinnou** a stává se závazným podkladem pro rozhodování v území.

SOUDNÍ ŽALOBY PROTI ÚZEMNÍMU PLÁNU

Ve lhůtě jednoho roku od 12. března 2022, kdy nabylo účinnosti opatření obecné povahy, jímž byl vydán územní plán Liberec, tedy do 13. března 2023 (12. března 2023 připadlo na neděli a proto se lhůta o jeden den prodloužila) bylo podáno celkem sedm soudních návrhů na zrušení tohoto opatření obecné povahy - Územního plánu Liberec (dále jen „OOP“), případně jeho části. Tyto návrhy byly podány v souladu s § 101a a 101b zákona č. 150/2002 Sb., správního soudního řádu (dále jen „s. ř. s.“), které umožňují napadnout opatření obecné povahy pro rozpor s právními předpisy ve stanovené roční lhůtě.

64 A 1/2023 - 756

První soudní návrh na zrušení OOP se týkal pozemků parc. č. 2951/1 a 592/4 v k. ú. Vratislavice nad Nisou. Předmětem návrhu bylo zrušení OOP jako celku, nebo alternativně v textové a grafické části co do podmínky koeficientu zastavitelnosti 15 % a koeficientu zeleně 70 % v ploše Z6.69, nebo alternativně v textové a grafické části co do podmínky koeficientu zastavitelnosti 15 % a koeficientu zeleně 70 % v ploše Z6.69 ve vztahu k pozemkům parc. č. 2951/1 a 592/4. Návrh byl rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci č. j. 64 A 1/2023 – 756 ze dne 16. června 2023 **zamítnut**.

64 A 2/2023 - 209

V rámci druhé soudní žaloby bylo navrhováno zrušení části OOP vymezející stabilizovanou plochu zeleně sídelní 702 ZS na pozemcích parc. č. 490/31, 490/102 a 490/108 v k. ú. Doubí u Liberce. Návrh byl rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci č. j. 64 A 2/2023 - 209 ze dne 1. června 2023 **zamítnut**, jelikož soud neshledal důvody pro zrušení napadené části územního plánu. **Kasační stížnost** podaná žalující stranou proti rozsudku byla Nejvyšším správním soudem **odmítnuta** z důvodu její blanketní povahy a kvůli nesplnění výzvy k doplnění důvodů stížnosti.

64 A 3/2023 - 152

Ve třetím soudním návrhu bylo požadováno zrušení textové a grafické části OOP v rozsahu vymezení plochy veřejného prostranství

s převahou zpevněných ploch (PP) a veřejně prospěšné stavby VD-2.11.PP na pozemcích parc. č. 2200 a 2201 v k. ú. Ruprechtice. Návrh byl rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci č. j. 64 A 3/2023 - 152 ze dne 22. května 2023 **zamítnut**. Soud neshledal důvody pro zrušení napadené části územního plánu, neboť nebyly prokázány závažné procesní či hmotněprávní vady.

64 A 4/2023 - 601

Obsahem čtvrté žaloby byl návrh na zrušení OOP v rozsahu pozemků parc. č. 510/1 v k. ú. Doubí u Liberce, parc. č. 153 v k. ú. Horní Suchá u Liberce, parc. č. 62/19, 62/4, 62/8, 646/1, 750/1, 711/1, 705/2, 818/5, 818/8 v k. ú. Machnín, parc. č. 310/1 (podíl 1/2) v k. ú. Ostašov u Liberce, parc. č. 169/1, 180, 178/12, 178/1, 387/3 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky, parc. č. 1156/1, 1199/5, 1324/1, 1499, 1324/3, 1032/5 v k. ú. Starý Harcov, parc. č. 1526, 1621, 1137/1, 1264 (podíl 2/3), 1263, 2202/1, 2201, 1641 v k. ú. Vesec u Liberce, parc. č. 1079, 1637, 2227, 2789, 1103 (včetně stavby č. p. 849), 1104 (podíl 1/2), 1160/5, 1207/2, 1922/1, 1933/21, 2885/15, 2950/1, 2950/26, 2950/27, 2950/28, 2950/30, 2950/31, 2950/32, 2950/33, 2950/34, 685/1, 699/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou, parc. č. 216 v k. ú. Karlínky, parc. č. 1028/1 v k. ú. Krásná Studánka, parc. č. 3954/1, 3954/2, 3954/3, 3954/5, 3954/6, 3955, 3956/1, 3956/2, 3956/3, 6168/2 v k. ú. Liberec a parc. č. 467 v k. ú. Kateřinky u Liberce, případně alternativně zrušení OOP v celém rozsahu. Návrh byl Krajským soudem v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci rozsudkem č. j. 64 A 4/2023 - 601 ze dne 26. července

2023 **zamítnut**. Soud neshledal důvody pro zrušení napadené části územního plánu, neboť navrhovatelé neprokázali závažné procesní ani hmotněprávní vady. Navrhovatelé následně podali proti rozsudku **kasační stížnost**, kterou Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 23. srpna 2024, č. j. 5 As 211/2023 - 59 **zamítl** jako nedůvodnou.

64 A 5/2023 - 211

Pátý soudní návrh požadoval zrušení OOP v částech vymezujících plochy veřejného prostranství na pozemcích parc. č. 2632/2, 2632/3 a 2632/4 a plochu sídelní zeleně na pozemku parc. č. 1980/6, vše v k. ú. Vratislavice nad Nisou. Návrhu bylo rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci č. j. 64 A 5/2023 – 211 ze dne 3. května 2023 **částečně vyhověno**. Soud zrušil část územního plánu vymezující plochy veřejného prostranství na pozemcích parc. č. 2632/2, 2632/3 a 2632/4. Ve vztahu k pozemku parc. č. 1980/6 však soud návrh zamítl. Statutární město Liberec následně podalo proti rozsudku kasační stížnost. Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 17. prosince 2024, č. j. 9 As 119/2023 - 46, **kasační stížnost zamítl** jako nedůvodnou.

64 A 6/2023 - 442

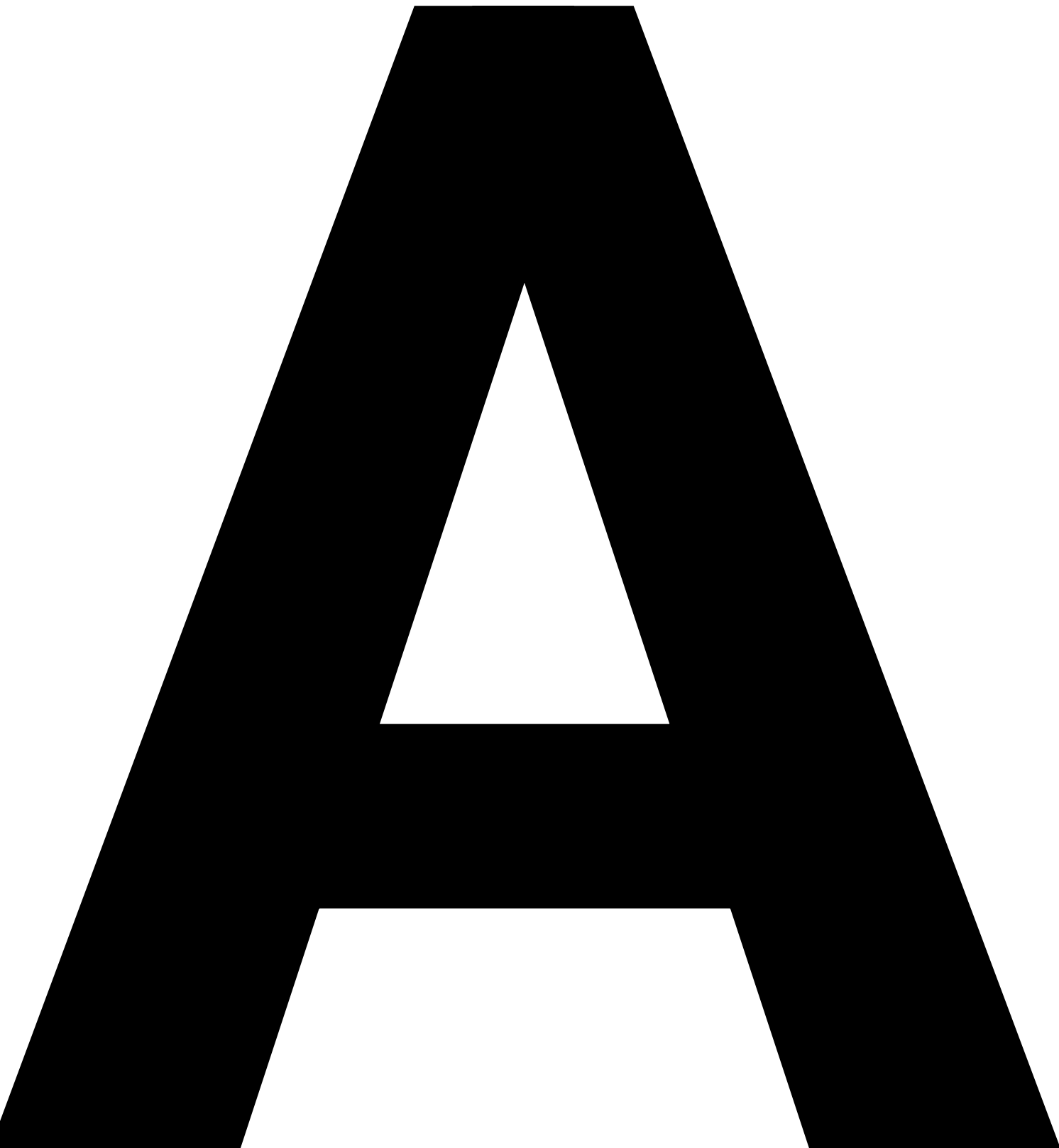
Šestý návrh na zrušení OOP se týkal části vymezující plochu zeleně sídelní ZS 545 na pozemcích parc. č. 369, 370, 371 a 372 v k. ú. Doubí u Liberce. Návrhu bylo rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci, č. j. 64 A 6/2023 – 442 ze dne 2. října 2023 **vyhověno**. Soud zrušil textovou i grafickou část územního plánu vymezující plochu zeleně sídelní ZS 545 na pozemcích parc. č. 369, 370, 371 a 372.

64 A 7/2023 - 115

Sedmý návrh na zrušení OOP se týkal částí územního plánu Liberec vymezujících plochy v územním sektoru Sever – Staré Pavlovice, konkrétně rozvojové plochy označené jako Z11.106.BO.3.25.50.z (soustředěné bydlení) na pozemku parc. č. 814/2, rozvojové plochy Z.11.110.BO.3.25.50.p (soustředěné bydlení) na pozemcích parc. č. 814/17, 814/23, 814/19 a 814/26, rozvojové plochy Z.11.111.BO.3.25.50.z (soustředěné bydlení) na pozemcích parc. č. 834/2, 834/4 a 827/1 a dále rozvojové plochy Z.11.108.SC.5.40.40.z (lokální centrum) na pozemku parc. č. 814/3, vše v k. ú. Staré Pavlovice. Navrhovatelé, kteří jsou vlastníky pozemků v bezprostřední blízkosti těchto pozemků, se domáhali zrušení těchto částí OOP. Návrh byl Krajským soudem v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci rozsudkem č. j. 64 A 7/2023 – 115 ze dne 31. července 2023 **zamítnut**. Soud neshledal důvody pro zrušení napadených částí územního plánu, neboť navrhovatelé neprokázali, že by změny funkčního využití sousedních pozemků nepřiměřeně zasahovaly do jejich právní sféry. Proti tomuto rozsudku podala žalující strana kasační stížnost, kterou Nejvyšší správní soud rozsudkem č. j. 5 As 200/2023 – 51 ze dne 8. listopadu 2024 zamítl. **Kasační stížnost byla shledána nedůvodnou**, neboť se neprokázalo, že by územní plán porušoval zákon nebo nepřiměřeně omezoval jejich práva.

64 A 8/2023 - 245

Po uplynutí lhůty jednoho roku od nabytí účinnosti OOP, tedy po 12. březnu 2023, byl podán jeden tzv. **incidenční návrh** na zrušení aplikovaného OOP dle § 101a odst. 1 věty druhé s. ř. s. Tento návrh se týkal textové i grafické části územního plánu Liberec v rozsahu, v němž byla na pozemku parc. č. 3063 v k. ú. Vratislavice nad Nisou vymezena plocha ZS – zeleň sídelní. Žalobce podal žádost o dodatečné povolení stavby na tomto pozemku, která byla zamítnuta z důvodu nesouladu stavebního záměru s novým územním plánem, konkrétně s přípustným využitím plochy ZS – zeleň sídelní a charakterem území. V odvolacím řízení Krajský úřad Libereckého kraje potvrdil nesouhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování a odvolání žalobce zamítl a potvrdil rozhodnutí správního orgánu I. stupně. Žalobce následně podal žalobu proti tomuto rozhodnutí a současně návrh na incidenční přezkum napadené části územního plánu u Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci. Návrh byl rozsudkem č. j. 64 A 8/2023 - 245 ze dne 22. listopadu 2023 **zamítnut**. Soud shledal, že orgány územního plánování interpretovaly obsah územního plánu správně a zákonným způsobem, a žalobce neprokázal procesní ani hmotněprávní vady při vydání územního plánu ani nepřezkoumatelnost napadené části. Žalobce následně podal proti rozsudku **kasační stížnost**. Nejvyšší správní soud rozsudkem č. j. 1 As 244/2023 – 55 ze dne 22. května 2024 kasační stížnost **zamítl** jako nedůvodnou.



VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBEREC

VYHODNOCENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Hodnocení územního plánu může probíhat z více úhlů pohledu. V zásadě se nabízejí dvě základní metodiky, které se v praxi uplatňují paralelně nebo v návaznosti. První z nich je přístup kvalitativní – ten se soustředí na samotné nastavení jednotlivých regulativů, jejich vnitřní logiku, soudržnost a především na jejich uplatnitelnost v rámci správních procesů, které provázejí povolení staveb. Otázkou zde je například to, zda jsou regulativy dostatečně jednoznačné, zda neumožňují výkladové rozpory a jak efektivně se daří podle nich rozhodovat o konkrétních záměrech.

Tato kapitola se nicméně zaměřuje na druhý, kvantitativní přístup. Jeho cílem je zaznamenat a analyzovat konkrétní vývoj na území města na základě dostupných dat. Sleduje se například rozsah realizované zástavby, změny ve využití jednotlivých typů ploch, počet a stav zpracovaných územních studií nebo postup výstavby veřejně prospěšných staveb. Jde tedy o přehled faktických proměn, které na území obce v daném období proběhly a které lze podložit měřitelnými ukazateli.

Základní prostorovou jednotkou, s níž územní plán pracuje, jsou tzv. *plochy s rozdílným způsobem využití*. Pomocí těchto ploch se vymezuje, jaké funkce mají jednotlivé části území plnit. Zahrnují například plochy obytné, smíšené, komerční, výrobní, zemědělské, lesní nebo plochy určené pro veřejnou vybavenost. Každá z těchto kategorií s sebou nese specifická pravidla pro využívání a rozvoj.

Územní plán rovněž určuje, pro které plochy je nutné před zahájením výstavby zpracovat *územní studii*. Tento územně plánovací podklad slouží jako podrobnější rozpracování konkrétního území a je neopominutelným podkladem pro povolovací procesy. Jejím úkolem je upřesnit prostorové uspořádání dané lokality, určit dopravní a technické napojení nebo podmínky pro etapizaci výstavby.

Samostatnou kategorií hodnocení jsou *veřejně prospěšné stavby* (VPS) a *veřejně prospěšná opatření* (VPO). Veřejně prospěšné stavby představují zejména dopravní a technickou infrastrukturu – například nové komunikace, vodovodní nebo kanalizační řady, případně další zařízení, která mají celospolečenský význam. Veřejně prospěšná opatření se pak týkají *územního systému ekologické stability* (ÚSES). Ten zahrnuje biokoridory, biocentra a interakční prvky, jejichž cílem je působit jako základní prvky ekologické sítě, posílit ekologickou

stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.

Další sledovanou kategorií jsou tzv. *územní rezervy*. Jedná se o plochy, které jsou v územním plánu vymezeny pro potenciální budoucí využití, avšak jejich využití je podmíněno dalšími rozhodnutími – například změnou územního plánu nebo schválením podrobnější dokumentace. Rezervy tak slouží jako pojistka pro budoucí rozvoj obce, přičemž jejich aktivace závisí na aktuální potřebě i kapacitách území.

Cílem této kapitoly je proto poskytnout ucelené kvantitativní zhodnocení vývoje území v kontextu platného územního plánu. Zhodnocení proběhne nad **5. úplným zněním územního plánu Liberec** kombinací statistických ukazatelů a slovního popisu jednotlivých aspektů – zastavěnost ploch, míra využití ploch podmíněných územních studií, postup výstavby veřejně prospěšných staveb, realizace opatření ekologické stability i rozsah zachovaných či využitých územních rezerv.

Současný územní plán je účinný necelé čtyři roky, což je ve světě územního plánování relativně krátké období. Vzhledem k délce plánovacích, povolovacích i realizačních procesů nelze v takto krátkém čase očekávat výrazné proměny v územní struktuře města nebo výraznější nárůst výstavby. Z tohoto důvodu je nutné k prezentovaným statistickým údajům přistupovat s určitou mírou zdrženlivosti. Jejich výpovědní hodnota se plně projeví až v delším časovém horizontu, kdy bude možné sledovat nejen jednotlivé realizace, ale i trendy, které se v území postupně začínou prosazovat.

ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC OBSAHUJE

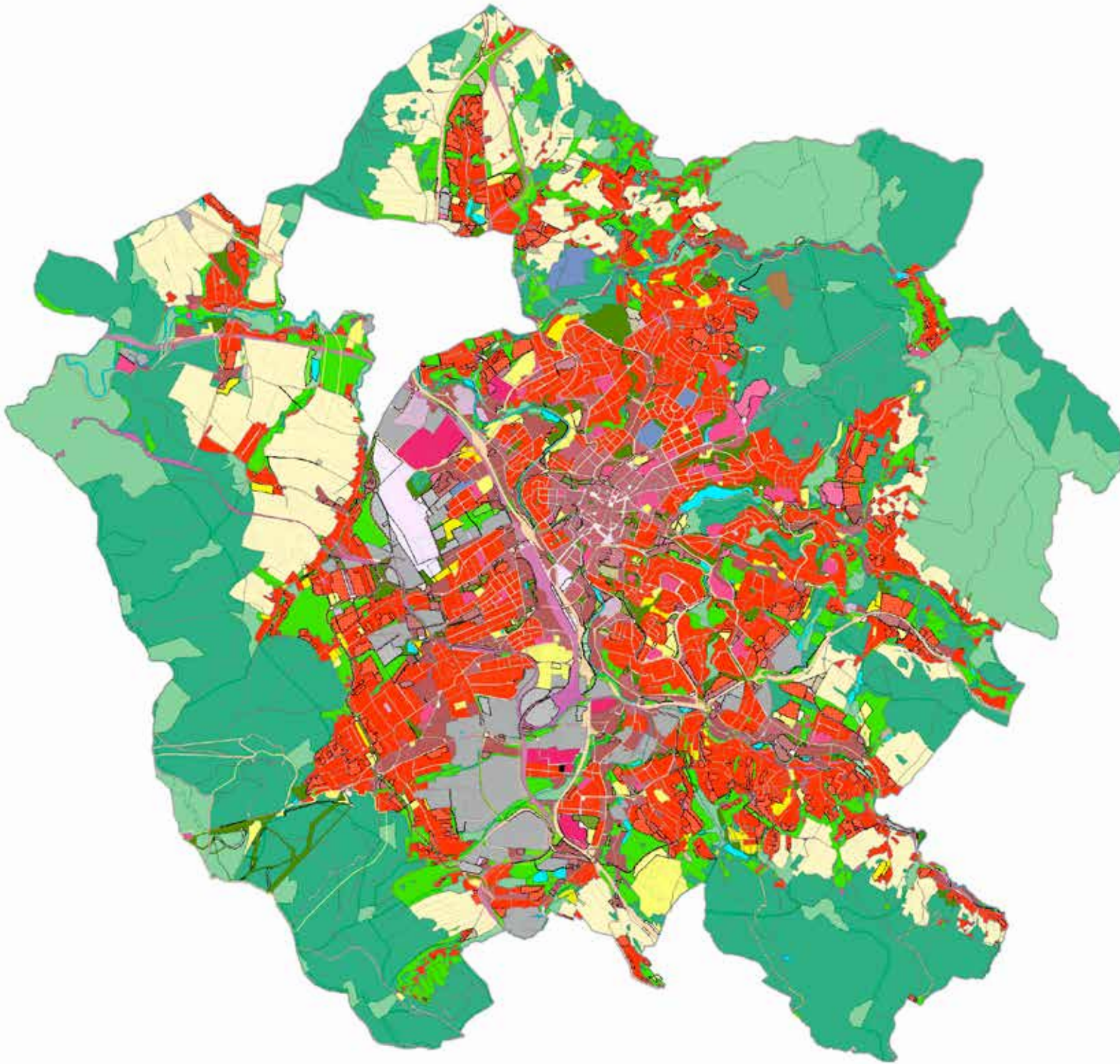
5858 PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, Z TOHO

857 PLOCH ZMĚN,

74 PŘEDEPSANÝCH ÚZEMNÍCH STUDIÍ,

370 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

12 ÚZEMNÍCH REZERV



HLAVNÍ VÝKRES ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBEREC



BYDLENÍ VŠEOBECNÉ | BU

Rozvoj městského prostoru se nejvýrazněji promítá do toho, kde a jak lidé bydlí. V Liberci je nejrozšířenějším typem zastavitelných ploch kategorie BU – bydlení všeobecné. S celkovým počtem 1739 ploch a souhrnnou výměrou přes 1856 hektarů představuje bydlení všeobecné nejen kvantitativně nejvýznamnější část zastavitelných ploch územního plánu, ale i politicko-urbanistické jádro celého strategického rozhodování o tom, kam a jak se bude Liberec vyvíjet.

Při pohledu na tato čísla je ale důležité mít na paměti jeden podstatný detail: celková výměra zahrnuje nejen samotné stavební parcely, ale i doprovodnou infrastrukturu – některé přístupové cesty, veřejná prostranství či zahrady. Skutečná plocha, kterou fyzicky zaujímají stavby, je tak ve výsledku znatelně menší.

Z urbanistického hlediska jsou plochy BU určeny primárně pro trvalé bydlení. Ovšem jejich využití není omezeno pouze na rodinné či bytové domy – územní plán v těchto plochách umožňuje i výstavbu specifických zařízení jako jsou domovy seniorů, ubytovny, rekreační objekty, drobné občanské vybavení nebo i stavby pro drobné podnikání. Pro tyto typy staveb je však třeba splnit určité podmínky.

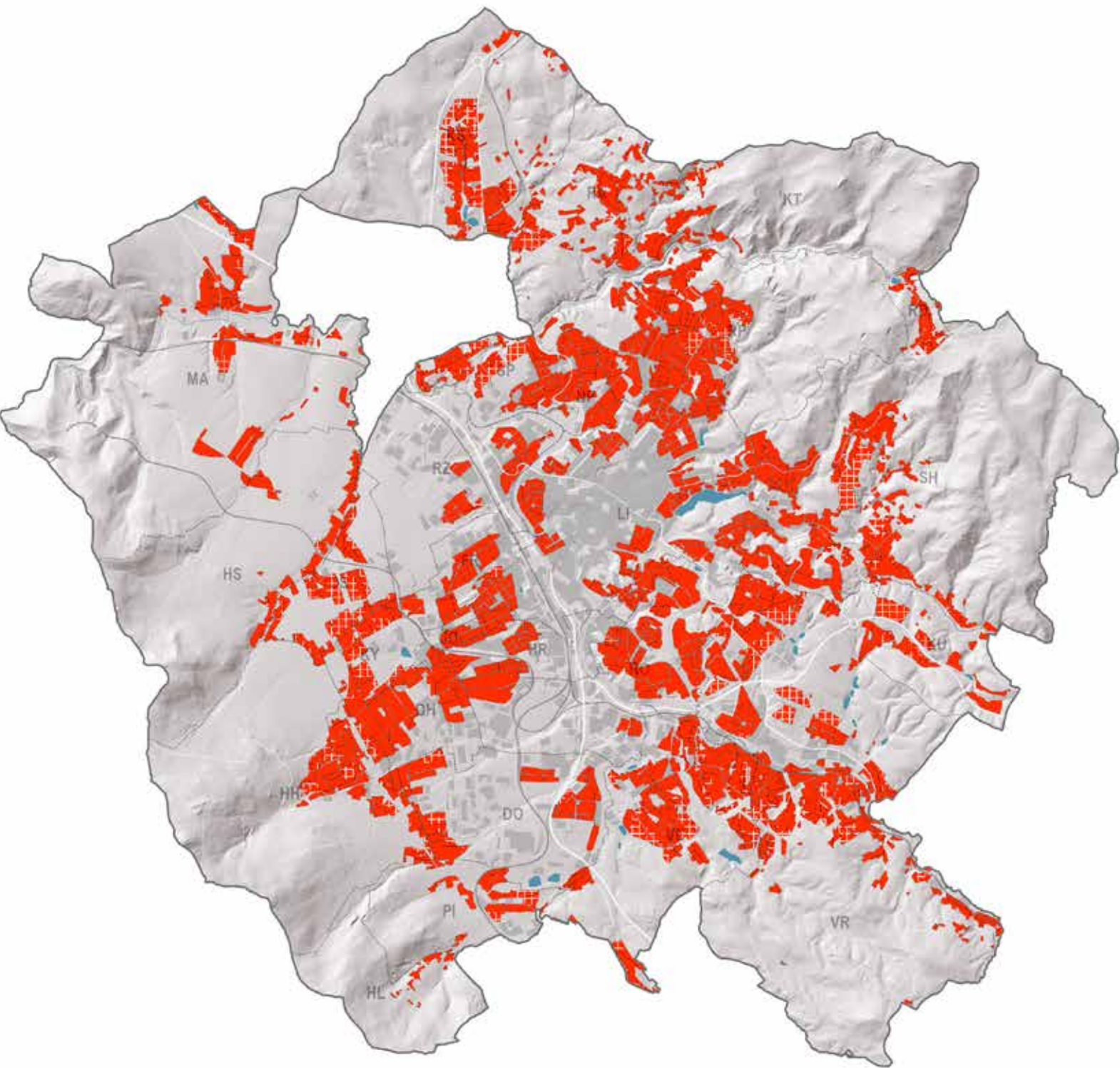
V rámci nově navržených ploch územního plánu se v Liberci vymezilo 318 nových zastavitelných a přestavbových ploch s celkovou rozlohou 272,5 hektaru. Co je příznačné – nejvýznamnější rozvojové oblasti nejsou situovány v centru města, ale spíše v jeho vnějším prstenci. Tento trend není náhodný. Vnitřní části města jsou již z velké části zastavěné a nové prostorové rezervy zde prakticky neexistují.

Mezi hlavní rozvojové lokality pro bydlení patří například Ostašov, lokalita Za Kauflandem ve Starých Pavlovicích, Krásná Studánka,

Radčice (U Lípy), Horská v Ruprechticích, Starý Harcov u ulice Na Skřivanech či území v Kunraticích v areálu v minulosti uvažovaného diagnosticko-terapeutického centra. Dále jsou to také plochy ve Vesci (ulice Ke Sportovnímu Areálu a Šumná) a Vratislavicích nad Nisou (okolí ulice Náhorní). Každá z těchto lokalit má svá specifika – od topografie po dopravní napojení – které zásadně ovlivní, jaká zástavba zde bude v budoucnu možná a udržitelná.

Územní plán každé zastavitelné ploše určuje tzv. prostorové regulativy – tedy pravidla, která stanovují maximální výšku zástavby, koeficient zastavění nadzemními stavbami a koeficient zeleně. Tato pravidla zásadním způsobem předurčují, zda na ploše vzniknou bytové domy, řadové domy nebo klasické rodinné domy se zahradou. Pokud se jako kritérium vezme výšková hladina zástavby, pak lze obecně předpokládat, že plochy s maximální výškou dvou podlaží jsou určeny pro rodinné domy, zatímco třípatrové a vyšší objekty indikují prostor pro bytové domy.

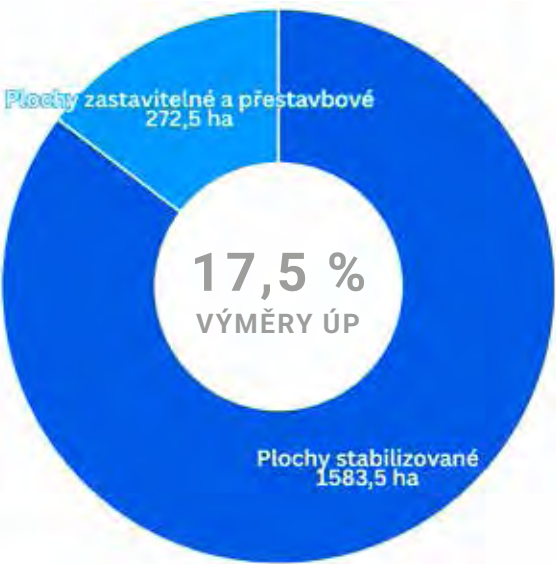
Z dostupných údajů vyplývá, že zastavitelných a přestavbových ploch bydlení všeobecného, kde se předpokládá bytová výstavba (tedy s výškovou hladinou 3 a vyšší) je územním plánem vymezeno 33, a to o celkové výměře 54,8 hektaru. To je přibližně jedna pětina z celkové rozlohy zastavitelných a přestavbových ploch BU. Jinými slovy – město sice rozšiřuje nabídku bydlení, ale výrazněji podporuje nízkopodlažní výstavbu rodinného typu, než kompaktní a výškově efektivní bytové domy, které by mohly řešit bytovou krizi v širším měřítku. Zároveň nelze opomenout dopady na dopravu, veřejnou infrastrukturu nebo krajinný ráz. Rozptýlená zástavba v okrajových částech města přináší vyšší nároky na dopravní obslužnost i veřejné služby.



bydlení všeobecné

-  plochy stabilizované
-  plochy zastavitelné, přestavbové

0 1 2 km
© ČÚZK



217,7 HA

ZASTAVITELNÝCH A PŘESTAVBOVÝCH
PLOCH PRO RODINNÉ DOMY V
PLOCHÁCH BU



54,8 HA

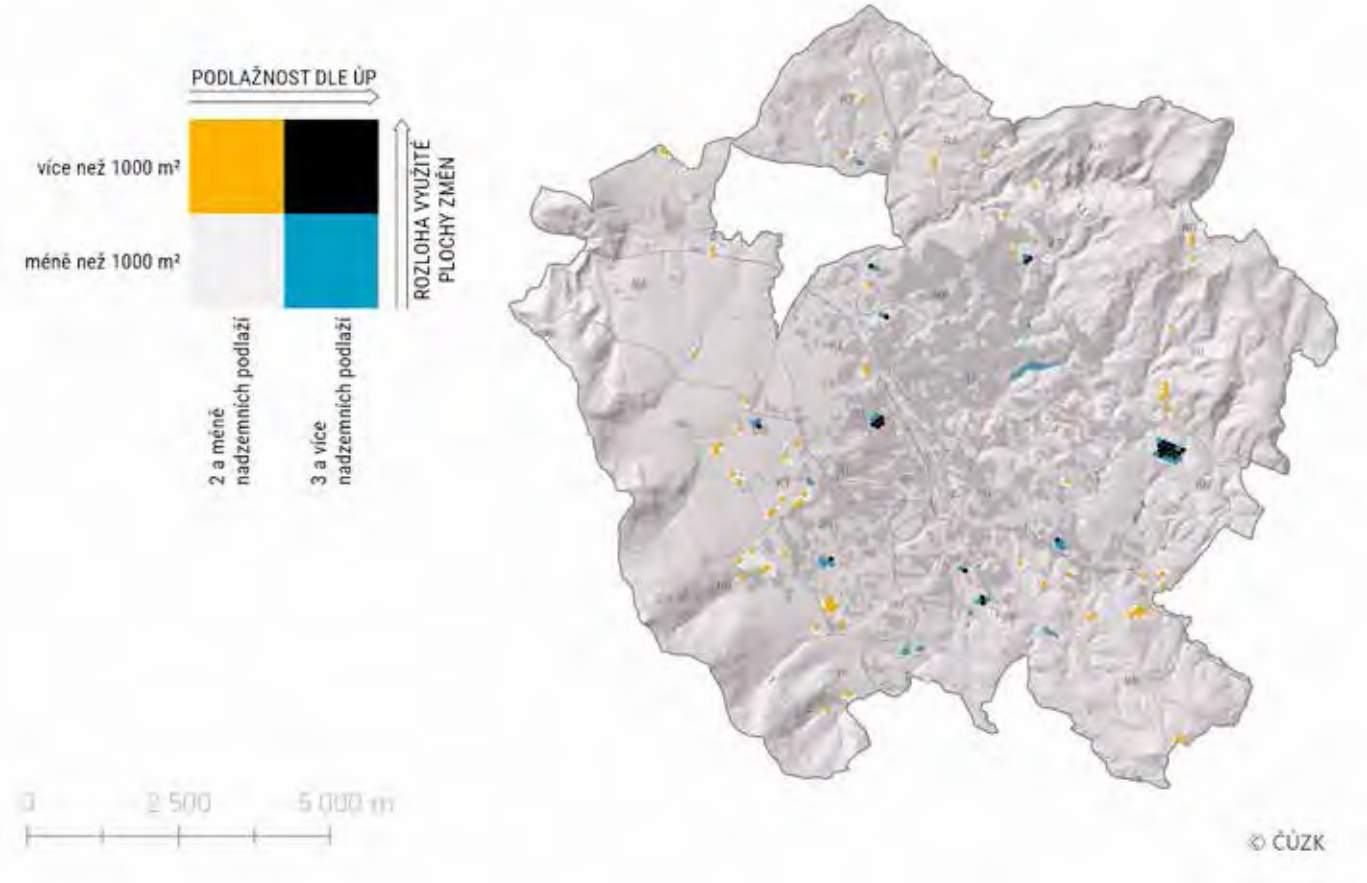
ZASTAVITELNÝCH A PŘESTAVBOVÝCH
PLOCH PRO BYTOVÉ DOMY V
PLOCHÁCH BU

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH BU											
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY									
PLOCHY ZASTAVITELNÉ											
Z.2.10	3 401,9 m²	0 %	Z.3.45	2 027,4 m²	0 %	Z.5.29	4 355,6 m²	100 %	Z.6.69	15 810,6 m²	0 %
Z.2.12	7 084,7 m²	0 %	Z.3.46	59 461,2 m²	100 %	Z.5.33	5 573,2 m²	70,9 %	Z.6.71	3 205,2 m²	0 %
Z.2.13	14 695,6 m²	0 %	Z.3.50	20 209,1 m²	100 %	Z.5.34	29 131,6 m²	0 %	Z.6.73	9 264,4 m²	0 %
Z.2.14	4 361,5 m²	0 %	Z.3.54	6 259,9 m²	0 %	Z.5.39	15 119,9 m²	0 %	Z.6.74	7 950,5 m²	33,6 %
Z.2.15	3 317,8 m²	0 %	Z.3.56	4 347,2 m²	0 %	Z.5.40	11 130,8 m²	0 %	Z.6.94	18 318,8 m²	0 %
Z.2.16	25 512,1 m²	0 %	Z.3.57	12 508,7 m²	0 %	Z.5.45	1 949,1 m²	0 %	Z.6.95	18 977,7 m²	0 %
Z.2.18	4 306,0 m²	32,4 %	Z.3.58	3 213,2 m²	0 %	Z.5.47	15 262,2 m²	6,3 %	Z.6.105	5 160,0 m²	48,8 %
Z.2.19	12 041,2 m²	0 %	Z.3.62	5 952,2 m²	0 %	Z.5.49	6 666,8 m²	0 %	Z.6.107	1 165,3 m²	0 %
Z.2.21	18 798,1 m²	0 %	Z.3.63	4 637,0 m²	0 %	Z.5.50	6 044,1 m²	62,7 %	Z.6.111	12 308,1 m²	0 %
Z.2.23	12 405,6 m²	0 %	Z.3.67	14 509,5 m²	0 %	Z.5.51	6 443,7 m²	0 %	Z.6.112	1 570,6 m²	0 %
Z.2.24	4 079,2 m²	100 %	Z.3.70	870,1 m²	0 %	Z.5.56	9 222,6 m²	19,3 %	Z.6.113	3 503,0 m²	100 %
Z.2.25	9 712,8 m²	60,5 %	Z.3.72	6 300,1 m²	0 %	Z.5.58	2 503,0 m²	0 %	Z.6.115	1 278,0 m²	100 %
Z.2.27	11 893,0 m²	0 %	Z.3.81	4 514,9 m²	0 %	Z.5.59	23 088,5 m²	32,4 %	Z.6.122	6 179,9 m²	100 %
Z.2.41	5 899,8 m²	0 %	Z.3.84	2 709,6 m²	0 %	Z.5.60	10 152,8 m²	100 %	Z.6.124	17 214,3 m²	61,8 %
Z.2.46	2 582,5 m²	100 %	Z.3.87	2 449,8 m²	0 %	Z.5.62	2 148,6 m²	0 %	Z.6.127	14 862,1 m²	0 %
Z.2.47	974,2 m²	0 %	Z.3.90	3 987,1 m²	100 %	Z.5.63	3 004,7 m²	0 %	Z.6.133	5 063,6 m²	13,6 %
Z.2.48	1 800,3 m²	0 %	Z.3.91	2 367,4 m²	0 %	Z.5.64	2 754,8 m²	0 %	Z.6.141	1 913,5 m²	0 %
Z.2.49	2 868,0 m²	0 %	Z.3.92	4 406,1 m²	0 %	Z.5.67	12 489,6 m²	0 %	Z.6.143	5 879,9 m²	21,4 %
Z.2.50	8160,4 m²	31,1 %	Z.3.93	1 725,3 m²	0 %	Z.5.70	3 216,4 m²	0 %	Z.6.145	14 043,8 m²	21,4 %
Z.2.51	994,0 m²	0 %	Z.3.106	810,4 m²	0 %	Z.5.72	4 910,8 m²	0 %	Z.6.147	2 064,7 m²	0 %
Z.2.57	5 465,1 m²	0 %	Z.3.108	1 557,9 m²	0 %	Z.5.88	39 505,9 m²	0 %	Z.6.149	2 169,1 m²	74,7 %
Z.2.77	1 558,2 m²	0 %	Z.3.112	1 423,7 m²	0 %	Z.5.90	6 465,5 m²	46,0 %	Z.6.153	5 345,1 m²	0 %
Z.2.78	1 394,8 m²	0 %	Z.3.114	1 846,0 m²	0 %	Z.5.104	7 370,3 m²	0 %	Z.6.154	5 909,8 m²	24,2 %
Z.2.79	1 417,9 m²	0 %	Z.3.115	2 869,4 m²	0 %	Z.5.105	4 888,3 m²	63,7 %	Z.6.155	10 470,1 m²	0 %
Z.2.83	1881,0 m²	79,9 %	Z.3.116	1 770,6 m²	0 %	Z.5.107	4 794,2 m²	0 %	Z.6.159	3 031,3 m²	0 %
Z.2.85	1 999,3 m²	0 %	Z.3.117	2 598,7 m²	100 %	Z.5.108	3 793,1 m²	100 %	Z.6.162	3 349,2 m²	0 %
Z.2.86	1 489,2 m²	0 %	Z.3.118	1 972,4 m²	0 %	Z.5.113	1 081,2 m²	0 %	Z.6.163	3 639,7 m²	0 %
Z.2.90	1 222,4 m²	0 %	Z.4.10	5 715,3 m²	0 %	Z.5.121	4 507,9 m²	0 %	Z.6.182	9 739,5 m²	0 %
Z.2.91	1 366,8 m²	100 %	Z.4.11	7 552,6 m²	10,6 %	Z.5.124	1 199,9 m²	0 %	Z.6.193	902,6 m²	0 %
Z.2.98	584,1 m²	100 %	Z.4.14	2 991,6 m²	0 %	Z.5.136	27 761,8 m²	0 %	Z.6.199	1 147,0 m²	100 %
Z.3.02	2 083,8 m²	0 %	Z.4.15	34 935,4 m²	4,8 %	Z.6.08	7 712,3 m²	0 %	Z.6.204	37 916,8 m²	0 %
Z.3.04	46 067,9 m²	0 %	Z.4.19	5 535,3 m²	0 %	Z.6.22	1 873,8 m²	100 %	Z.6.205	3 364,1 m²	0 %
Z.3.06	1 240,0 m²	0 %	Z.4.20	4 562,3 m²	0 %	Z.6.25	12 820,1 m²	17,0 %	Z.6.206	1 692,4 m²	0 %
Z.3.07	23 079,7 m²	0 %	Z.4.22	4 398,2 m²	0 %	Z.6.32	2 599,2 m²	0 %	Z.6.207	1 777,0 m²	0 %
Z.3.08	17 717,9 m²	0 %	Z.4.23	32 956,1 m²	0 %	Z.6.37	2 231,4 m²	0 %	Z.7.16	20 310,0 m²	11,6 %
Z.3.09	2 828,2 m²	0 %	Z.4.26	5 018,2 m²	100 %	Z.6.41	26 952,7 m²	0 %	Z.7.21	24 155,6 m²	0 %
Z.3.12	9 755,6 m²	0 %	Z.4.54	4 436,4 m²	0 %	Z.6.42	19 715,4 m²	0 %	Z.7.22	3 004,9 m²	33,1 %
Z.3.15	44 642,3 m²	0 %	Z.4.57	15 162,9 m²	0 %	Z.6.44	9 345,7 m²	0 %	Z.7.23	4 207,2 m²	26,0 %
Z.3.38	22 849,8 m²	36,5 %	Z.4.63	4 348,4 m²	0 %	Z.6.50	3 685,6 m²	0 %	Z.7.24	2 438,9 m²	0 %
Z.3.39	5 281,0 m²	0 %	Z.4.64	4 125,8 m²	0 %	Z.6.52	7467,6 m²	27,2 %	Z.7.29	7 067,6 m²	0 %
Z.3.41	5 018,8 m²	0 %	Z.4.65	14 878,3 m²	0 %	Z.6.53	2 315,5 m²	0 %	Z.7.32	10 208,6 m²	0 %
Z.3.42	3 217,3 m²	0 %	Z.4.74	2 881,2 m²	0 %	Z.6.55	2 136,3 m²	0 %	Z.7.38	11 690,6 m²	10,7 %
Z.3.43	10 542,2 m²	27,7 %	Z.5.03	3 854,8 m²	0 %	Z.6.57	10 223,4 m²	0 %	Z.7.40	21 876,5 m²	78,4 %
Z.3.44	4 745,1 m²	52,5 %	Z.5.11	43 031,5 m²	0 %	Z.6.58	9 668,5 m²	0 %	Z.7.41	4 583,4 m²	0 %
			Z.5.13	11 255,2 m²	0 %	Z.6.59	2 730,5 m²	0 %	Z.7.43	2 293,8 m²	0 %
			Z.5.16	33 254,9 m²	0 %	Z.6.65	2 565,7 m²	0 %	Z.7.44	17 732,0 m²	11,9 %
			Z.5.21	8106,1 m²	18,5 %	Z.6.66	4 045,8 m²	0 %	Z.7.47	2 294,1 m²	0 %

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY	Z.8.133	1 115,9 m²	100 %
Z.7.52	11 103,2 m²	0 %	Z.8.144	2 179,9 m²	100 %
Z.7.55	4 988,5 m²	45,3 %	Z.10.01	13 335,2 m²	41,1 %
Z.7.56	12 730,1 m²	0 %	Z.10.02	4 339,9 m²	63,1 %
Z.7.57	2 592,0 m²	18,1 %	Z.10.03	2 748,2 m²	0 %
Z.7.58	910,1 m²	0 %	Z.10.11	9 895,5 m²	0 %
Z.7.76	5 921,8 m²	0 %	Z.10.12	9 617,8 m²	56 %
Z.7.79	23 599,5 m²	47,4 %	Z.10.17	2 375,1 m²	100 %
Z.7.80	2 600,2 m²	52,4 %	Z.10.19	5 974,0 m²	0 %
Z.7.81	9 980,3 m²	61,0 %	Z.10.20	24 589,0 m²	0 %
Z.7.82	2 285,4 m²	0 %	Z.10.21	2 979,7 m²	0 %
Z.7.86	2 722,6 m²	0 %	Z.10.22	2 816,3 m²	0 %
Z.7.97	4707,1 m²	23,6 %	Z.10.23	5 492,4 m²	0 %
Z.7.106	3 835,6 m²	0 %	Z.10.32	4 425,8 m²	9,1 %
Z.7.109	3 838,2 m²	0 %	Z.10.45	1 730,0 m²	100 %
Z.8.03	2 031,2 m²	0 %	Z.10.63	9 316,4 m²	91,1 %
Z.8.24	7 387,1 m²	0 %	Z.10.64	1 353,4 m²	100 %
Z.8.29	8 854,5 m²	0 %	Z.10.99	11 191,2 m²	55,2 %
Z.8.32	3 141,2 m²	0 %	Z.10.111	3 257,9 m²	30,2 %
Z.8.34	5 679,2 m²	38,2 %	Z.11.09	27 314,8 m²	0 %
Z.8.35	2 152,1 m²	0 %	Z.11.11	10 285,4 m²	32,2 %
Z.8.37	7 522,9 m²	100 %	Z.11.18	26 938,2 m²	0 %
Z.8.38	4 053,7 m²	0 %	Z.11.19	3 080,1 m²	0 %
Z.8.40	1 602,7 m²	0 %	Z.11.20	8 169,5 m²	0 %
Z.8.42	5 309,7 m²	0 %	Z.11.21	3 073,0 m²	0 %
Z.8.44	6 345,5 m²	63,4 %	Z.11.22	1 934,2 m²	100 %
Z.8.46	12 729,2 m²	0 %	Z.11.25	26 354,3 m²	0 %
Z.8.48	54 236,4 m²	2,1 %	Z.11.26	8 861,1 m²	0 %
Z.8.52	42 359,1 m²	0 %	Z.11.27	13 215,1 m²	0 %
Z.8.61	8 467,5 m²	0 %	Z.11.29	20 847,8 m²	0 %
Z.8.62	35 312,9 m²	0 %	Z.11.31	1 844,0 m²	0 %
Z.8.63	14 841,9 m²	0 %	Z.11.38	3 489,4 m²	14,9 %
Z.8.70	3 542,5 m²	0 %	Z.11.40	2 426,8 m²	0 %
Z.8.71	6 726,5 m²	0 %	Z.11.44	2 085,9 m²	100 %
Z.8.72	22 300,5 m²	22,2 %	Z.11.45	19 460,6 m²	17,1 %
Z.8.79	25 032,7 m²	0 %	Z.11.47	3 189,2 m²	100 %
Z.8.87	6 802,8 m²	100 %	Z.11.48	11 595,9 m²	0 %
Z.8.89	34 185,2 m²	8,2 %	Z.11.52	2 999,7 m²	0 %
Z.8.94	13 994,3 m²	76,8 %	Z.11.54	755,8 m²	100 %
Z.8.106	8 093,6 m²	0 %	Z.11.55	3 729,6 m²	0 %
Z.8.109	3 736,3 m²	0 %	Z.11.58	6 819,4 m²	0 %
Z.8.110	15 129,8 m²	0 %	Z.11.62	1 501,9 m²	0 %
Z.8.113	18 681,2 m²	0 %	Z.11.66	1 765,5 m²	0 %
Z.8.115	1 843,3 m²	0 %	Z.11.67	1 774,9 m²	100 %
Z.8.126	2 336,5 m²	52,3 %	Z.11.68	7 804,7 m²	0 %
Z.8.127	2 355,0 m²	0 %	Z.11.69	8 109,0 m²	0 %
Z.8.128	4 722,8 m²	57,8 %	Z.11.71	2 388,4 m²	0 %

Z.11.73	3 239,7 m²	6,6 %	Z.11.168	13 657,4 m²	0 %
Z.11.81	5 323,3 m²	76,8 %	Z.11.196	2 380,4 m²	0 %
Z.11.85	833,4 m²	0 %	Z.11.197	1 125,0 m²	22,7 %
Z.11.86	17 178,1 m²	0 %	Z.11.202	907,2 m²	0 %
Z.11.87	1 405,9 m²	0 %	Z.11.208	6 378,3 m²	54,1 %
Z.11.89	3 735,7 m²	33,1 %	Z.11.211	3 128,1 m²	0 %
Z.11.93	6 436,7 m²	0 %	Z.11.214	1 881,3 m²	0 %
Z.11.96	25 744,5 m²	0 %	Z.11.216	1 690,1 m²	100 %
Z.11.99	7 416,7 m²	0 %	Z.11.219	543,8 m²	100 %
Z.11.102	4 062,1 m²	14,5 %	Z.11.220	5 945,8 m²	0 %
Z.11.103	11 571,6 m²	10,6 %	Z.11.221	2 692,1 m²	0 %
Z.11.104	4 077,6 m²	0 %	Z.11.222	2 554,2 m²	0 %
Z.11.106	24 327,1 m²	0 %	Z.11.224	1 315,6 m²	100 %
Z.11.110	7 743,9 m²	13,0 %	Z.11.226	4 360,0 m²	0 %
Z.11.111	41 923,3 m²	0 %	Z.11.228	2 316,2 m²	70,7 %
Z.11.128	8 471,9 m²	28,1 %	Z.11.232	2 173,2 m²	100 %
Z.11.138	3 169,7 m²	45,1 %	PLOCHY PŘESTAVBY (TRANSFORMAČNÍ)		
Z.11.162	7 883,9 m²	0 %	P.4.36	10 631,1 m²	0 %
Z.11.163	4 174,8 m²	0 %	P.9.25	15 410,9 m²	100 %
Z.11.166	22 017,3 m²	0 %	P.10.47	3 813,7 m²	0 %
Z.11.167	6 120,3 m²	0 %	CELKEM VYUŽITO		
			14,6 %		

VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN BU DLE ROZLOHY A VÝŠKOVÉ HLADINY



SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ | SC

Plochy smíšené obytné centrální představují specifický typ ploch městského charakteru s obdobnou soustředěným v centrálních částech města a historických jádrech jeho městských částí. U těchto ploch platí, že hlavní využití není definováno. Územní plán v tomto typu ploch umožňuje kombinaci trvalého bydlení, ekonomických aktivit, administrativy, služeb, kultury, školství, zdravotnictví a dalšího využití. Co se týče funkčního využití jsou plochy SC velmi podobné plochám SU - smíšené obytné všeobecné.

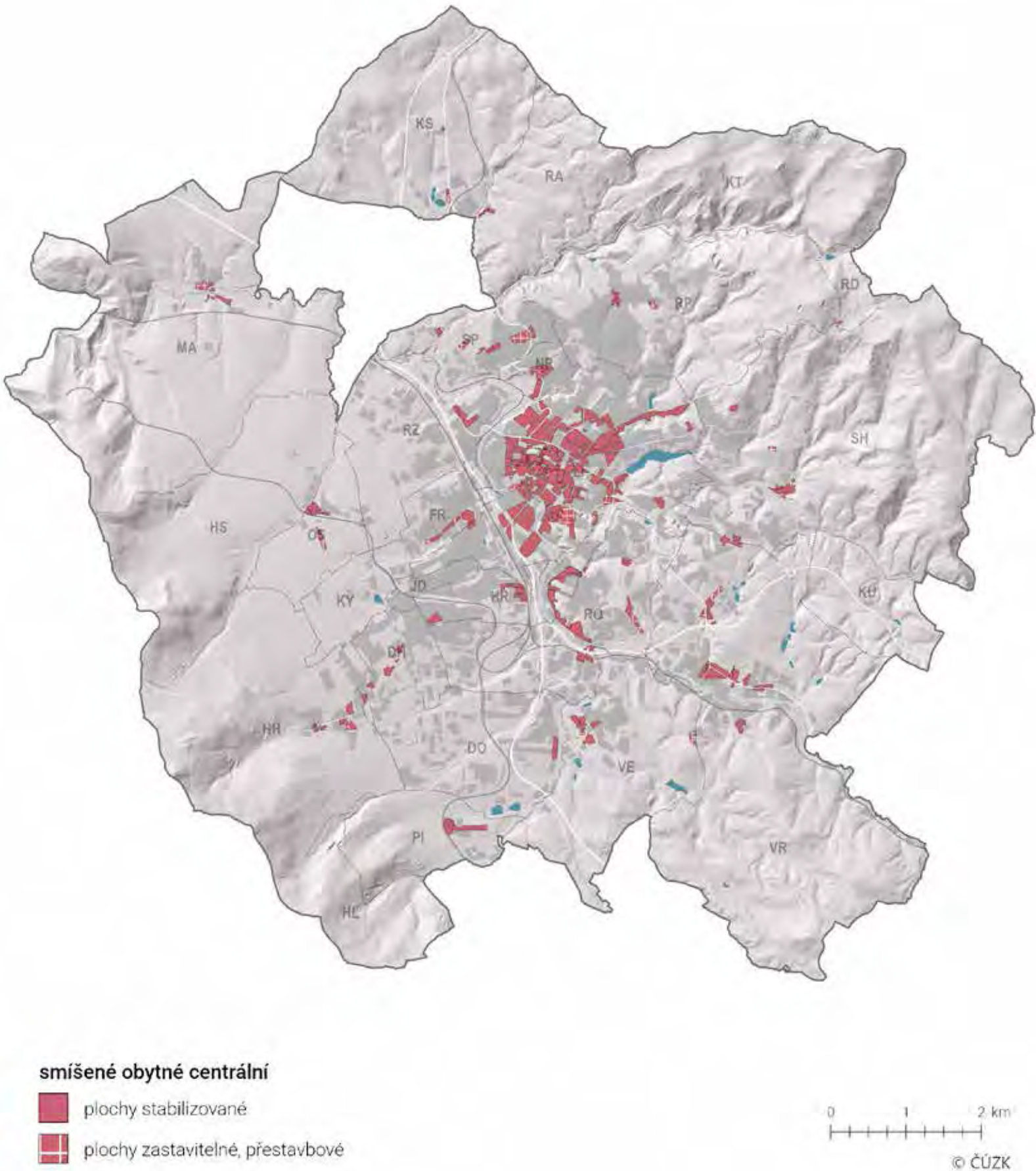
Zásadním požadavkem, který plochy SC odlišuje od ploch SU, je důraz na polyfunkčnost. U nových staveb určených pro bydlení, ubytování nebo specifické sociální funkce je požadováno posouzení možnosti umístění aktivního parteru – tedy provozoven občanské vybavenosti v přízemí. Cílem tohoto opatření je podpora živého městského prostředí a omezení vzniku monofunkčních obytných bloků, které by snižovaly urbanistickou hodnotu centra.

Rozmístění těchto ploch odráží historický vývoj města. Liberec vznikl sloučením několika samostatných obcí, z nichž každá měla vlastní přirozené centrum – často v podobě návsi. Tyto historicky stabilizované lokality i dnes fungují jako těžiště částí města a právě zde jsou plochy smíšené obytné centrální velmi často vymezeny. Příkladem jsou náměstí Míru v Ruprechticích, prostor naproti základní škole v Ostašově, oblasti u ulic Rynoltická, Stará a Heřmáneková v Machníně nebo okolí kostela ve Starém Harcově.

Urbanistická struktura Liberce je převážně rostlá – bez rozsáhlých plánovaných bloků, ale vznikající postupným vývojem. To přirozeně vedlo ke směšování různých funkcí v některých částech města. Právě z tohoto důvodu územní plán plochy smíšené obytné centrální (ale i všeobecné) v těchto lokalitách vymezuje, díky čemuž je umožněno tuto realitu reflektovat a současně regulovat.



VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH SC		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
PLOCHY ZASTAVITELNÉ		
Z.2.17	3865,7 m ²	0 %
Z.2.53	1533,7 m ²	0 %
Z.2.55	4494,3 m ²	0 %
Z.2.97	1847,1 m ²	0 %
Z.3.105	5876,3 m ²	0 %
Z.3.36	3553,6 m ²	0 %
Z.4.29	7533,1 m ²	0 %
Z.4.43	15 770,2 m ²	0 %
Z.4.66	12 558,0 m ²	0 %
Z.4.83	4 969,8 m ²	0 %
Z.6.28	3 791,1 m ²	0 %
Z.6.31	1 784,6 m ²	0 %
Z.6.63	2 789,6 m ²	0 %
Z.6.64	3 278,5 m ²	0 %
Z.6.67	3 472,4 m ²	0 %
Z.7.49	5 772,0 m ²	0 %
Z.8.53	14 965,1 m ²	0 %
Z.10.13	1 041,8 m ²	0 %
Z.11.50	5 539,6 m ²	0 %
Z.11.97	2 310,6 m ²	0 %
Z.11.108	11 494,8 m ²	0 %
Z.11.139	1 587,4 m ²	24,2 %
PLOCHY PŘESTAVBY (TRANSFORMAČNÍ)		
P.1.05	5 698,9 m ²	0 %
P.1.25	41 789,8 m ²	100 %
P.1.30a	5 435,7 m ²	0 %
P.1.30b	6 528,2 m ²	0 %
P.1.31	5 274,1 m ²	0 %
P.1.37	2 910,2 m ²	0 %
P.1.43	2 390,7 m ²	0 %
P.1.50	10 851,2 m ²	0 %
P.1.101	2 661,7 m ²	0 %
P.1.114	196,8 m ²	0 %
P.9.17	4 229,1 m ²	0 %
P.9.20	1 324,7 m ²	100 %
P.9.22	2 473,6 m ²	100 %
P.9.24	2 036,2 m ²	100 %
P.10.101	13 897,1 m ²	0 %
P.11.230	28 854,1 m ²	0 %
CELKEM VYUŽITO		18,7 %



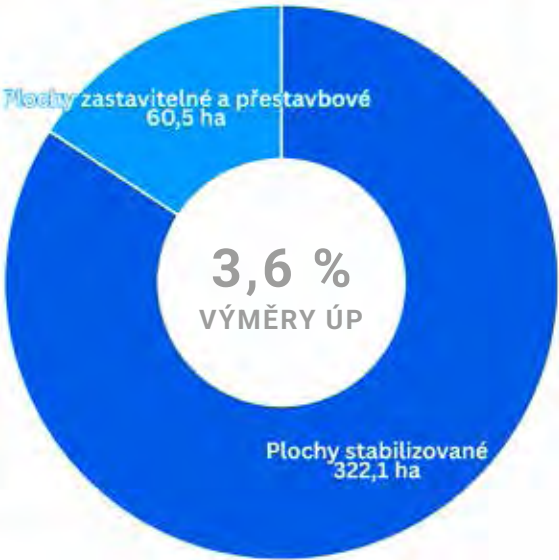
SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ | SU

Plochy smíšené obytné všeobecné (SU) představují flexibilní typ území bez striktně určeného hlavního využití. Liberec tento typ ploch ve svém územním plánu poměrně hojně využívá. Nejde o typ plochy s jedním dominantním účelem, jako je bydlení nebo výroba. Jde o prostor, kde je z podstaty věci možné kombinovat více funkcí – od trvalého bydlení přes drobné podnikání, služby, zdravotnická zařízení až po ubytování a vzdělávací infrastrukturu. A to bez nutnosti splnění specifických podmínek, což je u jiných typů ploch často nezbytné.

Smíšené plochy vznikají často tam, kde se stýkají různé a potenciálně konfliktní funkce – obytné zóny sousedí s dopravními tepnami, bývalými průmyslovými oblastmi nebo s územími se zvýšenou hluchostí. SU plochy tak často slouží jako jakési „nárazníkové pásmo“. Urbanisté je využívají k tomu, aby oddělili funkčně odlišné celky, aniž by došlo ke kolizi zájmů jejich uživatelů.

V Liberci jsou tyto plochy typicky navázány na liniové prvky krajiny – železnice, silnice, údolní nivy, ve kterých se historicky ve městě (resp. dřívějších samostatných obcích) odehrávaly průmyslové aktivity. Najdeme je například v údolí Černé Nisy v Kateřinkách, podél Lužické Nisy ve Vratslavicích nad Nisou a Rochlici, ale také v oblasti Doubského potoka u Hodkovické ulice. Významně jsou zastoupeny i podél železniční trati Liberec–Žitava nebo frekventované silnice I/35. Plošné významný rozsah ploch SU najdeme také v Dolním Hanychově. Zde se nacházejí skladovací areály i prostory technických služeb města, zejména v oblasti mezi ulicemi Dubice a Ještědská.

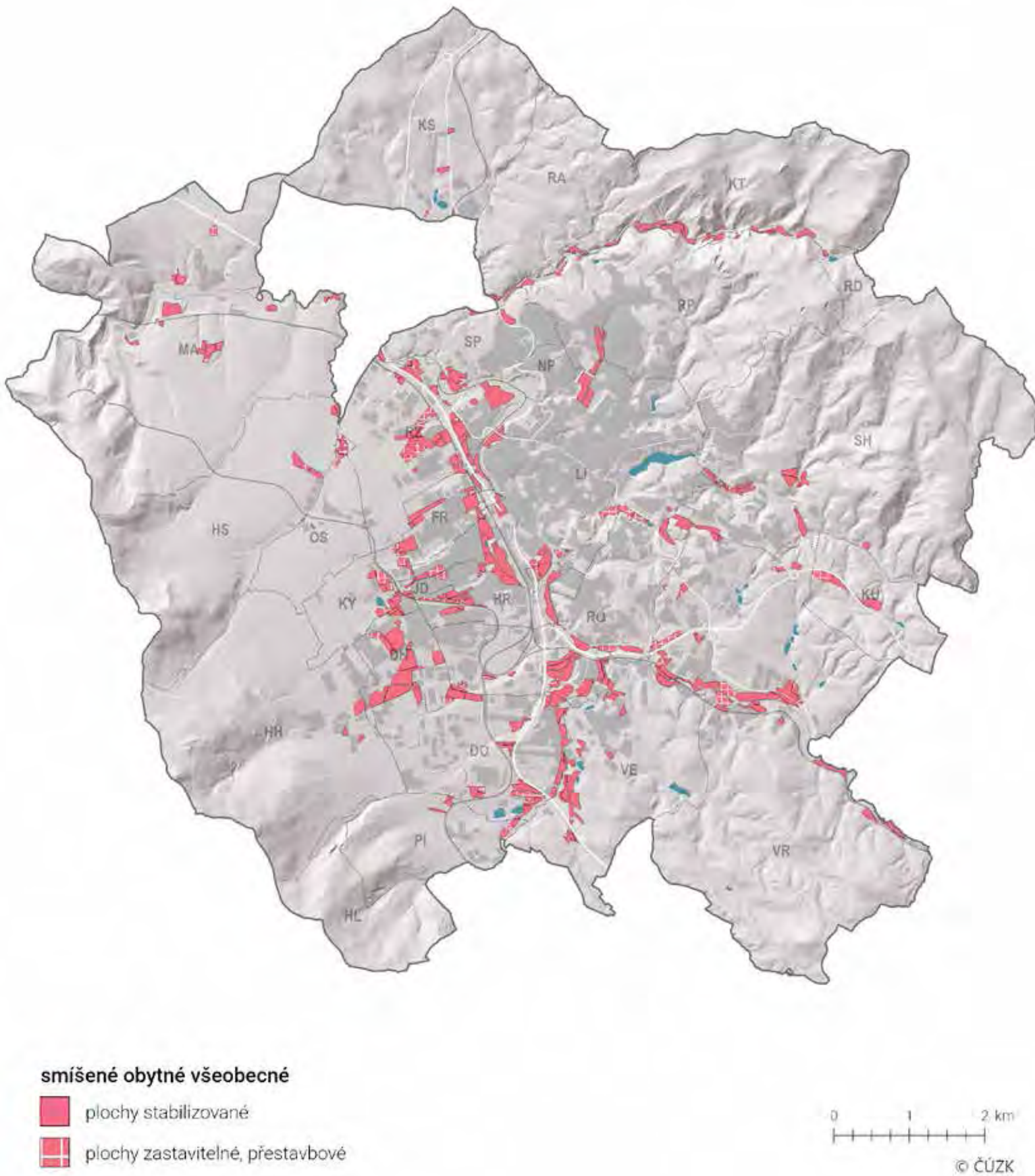
Podle aktuálně platného územního plánu je v Liberci vymezeno 382,6 hektarů ploch smíšené obytné všeobecné. Většinu z nich – konkrétně 322,1 ha – tvoří stabilizované plochy. Naproti tomu 60,5 hektaru připadá na plochy zastavitelné a přestavbové (transformační), které představují rozvojový potenciál do budoucna.



Mezi zásadní rozvojové lokality patří například oblasti v Kunraticích, pásmo podél silnice I/14 v Zeleném údolí, plocha v Růžodole I u Partyzánské ulice nebo oblast v Karlínkách u železniční trati do České Lípy. Významný rozvoj je také plánovaný u mimoúrovňové křižovatky v Doubí u trasy budoucího druhého silničního napojení Průmyslové zóny Jih.

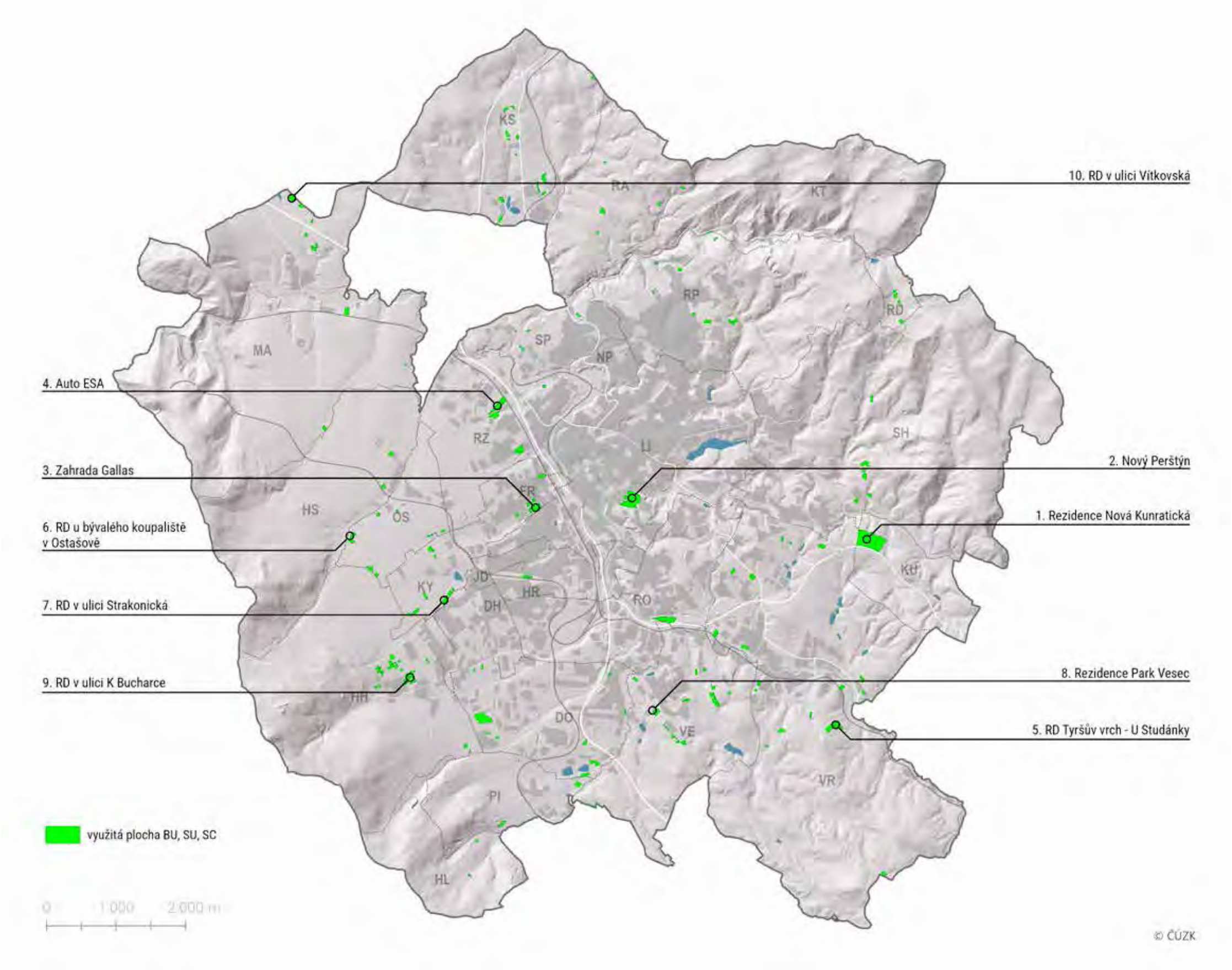
Zásadní roli v rozvoji města budou hrát i přestavbové plochy – tedy místa, kde se počítá s přestavbou stávajících nevyužitých nebo dožívajících areálů. Liberecký územní plán jich identifikuje celkem dvacet. Mezi nejvýznamnější patří například bývalý areál Textilany, opuštěný areál jatek u ulice Americká, areál Intexu ve Vratslavicích nad Nisou nebo plánovaná proměna území u vlakového nádraží v Horním Růžodole. Velký potenciál má rovněž přestavba areálu firmy Prettl na Vratslavické ulici v Rochlici.

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH SU		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
PLOCHY ZASTAVITELNÉ		
Z.2.89	723,7 m²	100 %
Z.3.61	26 939,6 m²	0 %
Z.3.66	5 046,4 m²	0 %
Z.3.96	2 955,0 m²	0 %
Z.4.30	5 754,2 m²	0 %
Z.4.56	5 461,3 m²	54,6 %
Z.5.20	5 342,6 m²	0 %
Z.5.27	3 298,1 m²	0 %
Z.5.28	6 354,7 m²	76,5 %
Z.5.120	4 038,0 m²	100 %
Z.5.134	4 168,5 m²	0 %
Z.5.135	26 849,4 m²	0 %
Z.6.10	3 907,7 m²	0 %
Z.6.76	651,9 m²	0 %
Z.6.87	5 701,0 m²	44,6 %
Z.6.89	5 301,0 m²	100 %
Z.6.92	25 146,8 m²	0 %
Z.6.119	1 560,0 m²	0 %
Z.6.130	1 674,5 m²	100 %
Z.6.131	3 673,5 m²	0 %
Z.6.132	3 567,2 m²	0 %
Z.6.146	2 037,8 m²	0 %
Z.6.180	2 362,3 m²	0 %
Z.6.183	2 026,2 m²	0 %
Z.6.194	1 251,5 m²	100 %
Z.6.196	9 188,4 m²	0 %
Z.6.200	3 300,1 m²	12,3 %



OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
Z.6.201	4 313,7 m²	0 %
Z.6.208	4 064,8 m²	100 %
Z.6.209	4 128,7 m²	100 %
Z.7.03	2 651,7 m²	0 %
Z.7.07	5 892,0 m²	0 %
Z.7.90	7 489,4 m²	0 %
Z.8.13	7 335,3 m²	41,3 %
Z.8.14	4 838,1 m²	0 %
Z.8.17	14 429,7 m²	0 %
Z.8.75	25 333,0 m²	0 %
Z.8.97	8 542,8 m²	0 %
Z.8.107	2 997,4 m²	0 %
Z.8.114	2 175,6 m²	0 %
Z.9.05	2 023,7 m²	0 %
Z.9.69	6 178,4 m²	0 %
Z.10.07	11 967,2 m²	14 %
Z.10.42	15 598,1 m²	100 %
Z.10.43	7 688,9 m²	100 %
Z.10.59	25 906,1 m²	0 %
Z.10.74	4 299,0 m²	0 %
Z.10.79	6 059,4 m²	0 %
Z.10.113	6 225,5 m²	0 %
Z.10.116	2 074,5 m²	0 %
Z.11.112	1 784,6 m²	100 %
Z.11.115	4 097,4 m²	0 %
PLOCHY PŘESTAVBY (TRANSFORMAČNÍ)		
P.1.17	17 985,0 m²	0 %
P.1.29a	22 323,7 m²	0 %
P.1.29b	21 748,8 m²	0 %
P.1.69	8 224,0 m²	0 %
P.4.01	10 766,7 m²	0 %
P.5.122	28 407,1 m²	0 %
P.5.123	24 904,3 m²	0 %
P.6.210	16 587,7 m²	100 %
P.7.11	10 792,0 m²	0 %
P.7.103	5 363,2 m²	0 %
P.7.107	1 620,8 m²	0 %
P.9.06	4 373,2 m²	100 %
P.9.10	2 469,0 m²	0 %
P.9.15	11 291,9 m²	0 %
P.9.48	20 823,1 m²	0 %
P.9.64	18 247,5 m²	23,2 %
P.9.74	12 495,9 m²	0 %
P.9.75	2 316,1 m²	0 %
P.10.106	4 484,2 m²	0 %
P.11.223	3 288,1 m²	100 %
CELKEM VYUŽITO		14,9 %

DESET ROZLOHOU NEJVĚTŠÍCH VYUŽITÝCH PLOCH ZMĚN TYPU BU, SU A SC



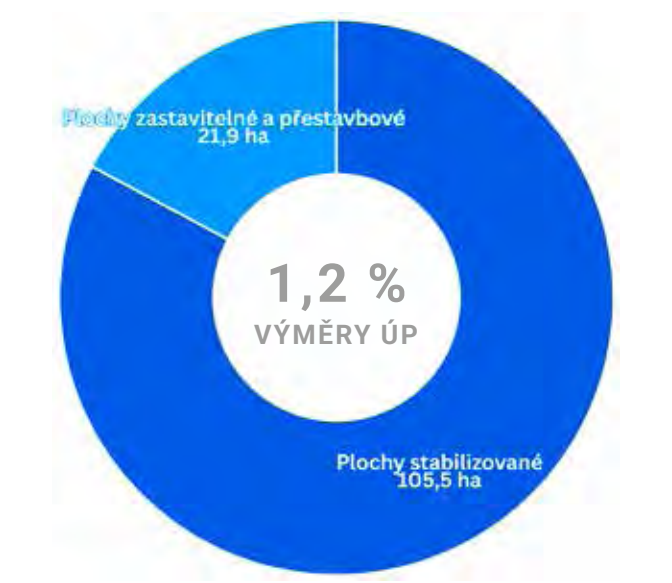
OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ | OV

Plochy občanského vybavení veřejného představují v územním plánu Liberec základní typ plochy pro umísťování staveb s veřejnou funkcí. Patří sem zařízení školství, sociálních služeb, zdravotnictví, kultury a dalších obslužných funkcí, které slouží především veřejnému zájmu. Vedle hlavních veřejných staveb lze do těchto ploch za určitých podmínek umísťovat i doplňkové komerční provozy – například prodejní plochy či služby – pokud jejich funkce podporuje nebo navazuje na veřejný charakter území.

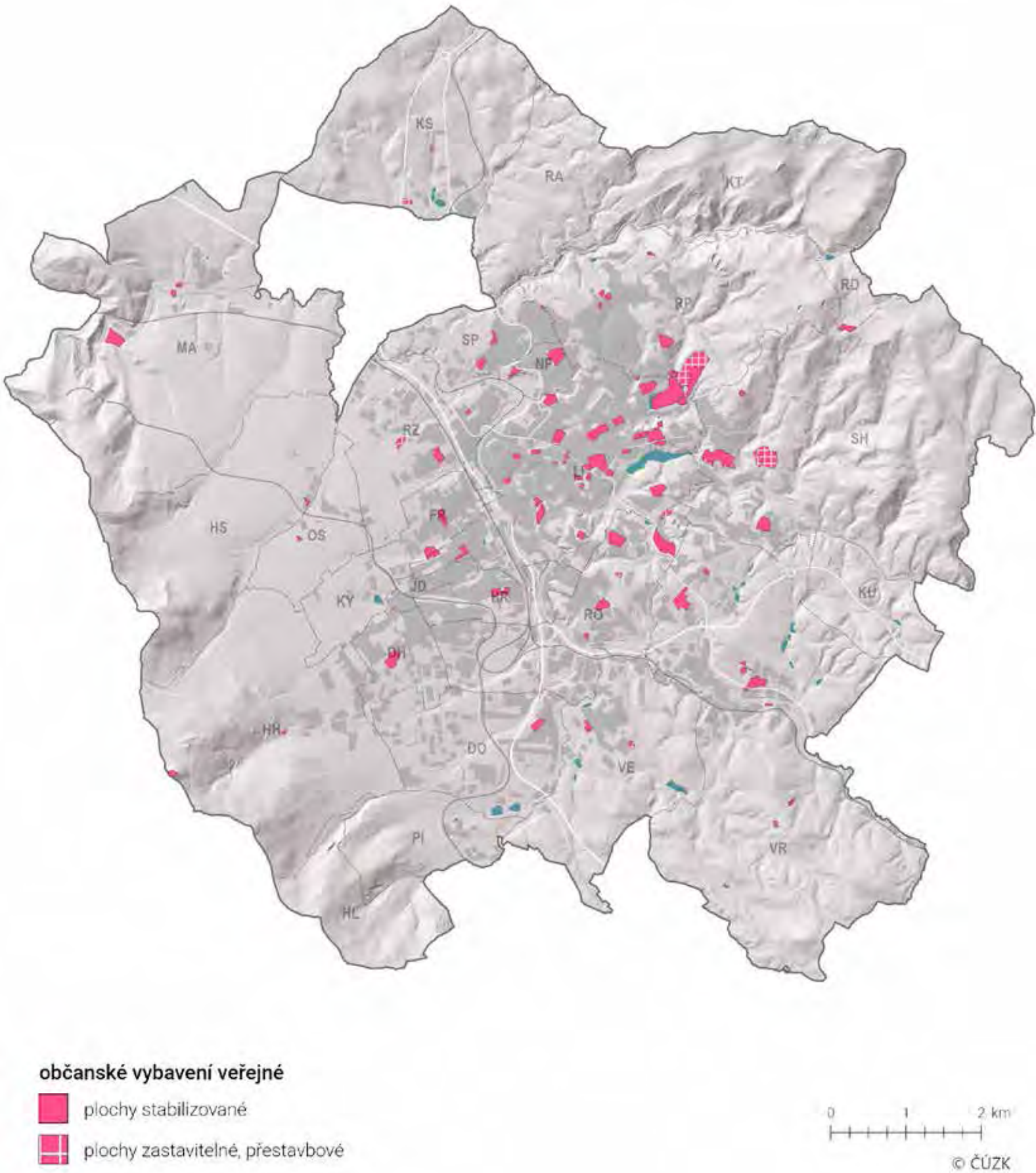
Celková výměra těchto ploch činí 127,4 ha. Z toho 105,5 ha tvoří stabilizované území, tedy oblasti s již existující zástavbou a funkcí, která odpovídá charakteru plochy. Tyto stabilizované plochy zahrnují rozsáhlou síť stávajících školských zařízení – mateřských, základních, středních i vysokoškolských, zdravotnických zařízení a kulturních institucí. Patří sem například divadlo F. X. Šaldy, Společenské a kulturní centrum Lidové sady, Dům Kultury, Koloseum, ale také objekty veřejné správy a soudnictví, kostely a areály s rekreační nebo turistickou funkcí, jako je botanická a zoologická zahrada.

Specifickou skupinu představují samostatně stojící objekty s turistickou a rekreační funkcí. Patří mezi ně např. vysílač a hotel na Ještědu, Liberecká výšina nebo dnes nevyužívané objekty jako jsou bývalé restaurace Berlín a Mojžíšův pramen. Tyto stavby často plní zároveň kulturní, krajinnou nebo historickou roli v rámci městského prostoru.

Územní plán rovněž vymezuje 21,9 ha ploch zastavitelných a přestavbových – tedy takové, kde lze očekávat rozvoj nebo změnu využití směrem k veřejným funkcím. Nejvýznamnější z těchto ploch se nachází v lokalitě bývalého lesního amfiteátru, kde se plánuje rozšíření zoologické zahrady a také u ulice Na Skřivanech, kde má Technická univerzita v Liberci prostorovou rezervu pro svůj rozvoj.



VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH OV		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
PLOCHY ZASTAVITELNÉ		
Z.2.09	1 759,5 m²	0 %
Z.2.73	89 697,2 m²	0 %
Z.3.13	53 070,4 m²	0 %
Z.3.14	10 801,9 m²	0 %
Z.3.18	5 031,6 m²	0 %
Z.3.21	6 701,9 m²	0 %
Z.3.25	9 921,8 m²	0 %
Z.6.40	5 749,9 m²	0 %
Z.10.104	11 361,3 m²	0 %
Z.11.229	7 046,5 m²	0 %
PLOCHY PŘESTAVBY (TRANSFORMAČNÍ)		
P.1.36	955,1 m²	0 %
P.1.40	5 867,7 m²	0 %
P.2.29	2 145,9 m²	0 %
P.2.36	3 448,5 m²	0 %
P.4.37	3 978,0 m²	0 %
P.11.155	1 561,1 m²	0 %
CELKEM VYUŽITO		0 %



OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ | OK

Plochy občanského vybavení komerčního v územním plánu Liberec představují vysoce specializované území určené primárně pro maloobchod a další komerční služby. Jejich hlavním účelem je soustředit rozsáhlejší provozy obchodního charakteru – od středně velkých po velkoformátové prodejny – do prostorově vymezených lokalit, které jsou dopravně dostupné a mají potřebnou infrastrukturu.

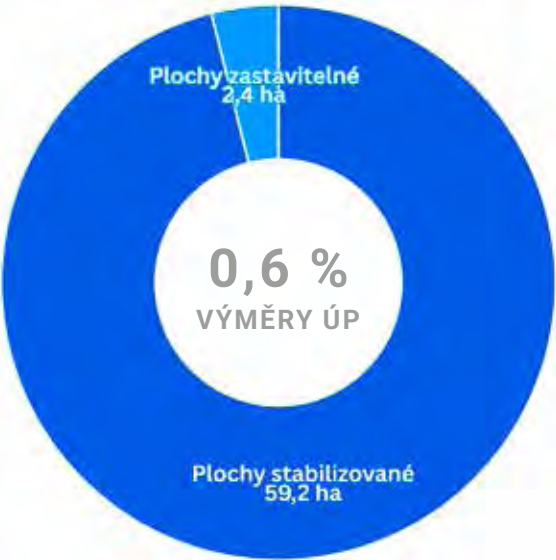
Navzdory omezenému počtu jsou tyto plochy významné z hlediska rozsahu i dopadu na městské prostředí. Územní plán definuje celkem pět stabilizovaných lokalit občanského vybavení komerčního. Jedná se o:

- obchodní zónu u prodejny Globus,
- zónu u Kauflandu ve Starých Pavlovicích,
- bývalý areál Baumaxu v ulici Doubská,
- areál obchodního centra Nisa včetně jeho okolí,
- areál velkoobchodní prodejny Makro.

Tyto lokality tvoří kompaktní uzly komerční aktivity, přičemž jejich celková výměra dosahuje 59,2 ha. Jejich společným znakem je lokalizace v blízkosti hlavních dopravních tahů, mimo tradiční centra městských částí. To odráží širší urbanistický trend z posledních dekád – koncentraci maloobchodu do monofunkčních areálů na městské periferii, orientovaných především na automobilovou dopravu.

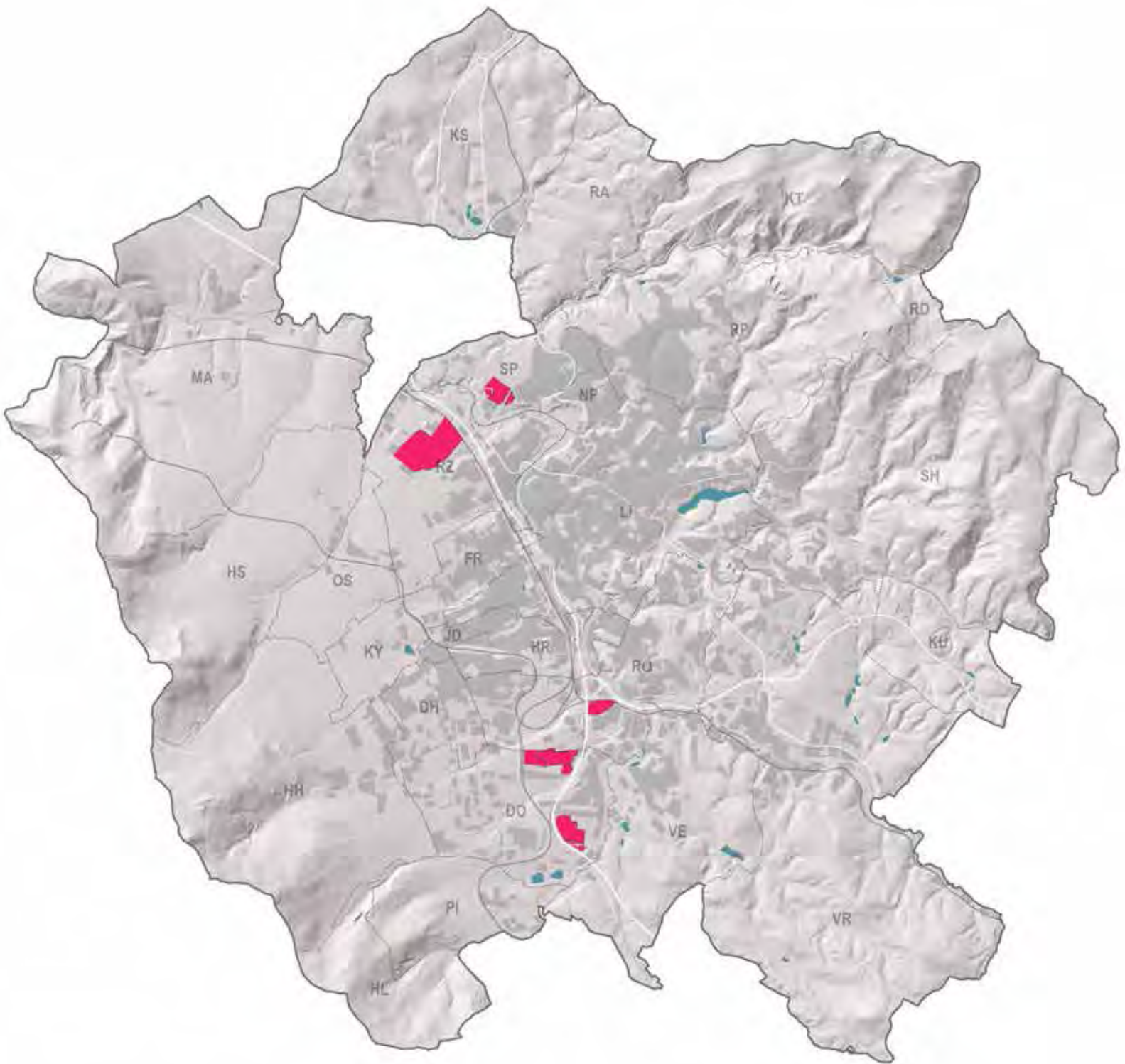
Plochy občanského vybavení komerčního představují lokality, ve kterých jsou ve větší míře koncentrovány maloobchodní prodejny či nákupní centra. Hlavním využitím těchto ploch je totiž obchodní prodej a jiné komerční služby.

Z hlediska budoucího rozvoje je potenciál těchto ploch omezený.



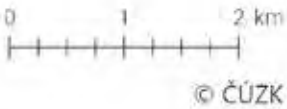
Územní plán vymezuje pouze dvě zastavitelné plochy navazující na stávající komerční areály – jednu ve Starých Pavlovicích v těsné blízkosti Kauflandu, druhou u prodejny Makro. Dohromady zaujímají tyto rozvojové plochy 2,4 ha. Jejich využití se předpokládá pro rozšíření stávajících kapacit, nikoliv pro zakládání nových samostatných areálů.

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH OK		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
	PLOCHY ZASTAVITELNÉ	
Z.6.178	12 754,8 m ²	0 %
Z.11.109	11 265,4 m ²	0 %
	CELKEM VYUŽITO	0 %



občanské vybavení komerční

- plochy stabilizované
- plochy zastavitelné, přestavbové



OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY | OH

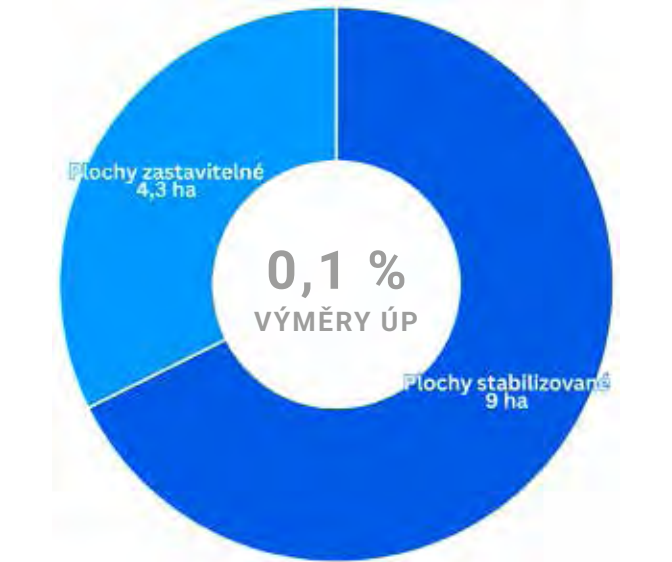
Plochy občanského vybavení - hřbitovy jsou v územním plánu Liberec vymezeny výhradně pro účely spojené s pohřebnictvím. Jedná se o jednoúčelové plochy, jejichž využití je z hlediska charakteru a funkce pevně dané. Slouží jak pro provoz samotných hřbitovů, tak pro související objekty a zařízení, jako jsou kaple, smuteční síně nebo technické zázemí.

Územní plán zahrnuje celkem 9 ha stabilizovaných ploch, odpovídajících současným funkčním hřbitovům ve městě. Tyto plochy se nacházejí v následujících lokalitách: Perštýn (u krematoria), Ruprechtice, Vratislavice nad Nisou, Vesec, Horní Růžodol, Radčice, Machnín, Ostašov, Rudolfov, židovský hřbitov na Ruprechtické ulici, bývalý hřbitov ve Starém Harcově a vojenský hřbitov v Ostašově. Většina těchto lokalit má historickou kontinuitu a urbanisticky odpovídá specifickému kontextu své městské části.

Vzhledem k potřebě zachování odpovídající kapacity pro pohřební služby územní plán reaguje i na možné budoucí rozšíření těchto ploch. Vymezeny jsou dvě zastavitelné plochy o celkové výměře 3,6 ha – pro rozšíření stávajících hřbitovů v Ruprechticích a Vratislavicích nad Nisou. Obě lokality navazují na současné areály hřbitovů.

Zvláštní pozornost si zaslouží jedna nově vymezená zastavitelná plocha v Kateřinkách o výměře 0,6 ha, určená jako zvířecí hřbitov. Tento typ zařízení zatím není v Liberci realizován, jeho plánované umístění však reflektuje rostoucí společenský zájem o důstojné zázemí pro pietní zacházení se zvířaty, zejména v městském prostředí.

Plochy hřbitovů tvoří v územním plánu jasně vymezenou, stabilní a poměrně neměnnou funkční vrstvu, která odpovídá nejen provozním potřebám, ale i kulturním a historickým aspektům města.

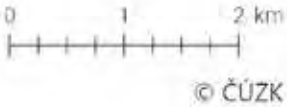


VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH OH		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
	PLOCHY ZASTAVITELNÉ	
Z.2.88	6 084,1 m ²	0 %
Z.5.10	17 133,4 m ²	0 %
Z.11.125	19 763,3 m ²	0 %



občanské vybavení - hřbitovy

- plochy stabilizované
- plochy zastavitelné



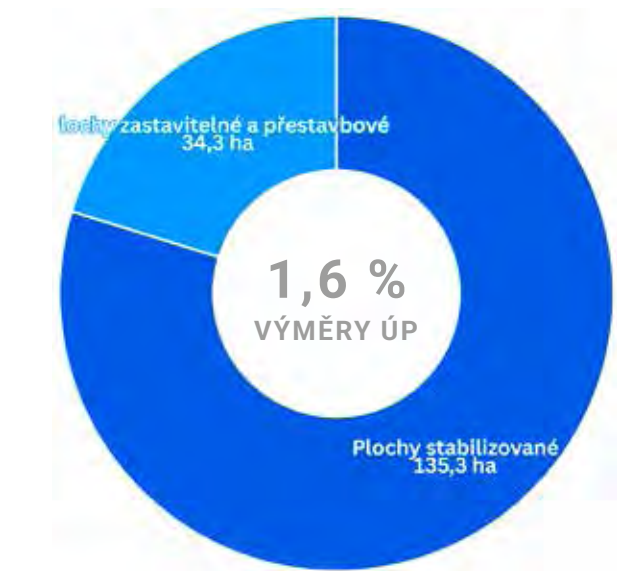
OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT | OS

Plochy občanského vybavení - sport jsou v územním plánu Liberec vymezeny jako prostory sloužící k umisťování sportovních zařízení, areálů a s nimi souvisejících činností, a to bez ohledu na formu využití – ať už se jedná o sport výkonnostní, rekreační nebo školní. Tato kategorie zahrnuje jak profesionální sportovní infrastrukturu, tak volnočasová zařízení pro širokou veřejnost.

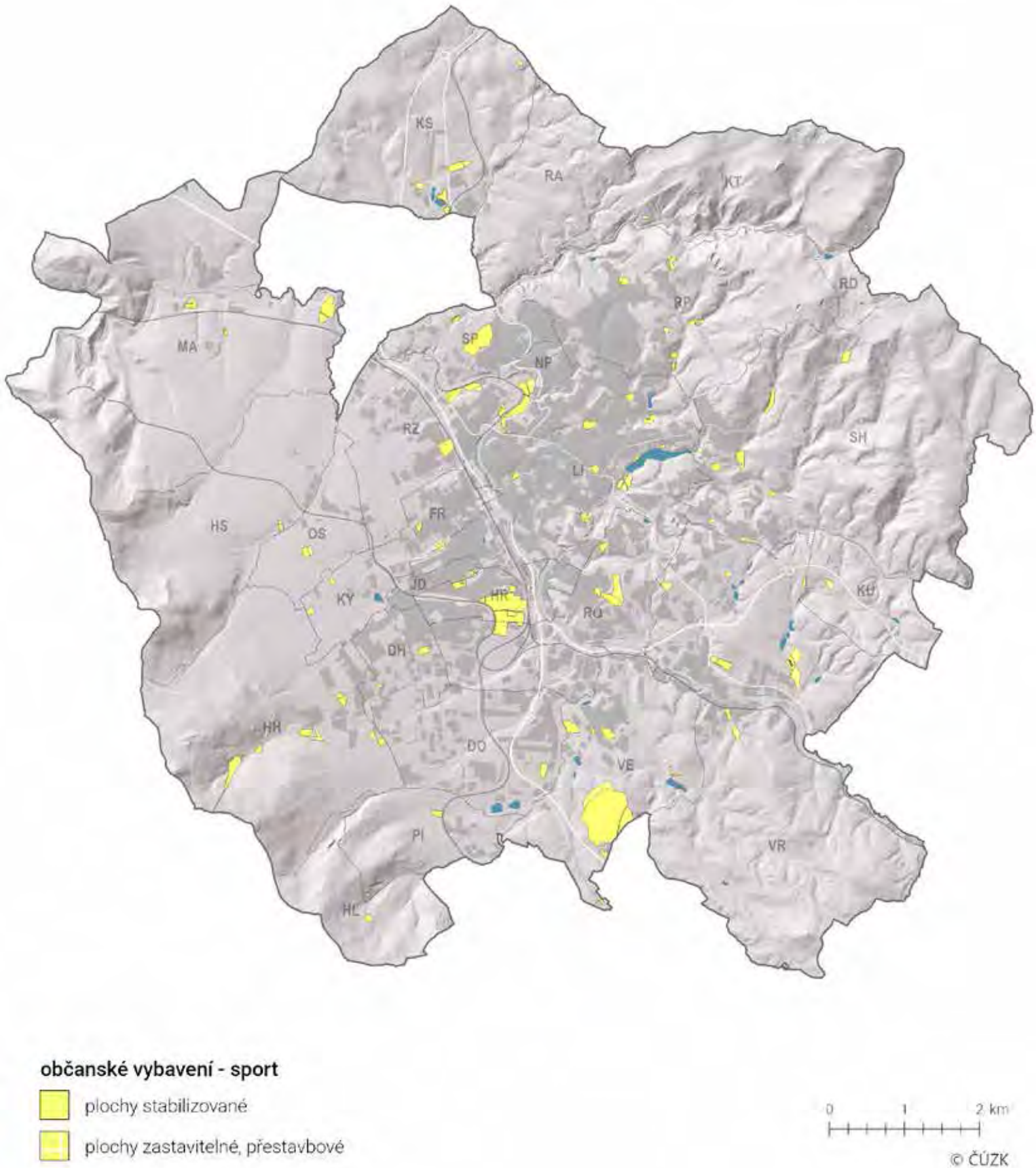
Celková výměra sportovních ploch činí 169,6 ha, z čehož většina tvoří stabilizované plochy s již realizovanými zařízeními. Mezi nejrozsáhlejší patří rekreačně-sportovní areál Vesec, dále Sport Park Liberec, multifunkční zázemí zahrnující hokejovou halu, tenisové kurty i atletické zařízení, a také areál Rapid Liberec s plochodrážním stadionem. Doplnují je Golf Club Liberec, fotbalový stadion U Nisy včetně tréninkových hřišť, areál Letka nebo řada dalších sportovišť rozprostřených po městských částech.

Rozvoj sportovní infrastruktury se v územním plánu soustřeďuje do vybraných lokalit. Zastavitelné a přestavbové plochy o celkové výměře 34,3 ha umožňují navýšení sportovní kapacity města, přičemž územní plán vytváří předpoklady zejména pro:

- rozšíření areálu koupaliště Sluníčko ve Vratislavicích nad Nisou, které by mělo získat nové sportovně-rekreační funkce,
- další rozvoj areálu Vesec,
- rozšíření školních sportovišť v okolí základní školy Dobiášova, což napomáhá synergii mezi školstvím a komunitním sportem,
- možnou výstavbu sportovišť v oblasti pod Harcovskou přehradou, která má díky svému přírodnímu charakteru potenciál pro sport i rekreaci v kontaktu s krajinou,
- a řada dalších rozvojových ploch.



VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH OS		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
PLOCHY ZASTAVITELNÉ		
Z.1.108	8 561,1 m ²	100 %
Z.2.26	5 615,2 m ²	0 %
Z.2.40	12 005,5 m ²	0 %
Z.3.30	8 294,1 m ²	0 %
Z.3.75	9 569,5 m ²	0 %
Z.4.38	24 037,1 m ²	0 %
Z.4.60	5 474,1 m ²	0 %
Z.5.15	6 639,6 m ²	0 %
Z.5.19	45 077,9 m ²	45,0 %
Z.5.36	13 586,8 m ²	0 %
Z.6.81	43 015,3 m ²	0 %
Z.6.179	3 136,2 m ²	0 %
Z.6.186	3 188,2 m ²	0 %
Z.6.191	14 129,9 m ²	0 %
Z.7.45	9 374,2 m ²	34,6 %
Z.7.53	6 830,9 m ²	0 %
Z.7.98	7 030,3 m ²	0 %
Z.7.101	156,3 m ²	100 %
Z.8.31	2 298,3 m ²	0 %
Z.8.49	6 458,1 m ²	0 %
Z.10.46	5 313,0 m ²	0 %
Z.10.49	2 118,3 m ²	0 %
Z.11.42	6 067,8 m ²	0 %
Z.11.122	17 660,9 m ²	40,8 %
Z.11.206	2 524,9 m ²	0 %
Z.11.212	1 493,1 m ²	100 %
PLOCHY PŘESTAVBY (TRANSFORMAČNÍ)		
P.1.100	5 554,8 m ²	0 %
P.2.37	5 932,2 m ²	0 %
P.2.38	6 510,3 m ²	0 %
P.2.39	1 704,9 m ²	0 %
P.3.20	1 225,6 m ²	0 %
P.3.110	3 233,9 m ²	0 %
P.4.71	2 497,2 m ²	0 %
P.4.72	10 688,9 m ²	0 %
P.4.73	13 903,1 m ²	0 %
P.5.132	895,1 m ²	100 %
P.9.37	1 012,9 m ²	0 %
P.9.38	4 590,6 m ²	25,4 %
P.9.59	7 011,4 m ²	0 %
P.11.160	8 849,7 m ²	0 %
CELKEM VYUŽITO		12,5 %



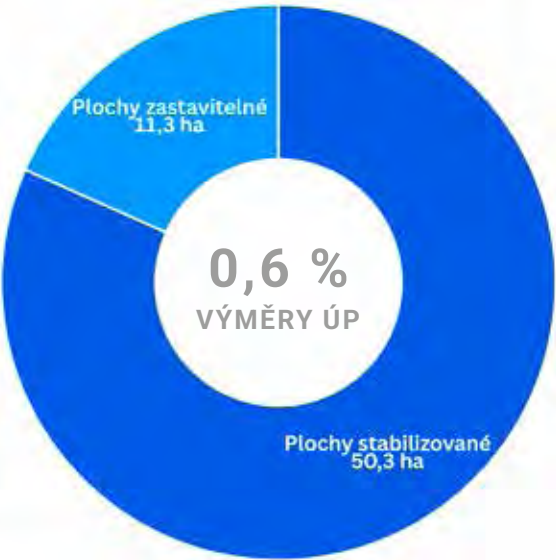
REKREACE VŠEOBECNÁ | RU

Plochy rekreace všeobecné představují území vymezená především pro individuální formy volnočasového využití. Územní plán Liberec jim vyčleňuje celkem 61,6 ha z rozlohy města, přičemž jádrem tohoto typu využití jsou zejména zahrádkářské a chatové osady. Tyto plochy umožňují využití pro rekreaci bez ambice na intenzivní zastavění nebo trvalé bydlení, což je v souladu s jejich zaměřením na dočasný či sezónní pobyt.

Stabilizované plochy rekreace všeobecné se soustřeďují do lokalit s existujícími zahrádkovými areály, mezi něž patří ZO ČZS Liberec – Pavlovice, zahrádky u libereckého letiště, ZO ČZS Rozkvět ve Vratislavicích nad Nisou, zahrádkářský areál v Radčicích nebo v Ruprechticích pod ulicí Horská. Vedle zahrádkářských kolonií zahrnují tyto plochy také chatové oblasti, z nichž nejvýraznější je ta u Veseckého rybníku (Tajchu).

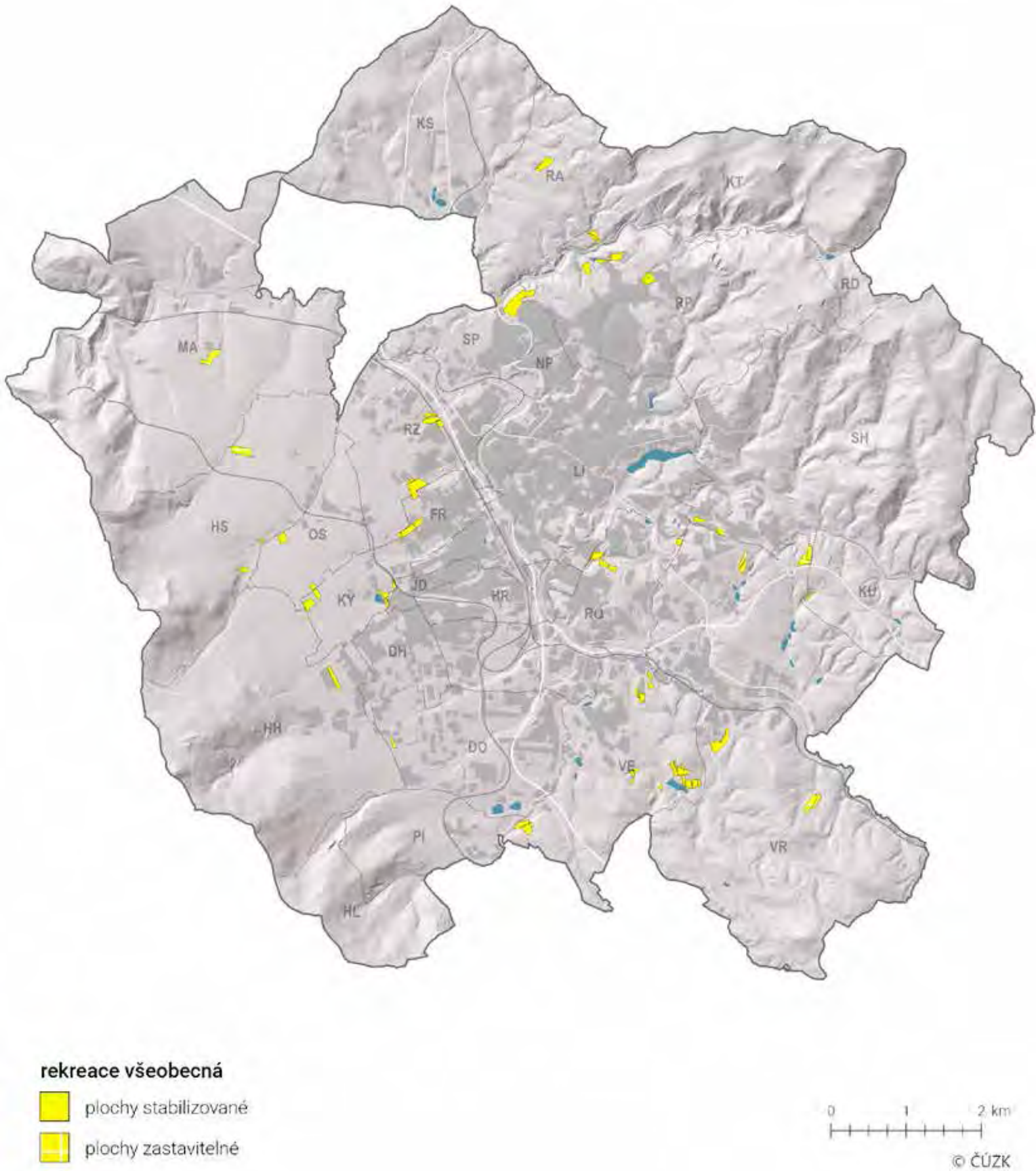
Územní plán vymezuje 11,3 ha zastavitelných ploch určených především pro rozšíření stávajících zahrádkářských osad. Čtyři z těchto ploch – v Machníně, Horní Suché, Doubí a Vratislavicích nad Nisou – jsou navrženy pro vznik zcela nových zahrádkářských osad, v jiných lokalitách dochází k rozšiřování stávajících, čímž město reaguje na poptávku po této formě volnočasového vyžití.

Současný stav ploch rekreace všeobecné však odhaluje zásadní problém urbanistického i správního charakteru. V řadě případů dochází ke zneužívání rekreační funkce k trvalému bydlení, a to často bez odpovídajícího povolení stavby a nedostatečné technické a dopravní infrastruktury. Nezřídka jsou rekreační objekty rozšiřovány načerno, čímž dochází ke skrytému zatěžování místní technické a dopravní infrastruktury, která není dimenzována na každodenní užívání. Tento fenomén zároveň popírá samotný účel, s nímž byly tyto plochy do územního plánu zařazeny.



Řešení tohoto trendu vyžaduje koordinovaný přístup správních orgánů, především katastrálního úřadu, stavebního úřadu a státního stavebního dozoru, ale i aktivní postoj města Liberec jako samosprávného subjektu. Jasně vymezení pravidel, kontrolní mechanismy a rozhodná správní opatření jsou nezbytné pro udržení plánovaného charakteru těchto území a pro zajištění dlouhodobé udržitelnosti jejich funkce v rámci urbanistické struktury města.

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH RU		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
PLOCHY ZASTAVITELNÉ		
Z.4.81	7 890,8 m ²	0 %
Z.5.04	13 956,8 m ²	0 %
Z.5.117	4 735,1 m ²	11,7 %
Z.5.118	19 304,6 m ²	0 %
Z.6.158	524,8 m ²	0 %
Z.6.202	1 745,0 m ²	58,9 %
Z.7.110	5 303,3 m ²	24,9 %
Z.8.118	3 215,1 m ²	0 %
Z.8.135	6 179,4 m ²	100 %
Z.8.142	25 903,2 m ²	0 %
Z.10.115	24 125,6 m ²	0 %
CELKEM VYUŽITO		8,0 %



VÝROBA LEHKÁ | VL

Plochy výroby lehké jsou v územním plánu města Liberec definovány jako území s jednoznačně stanoveným funkčním využitím. Jejich hlavním účelem je umožnit umísťování staveb lehkého průmyslu, skladových areálů, opraven, překladišť a případně i zařízení pro lokální výrobu energie, přičemž regulativy výslovně vylučují možnost umísťování objektů těžkého průmyslu. Tato přísná funkční specifikace zajišťuje ochranu okolního prostředí i obytných zón před negativními dopady průmyslové činnosti.

Rozmístění těchto ploch je úzce spjato s historickým vývojem urbanistické struktury Liberce. Lehký průmysl se v rámci města tradičně soustřeďoval západně od severojižní osy vymezené silnicí I/35 a železniční tratí, což odráží snahu oddělit průmyslové zóny od obytných oblastí nacházejících se zejména na osluněných svazích Jizerských hor. Plochy pro průmyslové využití byly tak logicky umísťovány do méně exponovaných lokalit na úpatí Ještědského hřbetu, kde se nacházelo dostatečné množství volné půdy.

Významnou roli v umísťování lehkého průmyslu hraje také dostupnost kapacitních dopravních tahů, což je v případě Liberce zajištěno především napojením na silnice I/35 a I/14. Tento faktor je klíčový jak pro zásobování, tak pro logistické toky.

Celková rozloha ploch určených pro lehkou výrobu činí 380,9 ha, z nichž 323,4 ha připadá na stabilizované území. Největší koncentrace těchto stabilizovaných ploch se nachází v průmyslové zóně Jih a obchodně-průmyslové zóně Sever. Dále sem spadají specifické výrobní areály jako například pivovar Konrád, společnost Preciosa v Pilínkově, společnost Magna v Rochlici nebo areál bývalé slévárny u libereckého letiště.

Územní plán rovněž počítá s rozšířením výrobní základny,

když vymezuje 57,5 ha zastavitelných a přestavbových ploch. Nejvýznamnější záměry v oblasti rozvoje lehké výroby jsou lokalizovány do dvou klíčových oblastí – louky u železničního přesmyku jižně od Sport Parku Liberec a okolí libereckého letiště, kde je předpoklad dalšího rozvoje podnikatelských a skladovacích areálů.

Rozvoj těchto území představuje potenciál pro ekonomické oživení, vytváření nových pracovních míst a posílení městské infrastruktury, přičemž zachování vyváženosti mezi průmyslovým rozvojem a kvalitou života obyvatel by mělo být nadále prioritou samosprávy.

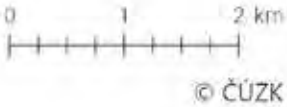
VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH VL

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
PLOCHY ZASTAVITELNÉ		
Z.5.24	28 535,1 m²	0 %
Z.6.126	30 015,0 m²	0 %
Z.7.87	21 426,6 m²	0 %
Z.7.108	3 634,1 m²	0 %
Z.8.28	64 625,0 m²	0 %
Z.8.30	20 399,2 m²	0 %
Z.8.57	25 796,8 m²	0 %
Z.8.93	50 600,7 m²	0 %
Z.8.143	7 919,0 m²	0 %
Z.9.02	21 260,3 m²	0 %
Z.9.45	57 359,9 m²	0 %
Z.9.47	94 443,9 m²	0 %
Z.9.76	11 440,3 m²	0 %
Z.10.52	51 748,2 m²	27,8 %
Z.10.53	20 408,3 m²	0 %
Z.10.117	4 257,5 m²	100 %
Z.11.30	6 933,4 m²	0 %
Z.11.46	8 343,7 m²	0 %
PLOCHY PŘESTAVBY (TRANSFORMAČNÍ)		
P.1.28	3 194,0 m²	100 %
P.6.02	15 144,0 m²	10,2 %
P.10.88	6 392,7 m²	0 %
P.11.225	20 878,0 m²	100 %
CELKEM VYUŽITO		7,7 %



výroba lehká

- plochy stabilizované
- plochy zastavitelné, přestavbové



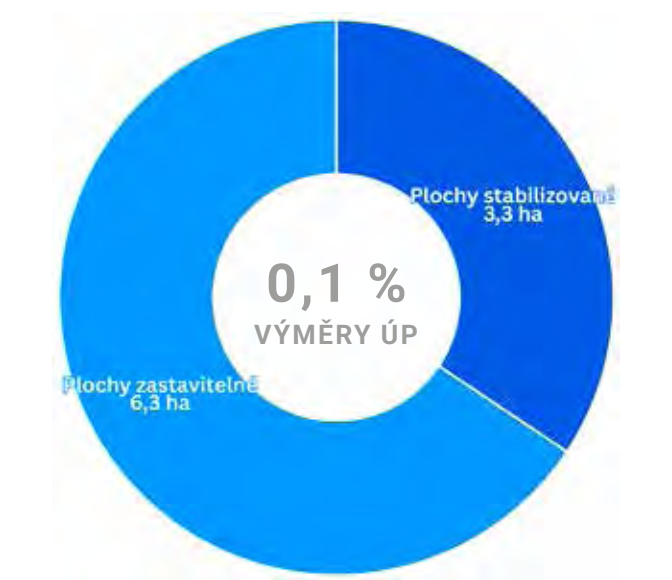
VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ | VZ

Plochy určené pro zemědělskou a lesnickou výrobu představují specifický segment územního plánování, který je zaměřen výhradně na činnosti související s primárním hospodářstvím, tedy se zemědělstvím a lesnictvím. V rámci města Liberec jsou tyto plochy vymezeny výhradně pro umísťování staveb a zařízení, které jsou nezbytné pro provoz těchto odvětví – typicky se jedná o chlévy, stáje, sklady krmiva, objekty pro ustájení techniky či další provozní zázemí.

Vzhledem k nízké historické tradici intenzivního zemědělství na území města a nevhodným přírodním podmínkám – jako jsou svažité terény, mělké půdy nebo klimatická omezení – je celkový rozsah těchto ploch poměrně omezený. Územní plán města Liberec vymezuje pouze 11 ploch o celkové výměře 9,6 ha, z čehož naprostou většinu tvoří stabilizované areály.

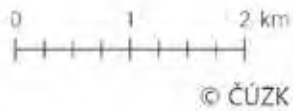
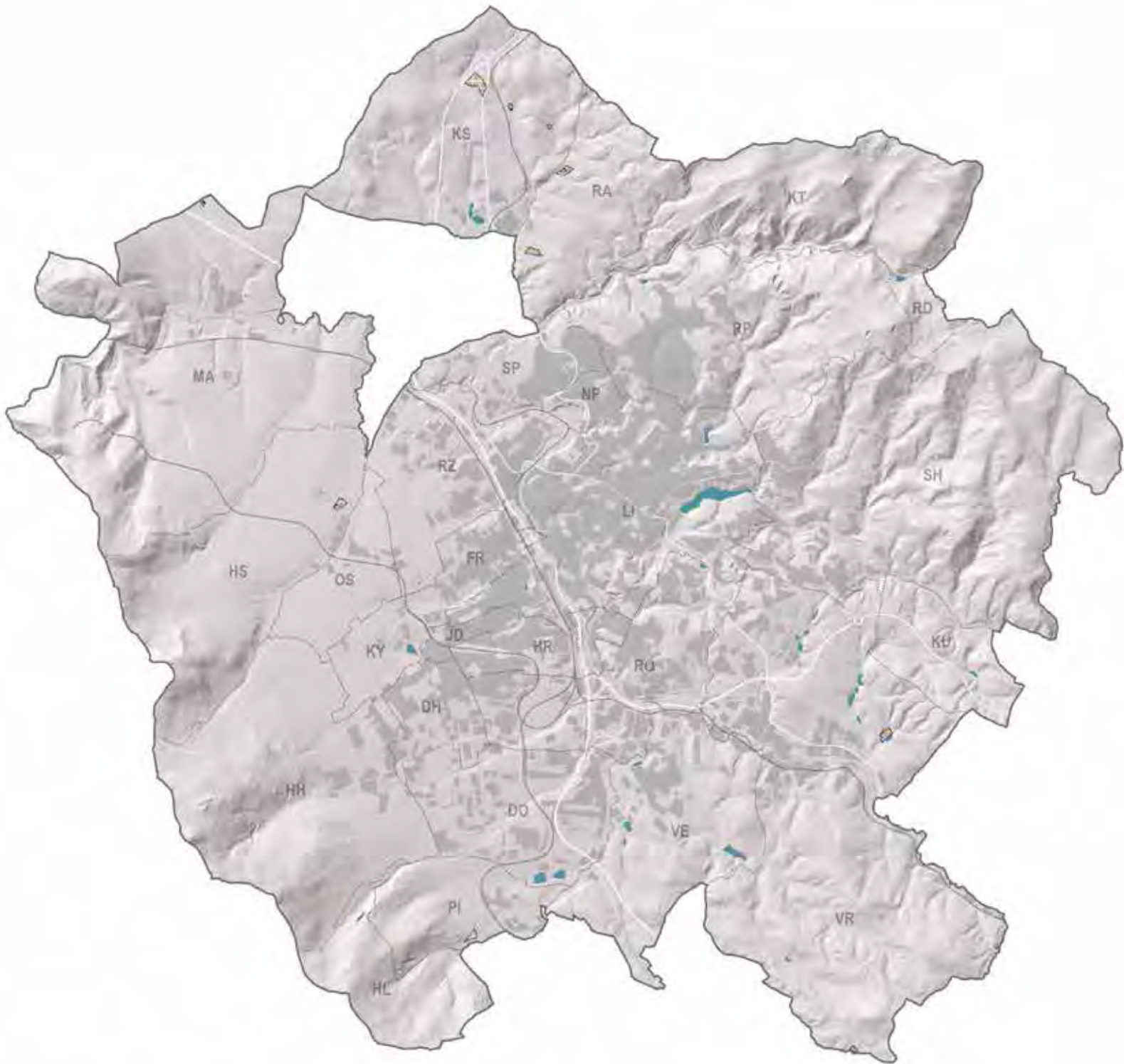
Tyto stabilizované plochy jsou lokalizovány převážně v okrajových částech města, kde nejsou v kolizi s obytnými zónami a kde zároveň existuje logická návaznost na zemědělsky využívanou krajinu. Konkrétně se jedná o lokality ve Vratislavicích nad Nisou, Radčicích a Krásné Studánce, kde jsou umístěny objekty sloužící především k ustájení hospodářských zvířat, uskladnění surovin a provozu zemědělských strojů.

Územní plán počítá i s mírným rozšířením těchto ploch, když vymezuje 6,3 ha zastavitelných ploch, a to ve dvou lokalitách s potenciálem pro další rozvoj. Nejvýznamnější zastavitelná plocha se nachází na severním okraji Krásné Studánky, kde je plánována výstavba zařízení na zpracování biologického odpadu, čímž dochází k tematickému rozšíření zemědělské činnosti o komponenty oběhového hospodářství. Druhá plocha je vymezena v Pilínkově, kde již dnes probíhá zemědělská činnost.



Ačkoli podíl zemědělské a lesnické výroby na celkové urbanistické struktuře města zůstává marginální, územní plán s těmito plochami dále počítá. Jejich zachování a rozvoj mají význam z pohledu péče o krajinu, biodiverzitu a hospodárné nakládání s biologickými odpady.

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH VZ		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
	PLOCHY ZASTAVITELNÉ	
Z.5.111	1 993,6 m ²	0 %
Z.6.114	9 518,9 m ²	100 %
Z.8.130	9 425,2 m ²	100 %
Z.10.114	685,3 m ²	0 %
Z.11.218	9 728,6 m ²	0 %
Z.11.233	31 835,9 m ²	0 %
	CELKEM VYUŽITO	30,0 %

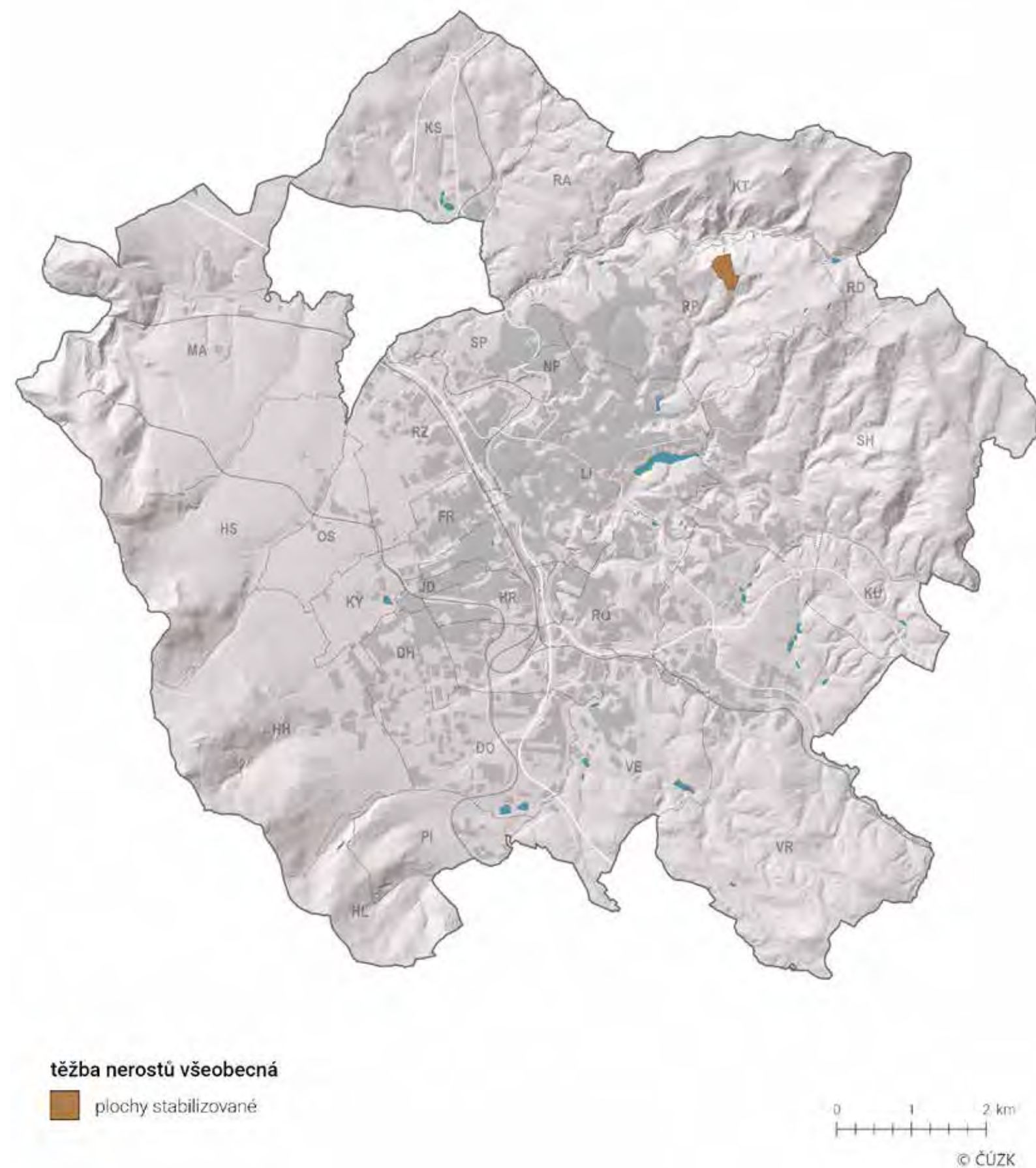
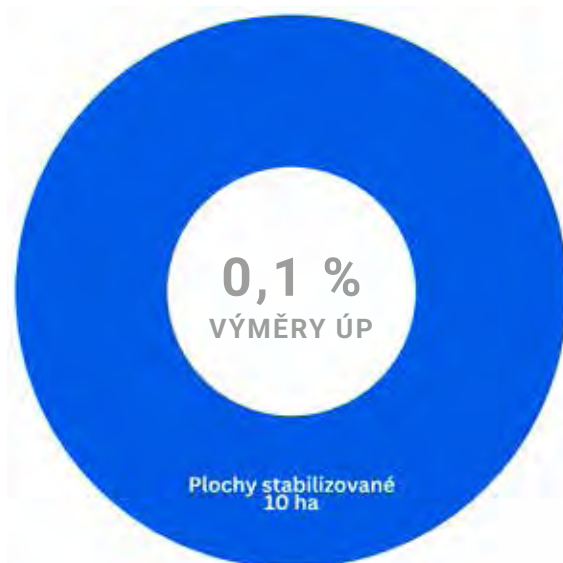


TĚŽBA NEROSTŮ VŠEOBECNÁ | GU

Plochy určené pro těžbu nerostných surovin představují vysoce specifický typ území, jehož využití je úzce vymezeno na činnosti související s geologickým průzkumem, dobýváním nerostů a s tím spojenou infrastrukturní a provozní výstavbou. Územní plán tyto plochy vymezuje výhradně za účelem provozu těžby nerostných surovin a umisťování zařízení a staveb, které jsou nezbytné pro zajištění provozu těžebních areálů – typicky se jedná o drtírny, správní objekty, dopravní napojení nebo plochy pro umístění výsypky.

Ačkoliv měl Liberec v minulosti více lomových lokalit využívaných například pro těžbu žuly nebo jiných stavebních surovin, v současnosti územní plán vymezuje pouze jednu stabilizovanou plochu o výměře 10 ha, a to v lokalitě povrchového lomu v Ruprechticích. Tento lom je jediným aktivním a funkčně zachovaným těžebním prostorem na území města a plní roli zdroje stavebního kamene pro místní i regionální potřeby.

Z hlediska dalšího rozvoje územní plán nevymezuje žádné nové zastavitelné ani přestavbové plochy pro těžbu nerostů. Tento přístup lze interpretovat jako strategické rozhodnutí, které reflektuje omezený rozsah vhodných geologických ložisek, vysokou urbanizaci města, citlivost krajiny a životního prostředí a v neposlední řadě také snaha o rozvoj bez zatěžování území touto činností. Těžba zůstává marginalizovanou funkcí území, omezenou na jedinou lokalitu.



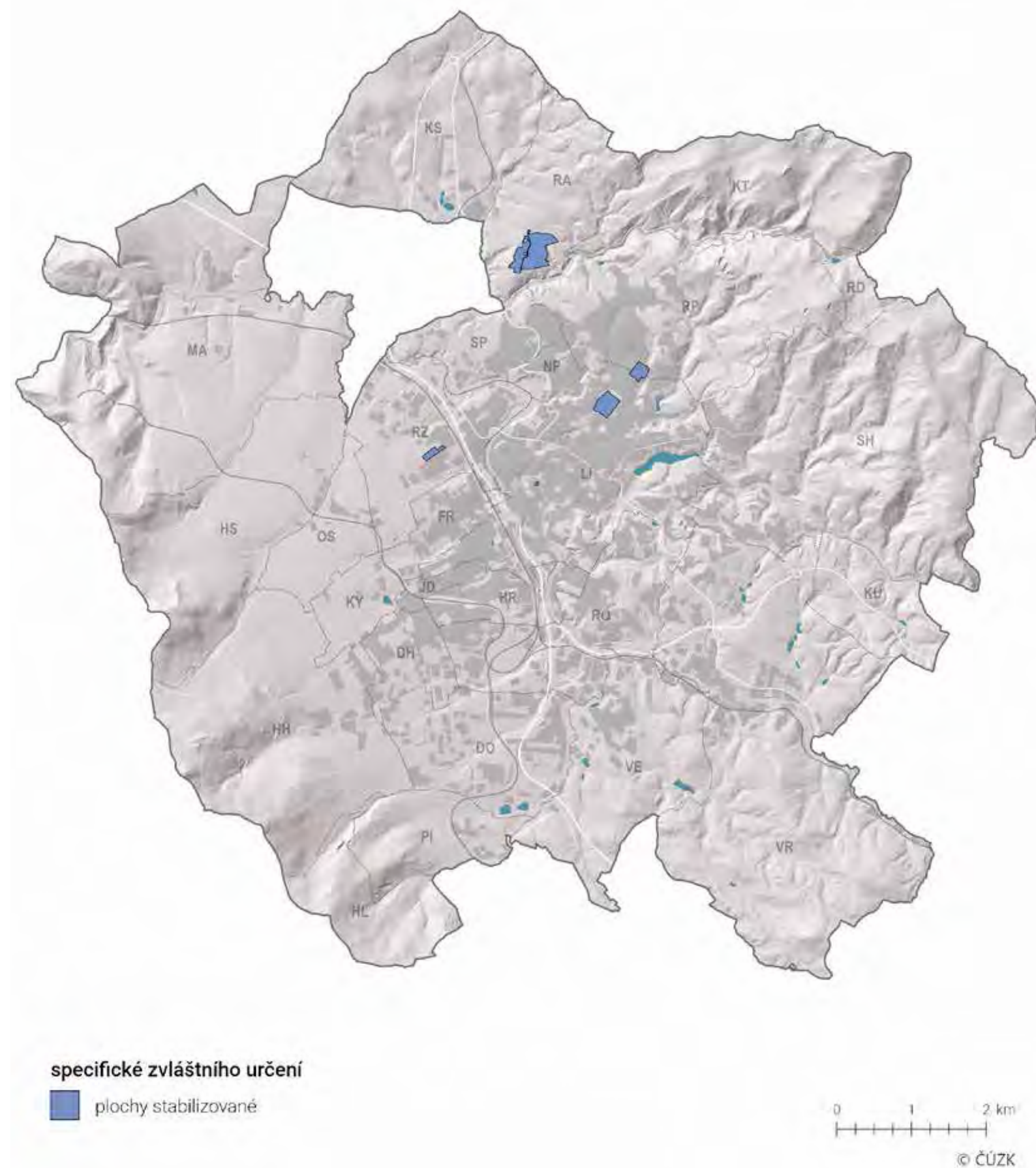
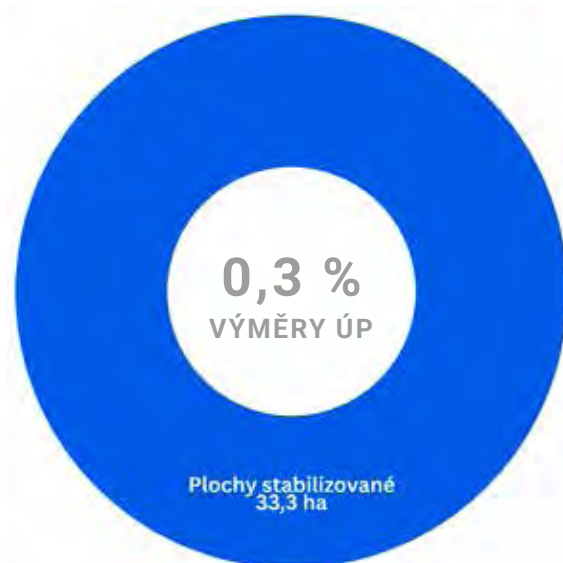
SPECIFICKÉ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ | XZ

Plochy specifického zvláštního určení představují velmi úzce definovanou kategorii území, která má v rámci územního plánu Liberec jediný účel – zajištění potřeb Armády České republiky a dalších složek spadajících pod Ministerstvo obrany ČR. Jejich vymezení je vázáno na existenci objektů a areálů vojenské infrastruktury, které jsou nezbytné pro výkon obranné a bezpečnostní funkce státu.

Územní plán vymezuje celkem šest stabilizovaných ploch o souhrnné rozloze 33,3 ha. Tyto plochy zahrnují lokality Horních a Dolních kasáren, areál Krajského vojenského velitelství Liberec a pozemky Ministerstva obrany v ulici Partyzánská. Z hlediska rozlohy dominují dvě největší plochy v lokalitě Radčic u Krásné Studánky, kde se nachází vojenský výcvikový prostor „Tři Hrby“.

Vzhledem k charakteru a účelu těchto ploch územní plán nepředpokládá jejich transformaci na jiné funkční využití, ani jejich zásadní rozšiřování do dalších částí města. Jejich existence je dlouhodobě podmíněna potřebami obrany státu a legislativní ochranou majetku státu, přičemž zároveň vyžaduje respektování bezpečnostních a provozních režimů, které mohou částečně omezovat veřejný přístup do dotčených lokalit.

Takto vymezené plochy tedy představují specifický, avšak trvale stabilizovaný segment území Liberce, který je svou funkcí odlišný od všech ostatních kategorií v územním plánu a jehož další vývoj je determinován výhradně vojenskými a bezpečnostními potřebami.



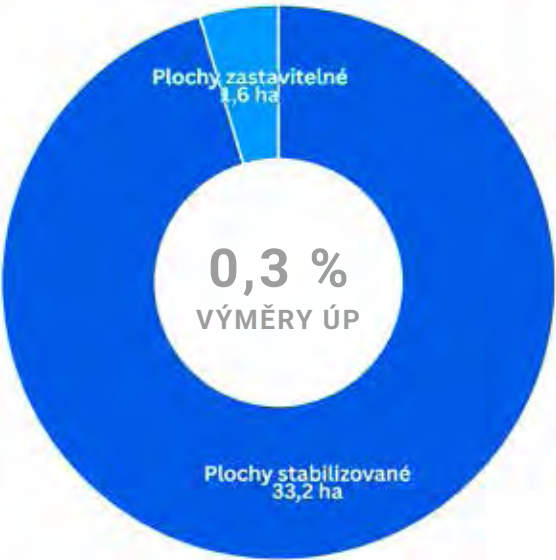
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ | TU

Plochy technické infrastruktury všeobecné představují monofunkční, avšak z hlediska fungování města strategicky nezastupitelný typ území. Jejich hlavním účelem je umístění staveb a zařízení, která zajišťují provoz a obsluhu základních inženýrských sítí. Do této kategorie patří zejména zásobování vodou, výroba a distribuce elektrické energie, odvod a čištění odpadních vod, zásobování teplem, distribuce plynu, nakládání s odpady a další složky, bez nichž by nebylo možné zajišťovat každodenní chod městských služeb.

Územní plán Liberec vymezuje celkem 33,2 ha stabilizovaných ploch technické infrastruktury, na nichž se již nacházejí významné objekty a zařízení. K nejrozsáhlejší a funkčně klíčovým patří čistírna odpadních vod v Londýnské ulici, teplárna a spalovna v ulici Dr. M. Horákové, úpravná vody v Machníně, rozvodna Liberec Východ v ulici Kunratická a rozvodna Ostašov v ulici Žákovská.

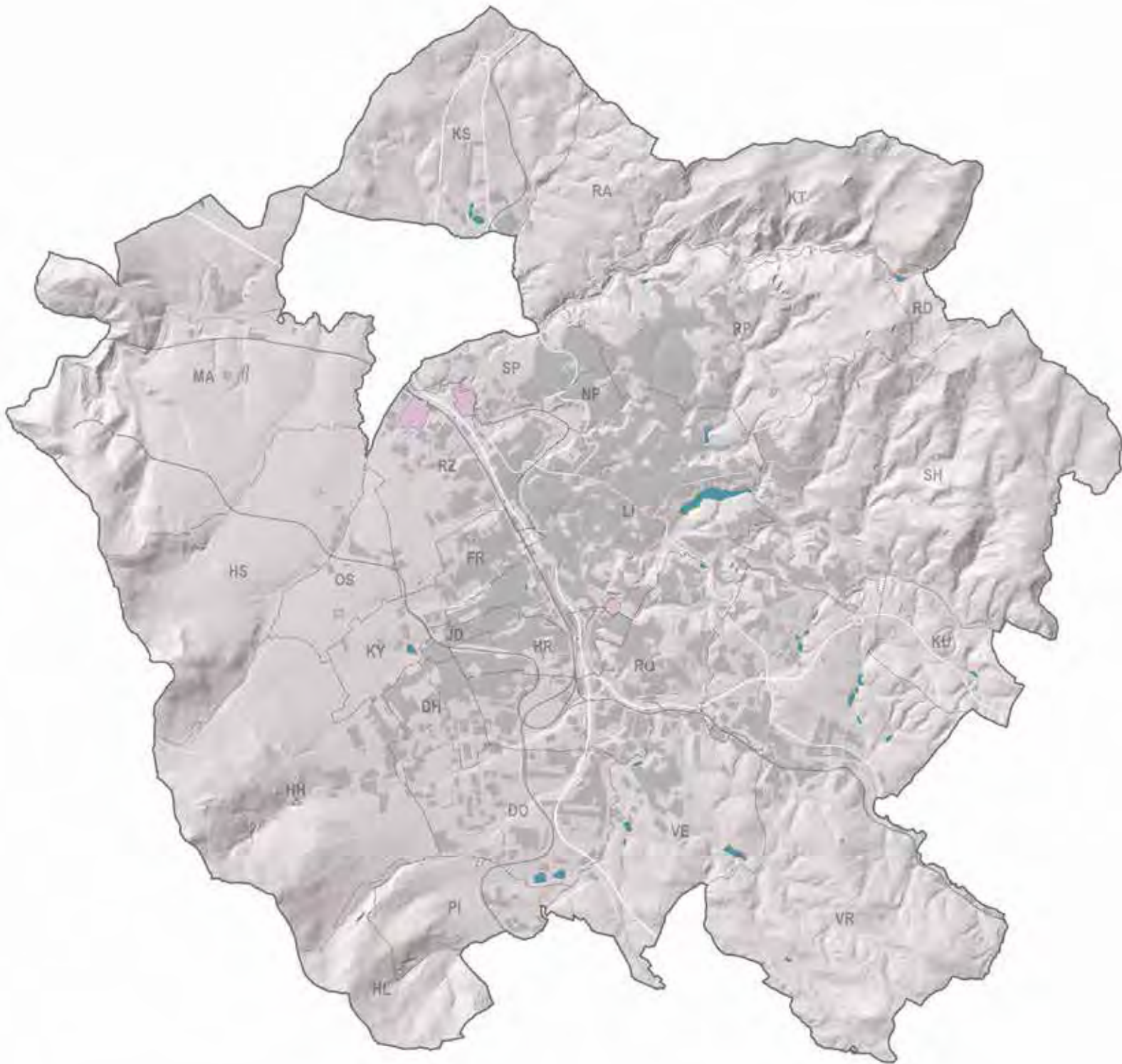
Z hlediska rozlohy zaujímá největší vymezenou plochu bývalá skládka v ulici K Bauhausu v Růžodole I, která má rozlohu přibližně 10,7 ha a představuje specifický prvek v rámci této kategorie – svým původním využitím sice neodpovídá většině ostatních ploch, avšak zůstává součástí technické infrastruktury města.

Vedle stávajících zařízení územní plán vymezuje také 4 zastavitelné plochy o souhrnné výměře 1,6 ha, určené pro realizaci nových kapacitních objektů. Konkrétně se jedná o vodojem v Radčicích, vodojem v Krásné Studánce, transformovnu velmi vysokého napětí v Rampasově ulici v Doubí a vodojem u Ruprechtického lomu. Tyto plánované stavby reagují na rostoucí nároky města v oblasti zásobování energií a vodou, centrálního napájení a zároveň zajišťují, že technická infrastruktura zůstane kapacitně dostatečná i v případě dalšího urbanistického rozvoje.



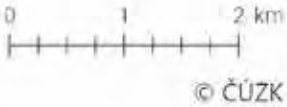
Tento soubor ploch a zařízení tvoří technologickou páteř Liberce, bez níž by nebylo možné zajistit stabilní provoz městských funkcí. Z hlediska územního plánování jde o stabilní a dlouhodobě chráněný segment území, jehož rozvoj je vázán především na modernizaci a kapacitní posílení stávajících sítí.

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH TU		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
PLOCHY ZASTAVITELNÉ		
Z.2.70	6 187,9 m ²	100 %
Z.6.102	6 022,2 m ²	0 %
Z.11.61	2 153,6 m ²	0 %
Z.11.148	1 404,1 m ²	0 %
CELKEM VYUŽITO		39,2 %



technická infrastruktura všeobecná

- plochy stabilizované
- plochy zastavitelné



DOPRAVA SILNIČNÍ | DS

Plochy dopravy silniční tvoří další monofunkční, avšak pro fungování města zcela klíčovou kategorii v území. Jejich hlavním účelem je vymezení prostoru pro stavby a zařízení silniční infrastruktury vyššího významu, tedy především pro komunikace, které zajišťují propojení Liberce s širším regionem i efektivní dopravní obsluhu jeho jednotlivých částí.

Do této kategorie patří zejména silnice I., II. a III. třídy ve vlastnictví státu a Libereckého kraje, a dále významné městské komunikace – sběrné a hlavní obslužné. Tyto silnice tvoří páteř silniční kostry města a jejich kapacita je navržena tak, aby spolehlivě zvládala nejen běžný provoz, ale i dopravní nároky spojené s rozvojem obytných, průmyslových i rekreačních území.

Územní plán Liberec vymezuje celkem 227,9 ha stabilizovaných ploch dopravy silniční, které odpovídají současné síti hlavních tahů. Patří sem nejen samotné silnice I., II. a III. třídy, ale i významné městské komunikace, například ulice Švermova, Dr. M. Horákové, Hrubínova, Hlávkova nebo Tolstého. Tyto trasy jsou v územním plánu pevně zakotveny a představují základní komunikační síť města.

Vedle stávající sítě je vymezeno také 51,7 ha zastavitelných a přestavbových ploch určených pro rozvoj nové dopravní infrastruktury. Tyto plochy reflektují potřebu zlepšit kapacitní propojení klíčových městských oblastí a zároveň odlehčit přetíženým úsekům. Mezi nejvýznamnější plánované stavby patří:

- Sběrná obvodová komunikace, jejímž hlavním cílem je zlepšení dopravní dostupnosti v lokalitách Ostašova, Karlinek a Dolního i Horního Hanychova a napojení těchto čtvrtí na silnici I/35.
- Nová Jizerská, která propojí ulici Svobody s ulicí Jizerská ve Starém Harcově, čímž zlepší obslužnost východní části města

a zajištění alternativní spojení.

- Nová Pastýřská, spojující Tržní náměstí s ulicí Sokolskou, určená k odlehčení historického jádra a vytvoření části vnitřního městského okruhu.
- Nové propojení ulic České mládeže a 28. října, které nejen obslouží nově vymezené plochy pro výrobu lehkou, ale zároveň vytvoří další příjezdovou trasu k hokejové aréně a Sport Parku Liberec.

Díky tomuto systému stabilizovaných a rozvojových ploch je možné nejen zachovat funkčnost současné dopravní sítě, ale také reagovat na postupný vývoj města. Vymezení těchto ploch v územním plánu zajišťuje, že rozvoj Liberce bude probíhat v souladu s kapacitními možnostmi jeho páteřní dopravní infrastruktury.

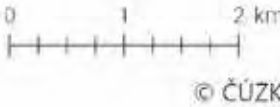
VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH DS

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
	PLOCHY ZASTAVITELNÉ	
Z.2.58	3 803,7 m²	0 %
Z.3.74	24 935,0 m²	0 %
Z.4.12	6 927,1 m²	0 %
Z.4.33	10 410,2 m²	0 %
Z.4.78	4 011,8 m²	0 %
Z.4.85	2 564,8 m²	0 %
Z.5.76	18 178,2 m²	0 %
Z.5.78	5 186,0 m²	0 %
Z.6.21	7 056,0 m²	0 %
Z.6.38	19 773,1 m²	0 %
Z.6.62	6 457,8 m²	0 %
Z.6.82	12 545,7 m²	0 %
Z.6.86	41 143,3 m²	0 %
Z.7.33	15 753,4 m²	0 %
Z.7.48	22 642,4 m²	0 %
Z.8.45	6 199,8 m²	0 %
Z.8.82	2 251,7 m²	0 %
Z.8.104	13 226,7 m²	0 %
Z.8.117	50 083,1 m²	3,3 %
Z.8.119	2 756,3 m²	0 %
Z.8.131	13 935,0 m²	0 %
Z.8.140	9 407,6 m²	0 %
Z.9.44	20 750,4 m²	0 %
Z.10.69	314,7 m²	0 %
Z.10.80	6 781,3 m²	0 %
Z.10.84	8 536,2 m²	0 %
Z.11.88	10 015,9 m²	0 %

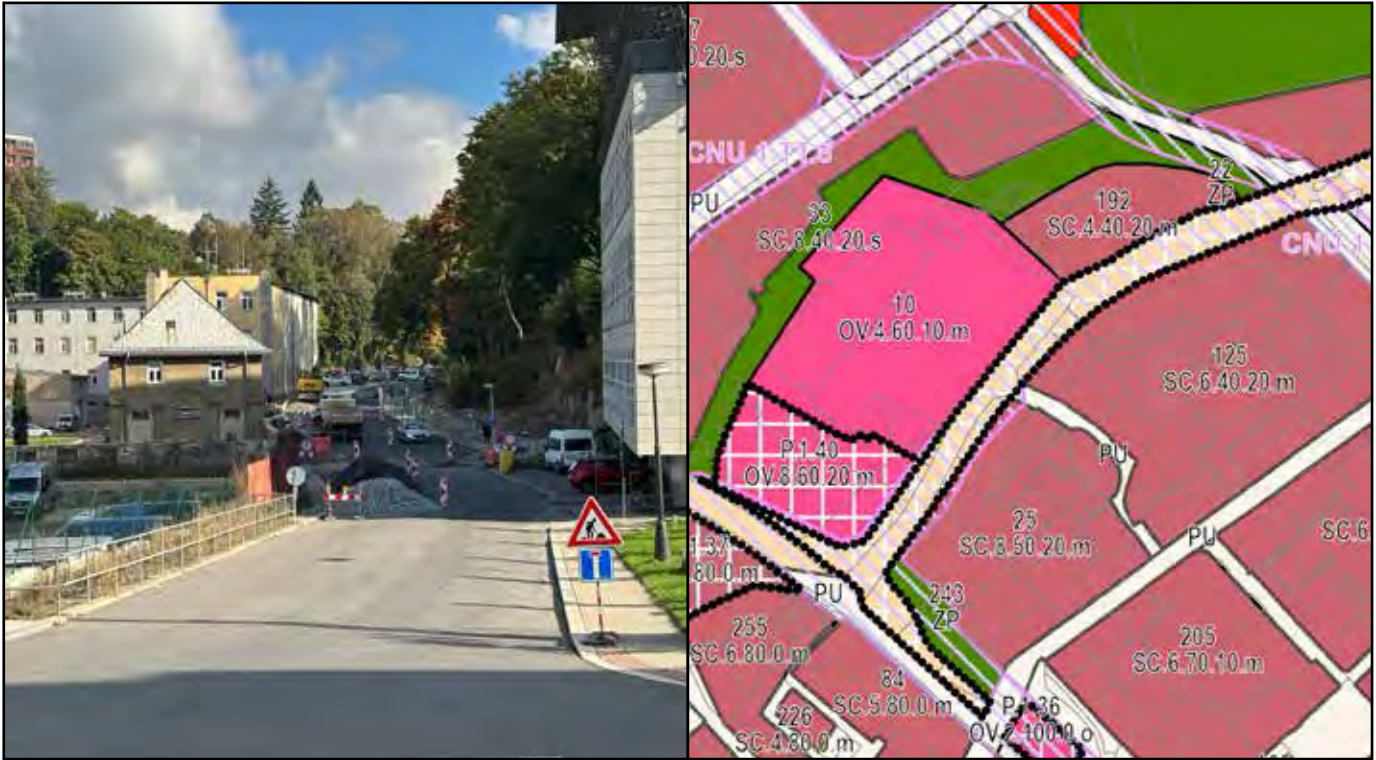


doprava silniční

-  plochy stabilizované
-  plochy zastavitelné, přestavbové



OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY			
Z.11.142	23 506,2 m²	0 %	P.4.47	7 185,3 m²	0 %
Z.11.151	10 936,9 m²	0 %	P.5.82	1 467,2 m²	0 %
Z.11.178	3 296,9 m²	0 %	P.5.116	1 894,2 m²	0 %
Z.11.179	3 550,0 m²	0 %	P.5.129	1 292,5 m²	100 %
Z.11.205	254,3 m²	0 %	P.6.11	699,2 m²	0 %
Z.11.215	2 622,6 m²	0 %	P.6.151	7 799,5 m²	0 %
PLOCHY PŘESTAVBY (TRANSFORMAČNÍ)			P.7.104	3 834,5 m²	0 %
P.1.16	9 706,7 m²	0 %	P.8.123	1 126,1 m²	0 %
P.1.23	6 248,9 m²	0 %	P.9.27	8 512,7 m²	0 %
P.1.32	1 426,2 m²	0 %	P.9.30	4 568,5 m²	0 %
P.1.33	1 652,4 m²	0 %	P.9.42	6 389,4 m²	0 %
P.1.38	14 555,5 m²	55,2 %	P.9.53	4 229,4 m²	0 %
P.1.68	11 420,3 m²	0 %	P.9.60	3 502,4 m²	0 %
P.1.113	1 836,5 m²	0 %	P.10.44	295,6 m²	0 %
P.2.07	730,5 m²	0 %	P.10.90	6 816,7 m²	0 %
P.3.29	4 168,6 m²	0 %	P.10.118	8 834,4 m²	0 %
P.3.97	1 422,5 m²	0 %	P.11.51	4 345,2 m²	0 %
			CELKEM VYUŽITO		2,1 %



Částečně využitá plocha P.1.38 DS v ulici Pastýřská. (zdroj: vlastní foto, 3. 10. 2025)



Využitá plocha P.5.129 DS v ulici U Šamotky ve Vratislavicích nad Nisou. (zdroj: vlastní foto, 13. 9. 2025)



Částečně využitá plocha Z.8.117 DS v ulici Švermova na Františkově - napojení areálu bývalé slévárny. (zdroj: Google Maps)

DOPRAVA JINÁ | DX

Plochy dopravy jiné představují specifickou kategorii území, která zahrnuje dopravní stavby a zařízení, jež svou povahou neodpovídají běžným kategoriím silniční, železniční či letecké dopravy. Jedná se o infrastrukturu s úzce vymezeným účelem, často technického nebo provozního charakteru, která je nezastupitelná pro zajištění plynulého a funkčního provozu městské dopravy. Její specifické využití neumožňuje začlenění do jiných dopravních ploch, proto je v územním plánu vymezena samostatná kategorie.

Územní plán Liberec vymezuje celkem 11 ploch tohoto typu o rozloze 5,3 ha stabilizovaných a 4,4 ha zastavitelných a přestavbových ploch.

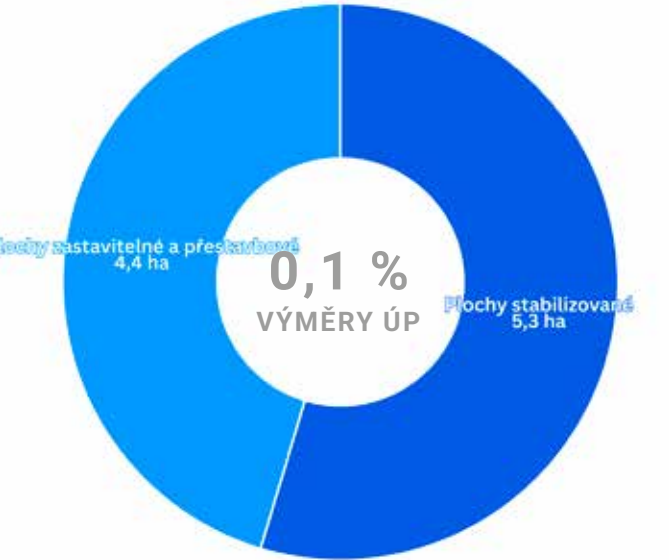
Stabilizované plochy představují existující objekty a zařízení, které již nyní slouží specifickým dopravním funkcím. Patří sem zejména tramvajová vozovna v ulici Mrštíkova, zajišťující zázemí pro provoz a údržbu vozového parku městské tramvajové dopravy, tramvajová točna v Lidových sadech, fungující jako koncový bod linky a zároveň jako parkoviště, a také hlavní městský terminál MHD v ulici Fügnerova, který je klíčovým přestupním uzlem pro autobusové a tramvajové linky.

Zastavitelné a přestavbové plochy jsou vymezeny pro rozvoj a modernizaci této infrastruktury. Mezi nejvýznamnější záměry patří plánované rozšíření tramvajové vozovny, které má zajistit dostatečnou kapacitu pro budoucí rozvoj tramvajové sítě, dále výstavba parkovacích domů P+R u hlavního vlakového nádraží, umožňujících návaznou kombinaci individuální a veřejné dopravy, a nová kapacitní parkoviště určená ke snížení dopravní zátěže v centru města.

Vymezení těchto ploch potvrzuje strategický přístup města k integrování různých forem dopravy a zajištění jejich funkční

provázanosti. Přestože plošně tvoří jen malou část území, jejich význam je pro fungování dopravního systému Liberce neopominutelný.

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH DX		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
PLOCHY ZASTAVITELNÉ		
Z.8.139	3 808,2 m²	100 %
PLOCHY PŘESTAVBY (TRANSFORMAČNÍ)		
P.1.96	11 997,3 m²	0 %
P.4.84	3 249,2 m²	0 %
P.6.156	6 438,4 m²	0 %
P.9.61	10 976,3 m²	0 %
P.9.62	7 840,9 m²	0 %
CELKEM VYUŽITO		8,6 %



doprava jiná

- plochy stabilizované
- plochy zastavitelné, přestavbové

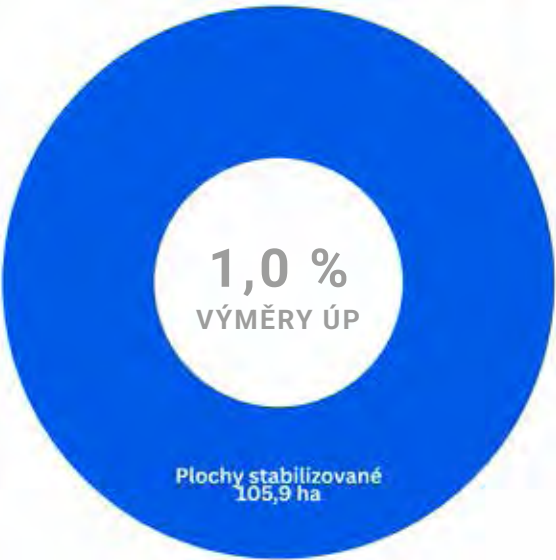
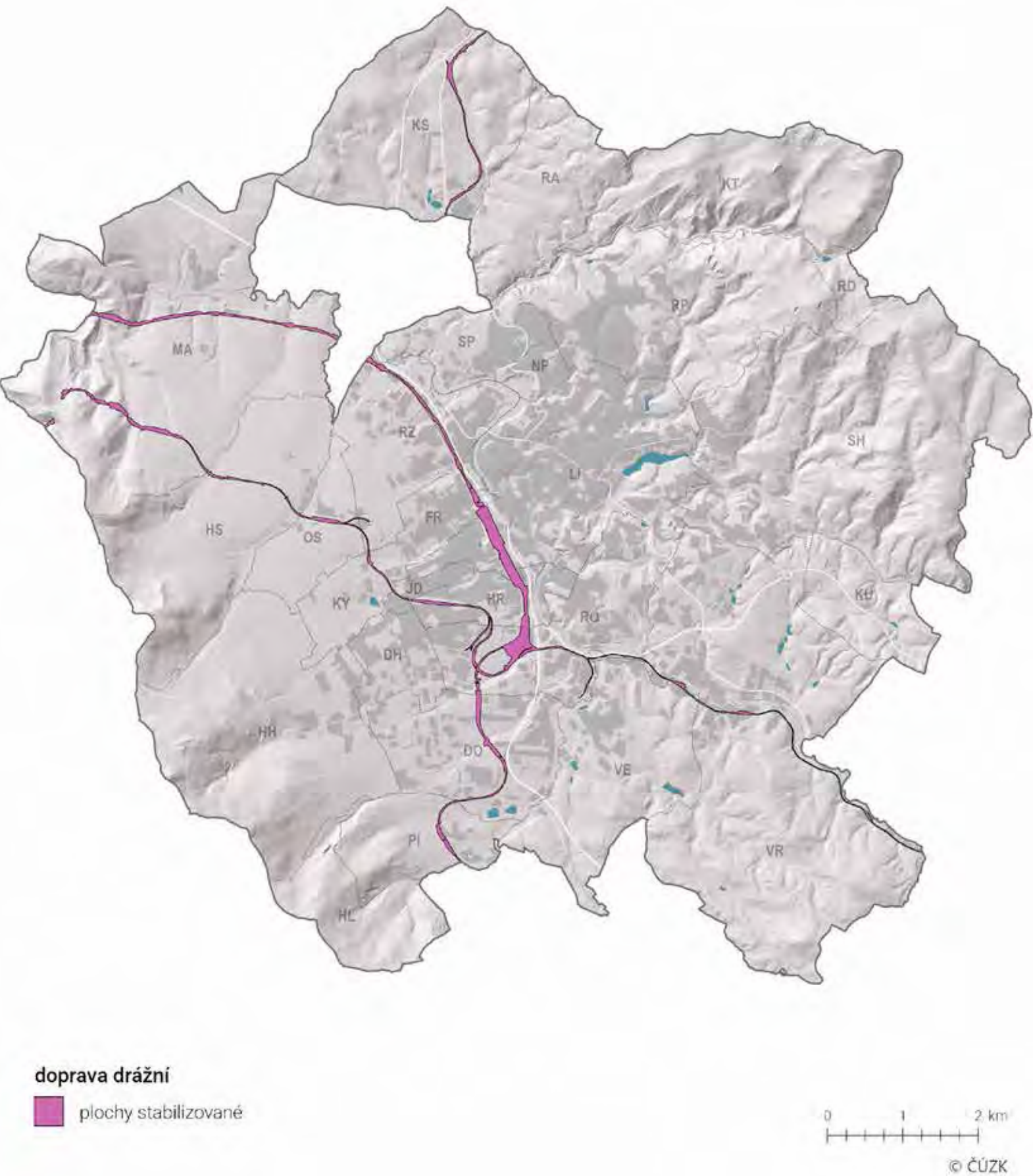
DOPRAVA DRÁŽNÍ | DD

Plochy dopravy drážní představují úzce vymezený a jasně definovaný typ území určený výhradně pro provoz a zázemí železniční dopravy. Jejich vymezení v územním plánu Liberec je vázáno na místa, kde se nacházejí železniční tratě, stanice, vlečky a související technické objekty. Územní plán zahrnuje pouze stabilizované plochy dopravy drážní, a to v celkové rozloze 105,9 ha, přičemž žádné nové zastavitelné ani přestavbové plochy tohoto typu nejsou navrhovány.

Do těchto stabilizovaných ploch patří zejména železniční stanice Liberec s veškerými přílehlými zařízeními, jako jsou kolejistiště, depa, vlečky či nákladové nádraží UTD (nákladové nádraží Ústecko-teplické dráhy). Součástí jsou také pozemky a infrastruktura pěti železničních tratí: 030 Jaroměř–Liberec, 036 Liberec–Harrachov, 037 Liberec–Zawidów, 086 Liberec–Česká Lípa a 089 Liberec–Žitava.

Významnou část ploch dopravy drážní tvoří i tři samostatné vlečky, které nejsou napojeny na hlavní liberecké nádraží. Jedná se o vlečku vedoucí do výrobního areálu společnosti Feron, a.s. a navazujících průmyslových provozů, dále o vlečku do areálu společností Magna Exteriors (Bohemia) s.r.o. a ZAPA beton a.s., kde je ovšem z leteckých snímků patrné částečné odstranění kolejí, a konečně o vlečku do areálu kovošrotu a bývalé slévárny v Ostašově.

Naopak z vymezení ploch dopravy drážní byla vyloučena oblast železniční stanice Liberec–Dolní nádraží a přílehlých vleček směřujících do areálu Dopravního podniku měst Liberce a Jablonce nad Nisou a liberecké teplárny. Územní plán s tímto prostorem již pro železniční účely nepočítá a navrhuje jeho přestavbu pro nové funkční využití.



DOPRAVA LETECKÁ | DL

Plochy dopravy letecké tvoří vysoce specializovanou kategorii území, určenou výhradně pro provoz, zázemí a rozvoj leteckých aktivit. Jejich vymezení v územním plánu Liberec sleduje jediný cíl – umožnit umísťování staveb, zařízení a činností přímo souvisejících s civilním i sportovním letectvím.

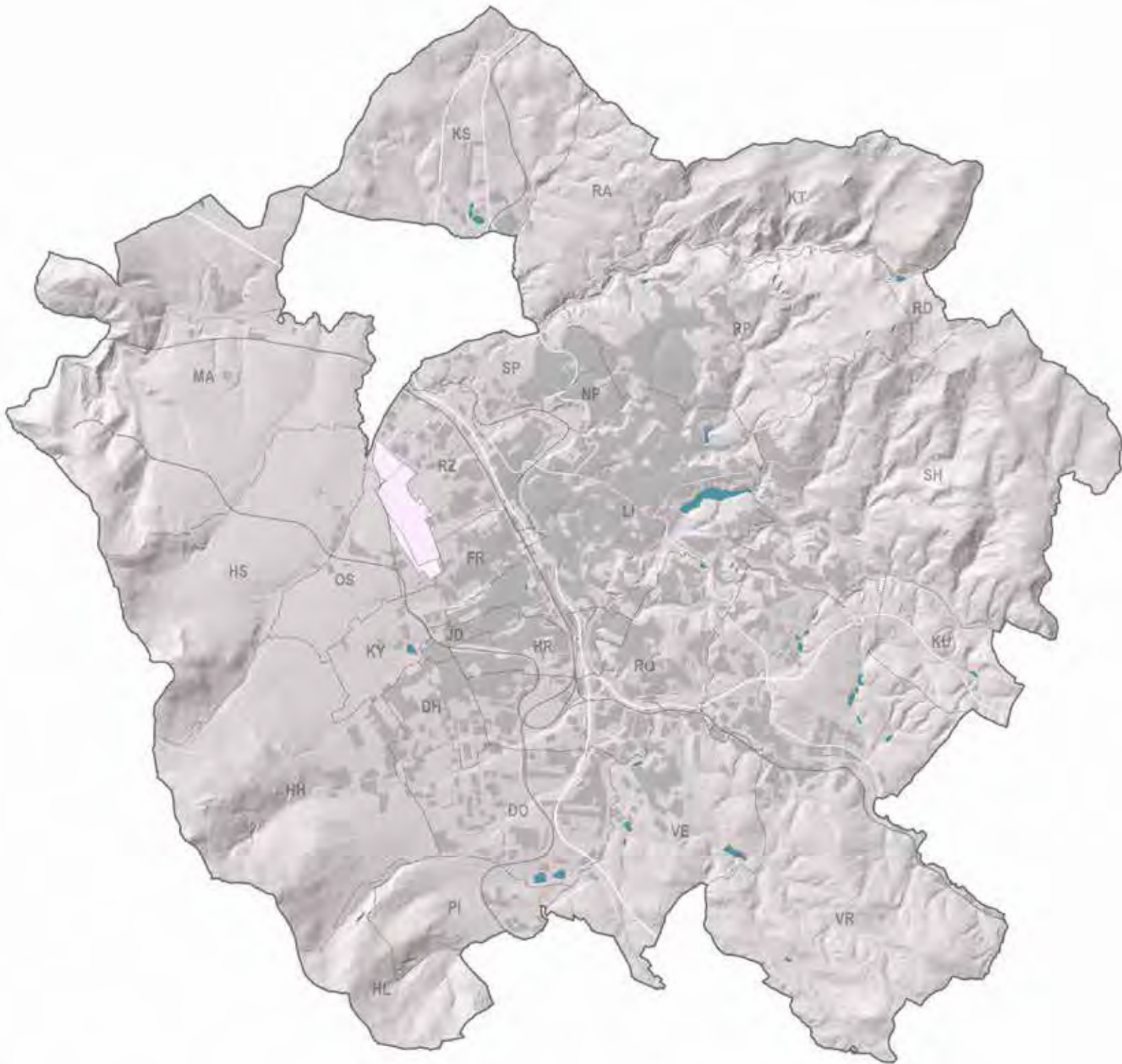
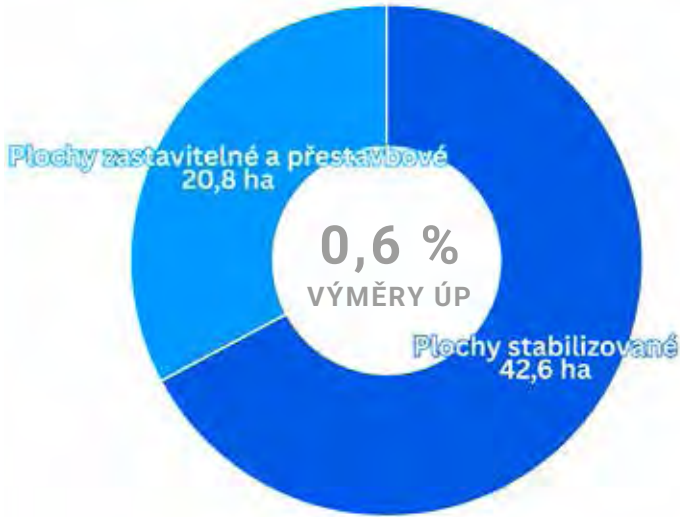
Vzhledem k povaze tohoto využití jsou všechny tyto plochy soustředěny do jediné lokality – areálu libereckého letiště. Územní plán zde vymezuje jednu stabilizovanou plochu o rozloze 42,6 ha, která zahrnuje hlavní přistávací a vzletovou dráhu, helipad, stávající hangáry, objekty pro řízení letového provozu, provozní budovy a další infrastrukturu nezbytnou pro chod letiště.

Kromě toho jsou v územním plánu vyznačeny čtyři zastavitelné a přestavbové plochy o celkové výměře 20,8 ha, které jsou určeny k dalšímu rozvoji leteckého areálu. Nejrozsáhlejší z nich se nachází severně od stávající přistávací dráhy, za ulicí Ostašovská, a byla vymezena z důvodu uvažovaného prodloužení dráhy a zvýšení kapacity letiště. Zbývající zastavitelné a přestavbové plochy navazují přímo na současné zázemí letiště a mají sloužit pro rozšíření hangárových kapacit, budování nových provozních objektů či zlepšení technického zázemí.

Tímto vymezením územní plán Liberec potvrzuje význam letiště jako součásti městské dopravní infrastruktury a ponechává prostor pro jeho postupnou modernizaci a případné rozšíření podle budoucích potřeb města i leteckých provozovatelů.

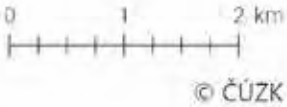
VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH DL

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
PLOCHY ZASTAVITELNÉ		
Z.10.37	103 276,8 m ²	0 %
Z.10.39	94 474,4 m ²	0 %
Z.10.50	6 085,5 m ²	4,7 %
PLOCHY PŘESTAVBY (TRANSFORMAČNÍ)		
P.10.51	3 784,1 m ²	0 %
CELKEM VYUŽITO		8,6 %



doprava letecká

- plochy stabilizované
- plochy zastavitelné, přestavbové



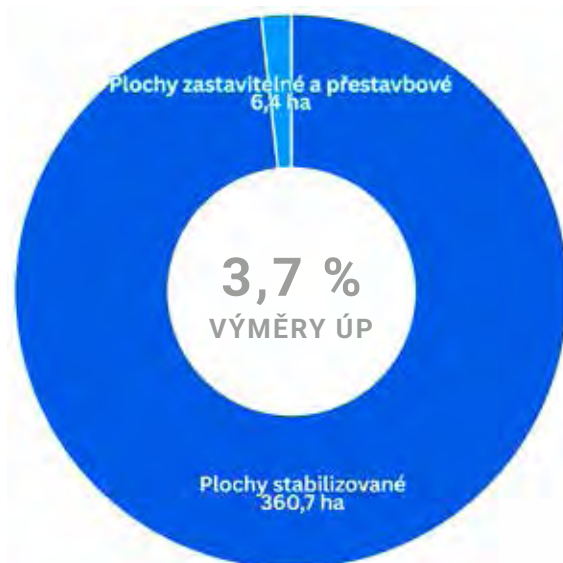
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ | PU

Veřejná prostranství všeobecná představují v územním plánu Liberce specifický typ ploch, jejichž hlavním účelem je vymezení území sloužícího veřejnosti k pohybu, pobytu a setkávání, a to zejména v podobě ulic, náměstí a dalších prostor se zpevněnými povrchy. Svým charakterem se částečně podobají plochám dopravy silniční, avšak na rozdíl od nich jsou určeny především pro méně významné (z hlediska silniční dopravy), běžné obslužné komunikace a veřejná prostranství lokálního či městského významu, která nevytvářejí páteřní dopravní kostru města, ale přesto mají zásadní význam pro jeho každodenní fungování.

Územní plán Liberec vymezuje v této kategorii rozsáhlých 360,7 ha stabilizovaných ploch, které představují již existující veřejná prostranství. K nim bylo vymezeno 129 zastavitelných a přestavbových ploch o výměře 6,4 ha, Toto rozsáhlé vymezení potvrzuje důležitost veřejných prostranství pro propojení dopravní kostry Liberce nejen z pohledu automobilové dopravy, ale také pro pěší a cyklistické trasy.

Mezi nejvýznamnější zastavitelné či přestavbové plochy patří například plocha pro páteřní obsluhu plánované obytné výstavby v Krásné Studánce, která se nachází podél silnice I/13. Tato komunikace byla podrobněji řešena v rámci územní studie Krásná Studánka I–III a její realizace je podmíněna provedením dalších klíčových infrastrukturních staveb. Dalším významným rozvojovým územím je plánovaná nová obytná čtvrť v Ostašově, jejíž součástí by mohl být centrální veřejný prostor, který má sloužit nejen jako dopravní a obslužný prvek, ale také jako místo pro komunitní život.

Součástí zastavitelných a přestavbových ploch jsou rovněž úseky určené pro rozvoj cyklistické infrastruktury, konkrétně pro prodloužení a úpravy cyklostezky Odry–Nisa. Patří sem například nový úsek za obchodním centrem Kaufland v ulici Dr. M. Horákové



nebo plánovaná přeložka trasy na druhý břeh řeky Lužické Nisy v oblasti fotbalového stadionu U Nisy. Plochy PU tvoří nedílnou součást městské struktury, která propojuje dopravní, pobytové i rekreační funkce.

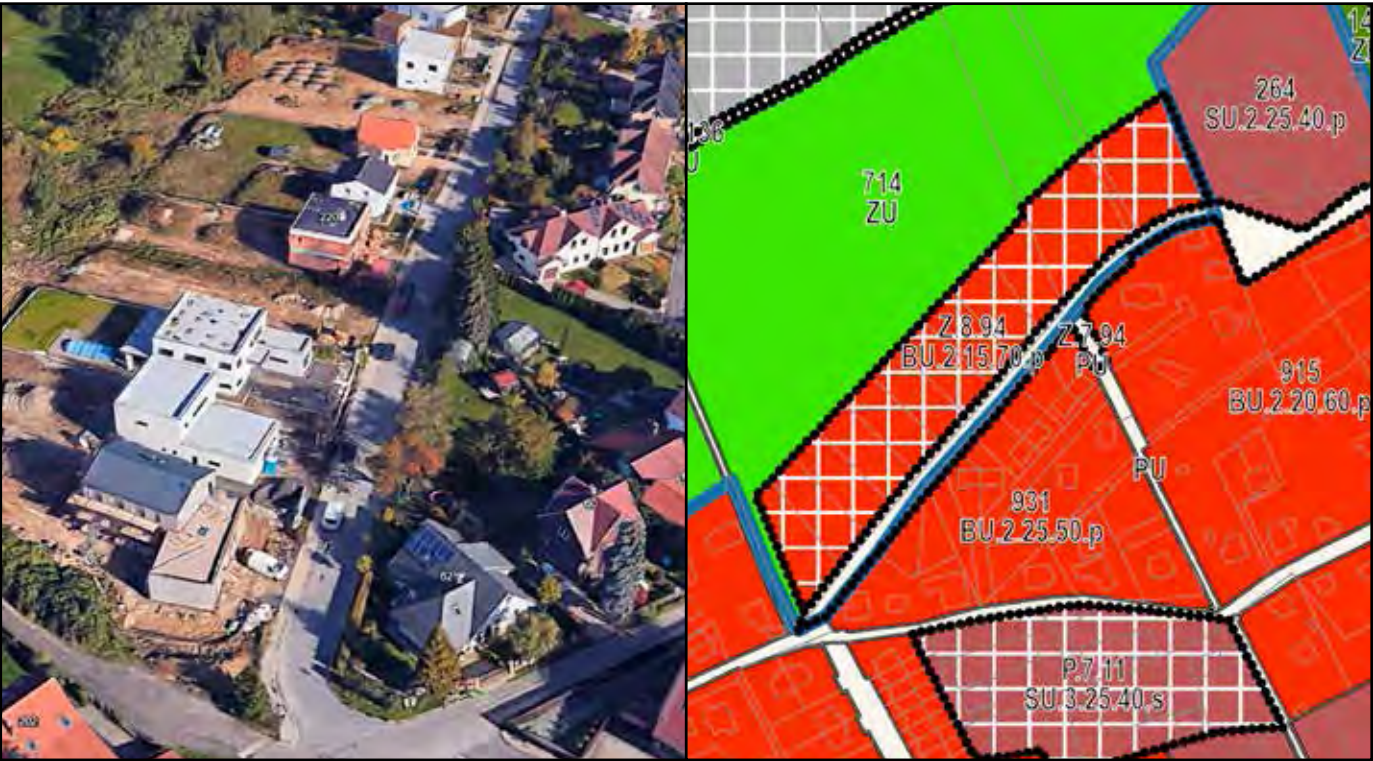
VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH PU		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
PLOCHY ZASTAVITELNÉ		
Z.1.75	2 236,0 m ²	0 %
Z.2.04	553,6 m ²	0 %
Z.2.61	1 393,4 m ²	0 %
Z.2.67	1 302,7 m ²	0 %
Z.2.80	3 333,7 m ²	0 %
Z.2.81	170,4 m ²	100 %
Z.2.92	675,9 m ²	0 %
Z.3.51	482,4 m ²	0 %
Z.3.65	8 192,7 m ²	0 %
Z.3.73	8 698,8 m ²	0 %
Z.3.85	435,8 m ²	0 %
Z.3.98	294,7 m ²	0 %
Z.4.39	3 359,4 m ²	0 %
Z.4.44	3 415,7 m ²	0 %
Z.4.51	304,4 m ²	0 %
Z.5.12	3 420,6 m ²	0 %
Z.5.57	1 870,3 m ²	0 %
Z.5.61	3 855,0 m ²	0 %
Z.5.83	3 880,1 m ²	0 %
Z.5.106	6 452,5 m ²	100 %
Z.5.126	141,7 m ²	100 %
Z.5.127	410,3 m ²	100 %
Z.5.128	573,4 m ²	100 %
Z.5.133	7 942,7 m ²	0 %
Z.6.33	1 635,5 m ²	0 %
Z.6.70	3 473,4 m ²	0 %
Z.6.75	8 649,3 m ²	0 %
Z.6.134	169,6 m ²	0 %
Z.6.135	756,3 m ²	0 %
Z.6.142	3 792,9 m ²	0 %
Z.6.166	226,8 m ²	0 %
Z.6.181	5 436,7 m ²	0 %
Z.6.187	387,0 m ²	0 %
Z.6.195	5 702,9 m ²	0 %
Z.7.26	948,4 m ²	0 %
Z.7.75	1 841,4 m ²	0 %
Z.7.77	7 712,7 m ²	0 %
Z.7.83	2 834,3 m ²	0 %



OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY	P.2.11	1 560,0 m²	0 %
Z.7.84	1 764,8 m²	0 %	P.2.20	2 132,9 m²	54,0 %
Z.7.85	1 564,9 m²	0 %	P.2.31	4 070,3 m²	0 %
Z.7.94	5 357,8 m²	49,5 %	P.2.54	331,8 m²	0 %
Z.8.01	4 935,8 m²	0 %	P.2.82	166,6 m²	0 %
Z.8.51	12 141,3 m²	0 %	P.2.94	187,1 m²	0 %
Z.8.76	5 338,9 m²	0 %	P.2.96	267,4 m²	0 %
Z.8.116	1 124,1 m²	0 %	P.3.80	1 363,6 m²	0 %
Z.8.136	2 678,8 m²	0 %	P.4.50	1 268,6 m²	0 %
Z.9.63	3 275,0 m²	0 %	P.4.80	1 181,7 m²	0 %
Z.9.66	5 978,4 m²	0 %	P.5.80	734,8 m²	0 %
Z.10.76	2 144,1 m²	0 %	P.5.96	3 746,5 m²	0 %
Z.10.77	1 948,7 m²	0 %	P.5.97	4 127,5 m²	0 %
Z.10.78	2 989,5 m²	0 %	P.5.98	3 807,4 m²	0 %
Z.10.108	1 748,6 m²	0 %	P.5.125	593,9 m²	100 %
Z.11.08	2 397,7 m²	0 %	P.5.130	990,0 m²	100 %
Z.11.24	14 810,3 m²	0 %	P.5.131	918,9 m²	100 %
Z.11.35	351,5 m²	0 %	P.5.137	926,9 m²	0 %
Z.11.90	2 168,9 m²	0 %	P.6.15	2 401,2 m²	0 %
Z.11.98	3 805,1 m²	0 %	P.6.27	4 962,2 m²	0 %
Z.11.105	6 500,8 m²	0 %	P.6.138	141,3 m²	0 %
Z.11.147	687,4 m²	0 %	P.6.139	795,7 m²	0 %
Z.11.153	941,9 m²	0 %	P.6.157	2 525,0 m²	0 %
Z.11.164	975,5 m²	0 %	P.6.184	3 911,9 m²	0 %
Z.11.171	1 853,4 m²	0 %	P.6.188	243,4 m²	0 %
Z.11.172	2 017,3 m²	0 %	P.7.05	2 784,7 m²	0 %
Z.11.180	252,6 m²	0 %	P.7.27	786,3 m²	0 %
Z.11.204	415,2 m²	0 %	P.7.93	467,3 m²	0 %
Z.11.210	3 652,6 m²	0 %	P.8.141	807,4 m²	0 %
Z.11.231	341,8 m²	0 %	P.9.04	409,2 m²	0 %
PLOCHY PŘESTAVBY (TRANSFORMAČNÍ)			P.9.31	5 228,8 m²	0 %
P.1.09	1 897,3 m²	0 %	P.9.43	5 091,2 m²	0 %
P.1.11	2 225,4 m²	0 %	P.9.54	1 164,2 m²	0 %
P.1.51	836,1 m²	69,4 %	P.9.55	1 145,0 m²	0 %
P.1.59	1 932,8 m²	0 %	P.9.71	1 247,2 m²	0 %
P.1.61	1 635,4 m²	0 %	P.10.75	1 230,0 m²	0 %
P.1.62	3 261,9 m²	0 %	P.10.96	264,1 m²	0 %
P.1.64	734,7 m²	0 %	P.10.103	894,7 m²	0 %
P.1.66	455,6 m²	0 %	P.11.117	603,8 m²	0 %
P.1.70	3 708,3 m²	0 %	P.11.152	123,4 m²	0 %
P.1.72	753,2 m²	0 %	P.11.156	178,0 m²	0 %
P.1.73	3 567,2 m²	0 %	P.11.174	553,3 m²	0 %
P.1.88	420,3 m²	0 %	P.11.176	357,6 m²	0 %
P.1.95	1 195,9 m²	0 %	P.11.177	265,8 m²	0 %
P.1.107	2 851,3 m²	0 %	P.11.183	1 282,7 m²	47,9 %
P.1.109	1 969,9 m²	0 %	P.11.188	135,9 m²	0 %
P.1.110	1 931,5 m²	0 %	CELKEM VYUŽITO		5,1 %



Částečně využitá plocha P.1.51 PU v ulici U Jezu - stavba náplavky. (zdroj: novinky.cz, 9. 9. 2025)



Částečně využitá plocha Z.7.94 PU v ulici Strakonická. (zdroj: Google Maps)

ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY | ZP

Plochy ZP – zeleň-parky a parkově upravené plochy představují jeden z nejvýznamnějších typů obecně nezastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití na území města, jejichž hlavním posláním je poskytovat prostor pro rekreační a odpočinkové aktivity obyvatel i návštěvníků Liberce. Využití těchto ploch je primárně zaměřeno na parky, lesoparky, rekreační louky a další přírodě blízká území, která nabízí klid, estetickou hodnotu a možnost aktivního trávení volného času. Podmíněně přípustné využití pak umožňuje i realizaci sportovních aktivit, které respektují přírodní charakter území, čímž se tyto plochy stávají důležitým prvkem městské zeleně podporující kvalitu městského prostředí.

V současném územním plánu Liberec zaujímají stabilizované plochy ZP celkem 205,6 ha. Mezi nejrozsáhlejší patří zejména plochy ve skiareálu Ještěd, kde zahrnují areál sjezdových tratí, dále rozlehlý ruprechtický lesopark či park „Mrtvolky“ mezi ulicemi Budyšínská a Ruprechtická. Kromě stabilizovaných území plán vymezuje také 25,9 ha přestavbových ploch a ploch změn v krajině. Mezi nejvýznamnější patří plocha u obchodního centra Makro určená pro vznik nového veřejného parku, plocha pro výstavbu protipovodňového parku v ulici Wintrova a také lesní plocha nad teplárnou, která má být postupně proměněna v lesopark. Tyto záměry ukazují, že územní plán má ambici posilovat síť veřejně přístupných zelených ploch a rozšiřovat jejich funkce.

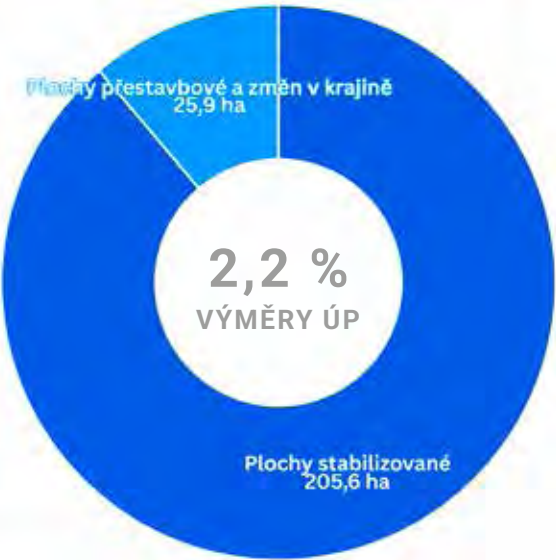
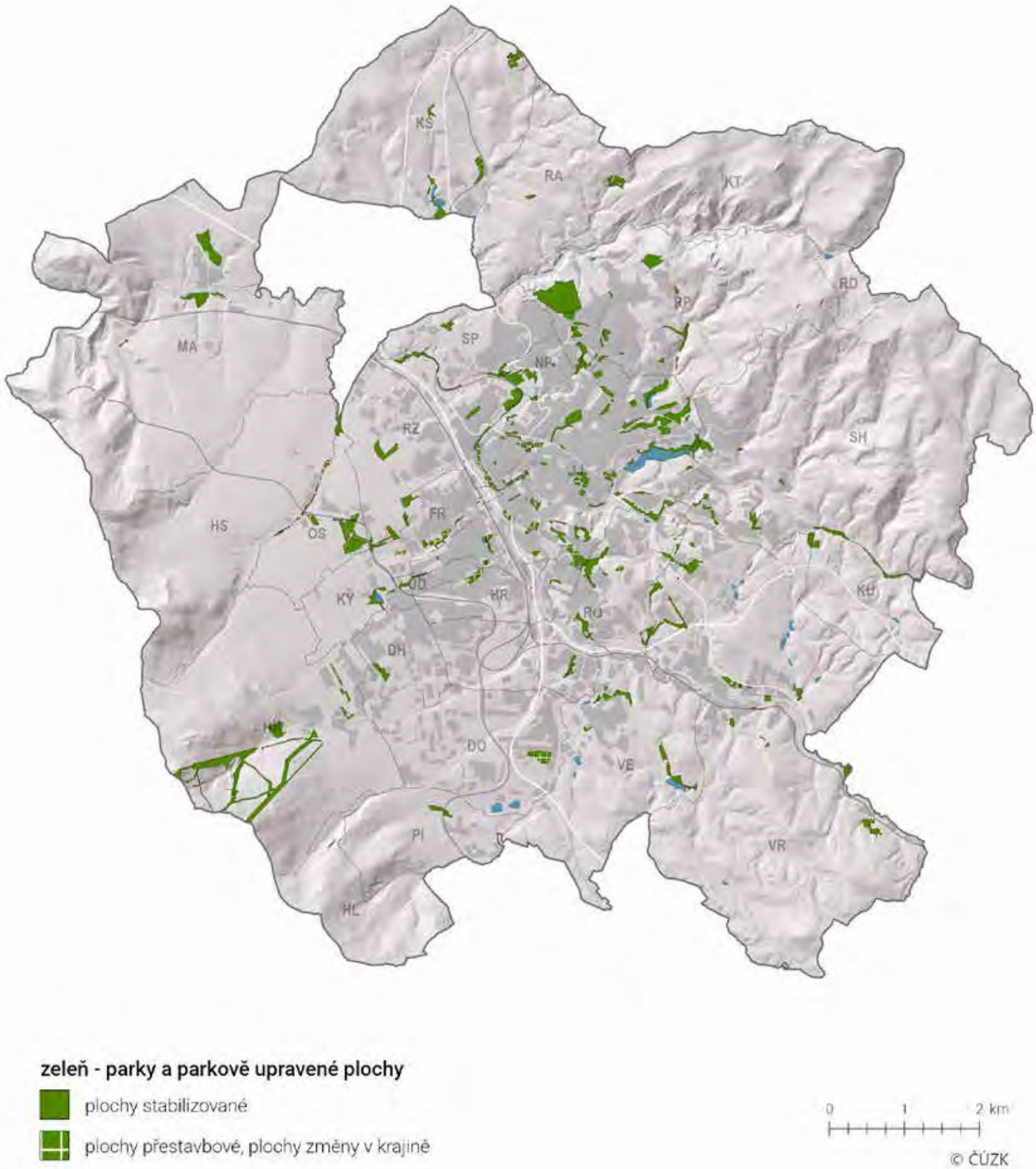
Současně je však třeba upozornit, že regulativy tohoto typu ploch jsou v současné době nepřehledné a v některých případech vnitřně rozporné. Určité území, které je dnes klasifikováno jako ZP, nikdy nesloužilo a ani nebude sloužit rekreačním či sportovním účelům. Naopak některé plochy vedené jako ZU – zeleň všeobecná – již nyní plní funkci parku, příkladem je Zámecký park ve Vratislavicích nad Nisou. Rovněž pravidla pro umístování podmíněně přípustných

staveb, například lanových drah, lyžařských areálů či specializovaných hřišť, vyžadují přesnější formulaci, aby bylo jasné, zda takové stavby skutečně podmiňují hlavní účel plochy či zda by měly být realizovány v jiném typu ploch.

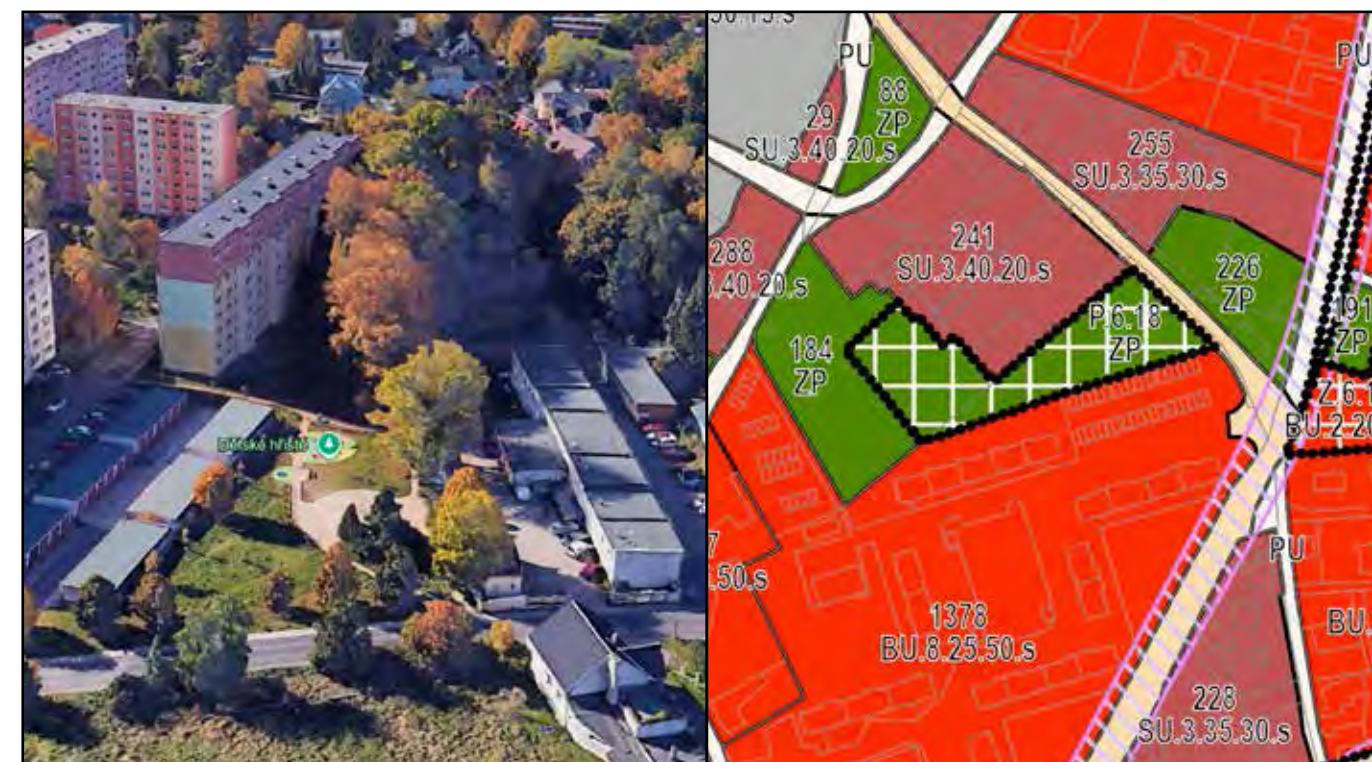
Zpráva o uplatňování proto navrhuje upravit regulativy pro plochy ZP tak, aby byly srozumitelnější a stanovily jednoznačný výklad podmíněně přípustného využití, a zároveň prověřit a případně upravit stávající kategorizaci jednotlivých ploch. Cílem je zajistit, aby skutečné funkční využití odpovídalo jejich vymezení v územním plánu a aby město disponovalo jasně definovanou a smysluplně uspořádanou sítí parků, lesoparků a dalších veřejně přístupných zelených ploch, které budou dlouhodobě přispívat k udržitelné a kvalitní urbanistické struktuře Liberce.

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH ZP

OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
PLOCHY PŘESTAVBY (TRANSFORMAČNÍ)		
P.1.01	2 950,2 m²	0 %
P.1.02	17 616,0 m²	0 %
P.1.26	704,8 m²	0 %
P.1.41	8 668,3 m²	0 %
P.1.42	7 468,3 m²	0 %
P.1.49	594,5 m²	0 %
P.1.52	16 481,2 m²	0 %
P.1.81	1 745,4 m²	0 %
P.1.82	10 518,0 m²	0 %
P.1.84	5 244,1 m²	0 %
P.1.97	4 252,2 m²	0 %
P.1.98	5 986,2 m²	100 %
P.1.99	2 730,1 m²	100 %
P.1.106	907,0 m²	0 %
P.1.112	7 752,6 m²	0 %
P.2.33	1 785,8 m²	0 %
P.3.101	3 326,8 m²	0 %
P.4.42	2 361,3 m²	0 %
P.4.62	3 311,5 m²	0 %
P.4.75	5 369,6 m²	0 %
P.4.79	1 398,7 m²	0 %
P.5.31	2 432,6 m²	0 %
P.6.17	1 798,5 m²	0 %
P.6.18	5 194,3 m²	59,5 %
P.6.174	2 985,6 m²	0 %
P.6.185	28 636,0 m²	0 %
P.6.189	5 565,8 m²	0 %
P.7.01	2 009,1 m²	0 %
P.7.31	7 180,9 m²	0 %



OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY	P.9.39	14 458,7 m ²	0 %
P.8.22	4 373,9 m ²	0 %	P.9.72	3 384,3 m ²	0 %
P.8.23	2 288,6 m ²	0 %	P.9.73	2 916,8 m ²	0 %
P.8.33	2 408,2 m ²	0 %	P.10.67	622,8 m ²	0 %
P.8.55	707,0 m ²	100 %	P.10.119	2 045,5 m ²	0 %
P.8.98	562,2 m ²	0 %	P.11.123	1 074,4 m ²	0 %
P.8.134	4 488,3 m ²	0 %	P.11.194	465,8 m ²	0 %
P.8.145	1 340,9 m ²	0 %	PLOCHY ZMĚNY V KRAJINĚ		
P.8.146	695,4 m ²	100 %	K.7.61	3 060,3 m ²	0 %
P.9.12	5 969,5 m ²	0 %	K.7.63	931,9 m ²	0 %
P.9.18	10 929,2 m ²	0 %	K.7.64	457,3 m ²	0 %
P.9.21	8 541,1 m ²	0 %	K.7.65	3 693,2 m ²	0 %
P.9.23	3 321,8 m ²	0 %	K.7.66	1 345,7 m ²	0 %
P.9.33	1 704,2 m ²	0 %	K.7.95	8 056,0 m ²	0 %
P.9.34	1 822,3 m ²	100 %	CELKEM VYUŽITO		
					5,8 %



Částečně využitá plocha P.6.18 ZP - dětské hřiště a pás zeleně v ulici Jeřmanická. (zdroj: Google Maps)



Využitá plocha P.9.34 ZP - pás zeleně podél Janovodolského potoka. (zdroj: Google Maps)



Využití plochy P.1.98 ZP a P.1.99 ZP - zámecký park (zdroj: Mapy.com)

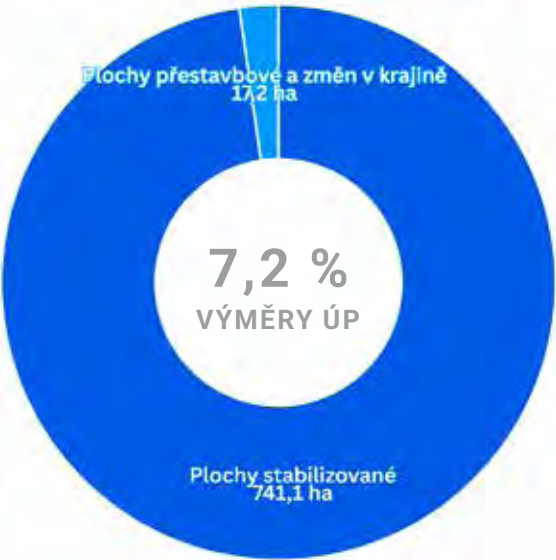
ZELEŇ VŠEOBECNÁ | ZU

Plochy ZU tvoří další kategorii obecně nezastavitelného území, avšak na rozdíl od jiných typů zeleně nemají definované hlavní využití. Jejich charakter je spíše univerzální, což znamená, že zahrnují široké spektrum funkcí od estetických přes ekologické až po rekreační. Regulativy ploch ZU se přitom výrazně překrývají s pravidly platnými pro plochy ZP – zeleň-parky a parkově upravené plochy. Tento překryv vede k situacím, kdy není jasné zdůvodnitelné, proč některé území figuruje v kategorii ZU a jiné, s podobnými vlastnostmi, v kategorii ZP. Už samotný název „zeleň všeobecná“ naznačuje, že jde o typ území bez úzké specializace. V praxi se jedná především o trvalé travní porosty, louky a pastviny, izolační zeleň podél silnic a železnic, doprovodnou zeleň podél vodních toků či různé přírodní a polopřírodní plochy, které často vznikají jako „zbytková“ zeleň v mezích mezi zastavěným územím a krajinou.

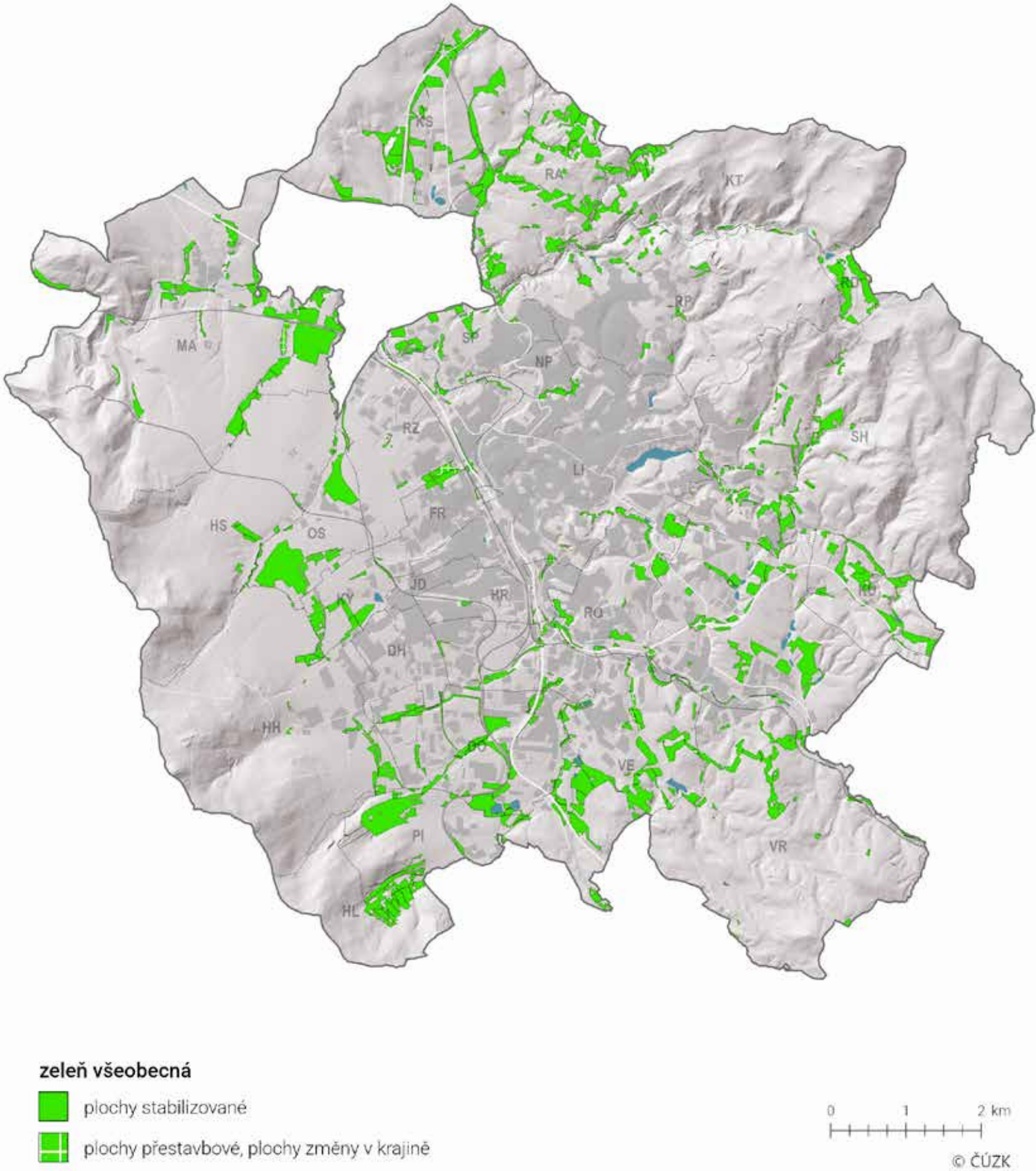
Stabilizované plochy ZU zaujímají v územním plánu Liberec 741,1 ha. Nejčastěji se nacházejí v okrajových částech města, kde se střídá rozvolněná zástavba s volnou krajinou.

Územní plán vymezuje také 17,2 ha přestavbových ploch a ploch změn v krajině v rámci této kategorie. Největší z nich, o rozloze necelých 3 ha, leží u golfového hřiště v Machníně a je určena pro vybudování celoměstského sportovně-rekreačního areálu s vodní nádrží na Orlím potoce.

Pořizovatel územního plánu doporučuje obdobně jako u ploch ZP prověřit, zda je stávající zařazení ploch do kategorie ZU správné, a případně provést přearažení do jiné, funkčně přesněji odpovídající kategorie. Součástí této revize by měla být i úprava regulativů tak, aby se zmenšil překryv funkčního využití ploch ZP a aby každá kategorie zeleně měla jasné definovaný účel i způsoby využití. Tím se předejde nejasnostem a bude posílena logika a čitelnost územního plánu.



VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH ZU		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
PLOCHY PŘESTAVBY (TRANSFORMAČNÍ)		
P.1.18	5 585,7 m ²	0 %
P.1.76	7 084,0 m ²	0 %
P.1.111	3 179,6 m ²	0 %
P.3.22	760,5 m ²	0 %
P.3.24	6 650,0 m ²	0 %
P.3.69	587,1 m ²	0 %
P.3.100	2 874,2 m ²	0 %
P.3.111	3 624,2 m ²	0 %
P.3.113	732,7 m ²	100 %
P.4.68	2 851,8 m ²	100 %
P.5.32	1 510,3 m ²	0 %
P.5.41	6 054,4 m ²	45,4 %
P.5.100	761,9 m ²	0 %
P.5.103	2 382,1 m ²	100 %
P.6.20	2 296,3 m ²	0 %
P.6.23	6 910,0 m ²	0 %
P.6.26	970,7 m ²	100 %
P.6.29	2 581,8 m ²	0 %
P.6.35	5 683,3 m ²	0 %
P.6.68	4 314,3 m ²	0 %
P.6.77	1 709,0 m ²	0 %
P.6.83	915,4 m ²	0 %
P.6.99	2 559,2 m ²	0 %
P.6.168	2 579,5 m ²	100 %
P.6.177	1 220,4 m ²	0 %
P.6.190	8 338,4 m ²	0 %
P.7.51	948,5 m ²	0 %
P.7.59	2 464,8 m ²	0 %
P.8.39	2 905,3 m ²	0 %
P.8.59	966,1 m ²	0 %
P.8.132	1 111,9 m ²	0 %
P.8.137	525,1 m ²	0 %
P.10.65	21 695,7 m ²	0 %
P.10.120	1 694,2 m ²	0 %
P.11.190	2 120,3 m ²	0 %
PLOCHY ZMĚNY V KRAJINĚ		
K.4.82	4 195,4 m ²	0 %
K.6.234	4 750,4 m ²	0 %
K.6.235	2 528,4 m ²	0 %
K.6.236	1 346,4 m ²	0 %
K.10.24	28 997,1 m ²	0 %
K.10.68	5 585,2 m ²	100 %
K.11.217	5 297,8 m ²	0 %
CELKEM VYUŽITO		10,4 %

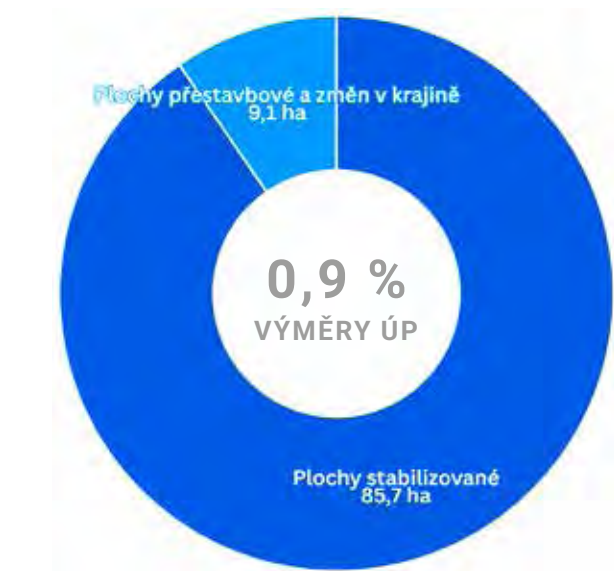


VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ | WU

Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné představují území se specifickým a jasně vymezeným charakterem, jehož hlavní funkcí je ochrana, správa a využívání vodních ploch a vodních toků. Jejich existence je neoddělitelně spjata jak s přírodními, tak i s uměle vytvořenými vodními útvary, které plní ekologickou, krajinnou, rekreační a v některých případech také hospodářskou roli. Tento typ ploch je zároveň významným krajinným prvkem a představuje důležitý nástroj pro zajištění retenční schopnosti krajiny, regulaci odtokových poměrů a prevenci povodní.

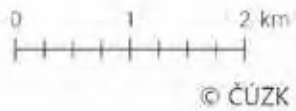
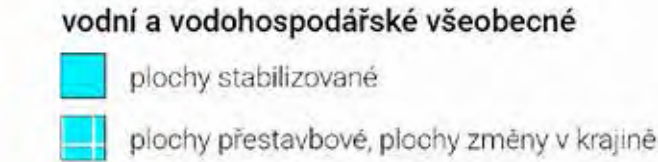
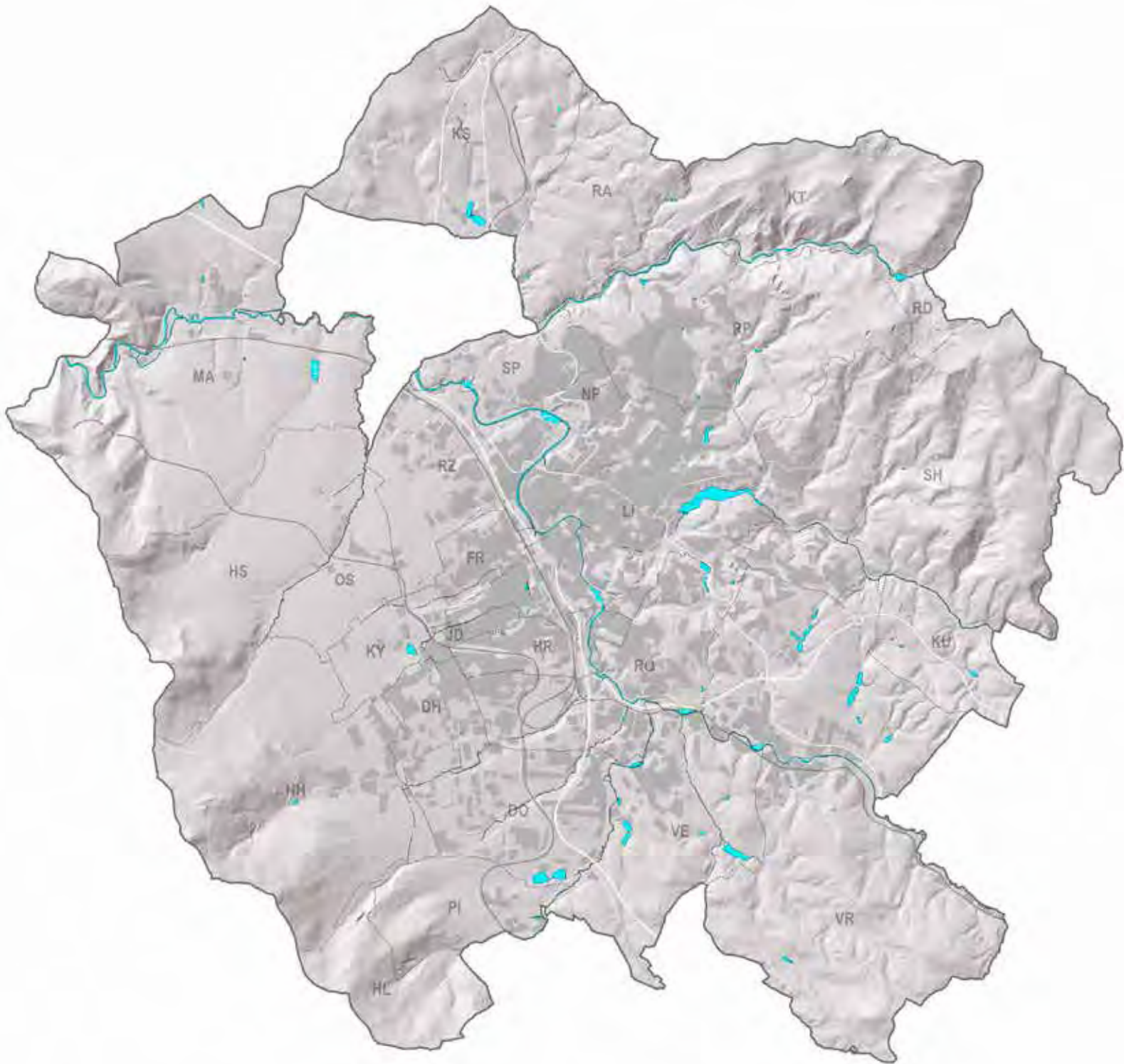
Územní plán města Liberec vymezuje v této kategorii celkem 85,7 ha stabilizovaných ploch, zahrnujících jak rozlehlé vodní nádrže, tak i menší rybníky a vodní toky. Mezi plošně nejvýznamnější vodní útvary patří vodní nádrž Harcov, známější pod označením liberecká přehrada, Vesecký rybník (Tajch), Doubské rybníky, rybník Kačák v Krásné Studánce, vodní plocha Seba v Karlínkách či soustava Kunratických rybníků ve Vratislavicích nad Nisou. Tyto plochy nejenže zvyšují estetickou hodnotu města, ale slouží i k rekreaci, sportovním aktivitám a ochraně biodiverzity.

Kromě stabilizovaných ploch územní plán vymezuje i 9,1 ha ploch přestavbových a ploch změn v krajině. Nejvýznamnějším záměrem je zde víceúčelová vodní nádrž na Orlím potoce, situovaná vedle golfového hřiště v Machníně. Tato nádrž by měla plnit hned několik funkcí – od rekreace a vodních sportů, až po zadržování vody pro zlepšení hydrologické bilance okolní krajiny. Dalšíh devět ploch změn je určeno primárně ke zvýšení retenčních schopností území. Tyto záměry jsou situovány zejména do údolní nivy Lužické Nisy, ale také na Luční potok a bezejmenný vodní tok u ulice Hedvábná v Rochlici, kde jejich realizace přispěje k zvýšení retenční schopnosti krajiny a zlepšení odtokových poměrů v území.



Z pohledu koncepčního plánování je nezbytné, aby byly tyto plochy chápány nejen jako technické a funkční prvky vodohospodářské infrastruktury, ale také jako cenná součást městské i příměstské krajiny, která zvyšuje kvalitu života obyvatel. Zachování a rozvoj ploch WU by měl být provázán s opatřeními v oblasti modrozelené infrastruktury, obnovy říčních koryt, revitalizace břehových porostů a podpory přírodě blízkých vodohospodářských řešení. Cílem územního plánu tak není pouze udržet stávající stav, ale také zlepšovat kvalitu a rozmanitost vodních ploch a toků, a tím přispívat k dlouhodobé udržitelnosti městského prostředí.

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH WU		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
PLOCHY PŘESTAVBY (TRANSFORMAČNÍ)		
P.1.19	11 992,0 m ²	0 %
P.4.52	5 086,1 m ²	0 %
P.4.61	8 183,2 m ²	0 %
P.5.101	8 221,0 m ²	0 %
P.5.102	4 416,2 m ²	0 %
PLOCHY ZMĚNY V KRAJINĚ		
K.6.169	3 095,4 m ²	0 %
K.6.170	1 341,2 m ²	0 %
K.10.25	21 500,2 m ²	0 %
K.10.95	17 513,8 m ²	0 %
K.11.192	9 855,7 m ²	0 %
CELKEM VYUŽITO		0,0 %



ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ | AU

Plochy AU – zemědělské všeobecné představují významnou součást nezastavitelného území města, jejichž hlavním posláním je zachování a podpora zemědělské výroby. Jsou vymezeny na pozemcích vedených v katastru nemovitostí jako orná půda či trvalý travní porost, a díky tomu slouží jako základní zdroj pro pěstování zemědělských plodin, údržbu krajinného rázu a udržení otevřeného charakteru území. Oproti jiným typům zelených ploch mají tyto pozemky specifickou funkci – umožňují intenzivní hospodaření zejména v oblasti rostlin.

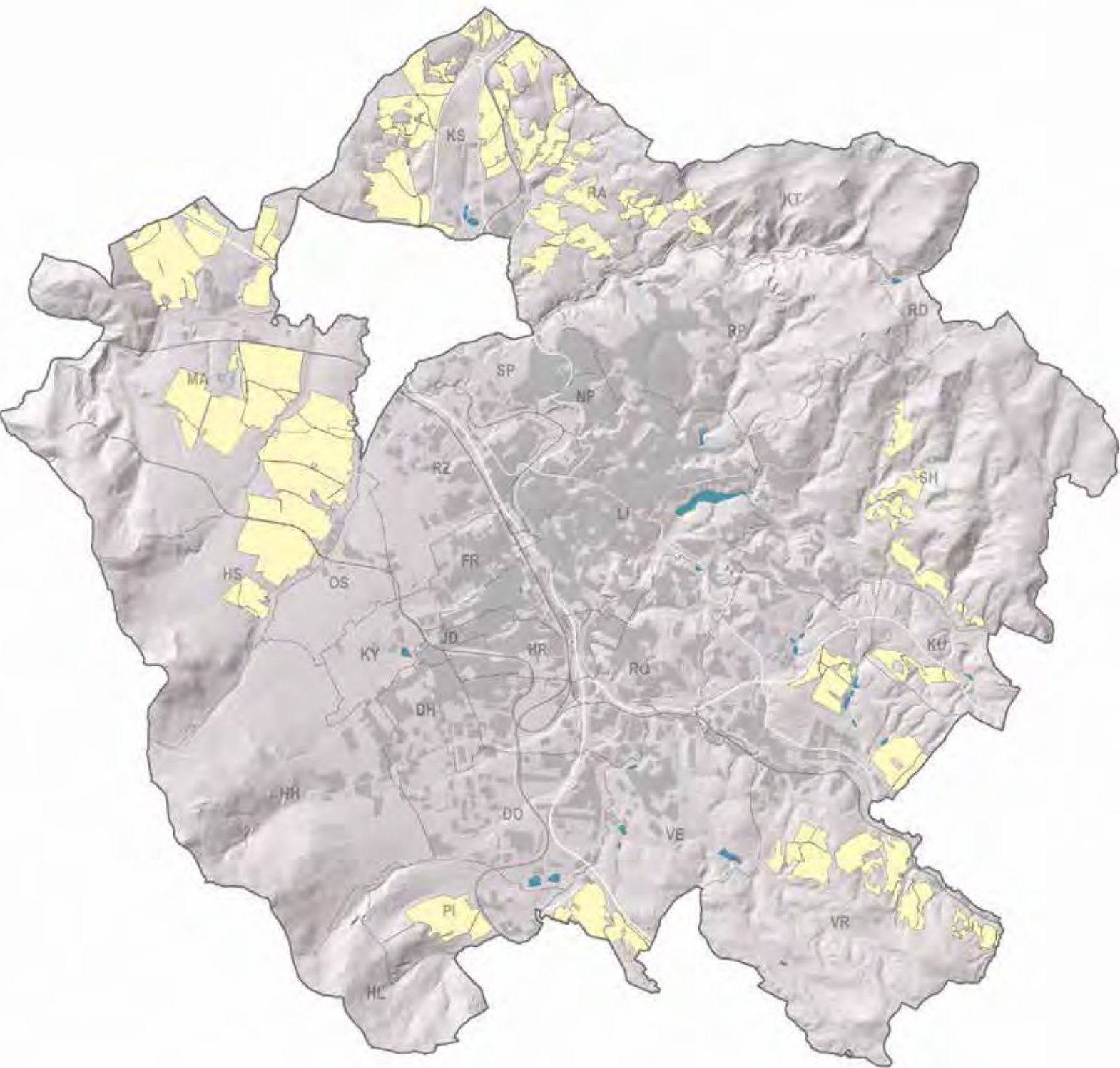
Územní plán města Liberec vymezuje celkem 1 034,2 ha stabilizovaných ploch tohoto typu. Jejich rozmístění je logicky svázáno s méně zastavěnými oblastmi, kde se zachoval tradiční venkovský či polopřírodní charakter území. Nejrozsáhlejší plochy zemědělské půdy se nacházejí v okrajových částech města – zejména v Machníně, Horní Suché, Krásné Studánce a Radčicích. Významné plochy zemědělské všeobecné jsou také ve Vratislavicích nad Nisou, Starém Harcově a Vesci.

V rámci územního plánu je vymezena pouze jedna plocha změny v krajině o rozloze 0,3 ha. Tato plocha se nachází ve Vesci, mezi silnicí I/35 a Císařskou alejí, a jejím účelem je obnova krajinné zeleně v místě bývalého zboženiště.

Rozsah vymezení ploch zemědělské všeobecné v Liberci je do jisté míry paradoxní, neboť město ani jeho širší okolí nepatří mezi typicky zemědělské oblasti. Nabízí se proto otázka, zda je nutné zachovávat tak velký podíl těchto ploch, zvláště pokud jsou jen minimálně využívány k aktivnímu hospodaření. Jejich skutečný význam však spočívá především v zachování jejich nezastavitelného charakteru. Tyto plochy totiž plní důležité ekologické funkce – podporují vsakování dešťových vod, snižují riziko eroze a pomáhají regulovat

místní klima. Tím zásadním způsobem přispívají k udržení ekologické stability a kvality životního prostředí ve městě.

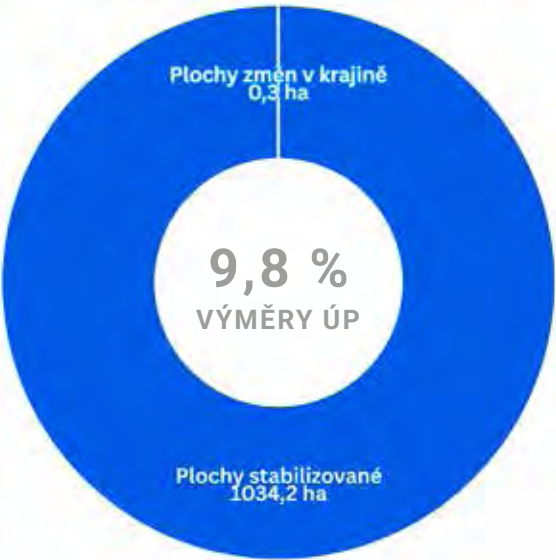
VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH AU		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
K.6.202	PLOCHY ZMĚNY V KRAJINĚ	
	3 392,5 m ²	0 %
	CELKEM VYUŽITO	0,0 %



zemědělské všeobecné

- plochy stabilizované
- plochy změny v krajině

0 1 2 km
© ČÚZK



LESNÍ VŠEOBECNÉ | LU

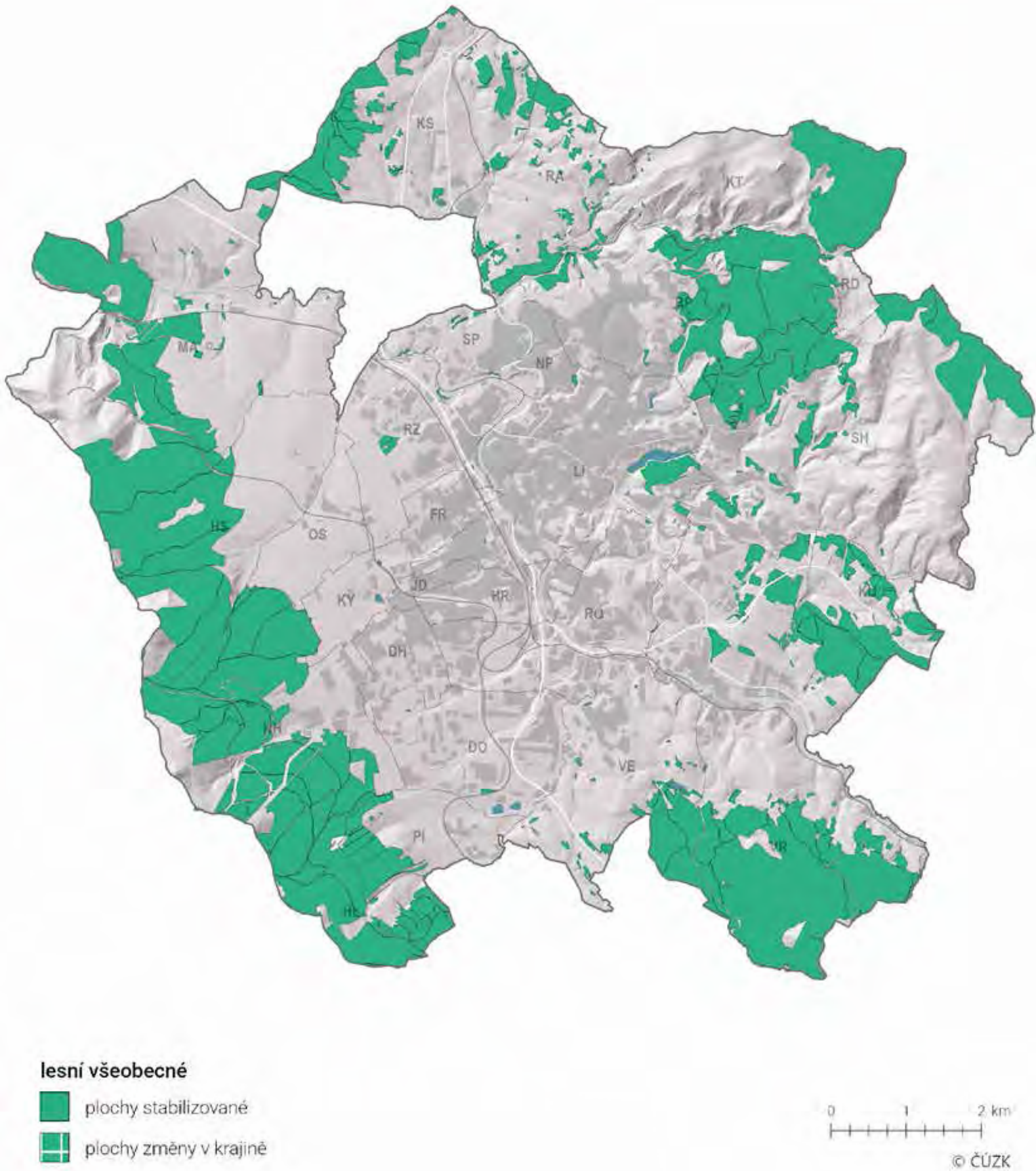
Plochy lesní všeobecné představují vysoce specializovanou kategorii obecně nezastavitelných ploch, jejichž hlavním účelem je plnění funkcí lesa podle legislativní definice pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). To znamená, že ne každá plocha se vzrostlou stromovou vegetací je automaticky považována za les – za tento typ lze označit pouze ty pozemky, které mají příslušný právní status. Z tohoto důvodu se plochy lesní všeobecné na území města Liberec nacházejí uvnitř zastavěného území jen ojediněle, a to spíše ve formě menších zbytkových celků. Výraznými výjimkami jsou les na Králově Hájí a také Opičák u obchodně-průmyslové zóny Sever. Nicméně dominantní výskyt ploch lesních všeobecných je mimo intravilán, zejména na svazích Ještědsko-kozákovského hřbetu a Jizerských hor, kde společně vytvářejí téměř souvislý okrajový prstenec obklopující celé město.

V rámci územního plánu je vymezeno celkem 2 957 ha stabilizovaných ploch lesní všeobecné, což z tohoto typu činí plošně nejrozsáhlejší kategorií s rozdílným způsobem využití na území města. Kromě toho jsou vymezeny i dvě menší plochy změn v krajině o celkové výměře 1,7 ha. První z nich se nachází v rámci skiareálu Ještěd a jejím cílem je zalesnění části stávající sjezdové tratě. Druhá plocha je situována u ulice Polední v Radčicích, kde má dojít k formálnímu převedení pozemků s charakterem lesa do kategorie PUPFL.

Význam těchto ploch pro město je mnohvrstevnatý. Lesy představují nenahraditelnou složku krajinného rámce, podílejí se na ochraně biodiverzity a tvoří zásadní prvek zelené infrastruktury. Plní klíčovou roli v retenci vody, ochraně proti erozi a v regulaci místního klimatu. Lesní porosty zároveň poskytují obyvatelům Liberce rozmanité možnosti rekreace, sportovních aktivit a duševní relaxace v přímém kontaktu s přírodou. Zachování jejich rozsahu a ekologické integrity je proto nezbytné nejen z hlediska ochrany přírodního prostředí, ale

i pro udržení kvality života obyvatel města v dlouhodobém horizontu.

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH LU		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
	PLOCHY ZMĚNY V KRAJINĚ	
K.7.67	6 447,4 m²	0 %
K.11.198	10 761,7 m²	100 %
	CELKEM VYUŽITO	62,5 %



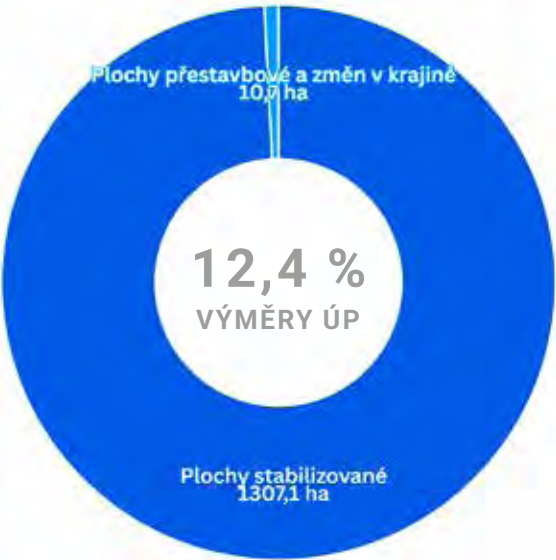
PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ | NU

Plochy přírodní všeobecné tvoří specifickou kategorii obecně nezastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou svou povahou přírodní či přírodě blízké. Patří sem nejen lesy, ale i extenzivně využívané zemědělské pozemky, vodní plochy, remízky, mokřady a další formy nelesní zeleně. Na rozdíl od ostatních typů nezastavitelných ploch jsou tyto vymezovány především tam, kde existuje další forma speciální ochrany. Tou může být začlenění do nadregionálního, regionálního či lokálního biocentra v rámci územního systému ekologické stability, zařazení do velkoplošně nebo maloplošně zvláště chráněného území či označení za evropsky významnou lokalitu podle soustavy Natura 2000.

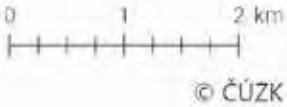
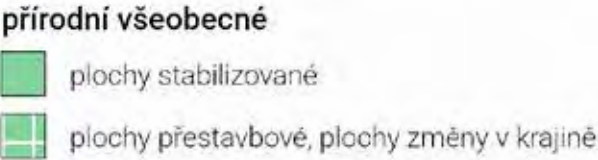
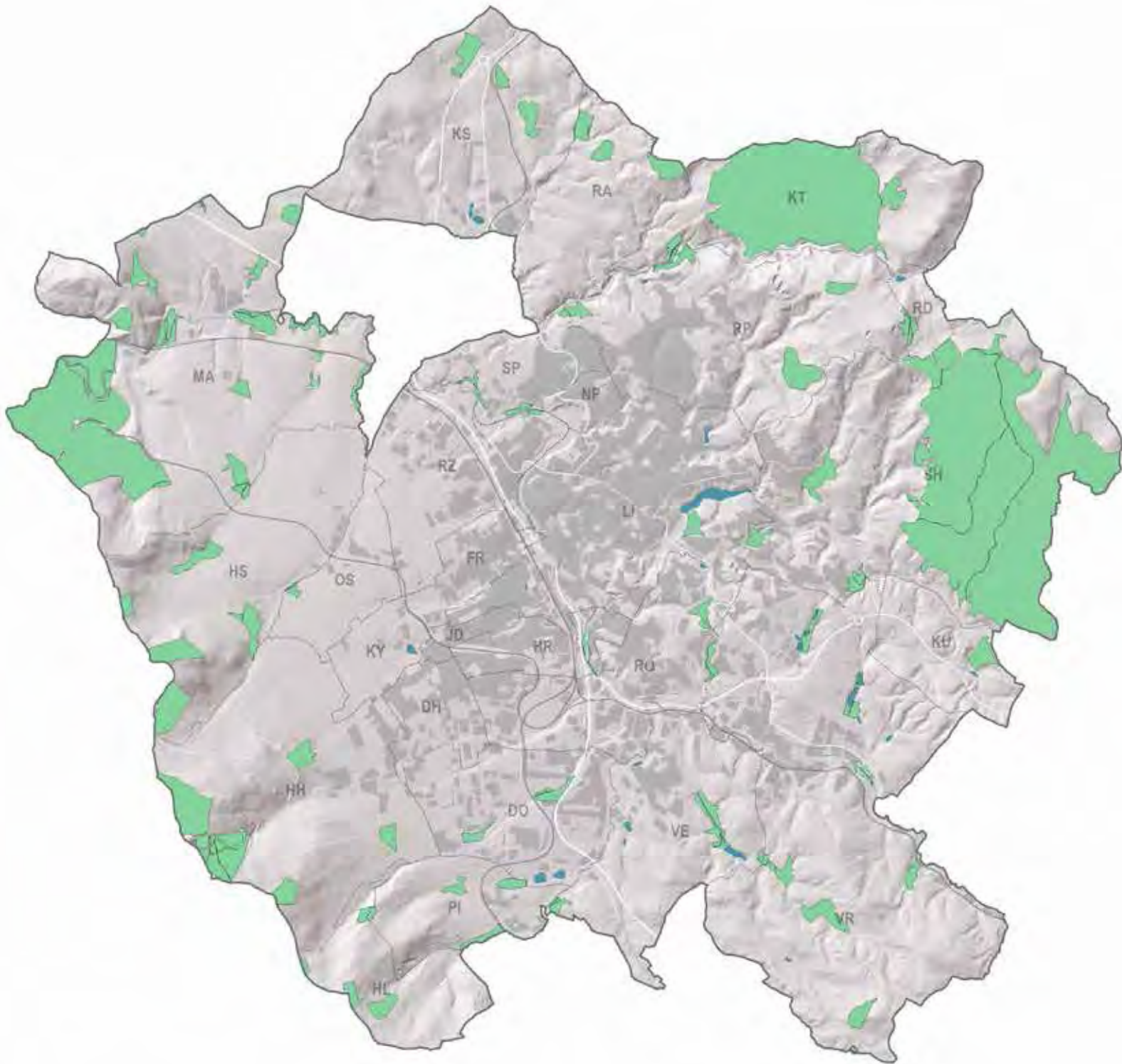
Územní plán města Liberec vymezuje celkem 1 307,1 ha stabilizovaných ploch přírodních všeobecných. Většina z nich se nachází v okrajových částech města, zejména na svazích Ještědsko-kozákovského hřebetu a v předhůří Jizerských hor, kde vytvářejí cenné souvislé přírodní celky. Poměrně významné přírodní plochy se však nacházejí i v blízkosti centra, především v místech lokálních biocenter, která fungují jako zdroje ekologické stability i uprostřed městského prostředí (příkladem budiž lesík u Rušičky).

Kromě stabilizovaných ploch územní plán vymezuje také 10,7 ha ploch přestavby a změn v krajině, jejichž hlavním účelem je založení nebo dotvoření biocentra a tím i posílení ekologické propojenosti krajiny. Tyto zásahy mají zajistit, aby přírodní plochy nebyly izolovanými ostrovy, ale fungovaly jako součást ucelené a funkční ekologické sítě.

Význam ploch NU je důležitý – nejenže chrání biodiverzitu a zajišťují podmínky pro existenci mnoha druhů rostlin a živočichů, ale také podporují ekologickou stabilitu krajiny, zlepšují kvalitu ovzduší a půdy, přispívají k retenci vody a tlumí dopady klimatických změn.



VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ PLOCH NU		
OZNAČENÍ PLOCHY	VÝMĚRA PLOCHY	VYUŽITÍ PLOCHY
PLOCHY PŘESTAVBOVÉ (TRANSFORMAČNÍ)		
P.1.56	19 890,4 m²	0 %
P.1.57	6 813,6 m²	0 %
P.1.78	4 466,8 m²	0 %
P.5.42	12 908,8 m²	0 %
P.5.43	10 213,0 m²	0 %
PLOCHY ZMĚNY V KRAJINĚ		
K.6.237	1 939,0 m²	0 %
K.7.62	15 755,1 m²	0 %
K.10.121	9 615,4 m²	0 %
K.10.122	15 615,0 m²	0 %
K.10.123	5 456,3 m²	0 %
K.11.199	1 322,5 m²	0 %
K.11.200	2 568,4 m²	0 %
CELKEM VYUŽITO		0,0 %



ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie představují významný nástroj územního plánování, jehož cílem je podrobněji prověřit a navrhnout možnosti dalšího rozvoje jednotlivých lokalit. Jejich pořízení je uloženo jako podmínka pro rozhodování o změnách v území. V územním plánu Liberec bylo vymezeno celkem 75 lokalit podmíněných zpracováním územní studie.

Vzhledem k rostoucím nárokům na efektivní a udržitelný rozvoj obcí nabývají územní studie na důležitosti. Územní studie sehrávají klíčovou roli při formování kvalitního veřejného prostoru, zejména v nově vymezených rozvojových lokalitách. Zatímco územní plán stanovuje základní strukturu a funkční využití ploch, právě územní studie umožňují podrobněji rozpracovat prostorové uspořádání budoucí zástavby a navrhnout veřejnou infrastrukturu v dostatečné kapacitě a kvalitě.

Největší překážkou využití větších rozvojových lokalit je realizace podmiňujících investic. Nutnost vybudovat veřejnou infrastrukturu dlouhodobě blokuje některé plochy, na kterých by mohla být realizována bytová výstavba. Pokud se nepodaří najít efektivní způsob výstavby veřejné infrastruktury, bude rozvoj ve městě dlouhodobě probíhat méně intenzivně, pouze ve formě dostavby proluk s dostupnou infrastrukturou, větší rozvojové plochy budou prakticky nevyužitelné. Nedostatečný objem bytové výstavby bude mít za následek rostoucí ceny nemovitostí a nájmu, což způsobí odliv obyvatel do okolních obcí. Suburbanizace pak vede k celé řadě dlouhodobě negativních důsledků, které jsou nákladné jak ekonomicky, tak ekologicky a sociálně.

Klíčové problémy zpomalující rozvoj a prohlubující problém s dostupným bydlením jsou zejména vlastnictví pozemků, často roztržštěné mezi více soukromých vlastníků, kteří nemají motivaci investovat do infrastruktury. Finanční náklady jsou vysoké a město není schopno nést tyto náklady samo. Koordinace výstavby sítí, získání povolení a provedení stavebních prací může trvat roky.

Rozvojové plochy ve městech představují obrovský potenciál pro řešení bytové krize, ale bez infrastruktury zůstávají nevyužité. Efektivní přístup vyžaduje strategické plánování, aktivní roli města, partnerství se soukromým sektorem a investice do přípravy území. Pokud se podaří tyto plochy připravit k výstavbě, může město rozšířit bytový fond, stabilizovat ceny nemovitostí a zabránit nadměrné suburbanizaci.

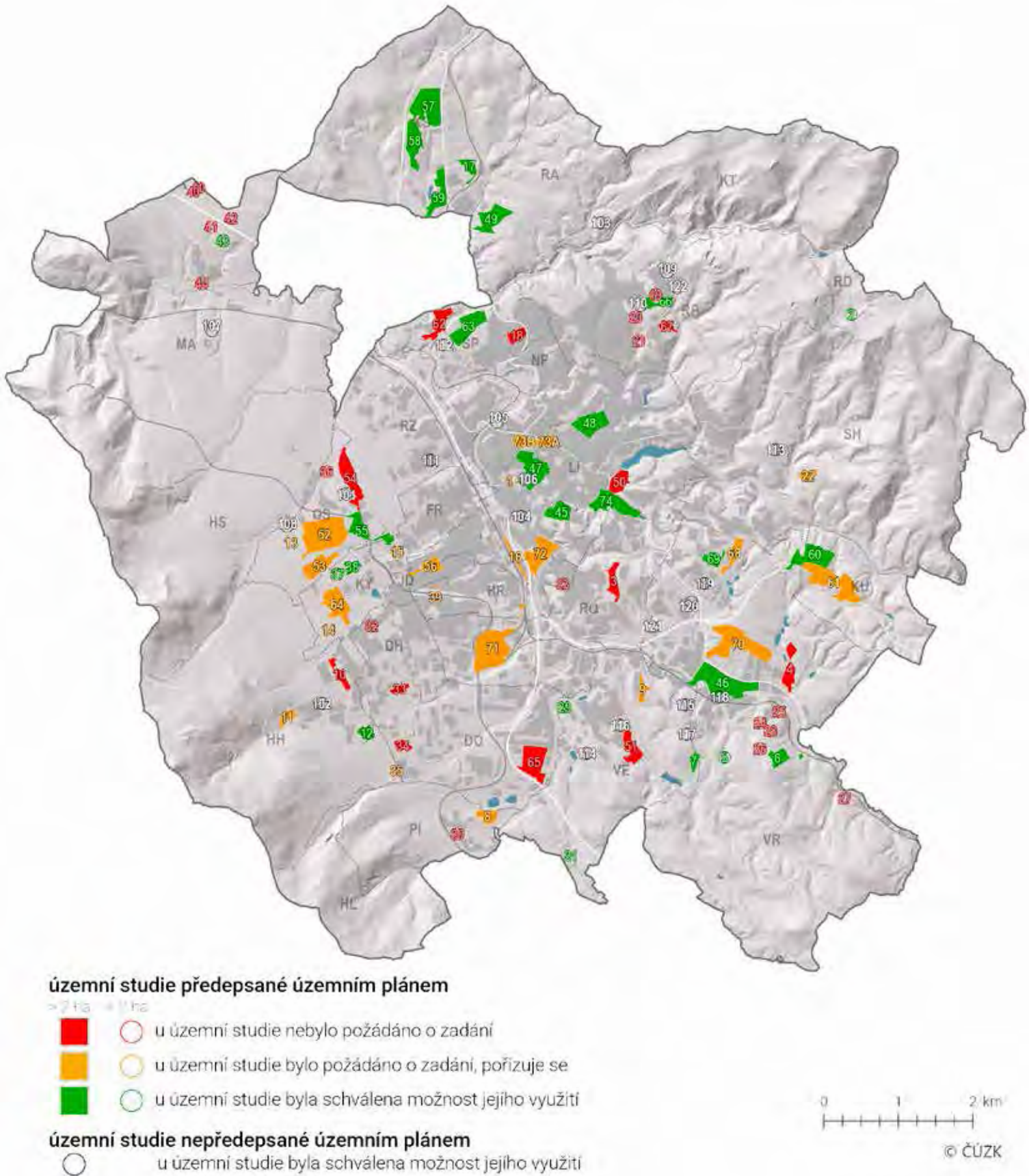
Územní plán neřeší ekonomickou realizovatelnost projektů. Územní studie je nástrojem k detailnějšímu rozpracování a může prověřit různé možnosti řešení plochy. Územní plán ani územní studie nezaručí, že se na vymezených plochách opravdu začne stavět. Nedostatek infrastruktury, roztržštěnost vlastnictví, absence koordinace nebo nezáměr investorů mohou výstavbu zablokovat i na desítky let. Nevyužité rozvojové plochy představují zásadní překážku dalšího územního rozvoje. V kombinaci s ochranou nezastavěné krajiny dochází k paradoxní situaci – město nemůže stavět tam, kde potřebuje, protože plochy určené pro výstavbu reálně nejsou použitelné.

Bez aktivní a cílené činnosti samosprávy zůstává potenciál územního plánu nenaplněn.

Ve sledovaném období bylo z celkových 74 studií vymezených územním plánem Liberec pořízeno následujících 25 územních studií a byla schválena možnost jejich využití (stav k 31. 12. 2025):

OZNAČENÍ	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	LOKALITA
ÚS.2	Rudolfov	U Vleku
ÚS.5	Vratislavice nad Nisou	Na Vrších
ÚS.6	Vratislavice nad Nisou	Tyršův vrch
ÚS.7	Vesec u Liberce	Nad Strání - Borůvková
ÚS.12	Horní Hanychov	Světelská - U Struhy
ÚS.17	Krásná Studánka	Švestková
ÚS.29	Vesec u Liberce	Doubská - U Střediska
ÚS.31	Vesec u Liberce	Cihlářova
ÚS.37	Karlínky	U Kulturního domu
ÚS.38	Karlínky	U Lesička
ÚS.43	Machnín	K Bedřichovce
ÚS.45	Liberec	Perštýn - LICÚSÚS
ÚS.46	Vratislavice nad Nisou	Intex

OZNAČENÍ	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	LOKALITA
ÚS.47	Liberec	"Papírák"
ÚS.48	Liberec	Výstaviště
ÚS.49	Radčice u Krásné Studánky	U Lípy
ÚS.55	Ostašov u Liberce	Ostašov – výroba II
ÚS.57	Krásná Studánka	Krásná Studánka I–III
ÚS.58	Krásná Studánka	Krásná Studánka I–III
ÚS.59	Krásná Studánka	Krásná Studánka I–III
ÚS.60	Kunratice u Liberce	Areál bývalého DTC
ÚS.63	Staré Pavlovice	Za Kauflandem II
ÚS.66	Ruprechtice	Horská I
ÚS.69	Vratislavice nad Nisou	Na Lukách III
ÚS.74	Liberec	Textilana



ČASOVÁ LHŮTA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍCH STUDIÍ

Lhůta pro pořízení územních studií, jejich posouzení pořizovatelem a vložení dat územních studií do evidence územně plánovací činnosti je 6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byl vydán územní plán Liberec. Zastupitelstvo města Liberec na svém zasedání, které se konalo 24. 2. 2022, schválilo usnesením č. 72/2022 územní plán Liberec, který nabyl účinnosti 12. 3. 2022.

S ohledem na počet studií v územním plánu a složitost některých území nejsou pro všechny vymezené lokality v tuto chvíli studie pořízeny a bude obtížné do začátku roku 2028, kdy lhůta pro pořízení vyprší, všechny zbývající studie dokončit, přestože v některých lokalitách je to zejména s ohledem na nedostatečnou veřejnou infrastrukturu a s tím související etapizaci výstavby opravdu žádoucí. Průtahy v pořizování může způsobit také nutnost podrobnějšího hodnocení vlivu zamýšleného záměru podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, které trvá obvykle celou vegetační sezónu.

Pro každou rozvojovou lokalitu jsou územním plánem stanoveny podmínky, které musí být splněny. Podmínky cílí zejména na vytvoření kvalitní veřejné infrastruktury v území. Proto je možné rozvoj v území dále koordinovat i bez studií, přesto je toto řešení méně vhodné a bez komplexního řešení bude pravděpodobně i obtížně realizovatelné. Územní studie pomáhá tyto podmínky (obvykle rozvoj veřejné infrastruktury) vyřešit v širších souvislostech dle zadání, a proto je zpracování územní studie ve větších rozvojových lokalitách žádoucí. Studie by zároveň mohla sloužit jako podklad pro plánovací smlouvu – dohodu mezi vlastníky a statutárním městem Liberec na realizaci veřejné infrastruktury.

Zpracovávat územní studie je v zásadě pro město žádoucí. Územní

studie pomáhá plánovat rozvoj území jako celku – zajišťuje, že jednotlivé záměry (bydlení, doprava, zeleň, občanská vybavenost) do sebe zapadají a nefungují izolovaně. Umožňuje sladit zájmy veřejného a soukromého sektoru. Efektivní rozvržení infrastruktury (silnic, sítí, veřejných prostranství) na základě územní studie vede ke snížení nákladů na výstavbu a údržbu. Koordinovaný a promyšlený rozvoj přispívá ke zvýšení tržní hodnoty pozemků a nemovitostí v území – atraktivní prostředí přitahuje investory i obyvatele.

Územní studie dále může identifikovat problémy, které by mohly vzniknout při nekoordinovaném rozvoji – například přetížení dopravy, chybějící infrastruktura, konfliktní využití ploch. Bez územní studie hrozí riziko nevhodně umístěných staveb, dopravního kolapsu, záplav, konfliktů mezi funkcemi – tyto chyby mohou vést ke zbytečným nákladům v budoucnosti.

Nezanedbatelnou předností kvalitně zpracované územní studie je naplánování území, aby bylo využívané účelně s ohledem na jeho charakteristiky a limity (např. sklon terénu, přírodní hodnoty, technické sítě). Studie pomáhá maximalizovat využití pozemků podle jejich polohy a charakteru – např. vyšší zastavěnost v atraktivní lokalitě, zachování zeleně v jiném místě. Samozřejmě také územní studie plánují zelenou a modrozelenou infrastrukturu, tedy ochranu a smysluplné využití zeleně a vody.

Územní studie je investice do lepšího řízení rozvoje. Územní studie může snížit celkové náklady na rozvoj území tím, že napomáhá efektivnímu a koordinovanému využití ploch, čímž eliminuje potřebu duplicitních nebo zbytečných investic do infrastruktury. Díky promyšlenému uspořádání zástavby a veřejných prostor lze optimalizovat napojení na dopravní a technické sítě, což vede k úsporám jak při výstavbě, tak při dlouhodobé údržbě.

Ve sledovaném období bylo z celkových 75 studií vymezených územním plánem Liberec předáno zadání následujících 21 územních studií (stav k 31. 8. 2025). Tyto studie jsou v různých fázích rozpracovanosti:

OZNAČENÍ	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	LOKALITA	POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU ZPRACOVÁNÍ
ÚS.1	Liberec	Metelkova, Františkovská	Zpracováno zadání. Přestavba bývalé továrny a navazujících ploch ve vazbě na Lužickou Nisu.
ÚS.8	Pilínkov	Puškinova	Zpracováno zadání. Část rozvojových ploch v majetku SML, uvažovaný rozvoj a výstavba městského bydlení.
ÚS.9	Vesec u Liberce	Na Úbočí, Radostná	Studie zpracována, na základě konzultací dospěl pořizovatel k závěru, že je nutné prověřit problematické dopravní napojení znovu v širších souvislostech.
ÚS.11	Horní Hanychov	Nad Berlínem	Bylo provedeno hodnocení podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb. Po konzultaci s dotčenými orgány státní správy proběhne úprava studie.
ÚS.13	Ostašov u Liberce	Ostašov	Zadáno společně se studiemi ÚS.52 a ÚS.53. Jedná se o jednu z nejvýznamnějších rozvojových lokalit na území města. Bude nutné řešit zejména v souvislostech nedostatečné veřejné infrastruktury.
ÚS.14	Karlínky	Pod Lesem, Irkutská	ÚS připravena pro konzultaci s vlastníky a vybranými dotčenými orgány.
ÚS.15	Františkov u Liberce	U Lesíčka, Na Pasece	Probíhá příprava zadání, problematický dopravní přístup, složité majetkoprávní vztahy, záplavové území Františkovského potoka.

OZNAČENÍ	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	LOKALITA	POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU ZPRACOVÁNÍ
ÚS.16	Liberec	Nákladní	Konzultace zadání, navazuje na architektonickou soutěž pro Central Station.
ÚS.22	Starý Harcov	Klihová stezka	Zpracováno zadání, část pozemků v majetku města, BU s podmínkami VP, TI, IN
ÚS.35	Pilínkov	Puškinova	Zpracováno zadání, v lokalitě se vyskytují zvláště chráněné druhy.
ÚS.39	Horní Růžodol	žst. Horní Růžodol	Zpracováno zadání, projektant odevzdal první verzi návrhu územní studie
ÚS.46	Vratislavice nad Nisou	Intex	Bude předloženo k projednání městskému obvodu a zastupitelstvu města v září 2025.
ÚS.52	Ostašov u Liberce	Ostašov - bydlení I	Zadáno společně se studiemi ÚS.13 a ÚS.53. Jedná se o jednu z nejvýznamnějších rozvojových lokalit na území města. Bude nutné řešit zejména v souvislostech nedostatečné veřejné infrastruktury.
ÚS.53	Ostašov u Liberce	Ostašov - bydlení II	Zadáno společně se studiemi ÚS.13 a ÚS.52. Jedná se o jednu z nejvýznamnějších rozvojových lokalit na území města. Bude nutné řešit zejména v souvislostech nedostatečné veřejné infrastruktury.
ÚS.56	Janův Důl, Liberec	bývalá Jatka	Zpracováno zadání.
ÚS.64	Karlínky	Irkutská-Volgogradská	Úprava studie po konzultaci s dotčenými orgány a vlastníky pozemků.
ÚS.70	Vratislavice nad Nisou	Náhorní	Velká rozvojová lokalita, část pozemků ve správě Městského obvodu, dlouhodobě zpracováno zadání, nezbytné komplexní řešení
ÚS.71	Horní Růžodol	plochy u železničního přesmyku u Sportparku Liberec	Plocha pro rozvoj průmyslu, součástí studie je i řešení druhého napojení liberecké arény z ulice České Mládeže.
ÚS.72	Liberec	Centrum Jih	Zpracováno zadání, složité území mezi průtahem silnice I/35 a libereckou teplárnou
ÚS.73A ÚS.73B	Liberec	Centrum Sever	Studie bude změnou Z8 územního plánu Liberec rozdělena na dvě samostatné části, které spolu vzájemně nespojují. Část u knihovny a ZUŠ je rozpracovaná a byla již konzultována. K oddělené části studie v ulici Zeyerova bude zpracováno zadání.

DALŠÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Na území města Liberce je v současné době zpracováno dalších 22 územních studií, které nejsou územním plánem Liberec určeny jako podmínka pro rozhodování o změnách v území. Jedná se o Ověřovací studii sběrné obvodové komunikace v úseku mezi křižovatkami ulic Obchodní X Pod Strání a přeložky ul. Švermova (v přehledové mapě označená jako 101), ÚS K Bucharce-Houbařská v Horním Hanychově (102), ÚS Nad Pianovkou v Kateřinkách (103), ÚS Bytový komplex v ulici U Nisy (104), ÚS Ekopark Liberec (105), ÚS Na Zápraží (106), ÚS Tolstého v Machníně (107), ÚS Rodinné domy Ostašov (108), ÚS Krakonošova v Ruprechticích (109), ÚS Vilapark Horská (110), ÚS Bosenská II (111), ÚS Za Kauflandem (112), ÚS Skřivany (113), ÚS Ke Sportovnímu areálu ve Vesci (114), ÚS Nad Strání ve Vesci (115), ÚS Nedbalova-Dlouhá ve Vesci (116), ÚS Vyhlídková-Dlouhomostecká (117), ÚS Náplavka Vratislavice nad Nisou (118), ÚS Sladovnická–Donská ve Vratislavicích nad Nisou (119), ÚS Tanvaldská ve Vratislavicích nad Nisou (120) ÚS Zelené Údolí (121), ÚS Z.2-13 BU v Ruprechticích (122).

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Veřejně prospěšné stavby (dále jen “VPS“) a veřejně prospěšná opatření (dále jen „VPO“) představují klíčový nástroj územního plánování, jehož prostřednictvím lze zajišťovat a především koordinovat realizaci staveb a opatření, která slouží veřejnému zájmu. Jejich vymezování v územně plánovací dokumentaci, a to zejména v územním plánu, umožňuje obcím a dalším veřejným subjektům efektivně napláňovat rozvoj území a zároveň chránit veřejné hodnoty.

VPS jsou zejména stavby dopravní a technické infrastruktury, stavby pro vzdělávání, zdravotnictví, kulturu, sport či sociální služby, ale také například stavby pro ochranu životního prostředí. VPO poté zahrnují zejména opatření nestavební povahy k ochraně a obnově krajiny, přírody a přírodních zdrojů, jako jsou např. protipovodňová opatření, opatření proti erozi nebo opatření k ochraně biologické rozmanitosti.

Vymezení těchto staveb a opatření v územním plánu má zásadní význam pro rozvoj území. Nejen, že deklaruje veřejný zájem na jejich realizaci, ale zároveň umožňuje jejich přednostní ochranu v rámci území. Jejich vymezení také zároveň vytváří právní základ pro případné vyvlastnění nebo omezení vlastnických práv, pokud je to nezbytné pro uskutečnění takové stavby či opatření. Tím se vytváří prostor pro dlouhodobé plánování a zajištění veřejné infrastruktury, která je nezbytná pro plnohodnotné fungování města a zajištění kvalitního života jeho obyvatel.

PROBLEMATIKA REALIZACE V PRAXI

Přestože vymezení VPS a VPO v územním plánu je nutnou podmínkou pro jejich uskutečnění, nestačí samo o sobě k jejich realizaci. V praxi naráží realizace těchto staveb a opatření na celou řadu problémů.

Jedním z hlavních problémů je komplikované **majetkoprávní vypořádání** dotčených pozemků. Mnohé VPS či VPO zasahují do pozemků, které jsou v soukromém vlastnictví, a proces jejich výkupu nebo vyvlastnění bývá zdoluhavý a právně náročný. To vede k prodlužování přípravy a někdy i k úplnému vypuštění záměru z územního plánu.

Dalším a velmi častým problémem realizace VPS a VPO na území obcí je jejich složitá **projekční a administrativní příprava**. Tento další významný faktor často zpomaluje nebo zcela blokuje jejich

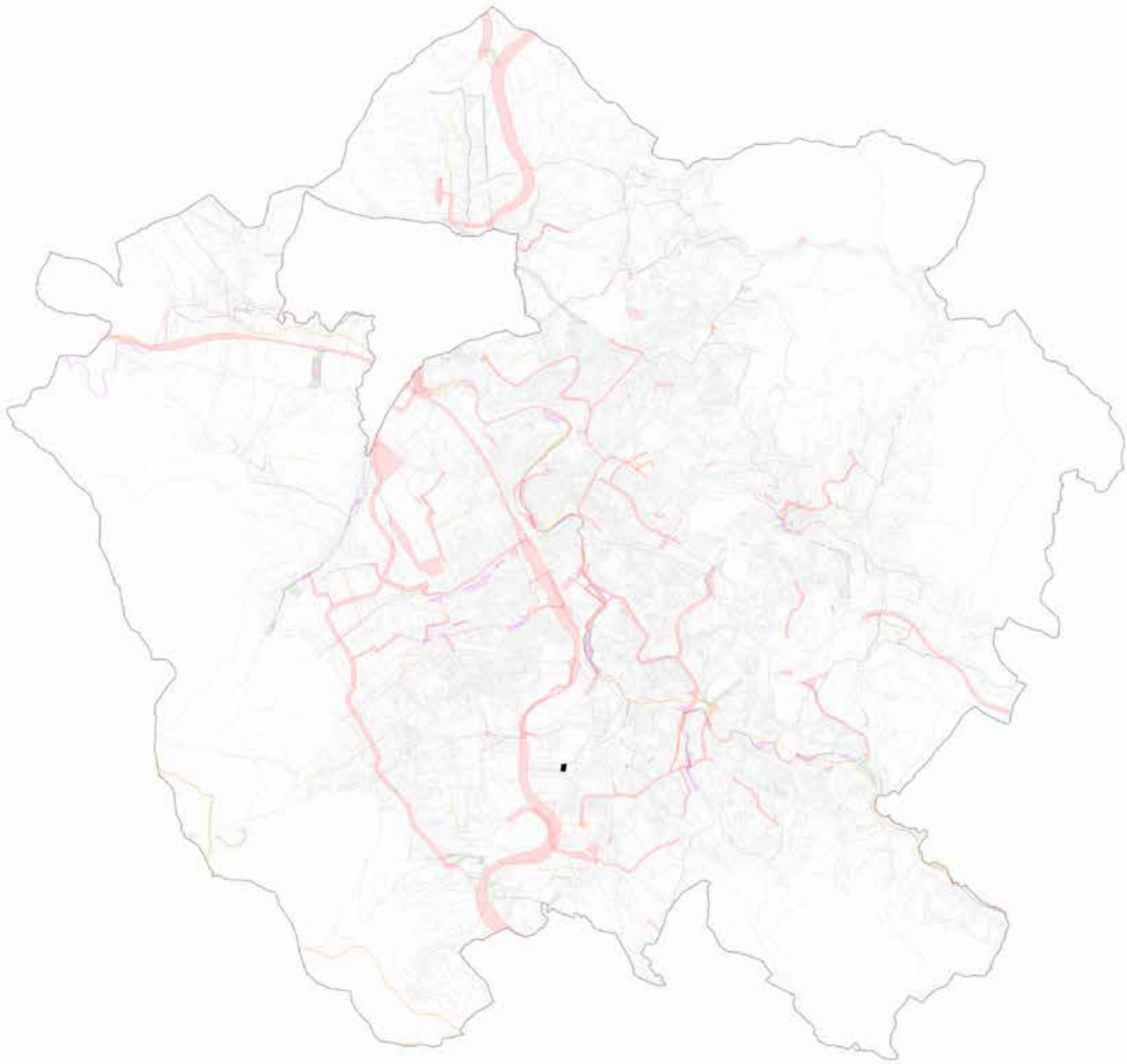
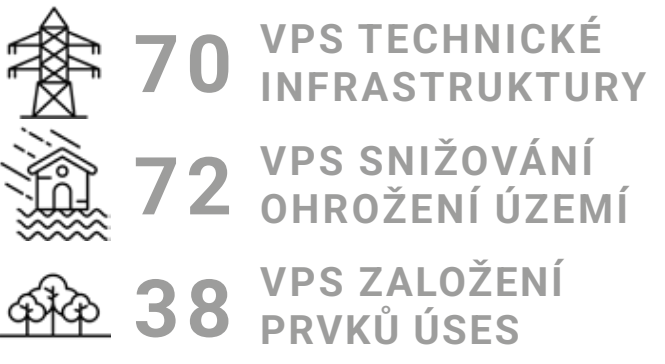
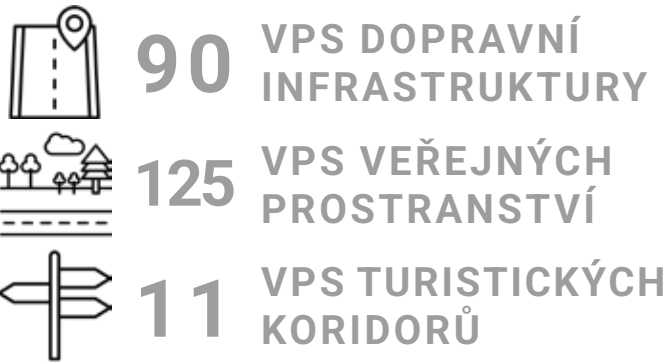
samotnou realizaci. Zmíněný problém je aktuální i ve městě Liberec, kde zejména větší infrastrukturní záměry podléhají náročnému schvalovacímu procesu, který může trvat i několik let. Větší stavební záměry – jako jsou nové komunikace, mosty, retenční nádrže, protipovodňová opatření nebo rozsáhlé rekultivace navíc zpravidla podléhají posouzení vlivů na životní prostředí (EIA). Tento časové i finančně náročný proces, ačkoliv důležitý pro ochranu přírody a zdraví obyvatel, znamená pro investora (zde statutární město Liberec) výrazné prodloužení přípravné fáze.

V neposlední řadě patří mezi důvody, proč je realizace VPS a VPO v Liberci často prodlužována, je vysoká **finanční náročnost** těchto projektů. Mnohé z plánovaných staveb jako například nové komunikace, cyklostezky, protipovodňová opatření nebo rekonstrukce veřejných prostranství vyžadují značné investice, které často přesahují možnosti městského rozpočtu. Město tak musí hledat alternativní financování formou dotací, které ale nemusí být vždy dostupné nebo podmínky výzev nemusí odpovídat konkrétním potřebám města. Ačkoli mají tyto významné dopravní či ekologické projekty pro město vysokou prioritu, z důvodu nedostatku finančních prostředků je jejich realizace dlouhodobě odkládána.

V Liberci se tyto problémy projevují např. u snah o rozšíření některých dopravních tahů nebo u vodohospodářských projektů. I když jsou tyto projekty zahrnuty jako VPS/VPO v územním plánu, složitost jejich přípravy – právě kvůli EIA nebo náročnému projednání s dotčenými orgány – způsobuje jejich opakované odkládání.

VYHODNOCENÍ VPS A VPO

Cílem vyhodnocení VPS a VPO je posoudit, do jaké míry jsou tyto záměry v praxi realizovány, a jak se promítají do případných změn územního plánu. Územní plán Liberec vymezuje celkem 90 veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury (silniční, drážní, letecké, vybavení), 125 veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury na veřejných prostranstvích, 11 veřejně prospěšných staveb/opatření (multifunkční turistické koridory), 70 veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, energetika), 72 veřejně prospěšných staveb/opatření (snižování ohrožení území povodněmi) a 38 veřejně prospěšných opatření (založení/dotvoření prvků ÚSES).



VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBEREC

VPS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (SILNIČNÍ, DRÁŽNÍ, LETECKÉ, VYBAVENÍ)

Hlavním zjištěním je, že převážná část VPS dopravní infrastruktury zůstává nadále ve fázi „ne realizováno“. U většiny záměrů aktuálně neprobíhá ani žádná projektová příprava a nejsou tedy aktivně rozvíjeny ani financovány. Nadále však zůstávají součástí územního plánu Liberec jako VPS, jelikož nebyl identifikován důvod pro jejich vypuštění a mají tak stále potenciální význam pro rozvoj města.

U dvou konkrétních záměrů dojde k jejich úpravě (např. změna trasy nebo rozsahu), nicméně jejich význam jako VPS zůstává zachován. U VPS s označením VD.1.68.DS Žitavská – Sokolská - vytvoření vnitřního sběrného okruhu dojde k průzkumu změny trasy. Je zvažována již dříve prověřovaná varianta vedení trasy na pravém břehu Nisy v blízkosti areálu DTZ. U VPS s označením VD.9.44.DS České Mládeže – U Stadionu – napojení arény a výrobních ploch dojde ke změně na základě zadané územní studie ÚS 71 Horní Růžodol. Úpravy předmětných záměrů vycházejí z aktuálních potřeb území.

VPS s označením **VD.1.38.DS – Nová Pastýřská** (radiála Sokolská–Durychova) je ve fázi částečné realizace a odbor územního plánování navrhuje vypuštění její realizované části z územního plánu jako VPS po dokončení záměru. VPS s označením **VD.5.129.DS – Proseč** (přeložka komunikace pro rekonstrukci TT do Jablonce n. N.) je již zcela zrealizována, a proto může být vypuštěna z územního plánu jako VPS. U dvou záměrů došlo ke změně záměru vlastníka. VPS s označením **D.9.61.DX a VD.9.62.DX** – Přestavba železniční stanice Liberec na parkovací domy P+R již není aktuální, neboť se vlastník pozemků rozhodl upustit od realizace parkovacích domů. Nově je usilováno o změnu funkčního využití území na smíšenou městskou funkci, proto bude VPS vypuštěna z územního plánu Liberec.

V územním plánu města Liberec je vymezeno více VPS v oblasti dopravní infrastruktury, které jsou předmětem aktuálně projednávaných změn územního plánu. Tyto změny reagují na potřebu zpřesnění trasování nebo na přehodnocení významu jednotlivých záměrů na základě územních, dopravních či majetkoprávních souvislostí.

Ve změně Z3 územního plánu Liberec jsou zahrnuty VPS s označením VD.11.178.DS – I/35 x Oblouková – křížení obvodové sběrné komunikace s I/35 a VD.11.179.DS – I/35 x Oblouková – křížení obvodové sběrné komunikace s I/35. Je navrhována úprava charakteru křížení – ze stávajícího prostého křížení nadjezdem na vytvoření plnohodnotné mimoúrovňové křižovatky. Tato úprava reflektuje dopravně-technické požadavky na zajištění bezpečnosti, plynulosti dopravy a návaznost na strategii rozvoje hlavních dopravních tahů na území města.

Součástí změny Z28 územního plánu Liberec jsou VPS s označením VD.4.47.DS – Melantrichova x U Močálu – přestavba ÚK, rozšíření komunikace pro záměr 4.TT.2 a VD.4.TT.2 – Tramvajová trať Centrum (Na Rybníčku) – Rochlice. V rámci této změny dochází ke zpřesnění vymezeného koridoru těchto VPS na základě zpracované dopravní studie. Cílem je optimalizovat trasování záměru ve vazbě na technické,

prostorové a územní podmínky a zároveň zajistit proveditelnost plánované rozvojové dopravní infrastruktury v souladu s požadavky města na rozvoj tramvajové dopravy.

V rámci změny Z30 územního plánu Liberec, která řeší rychlé železniční spojení Liberec-Praha, je zároveň řešeno zpřesnění trasování vymezených VPS s označením VD.6.156.DX – I/35 – odstavná plocha pro RASAV, VD.6.DD (ŽD8_D26D) – koridor železniční trati Liberec–Turnov v Pilínkově, VD.7.DD (ŽD8_D26D) – koridor železniční trati Liberec–Turnov v Doubí a VD.11.DD (ŽD8_D27) – koridor železniční trati Liberec–Frýdlant v Krásné Studánce. V případě nezdůvodnitelnosti či neproveditelnosti záměru je navrženo jejich vypuštění z územního plánu. Vyhodnocení probíhá s ohledem na aktuální stav plánování železniční infrastruktury, územní limity a koordinaci se správci dotčených dopravních sítí (zejména Správa železnic).

VPS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH

Statutární město Liberec má ve svém územním plánu vymezeno 125 VPS dopravní infrastruktury na veřejných prostranstvích. Jedná se převážně o místní komunikace, propojení pěších a cyklistických tras nebo doplnění městské dopravní kostry. Tyto VPS mají sloužit ke zlepšení dopravní prostupnosti města, zvýšení podílu nemotorové dopravy a posílení městského veřejného prostoru.

Z celkového počtu 125 VPS dopravní infrastruktury na veřejných prostranstvích ve městě Liberec je většina nerealizována a bez projektové přípravy, nicméně jejich vymezení v územním plánu zůstává v platnosti. U vybraných záměrů dochází k jejich prověření v rámci připravovaných změn územního plánu, přičemž výsledkem může být - zpřesnění trasování (např. změnami Z3, Z16, Z28 územního plánu Liberec), ponechání VPS v aktualizované podobě, nebo vypuštění VPS z územního plánu.

U vybraných VPS aktuálně probíhá jejich prověření a aktualizace trasování v rámci připravovaných změn územního plánu, přičemž některé z nich budou ponechány, upraveny nebo zcela vypuštěny. Součástí změny Z28 územního plánu Liberec jsou VPS s označením VD.1.75.PU – M. Horákové – Melantrichova – tramvajová trať 1.TT.2 do Rochlice a VD.1.110.PU – U Nisy – Milady Horákové – úsek tramvajové trati 1.TT.2 do Rochlice. Dochází ke zpřesnění trasování na základě dopravní studie. Cílem je synchronizovat koridory s aktuálními technickými a prostorovými možnostmi území, při zachování záměru rozvoje tramvajové dopravy.

Ve změně Z3 územního plánu Liberec jsou zahrnuty VPS s označením VD.2.04.PU – Ke Koupališti – místní propojení pěších cest u starého hřbitova a VD.11.90.PU – Oblouková – Na Mlýnku – místní propojení dopravní kostry. U těchto VPS dochází ke změně průběhu a trasování záměrů v návaznosti na reálné prostorové a majetkoprávní podmínky území. Dále je součástí změny Z3 územního plánu Liberec VPS s označením VD.11.153.PU – Na Mlýnku – pěší a cyklistická stezka ve směru ke Stráži nad Nisou. Tato VPS bude v rámci změny Z3 vypuštěna

z územního plánu, neboť nebyla prokázána její proveditelnost, potřeba nebo soulad s aktuálním využitím území.

V rámci změny Z16 územního plánu Liberec je prověřována VPS s označením VD.2.61.PU – U Pramene – návaznost ulice na upravenou ÚK Horská, u které dochází ke změně průběhu VPS, a to za účelem koordinace trasování s reálným technickým řešením dopravního napojení v lokalitě.

V rámci změny Z29 územního plánu Liberec je prověřována VPS s označením VD.5.98.PU – INTEX – místní dopravní propojení Tanvaldská – Za Cukrárnou. Na základě projednání v rámci změny Z29 bude tato VPS vypuštěna z územního plánu, neboť její realizace se neplánuje a nebyla potvrzena potřeba jejího zachování.

VPS A VPO - MULTIFUNKČNÍ TURISTICKÉ KORIDORY

Statutární město Liberec má ve svém územním plánu vymezeno celkem 11 VPS či VPO multifunkčních turistických koridorů (dále jen „MTK“). MTK představují specifický typ VPS nebo VPO , které jsou v územním plánu vymezeny s cílem podpořit rozvoj rekreace, nemotorové dopravy a turismu. Typicky se jedná o koridory určené pro cyklisty, pěší, v některých případech i pro běžkaře, a to s ohledem na různé formy využití volného času a zajištění návaznosti na širší síť tras v krajině i v rámci městského území.

Z vyhodnocení MTK vyplynulo, že všechny vymezené záměry mají stále potenciál pro budoucí rozvoj území. MTK Lužická Nisa – cyklotrasa Odry – Nisa, který sleduje tok Lužické Nisy a je součástí mezinárodní cyklotrasy Odry – Nisa, bude nadále ponechán jako VPS/VPO v územním plánu. Jeho vymezení má pro město Liberec strategický význam, neboť představuje páteřní rekreační a dopravní osu s potenciálem rozvoje městské cyklistiky, rekreace i přeshraničního turismu. Koridor má vysoký návazný potenciál nejen v rámci Libereckého kraje, ale i v kontextu mezinárodních tras. MTK Nová Hřebenovka zahrnující kombinaci cyklotras a pěších tras, a která spojuje Jizerské, Lužické a Žitavské hory a část Ještědsko-kozákovského hřbetu, taktéž bude ponechán v územním plánu Liberec nadále jako VPS/VPO.

VPS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (VODOVOD, KANALIZACE, ENERGETIKA)

V územním plánu města Liberec je aktuálně vymezeno 70 VPS v oblasti technické infrastruktury, a to konkrétně v oblastech zásobování vodou, odkanalizování a energetiky. Tyto VPS představují důležité prvky strategického rozvoje území, neboť vytvářejí jakýsi rámec pro zajištění základní technické vybavenosti v území.

V oblasti zásobování vodou je vymezena řada VPS, které reflektují potřebu rozšiřování a zajištění dostatečné kapacity vodovodní sítě v okrajových a rozvojových částech města. Odbor územního plánování navrhuje z územního plánu vypustit VPS s označením **VT.2.70.TU – vodojem Horská**, jelikož je tento záměr již zcela realizován a jeho vymezení v územním plánu je tak nadále neúčelné. Ostatní VPS v oblasti vodního hospodářství budou nadále ponechány, neboť

zajišťují „rezervu“ pro případnou budoucí výstavbu vodojemů či posilovacích řadů na území města.

V oblasti energetiky zůstává většina VPS aktuální. Vymezení se týká především kabelových a nadzemních vedení vysokého a velmi vysokého napětí, trafostanic a rozveden, teplovodů či plynovodů. Nadále tedy platí potřeba územního zajištění pro případné budoucí přeložky nebo nové trasy.

VPS v oblasti odkanalizování jsou v územním plánu vedeny s cílem doplnit chybějící části jednotné či oddílné kanalizační sítě, zajistit kapacitní posílení v lokalitách s plánovanou výstavbou a také s cílem vytvořit předpoklady pro napojení doposud neodkanalizovaných částí města. I v tomto případě se vymezení VPS jeví jako nadále opodstatněné a odbor územního plánování proto nenavrhuje jejich vypuštění z územního plánu.

VPS A VPO - SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI

Územní plán města Liberec vymezuje 72 VPS či VPO, jejichž cílem je snižování ohrožení území povodněmi a zvyšování retenční schopnosti krajiny. Tyto záměry reagují na historické zkušenosti města s příválovými i plošnými povodněmi a současně naplňují požadavky legislativy v oblasti ochrany před povodněmi a adaptace na změnu klimatu. Jedná se především o retenční a suché nádrže, lokální protipovodňové hráze, valy a poldry, úpravy koryt vodních toků a jejich revitalizace.

Změna Z10 územního plánu Liberec prověřuje vymezení veškerých protipovodňových opatření a s nimi spojených ploch v rámci celého území obce. Na základě detailního prověření v rámci této změny tedy může dojít k vypuštění vybraných VPS/VPO.

VPO - ZALOŽENÍ/DOTVOŘENÍ PRVKŮ ÚSES

Územní plán města Liberec vymezuje 38 VPO, která se vztahují k založení, dotvoření nebo zpřesnění prvků Územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“). Tato opatření zahrnují zejména založení nových biocenter/biokoridorů a úpravy stavu nebo charakteru konkrétních prvků krajinné struktury za účelem posílení ekologické stability území.

Odbor územního plánování navrhuje ponechat všechna VPO této kategorie nadále v územním plánu ve stávajícím rozsahu. Tento postup je zvolen z důvodu, že v současné době probíhá na odboru životního prostředí MML realizace projektu s názvem „Zpracování plánu ÚSES pro správní obvod ORP Liberec“, jehož výstupy mohou zásadním způsobem ovlivnit podobu a rozmístění jednotlivých prvků ÚSES. Teprve po dokončení a vyhodnocení výsledků tohoto projektu bude možné kompetentně rozhodnout o potřebě úprav nebo aktualizací jednotlivých opatření v územním plánu. Do té doby odbor územního plánování shledává jako žádoucí zachovat stávající vymezení těchto VPO pro možné budoucí realizace a ekologická opatření.

Hodnocení realizace veřejně prospěšných staveb probíhalo kombinací několika postupů – terénním mapováním, analýzou rozhodnutí stavebního úřadu a dotazováním vlastníků či správců veřejné infrastruktury. Na základě těchto zjištění lze konstatovat, že během necelých prvních čtyř let platnosti a účinnosti nového územního plánu Liberec bylo skutečně realizováno jen omezené množství veřejně prospěšných staveb. Přesto je třeba zdůraznit, že zahájené či dokončené stavby patří mezi významné investice, ať už jde o přeložku silnice související s rekonstrukcí tramvajové trati ve Vratislavicích nad Nisou, vybudování komunikace Nová Pastýřská, nebo nový vodojem Horská. Hodnocení VPS proto nelze redukovat pouze na jejich počet, ale je nutné zohlednit i jejich dopad na fungování města.

Je potřeba ovšem také zmínit, že veřejně prospěšné stavby a ochranné koridory na ně navázané tvoří v územním plánu nezanedbatelnou část města, ve které je velmi problematické umísťovat jiné stavby. Vzhledem k tomu, že část VPS je vymezena i na soukromých pozemcích, dochází v praxi k situacím, kdy toto vymezení znemožňuje vlastníkům realizovat jejich stavební plány. Vymezování VPS je sice legitimním a nezbytným nástrojem územního plánování, avšak v budoucnu by měly být pravidelně prověřovány z hlediska reálné proveditelnosti, časového horizontu i celkové smysluplnosti. Jen tak lze předejít situaci, kdy dlouhodobě neuskutečněné VPS zbytečně blokují rozvoj soukromých pozemků.

V následující tabulce jsou proto uvedeny pouze ty veřejně prospěšné stavby, které byly již realizovány, případně ty, které jsou aktuálně řešeny prostřednictvím změn územního plánu (jejich vypuštění z územního plánu nebo změna průběhu trasování VPS). U každé z nich je doplněn stručný komentář. Ostatní vymezené VPS nejsou v přehledu zahrnuty.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		
OZNAČENÍ	POPIS	KOMENTÁŘ / NÁVRH ŘEŠENÍ
VD.1.38.DS	Nová Pastýřská – radiála v propojení Sokolská-Durychova	Probíhá realizace stavby, návrh na vypuštění té části VPS, která je předmětem realizace.
VD.1.68.DS	Žitavská – Sokolská– vytvoření vnitřního sběrného okruhu	Probíhá ověřování alternativního vedení trasy
VD.1.TT.2	úsek tramvajové trati Centrum (Na Rybníčku) – Rochlice	Na tento úsek byla zpracována ověřovací studie. Detailněji je řešeno změnou Z28 územního plánu Liberec.
VD.4.47.DS	Melantrichova x U Močálu – přestavba ÚK, rozšíření komunikace pro 4.TT.2	Ačkoliv byla nedávno křižovatka rekonstruována, nejedná se o cílový stav. Ten v sobě obsahuje i tramvajovou trať. Detailněji je řešeno změnou Z28 územního plánu Liberec.
VD.4.TT.2	úsek tramvajové trati Centrum (Na Rybníčku) – Rochlice	Na tento úsek byla zpracována ověřovací studie. Detailněji je řešeno změnou Z28 územního plánu Liberec.
VD.5.129.DS	Proseč – přeložka komunikace k realizace rekonstrukce TT do Jablonce n/N	Již realizováno, návrh na vypuštění VPS z územního plánu.
VD.6.156.DX	I/35 – odstavná plocha pro RASAV	Bude detailněji řešeno změnou Z30 územního plánu, která řeší koridor rychlého železničního spojení Liberec-Praha.
VD.6.DD (ŽD8_D26D)	koridor železniční trati Liberec – Turnov v Pilínkově	Bude detailněji řešeno změnou Z30 územního plánu, která řeší koridor rychlého železničního spojení Liberec-Praha.
VD.7.DD (ŽD8_D26D)	koridor železniční trati Liberec – Turnov v Doubí	Bude detailněji řešeno změnou Z30 územního plánu, která řeší koridor rychlého železničního spojení Liberec-Praha.
VD.9.44.DS	České mládeže – U Stadionu – napojení arény a výrobních ploch	Po schválení ÚS 71 Horní Růžodol dojde následnou změnou územního plánu ke změně trasování této VPS.
VD.9.61.DX	Nákladní – přestavba železniční stanice Liberec na parkovací domy P&R	Dle prvotních informací projednání ÚS 16 má vlastníků pozemků jiné zájmy. Návrh na vypuštění VPS.
VD.9.62.DX	Nákladní – přestavba železniční stanice Liberec na parkovací domy P&R	Dle prvotních informací projednání ÚS 16 má vlastníků pozemků jiné zájmy. Návrh na vypuštění VPS.
VD.11.178.DS	I/35 × Oblouková – prosté křížení obvodové sběrné komunikace s I/35	Změna Z3 územního plánu Liberec řeší změnu z prostého křížení na mimoúrovňovou křižovatku.
VD.11.179.DS	I/35 × Oblouková – prosté křížení obvodové sběrné komunikace s I/35	Změna Z3 územního plánu Liberec řeší změnu z prostého křížení na mimoúrovňovou křižovatku.
VD.11.DD (ŽD8_D27)	koridor železniční trati Liberec – Frýdlant v Krásné Studánce	Bude detailněji řešeno změnou Z30 územního plánu, která řeší koridor rychlého železničního spojení Liberec-Praha. Také řeší přejmenování koridoru železniční trati Liberec-Frýdlant-Černousy.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

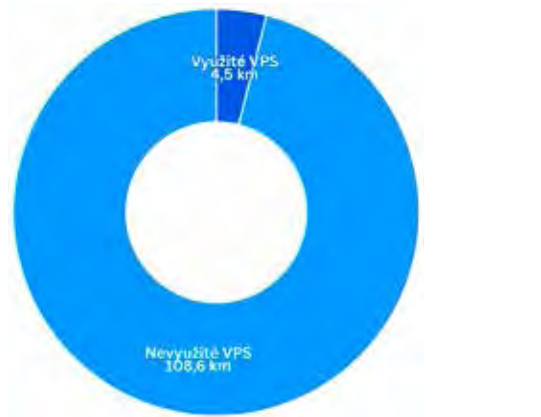
OZNAČENÍ	POPIS	KOMENTÁŘ / NÁVRH ŘEŠENÍ
VD.1.51.PU	U Jezu – místní propojení dopravní kostry KÚLK – Na Rybníčku	Probíhá realizace, návrh na vypuštění VPS z územního plánu.
VD.1.75.PU	M. Horákové – Melantrichova – tramvajová trať 1.TT.2 do Rochlice	Na tento úsek byla zpracována ověřovací studie. Detailněji je řešeno změnou Z28 územního plánu Liberec.
VD.1.110.PU	U Nisy – Milady Horákové – úsek tramvajová tratě 1.TT.2 do Rochlice	Na tento úsek byla zpracována ověřovací studie. Detailněji je řešeno změnou Z28 územního plánu Liberec.
VD.2.04.PU	Ke Koupališti – místní propojení pěších cest u starého hřbitova	Změnou Z3 je prověřováno alternativní trasování VPS.
VD.2.61.PU	U Pramene – návaznost ulice na upravenou ÚK Horská	Změnou Z16 je upravován průběh VPS na základě ÚS Horská I - část lokálního centra.
VD.5.98.PU	INTEX – místní dopravní propojení Tanvaldská – Za Cukrárnou	Změnou Z29 je prověřováno vypuštění VPS na základě ÚS Intex.
VD.5.106.PU	Lučanská – napojení rozvojových ploch „DTC“ na silnici I/14	Probíhá realizace, návrh na vypuštění VPS z územního plánu.
VD.5.125.PU	Proseč – rekonstrukce tramvajové trati mimo současný koridor	Již realizováno, návrh na vypuštění VPS z územního plánu.
VD.5.126.PU	Proseč – rekonstrukce tramvajové trati mimo současný koridor	Již realizováno, návrh na vypuštění VPS z územního plánu.
VD.5.127.PU	Proseč – rekonstrukce tramvajové trati mimo současný koridor	Již realizováno, návrh na vypuštění VPS z územního plánu.
VD.5.128.PU	Proseč – rekonstrukce tramvajové trati mimo současný koridor	Již realizováno, návrh na vypuštění VPS z územního plánu.
VD.5.130.PU	Proseč – rekonstrukce tramvajové trati mimo současný koridor	Již realizováno, návrh na vypuštění VPS z územního plánu.
VD.5.131.PU	Proseč – rekonstrukce tramvajové trati mimo současný koridor	Již realizováno, návrh na vypuštění VPS z územního plánu.
VD.7.83.PU	Ještědská – K Bucharce – místní propojení dopravní kostry	Na základě ÚS Nad Berlínem prověřit změnu trasy.
VD.7.94.PU	Strakonická – Hynaisova – místní propoj vč. napojení rozvojových ploch	Částečně realizováno. Návrh na vypuštění realizované části.
VD.11.90.PU	Oblouková – Na Mlýnku – místní propojení dopravní kostry	Změnou Z3 je prověřováno alternativní trasování VPS.
VD.11.153.PU	Na Mlýnku – pěší a cyklistická stezka ve směru ke Stráži n/N	Změnou Z3 je prověřováno vypuštění VPS.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

OZNAČENÍ	POPIS	KOMENTÁŘ / NÁVRH ŘEŠENÍ
VT.2.70.TU	vodojem Horská	Již realizováno. Návrh na vypuštění VPS z územního plánu.
VT.2.1.IV	přiváděcí řad VDJ Jizerský – VDJ Horská	Již realizováno. Návrh na vypuštění VPS z územního plánu.
VT.3.1.IV	hlavní vodovodní řady Kunratice vč. přívodu k lokalitě „DTC“	Částečně realizováno. Návrh na vypuštění realizované části VPS z územního plánu.
VT.3.1.IK	kmenová stoka VII (částečně výtlač) včetně čerpací stanice odpadních vod Harcov	Podmiňující stavba pro VPS VT.3.2.IK, která se bude v blízké době realizovat. Po realizaci návrh na vypuštění VPS z územního plánu
VT.3.2.IK	kmenová stoka Kunratice	Částečně v realizaci. Návrh na vypuštění části VPS z územního plánu.



VYUŽITÍ PLOŠNÝCH VPS



VYUŽITÍ LINIOVÝCH VPS

ÚZEMNÍ REZERVY

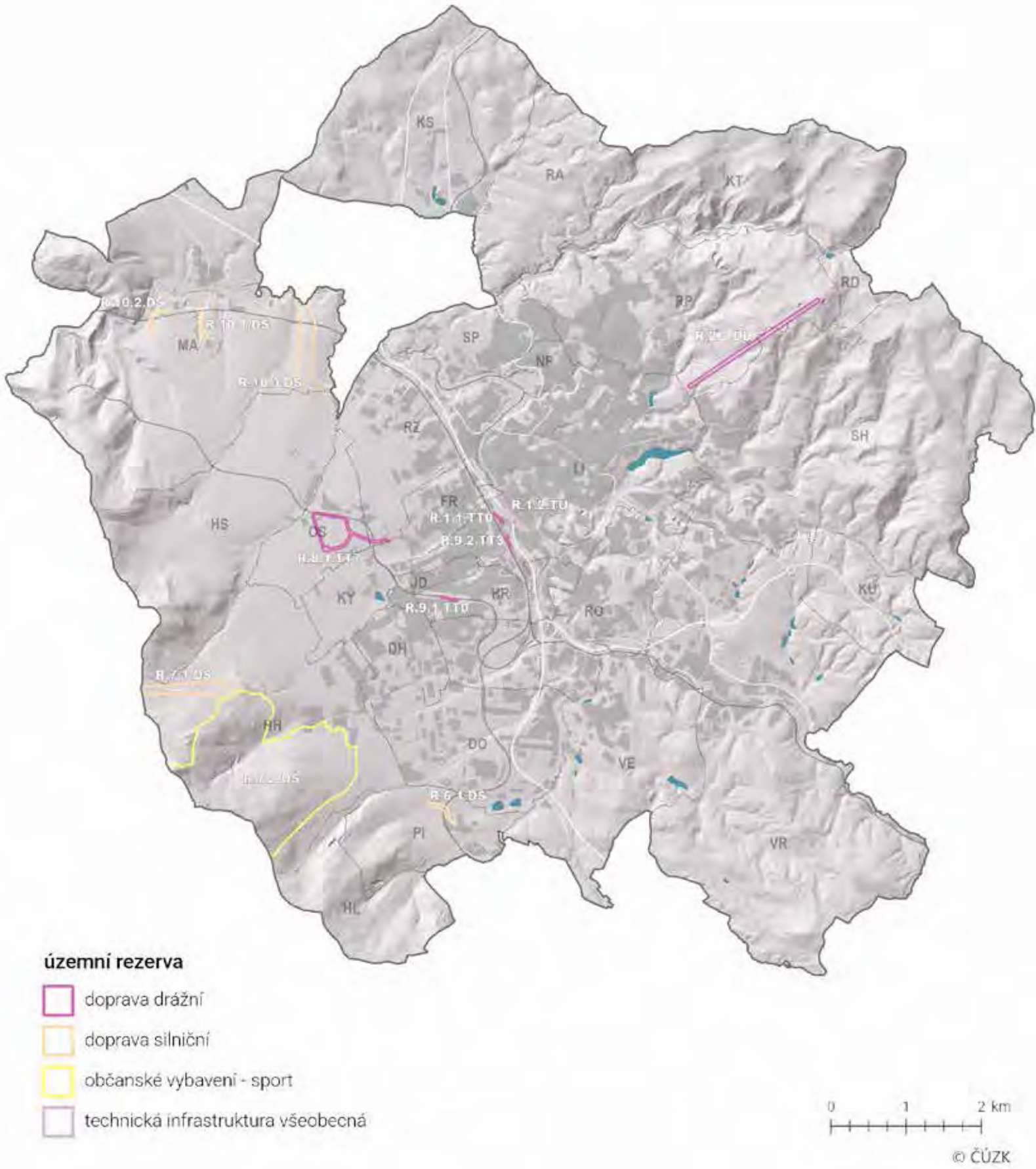
Územní rezervy představují významný nástroj územního plánování, jehož hlavním účelem je uchování určitého prostoru pro možné budoucí využití. Do územního plánu se zařazují zejména v případech, kdy ještě není zcela jasná konkrétní podoba plánovaného záměru, kdy je potřeba prověřit jeho technické nebo ekonomické parametry, případně kdy realizace připadá v úvahu až v delším časovém horizontu. Smyslem rezervy je zabránit tomu, aby se území v mezidobí zastavělo nebo využilo jinak, a tím ztratilo možnost využití pro uvažované budoucí rozvojové potřeby. Rezervy tak slouží jako dočasné, preventivní opatření a vytvářejí prostor pro flexibilní reakci na nejistoty v plánovacím procesu.

Územní rezervy se uplatňují především v souvislosti s významnými infrastrukturními záměry – typicky jde o plochy pro nové silniční nebo železniční koridory, rozšíření technické infrastruktury, případně pro vybudování zařízení veřejné vybavenosti, jako jsou školy, zdravotnická zařízení nebo sportovní areály. Mohou se však týkat i jiných záměrů nadmístního či strategického významu, například ochrany vodních zdrojů či krajinných systémů ekologické stability. Důležité je, že po dobu trvání rezervy je možné využívat území pouze způsoby, které nejsou v rozporu s jeho možným budoucím využitím – tedy například

k zemědělské nebo lesní činnosti, k dočasným aktivitám či k využití, které nenaruší případné budoucí stavební záměry.

Pokud v průběhu času prověřování ukáže, že zamýšlený záměr není reálný, účelný nebo nezíská podporu, lze územní rezervu zrušit a území začlenit do jiného způsobu využití. Naopak, pokud se ukáže potřeba rezervu uplatnit, dochází změnou územního plánu k jejímu převedení na konkrétní plochu nebo koridor s jasně vymezeným využitím. Územní rezervy tedy umožňují samosprávám i státu udržet si strategickou kontrolu nad klíčovými lokalitami a zároveň odkládají definitivní rozhodnutí do doby, kdy jsou k dispozici relevantní podklady a jistota o vhodnosti záměru. Tento institut proto hraje důležitou roli v ochraně dlouhodobých rozvojových záměrů a v zajištění koordinace mezi krátkodobými potřebami obcí a dlouhodobou vizí jejich rozvoje.

OZNAČENÍ	POPIS	NÁVRH ŘEŠENÍ
R.1.1.DD	napojení tramvajové trati na železniční trať u nádraží Liberec	Územní rezerva nebyla doposud prověřena, proto je potřeba ji zachovat v územním plánu.
R.1.2.TU	protipovodňová štola	Územní rezerva nebyla doposud prověřena, proto je potřeba ji zachovat v územním plánu.
R.2.1.DD	lanová dráha na Žulový vrch	Územní rezerva nebyla doposud prověřena, proto je potřeba ji zachovat v územním plánu.
R.6.1.DS	odstranění úrovněového křížení s železniční tratí Liberec–Praha	Aktualizací č. 3 ZÚR LK bylo přemístěno trasování koridoru rychlého železničního spojení Liberec–Praha do jiné stopy. Územní rezerva tedy přestala plnit účel, pro který byla vymezena, proto je možné ji z územního plánu vypustit .
R.7.1.DS	silnice II. třídy Liberec - Osečná, tunelová varianta pod Výpřeží	Uvažovaná tunelová varianta již není sledována v ZÚR LK, proto je možné rezervu z územního plánu vypustit .
R.7.2.OS	rozvoj sportovního areálu Ještěd	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracované při změnách Z1_D a Z1_L územního plánu Liberec vyloučilo možnost takto velkého rozšíření skiareálu Ještěd. Proto je možné územní rezervu z územního plánu vypustit .
R.8.1.DD	prodloužení tramvajové trati Františkov - Ostašov včetně napojení na železniční trať u žst. Ostašov	Územní rezerva nebyla doposud prověřena, proto je potřeba ji zachovat v územním plánu.
R.9.1.DD	napojení tramvajové trati na železniční trať u žst. Horní Růžodol	Územní rezerva nebyla doposud prověřena, proto je potřeba ji zachovat v územním plánu.
R.9.2.DD	napojení tramvajové trati na železniční trať u nádraží Liberec	Územní rezerva nebyla doposud prověřena, proto je potřeba ji zachovat v územním plánu.
R.10.1.DS	mimoúrovňové křížení železnice a silnice v ul. Tolstého u žst. Machnín	Územní rezerva nebyla doposud prověřena, proto je potřeba ji zachovat v územním plánu.

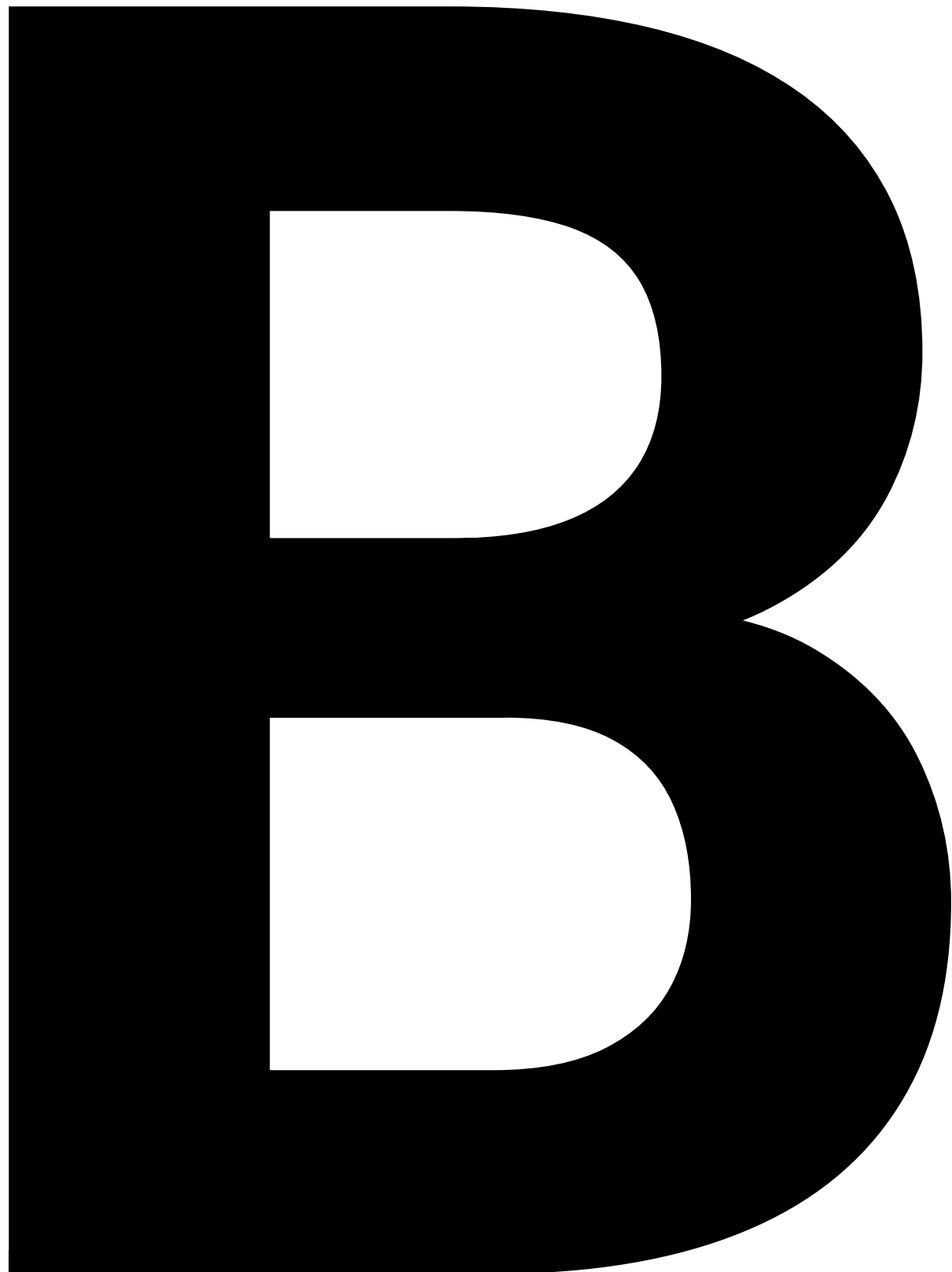


NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. PROVĚŘIT VYUŽITÉ PLOCHY ZMĚN A PŘEVÉST JE NA PLOCHY STABILIZOVANÉ.
2. ADEKVÁTNĚ K VYUŽITÝM PLOCHÁM ZMĚN PROVĚŘIT VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.
3. PROVĚŘIT ZNĚNÍ REGULATIVŮ TYPŮ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ZU - ZELEŇ VŠEOBECNÁ A ZP - ZELEŇ-PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY, ABY NEDOCHÁZELO K TAK VELKÉMU VĚCNÉMU PŘEKRYVU ZNĚNÍ TĚCHTO REGULATIVŮ.
4. PROVĚŘIT PLOCHY ZU - ZELEŇ VŠEOBECNÁ A ZP - ZELEŇ-PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY, ZDA JSOU V ÚZEMNÍM PLÁNU VYMEZENY VE SPRÁVNÉM TYPU PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.
5. PROVĚŘIT VYPUŠTĚNÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB (NEBO JEJICH ČÁSTÍ) A NA NĚ NAVÁZANÝCH KORIDORŮ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU, A TO TĚCH, KTERÉ JSOU IDENTIFIKOVÁNY JAKO VYUŽITÉ.
6. PROVĚŘIT VYPUŠTĚNÍ VPS OZNAČENÝCH JAKO VD.9.61.DX A VD.9.62.DX. ZÁROVEŇ PROVĚŘIT ÚPRAVU TRASOVÁNÍ VPS OZNAČENÉ JAKO VD.7.83.PU.
7. PROVĚŘIT VYPUŠTĚNÍ ÚZEMNÍCH REZERV Z ÚZEMNÍHO PLÁNU, A TO TĚCH, KTERÉ BYLY PROVĚŘENY A BYLA ZJIŠTĚNA JEJICH NADBYTEČNOST.

DALŠÍ DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

1. MĚSTO LIBEREC BY MĚLO ZAUJMOUT JEDNOZNAČNÝ POSTOJ VŮČI PODMIŇUJÍCÍM INVESTICÍM TECHNICKÉ, DOPRAVNÍ A VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY V LOKALITÁCH, KDE JE ZPRACOVÁNA ÚZEMNÍ STUDIE. FINANČNÍ NÁKLADNOST REALIZACE PODMIŇUJÍCÍCH INVESTIC, JE OBVYKLE DŮVODEM DLOUHODOBÉHO NEVYUŽITÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT. JE PAK NA STRATEGICKÉM ZVÁŽENÍ MĚSTA, ZDA NESMĚŘOVAT ROZVOJ DO MÍST, KTERÉ NEJSOU TĚMITO INVESTICEMI PODMÍNĚNÉ.



PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY

Územně analytické podklady (ÚAP) představují odborný dokument, který slouží jako základní nástroj pro pořizování územně plánovací dokumentace a jejich změn. Jejich hlavním cílem je poskytnout komplexní a aktuální přehled o stavu a vývoji území, o jeho hodnotách, limitech využití i o problémech, které je třeba řešit. ÚAP pořizují obce s rozšířenou působností a kraje, a to ve spolupráci s dotčenými orgány, obcemi, vlastníky a správci dopravní a technické infrastruktury a dalšími subjekty. Tyto podklady se průběžně aktualizují, aby odrážely skutečný stav území.

Obsah územně analytických podkladů je poměrně široký. Zahrnují především zjištěné a vyhodnocené hodnoty území, ať už se jedná o hodnoty přírodní, kulturní či historické. Dále obsahují limity využití území, například ochranná pásma, záplavová území nebo hlukové zóny. Nedílnou součástí jsou i záměry na provedení změn v území, které vyplývají ze správních rozhodnutí nebo strategických dokumentů, a také problémy, jež vyžadují řešení prostřednictvím územně plánovací dokumentace. Všechny tyto informace jsou zpracovány v digitální podobě a vedeny v databázích geografických informačních systémů (GIS), aby byly přehledné a snadno dostupné.

Územně analytické podklady nacházejí široké uplatnění. Jsou nezbytným podkladem pro pořizování územních plánů a zásad územního rozvoje, podporují koordinaci veřejných i soukromých záměrů a umožňují efektivnější správu území. Slouží také veřejnosti a investorům, kteří z nich mohou čerpat důležité informace o podmínkách využití konkrétních lokalit.

Legislativní základ pro územně analytické podklady je dán zákonem č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, a prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, která podrobně stanovuje jejich obsah a způsob zpracování (resp. v minulosti dle zákona č. 183/2006 Sb. a vyhlášce č. 500/2006 Sb.). Díky nim je možné sledovat a vyhodnocovat vývoj území v dlouhodobém horizontu a zajistit, aby se jednotlivé zájmy v území rozvíjely vyvážené a v souladu s principy udržitelného rozvoje.

Dle § 65 stavebního zákona se územně analytické podklady aktualizují průběžně, přičemž jednou za čtyři roky od jejich vydání se provede jejich úplná aktualizace. ÚAP pro správní obvod obce s rozšířenou působností Liberec byly vydány 31. 12. 2008. Jejich nejaktuálnější verzí je **6. úplná aktualizace**, která byla vyhotovena k 31. 12. 2024, a to ještě dle zákona č. 183/2006 Sb. a vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Problémy, které jsou součástí územně analytických podkladů, vznikají zejména tam, kde dochází ke střetu různých zájmů v území nebo kde je území zatíženo nevhodným využíváním. Typickým příkladem jsou území s nadměrnou dopravní zátěží, s nedostatečnou dopravní obslužností, s hlukovou nebo emisní zátěží, dále lokality ohrožené povodněmi, území se střetem zemědělského a zástavbového využití

či problémy vyplývající z absence veřejné infrastruktury. Problémy mohou také souviset s ochranou přírodních nebo kulturních hodnot, které nejsou dostatečně chráněny před negativními zásahy, nebo s rozptýlenou výstavbou, která vede k neefektivnímu využívání krajiny.

Územně analytické podklady tyto problémy nejen identifikují, ale také lokalizují a vyhodnocují jejich závažnost. Jejich hlavním účelem je ukázat, kde se nacházejí problematické oblasti, které by měly být následně řešeny v rámci územně plánovací dokumentace. Územní plány mají v tomto ohledu klíčovou roli – prostřednictvím regulace využití ploch a stanovení podmínek pro jejich rozvoj nebo ochranu mohou problémy zmírnit či zcela odstranit.

Řešení v územních plánech může mít různé podoby. Například v případě dopravní zátěže je možné navrhnout obchvaty nebo nové dopravní trasy, které odlehčí stávající síti. U hlukové zátěže lze vymezit ochranná pásma, zavést protihluková opatření nebo stanovit podmínky pro výstavbu, aby byla zajištěna ochrana uživatelů území. V povodňově ohrožených oblastech může územní plán omezit novou výstavbu nebo naopak podpořit realizaci protipovodňových opatření. V případě střetu zástavby a zemědělského půdního fondu může plán stanovit jasné hranice rozvoje obce, aby nedocházelo k neřízenému záboru kvalitní zemědělské půdy.

Pro území města Liberec bylo v 6. úplné aktualizaci ÚAP identifikováno celkem 307 různých závad, rizik, střetů a problémů. Některé jsou velmi úzce specifikované a týkají se konkrétního místa, jiné jsou komplexní a pro jejich řešení je potřeba více nástrojů než je pouze územní plánování. V ÚAP jsou uvedeny **závady dopravní, závady estetické, závady hygienické, závady urbanistické, závady veřejné infrastruktury, závady využití území, střety záměru s jiným záměrem, střety záměru s limitem hygienickým, střety záměru s limitem technickým, střety záměru s limitem přírodním, rizika** a další problémy. V následující tabulce jsou uvedeny pouze ty problémy, závady a střety, které doposud nebyly v územním plánu Liberec řešeny, a proto by mělo být změnou územního plánu prověřeno jejich řešení. Kódové označení uváděné v tabulce odpovídá stejnému kódu, který je veden i v 6. úplné aktualizaci ÚAP SO ORP Liberec.

307 ZÁVAD STŘETŮ RIZIK PROBLÉMŮ

DEFINOVALA 6. ÚPLNÁ AKTUALIZACE ÚAP SO ORP LIBEREC

OZNAČENÍ

POPIS

ZÁVADY DOPRAVNÍ

LB_ZD_7	Absence železničního napojení na vysokorychlostní železniční trať a nedostatečná elektrifikace železničních tratí (zvláště nevyhovující spojení na Prahu)
LB_ZD_14	Nevyhovující šířkové a směrové parametry většiny komunikací v okrajových městských částech Liberce: Horní Hanychov, Ostašov, Karlínky, Radčice, Kateřinky, Starý Harcov, Vesec, okrajové části Vratislavic nad Nisou
LB_ZD_16	Kolize pěší a motorové dopravy a veřejné dopravy zvláště v centru města, přechody pro pěší - ohrožování chodců
LB_ZD_27	Špatně řešený systém parkování u hokejové arény s nedostatečně dimenzovaným vjezdem a výjezdem
LB_ZD_32	Absence chodníků v okrajových částech města s nedostatečnými šířkovými parametry komunikací
LB_ZD_33	Absence chodníků - ohrožování chodců v ulici Horská
LB_ZD_34	Absence chodníků - ohrožování chodců v ulicích s intenzivní dopravou: Javorová
LB_ZD_36	Absence chodníků - ohrožování chodců v části ulic Uralská a Kubelíkova
LB_ZD_37	Absence chodníků - ohrožování chodců v ulici Hrádecká
LB_ZD_38	Absence chodníků - ohrožování chodců v ulici Hejnická
LB_ZD_39	Absence chodníků - ohrožování chodců v ulici Puškinova
LB_ZD_40	Absence chodníků - ohrožování chodců v ulici Švermova, od viaduktu
LB_ZD_41	Absence chodníků - ohrožování chodců v ulici Ostašovská k útulku zvířat
LB_ZD_42	Absence chodníků - ohrožování chodců v ulici U Močálu
LB_ZD_45	Areál letiště - územní bariéra výrazně ztěžující pohyb ve městě
LB_ZD_46	Areál teplárny a spalovny s přilehlými sklady - územní bariéra výrazně ztěžující pohyb ve městě
LB_ZD_52	Špatná dopravní prostupnost území (pro pěší) z ulice Dr. Milady Horákové do ulice Jeronýmova (28. října)
LB_ZD_53	Nedostatečné pěší propojení mezi dvěma úrovněmi obchodně-průmyslové zóny sever
LB_ZD_60	Jednotlivé budovy nejsou systematicky napojeny na síť bezbariérových pěších tras a přístupových cest od zastávek MHD
LB_ZD_61	Nebezpečná křižovatka ulic Stará, Hrádecká a cyklotrasy, špatné vodorovné značení
LB_ZD_62	Nebezpečný nájezd silnice I/14 od Jablonce na silnici I/35 (průtah městem) – úsek častých dopravních nehod
LB_ZD_64	Absence chodníků v ulici Stará od zastávky MHD u bytovek k mostu
LB_ZD_65	Absence chodníků v ulici Mimoňská v Karlově tam, kde je zástavba a jezdí autobus
LB_ZD_66	Špatná prostupnost území (pro pěší) lokalita ul. U Dráhy směrem k nákupnímu centru Nisa
LB_ZD_67	Nevhodně umístěná otočka MHD u železniční stanice v Machnině (nelegálně), návrh na přemístění k poště včetně čekárny
LB_ZD_68	Nevhodně umístěná železniční stanice, návrh na přemístění blíže k centru (přejezd ul. Tolstého)
LB_ZD_69	Chybí pěší propojení podél Jizerského potoka okolo tenisových kurtů v Lidových sadech
LB_ZD_70	Nepřehledná křižovatka ulic Valdštejnská – U Lomu (rizikový přechod, zastávka MHD)
LB_ZD_72	Nebezpečný úsek ul. Ještědská mezi křižovatkou s ul. Krokova a ul. Rovná
LB_ZD_74	Rozlehlá a nepřehledná křižovatka ulic Durychova – U Obchodní komory (ul. Gorkého)
LB_ZD_75	Rozlehlá a nepřehledná křižovatka ulic Chrastavská – Dobrovského
LB_ZD_76	Kolize pěší a motorové dopravy a veřejné dopravy zvláště v centru města, přechody pro pěší - ohrožování chodců

ZÁVADY ESTETICKÉ

LB_ZE_1	Nevzhledné a objemově nadměrné výrobní, skladové a obchodní areály v průmyslové zóně Jih – negativní dominanta v celkovém pohledu na sídlo a v kontextu s okolní zástavbou
LB_ZE_2	Nevzhledné a objemově nadměrné výrobní, skladové a obchodní areály v průmyslové zóně Sever – negativní dominanta v celkovém pohledu na sídlo a v kontextu s okolní zástavbou
LB_ZE_4	Narušení výškové hladiny budov v centru pohledově exponovanou budovou Interny v nemocnici
LB_ZE_5	Pohledově exponovaný komplex nevzhledných panelových domů sídliště Rochlice
LB_ZE_6	Pohledově exponovaný komplex nevzhledných panelových domů sídliště Vratislavice – ostrý přechod do volné krajiny
LB_ZE_7	Pohledově exponovaný komplex nevzhledných panelových domů sídliště Broumovská

OZNAČENÍ	POPIS
LB_ZE_8	Pohledově exponovaný komplex nevzhledných panelových domů sídliště Kunratická – ostrý přechod do volné krajiny
LB_ZE_9	Pohledově exponovaný komplex nevzhledných panelových domů sídliště Letná
LB_ZE_10	Pohledově exponovaný komplex nevhodně prostorově a barevně uspořádaných nových bytových domů v Zeleném Údolí
LB_ZE_11	Pohledově exponovaný a objemově velký objekt Hokejky – ostrý přechod do volné krajiny
LB_ZE_14	Zchátralé památkově chráněné domy na náměstí Českých bratří a v ul. 8. března
LB_ZE_17	Nevzhledný průmyslový areál DTZ, z části nevyužívaný a rušící pohledy na centrum města (pozn. proběhla částečná rekonstrukce zlepšuje stav)
LB_ZE_18	Nevzhledný a nevhodně umístěný areál teplárny a spalovny v centrální části města
LB_ZE_19	Nevzhledný výrobní areál Preciosy v Pilínkově - nevyváženost průmyslového areálu a okolní venkovské zástavby

ZÁVADY HYGIENICKÉ

LB_ZH_2	Hlukové zatížení dopravou podél silnice I/35
LB_ZH_3	Hlukové zatížení dopravou podél silnice I/14
LB_ZH_5	Problémy se smogem zvláště v zimě při inverzním rázu počasí s malou ventilací liberecké kotliny - významné zdroje znečištění ovzduší Spalovna a Teplárna
LB_ZH_7	Silné znečištění některých vodních toků v povodí Lužické Nisy, stav se postupně zlepšuje
LB_ZH_9	Zátěž hlukem a prachem zástavby na Bedřichovce z Liberecké obalovny
LB_ZH_12	Zátěž hlukem a prachem zástavby v Růžodole I z firmy na recyklaci stavebních materiálů Eurovia

ZÁVADY URBANISTICKÉ

LB_ZU_4	Nevhodná forma zástavby novostaveb rodinných domů ve Starém Harcově porušující formu a rozsah původní podhorské zástavby na hranici CHKO Jizerské hory / řešeno vymezením cílových charakterů zástavby včetně regulativů (doporučení)
LB_ZU_5	Nevhodná forma zástavby novostaveb rodinných domů (sídel) porušující formu a rozsah původní zástavby v Ruprechticích na pohledově exponovaném místě / řešeno vymezením cílových charakterů zástavby včetně regulativů (doporučení)
LB_ZU_6	Nevhodná forma zástavby novostaveb rodinných domů v Horním Hanychově porušující formu a rozsah původní podhorské zástavby na hranici Přírodního parku Ještěd / řešeno vymezením cílových charakterů zástavby včetně regulativů (doporučení)
LB_ZU_7	Nevhodná forma zástavby novostaveb rodinných domů ve Vesci s nevhodnou parcelací a nedokončeným dopravním řešením
LB_ZU_10	Vysoká koncentrace velkoplošných obchodních center v relativně velmi malém prostoru centra generující rostoucí dopravní a jiné zatížení území s doprovodnými problémy.
LB_ZU_21	Autovrakoviště v Kateřinkách umístěné bez povolení částečně na plochách zeleně a zasahující okrajově též do biokoridoru.
LB_ZU_22	Nevhodné umístění areálu výroby a skladů v kontaktu s areálem židovského hřbitova
LB_ZU_23	Nevhodná forma zástavby – panelový dům ve vilové čtvrti v ulici Baarova
LB_ZU_24	Nevhodná forma zástavby – panelové domy ve vilové čtvrti v ulici Klášterní
LB_ZU_25	Nevhodná forma zástavby ve vilové čtvrti Kailův vrch - panelové domy, jednopodlažní budovy skladů
LB_ZU_27	Nedodržování stanových regulativů v územních studiích (např. Vesec ul. Ke sportovnímu areálu – nejednotný způsob zastřešení)
LB_ZU_30	Prověření stanovených charakterů zástavby vzhledem k reálnému stavu a potřebám rozvoje – nutné řešit změnou ÚP
LB_ZU_31	Chybně nastavené koeficienty zastavění a zeleně u mnoha funkčních bloků v ÚP Liberec, které neodpovídají reálnému stavu v území a blokují další rozvoj

ZÁVADY VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

LB_ZVI_2	Nevyhovující a nedostatečné prostory budovy polikliniky Klášter
LB_ZVI_5	Absence centrálního městského parku pro odpočinek – po koupi zámku městem, jde spíše o propojení zámeckého parku s okolními parky
LB_ZVI_10	Nedostatek kontejnerů na textil, na bioodpad, na plasty mimo PET, málo časté vyvážení kontejnerů na směsný odpad
LB_ZVI_11	Nedostatečná kapacita Krajské nemocnice Liberec – projekt na nový pavilon (CUM) včetně dopravního řešení, probíhá realizace

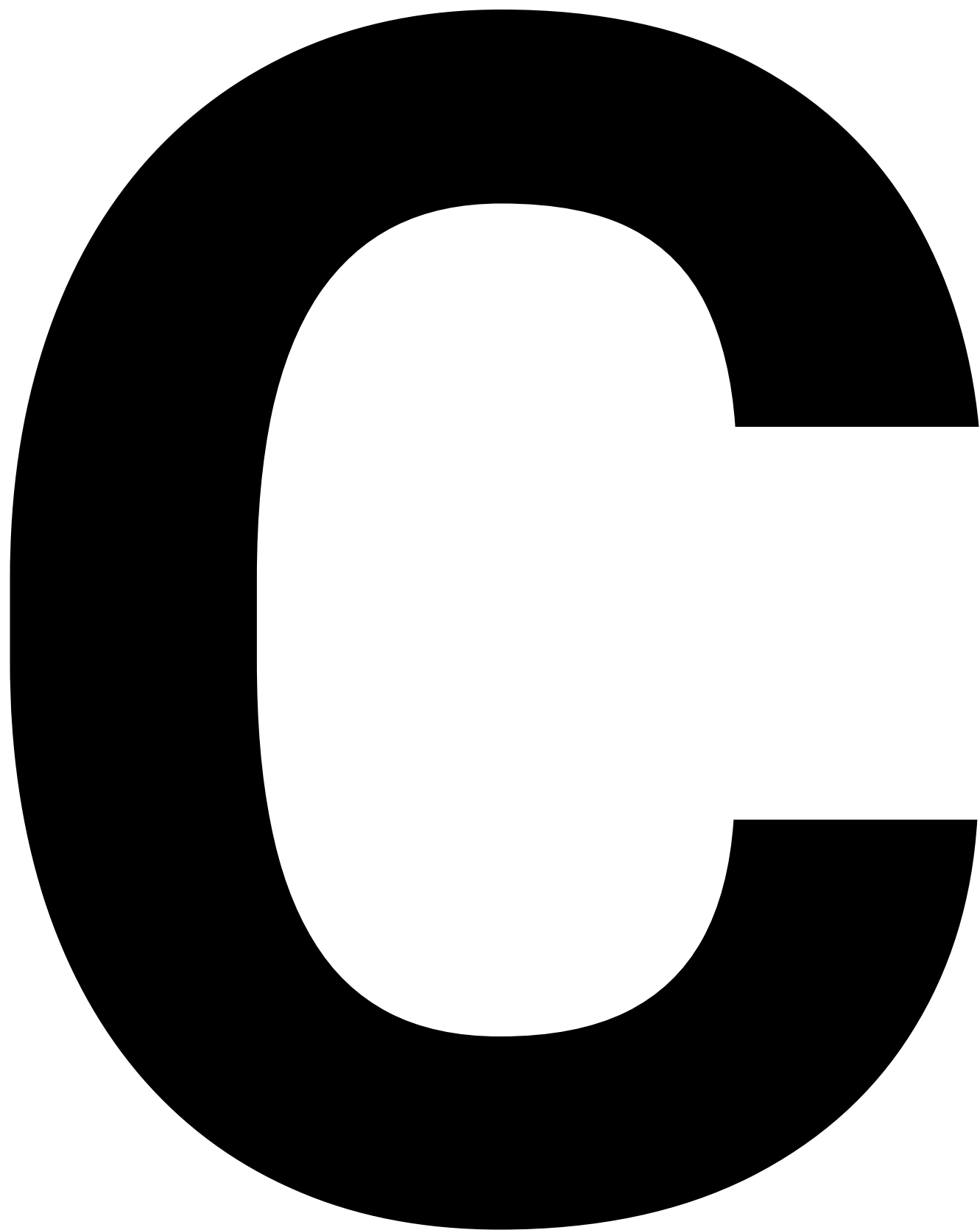
OZNAČENÍ	POPIS
LB_ZVI_12	Problém se zásobováním vodou z lokálních zdrojů z důvodu poklesu spodní hladiny vody, nebo z důvodů závad (kapacity) vodovodní infrastruktury
LB_ZVI_13	Nedostatečná kapacita ZŠ a MŠ v Ostašově, budova MŠ rozšířena o nové oddělení
LB_ZVI_14	Špatný technický stav městského bazénu 50 m, nedostatečná kapacita obou bazénů ve špičce (úvaha o novém 25m bazénu)
LB_ZVI_16	Nedostatečná kapacita domovů pro seniory ve 100tisícovém městě, potřeba výstavby nového objektu
LB_ZVI_18	Nedostatečná kapacita ZŠ v centru Liberce (ZŠ Oblačná, ZŠ Barvířská, ZŠ Orlí), problém zvláště do budoucna vzhledem k plánované výstavbě na Perštýně, v areálu bývalé Textilany ad.
LB_ZVI_19	Nedostatečná kapacita MŠ v centru Liberce, zvláště s přihlédnutím k nové plánované výstavbě
LB_ZVI_20	Nedostatečná kapacita ZŠ Kunratická i vzhledem k plánované výstavbě čtvrti Nová Kunratická
LB_ZVI_21	Nedostatečná kapacita ZŠ Broumovská
LB_ZVI_22	Objekt VŠ kolejí v Mařanově ul., který je využíván jako zázemí pro třídy z rekonstruovaných škol není ve vlastnictví města. Nutné platit nájem, riziko vypovězení smlouvy
LB_ZVI_23	Lokality mimo centrum města nejsou dostatečně nebo vůbec vybaveny kulturně-komunitním zázemím pro aktivní komunitní život, zejména části „za tratí“. (Františkov, Růžodol, Hanychov)
LB_ZVI_24	Nedostatečná kapacita tělocvičny v Domu dětí a mládeže Větrník – potřeba výstavby nové tělocvičny
LB_ZVI_25	Lokality s nedostupnou nebo špatně dostupnou základní občanskou vybaveností dle analýzy dostupnosti OV
LB_ZVI_26	Lokality s nedostupnou nebo špatně dostupnou veřejnou zelení (veřejná prostranství – zeleň) dle analýzy dostupnosti OV (nejvíce problematická západní část města)

ZÁVADY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

LB_ZVU_13	Nevyužitý výrobní areál Licolor za nádražím - brownfield
LB_ZVU_14	Nevyužitý areál Wolkerova sanatoria (Lesní vily) - brownfield
LB_ZVU_21	Nevyužitá a chátrající budova Skloexportu
LB_ZVU_23	Nevyužitá architektonicky cenná budova paláce Adria
LB_ZVU_26	Hotel Hubertus Hluboká - shořeníště
LB_ZVU_28	Nedostatečná péče o dlouhodobě nevyužívané pozemky – přítomnost plevelů, invazivních rostlin, (černé skládky)
LB_ZVU_31	Nevyužívaný malý skladový (výrobní) areál v ul. Květnové revoluce – brownfield – hlavní budova odstraněna – SP na nový bytový dům
LB_ZVU_32	Ruina stodoly na křižovatce ulic Květnové revoluce a Jižní
LB_ZVU_34	Nevhodné využití – plocha výroby (skladů) uvnitř vilové zástavby v ulici Plužní
LB_ZVU_35	Nevyužitě, nebo nevhodně využitě území včetně nevyužívané budovy č. p. 362 v ulici Žitavská
LB_ZVU_36	Opuštěný a vybydlený rodinný dům na adrese Zákopnická 475/17 v Ruprechticích
LB_ZVU_37	Opuštěný a zchátralý rodinný dům se zpustlou zahradou na adrese Vodňanská 384/10 v Ruprechticích
LB_ZVU_41	Ruina architektonicky hodnotné Kleinertovy vily sloužící poté jako oční léčebna u výrobního areálu bývalé Hoflany v Machníně
LB_ZVU_42	Nevhodná forma zástavby ubytovny v prostoru parku, původně vilové zahrady v ulici Nad Školou ve Vratislavicích nad Nisou
LB_ZVU_46	Nevhodně využitě území, skladový a servisní areál v prostoru pod Libereckou přehradou vhodný jako plocha pro rekreaci a sport – v novém ÚP přestavbové plochy sportu
LB_ZVU_50	Zchátralý a opuštěný dům na adrese Tkalcovská 47/10
LB_ZVU_51	Nevyužívaný a nevhodně upravený dům – zazděná okna na adrese Březinova 452/37 ve Starém Harcově
LB_ZVU_54	Ruina domu na adrese Lucemburská 377/35 – objekt k asanaci
LB_ZVU_55	Proluka na rohu ulic Jezdecká a Moskevská v centrální části města
LB_ZVU_62	Nevhodné terénní úpravy ve strmém svahu na hranici lesa na parcele 1389/2 v k. ú. Starý Harcov nad ulicí Jizerská
LB_ZVU_65	Zchátralý zemědělský objekt poblíž ulice Ještědská
LB_ZVU_66	Rozsáhlá a zčásti zarostlá zpevněná betonová plocha bez využití, ul. U Lesička
LB_ZVU_67	Ruina RD č. p. 2 v Hluboké
LB_ZVU_68	Pozůstatek areálu s bývalou ubytovnou, pouze základy, ul. Sportovní – oplocená zahrada k stávajícím ubytovněm se zbytky základů – plocha nevyužita

OZNAČENÍ	POPIS
LB_ZVU_69	Nevyužívaná menší skladovací plocha na Hodkovické ulici, parcela 539/3 v k. ú. Doubí u Liberce
LB_ZVU_70	Nedostavěná a nevyužitá výrobní hala firmy Nisaform, ul. U Šamotky
LB_ZVU_71	Ruina RD ul. Kořenovská č. p. 89
LB_ZVU_72	Zchátralý areál Vratislavické kyselky s architektonicky cennou hlavní budovou (pozn. probíhá rekonstrukce)
LB_ZVU_73	Proluka na parcele bývalé hospody u Severů, nyní slouží jako parkoviště, parcela 730/1 v k. ú. Liberec
LB_ZVU_75	Nevyužitá budova bývalé školy, posléze „francouzského gymnázia“ - brownfield, na adrese Výletní č. p. 198
LB_ZVU_76	Nevyužívané a nevzhledné (zarostlé) budovy v parku za mateřskou školou Lísteček ve Vratslavicích, znehodnocení krásného parku
LB_ZVU_77	Opuštěný a zchátralý činžovní dům v Jablonecké ulici č. p. 647/10
LB_ZVU_78	Opuštěný a zchátralý činžovní dům v Jablonecké ulici č. p. 7/6
STŘET ZÁMĚRU S JINÝM ZÁMĚREM	
KPr_1	Střet plochy přestavby P.6.156 DX se záměrem železničního spojení Liberec - Praha, varianta (ŽD8_D26)
KPr_3	Střet plochy přestavby P.6.151 DS se záměrem železničního spojení Liberec - Praha, varianta (ŽD8_D26)
KPr_4	Střet plochy přestavby P.6.83 ZU se záměrem železničního spojení Liberec - Praha, varianta (ŽD8_D26)
KPz_1	Střet plochy změn v krajíně K.6.202 AU se záměrem železničního spojení Liberec - Praha, varianta (ŽD8_D26)
KZa_8	Střet zastavitelné plochy Z.6.82 DS se záměrem železničního spojení Liberec - Praha, varianta (ŽD8_D26)
KZa_9	Střet zastavitelné plochy Z.6.86 DS se záměrem železničního spojení Liberec - Praha, varianta (ŽD8_D26)
KZa_13	Střet zastavitelné plochy Z.6.178 OK se záměrem železničního spojení Liberec - Praha, varianta (ŽD8_D26)
KZa_14	Střet zastavitelné plochy Z.6.87 SU se záměrem železničního spojení Liberec - Praha, varianta (ŽD8_D26)
KZa_15	Střet zastavitelné plochy Z.6.146 SU se záměrem železničního spojení Liberec - Praha, varianta (ŽD8_D26)
KZa_17	Střet zastavitelné plochy Z.6.195 PU se záměrem železničního spojení Liberec - Praha, varianta (ŽD8_D26)
KZa_18	Střet zastavitelné plochy Z.6.92 SU se záměrem železničního spojení Liberec - Praha, varianta (ŽD8_D26)
STŘET ZÁMĚRU S LIMITEM HYGIENICKÝM	
Sz_Lh_4	Stará ekologická zátěž na plochách přestavby P.1.29a SU a P.1.29b SU
Sz_Lh_13	Stará ekologická zátěž na ploše zastavitelné Z.2.88 OH
STŘET ZÁMĚRU S LIMITEM PŘÍRODNÍM	
Sz_Lp_63	Lokální biokoridor k založení LBK.1267/1487 v zastavitelné ploše Z.3.74 DS
Sz_Lp_67	Lokální biokoridor LBK.1466/1469 v zastavitelné ploše Z.10.115 RU
Sz_Lp_70	Lokální biokoridor LBK.1458/1484 v ploše přestavby P.5.123 SU
Sz_Lp_84	Lokální biokoridor LBK.1458/1484 v ploše přestavby P.1.110 PU
Sz_Lp_85	Lokální biokoridor k založení LBK.1458/1484 v ploše přestavby P.1.11 PU
Sz_Lp_86	Lokální biokoridor k založení LBK.1458/1484 v ploše přestavby P.1.02 ZP
Sz_Lp_87	Lokální biokoridor LBK.1498/1501 v zastavitelné ploše Z.5.19 OS
Sz_Lp_88	Lokální biokoridor k založení LBK.1498/1501 v zastavitelné ploše Z.5.19 OS
Sz_Lp_175	Ochranné pásmo vodního zdroje v zastavitelné ploše Z.2.73 OV
Sz_Lp_176	Ochranné pásmo vodního zdroje v zastavitelné ploše Z.2.23 BU
Sz_Lp_177	Ochranné pásmo vodního zdroje v zastavitelné ploše Z.2.13 BU
Sz_Lp_178	Ochranné pásmo vodního zdroje v zastavitelné ploše Z.2.26 OS
Sz_Lp_179	Ochranné pásmo vodního zdroje v zastavitelné ploše Z.2.57 BU
Sz_Lp_180	Ochranné pásmo vodního zdroje v zastavitelné ploše Z.2.25 BU
Sz_Lp_181	Ochranné pásmo vodního zdroje v zastavitelné ploše Z.10.115 RU
Sz_Lp_182	Ochranné pásmo vodního zdroje v ploše přestavby P.2.20 PU
Sz_Lp_183	Ochranné pásmo vodního zdroje v zastavitelné ploše Z.2.21 BU
Sz_Lp_184	Ochranné pásmo vodního zdroje v ploše přestavby P.2.29 OV
Sz_Lp_185	Ochranné pásmo vodního zdroje v zastavitelné ploše Z.2.12 BU

OZNAČENÍ	POPIS
Sz_Lp_203	Aktivní zóna záplavového území v zastavitelné ploše Z.6.86 DS
Sz_Lp_207	Aktivní zóna záplavového území v zastavitelné ploše Z.6.38 DS
Sz_Lp_209	Aktivní zóna záplavového území v ploše přestavby P.1.29b SU
Sz_Lp_210	Aktivní zóna záplavového území v ploše přestavby P.2.37 OS
Sz_Lp_216	Aktivní zóna záplavového území v ploše přestavby P.7.103 SU
Sz_Lp_223	Aktivní zóna záplavového území v ploše přestavby P.9.27.DS
Sz_Lp_225	Aktivní zóna záplavového území v ploše přestavby P.9.25.BU
Sz_Lp_229	Aktivní zóna záplavového území v zastavitelné ploše Z.10.78 PU
Sz_Lp_234	Aktivní zóna záplavového území v ploše přestavby P.6.210 SU
Sz_Lp_235	Aktivní zóna záplavového území v ploše přestavby P.2.38 OS
Sz_Lp_271	Ložisko nerostných surovin v zastavitelné ploše Z.6.113 BU
Sz_Lp_272	Ložisko nerostných surovin v zastavitelné ploše Z.6.112 BU
STŘET ZÁMĚRU S LIMITEM TECHNICKÝM	
Sz_Lt_11	Ochranné pásmo objektu odkanalizování v zastavitelné ploše Z.632 BU
Sz_Lt_12	Ochranné pásmo objektu odkanalizování v zastavitelné ploše Z.11.102 BU
Sz_Lt_15	Ochranné pásmo objektu odkanalizování v ploše přestavby P.10.88 VL
Sz_Lt_16	Ochranné pásmo objektu odkanalizování v zastavitelné ploše Z.11.109 OK
Sz_Lt_17	Ochranné pásmo objektu odkanalizování v zastavitelné ploše Z.11.115 SU
Sz_Lt_18	Ochranné pásmo objektu odkanalizování v zastavitelné ploše Z.11.103 BU
RIZIKO SRŮSTU SÍDEL	
NSS_19	Nezastavěné území mezi ulicemi Janovská a Lučanská v městské čtvrti Kunratice
NSS_20	Nezastavěné území mezi ulicemi Rýnovická, Lukášovská a Šafránová mezi městskými čtvrtěmi Nový Harcov a Kunratice
NSS_22	Nezastavěné území okolo MÚK Svárov silnic I/35 a I/13 mezi Svárovem (část Stráže nad Nisou) a městskou čtvrtí Machnín
NSS_24	Nezastavěné území okolo křižovatky ÚK silnice I/13 s ulicí Hejnickou oddělující městskou čtvrť Krásná Studánka s obcí Mníšek.
NSS_25	Louky a pastviny v rozptýlené zástavbě městské čtvrti Radčice
NSS_26	Louky a pastviny podél ulice Karlovská mezi městskými čtvrtěmi Horní Suchá a Karlov pod Ještědem
NSS_27	Louky a pastviny podél ulice Tolstého mezi městskými čtvrtěmi Karlov pod Ještědem a Machnín
NSS_42	Louky a pastviny podél silnice I/13 mezi Bělídlem (část Stráže nad Nisou) a městskou čtvrtí Krásná Studánka
NSS_43	Nezastavěné území mezi ulicí Lučanská v městské čtvrti Kunratice a Rýnovicemi (Jablonec nad Nisou)
NSS_44	Louky a pastviny mezi městskými čtvrtěmi Pilínkov a Hluboká
NSS_46	Louky a pastviny v rozptýlené zástavbě městské čtvrti Starý Harcov u ulic Malý cíp a Revírní
NSS_47	Louky podél ulice Ke Koupališti mezi městskými čtvrtěmi Kateřinky a Radčice
NSS_49	Louky mezi ulicemi Strakonická a Volgogradská v Dolním Hanychově, resp. Karlínkách
NSS_50	Louky navazující na ulice Pampelišková a U Lesa ve Vratslavicích nad Nisou
NSS_52	Louky mezi ulicemi Novinská a Šrámkova v Ostašově
NSS_54	Louky mezi ulicemi Dlouhomostecká, K Mojžíšovu prameni a Tyršův vrch ve Vratslavicích nad Nisou
OSTATNÍ PROBLÉMY	
Nízká intenzita bytové výstavby pod průměrem ORP	
Bezpečnost obyvatel je ve srovnání s ostatními krajskými městy na průměrné úrovni - rizikovější sektory z pohledu kriminality a dopravy - Centrum, Za nádražím, Jih	
Chybějící implementace komunitního plánu sociálních služeb vzhledem k absenci jeho provázanosti s finančními zdroji.	
Silné postavení velkých zaměstnavatelů a závislost na automobilovém průmyslu	
Nízká míra spolupráce a komunikace města, vědecko-výzkumných institucí a podnikatelů, obecně systém podpory těchto institucí nefunguje dostatečně	



**VYHODNOCENÍ
SOULADU ÚZEMNÍHO
PLÁNU S POLITIKOU
ÚZEMNÍHO ROZVOJE
ČR, ÚZEMNÍM
ROZVOJOVÝM
PLÁNEM ČR
A ZÁSADAMI
ÚZEMNÍHO ROZVOJE
LIBERECKÉHO KRAJE**

SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) byla schválena vládou dne 20. července 2009. V následujících letech prošla několika aktualizacemi. První, označená jako Aktualizace č. 1, byla přijata usnesením vlády č. 276 dne 15. dubna 2015. Roku 2019 následovala dvojice aktualizací – č. 2 a č. 3, které vláda schválila usneseními č. 629 a 630 dne 2. září téhož roku. Ani jedna z těchto změn se netýkala území Libereckého kraje.

Další úpravou byla Aktualizace č. 5, přijatá usnesením vlády č. 833 dne 17. srpna 2020, která rovněž Liberecký kraj nezasáhla.

Aktualizaci č. 4 schválila vláda dne 12. července 2021 (usnesení č. 618). Důvodem jejího pořízení byla potřeba reagovat na nové skutečnosti, které se objevily od schválení předchozí rozsáhlejší aktualizace z roku 2015. Samotná aktualizace zásadně neměnila koncepční rámec PÚR ČR. Úpravy se týkaly především doplnění, zpřesnění či vypuštění jednotlivých částí textu a odpovídajících změn v mapových schématech. Zároveň došlo k revizi republikových priorit územního plánování s důrazem na jejich aktuálnost a praktickou použitelnost.

V části specifických oblastí došlo k významnějším zásahům – byly vymezeny dvě nové oblasti: *specifická oblast Sokolovsko* a *specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem*. Dále byla rozšířena *specifická oblast Krkonoše-Jizerské hory* o Frýdlantsko. Zaveden byl také jednotný systém značení dopravních rozvojových záměrů: „SDx“ pro silniční dopravu a „ŽDx“ pro železniční. V mapových výkresech byly záměry označeny čísly tratí, dálnic či silnic I. třídy. Pro území Libereckého kraje však nové koridory ani plochy dopravní či technické infrastruktury vymezeny nebyly.

Z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 6, schválenou usnesením vlády č. 542 dne 19. července 2023. Cílem této aktualizace bylo vytvořit podmínky pro výstavbu suché nádrže Skalička. Území Libereckého kraje se tato změna netýkala.

Dne 29. února 2024 bylo ve Sbírce zákonů (částka 46/2024) zveřejněno sdělení Ministerstva pro místní rozvoj o schválení Aktualizace č. 7. Tato aktualizace zrušila územní rezervu pro plánovaný kanál Dunaj–Odra–Labe. Ani tato změna neměla dopad na území Libereckého kraje. V návaznosti na její přijetí pořídilo MMR úplné znění PÚR ČR, platné od 1. března 2024.

Z důvodu veřejného zájmu byla následně pořízena Změna č. 9, kterou vláda schválila dne 29. ledna 2025 usnesením č. 64/2025. Tato změna vymezila dvě nové specifické oblasti. První se zaměřila na rozvoj výroby energie ze slunečního záření, druhá na energii z větru – obě s cílem přispět k naplnění závazků České republiky vůči klimatickým cílům EU do roku 2030. Vymezená území označila oblasti s potenciálem pro rozvoj obnovitelných zdrojů energie.



Poslední vydanou změnou PÚR ČR je změna č. 8 vydaná usnesením vlády č. 633/2025 ze dne 27. 8. 2025. Touto změnou byla nejvíce dotčena kapitola 3 *Sídelní struktura*, rozvojové oblasti a rozvojové osy. Nejvýznamnější částí této kapitoly je stanovení kategorií center osídlení. Rovněž byly aktualizovány kapitoly 5 a 6 týkající se záměrů dopravní a technické infrastruktury, a to na základě zhodnocení plnění jednotlivých úkolů i s ohledem na již zrealizované rozvojové záměry, resp. na zrušené rozvojové záměry, od kterých bylo upuštěno ze strany příslušných resortů (navrhovatelů záměrů). Zásadně nebyly změněny koncepční zaměření platné Politiky územního rozvoje České republiky.

Územní plán města Liberec, vydaný v roce 2022, byl v době svého schválení v souladu s PÚR ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5. Republikové priority územního plánování byly při jeho tvorbě zohledněny. Po jeho vydání vstoupily v platnost Aktualizace č. 6, 7, které se území Libereckého kraje nedotkly, a Změna č. 9 a 8, které se území města Liberec sice dotýkají, ale nemají bezprostřední průmět do řešení územního plánu.

SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán byl vydán dne 28. 8. 2024 usnesením č. 581 vlády České republiky. Dle § 319 odst. 5 stavebního zákona se pro první územní rozvojový plán do doby vydání jeho změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona. Proto vyhodnocení souladu územního plánu s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací není zpracováno.

SOULAD SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) byly vydány dne 13. prosince 2011. První aktualizace, která vstoupila v účinnost 27. dubna 2021, byla v době vydání územního plánu Liberec v roce 2022 již do něj zapracována. Při vydání byl tedy územní plán Liberec v souladu se ZÚR LK po aktualizaci č. 1.

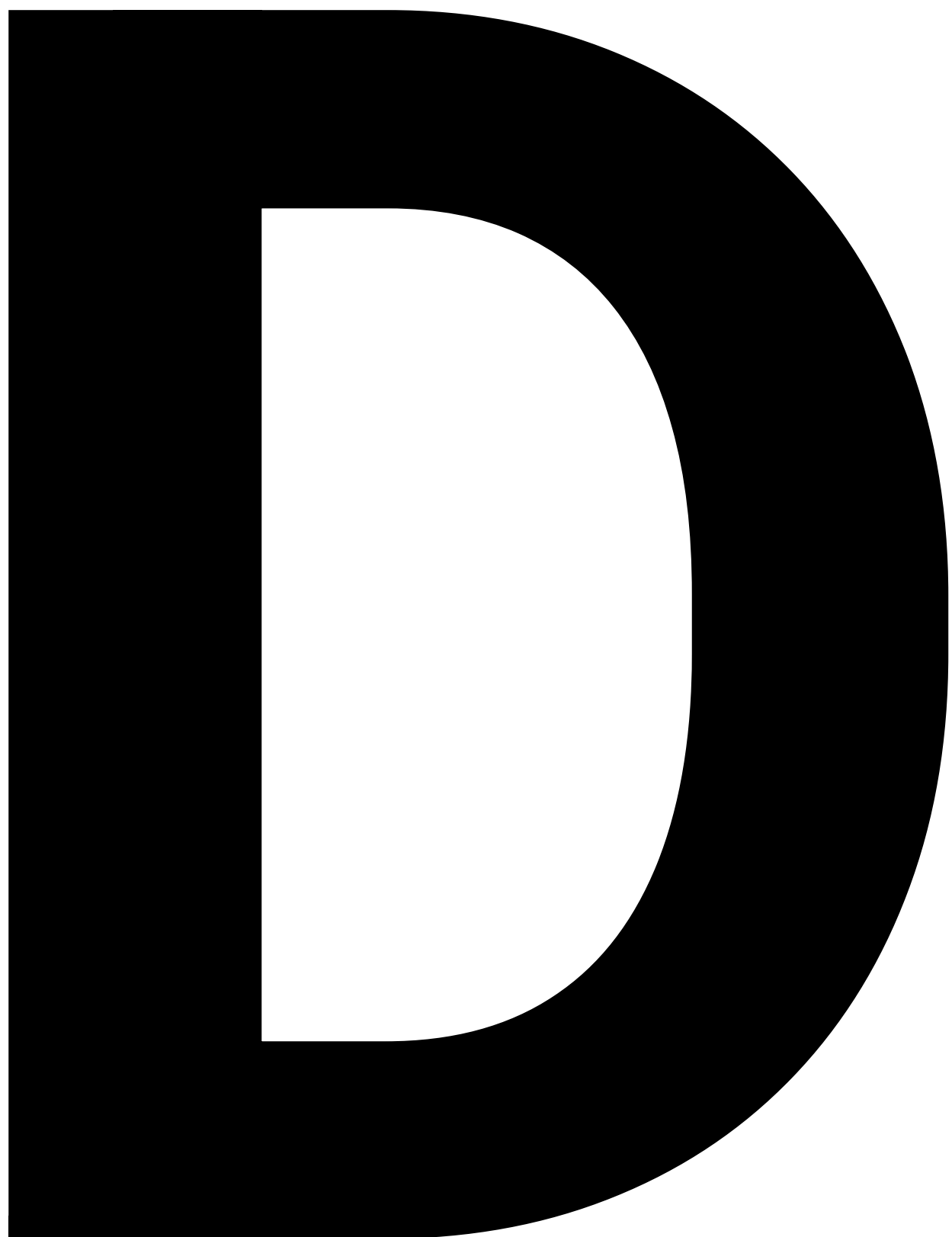
Dne 28. listopadu 2023 následovala druhá aktualizace ZÚR LK, která nabyla účinnosti 3. ledna 2024. Její obsah se však území města Liberec netýkal.

Na zasedání dne 31. října 2023 rozhodlo Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č. 502/23/ZK o pořízení Aktualizace č. 3 zkráceným postupem. Tato aktualizace byla vydána dne 29. dubna 2025 (usnesení č. 155/25/ZK) a účinnosti nabyla 3. června 2025. Týkala se úpravy vymezení koridoru konvenční železnice ŽD19 v trase Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko, v souladu s článkem 95a PÚR ČR.

Uvedení územního plánu města Liberec do souladu s touto aktualizací se stalo předmětem Změny Z30, jejíž pořízení schválilo Zastupitelstvo města Liberec dne 26. června 2025 usnesením č. 183/2025.

V současnosti je pořizována Změna č. 4 ZÚR LK, jejímž cílem je uvedení Zásad do souladu s novým stavebním zákonem a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Také je v současnosti řešena zpráva o uplatňování ZÚR LK.





VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu Liberec na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci je úplný název kapitoly, jak jej definuje stavební zákon.

Tato kapitola se zaměřuje na posouzení, jak územní plán, v podobě v jaké byl navržen a schválen, působí na tři základní pilíře udržitelného rozvoje – sociální, environmentální a ekonomický. Udržitelný rozvoj je možný pouze tehdy, pokud jsou všechny tyto pilíře vyvážené a vzájemně se doplňují. V ideálním případě tak územní plán vytváří rovnováhu mezi ochranou životního prostředí, zdravím obyvatel, rozvojem infrastruktury, podporou ekonomiky a zajištěním kvalitních sociálních podmínek.

Při jeho pořizování však nebylo možné předvídat všechny budoucí důsledky nastavených regulativů. Některé z nich se nyní ukazují jako problematické a mohou mít negativní dopady na jeden či více pilířů udržitelného rozvoje. Kromě toho se do územního plánování stále více promítají i vnější vlivy, které nebylo možné v době schvalování územního plánu plně zohlednit – ať už jde o legislativní změny, nové požadavky v oblasti energetiky, nebo aktuální ekonomickou a bytovou situaci v České republice.

Z těchto důvodů pořizovatel považuje za nezbytné přistoupit k úpravám územního plánu. Nejde přitom pouze o kosmetické změny na základě jednotlivých záměrů žadatelů, ale především o částečnou revizi koncepčního přístupu k plánování a regulaci využití území. Cílem je, aby územní plán dokázal lépe reagovat na současné podmínky a zároveň podpořil vyvážený dlouhodobě udržitelný rozvoj města.

Každému z klíčových témat, která pořizovatel identifikoval jako významná, je proto věnována dílčí kapitola. U každého tématu je nejen popsána jeho podstata a aktuální význam, ale zároveň je navržena konkrétní změna územního plánu. Zvláštní důraz je přitom kladen na to, aby byly jasně a srozumitelně uvedeny logické důvody, které vedou k návrhům těchto změn a vysvětlují jejich nezbytnost.

OBNOVITELNÉ ZDROJE ENERGIE

Rozvoj obnovitelných zdrojů energie (OZE) je jedním z klíčových nástrojů pro dosažení energetické soběstačnosti, snížení emisí skleníkových plynů a zajištění udržitelného rozvoje měst a obcí. Umístování OZE v rámci územního plánování hraje zásadní roli nejen z hlediska efektivní integrace do krajiny a zastavěného území, ale i při respektování principů ochrany přírody, krajinného rázu a dalších veřejných zájmů.

Územní plánování představuje regulační nástroj, prostřednictvím kterého lze koordinovat prostorové umístění OZE s ohledem na dostupnost přírodních podmínek, stávající infrastrukturu a limity využití území. Správně nastavené územně plánovací dokumentace mohou optimalizovat lokalizaci obnovitelných zdrojů, zkrátit schvalovací procesy, snížit konflikty se zájmy v oblasti ochrany přírody, rozvojovými zájmy a zároveň podpořit energetickou soběstačnost a odolnost obcí a měst.

V návaznosti na klimatické změny, rostoucí ceny energií a legislativní rámec na evropské (např. Green Deal, NET ZERO CITIES), národní (např. novela energetického zákona, změny č. 9 Politiky územního rozvoje ČR) i krajské úrovni se podpora využití obnovitelných zdrojů stává prioritou i pro města v České republice.

Statutární město Liberec se v této oblasti profiluje jako aktivní lídr. Jako jediné české město se zapojilo do evropské mise 100 klimaticky neutrálních a chytrých měst do roku 2030. Město připravuje a realizuje projekty integrace fotovoltaických systémů na městské objekty,

rozvoj komunitní energetiky, výstavbu velkokapacitní fotovoltaické elektrárny a rozvoj infrastruktury pro akumulaci a sdílení energie. V rámci této iniciativy si klade za cíl vybudovat nezávislý, bezpečný a soběstačný místní energetický systém postavený na využití obnovitelných zdrojů a komunitním sdílení energie.

Liberec rozvíjí řadu projektů zaměřených na instalaci fotovoltaických elektráren na městských budovách, výstavbu velkokapacitních solárních parků, zavádění komunitní energetiky, bateriových úložišť a podporu elektromobility. Mezi klíčové projekty patří výstavba souboru 10 fotovoltaických elektráren s výkonem přes 1 MWp, plánovaná velká fotovoltaická elektrárna Zlaté návrší o výkonu 9 MWp a připravované bateriové úložiště jako součást projektu Rozsvítíme Liberec. Dále město připravuje městský carsharing a rozvoj infrastruktury pro dobíjení elektromobilů.

Tento přístup statutárního města Liberec představuje praktickou ukázkou toho, jak lze využít nástroje územního plánování k systematickému rozvoji obnovitelných zdrojů energie v urbanizovaném prostředí. Odráží aktuální legislativní i strategické změny na evropské, národní i regionální úrovni a ukazuje možnosti, jak v rámci územních plánů podpořit energetickou transformaci měst. Tato kapitola se proto zaměřuje na analýzu úlohy územního plánu Liberec při rozvoji OZE, identifikaci relevantních legislativních a koncepčních změn a formulaci doporučení, jak zajistit jejich efektivní implementaci do území s ohledem na ochranu krajinného rázu a další veřejné zájmy.

NOVELA ENERGETICKÉHO ZÁKONA (TZV. LEX OZE III)

Lex OZE III představuje třetí fázi reformy energetické legislativy (zákona č. 458/2000 Sb.) v České republice a zaměřuje se na podporu rozvoje obnovitelných zdrojů energie (OZE) v souladu s evropskými klimatickými cíli. Přináší několik zásadních změn a opatření.

Jedním z hlavních přínosů Lex OZE III je zjednodušení administrativních a schvalovacích postupů pro výstavbu nových výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, jako jsou fotovoltaické, a větrné elektrárny či elektrárny spalující biomasu či bioplyn. Tento krok umožňuje rychlejší a efektivnější realizaci projektů v oblasti čisté energie. Zákon výrazně podporuje rozvoj menších a lokálních projektů, včetně komunitních energetických iniciativ. Lex OZE III zavádí moderní nástroje financování OZE, zejména aukce a přímé výkupní ceny, které zajišťují transparentní a efektivní podporu výrobcům. Tyto mechanismy umožňují lépe plánovat investice a zároveň regulovat náklady podpory pro spotřebitele. Lex OZE III tak tvoří pilíř legislativních změn směřujících k přechodu České republiky na čistou energetiku a ke splnění závazků v oblasti snižování emisí do roku 2030.

ZÁKON O URYCHLENÍ VYUŽÍVÁNÍ OZE

Zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie (zákon č. 249/2025 Sb.) představuje klíčovou legislativní iniciativu, jejímž cílem je zjednodušit a urychlit procesy spojené s výstavbou a provozem obnovitelných zdrojů energie v České republice. Účinný je od 1. srpna 2025. Zákon transponuje požadavky směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2023/2413 (RED III), která stanovuje cíle a opatření pro podporu obnovitelných zdrojů energie v rámci EU. Cílem je dosáhnout podílu na výrobě elektřiny z obnovitelných zdrojů energie ve výši alespoň 42,5 % do roku 2030. Dle Vnitrostátního plánu České republiky v oblasti energetiky a klimatu by do roku 2030 měl být do distribuční sítě integrován instalovaný výkon 10,1 GW z fotovoltaických elektráren a 1,5 GW z větrných elektráren.

Zákon zavádí koncept "nezbytných oblastí", které měly být identifikovány nejpozději do 21. května 2025, a v jejich rámci

"akcelerační oblasti", jež mají být vymezeny do 21. února 2026. V akceleračních oblastech bude zjednodušen proces povolování výroben elektřiny z OZE, například by měl být určitým způsobem zjednodušen proces posouzení vlivů na životní prostředí (EIA).

Nezbytné oblasti byly již vymezeny prostřednictvím změny č. 9 Politiky územního rozvoje ČR. Akcelerační oblasti budou definovány jako části těchto území, kde nejsou přítomny tzv. „červené“ limity – například chráněná území, záplavové zóny, památkové rezervace nebo cenné zemědělské půdy. Vymezení akceleračních oblastí bude spojeno s územně plánovací dokumentací (územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje a územní plán) a územními opatřeními obecné povahy, které stanoví konkrétní podmínky pro jednotlivé typy OZE. Zákon klade důraz na využití umělých a zastavěných ploch – jako jsou střechy budov, parkoviště, průmyslové areály, zemědělské stavby, brownfieldy či těžební území – jako prioritní místa pro vymezení akceleračních zón. Tento přístup má minimalizovat dopady na životní prostředí a zemědělskou půdu.

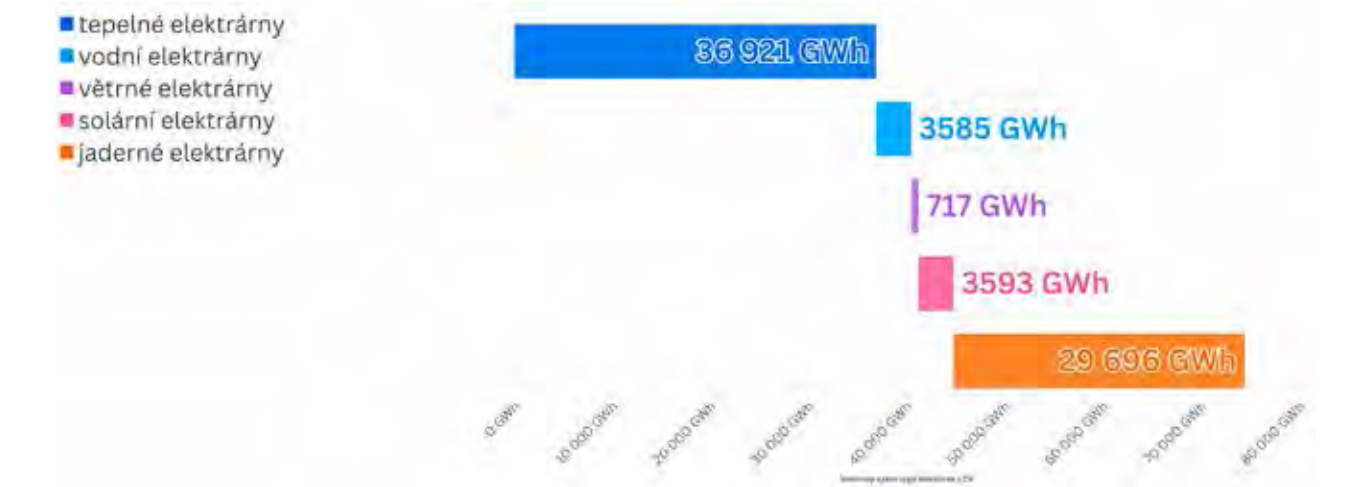
POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (PÚR ČR, ZMĚNA Č. 9)

Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) byla schválena usnesením vlády č. 64/2025 ze dne 29. ledna 2025 a nabyla účinnosti 1. března 2025. Tato změna aktualizuje PÚR ČR v souladu s novým stavebním zákonem a stanovuje nové specifické oblasti pro rozvoj OZE. Změna č. 9 vymezila dvě nové specifické oblasti:

SOB10: Oblasti nezbytné pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření.

SOB11: Oblasti nezbytné pro rozvoj výroby energie z větrné energie.

Tyto oblasti byly identifikovány na základě potenciálu pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a jsou zobrazeny na samostatných schématech v rámci PÚR ČR. V rámci specifických oblastí SOB10 a SOB11 bylo vymezeno území ORP Liberec (s výjimkou chráněných krajinných oblastí (CHKO) Lužické a Jizerské hory) jako vhodné pro výstavbu fotovoltaických a větrných elektráren. Dále je třeba v těchto oblastech vymezit akcelerační zóny a to v Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje, příp. územních plánech jednotlivých obcí.



Balance výroby elektrické energie v České republice v roce 2024 (zdroj: Energetický regulační úřad)

ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC A OZE

STÁVAJÍCÍ PODMÍNKY

Územní plán města Liberec v kapitole D.2.5 Zásobování teplem (podkapitola D.2.5.1) stanovuje, že jako základní zdroj energie bude pro decentralizované a individuální vytápění primárně využíván zemní plyn a obnovitelné zdroje energie. V kapitole D.2.3 Zásobování elektrickou energií (podkapitola D.2.3.11) jsou uvedeny konkrétní obnovitelné zdroje pro výrobu energie, které se mají v území podporovat, včetně výstavby malých vodních elektráren (v souladu s přípustným využitím ploch vodních a vodohospodářských všeobecných (WU). Územní plán rovněž podporuje výstavbu kogeneračních jednotek jako součástí lokálních tepelných zdrojů a využívání obnovitelných zdrojů (solární, větrné a fotovoltaické elektrárny) v rámci přípustného využití objektů v zastavěných a zastavitelných plochách.

Územní plán města Liberec v době zpracování zprávy o uplatňování nemá vymezeny specifické plochy s rozdílným způsobem využití pro obnovitelné zdroje energie. Přesto připouští jejich umisťování ve vybraných funkčních plochách:

- V plochách výroby lehké (VL) a technické infrastruktury všeobecné (TU) je výroba energie hlavním využitím.
- V plochách dopravy drážní (DD), letecké dopravy (DL) a těžby nerostů všeobecné (GU) je výroba energie podmíněně přípustná, za předpokladu splnění specifických podmínek – např. že výroba energie slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití a že slouží k zajištění účelného využití uvolňovaných částí dané plochy nebo, že je v souladu s plánem dobývání a rekultivace těžebního prostoru.

Podle stavebního zákona jsou obnovitelné zdroje energie považovány za technickou infrastrukturu. Územní plán (podkapitola F.2.4.0) umožňuje v rámci základní vybavenosti vymezit místní technickou infrastrukturu - energetická zařízení vč. obnovitelných zdrojů energie do max. rozlohy 100 m². Tato možnost platí pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, za dodržení níže uvedených podmínek.

Je nutné prokázat přiměřenost dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek:

- významu v širším území,
- narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,
- charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
- vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů,
- nenarušení charakteru a struktury zástavby a přírodní funkce krajiny (ekologická stabilita, migrační prostupnost, retence vody,
- v nezastavěném území CHKO JH a přírodního parku Ještěd se nepřipouští umisťování samostatně stojících větrných

- a fotovoltaických elektráren,
- nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny,
- jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště,
- budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy,
- budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy,
- charakterem a velikostí odpovídají charakteru a velikosti dané plochy,
- nelze je odůvodněně umístit v příslušných plochách pro ně primárně určených.

Při umisťování OZE je třeba zohlednit ochranu krajinného rázu, která je specifikována v kapitole E.1 územního plánu, konkrétně v podkapitole E.1.0.7 zaměřená na prostorové a funkční vazby krajiny – krajinný ráz. Tato podkapitola stanovuje, že na plochách, které mají s ohledem na polohu v urbanistické struktuře a napojení na infrastrukturu vyšší ekonomický potenciál, nelze umisťovat samostatné areály větrných a fotovoltaických elektráren. Dále platí, že v řešeném území není povoleno umisťování větrných elektráren vyšších než 15 m, a to ani samostatně, ani ve skupinách, pokud jsou situovány v krajině.

POŘIZOVANÁ ZMĚNA Z7 ÚZEMNÍHO PLÁNU

V době návrhu zprávy o uplatňování současně probíhá pořizování změny Z7 územního plánu. Návrh změny Z7 obsahuje podnět týkající se prověření vymezení funkčních ploch a řešení umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (vodní, větrné, termální, fotovoltaické aj.) na území města mimo území CHKO Jizerské hory, PP Ještěd a PUPFL.

Zadání změny Z7 rovněž obsahuje požadavek na vyloučení umístění výroben elektřiny z OZE v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., resp. dle nového stavebního zákona § 122 zákona č. 283/2021 Sb. Změna Z7 má za cíl uvést územní plán do souladu s tímto zákonem a současně zajistit ochranu veřejných zájmů, včetně ochrany krajinného rázu, přírody a zemědělské půdy.

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. přinesl zásadní změny v oblasti umisťování staveb v nezastavěném území. Podle § 122 odst. 1 lze v nezastavěném území povolit jen ty stavby a zařízení, které nejsou výslovně vyloučeny územně plánovací dokumentací. Za výslovné vyloučení nelze v souladu s judikaturou považovat ustanovení, že vše, co není uvedeno v hlavním a přípustném využití, je vyloučeno. Výslovné vyloučení musí obsahovat konkrétní výčet staveb a zařízení uvedených v odstavci 1 § 122, jejichž povolení se v nezastavěném území nebo jeho části vylučuje (je nepřípustné).

Nový stavební zákon rozšiřuje pojem veřejné technické infrastruktury (§ 10), kam nyní spadají i stavby a zařízení pro energetiku, včetně výroben, zdrojů a zařízení pro akumulaci energie. Tím dochází k určitému prolomení ochrany nezastavěného území, avšak pouze za předpokladu splnění řady podmínek, včetně souladu s charakterem území.

Podle § 122 zákona č. 283/2021 Sb. lze v nezastavěném území povolit stavby pouze tehdy, pokud:

- se jedná o veřejnou technickou infrastrukturu,
- nejsou výslovně vyloučeny územním plánem,
- jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování,
- jsou v souladu s charakterem území,
- a nedochází ke střetu s jinými veřejnými zájmy (např. ochranou krajinného rázu).

Tímto se zásada souladu s charakterem území stává klíčovým kritériem pro povolování staveb, zejména v nezastavěném území.

Změna Z7 má dále za úkol prověřit, které stavby a zařízení pro OZE mohou být v nezastavěném území přípustné, a v jakém rozsahu. Dle dokumentu „Analýza a návrh podpory OZE v územním plánování“ (MMR, srpen 2023) je ochrana nezastavěného území jednou z klíčových chráněných hodnot a zároveň limitem pro rozvoj OZE.

Z doporučených opatření vyplývá:

- Vymezit zvláštní plochy pro OZE s minimálními střety veřejných zájmů.
- Preferovat umístění OZE na brownfieldech, starých ekologických zátěžích a méně kvalitní půdě.
- Zavést pravidla: např. přednostní využití střech před vstupem do volné krajiny.
- Pro výrobní plochy zavést povinnost částečného napojení provozu z OZE.
- Omezit tvorbu neprostupných oplocených areálů FVE. V případě umisťování FVE do nezastavěného území v souladu s jeho charakterem umožnit oplocování v kapitole prostupnosti územím.
- Prověřit vymezení pásů okolo významných liniových staveb (např. dálnic a železničních koridorů), které je možné využít pro umístění OZE (zvláště FVE).
- V návaznosti na nově vymezené plochy pro OZE vymezit speciální typ plánovací smlouvy pro výstavbu OZE, který by obsahoval i výpočet pro platbu investora obci
- Požadavek na přednostní napojení OZE do sítě – předpokladem je ovšem i rozvoj energetické infrastruktury, a tedy při vymezení nových ploch pro OZE vymezit i plochy pro výstavbu jejich infrastruktury.

VYMEZENÍ CHARAKTERU ÚZEMÍ

Charakter území je zaveden nově v § 41 stavebního zákona. Určuje se na základě funkčního využití, prostorového uspořádání, morfologie, historického vývoje a krajinných i kulturních hodnot. Významnou roli hrají veřejná prostranství, měřítko, architektonické prvky a struktura zástavby.

Charakter se stanovuje jak pro zastavěné, tak nezastavěné a zastavitelné území. Dle § 81 může územní plán členit území podle převažujícího charakteru na lokality. Tyto lokality mohou sloužit k vymezení vhodných oblastí pro umisťování OZE.

Zákon rovněž v § 39 ukládá úkol územního plánování prověřovat potřebu změn v území s ohledem na charakter a hodnoty. Při vymezování ploch pro výrobu energie z OZE je třeba reflektovat charakter území, kvalitu vystavěného prostředí a cíle energetické koncepce a klimatických cílů státu.

Charakter území bude klíčovým faktorem při posuzování umisťování staveb OZE, zejména v nezastavěném území.

"ÚKOLEM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ JE VE VEŘEJNÉM ZÁJMU ZEJMÉNA S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A KVALITU VYSTAVĚNÉHO PROSTŘEDÍ VYHODNOCOVAT A, JE-LI TO ÚČELNÉ, VYMEZOVAT VHODNÉ PLOCHY PRO VÝROBU; PLOCHY PRO VÝROBU ELEKTŘINY, PLYNU A TEPLA VČETNĚ PLOCH PRO JEJICH VÝROBU Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ VYMEZOVAT ROVNĚŽ S OHLEDEM NA CÍLE ENERGETICKÉ KONCEPCE A KLIMATICKÉ CÍLE STÁTU"

§ 39 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon

TYPY OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ ENERGIE

SOLÁRNÍ ENERGIE

Fotovoltaika

Fotovoltaické elektrárny patří k nejrozšířenějším OZE díky relativně jednoduché instalaci a rychlé návratnosti investic. Fotovoltaické elektrárny se dělí na dva základní typy – pozemní instalace (fotovoltaické parky) a systémy umísťované na budovách. Fotovoltaické parky zabírají větší plochy a vyžadují vymezení v územním plánu, zpravidla na méně kvalitní zemědělské půdě, brownfieldech či nevyužitých plochách mimo zastavěná území. Klíčové je zohlednit vhodné oslunění, blízkost distribuční sítě a minimalizaci negativního dopadu na krajinný ráz. Naopak fotovoltaika na budovách (např. střechy a fasády) nezabírá novou půdu a obvykle nevyžaduje změny územního plánu, pokud respektuje místní stavební regulace. Tento typ je vhodný zejména v zastavěných územích, kde podporuje decentralizaci výroby energie a energetickou soběstačnost. Územní plánování by mělo vytvářet podmínky pro oba typy – jak vymezovat vhodné lokality pro větší solární parky, tak podporovat využití stávající zástavby pro malé střechní instalace.

Agrovoltaika

Jedná se o kombinaci zemědělství a fotovoltaiky, kdy jsou solární panely instalovány nad zemědělskými plochami tak, aby nebyl omezen růst plodin nebo chov zvířat. Tento způsob využití je legislativně upraven novelou zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (zákona č. 334/1992 Sb.) a umožňuje zvýšit využití ploch bez zásadního omezení zemědělské produkce. Z tohoto zákona zároveň vyplývá podmínka povolování záměru agrovoltaické výroby elektřiny v nezastavěném území, kdy není nutný jeho soulad s charakterem území. Agrovoltaika je vhodná zejména pro méně bonitní půdy nebo speciální

kultury, jako jsou vinice a sady, kde částečné zastínění může mít dokonce pozitivní vliv na mikroklima a kvalitu plodin. Výhodou je efektivní využití půdy a diverzifikace příjmů zemědělců. Rizika jsou menší, avšak náročnější instalace a údržba.

VĚTRNÁ ENERGIE

Větrné elektrárny vyžadují dostatečné větrné podmínky, proto je nezbytné předem vyhodnotit lokalitu z hlediska průměrné rychlosti a směru větru. U umísťování v územním plánu je klíčové zohlednit dopad na krajinný ráz, hlučnost a případný vliv na ptactvo a netopýry. Výhodou větrné energie je vysoká efektivita a nízké provozní náklady po instalaci. Nevýhodou jsou vysoké investiční náklady, variabilita výroby a omezená vhodnost pro hustě zalidněné oblasti. Větrné elektrárny mohou být často umísťovány v méně urbanizovaných, otevřených oblastech nebo na okrajích sídel.

Při umísťování větrných elektráren je nutné zohlednit nejen technické a klimatické podmínky, ale také požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, které rozdělují kraj na území nevhodná, spíše nevhodná a podmíněně vhodná pro výstavbu větrných elektráren. Na území Liberce nejsou vymezena podmíněně vhodná území pro umísťování vysokých větrných elektráren (nad 35 m), přičemž několik spíše nevhodných lokalit se nachází na severu (k. ú. Krásná Studánka) a jihu města (k. ú. Vratislavice nad Nisou) a převážná část území je hodnocena jako nevhodná. V územích nevhodných lze záměry realizovat pouze zcela výjimečně a za předpokladu, že budou respektovat zvýšenou ochranu přírodních a kulturních hodnot území a budou akceptovány obcemi ovlivněnými vizuálním kontaktem s elektrárnou. Podobná, avšak mírnější pravidla platí pro území spíše nevhodná.

VODNÍ ENERGIE

Vodní elektrárny se využívají především tam, kde je dostupná vhodná vodní plocha nebo tok s dostatečným spádem a průtokem. V územním plánu je nutné zohlednit ekologické dopady na vodní ekosystémy, migraci ryb a kvalitu vody. Malé vodní elektrárny mají nižší ekologický dopad než velké vodní přehrady a jsou vhodné zejména pro lokální využití. Výhodou vodní energie je stabilní a predikovatelné zásobování elektřinou, nevýhodou omezená dostupnost vhodných lokalit a možný negativní vliv na životní prostředí.

BIOMASA A BIOPLYN

U zdrojů využívajících bioplyn nebo biomasu je klíčové zajištění stabilního a udržitelného přísunu suroviny (dřevo, zemědělské odpady, organický odpad). V územním plánu je nutné vymezit plochy pro zařízení na zpracování biomasy a bioplynu, přičemž je třeba minimalizovat negativní vlivy jako zápach, hluk nebo zvýšený provoz dopravy. Výhodou je využití odpadních surovin a možnost kombinace výroby tepla a elektřiny (kogenerace). Rizikem může být konkurenční tlak na zemědělskou půdu a případné environmentální problémy při nesprávném hospodaření.

GEOTERMÁLNÍ ENERGIE

Geotermální energie využívá teplo ze zemského nitra, což je stabilní a relativně nezávislý zdroj energie. Pro vymezení plochy v územním plánu je nutné provést geologický průzkum a posoudit vhodnost lokality z hlediska podzemních zdrojů tepla. Výhodou je nízká emisní stopa, stabilní výroba tepla a možnost využití v kombinaci s vytápěním nebo chlazením budov. Nevýhodou jsou vyšší investiční náklady a omezený počet vhodných lokalit. Vhodné jsou především oblasti s geotermálním potenciálem, často v blízkosti měst a průmyslových zón.

TYP OZE	VYUŽITELNOST V ČR	EFEKTIVITA	MOŽNOSTI UMÍSTĚNÍ	VÝHODY	NEVÝHODY
Fotovoltaika	Vysoká (nejrozšířenější)	Rychlá návratnost, zemědělská půda, nezastavěná území s dobrým osluněním	Zábor půdy, nevhodné pro chráněné oblasti, závislost na slunečním počasí, narušení migračních tras zvěře	Nízké emise, tichý provoz, rychlá instalace	Vizuální dopad na krajinu, zábor půdy, nevhodné pro chráněné oblasti, závislost na slunečním počasí, narušení migračních tras zvěře
Agrovoltaika	Nízká až střední (novinka)	Efektivní využití plochy, mírná redukce plodin	Zemědělské plochy (vinice, sady)	Kombinace zemědělství a energie, zlepšení mikroklimatu, diverzifikace příjmů	Vyšší nároky na instalaci a údržbu
Větrná energie	Střední	Vysoká efektivita, ale variabilní průběh výroby	Otevřené, méně urbanizované oblasti, okraje sídel, větrné lokality	Nízké provozní náklady, vysoká efektivita	Vysoké investiční náklady, hluk, vizuální dopad, ekologické riziko (ptáci, netopýři)
Vodní energie	Nízká až střední	Stabilní a predikovatelné zdroje	Vodní toky, menší přehrady, lokalizované vodní plochy	Stabilní výroba, nízké emise	Omezený počet lokalit, ekologické dopady na vodní ekosystémy
Biomasa a bioplyn	Střední	Závislá na přísunu surovin, možnost kogenerace	Blízkost zdrojů biomasy, zemědělských oblastí	Využití odpadu, kombinace výroby tepla a elektřiny	Zápach, hluk, zvýšený provoz dopravy, environmentální rizika
Geotermální energie	Nízká	Stabilní a nezávislá výroba tepla	Lokality s geotermálním potenciálem (blízko měst, průmyslových zón)	Nízké emise, stabilní zdroj tepla, možnost kombinace s vytápěním a chlazením	Vysoké investiční náklady, omezený počet vhodných lokalit

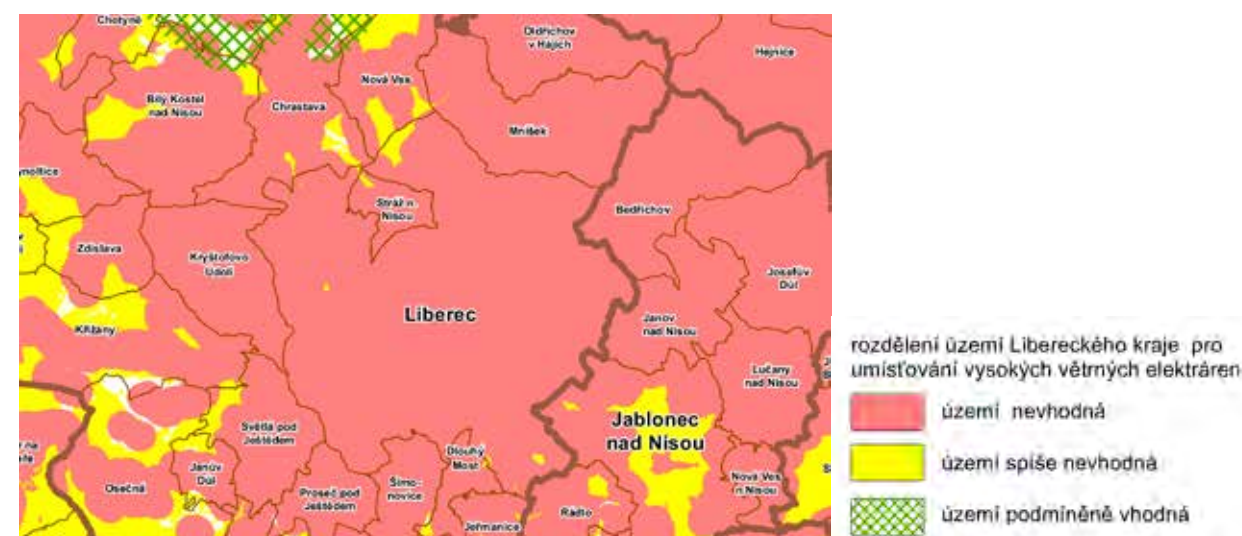


Schéma Rozdělení území Libereckého kraje dle vhodnosti pro umísťování vysokých větrných elektrárén (zdroj: Zásady územního rozvoje Libereckého kraje, červenec 2025)

DISTRIBUCE ENERGIE, AKUMULACE A STABILIZACE SÍTĚ

Pokud se v současnosti umísťují obnovitelné zdroje energie, nejde pouze o instalaci samotných elektráren či výroben elektřiny. K efektivnímu a spolehlivému provozu těchto zdrojů je nezbytné vybudovat i odpovídající doprovodnou infrastrukturu, která zahrnuje distribuční síť, akumulační systémy a mechanismy pro stabilizaci sítě. Bez těchto prvků by totiž nebylo možné zajistit optimální využití vyrobené energie, její správné rozdělení a minimalizaci negativních dopadů na celkový energetický systém. Tato kapitola proto rozebírá klíčové aspekty distribuce energie, možnosti akumulace a význam komunitní energetiky při udržení stability elektrické sítě.

BATERIOVÁ ÚLOŽIŠTĚ

Při provozu fotovoltaických elektráren často vznikají přebytky vyrobené energie, které nelze v daný okamžik přímo spotřebovat. Tyto přebytky lze efektivně využít dvěma hlavními způsoby – uložením do bateriových systémů nebo jejich sdílením v rámci komunitní energetiky, která je založena na principu lokálního využívání energie bez přetoků do veřejné sítě.

U rodinných domů se FVE obvykle kombinuje s menším bateriovým úložištěm. Cílem je maximalizovat vlastní spotřebu elektřiny a snížit závislost na distribuční síti. Bateriový systém zde slouží primárně k vyrovnávání denních výkyvů mezi výrobou a spotřebou elektřiny, kdy fotovoltaická elektrárna generuje nejvyšší výkon během denních hodin, kdy je domácnost často neobývaná, zatímco maximální spotřeba elektřiny nastává převážně odpoledne a večer, kdy výkon FVE rapidně klesá.

Naopak u velkých fotovoltaických elektráren s výkonem nad 1 MWp je situace výrazně odlišná. Tyto systémy vyžadují komplexnější přístup k akumulaci energie, často nejen kvůli optimalizaci provozu, ale také s ohledem na požadavky distribuční soustavy. Bateriová úložiště u těchto projektů slouží mimo jiné k řízení přetoků, stabilizaci sítě a umožňuje začlenění do komunitní energetiky, kde se energie sdílí mezi více subjekty v rámci lokální distribuční oblasti.

DISTRIBUČNÍ KAPACITA

V rámci návrhu změny Z7 územního plánu Liberec byly stanoveny požadavky na prověření a případné úpravy veřejné technické infrastruktury, a to s důrazem na její kapacitní možnosti. Cílem je směřovat nový rozvoj zejména do lokalit, které již disponují dostatečnou kapacitou distribuční sítě, případně do oblastí s potenciálem pro její posílení.

Z hlediska připojování menších fotovoltaických elektráren (do 10 kW) aktuálně nedochází k výrazným problémům, pokud je v dané lokalitě dostatečně kapacitní nízkonapěťová síť (NN). Tento stav se však může změnit s rostoucím počtem nových instalací. V případě dalšího rozvoje bude nutné, aby provozovatelé distribuční soustavy postupně navyšovali kapacitu sítě v zatížených oblastech.

Významně složitější situace nastává u výkonnějších výroben připojovaných na vyšší napěťové hladiny (VN a VVN). Zde jsou možnosti připojení výrazně omezené, a jejich další rozšiřování často naráží na technické limity současné infrastruktury.

prostřednictvím interaktivní mapy na webu provozovatele distribuční sítě.

ROLE KOMUNITNÍ ENERGETIKY PŘI STABILIZACI SÍTĚ

Komunitní energetika hraje klíčovou roli při řešení výkyvů v elektrické síti způsobených kolísavou výrobou z obnovitelných zdrojů, zejména fotovoltaických a větrných elektráren. Díky principům decentralizace, lokální spotřeby a sdílení přebytků umožňuje lepší sladění výroby a spotřeby v reálném čase.

Komunitní systémy často kombinují více prvků:

- Fotovoltaické panely s lokálním řízením spotřeby,
- Bateriová úložiště pro krátkodobou akumulaci a zálohování,
- Chytré řízení domácích spotřebičů (např. řízené dobíjení elektromobilů, spínání tepelných zařízení dle výroby).

Díky této integraci dochází k:

- Redukci přetoků do veřejné sítě během špiček výroby,
- Odlehčení distribuční soustavy,
- Vyrovnání denních výkyvů spotřeby a výroby,
- Vytváření podmínek pro lokální energetickou soběstačnost a odolnost.

Pokročilejší modely komunitních energetik mohou fungovat jako tzv. virtuální elektrárny, které se zapojují i do služeb výkonové rovnováhy nebo flexibilních trhů s elektřinou.

Pro město Liberec představuje komunitní energetika nejen nástroj ke snižování emisí a nákladů, ale také prostředek ke zvýšení stability místní sítě, zejména v oblastech s omezenou kapacitou distribuční infrastruktury.

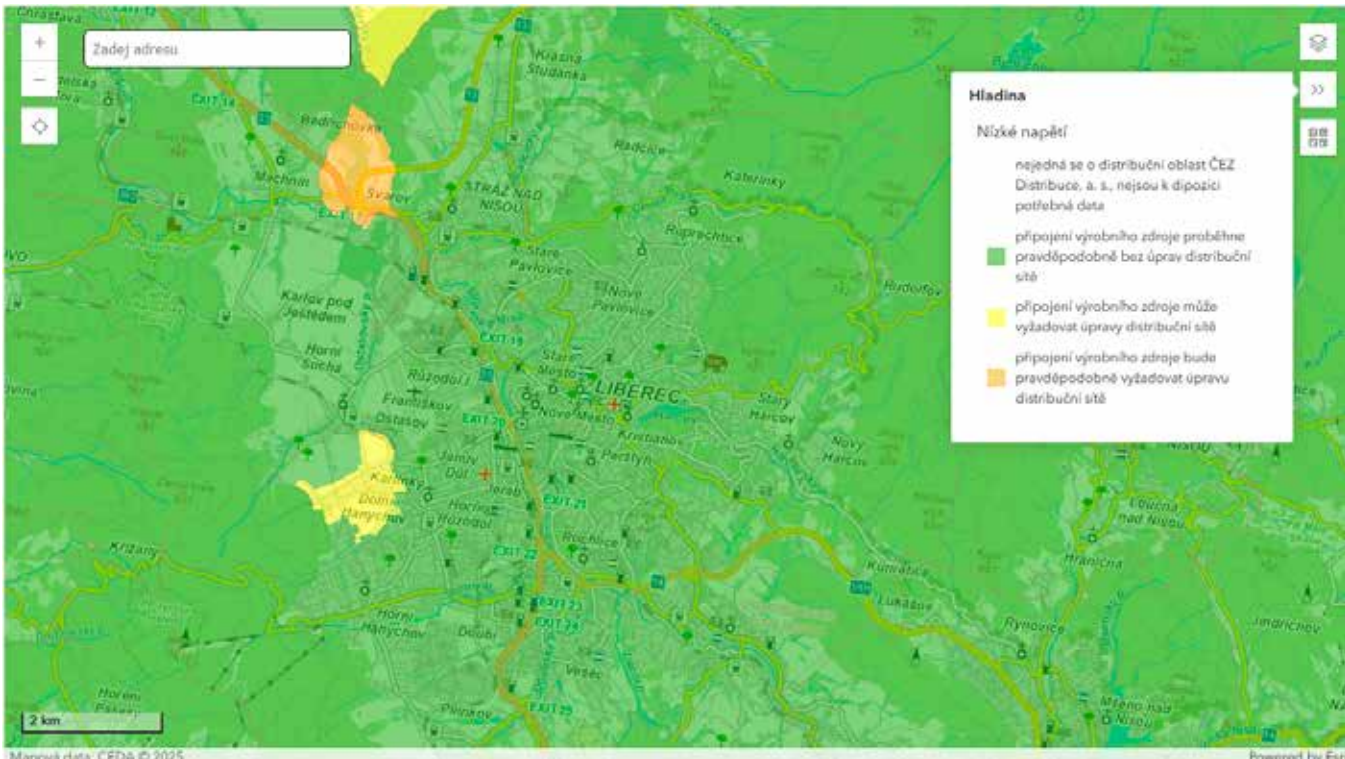
ZÁVĚR

Efektivní využívání obnovitelných zdrojů energie je nedílnou součástí odpovědného přístupu k rozvoji města Liberec. Územní plán by měl reflektovat nové legislativní požadavky, podporovat decentralizaci energetiky a zároveň chránit hodnoty krajiny, urbanistickou strukturu a kvalitu života obyvatel. Vzhledem k probíhajícím změnám v právním i politickém rámci je nezbytné zajistit flexibilní a strategický přístup k vymezování vhodných ploch pro OZE, zejména v návaznosti na vymezení akceleračních oblastí a posílení distribuční infrastruktury.

Územní plánování tak zůstává klíčovým nástrojem nejen pro regulaci prostorového rozvoje, ale i pro podporu klimatické odpovědnosti města, energetické bezpečnosti a participace obyvatel na energetické transformaci prostřednictvím komunitní energetiky.



Připojitelnost na vysoké napětí a velmi vysoké napětí (VN a VVN) (zdroj: ČEZ Distribuce, červenec 2025)



Připojitelnost na nízké napětí (NN) (zdroj: ČEZ Distribuce, červenec 2025)

VYHODNOCENÍ PROSTOROVÝCH REGULATIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán Liberec stanovuje tři základní principy, které ovlivňují prostorové aspekty staveb. Jedná se o **koeficient zastavění nadzemními stavbami** (Kn), **koeficient zeleně** (Kz) a **výšková hladina zástavby**.

Tyto tři nástroje usměrňují prostorový rozvoj ve městě. Určují, jak hustě mohou být jednotlivé části města zastavěny, kolik prostoru zůstává pro zeleně či veřejný prostor a jaký bude výsledný charakter zástavby. Rovnováha mezi zastavěnými a volnými plochami má přímý dopad na kvalitu života i funkčnost městského prostředí. Prostorová a funkční regulace proto představují klíčový mechanismus, který určuje, jakým způsobem mohou být jednotlivé plochy využívány a jaká má být jejich kapacita.

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití – ucelené celky tvořené skupinou pozemků, obvykle vymezené ulicemi nebo jinou hranicí zástavby. Pro plochy, které jsou obecně zastavitelné, jsou stanoveny parametry, které určují jeho prostorové možnosti: maximální výšku staveb a s tím spojený počet podlaží, intenzitu zastavění a minimální podíl zeleně. Tyto hodnoty jsou vyjádřeny prostřednictvím dvou základních koeficientů: Kn (koeficient zastavění nadzemními stavbami) a Kz (koeficient zeleně). Koeficient Kn vyjadřuje, jakou část celé plochy mohou tvořit stavby, zatímco Kz udává minimální podíl plochy pokryté vegetací. Pro plochy, které jsou nezastavitelné (např. lesní všeobecné), nebo jsou zastavitelné specifickými typy staveb (např. doprava drážní), územní plán žádné prostorové regulativy nestanoví.

Do koeficientu Kn se započítávají všechny nadzemní stavby – nejen obytné domy či provozní objekty, ale i drobné doplňkové stavby, jako jsou garáže, skleníky, přístřešky nebo zastřešené bazény. Započítávají se také stavby, které jsou ve fázi dodatečného stavebního povolení, případně ty, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí, ale prokazatelně existují. Analýzu proto nelze omezit jen na oficiální data, musí se zohlednit i nelegální či nedokončené stavby, které ovlivňují reálný obraz využití území.

Vyhodnocování koeficientů provádí pořizovatel na základě dat z leteckého snímkování, tzv. klasifikace Land Use and Land Cover (LULC). Tato metoda umožňuje přesně určit, jakým způsobem je

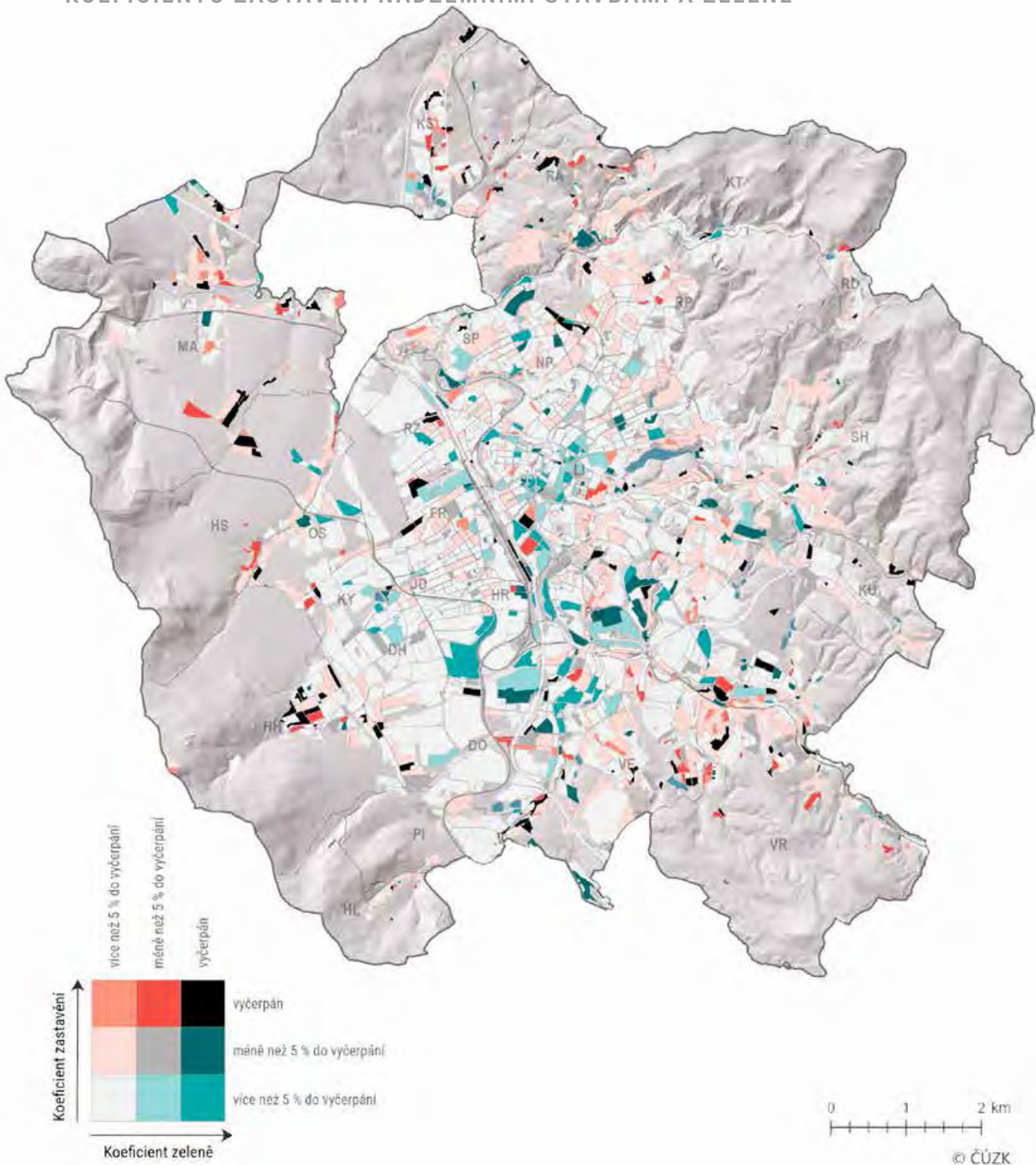
území využíváno, včetně míry zastavění a podílu zeleně. Letecké snímkování probíhalo v roce 2022 a klasifikace snímků byla dokončena v roce 2023. Pořizovatel si je vědom toho, že data nejsou 100% přesná, ale vzhledem k detailu klasifikace neexistuje v současné době podrobnější a přesnější datová sada, která by měla zmapováno území celého správního obvodu ORP Liberec. V současné době (léto 2025) probíhá nové letecké snímkování, čímž bude výhledově zajištěna aktualizace dat o území.

Územní plán Liberec zahrnuje celkem 2 848 ploch o rozloze 3 314,3 ha, pro které jsou stanoveny prostorové regulativy. Tyto plochy byly pořizovatelem analyzovány s cílem porovnat limitní hodnoty koeficientů se skutečným stavem v území. Z hlediska platného územního plánu má překročení koeficientu zastavění nebo koeficientu zeleně stejný důsledek – znemožňuje umístění dalších staveb v dané ploše. Analýza ukázala, že již nyní je v 510 plochách o souhrnné výměře 427,2 ha další výstavba nepřipustná, přičemž ve 148 případech byly překročeny oba limity současně. Přestože územní plán pro část těchto ploch původně předpokládal stabilizační nebo útlumový režim, je vhodné je prověřit změnou územního plánu, zda jsou nastavené koeficienty stále odpovídající skutečnému stavu a charakteru zástavby.

Dalších 984,8 ha, tedy přibližně třetina všech ploch se stanovenými regulačními kódy, se již nyní nachází v blízkosti hranice vyčerpání jednoho z koeficientů – zbývá zde méně než 5 % výměry do dosažení limitu. I tyto plochy je žádoucí znovu posoudit v rámci změny územního plánu, aby bylo možné vyhodnotit, zda stanovené koeficienty nepřiměřeně neomezují další rozvoj a zda by nebylo vhodné jejich hodnoty upravovat s ohledem na reálný rozvojový potenciál území.

Pořizovatel se domnívá, že do budoucna by bylo vhodné otevřít odbornou diskusi o smyslu a efektivitě používání koeficientů zastavěnosti a zeleně jako nástrojů územní regulace. Je na místě zvažovat, jaký je skutečný cíl těchto regulativů – zda mají primárně chránit zeleně, zachovat prostory pro vsakování vody, nebo přispívat ke kvalitě veřejného prostoru. Je rovněž otázkou, zda koeficienty skutečně zaručují vznik kvalitní a funkční zeleně, či zda jejich kombinace s limity pro nadzemní stavby nepřináší nežádoucí omezení

VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ Z HLEDISKA KOEFCIENTŮ ZASTAVĚNÍ NADZEMNÍMI STAVBAMI A ZELENE



rozvoje. Tato témata je vhodné dlouhodobě diskutovat ve spolupráci s odborníky i dotčenými orgány. Z uvedených důvodů pořizovatel v této fázi nenavrhuje přímou změnu územního plánu, ale doporučuje, aby byla zahájena odborná debata, která by mohla v budoucnu vést k přehodnocení a případné úpravě systému prostorových regulací.

Dalším prostorovým regulativem, který územní plán města Liberec stanovuje, je maximální výška staveb a s ní spojená maximální podlažnost. Tento parametr představuje důležitý nástroj pro udržení měřítka a charakteru městské zástavby, stejně jako pro ochranu historických panoramat města. Pořizovatel se proto zaměřil na podrobnou analýzu skutečných výšek staveb v porovnání s limitními hodnotami vymezenými územním plánem. Cílem bylo zjistit, zda jsou tyto limity nastaveny přiměřeně reálnému stavu území a zda nevznikají výrazné disproporce mezi regulací a skutečnou výškovou strukturou města.

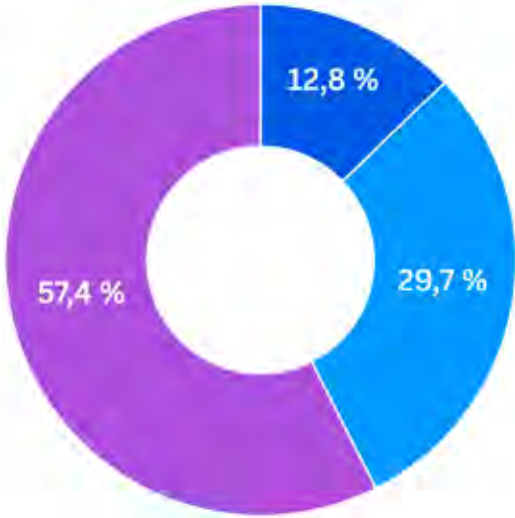
Výsledky analýzy ukazují, že výšková regulace není v územním plánu nastavena problematicky. Přirozeně se v území nachází stavby, které stanovené limity překračují – jde však o objekty výjimečného charakteru, které k městu historicky patří a dotvářejí jeho identitu. Mezi tyto dominanty lze zařadit například kostely, historickou radnici, budovu Severočeského muzea, zauhlovací věž, silo či palác Nisa. Výjimku tvoří také panelové domy na sídlištích, které nejsou výškově jednotné – část z nich přesahuje povolenou výškovou hladinu, zejména ty s vyšším počtem podlaží. Tyto odchylky jsou však v kontextu celkové struktury města akceptovatelné. Nastavení výškové hladiny podle nejvyšších budov v daných plochách by mohlo vést k nežádoucím důsledkům tvorby nástaveb a potlačení dominant v území.

Územní plán zároveň obsahuje mechanismy, které umožňují s těmito stavbami pracovat. I v případě, že objekt překračuje limitní výšku, je možné jej rekonstruovat nebo stavebně upravovat, pokud se tím nezvýší jeho celková výška. To umožňuje zachovat rozvojový potenciál

daných území, aniž by byl narušen výškový charakter okolní zástavby. Analýza tedy neodhalila žádné systematické pochybení v nastavení výškových regulativů. Lze uzavřít, že výšková hladina je v územním plánu města Liberec nastavena realisticky, přiměřeně a v souladu s charakterem jednotlivých částí města.

ANALÝZA UKÁZALA, ŽE JIŽ NYNÍ JE V 510 PLOCHÁCH O SOUHRNNÉ VÝMĚŘE 427,2 HA DALŠÍ VÝSTAVBA NEPŘÍPUSTNÁ, PŘIČEMŽ VE 148 PŘÍPADECH BYLY PŘEKROČENY OBA KOEFICIENTY SOUČASNĚ. DALŠÍCH 984,8 HA, TEDY PŘIBLIŽNĚ TŘETINA VŠECH PLOCH SE STANOVENÝMI REGULAČNÍMI KÓDY, SE JIŽ NYNÍ NACHÁZÍ V BLÍZKOSTI HRANICE VYČERPÁNÍ JEDNOHO Z KOEFICIENTŮ – ZBÝVÁ ZDE MÉNĚ NEŽ 5 % VÝMĚRY DO DOSAŽENÍ LIMITU.

■ Limit stanovený koeficientem je překročen
■ Do překročení limitu zbývá 5 % a méně stanoveného koeficientu
■ Do překročení limitu zbývá více než 5 % stanoveného koeficientu



Podíl ploch se stanovenými regulačními kódy dle překročení koeficientů zastavění nadzemními stavbami a zeleně.

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. PROVĚŘIT NASTAVENÍ KOEFICIENTU ZASTAVĚNÍ NADZEMNÍMI STAVBAMI (K_n) A KOEFICIENTU ZELENĚ (K_z) V PLOCHÁCH, VE KTERÝCH JSOU JIŽ NYNÍ KOEFICIENTY PŘEKROČENY NEBO VE KTERÝCH JSOU KOEFICIENTY NA ÚROVNI 5 % A MÉNĚ DO STANOVENÉHO LIMITU.

DALŠÍ DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

2. MĚLA BY BÝT OTEVŘENA ODBORNÁ DISKUSE NAD PŘÍSTUPEM REGULACE ZÁSTAVBY A ZELENĚ POMOCÍ KOEFICIENTŮ. DEBATA BY MĚLA ZVAŽOVAT JAK ÚPRAVY STÁVAJÍCÍHO SYSTÉMU REGULACE TAK KOMPLETNĚ ALTERNATIVNÍ PŘÍSTUPY.

CHARAKTER ZÁSTAVBY

Charakter zástavby představuje souhrnné vyjádření prostorových, urbanistických a architektonických vlastností území. Je výsledkem vzájemného působení struktury zástavby, tedy prostorového uspořádání staveb a volných ploch, a architektonického výrazu jednotlivých staveb, jejich celků či souborů. Jinými slovy — sleduje se nejen umístění, měřítko a objem staveb, ale také jejich vzhled, proporce a kompoziční řešení, které společně určují celkový charakter prostředí.

Územní plán Liberec definuje „charakter zástavby na stabilizovaných, resp. rozvojových plochách určený 5., resp. 7. pozicí regulačního kódu“ jako **cílový charakter**, který vychází z nejkvalitnější části stávající zástavby dané lokality.

V průběhu aplikace územního plánu v praxi (zejména při vydávání závazných stanovisek) se však ukázalo, že dochází k neshodám mezi cílovým charakterem zástavby stanoveným v ÚP a novými záměry, které jsou přitom z odborného hlediska s okolní zástavbou v souladu. Z těchto důvodů bylo v rámci ÚAP ORP Liberec provedeno **vlastní vymezení struktury zástavby**, čímž byl současně naplněn jeden z povinných jevů dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. — 11a Struktura a výšky zástavby, resp. jev č. 8 dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Vymezení struktury zástavby bylo provedeno v prvním kroku dle znalosti území nad ortofotomapou. Určující pro zařazení do kategorií přitom byla nejhodnotnější část zástavby lokality, tedy dle stejného principu jako v ÚP. Zpracovatel vycházel z již realizovaných dokumentací ÚAP Brno a ÚAP Praha se srozumitelně popsanými kategoriemi zástavby, které byly do hodnocení převzaty. Zástavba byla hodnocena v širších souvislostech než jen dle geometrických vlastností ale též dle vzhledu (výrazu) a funkčního využití staveb, je tedy možné ji porovnávat s charakterem zástavby vymezeným ÚP (viz tabulka).

ÚAP ORP LIBEREC	ÚP LIBEREC
krajinná	k - zástavba v krajině
venkovská	v - zástavba venkovská
zahrádkářské a chatové kolonie	-
residenční	p - zástavba předměstská
residenční - zahradní město	z - zástavba zahradních měst
modernistická	s - zástavba sídelní
kompaktní	m - zástavba městská
areálová	h - zástavba hospodářských areálů
	o - zástavba areálů občanského vybavení
heterogenní	-
liniová	-

VYHODNOCENÍ A ZJIŠTĚNÉ NESOULADY

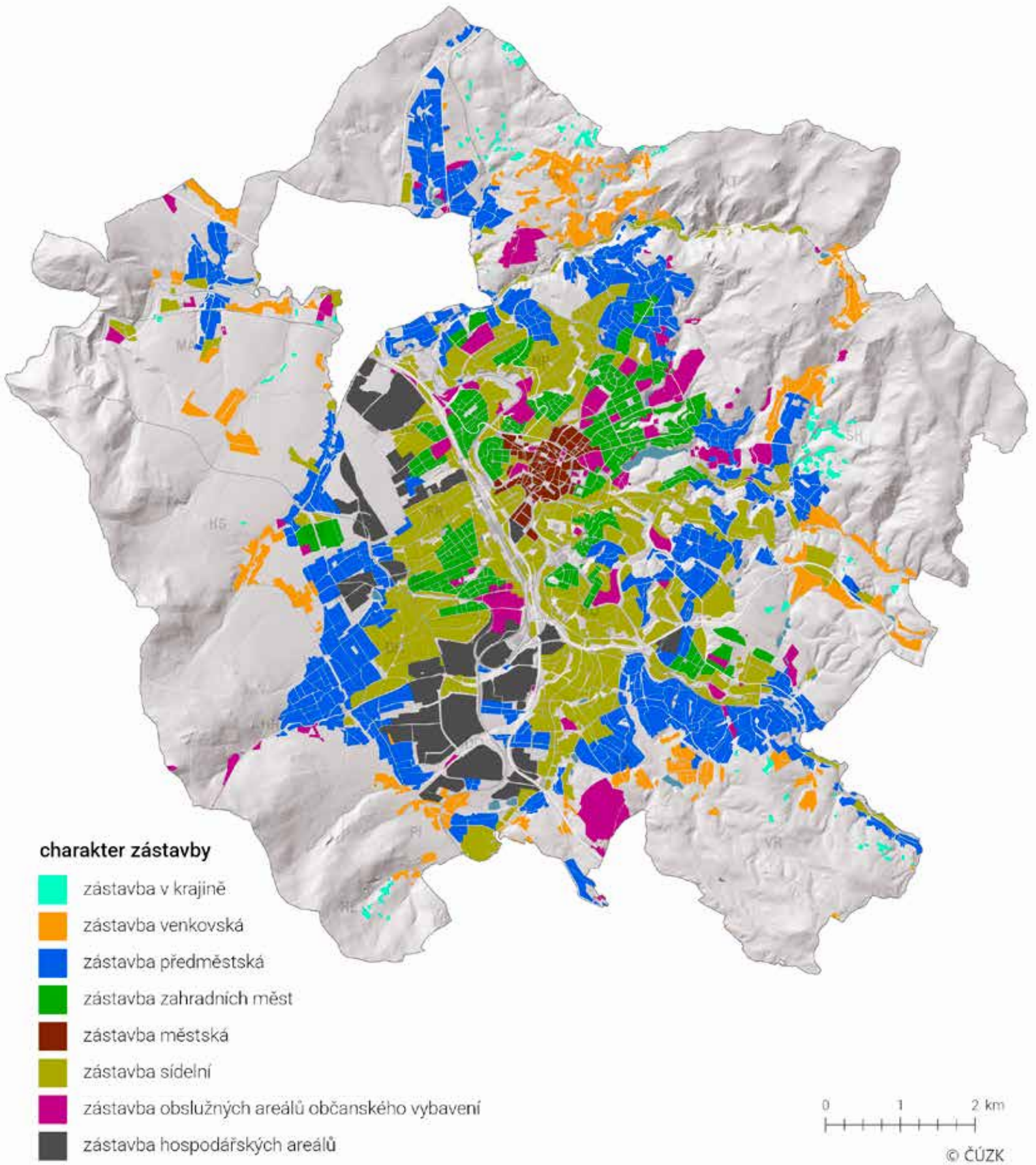
V rámci zpracování ÚAP ORP Liberec v roce 2023 bylo provedeno systematické porovnání struktur zástavby mezi oběma dokumenty. Výsledky ukázaly, že přibližně u jedné čtvrtiny území bude nutné prověřit stanovené charaktery zástavby v ÚP, neboť neodpovídají reálnému stavu a nelze u nich očekávat naplnění cílového stavu deklarovaného v územním plánu. Jejich zachování by mohlo vést až k degradaci urbanistických či architektonických hodnot daných lokalit.

Kromě odstranění terminologických nesouladů mezi věcně obdobnými kategoriemi je nezbytné zvážit rozšíření systému charakterů zástavby o nové, specifické kategorie, které byly využity v rámci ÚAP, avšak v územním plánu dosud chybí — zejména zahrádkářské a chatové kolonie a heterogenní zástavba. Tento problém je již řešen v rámci změny Z2_B územního plánu, kdy je prověřováno vytvoření nového charakteru zástavby *r - zástavba zahrádkových osad*. Právě u kategorie sídelní zástavby („s“) byla zjištěna nejvyšší míra nejednoznačnosti, neboť zahrnuje velmi různorodé formy — od panelových sídlišť přes smíšenou zástavbu obytných a výrobních objektů až po rozsáhlé obchodní komplexy. Taková šíře znemožňuje přesnou aplikaci regulativů a snižuje jejich vypovídací schopnost.

DALŠÍ KROKY

Na základě výše uvedeného se doporučuje, aby byly v rámci následující změny ÚP Liberec prověřeny zejména tyto kroky:

- Doplnit nové charaktery zástavby, které jsou specifické a vyžadují samostatné regulativy (např. zahrádkářské a chatové osady, modernistický – sídlištní typ).
- Zvážit zavedení kategorie „heterogenní zástavba“, pro území s nejednoznačným charakterem, kde dochází ke střetu různých funkčních i morfologických prvků.
- Upravit definice stávajících charakterů zástavby tak, aby odpovídaly skutečnému stavu území a umožnily dosažení deklarovaného cílového stavu, včetně přehodnocení a případného rozvolnění regulativů.
- Zúžit kategorii sídelní zástavby buď vyčleněním samostatné kategorie sídlišť, nebo redefinicí jejího obsahu, aby v jedné kategorii nebyly zahrnuty zcela odlišné formy zástavby (např. řadové domy, halové objekty, panelová sídliště či obchodní centra).
- Zajistit jednotnost hodnocení na území celého města, aby lokality obdobného charakteru byly vyhodnoceny a regulovány stejným způsobem.

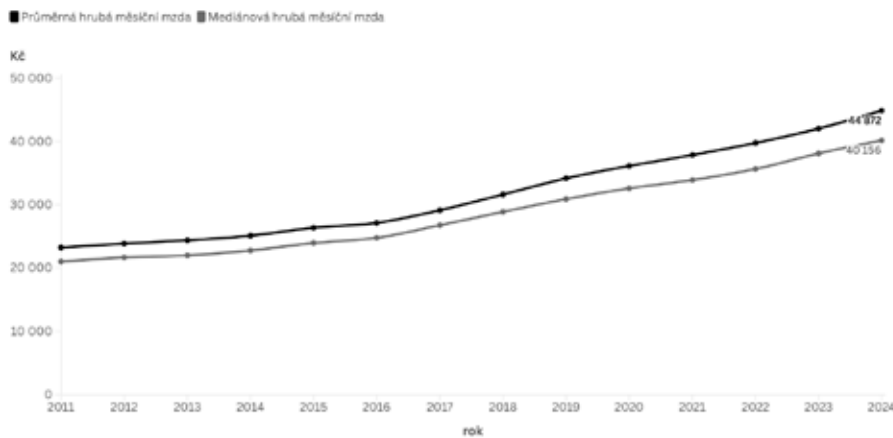


DOSTUPNOST BYDLENÍ A ROLE ÚZEMNÍHO PLÁNU

Téma bydlení se v posledních letech stalo předmětem širší společenské i odborné diskuse. Rostoucí ceny nemovitostí, vysoké hypoteční úrokové sazby a zvyšující se náklady na běžné životní výdaje vedou k proměně vnímání toho, jakým způsobem si lidé zajišťují trvalé bydlení. Zatímco v minulosti byla koupě bytu nebo domu častou volbou, dnes tato možnost není pro řadu domácností ekonomicky dosažitelná.

Současný územní plán Liberec vznikl v době, kdy otázka dostupnosti bydlení nebyla v popředí veřejného zájmu. Od té doby došlo k zásadním změnám ve vnějších i vnitřních podmínkách, včetně legislativního rámce. Téma bydlení se mezitím dostalo do programů politických stran a na státní úrovni se připravují změny, například v podobě zákona o podpoře bydlení.

Územní plán je nástroj, který výrazně ovlivňuje podobu a vývoj území, ale jeho změna podléhá zákonem stanovenému postupu. Jakékoliv změny musejí projít fází přípravy, projektování, veřejného projednání a schvalování. Tento proces je časově náročný a není přizpůsoben k tomu, aby mohl reagovat na rychle se měnící společenské nebo ekonomické podmínky. Zpráva o uplatňování územního plánu proto představuje příležitost, jak na taková témata upozorňovat a do plánovací dokumentace průběžně promítat.



Porovnání vývoje průměrné a mediánové hrubé mzdy v Libereckém kraji (zdroj: ČSÚ, 2025)

STATISTICKÉ ÚDAJE V KONTEXTU

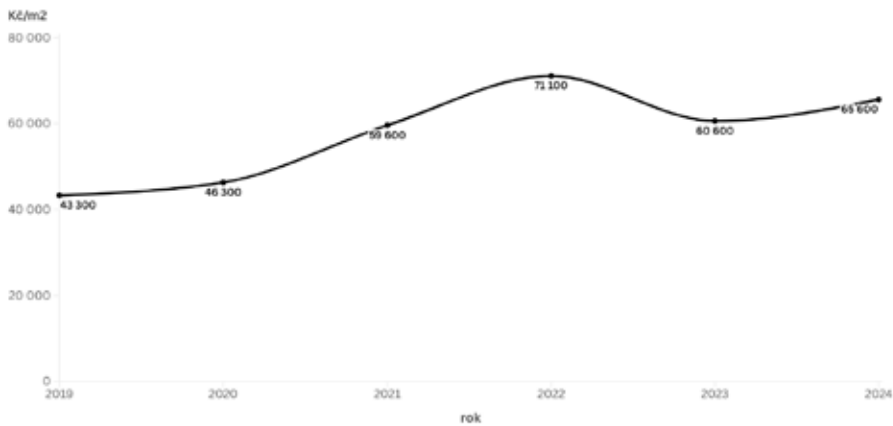
Pro lepší pochopení situace je vhodné opřít diskusi o dostupnosti bydlení o konkrétní data. V následujících částech jsou uvedeny vybrané statistiky, které popisují vývoj v oblasti příjmů, cen nemovitostí, hypotečních úvěrů a nájemního bydlení. Upozorňujeme, že některá data se vztahují k celému Libereckému kraji nebo okresu Liberec, nikoliv výhradně k městu.

VÝVOJ PŘÍJMŮ

Průměrná hrubá měsíční mzda v Libereckém kraji vzrostla mezi lety 2019 a 2024 o 30,7 %. Mediánová mzda za stejné období vzrostla o 23,3 %. Tento rozdíl mezi tempem růstu průměrné a mediánové mzdy naznačuje, že příjmová nerovnost v regionu mírně roste. Dlouhodobě přitom Liberecký kraj zaostává za celorepublikovým průměrem – Český statistický úřad uvádí pro rok 2024 průměrnou hrubou mzdu ve výši 49 229 Kč.

CENY NEMOVITOSTÍ

Podle Deloitte Real Indexu vzrostly průměrné ceny nemovitostí v Liberci mezi lety 2019 a 2024 o 51,5 %. Údaje vycházejí z kupních smluv evidovaných v katastru nemovitostí a zachycují reálně uzavřené transakce. V průměrné ceně jsou zahrnuty všechny byty a to bez ohledu na jejich stáří. Nejvyšší ceny byly zaznamenány v roce 2022. V dalších letech došlo k mírnému poklesu, který však byl pouze dočasný – trend růstu cen pokračuje.



Vývoj Deloitte Real Indexu pro město Liberec (zdroj: Deloitte, 2025)

"SOUČASNÝ ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC VZNIKAL
V DOBĚ, KDY OTÁZKA DOSTUPNOSTI BYDLENÍ
NEBYLA V POPŘEDÍ VEŘEJNÉHO ZÁJMU."

Pro aktuální statistiku cen rodinných domů a stavebních pozemků je možné se podívat na portál sreality.cz, který ukazuje průměrné nabídkové ceny inzerátů nemovitostí uvedených na tomto portále. Za poslední rok (období květen 2024–duben 2025) se průměrná cena rodinných domů v Liberci pohybuje ve výši 62 430 Kč za m² výměry užitné plochy rodinného domu. Opět se do tohoto průměru započítávají jak novostavby, tak domy určené k rekonstrukci. Průměrná cena stavebních pozemků se ve zkoumaném období pohybovala v Liberci na úrovni 3 370 Kč za m². U této statistiky je průměrná cena zavádějící neboť se cena za m² stavebního pozemku odvíjí od velikosti prodáváného pozemku:

- u pozemků o výměře do 500 m² se průměrná částka pohybuje na úrovni 13 000 Kč/m²,
- u pozemků v kategorii 501–800 m² se průměrná částka pohybuje na úrovni 4 300 Kč/m²,
- u pozemků v kategorii 801–1500 m² se průměrná částka pohybuje na úrovni 3 900 Kč/m² a
- u pozemků v kategorii nad 1500 m² se průměrná částka pohybuje na úrovni 2 700 Kč/m².

HYPOTEČNÍ TRH

Výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů zaznamenala výrazný nárůst začátkem roku 2022. Příčinou byl souběh několika faktorů – zejména

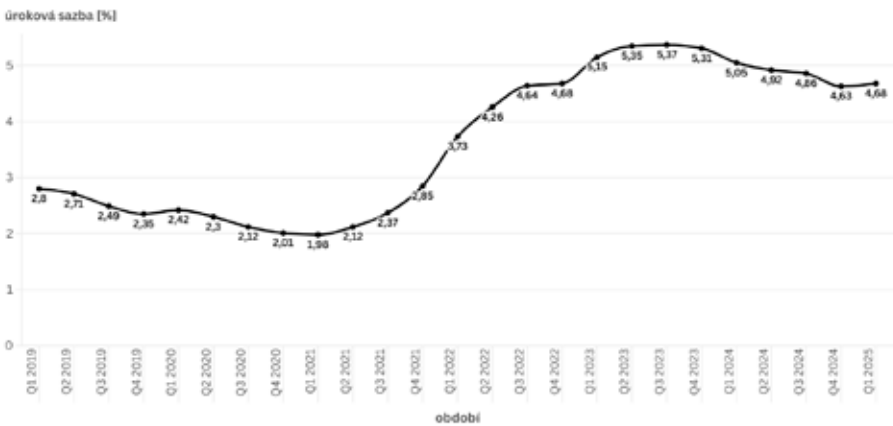
zvyšující se inflace, energetická krize a obecná nejistota vyvolaná geopolitickým vývojem. Úrokové sazby od té doby mírně klesly, nicméně zůstávají nad úrovní, která byla běžná v předchozí dekádě.

MODELOVÝ PŘÍKLAD

Pro lepší představu o konkrétním dopadu cen nemovitostí a hypotečních podmínek na rozpočet domácnosti lze uvést modelový příklad. Uvažujme standardní byt o výměře 65 m², což odpovídá běžné dispozici třípokojového bytu vhodného pro malou rodinu. Při průměrné ceně za metr čtvereční v Liberci, která dle dostupných údajů činí přibližně 65 600 Kč, vychází celková kupní cena takového bytu na 4 264 000 Kč.

Podle pravidel České národní banky musí žadatel o hypoteční úvěr disponovat určitou částí vlastních prostředků. V případě osob mladších 36 let činí požadovaný minimální podíl 10 % z kupní ceny nemovitosti. Starší žadatelé musejí doložit alespoň 20 %. I při výhodnější variantě pro mladší osoby to znamená nutnost mít k dispozici částku 426 400 Kč. Tato suma může představovat zásadní překážku pro první vstup na trh s bydlením, zejména pro jednotlivce nebo mladé páry bez výraznější rodinné nebo majetkové podpory.

Na zbývající částku ve výši 3 837 600 Kč si žadatel sjedná hypotéku. Při průměrné úrokové sazbě 4,68 % a době splacení 30 let, což je dnes běžný standard, činí měsíční splátka takového úvěru přibližně 19 857 Kč.



Vývoj úrokových sazeb na bydlení (zdroj: ČNB, databáze ARAD, 2025)

Je důležité zdůraznit, že uvedený příklad nezahrnuje další náklady na vybavení bytu nebo běžnou údržbu. Reálná měsíční zátěž domácnosti je tedy vyšší. Z pohledu dlouhodobé udržitelnosti rozpočtu se jedná o rozhodnutí, které může znamenat zásadní omezení spotřeby a rezerv pro nečekané výdaje.

Zatímco koupě bytu představuje pro mnohé první krok k samostatnému bydlení, řada rodin uvažuje o pořízení rodinného domu, který nabízí větší prostor, zahradu a často i více soukromí. Takové rozhodnutí však přináší výrazně vyšší pořizovací náklady. V případě běžného rodinného domu o užitné ploše přibližně 120 m² a průměrné ceně za metr čtvereční ve výši 62 430 Kč (včetně pozemku) se může kupní cena přiblížit 7 500 000 Kč. Pokud by žadatel spadl do kategorie mladších 36 let, znamená to nutnost mít naspořeno minimálně 750 000 Kč, což je částka, která bývá pro většinu mladých rodin ještě méně dostupná než při koupi bytu.

Hypoteční splátky pak odpovídají vyššímu objemu úvěru – při financování částky 6 750 000 Kč (tedy 90 % kupní ceny) a stejných parametrech jako v předchozím příkladu (30 let, úrok 4,68 %) činí měsíční splátka přibližně 34 927 Kč (pro zjednodušení výpočtu není brána v potaz možnost průběžného financování hypotéky a splácení během výstavby domu). Tato částka je velmi podobná průměrné čisté mzdě v regionu, což znamená nutnost dvou stabilních a nadprůměrně placených příjmů v domácnosti. Navíc k tomu přistupují vyšší náklady na provoz domu – například energie, údržba pozemku nebo doprava do zaměstnání v případě, že se dům nachází mimo městské centrum. Při rozhodování o koupi rodinného domu je proto třeba pečlivě zvažovat nejen aktuální finanční možnosti, ale i dlouhodobou schopnost udržet takovou investici bez ohrožení běžného životního standardu.

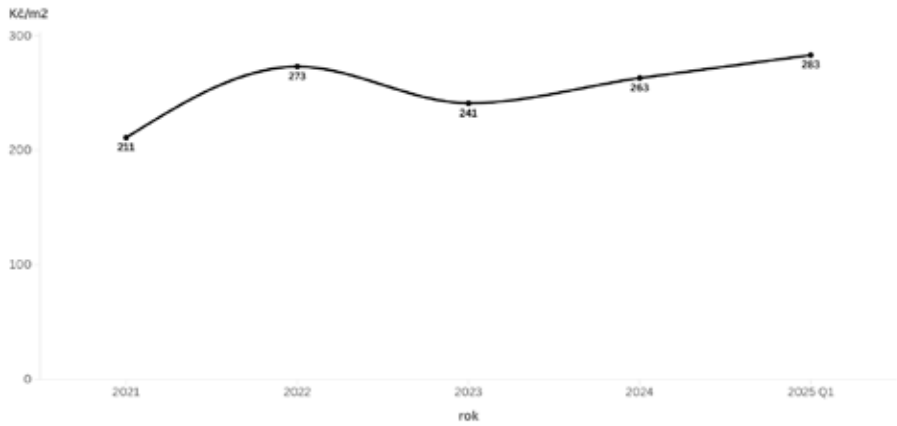
NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Pro řadu lidí se jedná o nepřekonatelnou překážku, ať už se jedná o našetření 10% resp. 20% částky nutné pro úvodní úhradu nebo

ať už se jedná o měsíční výši splátky. Z těchto důvodů se řada lidí obrací směrem k nájemnímu bydlení. Statistiky u Liberce tento trend nepotvrzují. Dle údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2021 žilo v Liberci v nájemním bytě (či domě) 13 098 domácností z celkového počtu 48 201 obydlených bytů, tedy celkem 27 % domácností. Jedná se o pokles o 3 % od SLDB z roku 2011, kdy v nájemních bytech žilo 13 029 domácností z celkového počtu 42 679 obydlených bytů. Nicméně je potřeba brát tyto údaje s rezervou, neboť statistiky pocházejí z roku 2021 a nereflexují geopolitický vývoj v posledních letech. Například statistika *Životní podmínky (SILC-EU)*, ukazuje, že v letech následujících po roce 2021 podíl domácností v nájemním bydlení konstantně stoupá.

Náklady na nájemní bydlení se však rovněž zvyšují. Rent Index společnosti Deloitte uvádí, že mezi lety 2021 a 2025 došlo k růstu cen nájmu v Liberci o 34 %, aktuálně na průměrných 283 Kč za metr čtvereční. Byt o rozloze 65 m² tak vychází na zhruba 18 395 Kč měsíčně. Výše nájemného se tak přibližuje měsíční splátce hypotéky, ale bez možnosti budoucího vlastnictví nemovitosti.

Územní plán nedokáže přímo ovlivnit výši úrokových sazeb, příjmy obyvatel ani aktuální ceny nemovitostí. Může však do určité míry vytvářet podmínky, které umožní širší nabídku různých forem bydlení – včetně dostupného, nájemního nebo družstevního. Dále může uvolnit nové lokality pro výstavbu nebo zjednodušit realizaci projektů odpovídajících aktuálním potřebám obyvatel.



Vývoj Deloitte Rent Indexu pro město Liberec (zdroj: Deloitte, 2025)

ALTERNATIVNÍ BYDLENÍ JAKO VÝZVA PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Proměna ekonomické situace, rostoucí ceny nemovitostí a nejistota na hypotečním trhu postupně mění způsob, jakým lidé uvažují o svém bydlení. Vzniká nová společenská poptávka, která se stále častěji obrací i na veřejnou správu a územní plánování. V posledních letech se tak úřad územního plánování v Liberci setkává s rostoucím množstvím dotazů ohledně možnosti umísťování tzv. tiny houses, mobilních domů či modulových staveb určených pro celoroční bydlení.

Tyto požadavky nejsou pouze projevem individuálních preferencí – často vycházejí z nutnosti. Mladší generace, lidé se středními příjmy nebo ti, kdo se chtějí vyhnout dlouhodobému zadlužení, hledají alternativní formy bydlení, které by byly dostupnější a flexibilnější. Současná územně plánovací dokumentace města Liberec na tento posun zatím nedokáže dostatečně reagovat.

V platném územním plánu narážíme na omezení, která jsou zakotvena například v regulativu F.2.3.7. Ten mimo jiné stanoví, že využití ploch musí odpovídat nejen způsobu jejich užívání, ale i charakteru okolní zástavby – zohledňovat má urbanistické, ekologické, hygienické a technické podmínky konkrétní lokality. V praxi to znamená, že nově umísťovaná stavba by neměla být s okolím v přímém rozporu. Nemusí ho kopírovat, ale má jej přiměřeně respektovat a navazovat na jeho měřítko i architektonický kontext.

A právě zde nastává problém. Modulové domy, tiny houses či jednopodlažní stavby s plochou střechou se většinou zásadně liší jak hmotově, tak vzhledově – často neodpovídají charakterům zástavby definovaným v územním plánu. Z hlediska rozhodování o změnách v území tak naráží na nepřekročitelné překážky, které znemožňují jejich schválení a umístění.

Situace přitom naznačuje, že potřeba alternativního bydlení nebude krátkodobým trendem. Demografické



a sociálně-ekonomické změny, stejně jako environmentální tlak na úspornější formy výstavby, povedou k tomu, že to, co dnes označujeme za alternativu, se může v blízké budoucnosti stát jednou z běžných forem řešení bytové situace.

Z tohoto důvodu je vhodné, aby se územní plán Liberec nestavěl k těmto formám bydlení apriorně odmítavě. Cílem není jejich plošné povolení bez pravidel, ale vytvoření jasně vymezeného rámce, v němž by tyto stavby mohly za splnění definovaných podmínek vznikat. Jinými slovy – územní plán by měl hledat cestu, jak alternativní domy integrovat, ne je automaticky vylučovat.

Mezi parametry a podmínky pro povolování, které je třeba promyslet a následně případně zakotvit do územního plánu například:

- minimální a maximální výměra pozemku, na němž lze stavby tohoto typu umísťovat;

- omezení půdorysné velikosti objektu;
- požadavky na napojení na technickou a dopravní infrastrukturu;
- omezení umístění v citlivých nebo nevhodných částech města.

Zpráva o uplatňování územního plánu proto navrhuje, aby se v rámci jeho změny zvažila možnost vytvoření prostorových podmínek pro umísťování těchto forem bydlení. Nejde o revoluci, ale o pragmatický krok, který umožní územnímu plánování držet krok s proměnlivou realitou.

VELKÉ POZEMKY, DRAHÉ BYDLENÍ

Jedním z faktorů, které v posledních letech významně navyšují cenu výstavby rodinných domů, je samotná cena stavebních pozemků. Tato skutečnost je v Liberci ještě umocněna podobou územního plánu, který prostřednictvím kapitoly F.4.5 stanovuje tzv. charaktery zástavby. Jde o soubor pravidel, doporučení a omezení, jež určují nejen vzhled a objem nově umisťovaných staveb, ale i to, jak mají být tyto stavby situovány v rámci pozemku. Cílem je udržet určitý urbanistický a architektonický ráz různých částí města – což je legitimní, nicméně s konkrétními dopady na dostupnost bydlení.

Územní plán definuje celkem osm typů charakterů zástavby. Mezi nimi hrají významnou roli dva: „k – zástavba v krajině“ a „v – zástavba venkovská“. Právě pro tyto dvě kategorie platí také specifické podmínky pro minimální výměru stavebního pozemku: v případě zástavby v krajině činí tato výměra 1500 m², u venkovské zástavby pak 1000 m². Tyto dvě kategorie se vyskytují na celkem 570 plochách vymezených v územním plánu, které dohromady zaujímají plochu přes 366 hektarů. V kontextu rostoucích cen pozemků – které se v současnosti v těchto oblastech běžně pohybují kolem 4000 Kč za m² – se už jen samotné pořízení parcely stává pro mnoho zájemců o bydlení výraznou finanční zátěží.

Tato regulace tak ve výsledku určuje, že bydlení ve zmíněných částech města je přístupné především bonitnějším stavebníkům. Ve svém důsledku to může vést k proměně charakteru lokalit, které si veřejnost i odborníci dlouhodobě spojují s určitou představou venkovského nebo krajinného prostředí. Charakter „k“ a „v“ se týká především okrajových částí Liberce – například Hluboké, Pilínkova, Karlova pod Ještědem, Horní Suché, Machnína, Radčic, Starého Harcova, Kunratic či jižních částí Vesce a Vratislavic nad Nisou směrem k Císařskému kameni. Často jde o bývalé samostatné obce, které byly k Liberci připojeny až v průběhu 20. století, a jejichž specifická identita – vesnický, volnější charakter – je dnes vnímána jako kulturní i urbanistická hodnota.

Zůstane-li však podmínka minimální výměry pozemků zachována v nynější podobě, nová výstavba v těchto oblastech se bude i nadále omezovat jen na úzký okruh zámožnějších obyvatel. Postupně se tak může vytrácet autenticita těchto čtvrtí a jejich kulturní a historická kontinuita bude narušena. Může dojít k postupnému odcizení mezi původním obrazem těchto lokalit a realitou, v níž se budou prosazovat velké solitérní domy na rozsáhlých parcelách, často s minimálním propojením s okolním prostředím.

Z původního záměru ochrany krajinného rázu by se tak mohla stát forma sociální selekce. Je přitom důležité připomenout, že požadavky na zachování dostatečné míry volného prostoru mezi stavbami jsou v územním plánu už nyní ošetřeny i jinými nástroji: například odstupovými vzdálenostmi (25 metrů u zástavby v krajině, 15 metrů u venkovské zástavby), dále koeficientem zastavění (Kn) či koeficientem zeleně (Kz).

Důležitou roli v této debatě může sehrát i promyšlené stanovení maximálního počtu hlavních staveb na jednotlivých plochách. Tento nástroj by umožnil efektivní regulaci hustoty zástavby, aniž by bylo nutné automaticky vylučovat výstavbu na menších pozemcích. Tím by bylo možné lépe skloubit ochranu krajinného rázu s požadavky na větší dostupnost individuálního bydlení, zejména pro mladé rodiny nebo jednotlivce, kteří dnes hledají cestu k dostupnému a udržitelnému domovu.

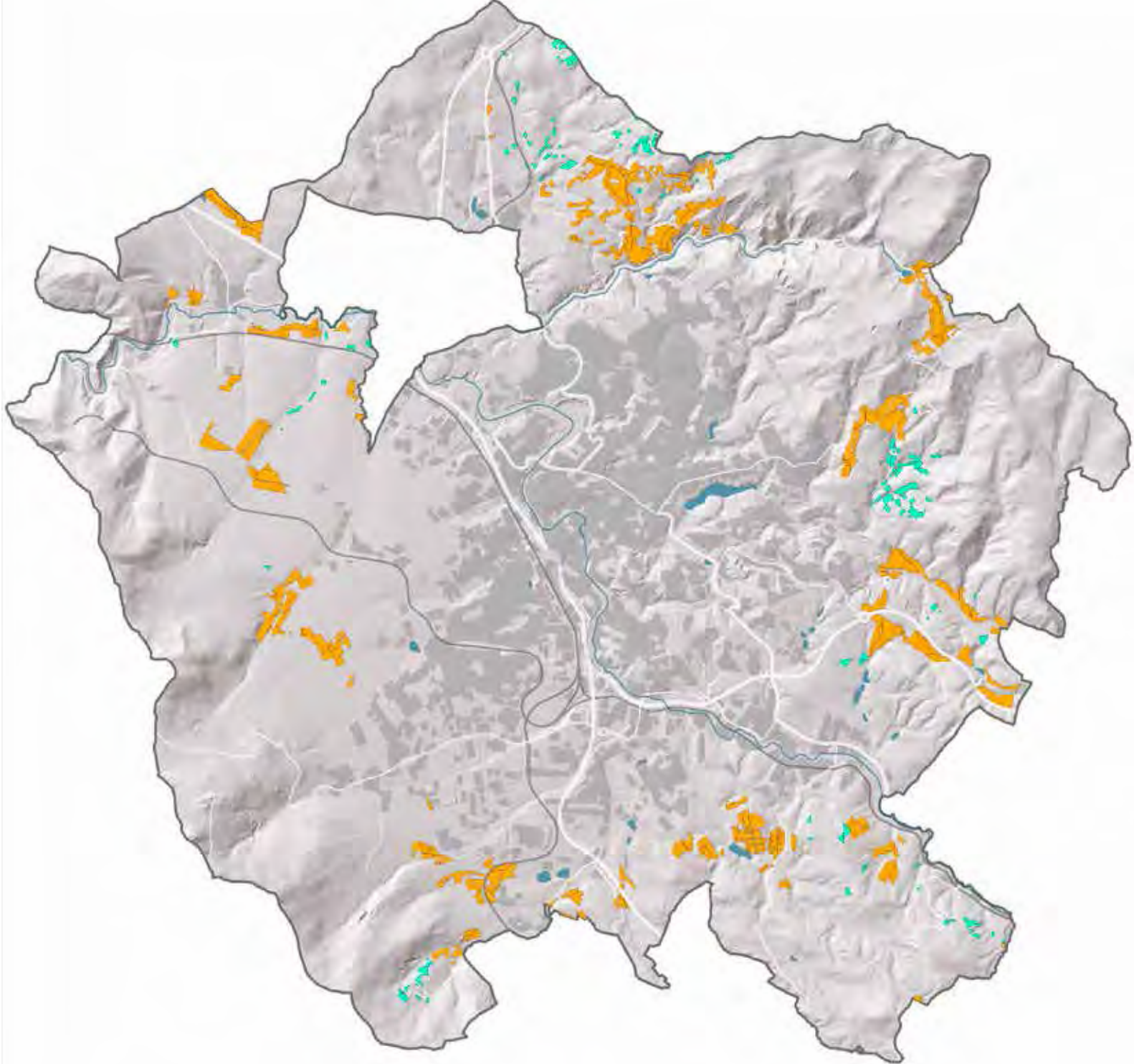
S ohledem na tyto skutečnosti je vhodné otevřít diskusi o změně přístupu k charakterům zástavby „k“ a „v“ v územním plánu Liberce. Cílem této úvahy není zrušit důraz na kvalitu prostředí a prostorovou strukturu, ale promyslet, zda současná regulace skutečně odpovídá společenským i ekonomickým podmínkám dneška. V rámci této zprávy o uplatňování územního plánu se proto navrhuje prověřit možnosti úpravy podmínek pro výstavbu v těchto oblastech, aby zůstaly přístupné širšímu okruhu obyvatel – a přitom neztratily svou hodnotu ani identitu.

Na snímku vpravo je vidět reálný příklad z ulice Novinská v Ostašově. Pro vyznačený pozemek vymezil územní plán Liberec charakter zástavby v - venkovský.

Při rigidním výkladu územního plánu je tento pozemek nezastavitelný, neboť nesplňuje minimální výměru 1000 m². A to i přes to, že je pozemek u komunikace a jsou dodrženy minimální rozestupy mezi jednotlivými stavbami.



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, KTERÉ MAJÍ STANOVENÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY - K-ZÁSTAVBA V KRAJINĚ A V-ZÁSTAVBA VENKOVSKÁ



charakter zástavby

- zástavba v krajině
- zástavba venkovská

0 1 2 km

© ČÚZK

PODMÍNKY PRO STAVBY VÝMĚNKŮ

Téma výměnků (výminků, vejminků, vejměnků) – tedy menších obytných staveb umístovaných na pozemek již stojícího rodinného domu – se dostalo do popředí veřejné diskuse v souvislosti s příchodem nového stavebního zákona. Tento tradiční model vícegeneračního soužití, známý především z venkovského prostředí, byl některými politiky prezentován jako jeden z možných nástrojů, jak reagovat na krizi dostupnosti bydlení a přehřátý trh s nemovitostmi.

Nový stavební zákon skutečně reagoval na rostoucí poptávku po těchto stavbách a zařadil je mezi tzv. jednoduché stavby, což v praxi znamená zjednodušený proces povolování. Navíc k nim připojil výjimku z jednoho z častých požadavků územních plánů – konkrétně z požadavku na tvar a sklon střechy. Tím vznikl prostor pro více architektonických variant, které by lépe odpovídaly současným potřebám a technologickým možnostem.

Tato novinka v zákoně však zároveň otevřela řadu problémů v souvislosti s územním plánem Liberec. Ostatní regulativy – jako jsou koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn), koeficient zeleně (Kz) nebo požadavek na počet parkovacích stání – zůstávají i nadále v platnosti a je nutné dle nich posuzovat všechny záměry. A právě ty představují často nepřekonatelnou překážku. Koeficienty územního plánu Liberec totiž počítají primárně s jednou hlavní stavbou na pozemku a několika menšími doplňkovými objekty (např. garáže, kůlny). Výměnek je ale de facto druhá hlavní stavba – byť s maximální půdorysnou plochou 80 m² – což stávající koeficienty nereflktují.

Má-li město Liberec reagovat na legislativní změny a skutečně umožnit tento typ výstavby, bude nutné revidovat stávající regulace územního plánu. Jinak hrozí, že výměnek bude sice právně možný, ale fakticky nepostavitelný. Úprava koeficientů je v tomto směru nevyhnutelná.

Zároveň však nelze rezignovat na kvalitativní



regulaci. Nevyhnutelně je potřeba otevřít otázku právního statutu těchto staveb. Přestože zákon umožňuje jejich realizaci na pozemku hlavní stavby, není jednoznačně řečeno, jak má vypadat jejich vztah k původnímu domu z hlediska vlastnického práva. V praxi by mohlo dojít k tomu, že majitel pozemku výměnek samostatně prodá – nebo se ho v budoucnu pokusí legalizovat jako nový rodinný dům.

Právní úprava tuto eventualitu výslovně nezakazuje. Pokud však není omezena regulačními nástroji (např. zákazem oddělení pozemku nebo zákazem vybudování samostatné příjezdové komunikace a napojení na infrastrukturu), otevírá se tím cesta k tzv. „druhé parcelaci“ – tedy postupné přeměně velkých zahrad v hustě zastavěná území bez odpovídající infrastruktury.

Z hlediska územního plánování je proto klíčové, aby podmínky pro výměnky zamezily možnosti jejich oddělení jako samostatné

stavební parcely. Výměnek by měl být koncipován jako závislá stavba, kterou nelze samostatně prodat, rozdělit, nebo jakkoliv odpojit od hlavního pozemku. Jinak hrozí, že se z nástroje pro podporu vícegeneračního bydlení stane skrytý prostředek k obcházení pravidel pro dělení pozemků a výstavbu nových domů.

Z hlediska urbanismu je zásadní, aby výstavba těchto objektů nenarušovala strukturu a charakter konkrétní čtvrti či ulice. To znamená pečlivě posuzovat technické parametry, ale také prostorové vztahy a kompoziční hodnoty místa. V územích s ustálenou urbanistickou strukturou – například v částech zahradních měst s volně stojícími domy – může být nevhodně navržený výměnek vizuálním i funkčním narušením celkové kompozice. Výměnek by měl být doplňkem, nikoliv náhradou za koncepční plánování.

DOMY PRO DOSTUPNÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ



Pojem „dům pro dostupné nájemní bydlení“ byl do legislativy zaveden jako součást širší snahy státu reagovat na zhoršující se dostupnost bydlení. Cíl je zřejmý: umožnit výstavbu bytů, které nebudou určeny pro komerční trh, ale pro lidi, kteří mají problém dostat se k bydlení za tržních podmínek – například mladé rodiny, seniory, samoživitele nebo pracovníky ve zdravotnictví, školství či sociálních službách.

Tento typ stavby má přesnou právní definici, která je zakotvena mimo jiné v novelizacích zákona o Státním fondu podpory investic a v novém stavebním zákoně. Právní ukotvení umožňuje zacílit podporu – podmínkou je dodržení regulovaného nájemného i transparentního výběru nájemníků na základě předem stanovených kritérií. Na takové stavby pak mohou investoři – obce, neziskové organizace, ale i soukromníci – čerpat dotace nebo výhodné úvěry.

Nový stavební zákon dává obcím možnost vymezit v území konkrétní plochy určené pro výstavbu dostupného nájemního bydlení a to **v rámci regulačních plánů**. Ty dokážou přesně a detailně stanovit, co a za jakých podmínek se v lokalitě může postavit. Právě tato jednoznačnost zvyšuje právní jistotu a umožňuje stavebnímu úřadu rychlejší rozhodování.

Zároveň takové vymezení posiluje šance investorů na získání podpory z národních dotačních programů – zejména ze Státního fondu podpory investic nebo Ministerstva pro místní rozvoj. Do budoucna lze předpokládat i podporu z evropských fondů. Investorem přitom nemusí být nutně obec – výstavba může probíhat i na soukromých pozemcích, pokud se vlastník rozhodne projekt realizovat.

Neznamená to ale, že plochy v regulačním plánu je možné vymezovat bez souhlasu vlastníka nebo proti jeho vůli. I v případě veřejně prospěšného záměru je potřeba posoudit přiměřenost zásahu do vlastnických práv. Důležité je také sledovat, zda se vlastník aktivně nebrání v rámci pořízování regulačního plánu. Pokud investorem není obec, stavební zákon vyžaduje uzavření plánovací smlouvy mezi obcí a investorem (§ 201 zákona č. 283/2021 Sb.).

Zařazení ploch pro dostupné bydlení může být smysluplným krokem, jak motivovat obce i soukromé investory k výstavbě, která má širší společenský přínos. Nejedná se ale o jednoduché řešení – úspěch závisí na reálné poptávce, místních podmínkách a také na tom, jak se podaří sladit cíle města s představami vlastníků i obyvatel.

Ve výsledku jde o to, aby dostupné bydlení vznikalo plánovaně – s ohledem na potřeby komunity i kvalitu veřejného prostoru. Regulační plán v tomto směru nabízí nástroj, který umí spojit sociální záměr s urbanistickou kvalitou. Není to samospasitelná cesta, ale může být důležitým krokem k tomu, aby se dostupné bydlení nestalo jen politickým heslem.

LIBEREC NEMÁ A NIKDY NEMĚL REGULAČNÍ PLÁN

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. PROVĚŘIT VHODNOST A MOŽNOSTI UMISŤOVÁNÍ STAVEB TYPU TINY HOUSE A OBDOBNÝCH STAVEB PRO TRVALÉ BYDLENÍ. V PŘÍPADĚ PROKÁZÁNÍ VHODNOSTI UMISŤOVÁNÍ TĚCHTO TYPŮ STAVEB, NASTAVIT JEJICH REGULACI. V OPAČNÉM PŘÍPADĚ TYTO STAVBY VYLOUČIT A NASTAVIT JEDNOZNAČNÉ MINIMÁLNÍ A NEPODKROČITELNÉ PARAMETRY STAVEB PRO TRVALÉ BYDLENÍ.
2. PROVĚŘIT PODMÍNKY MINIMÁLNÍCH VÝMĚR POZEMKŮ V PLOCHÁCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, KTERÉ MAJÍ PŘEDEPSANÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY "V - ZÁSTAVBA VENKOVSKÁ" A "K - ZÁSTAVBA V KRAJINĚ".
3. PROVĚŘIT MOŽNOST UMISŤOVÁNÍ VÝMĚNKŮ TAK, JAK JEJ DEFINUJE STAVEBNÍ ZÁKON 283/2021 SB. V PŘÍLOZE 2 BODĚ (1) PÍSM. P). V PŘÍPADĚ PROKÁZÁNÍ MOŽNOSTI UMISŤOVÁNÍ VÝMĚNKŮ, NASTAVIT REGULACI TAKOVÝM ZPŮSOBEM, ABY NEDOCHÁZELO K FUNKČNÍMU A PROVOZNÍMU OSAMOSTATNĚNÍ TĚCHTO STAVEB.

DALŠÍ DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

4. NA ZÁKLADĚ KONCEPCE UDRŽITELNOSTI A ROZVOJE BYDLENÍ SML 2025+ ZVÁŽIT PRO VYBRANÉ LOKALITY POŘÍZENÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ ZA ÚČELEM VYMEZENÍ PLOCH PRO DOSTUPNÉ BYDLENÍ, COŽ MŮŽE MÍT ZA NÁSLEDEK JEDNODUŠŠÍ ZÍSKÁNÍ FINANČÍ Z DOTAČNÍCH TITULŮ.

LIBEREC A KLIMATICKÁ NEUTRALITA: SILNÁ VIZE, OMEZENÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Liberec se v posledních letech intenzivněji věnuje klimatickým tématům a udržitelnému rozvoji. Rozvíjí komunitní energetiku, realizuje adaptační strategii a stal se jediným českým zástupcem v evropské iniciativě „100 klimaticky neutrálních a chytrých měst do roku 2030“. Tuto prestižní misi koordinuje Evropská komise v rámci programu Horizont Evropa jako součást Zelené dohody pro Evropu. Cílem je vytvořit živé laboratoře klimatické neutrality, jejichž zkušenosti budou přenositelné i na další evropská města.

Zapojení do mise Liberec vnímá jako příležitost – nejen pro získání přístupu k financím a know-how, ale i jako impuls ke koordinaci místních aktérů. K naplnění cílů je však třeba, aby město vedle deklarací pracovalo také s konkrétními regulačními nástroji. Prvním výstupem se stala klimatická smlouva, která vymezuje společné závazky samosprávy, odborníků i zástupců veřejnosti. Její naplňování ale naráží na klíčový problém: územní plán města zatím neposkytuje odpovídající rámec pro transformaci městského prostředí.

Současný plán nereflakuje potřebu rychlé adaptace na klimatickou změnu – ať už jde o omezenou podporu udržitelných řešení, nebo absenci motivačních nástrojů. Zásadní je například přístup k zeleným střechám. Ty mohou přispět k ochlazování města, hospodaření s dešťovou vodou, zlepšení ovzduší i akustického komfortu. Navzdory těmto benefitům pro ně plán nestanovuje žádné regulační výhody ani závaznost u novostaveb, přestože by bylo možné jejich využití systematicky rozšířit – například formou povinnosti pro určité typy budov nebo prostřednictvím urbanistických pobídek.

ZELENÉ STŘECHY

Zelené střechy jsou osvědčeným adaptačním prvkem – zadržují vodu, ochlazují okolí, přispívají k biodiverzitě i kvalitě ovzduší. Přesto pro ně územní plán Liberec nevytváří dostatečně příznivé podmínky.





Neobsahuje motivační prvky ani povinnost jejich realizace pro určité typy staveb, např. administrativní budovy nebo větší bytové domy. Chybí také urbanistické pobídky typu zvýšeného koeficientu zastavění či výškové tolerance, které by stavebníkům kompenzovaly náklady a usnadnily rozhodnutí pro ekologické řešení.

FOTOVOLTAIKA A CARPORTY JAKO PŘEHLÍZENÝ POTENCIÁL

Fotovoltaické panely jsou dnes základním nástrojem energetické soběstačnosti. Přesto je jejich umísťování komplikováno technickými detaily regulací územního plánu. Platformy nesoucí panely, pokud jsou neoddělitelnou součástí stavby, se započítávají do výšky stavby, volně stojící panely na pozemku do koeficientu zastavění – což obojí limituje jejich umísťování. Podobně je tomu u tzv. carportů – přístřešků pro auta s fotovoltaikou. Ty jsou dnes z hlediska územního plánu vnímány jako běžná stavba. Pokud by územní plán přistupoval ke carportům jako k technickému zařízení (s odlišnou mírou započítání do koeficientu zastavění), umožnil by jejich širší rozšíření bez negativního dopadu na výstavbu.

VODNÍ PRVKY JAKO FORMÁLNĚ „NEVIDITELNÁ“ OPATŘENÍ

Mělká jezírka, retenční nádrže či menší vodní plochy jsou významnými klimatickými prvky – ochlazují prostředí, odpařují vodu a zmírňují dopady veder. Přesto je územní plán nehodnotí jako součást zeleně ani jako součást staveb, čímž je řadí do stejné kategorie jako betonové nebo asfaltové povrchy. Tím pádem se stavebníkům nevyplatí je

realizovat – vznikají na úkor jiných užitných ploch. Změna tohoto přístupu – například částečné započítání vodních prvků do koeficientu zeleně – by mohla zásadně zlepšit jejich atraktivitu.

NEREGULOVANÁ KVALITA ZPEVNĚNÝCH POVRCHŮ

Současné regulace územního plánu nerozlišují mezi ekologicky rozdílnými typy zpevněných povrchů. Asfalt, beton, štěrk i polopropustná dlažba se posuzují jednotně – jako zpevněná plocha. Výsledek je, že stavebníci nemají důvod volit propustné materiály, které umožňují vsakování dešťové vody a zmírňují přehřívání. Změna této logiky – například započítávání části propustné plochy do koeficientu zeleně – by přinesla výrazné zlepšení ekologických parametrů zástavby.

NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ JAKO NEVYUŽITÁ PŘÍLEŽITOST

Vedle debat o kvalitě zastavěného území a zastavitelných ploch je na místě zaměřit pozornost i na tzv. nezastavitelné území. Právě zde může vznikat prostor pro smysluplná krajinnotvorná opatření. Jenže současná územněplánovací regulace na tento potenciál často nereaguje s dostatečnou pružností.

Typickým příkladem jsou retenční nádrže, kaskády nebo menší tůňe na vodních tocích. Jde o prvky, které mohou významně přispět ke zpomalení odtoku vody z krajiny, podpořit biodiverzitu a zároveň snížit dopady extrémního počasí. Přesto současný územní plán jejich realizaci v některých nezastavitelných plochách, jako jsou lesy všeobecné (LU) nebo plocha zeleně všeobecné (ZU), výslovně neumožňuje. Pojem „mokřady“ se sice v textech plánu objevuje, ale není dále specifikován. Není proto jasné, zda a jak se na jejich základě může legálně budovat drobná vodní infrastruktura.

Jistou možností nabízí obecný regulativ F.2.4.0 „Základní vybavenost území“, který umožňuje umístit vodní nádrže do 2000 m², a to bez ohledu na funkční typ plochy. I zde je ale na místě otázka, zda je uvedený limit dostatečný. Řada adaptačních opatření v krajině si žádá větší zásah – nejen z hlediska výměry, ale i koncepční podpory. Je tedy vhodné prověřit, zda by nebylo možné vymezit zvláštní režim pro přírodě blízké vodní prvky, jejichž hlavním účelem není rybářství, rekreace ani energetické využití, ale právě krajině blízká opatření.

ABSENCE SYSTÉMOVÝCH POBÍDEK

Vedle technických omezení chybí v územním plánu jakýkoli systém motivací – ať už pro developery, nebo pro drobné stavebníky. Město by přitom mohlo nabídnout výhody (např. větší využitelnou plochu pozemku) výměnou za ekologická řešení. Tyto nástroje se v řadě evropských měst běžně používají jako „měkká regulace“, která motivuje k udržitelnému chování, aniž by došlo k plošnému zdražení výstavby.

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. PROVĚŘIT ÚPRAVU REGULATIVŮ TAKOVÝM ZPŮSOBEM, ABY SE ZELENÉ STŘECHY ČÁSTEČNĚ ZAPOČÍTÁVALY DO KOEFICIENTU ZELENĚ (Kz).
2. PROVĚŘIT ÚPRAVU REGULATIVŮ TÝKAJÍCÍ SE FOTOVOLTAICKÝCH PANELŮ, PŘÍPADNĚ CARPORTŮ A JEJICH VZTAHU S KOEFICIENTEM ZASTAVĚNÍ NADZEMNÍMI STAVBAMI (Kn)
3. PROVĚŘIT MOŽNOST ZAPOČÍTÁVÁNÍ PŘÍRODNÍCH A PŘÍRODĚ BLÍZKÝCH VODNÍCH PRVKŮ DO KOEFICIENTU ZELENĚ (Kz).
4. PROVĚŘIT MOŽNOST RŮZNÉHO PŘÍSTUPU K ROZDÍLNÝM MATERIÁLŮM ZPEVNĚNÝCH PLOCH VŮČI KOEFICIENTU ZELENĚ.
5. PROVĚŘIT REGULATIVY TÝKAJÍCÍ SE UMISŤOVÁNÍ VODNÍCH PRVKŮ V NEZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ.

ÚZEMNÍ STUDIE A REGULAČNÍ PLÁNY – POROVNÁNÍ A UPLATNĚNÍ VE VZTAHU K ÚZEMNÍMU PLÁNU

ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie představuje odborný podklad využívaný v procesu územního plánování. Jejím primárním účelem je prověřit a posoudit možná řešení konkrétních problémů v území. Ačkoli není právně závazná, její role v rozhodování o dalším rozvoji obcí a měst je významná. Slouží jako nástroj, který umožňuje lépe porozumět souvislostem v území, hledat možná řešení a připravovat půdu pro případné změny územně plánovací dokumentace.

Studii lze využít dvěma základními způsoby. V prvním případě jako podklad pro rozhodování v území – zde musí být v plném souladu s již schválenou územně plánovací dokumentací a rozvíjí její základní koncept. Ve druhém případě jako podklad pro pořízení nové územně plánovací dokumentace nebo její změny – v tomto režimu již nemusí respektovat platný územní plán, ale musí být v souladu s nadřazenou dokumentací, zejména se zásadami územního rozvoje či případně územním rozvojovým plánem.

Z pohledu zákona může územní plán podle § 81 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. určit pořízení územní studie jako podmínku pro rozhodování v konkrétních plochách nebo koridorech. Tato podmínka však musí být časově omezena – územní studie musí být vložena do Národního geoportálu územního plánování do šesti let od nabytí účinnosti územního plánu resp. změny územního plánu, která tuto podmínku zavedla. Pokud lhůta pro zpracování územní studie není splněna, podmínka pozbývá platnosti.

Územní studie nachází své uplatnění především tam, kde územní plán neposkytuje dostatečně podrobné řešení – typicky v rozvojových nebo transformačních plochách. V těchto případech může studie

sloužit jako mezistupeň mezi územním plánem a konkrétním projektem, například stavebním záměrem. Zároveň přispívá ke koordinaci základních urbanistických vztahů, například při řešení vztahu mezi zástavbou, dopravou a veřejnými prostory. V případě rozsáhlejšího nebo složitějšího území je vhodné ve studii nastavit stavební etapy a podmíněné stavby, což umožňuje lépe reagovat na postupný vývoj území a sladit jednotlivé fáze realizace s aktuálními potřebami a podmínkami.

Hlavní nevýhodou územní studie je její nezávaznost. Nelze ji využít jako přímý a jediný podklad pro rozhodnutí v území, například v řízeních o povolení záměru. Přesto má v procesech územního plánování a následného povolování své místo. Jako tzv. neopominutelný podklad nabízí cenné informace a souvislosti, které mohou výrazně ovlivnit kvalitu rozhodování. Od jejího doporučeného řešení se lze odchýlit, avšak pouze tehdy, pokud je změna věcně a přesvědčivě odůvodněna a nové řešení je minimálně stejně kvalitní jako to, které je obsažené v územní studii. Územní studie tak představuje důležitý nástroj, i když nemá formálně právní váhu.

Územní plán Liberec vymezuje celkem 74 ploch, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Ke dni 1. 7. 2025 je schválena možnost využití u 24 z těchto studií a dalších 21 se nachází ve fázi pořizování.

Územní plán zároveň stanovuje lhůtu pro pořízení územních studií – a to do šesti let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým byl územní plán vydán. Do uplynutí této lhůty by tedy ještě mělo být zpracováno celkem 50 územních studií - 21 je rozpracovaných

a na 29 ještě nebyly zahájeny práce. Pokud tato podmínka nebude splněna, závaznost požadavku na zpracování územní studie pro tyto lokality zanikne.

Územní studie však lze pořizovat i bez přímé vazby na podmínky stanovené územním plánem. V současnosti se na území města Liberec nachází celkem 29 takto zpracovaných studií, které nejsou uvedeny v územním plánu jako podmínka pro rozhodování v území.

REGULAČNÍ PLÁN

Regulační plán představuje nejpodrobnější formu územně plánovací dokumentace. Na rozdíl od územní studie má právní závaznost a stanovuje konkrétní podmínky, za nichž lze v daném území stavět nebo provádět další změny. Jeho zpracování musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy platným územním plánem, zásadami územního rozvoje i územním rozvojovým plánem.

Hlavním cílem regulačního plánu je stanovit přesné využití jednotlivých pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, vedení technické a dopravní infrastruktury a podobu veřejných prostranství. Definuje například výškové limity budov, tvar střech, odstupy mezi objekty, barevné a materiálové řešení fasád nebo orientaci staveb vůči ulici. Regulační plán může jít do takového detailu, kdy zohledňuje prostupnost území pro pěší a kvalitu veřejného prostoru, včetně umístění stromořadí, mobiliáře nebo hřišť.

Tento nástroj je vhodný zejména v situacích, kdy je potřeba zajistit návaznost nové výstavby na stávající zástavbu, zkoordinovat stavební záměry různých vlastníků nebo chránit charakter a měřítko určité lokality. Uplatnění nachází také při stanovování přesné polohy infrastruktury či veřejných prostranství a při zajištění jejich kvalitního provedení.

Územní plán může podle § 81 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. stanovit, že rozhodování v určitém území je podmíněno pořízením regulačního plánu. I v tomto případě platí maximální lhůta šesti let pro jeho schválení. Pokud během této doby regulační plán nevstoupí v platnost, podmínka pozbývá účinnosti a v území se dále rozhoduje na základě stávající územně plánovací dokumentace. Stanovení pevně časové lhůty ve stavebním zákoně vychází z judikatury Ústavního soudu a má zabránit nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv. Lhůtu pro zpracování regulačního plánu (stejně tak i územní

studie) lze sice prodloužit změnou územního plánu, avšak pouze za předpokladu jejího důkladného odůvodnění a silného veřejného zájmu.

Významnou výhodou regulačního plánu je možnost odchýlit se – při splnění zákonných podmínek – od obecných požadavků na výstavbu stanovených vyhláškou č. 146/2024 Sb. Takové odchýlení může přispět k větší urbanistické flexibilitě, například umožněním jiného řešení zástavby v historickém jádru města nebo ve specifických podmínkách úzkých ulic. Umožňuje rovněž efektivněji využít území – například zahuštěním zástavby nebo redukcí požadavků na parkování – a zároveň přizpůsobit technické standardy kulturně či památkově chráněnému prostředí.

V praxi se regulační plán využívá například při plánování nových obytných čtvrtí, úpravách stávajících městských částí, revitalizacích brownfieldů nebo při ochraně kulturně a historicky cenných lokalit. Často se také uplatňuje v rozvojových územích s vysokými nároky na koordinaci veřejné infrastruktury a veřejných prostor.

Mezi jeho hlavní přínosy patří právní závaznost, schopnost stanovit konkrétní a detailní pravidla pro výstavbu a zajištění transparentnosti vůči veřejnosti i investorům. Posiluje kvalitu urbanistického řešení i ochranu veřejných zájmů. Umožňuje rovněž vymezit veřejně prospěšné stavby nebo vázat rozvoj na uzavření plánovacích smluv.

Na druhé straně patří k jeho nevýhodám relativně náročný a zdoluhavý proces pořízení, potřeba vysoké odbornosti a nezbytná politická shoda na jeho podobě. Kvůli své detailnosti může být méně pružný při reakci na změny v územních potřebách. Právě z tohoto důvodu je nezbytné, aby byl regulační plán důkladně projednán se všemi dotčenými aktéry a panovala nad jeho obsahem široká shoda. Jakákoli následná změna záměru ze strany stavebníka totiž vyžaduje i změnu samotného regulačního plánu, což celý proces dále komplikuje a prodlužuje.

Na území města Liberec v současnosti není zpracován žádný regulační plán. Zároveň nejsou vymezeny žádné plochy, u nichž by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením regulačního plánu.

25 SCHVÁLENÝCH
ÚZEMNÍCH STUDIÍ
PODMÍNĚNÝCH
ÚZEMNÍM PLÁNEM

22 POŘIZOVANÝCH
ÚZEMNÍCH STUDIÍ
PODMÍNĚNÝCH
ÚZEMNÍM PLÁNEM

28 NEPOŘIZOVANÝCH
ÚZEMNÍCH STUDIÍ
PODMÍNĚNÝCH
ÚZEMNÍM PLÁNEM

22 SCHVÁLENÝCH
ÚZEMNÍCH STUDIÍ
NEPODMÍNĚNÝCH
ÚZEMNÍM PLÁNEM

ROZDÍLY ÚZEMNÍCH STUDIÍ A REGULAČNÍCH PLÁNŮ

	ÚZEMNÍ STUDIE	REGULAČNÍ PLÁN
Typ nástroje	Územně plánovací podklad	Územně plánovací dokumentace
Právní závaznost	Neopominutelný podklad, od kterého se lze při vhodném odůvodnění odchýlit	Závazný právní dokument, který se vydává formou opatření obecné povahy, přímo ovlivňuje rozhodování orgánů státní správy
Podrobnost	Řeší prostorové uspořádání, infrastrukturu, parcelaci	Určuje přesné podmínky zástavby, uliční a stavební čáry, výšky, hmoty staveb, vzhled staveb
Rozsah	Může pokrývat širší oblasti	Zaměřuje se na konkrétní lokalitu nebo projekt
Účel	Navrhuje a prověřuje varianty řešení v území, často před změnami v územním plánu.	Stanoví konkrétní podmínky využití území (zastavitelnost, výšky, umístění staveb apod.)
Obsah	Slouží jako analytický a koncepční materiál, který může být základem budoucích regulací.	Podrobně určuje regulativy výstavby, veřejné infrastrukturní napojení, odstupy, stavební a uliční čáry, vzhled staveb apod.
Pořizovací náročnost	Rychlejší, levnější, nemusí se veřejně projednávat	Delší a formální proces, schvaluje zastupitelstvo obce, veřejné projednání
Vydání a schvalování	Zastupitelstvo obce vyjadřuje souhlas, pouze pokud je ÚS předepsána územním plánem	Schvaluje zastupitelstvo obce jako opatření obecné povahy
Využití pro rozhodování	Použitelná pouze pokud je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací; nezávazná.	Závazná územně plánovací dokumentace
Možnost odchýlení od vyhlášky č. 146/2024 Sb.	Ne – je vázána obecnými požadavky na výstavbu	Ano – může výslovně nahradit vyhlášku, pokud je odchylné řešení odůvodnitelné
Vhodnost pro transformaci území (brownfieldy apod.)	Prověřuje možnosti a varianty	Zajišťuje detailní transformaci s jasnými podmínkami
Možnost stanovit etapizaci výstavby	Ano – lze navrhnout časový postup výstavby	Ano – může závazně určit etapy rozvoje a podmínky jejich naplnění
Využitelnost v počáteční fázi plánování	Ideální pro přípravu před změnou územního plánu nebo pořízením regulačního plánu	Vhodný pro realizaci již připravených záměrů a pro navazující řízení

Územní studie a regulační plány představují odlišné nástroje s rozdílným právním a praktickým účinkem. Územní studie je rychlým a odborným řešením pro prověření možností rozvoje území, zatímco regulační plán poskytuje nejvyšší míru podrobnosti a právní jistoty v regulaci konkrétní výstavby. Možnost odchýlení se od požadavků vyhlášky č. 146/2024 Sb. je v praxi silným argumentem pro využívání regulačních plánů zejména v náročnějších územích s požadavkem na vysokou kvalitu urbanismu a architektury.

Územní studie i regulační plány jsou důležitými nástroji územního plánování, avšak každý z nich má odlišné postavení, účel a míru závaznosti. Územní studie je vhodná zejména v analytické a koncepční fázi plánování, slouží k prověření variant a návrhům řešení, ale její nezávaznost omezuje její využití v rozhodovacích

procesech a neposkytuje dostatečnou právní jistotu.

Naopak regulační plán představuje nejpodrobnější a právně závazný nástroj, který umožňuje jednoznačně stanovit podmínky pro výstavbu a rozvoj území. Díky své detailnosti a právní síle poskytuje jasný rámec pro investory, veřejnost i správní orgány, čímž přispívá k větší transparentnosti, předvídatelnosti a ochraně veřejných zájmů.

Z těchto důvodů lze konstatovat, že v případech, kdy je cílem regulovat území s vyššími nároky na koordinaci výstavby, kvalitu veřejného prostoru nebo ochranu charakteru zástavby, je vhodnější a efektivnější náhradou za územní studii využít regulační plán. Ten totiž nejen naplňuje koncepci územního plánu, ale především zajišťuje její konkrétní a závaznou realizaci.

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

- PROVĚŘIT LOKALITY, U NICHŽ JE V ÚZEMNÍM PLÁNU STANOVENA PODMÍNKA POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, A POSODIT, ZDA BY NEBYLO ÚČELNĚJŠÍ TUTO PODMÍNKU NAHRADIT POŽADAVKEM NA ZPRACOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, A TO U TĚCH LOKALIT, U KTERÝCH PROZATÍM NEBYLA ZPRACOVÁNA ÚZEMNÍ STUDIE ANI NENÍ V ŽÁDNÉ FÁZI POŘIZOVÁNÍ.
- ZÁROVEŇ PROVĚŘIT VYMEZENÍ NOVÝCH LOKALIT, U NICHŽ BY BYLA V ÚZEMNÍM PLÁNU NOVĚ STANOVENA PODMÍNKA ZPRACOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU.

DALŠÍ DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

- MĚSTO LIBEREC BY MĚLO VYŽADOVAT ZPRACOVÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ I PRO TAKOVÉ LOKALITY, KDE STAVEBNÍK UVAŽUJE VÝZNAMNĚJŠÍ TRANSFORMACI ÚZEMÍ. A TO BEZ TOHO, ANIŽ BY PODMÍNKA POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU BYLA PRO KONKRÉTNÍ PLOCHU VYMEZENÁ ÚZEMNÍM PLÁNEM.

PLÁNOVACÍ SMLOUVY A ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE - NOVÉ MOŽNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Jednou z nejsložitějších otázek rozvoje českých měst není, zda se má stavět, ale jak se má stavět. Na papíře máme nový stavební zákon, územní plán, klimatické závazky i koncepce moderního urbanismu. V realitě se ale města – a Liberec není výjimkou – často potýkají s roztržitostí, podinvestovanou infrastrukturou a chybějící koordinací mezi veřejným a soukromým sektorem. Jedním z nástrojů, který by to mohl změnit, jsou tzv. plánovací smlouvy. Ty mají sloužit k tomu, aby se stavebníci s městy předem dohodli na tom, co a jak vznikne — a kdo za co ponese odpovědnost. Město Liberec má nastavený systém, na koho a v jaké míře se plánovací smlouvy uplatňují skrze své „Zásady SML pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury“. V praxi se ale tento ušlechtilý záměr často láme o spory, formality a neochotu ke skutečnému plánování. Nový stavební zákon se pokusil nástroj plánovacích smluv ukotvit jasněji. Otázkou zůstává: bude to stačit?

PLÁNOVACÍ SMLOUVA JAKO NÁSTROJ VYJEDNÁVÁNÍ

Plánovací smlouva není jen další byrokratický dokument. V ideálním případě představuje konsensus mezi stavebníkem a obcí o tom, jak se bude vyvíjet konkrétní území – včetně toho, kdo se postará o potřebnou veřejnou infrastrukturu. Tento nástroj má sloužit koordinaci a spolupráci, nikoli výběru poplatků nebo skryté regulaci.

Nový stavební zákon definuje plánovací smlouvu jako veřejnoprávní smlouvu uzavíranou mezi stavebníkem a obcí (včetně městských částí Prahy, kraje či vlastníka veřejné infrastruktury). Ve smlouvě si obě strany stanoví vzájemné závazky a postupy, které umožní realizaci konkrétního záměru v souladu s plánovací dokumentací.

Zákon přitom rozlišuje dva základní režimy: smlouvy podmiňující a smlouvy dobrovolné. Ty první musí být uzavřeny v případech, kdy to výslovně vyžaduje územní nebo regulační plán. Dobrovolné plánovací smlouvy pak závisí na iniciativě stavebníka a potřebách konkrétního projektu.

PŘEDVÍDATELNOST JAKO ZÁKLADNÍ PRINCIP

Zásadním přínosem nové zákonné úpravy je důraz na předvídatelnost. Pokud územní plán podmiňuje rozvoj konkrétní plochy uzavřením plánovací smlouvy, musí být jasně vymezeny jak obsah budoucí smlouvy, tak i důvody, proč je taková povinnost vůbec stanovena. Lhůta pro uzavření smlouvy je limitována šesti lety od zavedení této podmínky do územního plánu. Pokud do té doby smlouva uzavřena

není, podmínka pozbývá platnosti a výstavba může pokračovat i bez ní. Nicméně v odůvodněných případech lze změnou územního plánu lhůtu prodloužit.

Důležitý je také rozdíl mezi typy ploch, jichž se smlouva týká – zda se jedná o plochy stabilizované, zastavitelné či transformační. Pokud jde o plochy stabilizované, lze po stavebníkovi spravedlivě požadovat pouze příspěvek na infrastrukturu, kterou jeho projekt vyvolá. U ploch zastavitelných a transformačních je však legitimní žádat i podíl na zhodnocení pozemku, který mu územní plánování umožnilo – tedy něco, co lze označit jako „plánovací výhodu“.

JAK VYBRAT V ÚZEMNÍM PLÁNU PLOCHY PRO PODMÍNĚNÍ UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY

Obce, které se pustí do tvorby územního plánu nebo jeho změny, budou muset řešit klíčovou otázku: na které plochy se má podmínka plánovací smlouvy vztahovat? A podle jakých kritérií tento výběr ospravedlnit?

Zákon dává obcím značnou volnost, avšak právě to s sebou nese riziko svévole. V praxi se očekává, že podmínky budou uplatňovány především u zastavitelných a transformačních ploch – tedy u těch, jejichž kapacita je územním plánem rozšířena a kde lze očekávat tlak na výstavbu. Ve stabilizovaných plochách, kde je infrastruktura obvykle již vybudována a prostor pro výstavbu omezený, bude využití plánovacích smluv spíše výjimkou.

Vedle typu plochy je důležité i její rozsah a plánovaná intenzita zástavby. Pokud obec stanoví hranici mezi významnými a nevýznamnými záměry svévolně, může se vystavit riziku soudního přezkumu pro nerovné zacházení.

DALŠÍ TYPY PLÁNOVACÍCH SMLUV

Vedle podmiňujících plánovacích smluv existují i další formy. Obce mohou uzavírat smlouvy v souvislosti s požadavky na změnu územního plánu. U těchto plánovacích smluv je plně v samosprávné kompetenci obce rozhodnout, zda pořídí či nepořídí změnu územního nebo regulačního plánu, musí však přistupovat k jednotlivým žadatelům o změnu územního či regulačního plánu spravedlivě.

Další variantou je plánovací smlouva uzavíraná ad hoc – například v rámci povolovacího řízení. Zde záleží výhradně na vůli stavebníka, zda takovou smlouvu považuje za užitečnou, zejména v případě menších projektů, kde není zapotřebí větší kooperace s obcí.

ROVNOVÁHA ZÁVAZKŮ V PLÁNOVACÍCH SMLOUVÁCH

Plánovací smlouva stojí na rovnováze – aby mohla plnit svůj účel, musí být její závazky rozloženy spravedlivě mezi všechny zúčastněné. Obec (nebo městská část hl. města Prahy, kraj, případně vlastník veřejné infrastruktury) se může zavázat pouze k tomu, co jí výslovně umožňuje stavební zákon. V § 131 odst. 1 a 2 je uveden taxativní, tedy uzavřený výčet možných závazků – obec tak nemůže přistoupit na povinnosti, které v zákoně nejsou výslovně uvedeny. Tato opatrnost chrání veřejný sektor před nepřiměřeným zatížením, ale současně vytváří jasná pravidla pro vyjednávání.

Důležitý je i prvek kontinuity: závazek obce přetrvává bez ohledu na to, zda dojde ke změně politického vedení. Tato právní jistota je pro investory klíčová – umožňuje jim plánovat své projekty s vědomím, že dohody nebudou měněny podle volebního cyklu.

Na straně stavebníka je situace odlišná. Zákon v § 131 odst. 3 vymezuje jeho možné závazky otevřeněji – nikoli výčtem uzavřeným, ale demonstrativním, tedy příkladným. Obec a stavebník si tak mohou dohodnout různé formy plnění, od finančního příspěvku na infrastrukturu po realizaci konkrétních opatření. Právě zde je prostor pro kreativitu i odpovědnost: každá taková dohoda by měla být promyšlená, odůvodněná a především – vyvážená.

ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE JAKO NÁSTROJ KVALITNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Možnost vyžadovat architektonickou nebo urbanistickou soutěž jako podmínku pro realizaci záměru v konkrétní lokalitě nově umožňuje stavební zákon. Územní plán může určit plochy nebo koridory, kde bude soutěž nezbytná před jakýmkoli rozhodnutím v území. Soutěž v takovém případě na žádost stavebníka zajistí obec, která územní plán vydala – a to na své náklady. Alternativně ji může zajistit i sám investor, pokud je připraven se na organizaci a financování podílet. Lhůta pro vypsání soutěže však v zákoně stanovena není.

Tyto soutěže slouží jako nástroj k výběru kvalitních návrhů, které formují podobu konkrétní stavby nebo celého území. Architektonické soutěže řeší konkrétní objekty, typicky veřejné budovy či menší areály. Urbanistické soutěže se zabývají širší strukturou měst – novými čtvrtěmi, brownfieldy, veřejnými prostory nebo koncepcí celých oblastí. Rozdíl je tedy především v měřítku a míře detailu. Obě formy ale pracují s vizí, jak má místo v budoucnu vypadat a fungovat.

Soutěže mohou naplňovat podmínky platného územního plánu, nebo mohou sloužit jako podklad pro jeho změnu. V některých případech mohou výsledky sloužit jako podklad pro územní studii, která pak slouží jako podklad pro rozhodování o změnách v území. Důležité je, že soutěž dává prostor více týmům, více návrhům a tím i širší debatě o tom, jak s daným místem naložit. Kvalifikovaná porota – často složená z odborníků, zástupců samosprávy i zástupců veřejnosti – pak vybírá nejvhodnější řešení. Průběh a náležitosti soutěže se řídí Soutěžním řádem České komory architektů.

Otázka financování architektonických a urbanistických soutěží zůstává jedním z nejsložitějších bodů celého procesu. Stavební zákon do této oblasti přináší jen částečné vyjasnění – stanovuje, že soutěž má na žádost stavebníka zajistit a financovat obec, která vydala územní plán. Zároveň ale umožňuje, aby se této role ujal i samotný investor, pokud je ochoten náklady převzít. V praxi tak vše závisí na dohodě mezi obcí a stavebníkem, přičemž klíčovou roli hraje jejich vzájemná vůle ke spolupráci.

Tento princip se promítá i do samotného rozhodování o tom, kde a kdy soutěž vůbec požadovat. Územní plán by měl podmiňovat výstavbu soutěží pouze tam, kde je to skutečně odůvodnitelné – například v exponovaných nebo jinak významných částech obce. Právě zde se očekávají vyšší nároky na kvalitu návrhu i užší spolupráce mezi samosprávou a investorem. Rozhodnutí vložit soutěžní podmínku do územního plánu by proto mělo být vždy podloženo jasnou vizí a konkrétním veřejným zájmem.

Na podporu architektonických a urbanistických soutěží zavedlo Ministerstvo pro místní rozvoj dotační program 11722 Podpora architektonických a urbanistických soutěží 2023+. Ten přispívá až 50 % nákladů na odměny a ceny v soutěži, maximálně však 400 tisíc korun a to i v případě dvoufázových soutěží. Cílem je zvýšit kvalitu návrhů, a tím i samotného prostředí, v němž žijeme. Architektonické a urbanistické soutěže tak nejsou jen nástrojem estetiky, ale také prostředkem kultivace veřejného prostoru a promyšleného rozvoje měst.

Navzdory těmto možnostem město Liberec zatím nástroje soutěží ve svém územním plánu nevyužívá. Doposud byla pro vybrané plochy stanovena pouze podmínka na zpracování územních studií. Pokud by však město začalo s větší pravidelností využívat architektonické soutěže jako nástroj předběžného ověřování kvality návrhů, mohlo by tím získat větší jistotu i u veřejně citlivých projektů.

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. PROVĚŘIT MOŽNOST VYMEZENÍ PLOCH V ÚZEMNÍM PLÁNU LIBEREC, KTERÉ BY BYLY PODMÍNĚNÉ ARCHITEKTONICKOU SOUTĚŽÍ.

DALŠÍ DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

2. VYMEZENÍ PLOCH V ÚZEMNÍM PLÁNU PODMÍNĚNÝCH UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY SE JEVÍ JAKO VHODNÉ NA VELKÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCHÁCH, NA KTERÝCH JE ZPRACOVÁVÁNA NEBO SE BUDE ZPRACOVÁVAT ÚZEMNÍ STUDIE. NICMÉNĚ STÁVAJÍCÍ ZÁSADY SML PRO SPOLUPRÁCI S INVESTORY NA ROZVOJI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY SE NA ZÁKLADĚ ZKUŠENOSTÍ JEVÍ JAKO DOSTAČUJÍCÍ NÁSTROJ PRO JEJICH UZAVÍRÁNÍ BEZ NUTNOSTI UVÁDĚT TUTO PODMÍNKU V ÚZEMNÍM PLÁNU.

DOPRAVA V KLIDU - VÝCHODISKA, PŘEHODNOCENÍ, NÁVRHY

Se soustavně rostoucí mírou automobilizace a motorizace ve 21. století a vzhledem k měnícím se trendům ve společnosti je nutné zacílit pozornost také na tzv. „dopravu v klidu“. Pod pojmem doprava v klidu se rozumí parkování a odstavování vozidel. V současné dynamicky se proměňující společnosti a období rychlých společenských, politických a hospodářských změn se stalo téma „parkování“ velmi aktuálním, delikátním a zároveň rozporuplným. Zejména ve větších městech ČR (nejen v ČR), na sídlištích a v centrech měst se tato otázka stává velmi palčivým a ožehavým tématem.

Platný územní plán Liberec (2022) má v kapitole D.1.5 DOPRAVA V KLIDU zakotveny podmínky pro řešení tzv. dopravy v klidu na území města Liberec takto:

- Při změnách využití území respektovat normovou potřebu odstavňích stání, kterou je třeba umístit na dané ploše s rozdílným způsobem využití,
- přitom vycházet z reálného stupně motorizace 1 : 2, tedy 500–650 vozidel na 1000 obyvatel, v dalších stupních projektové přípravy maximálně využívat redukci potřeby stání s ohledem na polohu plochy v organizmu města a vazby na jeho systém VDO.
- Na plochách pro bydlení se stanovuje požadavek zajistit pro obyvatele 1 stání / 60 m² CUP (celkové užité plochy) bytů v bytových domech + pro návštěvníky 1 stání / 600 m² CUP bytů, resp. 1 stání / 100 m² CUP bytů v rodinných domech + pro návštěvníky 1 stání / 1 000 m² CUP bytů v rodinných domech.

V případě „normové potřeby“ ve výše uvedeném odstavci byla myšlena norma ČSN 73 6110 *Projektování místních komunikací*, což je česká technická norma příslušející k vyhlášce č. 501/2006 Sb. Norma ČSN 73 6110 je stále platná, ačkoli jako technická norma není obecně závazná, je závaznou v případech, kde je na ni explicitně odkazováno ve stavební legislativě.

Vzhledem ke změnám legislativy, které vešly v platnost s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., platí Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Tato vyhláška nahradila vyhlášku č. 501/2006 Sb. a normu ČSN 73 6110. Nově je tedy při posuzování příslušných stavebních záměrů nutné aplikovat požadavky uvedené ve Vyhlášce č. 146/2024 (v její příloze č. 1), nikoli dle normy.

Potřebný počet parkovacích míst se v územním plánu Liberec na plochách pro bydlení odvíjí od užité plochy [m²] bytových jednotek. Podmínky a nároky na vytvoření příslušného počtu parkovacích míst jsou v ÚPL zakotveny poměrně přísně. Požadavek odpovídající v územním plánu bytovým domům (1 parkovací místo na každých započatých 60 m² užité plochy) je stanoven prakticky dvakrát přísněji, než předepisuje Příloha 1 Vyhlášky č. 146/2024 Sb., kde je pro účely bydlení požadováno 1 parkovací místo na každých 120 m² užité plochy.

Navíc, požadavky zakotvené v územním plánu jsou aplikovány plošně na celé území města Liberec, a to zcela bez reflexe na:

- rozsah a povahu záměru (novostavby vs. rekonstrukce),
- místní poměry (šířka prostoru místních komunikací, hustota silniční sítě, terénní podmínky, existence chodníků, vlastnické vztahy), dopravní režim (pěší zóna, obytné zóny, zóny tempo 30),
- charakter a strukturu zástavby (vilová čtvrť, sídliště, centrum města apod.), výškovou hladinu zástavby, hustotu zástavby,
- dostupnost zastávek MHD i VHD, kvalita MHD (druh dostupného dopravního prostředku, četnost spojů, intervaly ve špičkových dobách a v sedlech, kapacita dopravních prostředků; přestupní vazby apod.).

Striktní nastavení regulací pro stavby určené k trvalému bydlení v územním plánu má v praxi řadu dopadů, které nebylo možné v době jeho vzniku plně předvídat. Jejich výsledná podoba je ovlivněna souhrou ekonomických, technických i společenských faktorů. Jedním z nejvýznamnějších důsledků je vysoký požadavek na počet parkovacích stání, který výrazně zvyšuje celkové náklady na výstavbu. Tyto vícenáklady se následně promítají do konečné ceny bytů, a tím i do dostupnosti bydlení. V případech, kdy technické nebo geologické podmínky neumožňují budování podzemních garáží, jsou investoři nuceni umísťovat parkovací stání na povrch. Tím ovšem často dochází ke kolizi s koeficientem zeleně (Kz), který limituje rozsah zpevněných ploch. Výsledkem bývá nutnost zmenšení objemu stavby, přestože by dané území z urbanistického hlediska větší zástavbu bez problémů umožnilo.

Další možností, jak splnit požadavek na počet parkovacích stání,

je jejich zajištění mimo vlastní pozemek stavebníka, avšak v tzv. docházkové vzdálenosti od stavby. Tento přístup je využíván zejména v centru města, kde jsou prostorové podmínky pro umístění parkování přímo na pozemku stavby omezené či technicky nereálné. V praxi se však ukazuje, že tento systém nefunguje zcela spolehlivě. Stavebníci sice při povolovacím řízení formálně dokládají smlouvy o zajištění parkovacích míst na jiných, blízkých pozemcích, avšak po dokončení stavby k jejich faktickému zřízení často nedojde. Výsledkem je situace, kdy je sice formálně splněna podmínka územního plánu, reálně však parkovací stání nejsou realizována.

Z praxe zároveň vyplývá, že přísné požadavky na počet parkovacích stání nevedou k zamýšlenému efektu, tedy k tomu, aby rezidenti skutečně parkovali svá vozidla na parkovacích místech vybudovaných v rámci nových bytových domů. Důvodem je způsob, jak se s parkovacími stáními obchodně nakládá – obvykle se prodávají samostatně, nikoli jako nedílná součást bytové jednotky. Majitelé bytů tak nemají povinnost ani motivaci tato stání využívat a svá vozidla často odstavují na veřejném prostranství v okolí domu.

Je rovněž zřejmé, že současný systém regulace parkování nepřináší zlepšení ani v dlouhodobě problematické situaci na sídlištích, kde zůstává počet parkovacích míst nedostačující. Přestože záměrem regulace bylo přispět k vyšší kvalitě obytného prostředí, její praktické dopady ukazují na potřebu revize – a to jak v oblasti nastavení parkovacích standardů, tak i ve vztahu mezi požadavky na parkování, podíl ploch zeleně a ekonomickou udržitelností bytové výstavby.

Ze všech výše uvedených skutečností vyplývá potřeba aktualizovat a přehodnotit stávající požadavky na dopravu v klidu, tak jak jsou dnes zakotveny v územním plánu. Praktické zkušenosti z posuzování nových záměrů ukazují, že dosavadní přístup již není plně funkční a je třeba se na problematiku parkování dívat v širších souvislostech. Je zřejmé, že **samotný územní plán nemůže komplexně vyřešit otázku parkování** – městské území je příliš rozmanité a jednotlivé lokality se liší svými prostorovými možnostmi, dopravní obslužností i charakterem zástavby. Takovou míru variability územní plán postihnout nedokáže, a zároveň mu chybí potřebná pružnost pro operativní změny.

Vhodnějším nástrojem pro regulaci parkování je proto obecně závazná vyhláška, která umožňuje reagovat na aktuální potřeby města i rozdílné podmínky v jeho částech. Tento přístup ostatně odpovídá i metodickému sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, podle něhož regulace parkovacích stání přesahuje obvyklou míru podrobnosti územního plánu. Podle tohoto sdělení by měly být požadavky na zajištění parkovacích stání řešena buď regulačním plánem, nebo územním plánem s prvky regulačního plánu, nikoliv v základní úrovni územně plánovací dokumentace.

Z těchto důvodů zpráva o uplatňování doporučuje vypustit z územního plánu regulace stanovující počet parkovacích stání pro stavby rodinných a bytových domů.

TÉMATATA K ŘEŠENÍ NA ÚROVNI MĚSTA

Na problematiku parkování nelze nahlížet izolovaně ani zjednodušeně, neboť se jedná o téma úzce provázané s celkovým fungováním městské dopravy, urbanistickou strukturou města a vývojem legislativního rámce. Do problematiky parkování zároveň významně vstupují společenské a ekonomické změny, jako je rostoucí počet vozidel v domácnostech, rozvoj sdílené mobility, požadavky na udržitelnost či měnící se vzorce dojížděky do zaměstnání. Bez komplexního přístupu, který bude zohledňovat všechny tyto souvislosti, nelze očekávat systémové zlepšení situace. Územní plán k tomu není dostatečně flexibilní ani podrobný nástroj. Otázky dopravy v klidu je vhodnější řešit na strategické úrovni města, prostřednictvím samostatných koncepčních dokumentů a vyhlášek.

Z odborného hlediska se proto doporučuje, aby byla pozornost zaměřena na následující tematické okruhy, které by měly být řešeny koordinovaně na úrovni města:

- zpracování strategického dokumentu „*Politika parkování města Liberec*“, který by definoval dlouhodobou koncepci parkování a návazně přijetí obecně závazné vyhlášky,
- zónově členit město s rozdílnými požadavky na zajištění parkovacích stání podle charakteru zástavby, dopravní obslužnosti, dostupnosti MHD a plánovaného rozvoje jednotlivých lokalit,
- nastavení cenové politiky parkování včetně progresivního zpoplatnění za druhé a další vozidlo na domácnost,
- zřízení městského dopravního fondu, z něhož by mohly být financovány investice do hromadných garáží, parkovacích domů, rekonstrukcí komunikací a dalších souvisejících opatření,
- podpora sdílené dopravy formou zvýhodněných parkovacích míst a preferencí pro carsharing,
- systematické doplnění dopravní infrastruktury, například dokončení vnitřního městského okruhu a vyloučení tranzitní dopravy z centra města,
- s ohledem na členitý reliéf města podpora sdílených elektrokol a mikromobility,
- revize a optimalizace systému modrých zón, aby lépe odpovídal aktuální poptávce rezidentů i návštěvníků,
- regulace parkování vozidel nad 3,5 tuny a delších než osobní automobily, zejména v obytných čtvrtích během nočních hodin,
- zlepšení dostupnosti a atraktivity MHD, včetně provázání se systémem sdílených kol a koloběžek,
- analýza hlavních dopravních proudů v rámci denního rytmu města na jejímž základě uzpůsobit hromadnou a sdílenou dopravu
- a konečně vymezení a úprava ploch pro odstavy kamionů.

Pouze komplexní přístup k dopravě ve všech jejích aspektech může mít pozitivní dopad i na jednu její část, kterou je doprava v klidu. A je pouze na představitelích města, aby dali dopravě ve městě jasný směr, kterým se má ubírat.

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VYPUSTIT Z ÚZEMNÍHO PLÁNU REGULATIVY TÝKAJÍCÍ SE POŽADAVKŮ NA ZAJIŠTĚNÍ PARKOVACÍCH STÁNÍ PRO STAVBY JEJICHŽ FUNKČNÍ NÁPLNÍ JE BYDLENÍ.

DALŠÍ DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

2. NA ÚROVNI VEDENÍ MĚSTA SE ZAČÍT ZABÝVAT POLITIKOU PARKOVÁNÍ A DALŠÍMI NÁVRHY, KTERÉ BUDOU MÍT PŘÍMÝ NEBO NEPŘÍMÝ DOPAD NA ŘEŠENÍ DOPRAVY V KLIDU NA ÚZEMÍ MĚSTA LIBEREC.

VYHODNOCENÍ POTŘEBY ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Základním krokem při hodnocení územního plánu je zjistit, do jaké míry jsou využívány jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití a zda plní funkce, pro které byly v územním plánu vymezeny. Tento proces umožňuje posoudit efektivitu územního plánování a poskytuje zpětnou vazbu o tom, jak úspěšně se naplňuje strategická vize města. Přístup k hodnocení se přitom musí zásadně lišit podle toho, zda se jedná o plochy stabilizované, nebo o plochy změn, neboť jejich úloha a význam v rámci územního plánu jsou odlišné.

Zatímco plochy změn – zahrnující zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině – představují nástroj, jímž město vymezuje své rozvojové rezervy a stanovuje strategický směr budoucího územního rozvoje, stabilizované plochy jsou určeny převážně k potvrzení a ochraně současného funkčního využití území. Jejich hlavním smyslem je zajistit stabilitu stávající struktury zástavby a dopravní či technické infrastruktury na ní navázané. Přesto však i tyto plochy mohou obsahovat určitý vnitřní rozvojový potenciál, například ve formě proluk či možností zahušťování zástavby, které mohou sehrát významnou roli v udržitelném rozvoji města bez potřeby záboru nové půdy.

Proces vyhodnocení skutečného využití ploch byl víceetapový. V první fázi byla provedena analýza pravomocných rozhodnutí stavebního úřadu, která poskytují spolehlivý obraz o územní aktivitě a dynamice stavebního rozvoje. Do hodnocení byla zařazena pouze ta rozhodnutí, která odpovídala hlavnímu či přípustnému využití daného typu ploch – tedy ta, která mají přímý a relevantní dopad na jejich reálné využití.

Naopak byla vyloučena rozhodnutí pro drobné a podružné stavby, jako jsou kůlny, garáže, pergoly, drobné přístřešky či jiné doplňkové objekty, které nemají vliv na funkční využití území. Stejně tak nebyla započítána rozhodnutí týkající se pouze nástaveb, přístaveb či rekonstrukcí, neboť ty nemění základní charakter území. Do hodnocení byla zahrnuta především rozhodnutí o stavbách hlavního charakteru – tedy o výstavbě rodinných a bytových domů, polyfunkčních objektů, výrobních hal, skladů a dalších objektů, které mají zásadní význam pro strukturu a funkční náplň dané plochy.

Tento přístup vychází z principu, že plocha je z hlediska územního plánování považována za využitou již v okamžiku vydání pravomocného rozhodnutí o umístění stavby, stavebním povolením či povolením záměru, a to bez ohledu na to, zda byla samotná výstavba již zahájena či dokončena. Tento princip reflektuje skutečnost, že pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu vyjadřuje závaznou vůli území využít a že fyzická realizace může být časově odložena. Přesto si je pořizovatel vědom, že v některých případech nemusí ke skutečné realizaci nikdy dojít.

Ve druhé fázi se pozornost zaměřila na hodnocení ploch změn prostřednictvím ortofoto snímků. Tento krok umožnil ověřit skutečný stav zástavby v terénu a doplnit údaje, které nebylo možné získat ze správních rozhodnutí. U zastavitelných ploch bylo sledováno, zda na nich vznikla nová zástavba, případně zda se zde již dříve nacházely stavby, o nichž pořizovatel neměl informace od stavebního úřadu.

Specifickou etickou otázkou bylo posouzení staveb vzniklých bez příslušného povolení. Pořizovatel se rozhodl tyto stavby do hodnocení zahrnout, a to na základě dlouhodobé zkušenosti, že na území města Liberec prakticky nedochází k jejich systematickému odstraňování. Z územně plánovacího hlediska tak i tyto stavby představují faktické využití plochy, byť z právního pohledu ne zcela legitimní. Tento přístup umožňuje zachytit skutečný obraz území, nikoliv pouze jeho formální stav.

U ploch přestavby nebyla sledována pouze přítomnost staveb, ale zejména míra, s jakou dochází k naplňování jejich plánovaného účelu – tedy zda skutečně probíhá transformace území, pro kterou byly tyto plochy vymezeny.

Podobně byly hodnoceny také plochy změn v krajině, kde se sledoval zejména stupeň naplnění plánovaného cílového stavu.

Celkem bylo tímto způsobem vyhodnoceno 857 ploch změn, což představuje ucelený soubor dat poskytující přehled o skutečné míře využití rozvojového potenciálu města.

Na tyto analytické kroky navázalo terénní mapování, které probíhalo v červenci a srpnu 2025. Bylo realizováno pomocí tabletů a mapovací aplikace QField, což umožnilo efektivní propojení digitálních dat s přímou kontrolou v území. Terénní mapování mělo dvojí funkci – jednak ověřit správnost závěrů získaných z ortofoto snímků, jednak doplnit a zpřesnit informace, které z mapových podkladů nebylo možné spolehlivě vyčíst, například o aktuálním využití ploch, přístupnosti či stavu zástavby.

Závěrem je třeba zdůraznit, že samotné vyhodnocení využití ploch má význam nejen popisný, ale především strategický. Poskytuje podklady pro rozhodnutí, zda výsledky odůvodňují potřebu změnit stávající územní plán, případně pořízení plánu nového. Klíčovou otázkou zůstává, zda je nezbytné vymezovat nové zastavitelné plochy, nebo zda lze rozvoj města zajistit intenzivnějším využitím existujících stabilizovaných ploch, včetně proluk a nevyužitých pozemků v intravilánu.

Inspirací a metodickým vodítkem se v tomto procesu stal dokument Ministerstva pro místní rozvoj – *Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch*, který poskytuje rámec pro objektivní rozhodování o dalším směřování územního rozvoje města a o vyvážení mezi ochranou krajiny a efektivním využitím stávajících ploch.

HODNOCENÍ STABILIZOVANÝCH PLOCH

Specifická pozornost byla věnována také stabilizovaným plochám, které nejsou primárně určeny pro rozvoj, přesto však mohou představovat významnou prostorovou rezervu. Tento potenciál se nachází zejména v prolukách, tedy v nezastavěných místech mezi již existující zástavbou.

Pro potřeby analýzy byla proluka definovaná následovně: jde o nezastavěný pozemek nebo parcelu ve stávající souvislé zástavbě, určený k zastavění a vymezený uliční či stavební čarou a bočními štítovými zdmi sousedních staveb, včetně pozemků na nároží.

Prolukou se rovněž rozumí nezastavěné parcely určeny k výstavbě rodinných domů či viladomů v zástavbě, přičemž se zahrnuje i parcela na nároží ulic.

Tyto proluky mohou nabídnout prostor pro dílčí doplnění zástavby, což přináší dvojí efekt: zvýšení hustoty zástavby v zastavěném území a snížení potřeby rozšiřování zástavby do extravilánu města, a zároveň zlepšení urbanistické a estetické kvality městského prostředí.

POSTUP IDENTIFIKACE PROLUK

Nejprve byly proluky systematicky vytipovány pomocí GIS analýzy. Kritéria byla nastavena tak, aby zahrnovala pouze pozemky reálně vhodné k zastavění:

- Plochy patřily do typů BU (bydlení všeobecné), SU (smíšené obytné všeobecné) a SC (smíšené obytné centrální).
- Minimální velikost parcely byla stanovena na 600 m² (pro VL a VZ 1000 m²).
- Vyloučeny byly pozemky, které představují komunikace, vodní plochy, zastavěné plochy, pozemky s existujícími stavbami rodinných či bytových domů, či plochy s výraznými přírodními nebo technickými limity (např. aktivní zóna záplavového území, ochranná pásma, ÚSES, významné krajinné prvky).
- Pozemky ležící mimo koridory územního plánu nebo vzdálené více než 10 m od komunikace byly rovněž vyřazeny.
- Finální manuální korekce zajistila odstranění případných nesrovnalostí, které nebylo možné vyřešit automatickou analýzou.

Identifikováno bylo celkem 1 212 proluk, z nichž 1 148 se nachází v plochách vhodných pro stavby k trvalému bydlení. Každá proluka byla následně hodnocena v terénu nejen z hlediska stavebně-technické využitelnosti a dostupnosti infrastruktury, ale také urbanistických a environmentálních faktorů.

KLASIFIKACE PROLUK

Na základě analýz a terénního průzkumu byly proluky rozčleněny do pěti kategorií:



Proluka v souvislé zástavbě, ul. Husova (zdroj: Google Maps, 2025)

Do dalšího hodnocení byly zahrnuty pouze proluky z prvních dvou kategorií a kategorie poslední.

HODNOCENÍ	POČET
Nejlépe hodnocené pozemky, splňují všechny požadavky a vyhovují majetkově	384
Potenciálně vhodné pozemky, nesplňují některé podmínky, ale urbanisticky vhodné	292
Nevhodné nebo obtížně využitelné (majetkově, terénně, limity, tvar)	286
Zahrádky s chatami, potenciálně využitelné, ale nejedná se o typickou proluku	105
Proluky, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydané stavební povolení	81

KAPACITA PROLUK A JEJICH ROZVOJOVÝ POTENCIÁL

Základní otázky, které si pořizovatel při tomto hodnocení klade, zní: Kolik rodinných domů lze ještě v prolukách umístit? Jaký je skutečný potenciál stabilizovaných ploch pro další obytnou výstavbu? A především – jak reálně využitelné tyto plochy jsou, pokud vezmeme v úvahu jejich technické, právní i prostorové limity. Odpovědi na tyto otázky mají zásadní význam nejen pro pochopení současného rozvojového potenciálu města, ale i pro formulaci budoucí strategie jeho územního plánování.

Zatímco běžné statistické přístupy často hodnotí proluky pouze kvantitativně (např. podle jejich výměry), tato analýza byla založena na vícerozměrném hodnocení, které kombinuje urbanistická, technická, ekologická a majetkoprávní hlediska. Cílem nebylo pouze zjistit, kolik metrů čtverečních nevyužitých ploch se v území nachází, ale především posoudit reálnou pravděpodobnost jejich využití pro výstavbu a určit, jaký rozsah nové zástavby lze v těchto prolukách očekávat.

Pro určení výsledné hodnoty bylo nezbytné každou proluku posoudit individuálně – tedy nikoliv pouze na základě její polohy či velikosti, ale i podle souboru kritérií, která společně určují její vhodnost pro



Proluka v zástavbě rodinných domů, ul. Krumlovská (zdroj: Google Maps, 2025)

budoucí zastavění. V rámci postupu byla každá proluka hodnocena nejen podle technických parametrů, ale také podle územních souvislostí, které mají zásadní vliv na její skutečnou využitelnost. Význam jednotlivých kritérií spočívá v tom, že umožňují stanovit pravděpodobnost a rozsah reálného využití proluky – tedy nejen to, zda je plocha fyzicky zastavitelná, ale také jaké překážky mohou realizaci výstavby bránit a jaký je její předpokládaný časový horizont využití.

Každé z kritérií bylo doplněno bodovým hodnocením, které vyjadřuje míru příznivosti či rizikovosti dané proluky z hlediska možnosti jejího zastavění. Vyšší bodová hodnota odpovídá vyšší pravděpodobnosti využití, zatímco nižší hodnota značí existenci překážek či limitů. Součet bodů tak umožňuje přiřadit jednotlivým prolukám relativní pořadí podle jejich rozvojového potenciálu.

Následující tabulka shrnuje použitá kritéria a jejich bodové hodnocení, která byla u každé proluky systematicky vyhodnocena.

NAPOJENÍ NA INFRASTRUKTURU	HODNOCENÍ
Pozemek s dopravním napojením na veřejnou komunikaci a s dostupnými 3 sítěmi TI (voda, kanalizace, elektro)	+1
Pozemek s dostupnými 2 sítěmi TI s dopravním napojením na veřejnou komunikaci	0
Pozemek bez dostupného vodovodu a kanalizace, nebo s dostupnými 2 sítěmi TI ovšem bez dopravního napojení	-1
Pozemek bez dostupného vodovodu a kanalizace, i bez dopravního napojení	-2
STŘET S LIMITEM VYUŽITÍ ÚZEMÍ	HODNOCENÍ
Podíl zasažení proluky podstatnými limity TI, přírodními nebo koridorem vymezeným ÚP je do 10 % výměry proluky	+1
Podíl zasažení proluky podstatnými limity TI, přírodními nebo koridorem vymezeným ÚP je mezi 10 a 40 % výměry proluky	0
Podíl zasažení proluky podstatnými limity TI, přírodními nebo koridorem vymezeným ÚP je nad 40 % výměry proluky	-1
EKOLOGICKÁ ZÁTĚŽ	HODNOCENÍ
Pozemek bez ekologických zátěží	+1
Pozemek s ekologickými zátěžemi vyžadujícími sanaci	-1
ZÁSTAVBA K ASANACI	HODNOCENÍ
Pozemek bez původní zástavby / plocha asanovaná	+1
Pozemek vyžadující asanaci původní zástavby	-1
MAJETKOPRÁVNÍ SITUACE	HODNOCENÍ
Pozemek jednoho vlastníka, popř. ve společném jmění	+1
Pozemek více vlastníků	-1
TVAR POZEMKU	HODNOCENÍ
Kompaktní pozemek (geometrické hodnocení dle Polsby-Popper testu, $P \geq 0,7$)	+1
Kompaktní pozemek (geometrické hodnocení dle Polsby-Popper testu, $P < 0,7$)	0

Hlavním záměrem výpočtu bylo zjistit, kolik nových rodinných domů a s nimi spojených bytových jednotek může být v budoucnu umístěno do stávajících nevyužitých ploch v rámci zastavěného území města. Tento údaj představuje důležitý indikátor pro posouzení, zda město disponuje dostatečnou vnitřní rezervou pro bytovou výstavbu, nebo zda bude nezbytné vymezovat nové rozvojové plochy.

Postup výpočtu byl koncipován jako víceetapový proces, který umožňuje propojit kvantitativní i kvalitativní hlediska.

1. V prvním kroku byla pro každou proluku stanovena obvyklá výměra pozemku potřebná pro umístění jedné stavby rodinného domu. Tato hodnota byla odvozena na základě funkčního využití konkrétní plochy dle územního plánu, s přihlédnutím ke stanovenému charakteru zástavby, a dále podle existující struktury parcel v dané lokalitě. Uvažovaly se především typické nebo předepsané minimální výměry stavebních pozemků, které odpovídají urbanistickému kontextu a respektují prostorové uspořádání okolní zástavby.
- k - zástavba v krajině - 1 500 m²,

• v - zástavba venkovská - 1000 m²,

• p - zástavba předměstská - 800 m² (BU), 1000 m² (SU, SC),

• z - zástavba zahradních měst - 700 m²,

• s - zástavba sídelní - 600 m² (BU), 800 m² (SU, SC),

• m - zástavba městská - 300 m² (BU), 350 m² (SU, SC),

• h - zástavba hospodářských areálů - 1 000 m²,

• o - zástavba obslužných areálů - 600 m².
2. Ve druhém kroku byla zjištěná výměra proluky vydělena obvyklou plochou jednoho stavebního pozemku. Tím byla získána orientační kapacita proluky v počtu rodinných domů, přičemž se zohlednila i nutnost vymezení přístupových komunikací, ochranných pásem, veřejných prostranství a dalších limitů, které snižují využitelnou část pozemku.
3. V třetím kroku byla kapacita přepočtena na počet bytových jednotek, a to na základě průměrné hodnoty jedné bytové jednotky na dům.

Pro zjednodušení a sjednocení výpočtů byla výstavba modelově posuzována v plochách bydlení všeobecného (BU), s výškovým omezením tří nadzemních podlaží, což odpovídá běžnému charakteru městské rodinné zástavby.

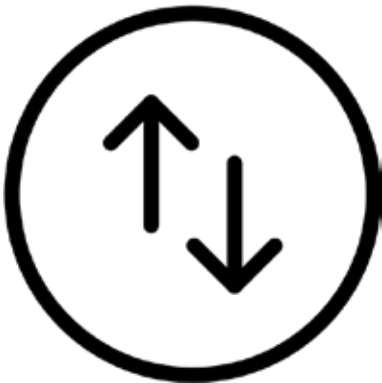
Výsledkem tohoto postupu je odhad teoretické i reálné kapacity proluk, který poskytuje spolehlivý podklad pro strategické úvahy o budoucím rozvoji města. Současně umožňuje porovnat efektivitu využití jednotlivých částí území a vyhodnotit, zda město může svůj další rozvoj zajistit primárně prostřednictvím vnitřních rezerv, nebo zda je nutné přistoupit k vymezování nových rozvojových ploch mimo stávající zastavěné území.



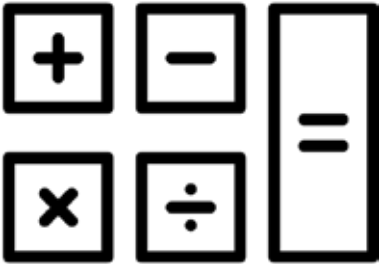
1. VYTIPOVÁNÍ PROLUK NA ZÁKLADĚ PROSTOROVÝCH ANALÝZ



2. OVĚŘOVÁNÍ PROLUK TERÉNNÍM MAPOVÁNÍM



3. HODNOCENÍ PROLUK NA ZÁKLADĚ STANOVENÝCH KRITÉRIÍ



4. KALKULACE POČTU BYTOVÝCH JEDNOTEK, KTERÉ LZE DO PROLUK UMÍSTIT

VYHODNOCENÍ KAPACITY PROLUK

Na základě poměru výměry jednotlivých proluk a výměry typického pozemku pro rodinný dům byl následně vypočten počet rodinných domů, které by bylo možné v dané lokalitě teoreticky realizovat. Tento postup umožňuje převést plošný potenciál na konkrétní stavební kapacitu, a tedy kvantifikovat, jaký rozvoj by mohl být při ideálních podmínkách dosažen. Vypočtený podíl byl vždy zaokrouhlen směrem dolů na celé číslo (např. hodnota 2,85 byla započtena jako 2 domy), aby výsledek odpovídal reálně dosažitelnému počtu staveb a současně respektoval prostorové rezervy nutné pro dopravní napojení, technickou infrastrukturu či veřejná prostranství.

Následně byl odhadnut i počet bytových jednotek v těchto rodinných domech, a to pomocí koeficientu 1,1 bytu na jeden rodinný dům, převzatého z metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj. Tento koeficient reflektuje průměrnou skladbu rodinných domů v České republice.

Výsledky analýzy ukazují, že v prolukách potenciálně vhodných pro výstavbu rodinných domů – tedy v těch, které splňují základní technické a majetkoprávní podmínky, případně kde již existují vydaná stavební povolení – je možné teoreticky umístit přibližně **924 rodinných domů, což odpovídá celkovému počtu zhruba 1 034 bytových jednotek**. Tento údaj představuje orientační kapacitní potenciál stávajícího stabilizovaného území města, který lze dále zpřesňovat podle aktuálních územních a infrastrukturních podmínek jednotlivých lokalit.

U proluk nacházejících se ve funkčních plochách smíšených obytných centrálních (SC) nebo smíšených obytných všeobecných (SU), případně v blocích bydlení všeobecného (BU) s výškovou hladinou zástavby čtyři a více nadzemních podlaží, byl zvolen odlišný postup výpočtu kapacity bytů odpovídající charakteru těchto území. V těchto lokalitách se totiž předpokládá intenzivnější forma využití, vyšší podíl bytových domů a větší zastavěnost území, což vyžaduje diferencovaný přístup.

V případech, kde již bylo vydáno stavební povolení nebo byla k dispozici projektová dokumentace plánované výstavby, byl počet bytových jednotek převzat přímo z příslušných projektů, což umožnilo získat přesnější a ověřitelné údaje o připravovaných nebo již realizovaných záměrech. Tam, kde tyto informace chyběly, byl počet bytů stanoven odborným odhadem – na základě charakteru okolní zástavby, prostorového uspořádání, velikosti plochy a dostupných dat z Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN).

Současně byly vždy zohledněny regulativy územního plánu, především koeficient zastavění, výškové hladiny a koeficienty zeleně, které mohou zásadně ovlivnit využitelný objem území. Tento vícekritériální přístup zaručuje, že výpočet zůstává realistický a nepřehodnocuje skutečný kapacitní potenciál, což je častou slabinou jednodušších analytických metod.

Na základě takto upřesněné metodiky lze odhadnout, že v prolukách určených územním plánem převážně pro výstavbu bytových domů by

bylo možné teoreticky realizovat až **1 316 bytových jednotek**. Tato hodnota představuje nejen teoretickou kapacitu, ale zároveň ukazuje vnitřní rozvojový potenciál města, který může být v budoucnu využit bez nutnosti záboru nových ploch mimo zastavěné území.

Závěrečným krokem analýzy byla kvantifikace pravděpodobnosti reálného využití jednotlivých proluk, a to při zohlednění všech předchozích kritérií – geometrických, technických, ekologických i majetkoprávních. Každé proluce bylo přiřazeno bodové hodnocení podle její míry vhodnosti pro zástavbu. Celkové skóre se pohybovalo v rozmezí 1 až 6 bodů, přičemž proluka s nejvyšším počtem bodů byla považována za nejvíce využitelnou (pravděpodobnost 100 %). U každé další, o jeden bod hůře hodnocené proluky, byla tato pravděpodobnost lineárně snížena o 10 %, takže lokality s nejnižším hodnocením (1 bod) dosáhly hodnoty 50 % využitelnosti.

Na základě těchto vah byla původní teoretická kapacita upravená o pravděpodobnostní redukci, čímž vznikl realističtější odhad skutečně využitelného počtu bytů.

Na základě provedeného souhrnného vyhodnocení lze konstatovat, že na stabilizovaných plochách bydlení je možné s vysokou pravděpodobností realizovat až **2 000 bytových jednotek, což odpovídá přibližně 4 200 novým obyvatelům**. Tento výsledek jasně ukazuje na významný vnitřní rozvojový potenciál města Liberec, který představuje důležitou alternativu k expanzivnímu rozšiřování zástavby do krajiny.

Je však nezbytné zdůraznit, že se jedná o modelový výpočet, který i přes zahrnutí technických, ekologických a majetkoprávních omezení nemůže přesně predikovat chování vlastníků ani rozhodování investorů – tedy kdy a zda vůbec bude výstavba v jednotlivých prolukách skutečně realizována. Analýza proto nepředstavuje závaznou predikci, ale strategický podklad, který umožňuje městu lépe řídit svůj rozvoj, plánovat infrastrukturu a vyhodnocovat potřebu případných nových rozvojových ploch.

HODNOCENÍ PLOCH ZMĚN

Jaká je skutečná kapacita území města Liberec pro výstavbu nových bytů? Zatímco na předchozích stránkách byla podrobně analyzována situace v rámci stabilizovaných ploch, tedy v prolukách, tato část se zaměřuje na vyhodnocení tzv. ploch změn – tedy území, která jsou územním plánem vymezena pro novou nebo přestavbovou výstavbu.

Pro stanovení celkové kapacity území byl opět využit metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj *Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch*. Tento dokument poskytuje jednotný rámec pro hodnocení potenciálu území, avšak vzhledem k místním specifikům Liberce byl jeho postup pro potřeby této analýzy dílčím způsobem upraven a doplněn o aktuální poznatky z oblasti územního plánování a demografického vývoje.

V první fázi byla stanovena tzv. absolutní výpočtová kapacita území, která vyjadřuje teoretické maximum možného bytového fondu. Tato hodnota odpovídá modelové situaci, kdy by byly plně využity

všechny plochy, jež územní plán určuje k rozvoji bydlení v plochách přestavby a nových zastavitelných plochách. Takto pojatá hodnota ovšem nereflktuje reálné podmínky rozvoje, neboť územní plán představuje pouze rámcový nástroj, který nemůže zaručit, že všechny určené plochy budou skutečně a ve stanoveném období zastavěny. Z tohoto důvodu byla absolutní kapacita následně korigována o faktor pravděpodobnosti reálného využití, odvozený od technických, ekologických, majetkoprávních a prostorových podmínek jednotlivých území.

Následující část se zaměřuje výhradně na plochy změn určené k bydlení, zahrnující plochy bydlení všeobecné, smíšené obytné všeobecné a smíšené obytné centrální, vymezené územním plánem města. Celkem bylo identifikováno 428 těchto ploch, z toho 318 ploch bydlení a 110 ploch smíšených obytných.

POSTUP STANOVENÍ A VYHODNOCENÍ KAPACITY PLOCH ZMĚN PRO BYTOVOU VÝSTAVBU

Pro stanovení kapacity těchto území byla nejprve určena absolutní výpočtová kapacita, tedy maximální teoretický počet bytových jednotek, které by bylo možné realizovat při plném využití všech rozvojových ploch.

U ploch změn, kde je stanovena výšková hladina zástavby do dvou nadzemních podlaží, byla předpokládána výstavba rodinných domů. V tomto případě byla pro každou lokalitu nejprve stanovena výměra pozemku určeného pro výstavbu, přičemž tato výměra byla redukována o podíl ploch určených pro veřejná prostranství, komunikace a technickou infrastrukturu. Pro přiblížení se realitě výpočtu byly aplikovány redukční faktory dle velikosti ploch:

- u ploch do 5 000 m² bez snížení,
- u ploch o výměře 5 000–20 000 m² s redukcí o 5 %,
- u ploch větších než 20 000 m² s redukcí o 10 %.

Následně byla stanovena obvyklá výměra pozemku pro jeden rodinný dům (stejně jako u hodnocení proluk), a to v závislosti na charakteru zástavby a regulativech územního plánu. Počet domů na jednotlivých plochách byl vypočten jako podíl čisté výměry a průměrné velikosti pozemku, přičemž výsledky byly zaokrouhleny dolů na celé číslo, aby byl zachován konzervativní přístup k odhadu. Počet bytových jednotek byl následně odvozen pomocí koeficientu 1,1 bytu na jeden rodinný dům, převzatého z metodiky MMR, který reflektuje skutečnou skladbu rodinných domů v České republice. Součtem všech hodnot byla získána celková teoretická kapacita bytů v rodinných domech.

U ploch změn, kde územní plán umožňuje výstavbu tří a více nadzemních podlaží, se předpokládá realizace bytových domů. V těchto případech byl počet bytů odvozen z předpokládané hustoty osídlení 170 obyvatel na hektar, která přibližně odpovídá parametrům modernistických sídlišť a lépe vystihuje městský charakter těchto území. Počet bytů byl poté stanoven jako podíl celkového počtu obyvatel, které daná plocha může pojmout, a průměrného počtu 2,08 obyvatele na byt dle dat Českého statistického úřadu.

Ve specifických případech, kdy byla k ploše zpracována územní studie nebo již existovalo platné stavební povolení, byl počet bytových jednotek převzat přímo z dostupné dokumentace. Tento postup umožnil zpřesnit odhad tam, kde již existují konkrétní developerské záměry nebo projekční příprava. Součtem vypočtených a evidovaných hodnot byla stanovena celková absolutní kapacita bytů v bytových domech, přičemž samotný výpočet vycházel z následujícího vztahu:

$$\text{ROZLOHA PLOCHY (HA)} \times 170 / 2,08$$

Tato výsledná absolutní kapacita představuje teoretické maximum, které je však v praxi jen výjimečně dosažitelné, neboť nezohledňuje reálné faktory omezující výstavbu. Proto byla následně upravena pomocí pravděpodobnostních koeficientů odrážejících skutečnou možnost využití daných ploch.

HODNOCENÍ PRAVDĚPODOBNOTI REÁLNÉHO VYUŽITÍ PLOCH

Výchozí míra pravděpodobnosti byla stanovena na 70 %, neboť město Liberec je dle metodiky MMR zařazeno mezi velmi rozvojová území, v nichž lze očekávat nadprůměrný zájem investorů o realizaci bytové výstavby. Tato základní hodnota byla následně individuálně upravená podle následujících kritérií.

NAPOJENÍ NA INFRASTRUKTURU	HODNOCENÍ
Pozemek s dopravním napojením na veřejnou komunikaci a s dostupnými 3 sítěmi TI (voda, kanalizace, elektro)	+1
Pozemek s dostupnými 3 sítěmi TI bez dopravního napojení na veřejnou komunikaci	0
Pozemek s dostupnými 2 sítěmi TI (bez vodovodu nebo kanalizace) nehledě na dopravní napojení	-1
Pozemek bez dostupného vodovodu a kanalizace nehledě na dopravní napojení	-2
STŘET S LIMITEM VYUŽITÍ ÚZEMÍ	HODNOCENÍ
Podíl zasažení plochy podstatnými TI nebo přírodními limity do 10 % nebo koridorem vymezeným ÚP do 20 %	+1
Podíl zasažení plochy podstatnými TI nebo přírodními limity nebo koridorem vymezeným ÚP je mezi 10 a 60 % výměry	-1
Podíl zasažení plochy podstatnými TI nebo přírodními limity nebo koridorem vymezeným ÚP je nad 60 % výměry	-2
EKOLOGICKÁ ZÁTĚŽ	HODNOCENÍ
Pozemek bez ekologických zátěží	+1
Pozemek s ekologickými zátěžemi vyžadujícími sanaci	-1
ZÁSTAVBA K ASANACI	HODNOCENÍ
Pozemek bez původní zástavby / plocha asanovaná	+1
Pozemek vyžadující asanaci původní zástavby	-1
MAJETKOPRÁVNÍ SITUACE	HODNOCENÍ
Pozemek jednoho vlastníka, popř. ve společném jmění	+1
Pozemek více vlastníků	-1
VELIKOST POZEMKU	HODNOCENÍ
Malá plocha do 4 000 m²	+1
Středně velká plocha 4 001–20 000 m²	-1
Velká plocha nad 20 000 m²	-2

Součtem bodového hodnocení těchto kritérií byla každé ploše přiřazena pravděpodobnost využití vyjádřená v procentech. Kombinací této hodnoty s obecnou rozvojovou atraktivitou města byla stanovena tzv. redukováná kapacita bytů, která lépe vystihuje reálný potenciál území pro novou bytovou výstavbu.

Oproti standardní metodice MMR bylo v této analýze upraveno hodnocení napojení na infrastrukturu. Pozornost se nezaměřila pouze na formální dostupnost sítí, ale především na reálnou míru zainvestování území dopravní a technickou infrastrukturou a na možnosti její etapizace. Tento přístup lépe odpovídá skutečným podmínkám území, zejména u menších ploch, kde není nutné budovat nové vnitřní komunikace nebo rozsáhlé inženýrské sítě.

Celkové bodové hodnocení jednotlivých ploch změn se pohybovalo v rozmezí od –3 do +6 bodů. Medián celého souboru činil +1 bod, jemuž odpovídala základní pravděpodobnost využitelnosti 70 %. Nejhuře hodnocené plochy (–3 body) dosáhly 40 %, zatímco nejlépe hodnocené plochy (+6 bodů) dosáhly 100 %. U ostatních ploch byla pravděpodobnost stanovena lineární interpolací mezi těmito mezními hodnotami, čímž vznikla souvislá škála využitelnosti vhodná pro kvantitativní zpracování výsledků.

Na základě těchto údajů byla sestavena následující tabulka, která uvádí skutečnou (redukovanou) kapacitu bytů na plochách změn včetně odhadu počtu budoucích obyvatel. Pro přepočet byl použit průměr 2,08 obyvatele na 1 byt (zdroj: SLDB 2021).

	PLOCHY ZMĚN	BYTY	REDUKOVANÉ BYTY	POČET OBYVATEL
	nevyužité	10 094	6 509	13 540
	<i>využité</i>	<i>2 022</i>	<i>1 252</i>	<i>2 604</i>
	celkem	12 116	7 761	16 144

Údaj o počtu bytů na využitých plochách má pouze doplňkový a kontrolní charakter, neboť v řadě případů jsou v územních studiích či stavebních povoleních uvedeny nižší počty bytů, než jaké by vyplývaly z modelového výpočtu. Přesto tento ukazatel umožňuje porovnat skutečný a potenciální rozvoj města a ověřit, zda odhadované kapacity odpovídají reálnému trendu výstavby.

CELKOVÁ KAPACITA ÚZEMNÍHO PLÁNU PRO BYDLENÍ

Celková kapacita území pro novou bytovou výstavbu je dána součtem kapacit na plochách změn a kapacit stabilizovaných ploch – proluk. Na vymezených a k zástavbě vhodných prolukách byla vypočtena kapacita 2 004 bytů, což při započtení všech volných (nevyužitých) ploch změn představuje **celkovou nabídku 8 513 bytů a přibližně 17 708 obyvatel**.

Tento údaj vyjadřuje současný disponibilní potenciál města Liberec, který územní plán poskytuje pro další rozvoj bydlení. Pro zhodnocení, zda je nutné vymezovat nové zastavitelné plochy, je však nezbytné doplnit tuto analýzu o poptávkovou část, tedy o vyhodnocení demografického vývoje, migračních trendů a reálné potřeby bytů.

VYHODNOCENÍ CELKOVÉ POTŘEBY NOVÝCH BYTŮ

Předchozí části kapitoly se věnovaly hodnocení kapacity území města Liberec pro výstavbu nových bytů podle platného územního plánu. Tato analýza, se zaměřila na tzv. nabídkovou stránku – tedy na kvalifikovaný odhad počtu bytů, které lze teoreticky umístit do proluk ve stabilizovaných plochách a do zastavitelných či přestavbových území, kde územní plán umožňuje trvalé bydlení. Jedná se konkrétně o plochy funkčního využití Bydlení všeobecné (BU), Smíšené obytné všeobecné (SU) a Smíšené obytné centrální (SC).

Navazující část se zaměřuje na poptávkovou stránku, tedy na odhad skutečné potřeby nových bytů v následujícím patnáctiletém období. Výpočet vychází rovněž z metodiky MMR a zohledňuje jak vnitřní potřebu (vyvolanou demografickým vývojem a změnami v bytovém fondu), tak vnější poptávku (danou migrací obyvatel do města).

VNITŘNÍ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ

Vnitřní potřeba nových bytů je dána přirozeným vývojem obyvatelstva – tedy rozdílem mezi počtem mladých lidí, kteří se osamostatňují, a počtem bytů uvolněných po zemřelých. Do výpočtu je dále zahrnut i tzv. odpad bytů, tedy byty, které v důsledku různých faktorů přestanou být využitelné pro trvalé bydlení.

Údaje o věkové struktuře obyvatelstva (věkové skupiny 10–24 a 65+) byly převzaty z veřejné databáze ČSÚ k 31. 12. 2021. Obě hodnoty byly vyděleny dvěma, což odpovídá průměrné obsazenosti jednoho bytu v těchto skupinách. Výpočet ukázal, že v Liberci se v příštích letech po zemřelých uvolní přibližně o 2 980 bytů více, než kolik jich budou nově poptávat mladí lidé zakládající vlastní domácnosti.

$$\frac{\text{počet mladých } 10\text{--}24}{2} - \frac{\text{počet seniorů } 65+}{2} = -2979,5$$

ODPAD BYTŮ

Pro úplnost je nutné k výše uvedené hodnotě připočítat odpad bytů, tedy úbytek bytového fondu způsobený jinými vlivy. Metodika MMR identifikuje čtyři základní faktory:

- konverze bytů na rekreační využití,
- nevyhovující stavby z hlediska legislativy,
- urbanisticky nevhodné objekty určené k přeměně,
- demolice vyvolané plánovanými investicemi.

Odpad z důvodu konverze byl odvozen z rozdílu počtu neobydlených bytů mezi Sčítáním lidu 2011 a 2021. Počet těchto bytů vzrostl z 4 004 na 4 784, tedy o 780 bytů.

Zbývající tři faktory – tedy nevyhovující legislativní stav, urbanistická nevhodnost a demolice v souvislosti s investicemi – byly posouzeny na základě platného Územního plánu Liberec. Jedná se o objekty, které jsou umístěny v plochách, kde je bydlení podle územního plánu nepřípustné, případně se uvažuje o jejich přeměně na nezastavitelné plochy (např. zeleň všeobecná – ZU) nebo o jejich nahrazení novými stavbami veřejné infrastruktury.

Postup vyhodnocení probíhal v několika krocích:

1. Výběr ploch změn – do analýzy byly zahrnuty všechny transformační a rozvojové plochy, kde bydlení není hlavním ani přípustným využitím (plochy dopravy, rekreace, výroby, občanského vybavení, veřejných prostranství či technické infrastruktury). Celkem bylo identifikováno 438 takových ploch.
2. Výběr budov podle využití – z databáze RÚIAN byly vybrány budovy s následujícími typy využití:
 - 6 – bytový dům,
 - 7 – rodinný dům
 - 8 – stavba pro rodinnou rekreaci,
 - 2 – zemědělská usedlost,
 - 3 – objekt k bydlení,
 - 5 – objekt občanské vybavenosti.
3. Výběr budov, které svou převážnou částí leží ve vybraných plochách změn. Vzájemnému průniku ploch změn z bodu 1 a budov z bodu 2 odpovídá 90 budov, které byly následně podrobeny odbornému posouzení.
 - Vypuštěny byly budovy, kde nejsou evidovány žádné byty.
 - Ponechány byly všechny budovy, které leží v plochách, kde je bydlení nepřípustné.
 - U ploch kde je bydlení přípustné, byly vypuštěny novostavby, které jsou započítané do kapacit výstavby nových bytů.
 - Naopak stávající budovy v přestavbových plochách bydlení a smíšených obytných, kde se počítá s demolicí a kde kapacita výstavby nových bytů byla počítána z celé přestavbové plochy tedy i v místě stávajících objektů, je považována za odpad domů (bytů).

Výběr se zúžil na 50 budov, přičemž jejich využití odpovídá kategoriím 3,6 a 7.

4. Vyhodnocení kapacity – podle evidence RÚIAN se v těchto 50 budovách nachází celkem 163 bytů. Tento počet představuje odhad odpadu bytů vyvolaný územním plánem.

Nad rámec analýzy je možné zjistit počet obyvatel, kterých se odpad bytů dotkne. Prostým výpočtem za použití koeficientu průměrné obsazenosti bytu na území města Liberec (SLDB 2021) 2,08 vychází 339 obyvatel. Při využití počtu hlášených osob na adresách identifikovaných budov, které lze odečíst taktéž z databáze RUIAN vychází číslo vyšší a to 539 obyvatel. Tento údaj je ale potřeba brát s rezervou, protože v některých budovách jsou evidentně hlášeny osoby, které zde ve skutečnosti nebydlí (např. v domě se 6 byty ve Švermově ulici č. p. 113 je evidováno 66 obyvatel).

Celkový odpad bytů byl stanoven jako součet:

- 780 bytů (konverze na rekreační využití),
- 163 bytů (odpad vyvolaný územním plánem).

Celkem tedy činí 943 bytů.

Tato hodnota byla připočtena k základní vnitřní potřebě bytů. Výsledná celková vnitřní potřeba 2037 bytů tak odpovídá součtu obou složek – základní potřeby a odpadu bytů – a představuje klíčový vstupní údaj pro stanovení celkové poptávky po nových bytech na území města.

$$\text{celková vnitřní potřeba bytů} + \text{odpad bytů} = 2037 + 943 = 2980$$

Výsledná bilance ukazuje, že i přes určitou část bytů, které v budoucnu vypadnou z nabídky určené pro trvalé bydlení, lze v důsledku demografického stárnutí populace očekávat, že se na území města Liberec uvolní přibližně o 2 037 bytů více, než kolik jich bude potřeba pro uspokojení poptávky mladší části stávajících obyvatel města po novém bydlení.

STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU

Metodika Ministerstva pro místní rozvoj *Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch* však dále pokračuje výpočtem tzv. vnitřní poptávky po nových bytech, která představuje potřebu vyvolanou kvalitativními požadavky stávajících obyvatel – tedy snahou přesunout se z nevyhovujících bytů do bytů s vyšším standardem. Kvalita bytového fondu je v metodice posuzována podle dvou základních faktorů:

- Struktura bytového fondu – tedy podíl obyvatel bydlících v bytových a rodinných domech,
- Obsazenost bytů – průměrný počet osob trvale žijících v jednom bytě.

První faktor – struktura bytového fondu – vychází z předpokladu, že část obyvatel bydlících v bytových domech má preferenci přesunout se do rodinných domů, avšak dosud tak nemohla učinit z důvodu omezené nabídky či jiných bariér (např. ekonomických nebo územních).

Metodika tento jev kvantifikuje porovnáním podílu obyvatel žijících v rodinných domech v hodnocené obci s průměrným podílem ve stejné velikostní kategorii (v případě Liberce tedy mezi městy s více než 100 000 obyvateli). Pokud je zjištěný podíl v daném městě nižší než průměr kategorie, metodika identifikuje tzv. latentní poptávku po rodinných domech. Tento rozdíl se následně přepočítává na absolutní počet osob, u nichž se předpokládá potřeba přestěhování z bytových domů do rodinných domů, a po vydělení průměrnou obsazeností bytů se získá odhadovaný počet nových bytových jednotek, které by měly vzniknout, aby se struktura bytového fondu města přiblížila průměru velikostní kategorie.

V případě města Liberec byla struktura bytového fondu porovnána s ostatními českými městy nad 100 000 obyvatel. K výpočtu byla využita data ze Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) 2011, konkrétně údaje o podílu osob žijících v rodinných domech z celkového počtu bydlících obyvatel k rozhodnému dni 26. 3. 2011.

Z celkového počtu 100 356 bydlících osob v Liberci tehdy 30 467 osob žilo v rodinných domech, což představuje 30,36 % všech bydlících obyvatel města. Pro srovnání – ve všech českých městech s více než 100 000 obyvateli žilo k témuž datu 440 394 osob v rodinných domech. Z celkového počtu 2 281 364 tedy 19,3 % obyvatel bydlí v rodinných domech.

Z těchto údajů je zřejmé, že podíl obyvatel bydlících v rodinných domech je v Liberci výrazně vyšší, než je

průměr měst stejné velikostní kategorie v České republice. Z hlediska struktury bytového fondu lze tedy Liberec hodnotit jako nadstandardně vybavené město, kde je podíl bydlení v rodinných domech dlouhodobě nadprůměrný.

Z tohoto důvodu není nutné pro město Liberec provádět výpočet vnitřní poptávky po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu, neboť tato část poptávky byla již uspokojena a stávající skladba bytového fondu je z hlediska typu bydlení plně vyhovující.

VÝVOJ OBSAZENOSTI BYTŮ

Druhým faktorem určujícím kvalitu bydlení je obsazenost bytů, tedy průměrný počet osob trvale žijících v jednom bytě. Dlouhodobé údaje ze sčítání ukazují, že v celé České republice dochází již několik desetiletí k systematickému poklesu tohoto ukazatele, což odráží demografické změny i změnu životního stylu obyvatel. Zatímco v roce 1991 žilo v jednom bytě průměrně 2,8 osob, v roce 2001 to bylo 2,6 osob, v roce 2011 již 2,5 osob a podle SLDB 2021 průměr klesl na 2,3 osoby na byt. Ve velkých městech, zejména v Praze, je tento trend ještě výraznější – v roce 2021 zde žily v jednom bytě v průměru pouze dvě osoby. Lze proto důvodně předpokládat, že podobný trend bude pokračovat i v nadcházejícím období, a že se průměrná obsazenost bytů bude dále mírně snižovat.

Východiskem pro odhad budoucího vývoje je analýza trendu obsazenosti bytů mezi roky 2011 a 2021, založená na datech ze SLDB. Pro kvantifikaci tohoto vývoje byl využit následující vzorec:

$$\frac{\text{počet bydlících obyvatel dle SLDB 2021}}{\text{počet obydlených bytů dle SLDB 2021}} - \frac{\text{počet bydlících obyvatel dle SLDB 2011}}{\text{počet obydlených bytů dle SLDB 2011}} = \frac{100356}{48201} - \frac{99412}{42679} \cong -0,247$$

Zjištěné hodnoty ukazují, že v období mezi lety 2011 a 2021 poklesl průměrný počet osob na jeden byt na území města Liberec přibližně o 0,25 osoby. Tento trend představuje významný ukazatel změny životního stylu a demografického chování obyvatel, který se projevuje rostoucím podílem menších domácností, nárůstem jednočlenných a dvoučlenných domácností, ale také vyšší mobilitou mladší generace.

Na základě tohoto zjištění byl pokles obsazenosti bytů extrapolován na následující desetileté období 2021–2031. V roce 2021 činila průměrná obsazenost bytů v Liberci 2,08 osoby na jeden byt. Při zachování dosavadního tempa poklesu lze odhadnout, že do roku 2031 se tato hodnota sníží přibližně na 1,83 osoby na byt.

Metodika MMR sice ve svém obecném doporučení neuvažuje pokles obsazenosti pod hranici 2,1 osoby/byt, tato hodnota však byla v Liberci dosažena již k roku 2021. Vzhledem k dlouhodobému trendu individualizace a změn životního stylu, které se projevují zejména u mladší a střední generace obyvatel, je realistické očekávat, že pokles bude pokračovat i v následujících letech, a hodnota kolem 1,8 osoby na byt je v lokálním kontextu města zcela možná.

Na základě těchto údajů lze přistoupit k výpočtu vnitřní poptávky po

nových bytech vyvolané trendem snižování obsazenosti bytů. Tento výpočet vyjadřuje, kolik nových bytů bude potřeba vytvořit pouze proto, aby bylo možné uspokojit stávající počet obyvatel při menší průměrné obsazenosti bytů.

$$\frac{\text{počet bydlících obyvatel dle SLDB 2021}}{\text{odhadovaná obsazenost bytů k roku 2031}} - \text{počet obydlených bytů dle SLDB 2021}$$

$$\frac{100356}{1,8348} - 48201 \cong 6494,88$$

Výsledná hodnota představuje celkový odhad poptávky po nových bytech, která vznikne na území města Liberec v důsledku změny demografického chování a vývoje velikosti domácností v období 2021–2031.

Je však nutné upozornit, že původní metodika MMR vycházela z dat dostupných do roku 2011 a nemohla tak reflektovat nové údaje ze Sčítání lidu, domů a bytů 2021 ani aktuální stavební statistiky. Proto je nezbytné výsledné hodnoty korigovat o nově dokončené byty v mezidobí 2021–2024, jejichž výstavba již fakticky snížila reálnou poptávku.

Podle údajů Českého statistického úřadu bylo v Liberci v uvedeném období dokončeno celkem 782 bytů. Tato hodnota byla odečtena od původního výpočtu, čímž vznikla korigovaná hodnota vnitřní poptávky po nových bytech pro období 2025–2031, která lépe odpovídá skutečnému vývoji bytového fondu a aktuálním demografickým trendům města.

$$\text{vnitřní poptávka po nových bytech 2021 – 2031} - \text{počet dokončených bytů 2021 – 2024}$$

$$6494,88 - 782 \cong 5713$$

VÝSLEDNÁ HODNOTA VNITŘNÍ POPTÁVKY PO NOVÝCH BYTECH

Výsledná hodnota přibližně 5 713 bytů představuje odhad počtu bytových jednotek, které bude nutné v období do roku 2031 vytvořit, aby byla pokryta pouze vnitřní poptávka po nových bytech vyvolaná trendem postupného snižování průměrné obsazenosti bytů. Tato hodnota tedy neodráží populační růst ani nové přistěhovalé obyvatele, ale pouze strukturální změnu v rámci stávající populace města, kdy se více domácností rozpadá na menší bytové jednotky.

K tomuto číslu je však nutné připočíst či odečíst korekci vyplývající z dříve zjištěné celkové vnitřní potřeby bytů, která v případě města Liberec vychází záporně – tedy jako přebytek bytového fondu v důsledku demografického vývoje a uvolňování bytů stárnoucí populací. Tento přebytek činí –2 036,5 bytů.

Po zohlednění obou složek – tedy vnitřní poptávky vyvolané snižováním obsazenosti bytů a vnitřní potřeby bytů z demografických důvodů – vzniká výsledná čistá vnitřní poptávka po nových bytech, kterou lze vyjádřit podle následujícího vztahu:

$$\text{korigovaná vnitřní poptávka po nových bytech 2021 – 2031} + \text{celková vnitřní potřeba nových bytů}$$

$$5713 - 2037 \cong 3676$$

Závěrečné číslo ukazuje, že v Liberci bude z důvodu demografických trendů do roku 2031 po odečtení uvolněných bytů **existovat potřeba celkem 3 676 nových bytů**.

VNĚJŠÍ POPTÁVKA PO BYTECH

Dalším krokem metodiky *Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch* je stanovení vnější poptávky po bytech, tedy potřeby nového bydlení generované osobami, které v dané obci dosud nebydlí, avšak mají zájem se zde natrvalo usadit. Vnější poptávka po bytech je určována především atraktivitou obce jako místa pro bydlení, která je tradičně nejvyšší v centrech rozvojových oblastí celostátního významu. Mezi tato centra patří i město Liberec, které dlouhodobě vykazuje rostoucí zájem o nové formy bydlení a pozitivní migrační bilanci.

Základním krokem při hodnocení vnější poptávky je vyhodnocení dosavadního vývoje migrace, jež tvoří východisko pro odhad poptávky po nových bytech ze strany přistěhovalých obyvatel. Tento výpočet se provádí součtem přírůstku obyvatel stěhováním za období posledních patnácti let.

Pro tyto účely byla z databáze Českého statistického úřadu (ČSÚ) získána data o přírůstku obyvatel stěhováním jak pro město Liberec, tak pro správní obvod obce s rozšířenou působností (ORP) Liberec. Tento postup umožňuje porovnat dynamiku růstu jádrového města s jeho zázemím a následně využít tohoto srovnání při uplatnění tzv. urbanistického korektivu, který představuje další krok výpočtu.

SALDO MIGRACE					
ROK	LIBEREC	ORP	ROK	LIBEREC	ORP
2010	-135	123	2018	328	623
2011	183	386	2019	232	597
2012	-9	227	2020	-398	-166
2013	69	269	2021	772	1154
2014	136	337	2022	4657	5746
2015	575	775	2023	807	1116
2016	320	436	2024	368	576
CELKEM				7903	12463

Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že celkový přírůstek obyvatel stěhováním činil v Liberci za patnáctileté období 2010–2024 celkem 7 903 obyvatel. Pro odhad budoucího vývoje přírůstku obyvatel stěhováním byla podle vzoru z metodiky MMR provedena prostá extrapolace tohoto přírůstku na další patnáctileté období. Pořizovatel si je vědom, že do hodnoty celkového přírůstku obyvatel stěhováním se v roce 2022 výrazně promítla vlna příchodů válečných uprchlíků z Ukrajiny. Přesto považuje za obhajitelné pracovat při odhadu budoucího vývoje přírůstku obyvatel stěhováním i se zahrnutím těchto dat, neboť statistiky válečné migrace (UNHCR Global Trends report 2024) ukazují, že míra repatriace válečných uprchlíků je v dlouhodobém měřítku nízká. Lze tedy vyloučit výrazný pokles obyvatel v následujícím období vlivem hromadného návratu válečných uprchlíků do vlasti. Naopak lze po případném ukončení konfliktu na Ukrajině očekávat další migrační vlnu tvořenou bývalými vojáky či muži v mobilizačním věku z důvodu slučování rodin.

Výsledná souhrnná hodnota očekávaného přírůstku stěhováním 7 903 obyvatel se následně vydělí očekávanou budoucí obsazeností bytů,

kte rá pro Liberec činí 1,83 osob/byt. Výsledek výpočtu ukazuje, že v příštích patnácti letech bude z důvodu vnějších poptávky na území Liberce potřeba celkem 4 307,4 bytů.

Vzhledem k tomu, že město Liberec je centrem rozvojové oblasti republikového významu a dále s ohledem na to, že město včetně svého zázemí vykazuje ještě vyšší tempo přírůstku obyvatel stěhováním než město Liberec samotné, bylo přikročeno k provedení urbanistického korektivu, který je pro takové případy navržen v metodice MMR. Pro tyto účely bylo vypočteno průměrné saldo migrace v Liberci a v SO ORP Liberec za období 2010–2024 relativizované na 1000 obyvatel tak, aby byla tato data mezi sebou srovnatelná, a to podle následujícího vzorce:

$$\frac{\text{celkový přírůstek obyvatel migrací}}{\text{počet obyvatel ve středním roce 2017}} \times 1000$$

$$\frac{7903}{103966} \times 1000 \cong 76,01 \quad \frac{12463}{143835} \times 1000 \cong 86,65$$

pro město Liberec *pro SO ORP Liberec*

Z výsledků výpočtu vyplývá, že saldo migrace Liberci včetně jeho zázemí bylo v období 2010–2024 přibližně 1,14× vyšší než saldo migrace v samotném jádrovém městě Liberec. Tento fakt dokládá, že rozvojová oblast Liberecka vykazuje výrazný růstový potenciál, který se podle názoru pořizovatele v následujících letech promítne i do jádrové části území. Město Liberec plní funkci přirozeného pracovního, vzdělávacího a infrastrukturního centra regionu, přičemž disponuje rozvinutou veřejnou infrastrukturou, kvalitní občanskou vybaveností a dobrým napojením na celostátní a mezinárodní dopravní síť.

Urbanistický korektiv byl uplatněn praktickým způsobem – hodnota vypočtené vnější poptávky po nových bytech byla násobena koeficientem 1,14, aby tempo rozvoje jádrového města odpovídalo růstové dynamice včetně jeho zázemí. Toto očekávání lze považovat za realistické, neboť v řadě západoevropských a severoamerických měst lze v posledních desetiletích pozorovat paralelní trend reurbanizace a gentrifikace center vedle pokračující suburbanizace. Tyto procesy postupně vedou k obnově a zahušťování městských jader, což je relevantní i pro vývoj Liberce.

Po provedení této korekce vychází, že v důsledku očekávaného přírůstku obyvatel migrací bude na území města **v následujících patnácti letech potřeba přibližně 4 910 nových bytů**.

ZÁVĚR ANALÝZY

V závěrečném kroku byly sečteny hodnoty celkové vnitřní a vnější poptávky po nových bytech, z čehož vyplývá, že celková odhadovaná potřeba nových bytů na území města Liberec v období do roku 2039 činí 8 587 bytů.

Při porovnání této hodnoty s výsledky analýzy kapacit území pro bytovou výstavbu dle územního plánu, která stanovuje maximální kapacitu 8 513 bytů, vychází, že nabídka územních kapacit je téměř vyrovnaná s předpokládanou poptávkou. Odhadovaná poptávka převyšuje nabídku pouze o 74 bytů.

Z toho lze usoudit, že kapacita stabilizovaných ploch a ploch změn

umožňujících bydlení dle územního plánu (plochy funkčního využití BU, SU, SC) je prakticky dostatečná, a nové zastavitelné plochy pro bydlení je vhodné navrhnout pouze v omezeném rozsahu.

Při uvažovaném průměrném počtu 1,1 bytové jednotky na jeden rodinný dům by tento převis poptávky odpovídal potřebě vymezit plochy pro výstavbu přibližně 67 rodinných domů. V případě předměstského charakteru zástavby, kde obvyklá velikost pozemku na jeden rodinný dům činí cca 800 m², by bylo zapotřebí vymezit nové plochy o celkové výměře přibližně 53 600 m².

Alternativně, při výstavbě bytových domů v městském či sídlištním charakteru s obvyklou hustotou 170 obyvatel/ha a při očekávané průměrné obsazenosti 1,83 osoby/byt, by uspokojení uvedené poptávky po 74 bytových jednotkách vyžadovalo vymezení nových ploch o rozloze přibližně 8 000 m².

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ OSTATNÍCH TYPŮ PLOCH

Při vyhodnocování využití ploch územního plánu došlo k hodnocení všech typů ploch. Celkové využití ploch změn se pohybuje na úrovni přibližně 15 %. Z tohoto pohledu není nutné vymezovat v územním plánu nové zastavitelné plochy, neboť kapacita území ve všech typech ploch, je dostatečná.

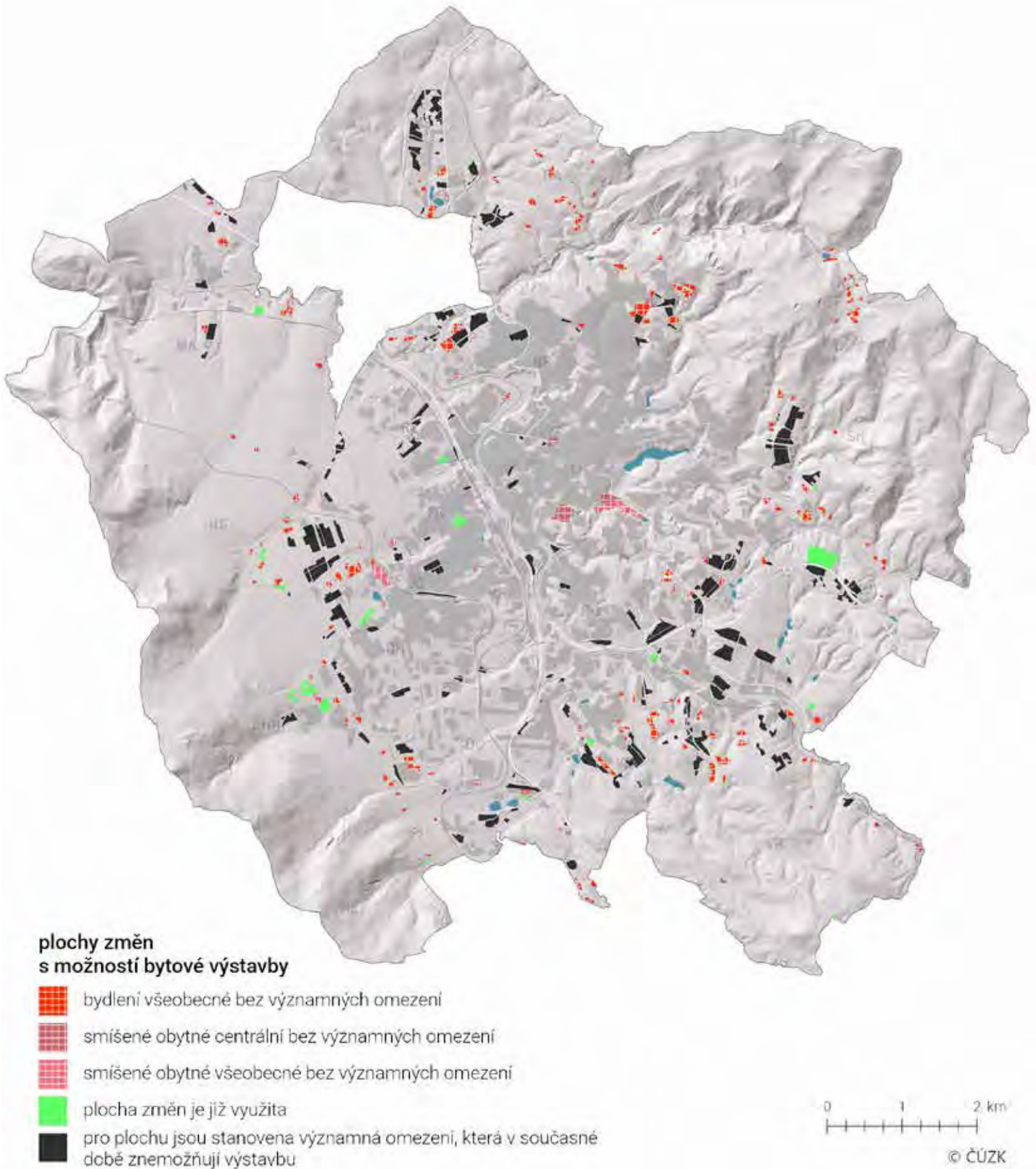
TYP PLOCHY	PLOCHY STABILIZOVANÉ			PLOCHY ZMĚN		
	VÝMĚRA [m²]	VYUŽITO [m²]	VYUŽITO [%]	VÝMĚRA [m²]	VYUŽITO [m²]	VYUŽITO [%]
Bydlení všeobecné BU	15 840 974,6	14 780 747,1	93,3	2 724 954,0	420 965,8	15,4
Smíšené obytné centrální SC	1 963 860,0	1 869 858,4	95,2	256 381,3	48 009,0	18,7
Smíšené obytné všeobecné SU	3 220 855,2	3 074 416,2	95,5	604 888,9	90 249,2	14,9
Občanské vybavení veřejné OV	1 055 106,1	1 011 140,6	95,8	219 098,1	0,0	0
Občanské vybavení komerční OK	591 768,0	530 571,5	89,7	24 020,2	0,0	0
Občanské vybavení – hřbitovy OH	89 890,6	89 890,6	100	42 980,8	0,0	0
Občanské vybavení – sport OS	1 352 936,6	1 352 936,6	100	343 267,2	42 991,7	12,5
Rekreace všeobecná RU	503 643,2	503 643,2	100	112 883,7	9 080,7	8,0
Výroba lehká VL	3 234 268,3	2 968 616,8	91,8	574 755,7	44 241,7	7,7
Výroba zemědělská a lesnická VZ	32 837,1	32 837,1	100	63 187,5	18 944,1	30,0
Těžba nerostů všeobecná GU	99 859,7	99 859,7	100	-	-	-
Specifické zvláštního určení XZ	332 732,7	332 732,7	100	-	-	-
Technická infrastruktura všeobecná TU	331 582,8	331 582,8	100	15 767,8	6 187,9	39,2
Doprava silniční DS	2 278 503,6	2 278 503,6	100	517 256,4	11 007,8	2,1
Doprava jiná DX	52 946,4	52 946,4	100	44 310,3	3 808,2	8,6
Doprava drážní DD	1 059 193,5	1 059 193,5	100	-	-	-
Doprava letecká DL	425 838,8	425 838,8	100	207 620,8	287,8	0,1
Veřejná prostranství všeobecná PU	3 607 135,6	3 607 135,6	100	298 903,0	298 879,8	5,1
Zeleň - parky a parkově upravené plochy ZP	2 056 072,9	2 056 072,9	100	258 640,5	15 034,0	5,8
Zeleň všeobecná ZU	7 411 242,9	7 411 242,9	100	171 849,3	17 850,5	10,4
Vodní a vodohospodářské všeobecné WU	856 804,0	856 804,0	100	91 204,8	0,0	0
Zemědělské všeobecné AU	10 342 009,0	10 342 009,0	100	3 392,5	0,0	0
Lesní všeobecné LU	29 569 536,3	29 569 536,3	100	17 209,1	10 761,7	62,5
Přírodní všeobecné NU	13 071 315,9	13 071 315,9	100	106 564,4	0,0	0
CELKEM	99 380 913,8	97 709 432,2	98,3	6 699 136,3	1 038 299,9	15,5

ILUZE DOSTATEČNOSTI

Při hodnocení rozsahu nevyužitých ploch je zásadním problémem absence posouzení jejich reálné využitelnosti. Ačkoliv je v územním plánu řada ploch vedena jako zastavitelná, jejich faktická realizace je ve středně- až dlouhodobém horizontu nepravděpodobná. Důvodem jsou především vysoké náklady na vybudování kapacitní technické a dopravní infrastruktury. V mnoha lokalitách je tato infrastruktura navíc podmiňující investicí, kterou město často není schopno finančně zajistit. Tím se břemeno přenáší na soukromé stavebníky, kteří nemají dostatečné prostředky k realizaci těchto investic. Výsledkem je, že zejména na periferiích města zůstávají vymezené zastavitelné plochy dlouhodobě nevyužité.

Dalšími faktory omezujícími rozvoj jsou požadavky na zpracování územních studií, biologická hodnocení či specifická omezení pro výstavbu bytových jednotek. V současnosti tak na 67 % výměry ploch změn BU, SU a SC není možné stavby pro bydlení realizovat, což představuje výrazné omezení skutečné rozvojové kapacity města.

Z tohoto důvodu je vhodné otevřít diskusi nad dosavadním přístupem a zaměřit rozvoj především do území s existující infrastrukturou a dobrou dopravní obslužností. Namísto rozšiřování zástavby na okraje města by měla být prioritou vnitřní transformace, zahušťování a zvyšování podlažnosti staveb ve stabilizovaném území.



DALŠÍ DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

1. MĚSTO LIBEREC BY MĚLO ZAUJMOUT JEDNOZNAČNOU POZICI OHLEDNĚ BUDOVÁNÍ PODMIŇUJÍCÍ INFRASTRUKTURY V ROZVOJOVÝCH LOKALITÁCH. POKUD NEBUDE OCHOTNO FINANCOVAT ČI SPOLUPODÍLET SE NA REALIZACI TĚCHTO STAVEB, MĚLO BY DO BUDOUCNA UVAŽOVAT O VYPUŠTĚNÍ TĚCHTO ZASTAVITELNÝCH PLOCH Z ÚZEMNÍHO PLÁNU.
2. ZÁROVEŇ BY SE MĚLA OTEVŘÍT ODBORNÁ DEBATA O MOŽNOSTECH ZAHUŠŤOVÁNÍ A ZVYŠOVÁNÍ PODLAŽNOSTI VE STÁVAJÍCÍCH STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH, KTERÉ JIŽ MAJÍ VYBUDOVANOU DOSTATEČNĚ KAPACITNÍ TECHNICKOU A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU.

MAPOVÁ PŘÍLOHA

VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN

VYUŽITÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

VYMEZENÉ PROLUKY VE STABILI- ZOVANÝCH PLOCHÁCH

VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN -
PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z), PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)

-  plocha, nebo její část je využita
-  plocha, nebo její část není využita

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

-  nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
-  potenciálně vhodná proluka, nesplňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
-  proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydané stavební povolení

**VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

-  VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

V k. ú. Dolní Hanyčov nebyla vymezena žádná územní rezerva.

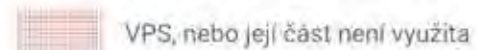
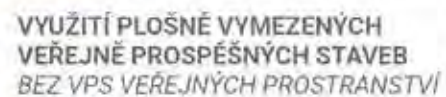
PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

-  plošně vymezený problém
-  liniově vymezený problém
-  bodově vymezený problém



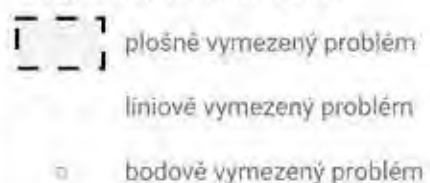
DOLNÍ HANYCHOV





V k. ú. Doubří u Liberce nebyla vymezena žádná územní rezerva.

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ



DOUBÍ U LIBERCE

VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN

PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z), PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)

- plocha, nebo její část je využita
- plocha, nebo její část není využita

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
- potenciálně vhodná proluka, nesplňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
- proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydané stavební povolení

VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

- územní rezerva nebyla prověřena, bude ponechána v územním plánu

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

- plošně vymezený problém
- liniově vymezený problém
- bodově vymezený problém



FRANTIŠKOV U LIBERCE

VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN

PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z), PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)

-  plocha, nebo její část je využita
-  plocha, nebo její část není využita

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

-  nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
-  potenciálně vhodná proluka, nesplňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
-  proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydáno stavební povolení

VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

-  VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

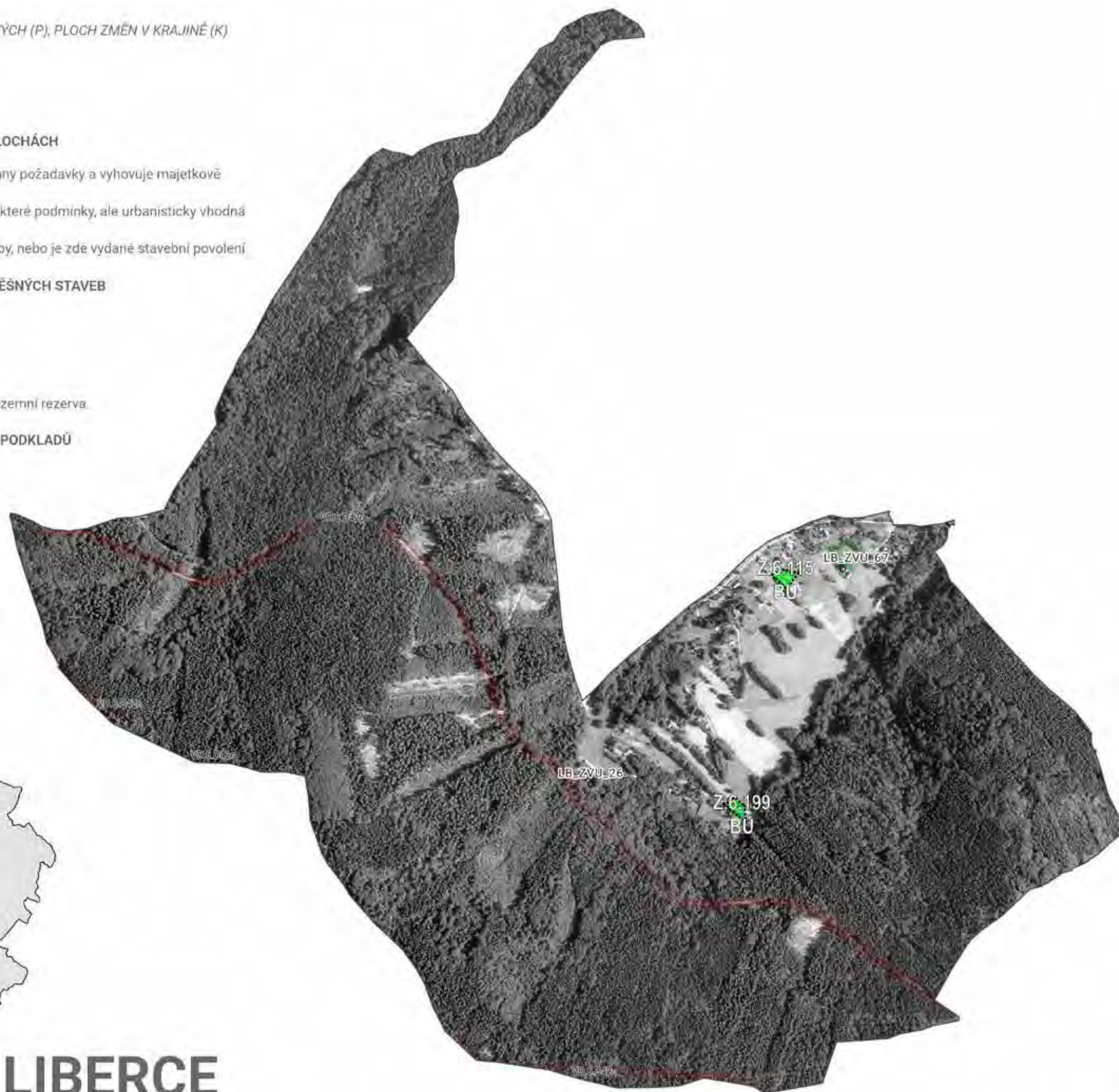
V k. ú. Hluboká u Liberce nebyla vymezena žádná územní rezerva.

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

-  plošně vymezený problém
-  liniově vymezený problém
-  bodově vymezený problém



HLUBOKÁ U LIBERCE



VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN

PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z), PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)

-  plocha, nebo její část je využita
-  plocha, nebo její část není využita

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

-  nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
-  potenciálně vhodná proluka, nesplňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
-  proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydáno stavební povolení

VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

-  VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

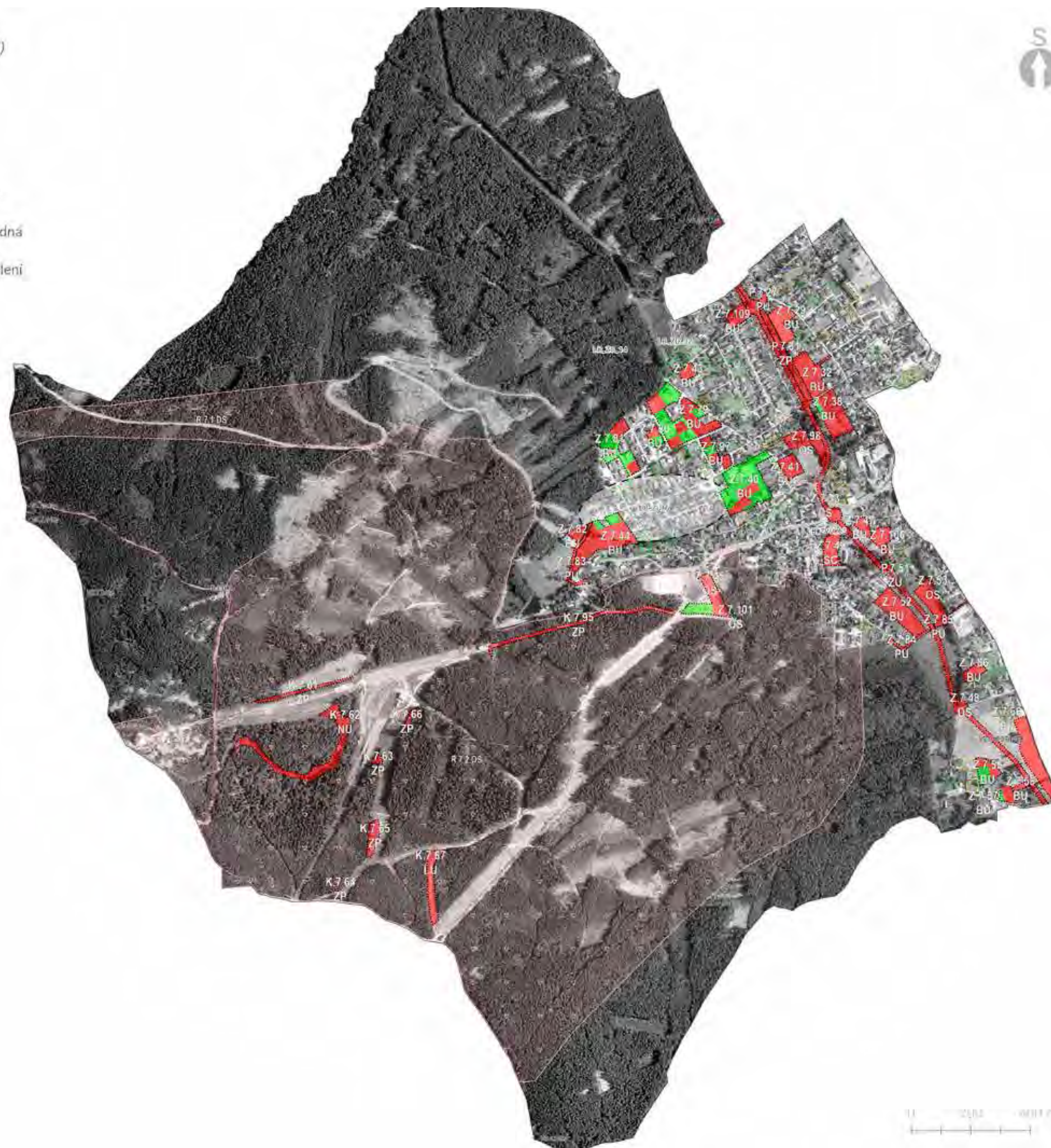
-  územní rezerva byla prověřena a bude vypuštěna z územního plánu

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

-  plošně vymezený problém
-  liniově vymezený problém
-  bodově vymezený problém



HORNÍ HANYCHOV





HORNÍ RŮŽODOL

VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN -
PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z), PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)

- plocha, nebo její část je využita
- plocha, nebo její část není využita

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
- potenciálně vhodná proluka, nespĺňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
- proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydané stavební povolení

VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

- územní rezerva nebyla prověřena, bude ponechána v územním plánu

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

- plošně vymezený problém
- liniově vymezený problém
- bodově vymezený problém



VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN - PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z),
PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)

- plocha, nebo její část je využita
- plocha, nebo její část není využita

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

- plošně vymezený problém
- liniově vymezený problém
- bodově vymezený problém

VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

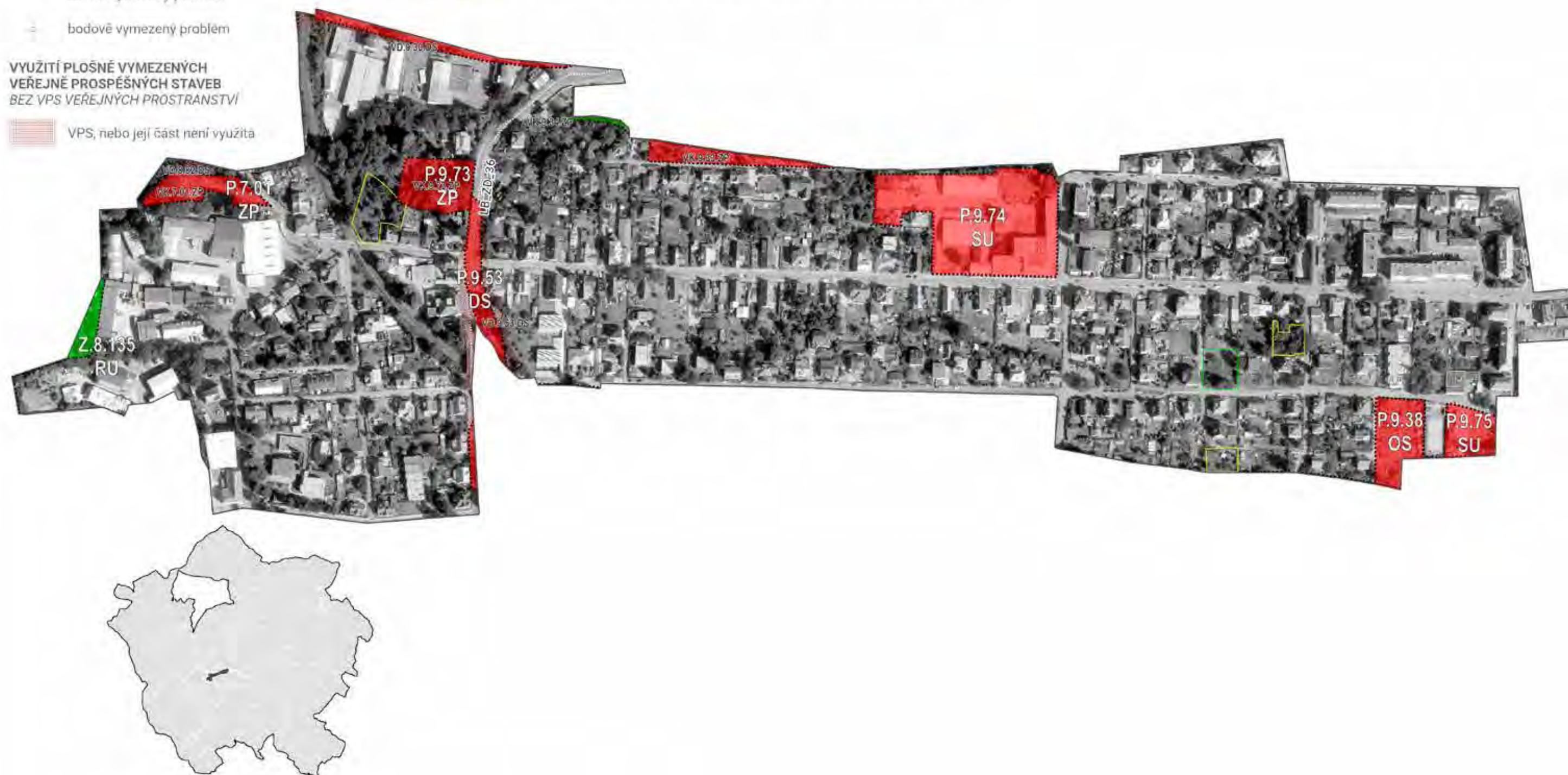
- VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

V. k. ú. Janův Důl u Liberce nebyla vymezena žádná územní rezerva.

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
- potenciálně vhodná proluka, nesplňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
- proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydán stavební povolení



JANŮV DŮL U LIBERCE



VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

**VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

V. k. ú. Karlínky nebyla vymezena žádná územní rezerva.

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

- □ plošně vymezený problém
- liniově vymezený problém
- bodově vymezený problém



KARLINKY





**VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN - PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z),
PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)**

-  plocha, nebo její část je využita
-  plocha, nebo její část není využita

VYTÍPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

-  nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
-  potenciálně vhodná proluka, nesplňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
-  proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydané stavební povolení

**VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRÁNSTVÍ**

-  VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

V. k. ú. Kateřinky u Liberce nebyla vymezena žádná územní rezerva

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

-  plošně vymezený problém
-  liniově vymezený problém
-  bodově vymezený problém

KATEŘINKY U LIBERCE



**VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN - PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z),
PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)**

- plocha, nebo její část je využita
- plocha, nebo její část není využita

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
- potenciálně vhodná proluka, nespĺňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
- proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydán stavební povolení

**VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

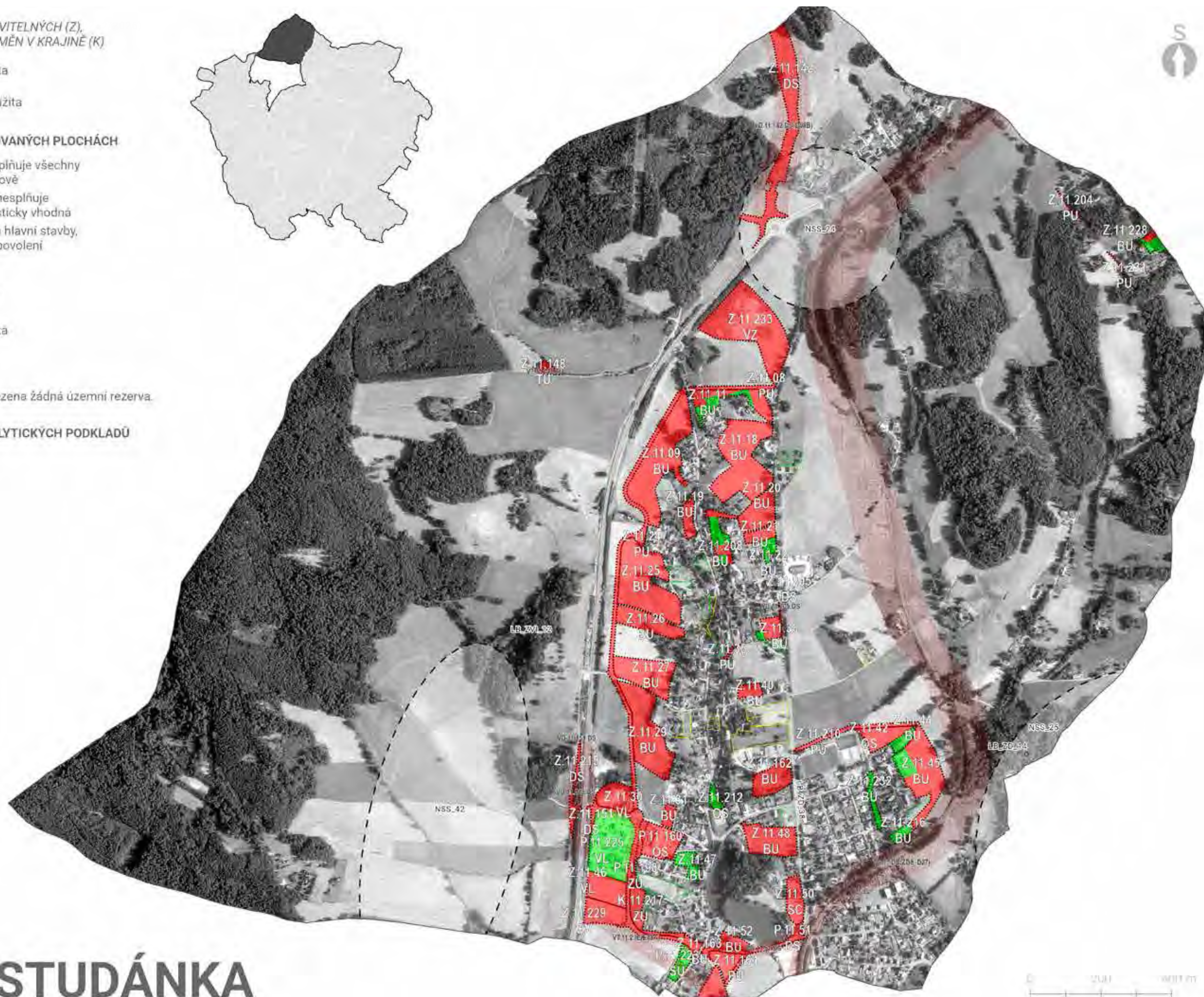
- VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

V k. ú. Kateřinky u Liberce nebyla vymezena žádná územní rezerva.

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

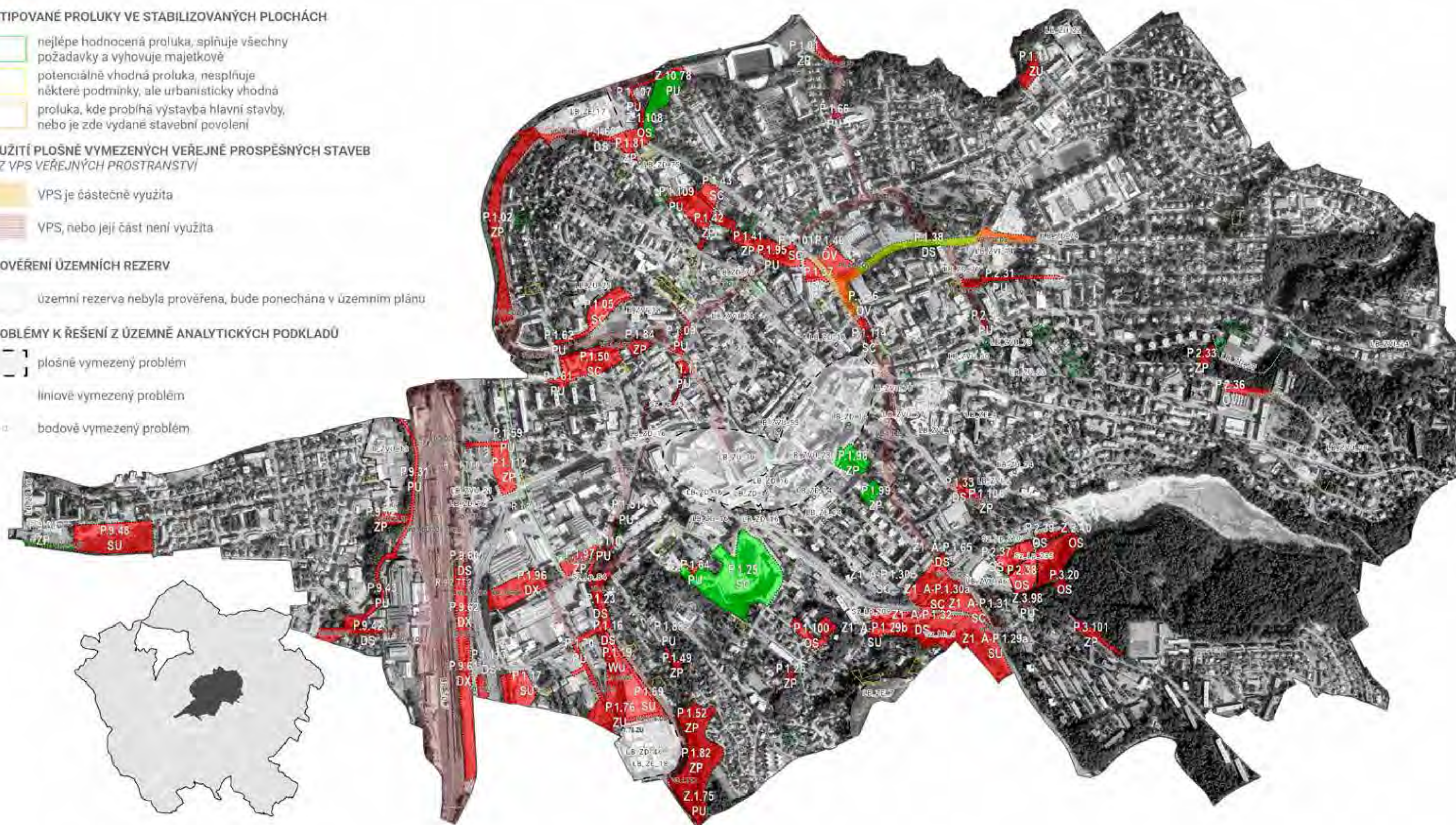
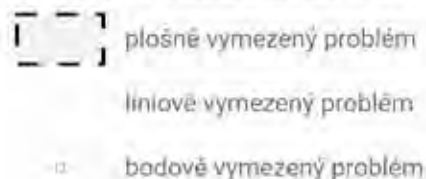
- plošně vymezený problém
- liniově vymezený problém
- bodově vymezený problém



KRÁSNÁ STUDÁNKA



PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ



LIBEREC

**VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN - PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z),
PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)**

-  plocha, nebo její část je využita
-  plocha, nebo její část není využita

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

-  nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
-  potenciálně vhodná proluka, nespĺňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
-  proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydané stavební povolení

**VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

-  VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

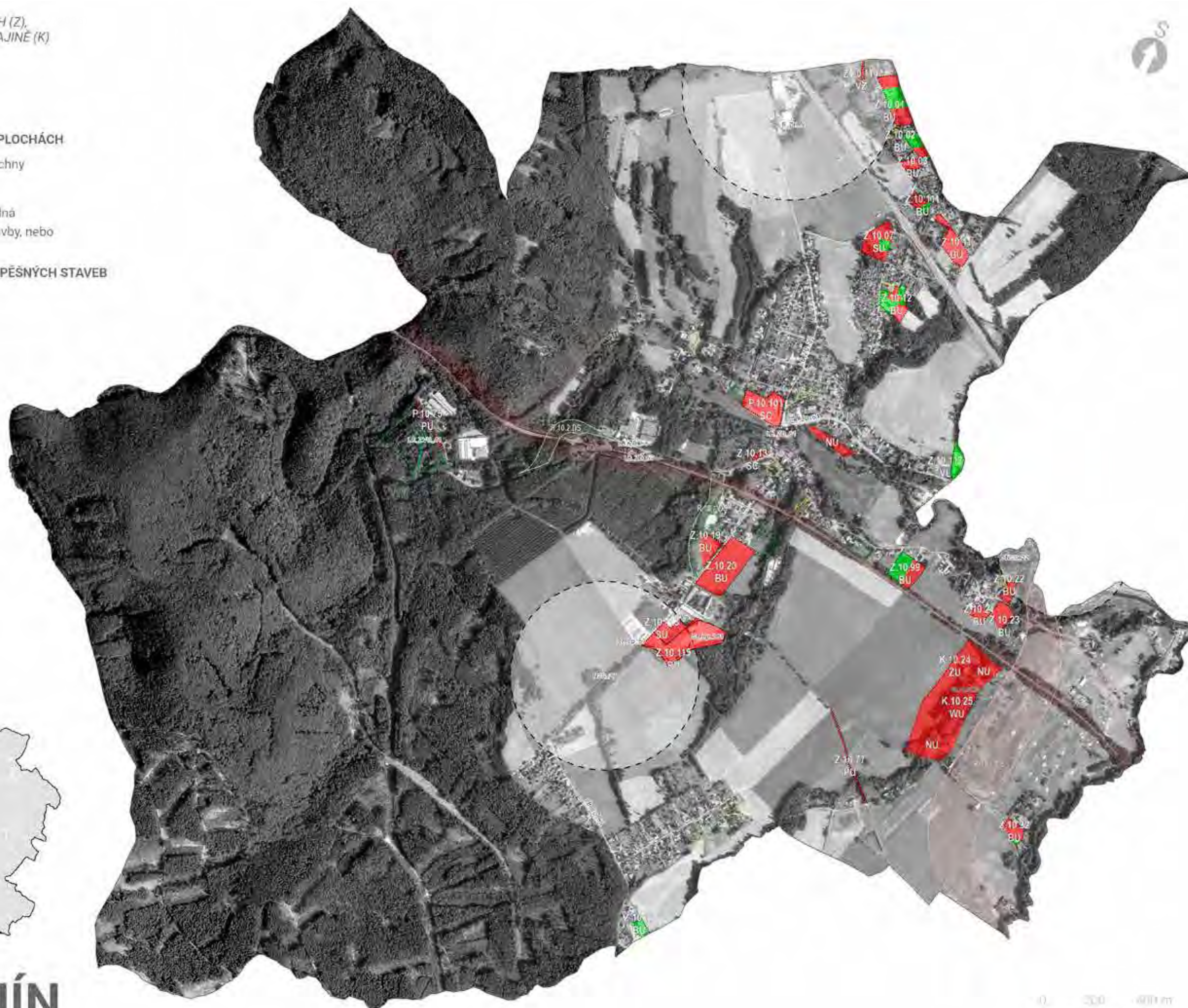
-  územní rezerva nebyla prověřena, bude ponechána v územním plánu
-  územní rezerva byla prověřena a bude vypuštěna z územního plánu

**PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ
ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

-  plošně vymezený problém
-  liniově vymezený problém
-  bodově vymezený problém



MACHNÍN



VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN - PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z),
PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)

-  plocha, nebo její část je využita
-  plocha, nebo její část není využita

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

-  nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
-  potenciálně vhodná proluka, nesplňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
-  proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydáno stavební povolení

VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

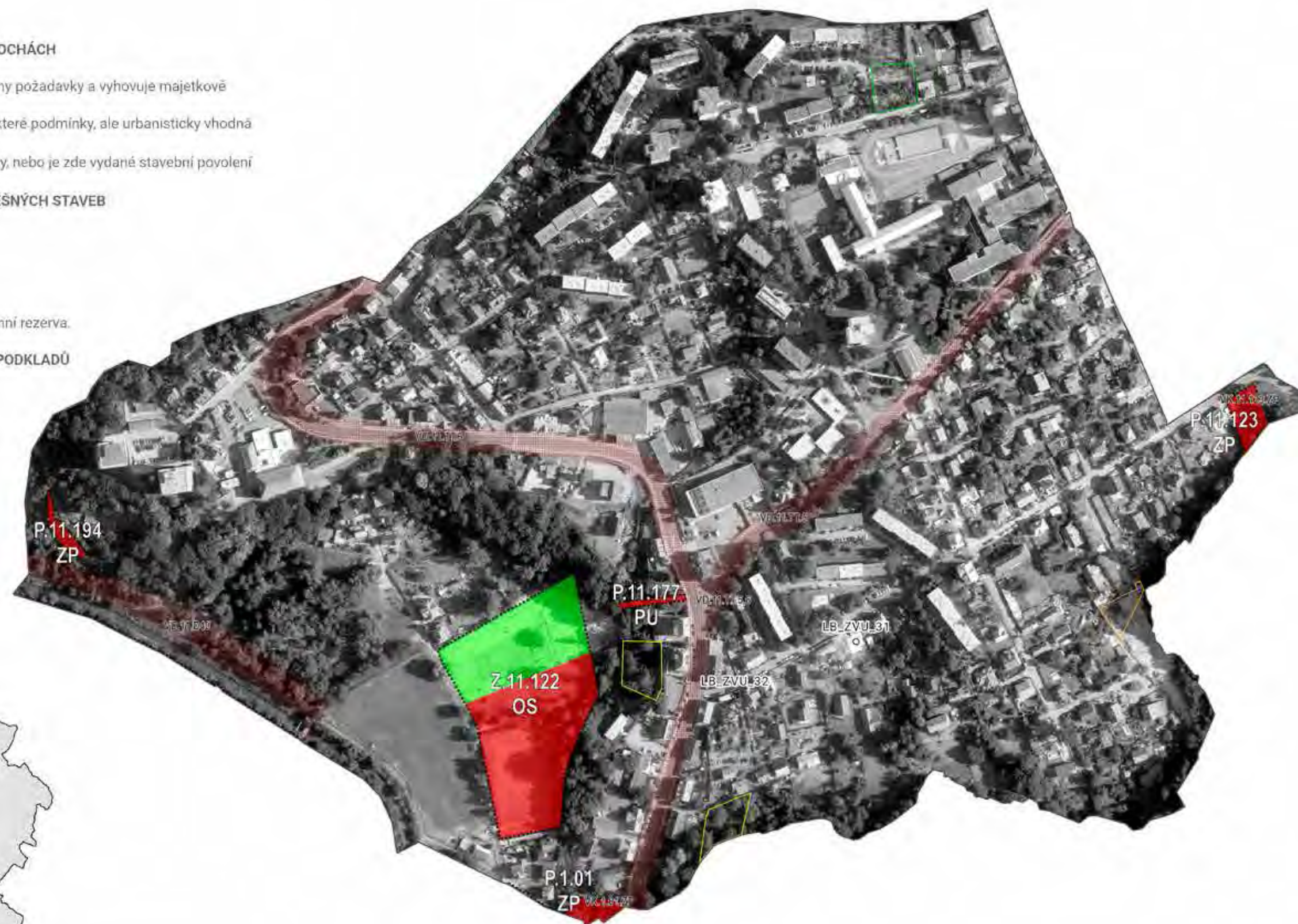
-  VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

V k. ú. Nové Pavlovice nebyla vymezena žádná územní rezerva.

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

-  plošně vymezený problém
-  liniově vymezený problém
-  bodově vymezený problém



NOVÉ PAVLOVICE

**VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN - PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z),
PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)**

- plocha, nebo její část je využita
- plocha, nebo její část není využita

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
- potenciálně vhodná proluka, nesplňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
- proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydání stavebního povolení

**VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

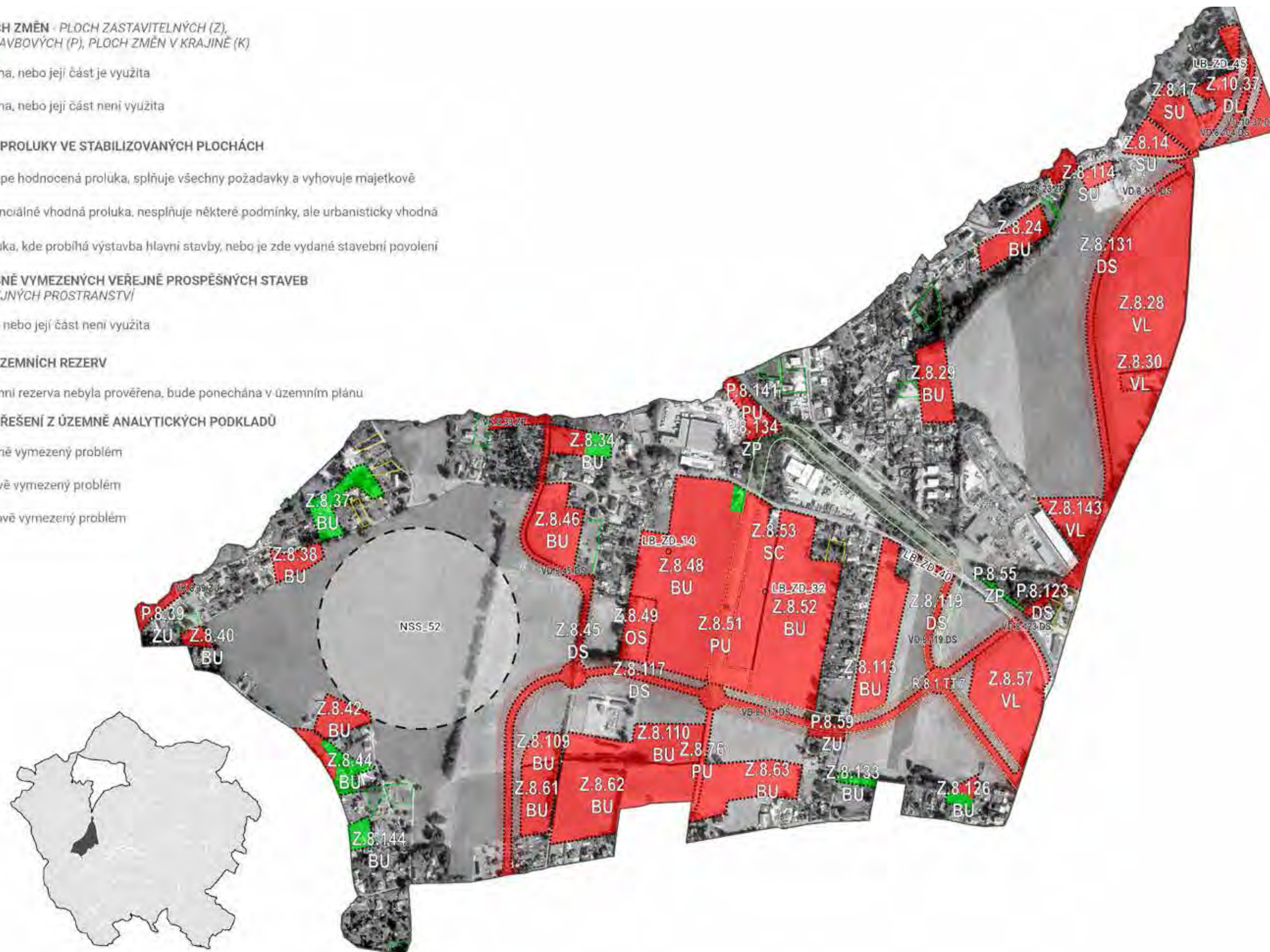
- VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

- územní rezerva nebyla prověřena, bude ponechána v územním plánu

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

- plošně vymezený problém
- liniově vymezený problém
- bodově vymezený problém



OSTAŠOV U LIBERCE

**VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN - PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z),
PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)**

- plocha, nebo její část je využita
- plocha, nebo její část není využita

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
- potenciálně vhodná proluka, nesplňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
- proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydané stavební povolení

**VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

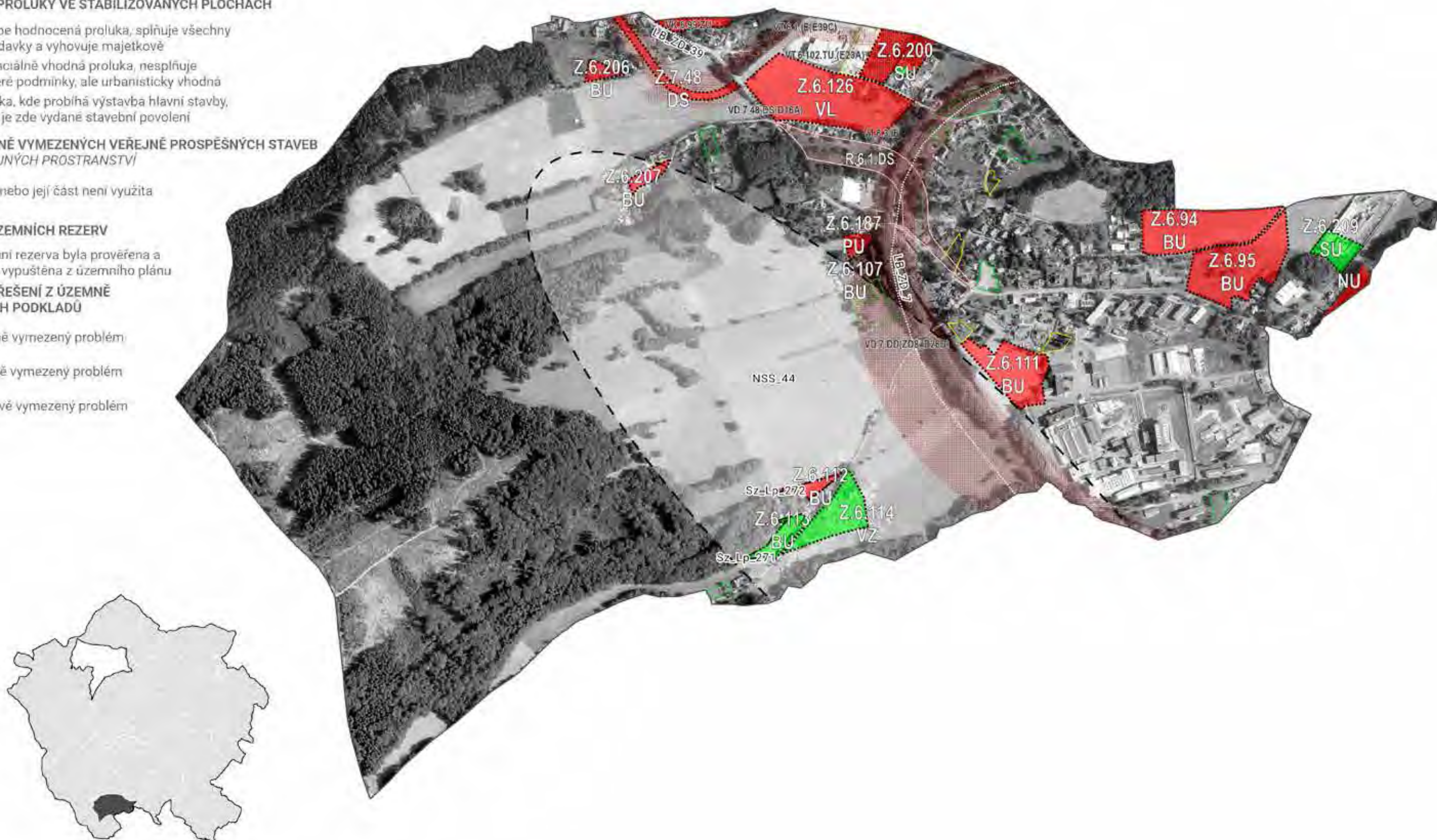
- VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

- územní rezerva byla prověřena a bude vypuštěna z územního plánu

**PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ
ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

- plošně vymezený problém
- liniově vymezený problém
- bodově vymezený problém



PILÍNKOV



**VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN - PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z),
PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)**

- plocha, nebo její část je využita
- plocha, nebo její část není využita

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
- potenciálně vhodná proluka, nespĺňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
- proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydán stavební povolení

**VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

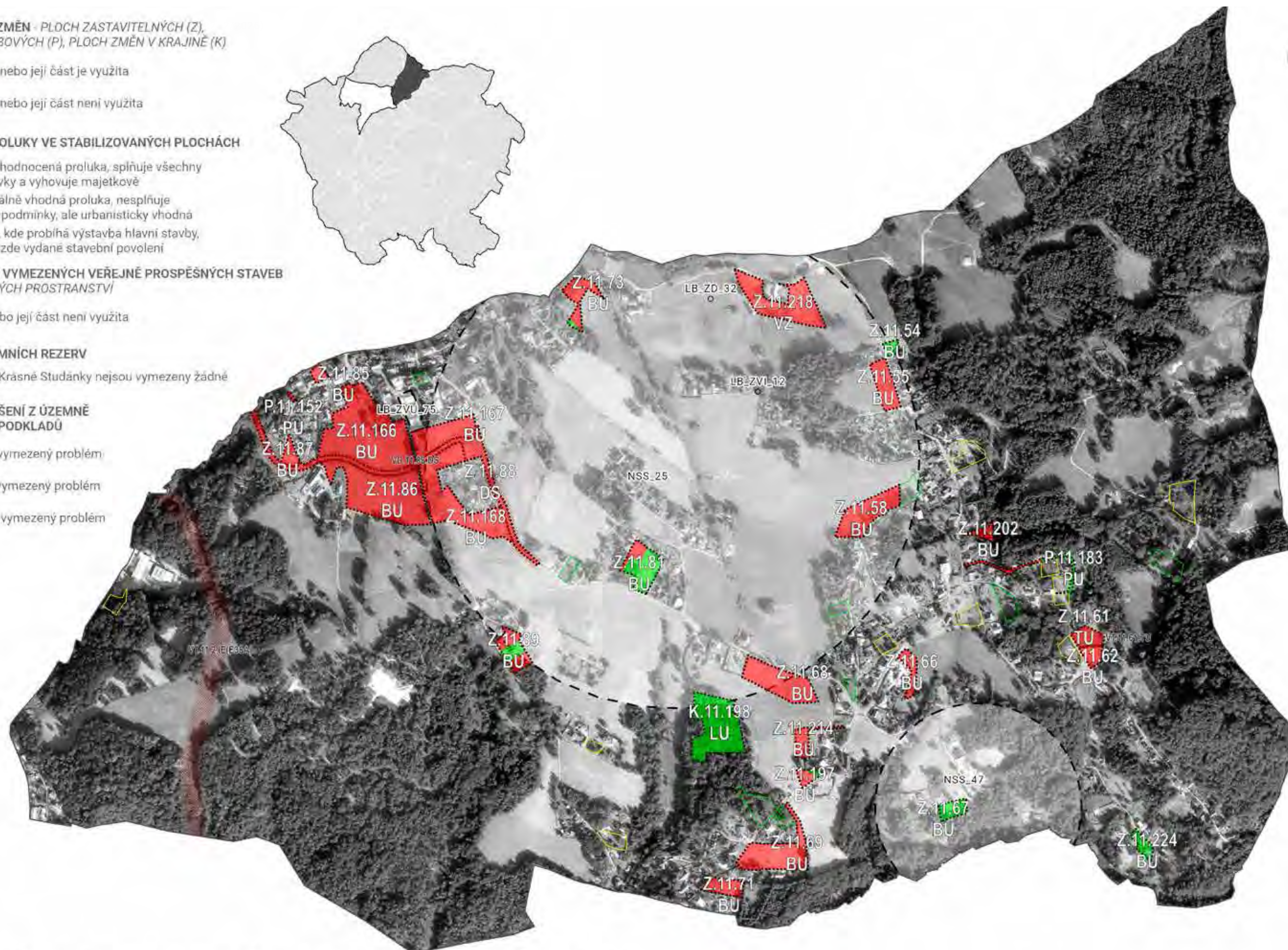
- VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

V k. ú. Radčice u Krásné Studánky nejsou vymezeny žádné územní rezervy.

**PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ
ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

- plošně vymezený problém
- liniově vymezený problém
- bodově vymezený problém



RADČICE U KRÁSNÉ STUDÁNKY

**VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN - PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z),
PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)**

-  plocha, nebo její část je využita
-  plocha, nebo její část není využita

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

-  nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
-  potenciálně vhodná proluka, nesplňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
-  proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydané stavební povolení

**VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

-  VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

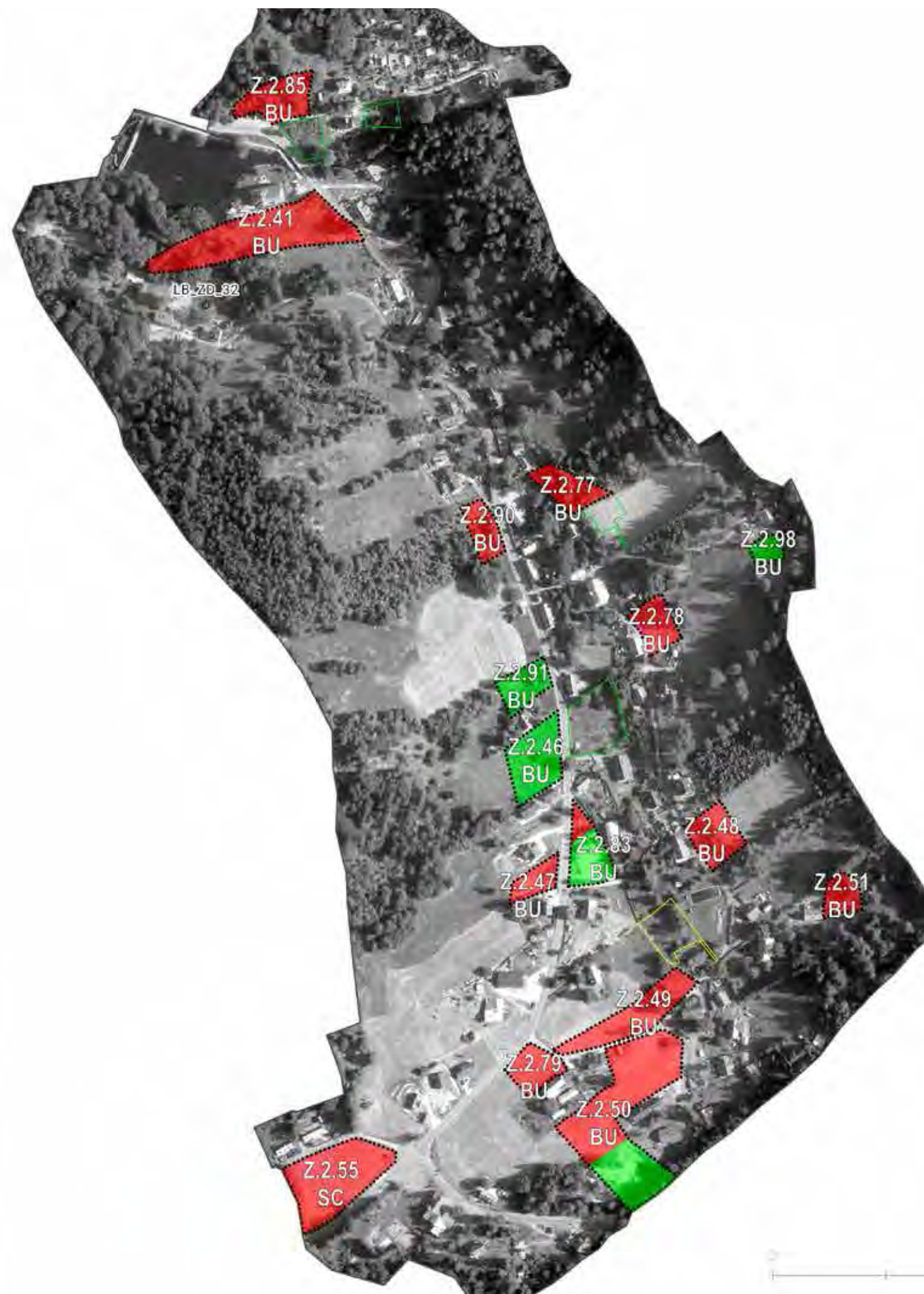
V k. ú. Rudolfovo nebyly vymezeny žádné územní rezervy.

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

-  plošně vymezený problém
-  liniově vymezený problém
-  bodově vymezený problém



RUDOLFOVO



**VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN - PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z),
PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)**

- plocha, nebo její část je využita
- plocha, nebo její část není využita

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
- potenciálně vhodná proluka, nespĺňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
- proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydán stavební povolení

**VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

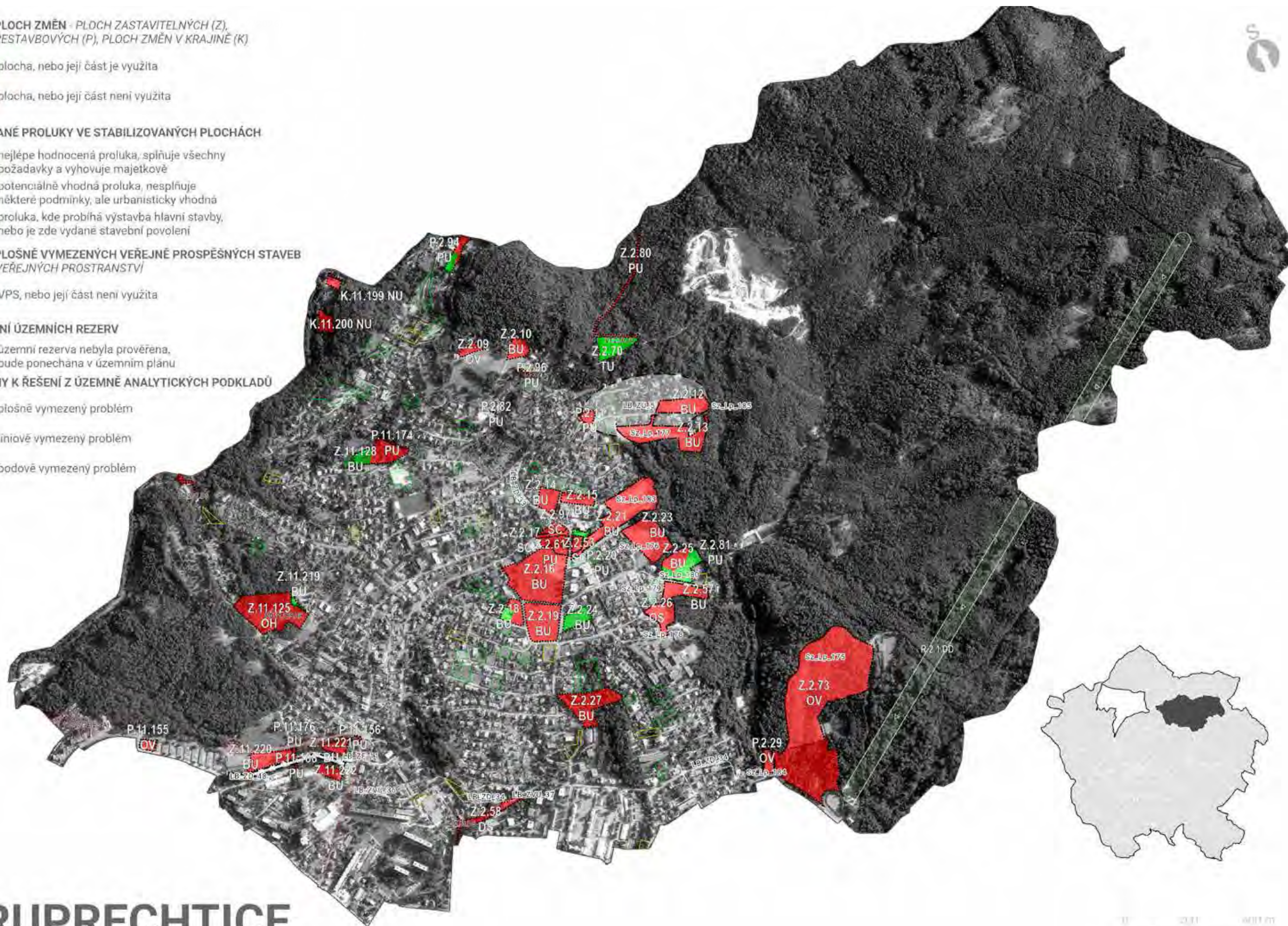
- VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

- územní rezerva nebyla prověřena, bude ponechána v územním plánu

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

- plošně vymezený problém
- liniově vymezený problém
- bodově vymezený problém



RUPRECHTICE

VPS, nebo její část není využita

bodově vymezený problém



**VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN - PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z),
PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)**

- plocha, nebo její část je využita
- plocha, nebo její část není využita

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkově
- potenciálně vhodná proluka, nespĺňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná
- proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydané stavební povolení

**VYUŽITÍ PLOŠNĚ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

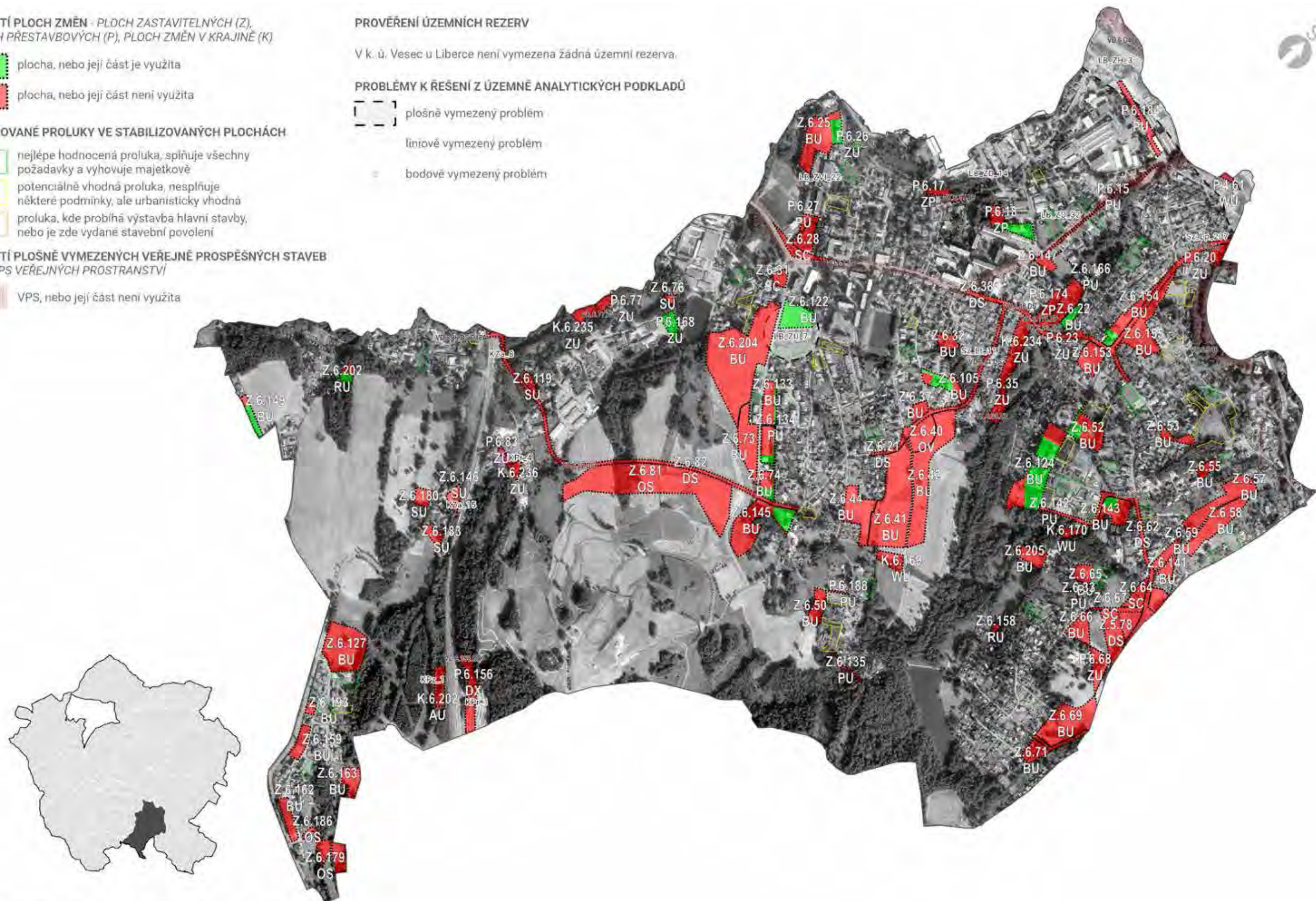
- VPS, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

V k. ú. Vesec u Liberce není vymezena žádná územní rezerva.

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

- plošně vymezený problém
- liniově vymezený problém
- bodově vymezený problém



VESEC U LIBERCE

**VYUŽITÍ PLOCH ZMĚN - PLOCH ZASTAVITELNÝCH (Z),
PLOCH PŘESTAVBOVÝCH (P), PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ (K)**

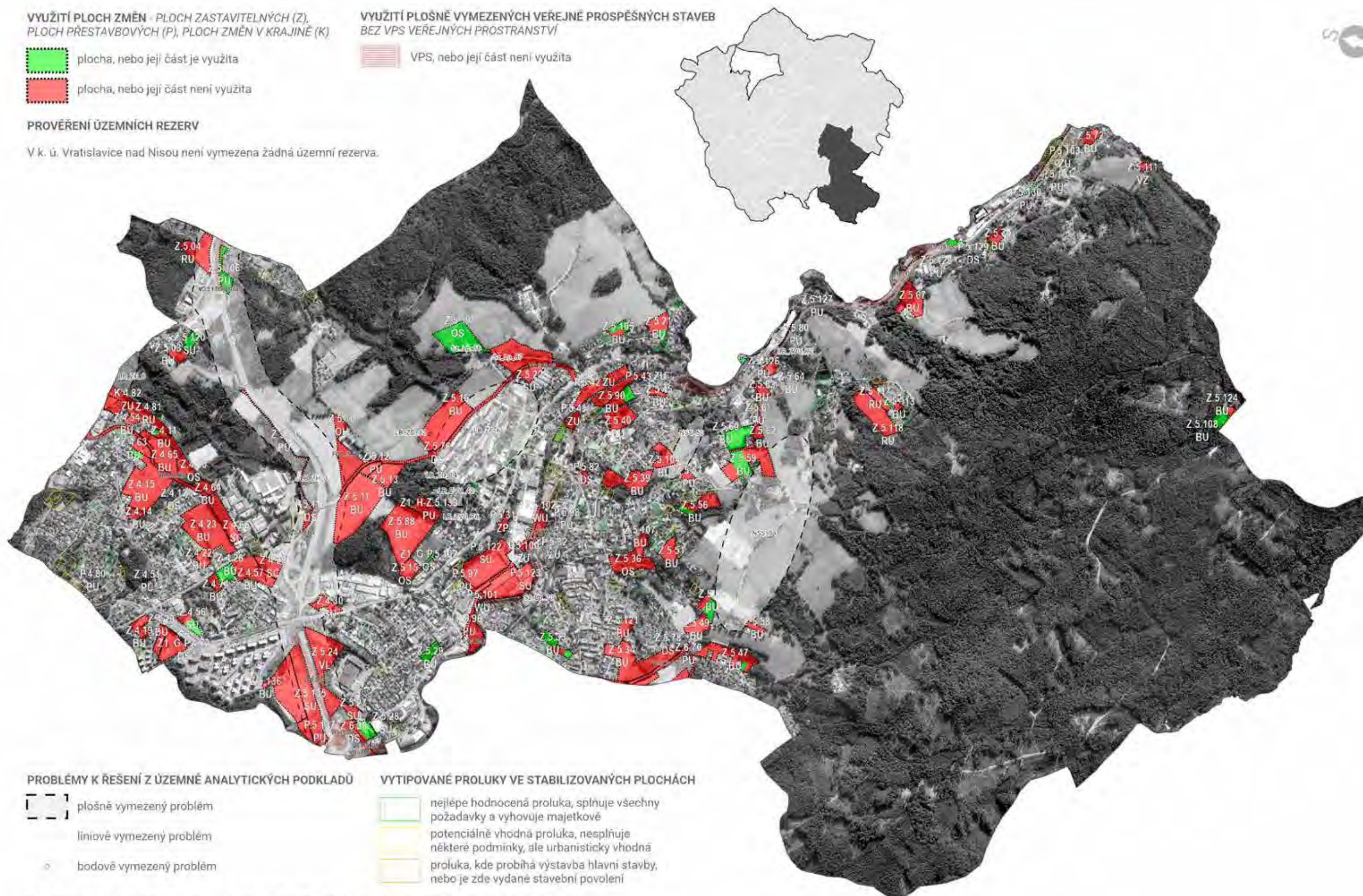
-  plocha, nebo její část je využita
-  plocha, nebo její část není využita

PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍCH REZERV

V k. ú. Vratislavice nad Nisou není vymezena žádná územní rezerva.

**VYUŽITÍ PLOŠNÉ VYMEZENÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB
BEZ VPS VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

☐ VPS, nebo její část není využita



PROBLÉMY K ŘEŠENÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

- □ plošně vymezený problém
- liniově vymezený problém
- bodově vymezený problém

VYTIPOVANÉ PROLUKY VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

- nejlépe hodnocená proluka, splňuje všechny požadavky a vyhovuje majetkové potenciálně vhodná proluka, nespĺňuje některé podmínky, ale urbanisticky vhodná proluka, kde probíhá výstavba hlavní stavby, nebo je zde vydané stavební povolení

VRATISLAVICE NAD NISOU

VYHODNOCENÍ
PODNĚTŮ
NA ZMĚNU
ÚZEMNÍHO
PLÁNU

PODNĚT Č. 4

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy smíšené funkce – např. smíšené obytné všeobecné (SU).

LOKACE

lokalita, ulice: železniční zastávka Vesec u Liberce
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 649/1, 651
funkce dle platného ÚP: 15 DD - doprava drážní

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití v prostoru nádraží stanice Vesec u Liberce. Tento prostor zahrnuje budovu historicky sloužící jako zázemí pro potřeby přilehlého nádraží. Po snížení plošných a funkčních požadavku na provozní a funkční zázemí vlakové dopravy vyvstal požadavek na stanovení vhodného využití daného prostoru. Za účelem optimalizace využití území je žádáno prověření změny funkčního využití plochy pro smíšenou funkci. Žadatel uvádí možnost vytvoření podmínek pro rozvoj městotvorných funkcí (bydlení, občanská vybavenost, veřejná prostranství aj.). Z hlediska současného využití území pro žadatele pozbyly pozemky svého původního využití a nyní nejsou účelně využity. Je navrhováno vhodnější využití pozemků s potenciálem plynoucím z pohledu jejich velikosti a umístění.

S ohledem na stávající využití plochy a snahu vlastníka prostor využít pro jiné funkce, než jsou pouze činnosti související s činností dráhy, je možné ve změně územního plánu prověřit možnost vymezení plochy, která umožňuje širší využití. V návaznosti na funkční plochy v blízkosti se navrhuje prověření vymezení plochy smíšené obytné všeobecné (SU), avšak vzhledem k limitům v daném území je třeba využití prostoru chránit před trvalým bydlením. Z hlediska dodržení hlukových limitů pořizovatel doporučuje stanovit podmínku OBJ pro případně nově oddělenou plochu SU. Jedná se tak o změnu funkční plochy stanovené pro úzce specifikovaný účel na polyfunkční možnost využití.

Vzhledem k tomu, že plocha je již zastavěna a hledá vhodnější využití, je možné prověřit vymezení části plochy DD do polyfunkční plochy SU s podmínkou stanovení OBJ z důvodu dodržení hlukových limitů.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření upraveného podnětu ve změně územního plánu.

ÚPRAVA PODNĚTU DLE DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Prověření vymezení plochy SU a stanovení podmínky OBJ pro nově oddělenou plochu.

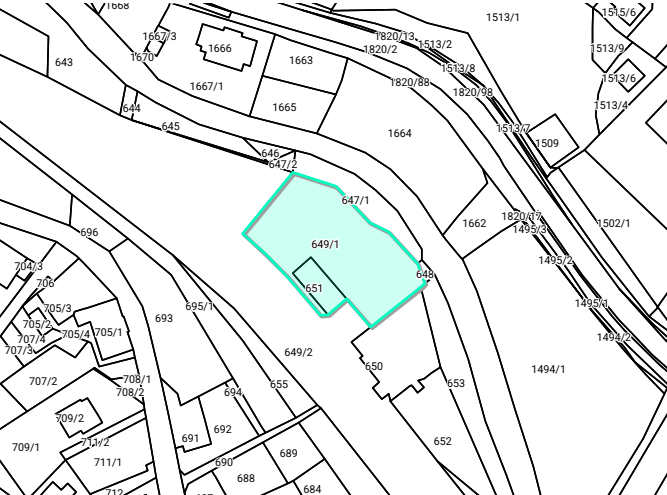
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



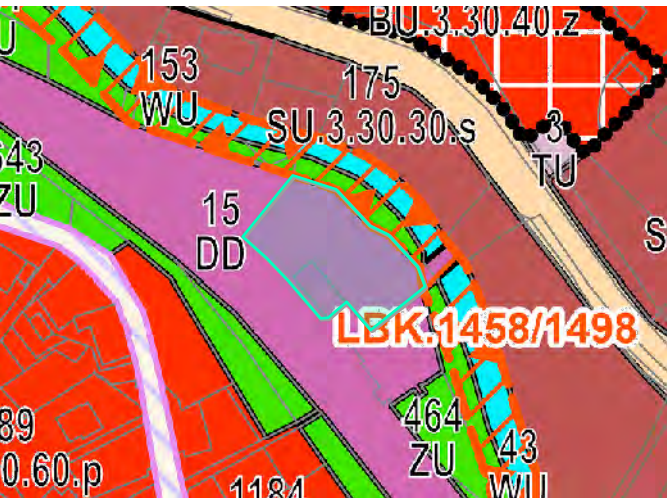
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



Pozn.: Podněty jsou číslovány v souvislé číselné řadě v pořadí, v jakém jsou podávány na odbor územního plánování MML. Některé podněty jsou řešeny jinou změnou, některé již byly zamítnuty. Z toho důvodu není číselná řada podnětů úplná.

PODNĚT Č. 5

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn pro stavbu rekreačního objektu o výměře 25m².

LOKACE

lokalita, ulice: zahrádková osada v ul. Horymírova
katastrální území: Ruprechtice
parcelní čísla: 1076/38
funkce dle platného ÚP: 54 RU.1.5.90.p - rekreace všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami tak, aby pozemek umožnil umístit objekt pro rodinnou rekreaci o výměře 25 m².

Pozemek v současné době umožňuje zastavět při výměře 327m² max. 16,35m². Dle údajů z katastru nemovitostí se na pozemku nachází stavba o výměře 16m². Podíl zastavění regulačního bloku 54.RU je dle dat z LULC 7,6%, již nyní tedy faktický stav zastavění nesplňuje stanovenou regulaci z územního plánu (Kn=5%).

Obdobný požadavek uplatnila prostřednictvím zástupce celá ZO Horymírova. Vzhledem k tomuto je pořizovatelem navrhováno zamítnutí uplatněného individuálního podnětu a podpořen je podnět hromadný podložený zápisem ze schůze s členy ZO Horymírova. Lokalitu je vhodné řešit komplexně jako celý blok, nikoliv pouze izolovaně samostatný pozemek.

Vzhledem k výše uvedenému a za účelem zajištění přehlednosti a eliminace případných duplicit je navržen tento podnět k zamítnutí. Požadavek bude řešen v rámci podnětu uplatněného zástupcem ZO Horymírova.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

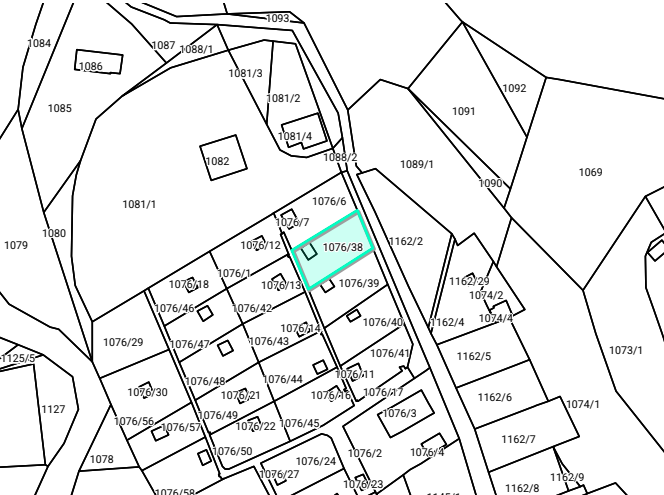
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



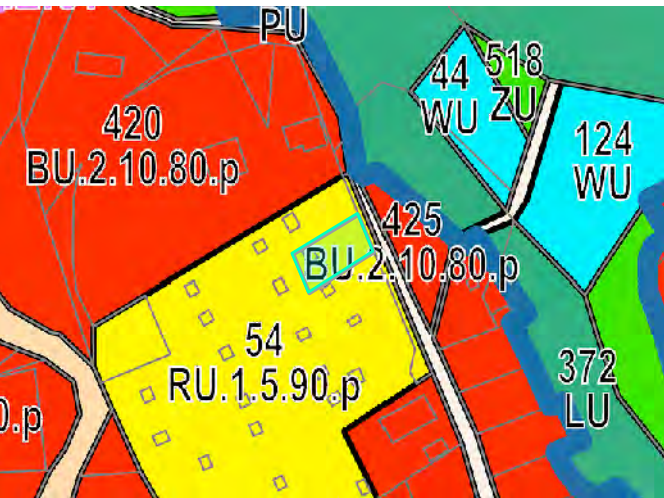
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 8

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn = 15 %, umožnění výstavby chatků o půdorysné velikosti – 60m²

LOKACE

lokalita, ulice: ZO ČZS Letiště Liberec
katastrální území: Františkov u Liberce
parcelní čísla: 1024/16, 1024/49, 1024/50, 1024/51, 1024/52, 1024/53, 1024/54, 1024/55, 1024/56, 1024/57, 1024/58, 1024/59, 1024/60, 1024/61, 1024/62
funkce dle platného ÚP: 47 RU.1.5.90.p - rekreace všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn = 15 % a navýšit maximální velikost objektu chatků na 60 m².

Podíl zastavění regulačního bloku 47 RU je dle dat z LULC 7 %, již nyní tedy faktický stav zastavění nesplňuje stanovenou regulaci z územního plánu (Kn = 5 %).

V souvislosti s pořizovanou změnou Z2_B, kdy je uvažováno stanovení hranice navýšovaného koeficientu v plochách rekreace všeobecné (RU) na max. Kn = 10 % a velikost chatků max. 30 m² je doporučeno prověřit ve změně územního plánu požadavek v souladu s touto koncepcí. Doporučeno je prověřit stanovení prostorových regulací navrhovaných a projednaných současně v pořizované změně Z2_B územního plánu Liberec, která pro zahrádkové osady stanovuje regulační kód RU.1.10.80.r a hranici velikosti stavby na max. 30m².

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření upraveného podnětu ve změně územního plánu.

ÚPRAVA PODNĚTU DLE DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Provéřít vymezení RU.1.10.80.r, velikost chatků max. 30m² v souladu se stanovenou koncepcí.

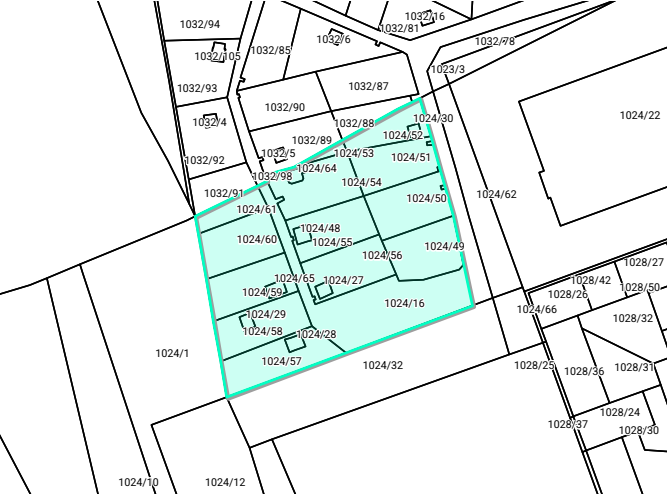
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



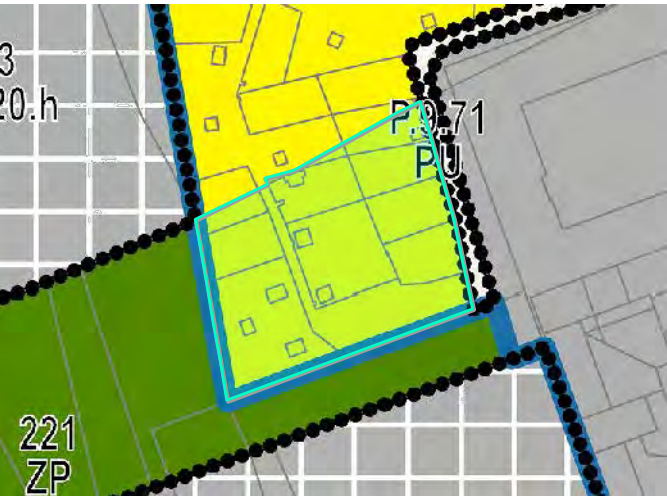
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 9

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn = 15 %, umožnění výstavby chatků o půdorysné velikosti – 60m²

LOKACE

lokalita, ulice: ZO ČZS Letiště Liberec
katastrální území: Růžodol I
parcelní čísla: 1032/39, 1032/40, 1032/41, 1032/43, 1032/44, 1032/45, 1032/46, 1032/47, 1032/48, 1032/49, 1032/50, 1032/51, 1032/52, 1032/53, 1032/54, 1032/55, 1032/56, 1032/57, 1032/58, 1032/59, 1032/60, 1032/61, 1032/62, 1032/63, 1032/64, 1032/65, 1032/66, 1032/67, 1032/68, 1032/69, 1032/70, 1032/71, 1032/72, 1032/73, 1032/74, 1032/75, 1032/76, 1032/77, 1032/78, 1032/79, 1032/80, 1032/81, 1032/82, 1032/83, 1032/84, 1032/85, 1032/86, 1032/87, 1032/88, 1032/89, 1032/90, 1032/91, 1032/92, 1032/93, 1032/94, 1032/95, 1032/96, 1032/97, 1032/98, 1032/1
funkce dle platného ÚP: 47 RU.1.5.90.p - rekreace všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn = 15 % a navýšit maximální velikost objektu chatků na 60 m².

Podíl zastavění regulačního bloku 47 RU je dle dat z LULC 7 %, již nyní tedy faktický stav zastavění nesplňuje stanovenou regulaci z územního plánu (Kn = 5 %).

V souvislosti s pořizovanou změnou Z2_B, kdy je uvažováno stanovení hranice navýšovaného koeficientu v plochách rekreace všeobecné (RU) na max. Kn = 10 % a velikost chatků max. 30 m², je doporučeno prověřit ve změně územního plánu požadavek v souladu s touto koncepcí. Doporučeno je prověřit stanovení prostorových regulací navrhovaných a projednaných současně v pořizované změně Z2_B územního plánu Liberec, která pro zahrádkové osady stanovuje regulační kód RU.1.10.80.r a hranici velikosti stavby max. 30m².

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření upraveného podnětu ve změně územního plánu.

ÚPRAVA PODNĚTU DLE DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Provéřít vymezení RU.1.10.80.r, velikost chatků max. 30m² v souladu se stanovenou koncepcí.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



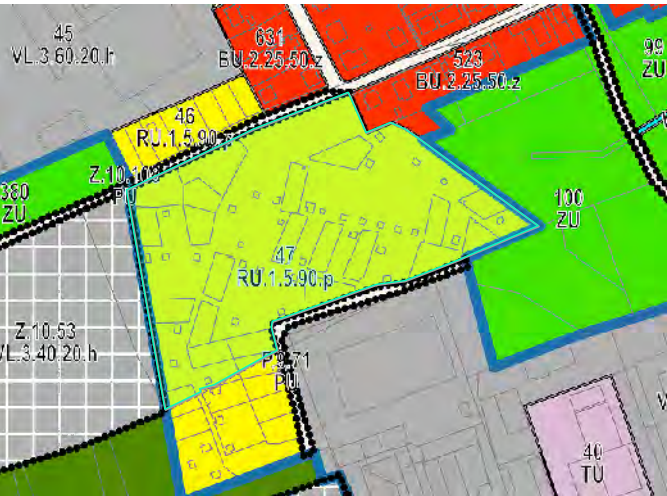
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 11

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné (BU) za účelem výstavby RD

LOKACE

lokality, ulice: ulice Ke Hluboké
katastrální území: Hluboká u Liberce
parcelní čísla: 202, 213
funkce dle platného ÚP: 270 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymežit plochu umožňující umístění rodinného domu.

Lokalita Hluboké u Liberce je přírodně a krajinářsky cennou lokalitou na území Přírodního parku Ještěd. Pozemky se nachází na pohledově exponovaných svazích. Jednalo by se tak o zahušťování rozptýlené zástavby. Na území Hluboké u Liberce je zachována historická struktura podhorské zástavby.

Dle nařízení Libereckého kraje č. 5/2005 ze dne 31. 5. 2005 o zřízení Přírodního parku Ještěd jsou dány požadavky na respektování a ochranu území parku před rozvíjením aktivit, které by mohly poškozovat jeho přírodní a estetické hodnoty a rozvoj obcí částečně do parku zasahujících usměrňovat přednostně mimo území PP Ještěd. Katastrální území Hluboká u Liberce bylo v územním plánu vymezeno v podstatě jako nerozvojové.

V lokalitě Hluboké u Liberce není dostupná dostatečná veřejná infrastruktura.

Vzhledem k ochraně krajinného rázu, historické struktury rozptýlené zástavby (celkové urbanistické koncepce, terénní konfiguraci a nedostatečné veřejné dopravní a technické infrastruktury pořizovatel nedoporučuje schválit podnět k pořízení změny územního plánu.

Vzhledem k výše uvedeným důvodům pozemek nevytváří vhodné předpoklady pro vymezení plochy pro výstavbu. Pro rozvoj ploch bydlení se na území města nachází jiné vhodnější pozemky.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 12

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn na 15 %

LOKACE

lokality, ulice: ulice Hejnická
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 782/3
funkce dle platného ÚP: 252 BU.2.10.80.p - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje za účelem umístění rodinného domu navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami z 10 % na 15 %.

Na základě informací z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že na stejném listu vlastnictví a současně v daném regulačním bloku má navrhovatel významný podíl, včetně stavby rodinného domu a dalších doplňkových staveb (viz letecké snímky). Regulační blok, resp. plochy BU byly v územním plánu vymezeny jako zahrada náležící ke stávajícímu objektu rodinného domu. Nastavený koeficient ve stabilizované ploše v této okrajové části města má útlumový charakter, tj. není předpokladem pro další rozvoj bydlení.

Tendence dalšího zahušťování není v tomto území Krásné Studánky žádoucí. Jedná se o okrajovou část města, která má být postupně směrem do volné krajiny rozvolňována. Snaha o umístění další stavby s výsledkem dalšího zahuštění daného bloku není žádoucí a to ani vzhledem k uplatňovaným stanoviskům dotčených orgánů v těchto lokalitách.

Dle dat z LULC je nyní již blok přečerpán, avšak byl vymezen jako stabilizovaný bez ambice další dostavby vzhledem k pozici a umístění regulačního bloku v okrajové části. Navazující regulační blok byl prověřován projektantem ve změně Z2_A. Odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec k návrhu zadání změny Z2_A uplatnil již v počáteční fázi nesouhlasné vyjádření ke snižování koeficientu zeleně na úkor koeficientu zastavění v dané lokalitě. Již projektant na základě odborného posouzení a s přihlédnutím k uplatněnému vyjádření dotčeného orgánu nepodpořil a nenavrhl navýšení koeficientu v lokalitě v dalších fázích změny Z2_A. Vzhledem ke kontinuitě stanovisek dotčených orgánů je předpokladem uplatnění nesouhlasu také v sousedním regulačním bloku.

Na území města se nachází vhodnější pozemky vymezené k rozvoji bydlení.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



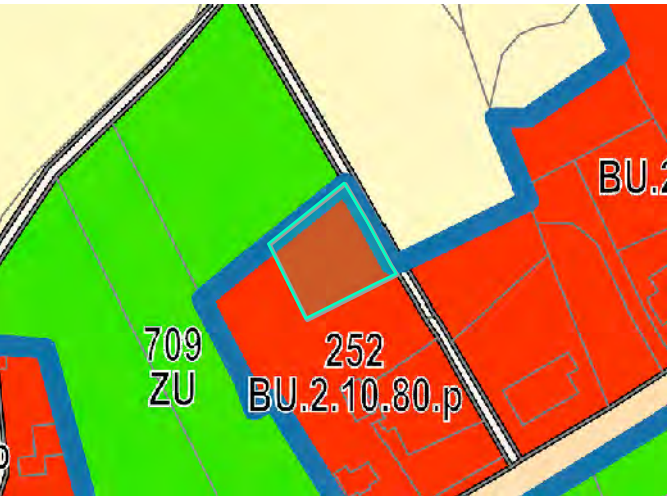
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 13

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Rozšíření plochy rekreace všeobecné (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Křižanská
katastrální území: Ostašov u Liberce
parcelní čísla: 143/10, 143/33, 143/37, 143/32
funkce dle platného ÚP: P.8.33 ZP - zeleň-parky a parkově upravené plochy

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje rozšířit plochu rekreace všeobecné (RU) na uvedené pozemky, hranice ploch RU a ZU jsou dle žadatele v nesouladu se skutečným stavem, přičemž uvedené pozemky byly součástí bývalé zahrádkářské kolonie, se kterou jsou propojeny komunikací a rozvodem elektřiny apod. Severní cíp pozemku parc. č. 143/33 v katastrálním území Ostašov u Liberce je dle navrhovatele možné zachovat pro ochranu vodního toku.

Předmětné pozemky jsou celou svou výměrou zasaženy VPS a VPO snižování ohrožení území povodněmi VK-8.33 VPS – Ostašovský potok – propojení pásu sídelní zeleně podél Ostašovského potoka.

Problematiku vymezených VPS a VPO snižování ohrožení území povodněmi na základě koridorů stanovených v původně platné nadřazené dokumentaci (ZÚR LK) a její aktuální prověření stanovené ochrany při vodních tocích řeší současně pořizovaná změna Z10 územního plánu Liberec.

Z důvodu zkoordinování prověření obdobných požadavků a eliminace duplicit řešených podnětů v pořizovaných změnách územního plánu Liberec je navrhováno zamítnutí tohoto podnětu. Požadavek na prověření vymezených VPS a VPO snižování ohrožení území povodněmi a případné vymezení ploch rekreace, kde to podmínky umožní, řeší změna Z10 územního plánu Liberec.

Žadatel vzhledem k nezpůsobení této situace navrhuje uhradit podíl 25 % z celkových nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

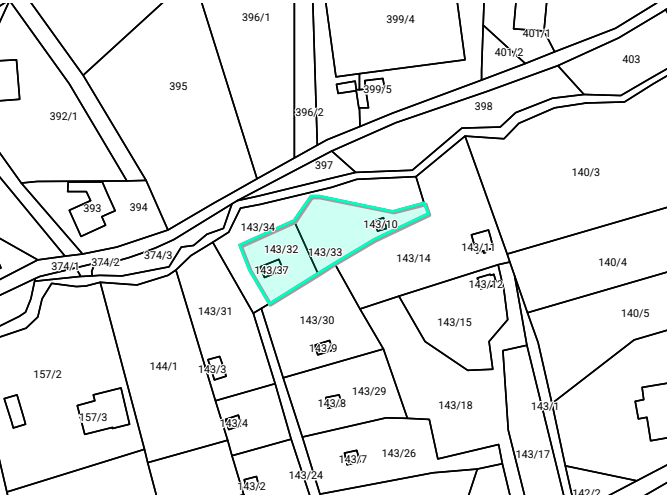
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



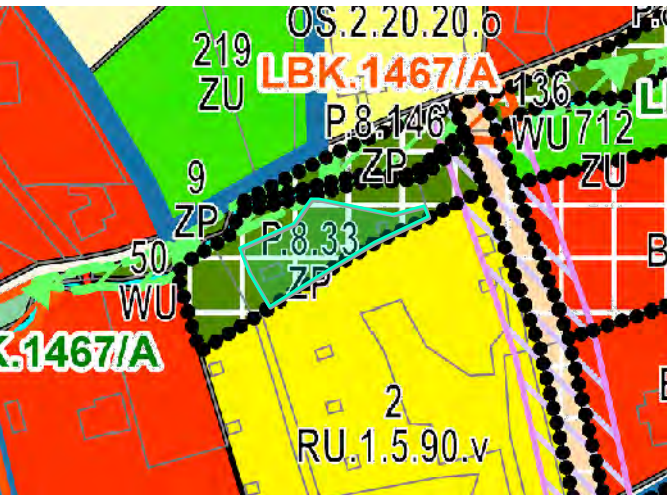
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 14

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné (BU)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Chatařská
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1787, 1788
funkce dle platného ÚP: 35 RU.1.10.80.v - rekreace všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezení plochy bydlení všeobecného za účelem umožnění bydlení.

Předmětné pozemky jsou součástí pro Liberec významné rekreační oblasti, která tvoří přechod mezi plochami bydlení a údolím Lučního potoka s navazujícím Veseckým rybníkem. Luční potok je Evropsky významnou lokalitou. V lokalitě je evidován výskyt zvláště chráněných druhů vázaných na zachování vodního režimu celé lokality z důvodu ochrany čolka horského a čolka obecného dle § 50 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Ačkoli navrhovatel uvádí, že je třeba sjednotit podmínky pro obyvatele zde žijící (přes ulici plocha BU), z pohledu principu územního plánování je třeba stanovit hranici pro zachování a podporu rekreační funkce dané oblasti. Regulační bloky v sousedství Veseckého rybníka byly zachovány pro rekreační využití právě zejména z důvodu přímé návaznosti a součást rekreačních ploch. Vzdálenější plochy (bez přímé návaznosti) mohly být prověřeny k převodu do plochy bydlení.

Z důvodu ochrany této lokality nebyl podpořen rozvoj trvalého bydlení ani v minulosti. Daná lokalita je významným rekreačním bodem města, jehož rekreační význam byl potvrzen v minulosti také uplatněnou námitkou zástupce veřejnosti k pořizovanému územnímu plánu Liberec (2022).

Trvalé bydlení kladé vyšší nároky na kvalitu dopravní a technické infrastruktury než plochy rekreace všeobecné. Proto by jejich zastoupení v této lokalitě nemělo být navyšováno. Z těchto důvodů není předmětná lokalita vhodná pro trvalé bydlení a měla by sloužit zejména pro rekreaci.

Dané vymezení v plochách RU neomezuje vlastníky ve využívání lokality pro rekreaci (primární funkce využití této významné lokality Veseckého rybníka).

Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji bydlení.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu do výše 200 000 Kč.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

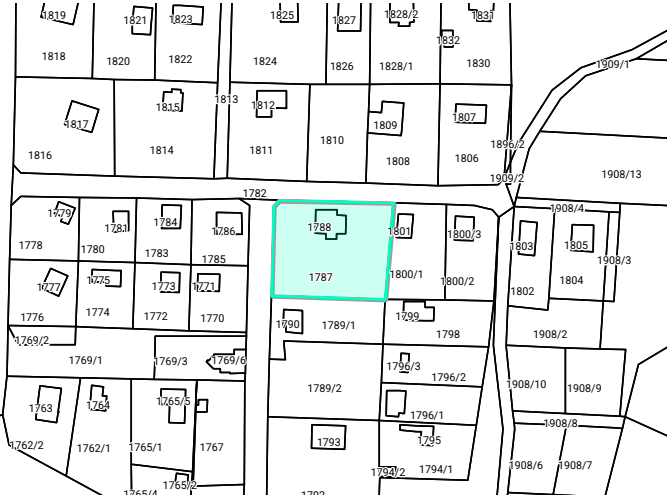
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



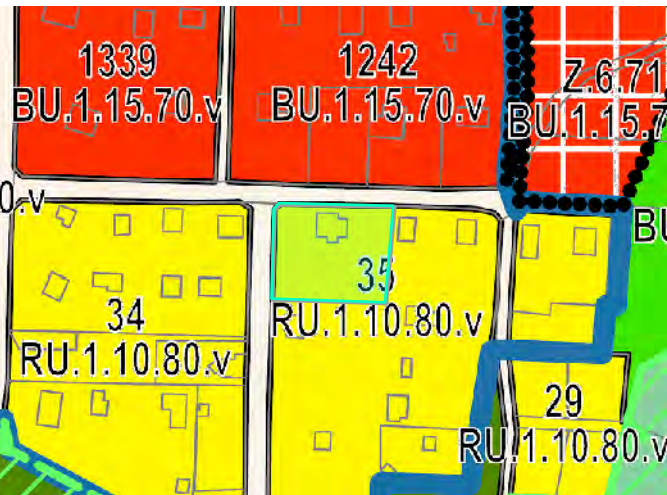
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 15

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Umístění zahradní stavby/chatky

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Chatařská, ulice Nad Potokem
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1189/3
funkce dle platného ÚP: 571 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezení plochy umožňující umístění drobné zahradní stavby na oploceném pozemku, jehož součástí je zahradní chatka.

Pozemek je součástí zeleného pásu. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

Pozemek se nachází prakticky celou svou výměrou ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesního pozemku.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou. Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí.

Pozemek je nedostatečnou veřejnou infrastrukturou v místě a skutečností, že je součástí vymezeného zeleného pásu, nevhodný pro výstavbu.

Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj.

Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu do výše 1 500 Kč.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

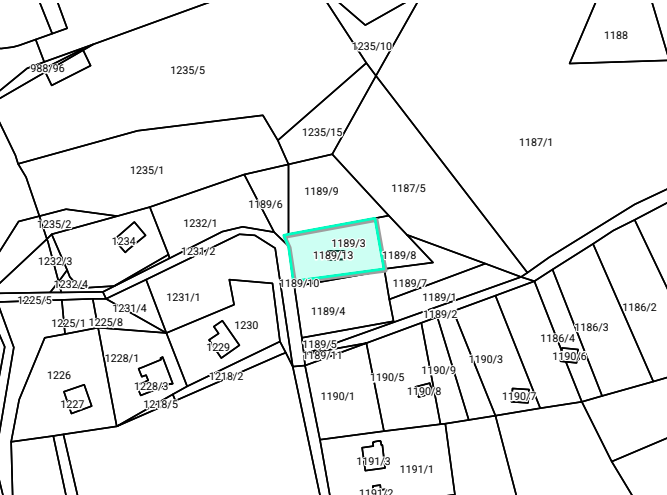
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



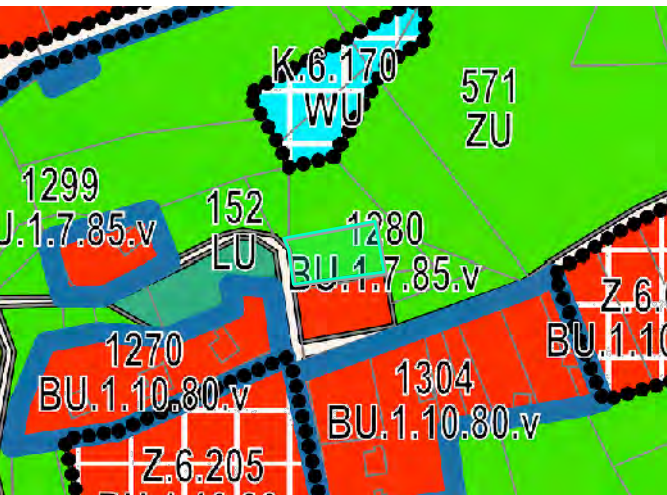
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 16

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecná (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: Bělídlo
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 140/27, 140/28
funkce dle platného ÚP: 26 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu rekreace v souladu se stávajícím využitím pozemků na celou takto využívanou lokalitu Bělídlo. Navrhovatel uvádí vznik zahrádkářské kolonie a povolení vyjmenovaných staveb (oplocení, vrtaná studna) stavebním úřadem.

Jedná se o území vystupující do volné krajiny za hranici urbanizovaného území.

Ochranu krajinného rázu dlouhodobě hájí také příslušný správní orgán Odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec. Při posouzení zpracovaných posudků na danou lokalitu se odbor životního prostředí ztotožňuje s názorem negativního vlivu na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny, a tím i její ráz. Stavby chatek nenavazují v daném katastrálním území na stávající zástavbu, vytvářejí shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Zástavba v této lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění. V podstatě by se tak jednalo o zakládání nového odloučeného sídla ve volné krajině. S ohledem na ochranu přírody a krajiny je vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě nežádoucí. Vydaná povolení (dělení pozemků, oplocení, vodní dílo) a spontánní vznik staveb (jejichž povolení nebylo dohledáno) nezakládají právo na změnu územního plánu nebo umístění staveb pro rekreaci.

Část pozemků se nachází na zvláště kvalitních půdách I. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského původního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou, nedisponuje žádnými sítěmi technické infrastruktury. Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí.

Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj. Na území města se nachází dostatečné množství vhodnějších ploch k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu 50 % z celkové ceny.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

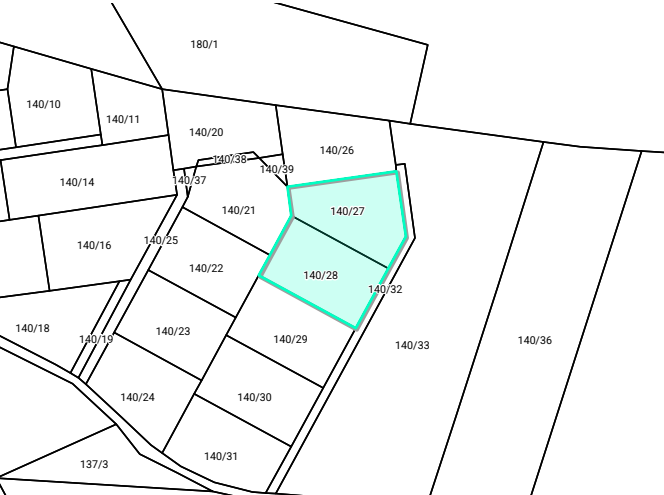
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 17

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecná (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: Bělídlo
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 140/21, 140/38
funkce dle platného ÚP: 26 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu rekreace v souladu se stávajícím využitím pozemků na celou takto využívanou lokalitu Bělídlo. Navrhovatel uvádí vznik zahrádkářské kolonie a povolení vyjmenovaných staveb (oplocení, vrtaná studna) stavebním úřadem.

Jedná se o území vystupující do volné krajiny za hranicí urbanizovaného území.

Ochranu krajinného rázu dlouhodobě hájí také příslušný správní orgán Odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec. Při posouzení zpracovaných posudků na danou lokalitu se odbor životního prostředí ztotožňuje s názorem negativního vlivu na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny, a tím i její ráz. Stavby chatěk nenavazují v daném katastrálním území na stávající zástavbu, vytvářejí shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Zástavba v této lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění. V podstatě by se tak jednalo o zakládání nového odloučeného sídla ve volné krajině. S ohledem na ochranu přírody a krajiny je vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě nežádoucí. Vydaná povolení (dělení pozemků, oplocení, vodní dílo) a spontánní vznik staveb (jejichž povolení nebylo dohledáno) nezakládají právo na změnu územního plánu nebo umístění staveb pro rekreaci.

Část pozemků se nachází na zvláště kvalitních půdách I. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského původního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou, nedisponuje žádnými sítěmi technické infrastruktury. Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí.

Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj. Na území města se nachází dostatečné množství vhodnějších ploch k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu 50 % z celkové ceny.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



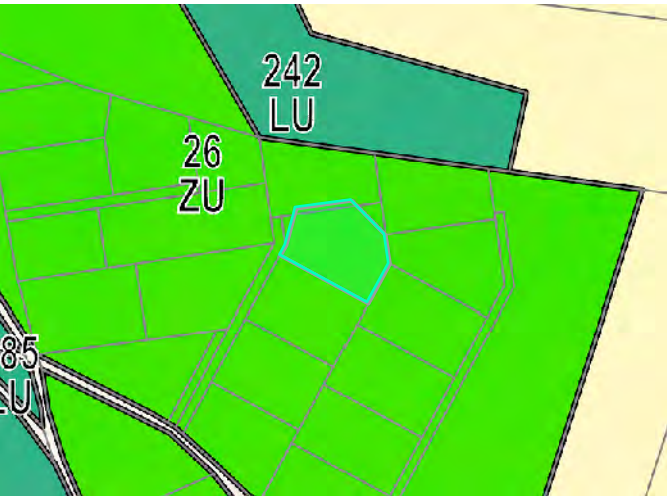
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 18

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecná (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: Bělídlo
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 140/20, 140/26, 140/37, 140/39
funkce dle platného ÚP: 26 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu rekreace v souladu se stávajícím využitím pozemků na celou takto využívanou lokalitu Bělídlo. Navrhovatel uvádí vznik zahrádkářské kolonie a povolení vyjmenovaných staveb (oplocení, vrtaná studna) stavebním úřadem.

Jedná se o území vystupující do volné krajiny za hranicí urbanizovaného území.

Ochranu krajinného rázu dlouhodobě hájí také příslušný správní orgán Odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec. Při posouzení zpracovaných posudků na danou lokalitu se odbor životního prostředí ztotožňuje s názorem negativního vlivu na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny, a tím i její ráz. Stavby chatěk nenavazují v daném katastrálním území na stávající zástavbu, vytvářejí shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Zástavba v této lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění. V podstatě by se tak jednalo o zakládání nového odloučeného sídla ve volné krajině. S ohledem na ochranu přírody a krajiny je vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě nežádoucí. Vydaná povolení (dělení pozemků, oplocení, vodní dílo) a spontánní vznik staveb (jejichž povolení nebylo dohledáno) nezakládají právo na změnu územního plánu nebo umístění staveb pro rekreaci.

Část pozemků se nachází na zvláště kvalitních půdách I. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského původního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou, nedisponuje žádnými sítěmi technické infrastruktury. Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí.

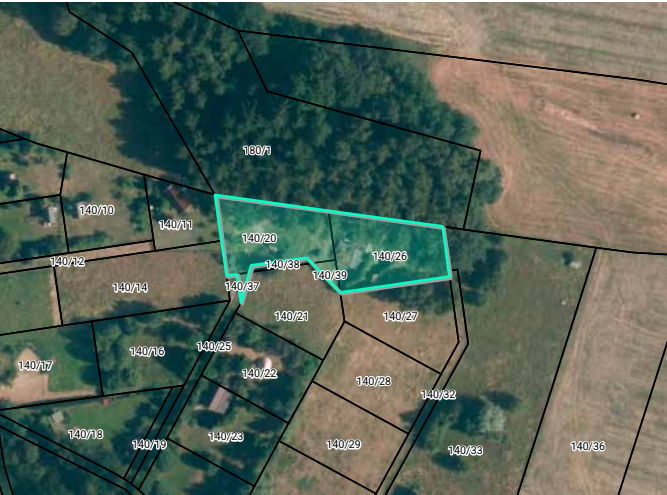
Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj. Na území města se nachází dostatečné množství vhodnějších ploch k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu 50 % z celkové ceny.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



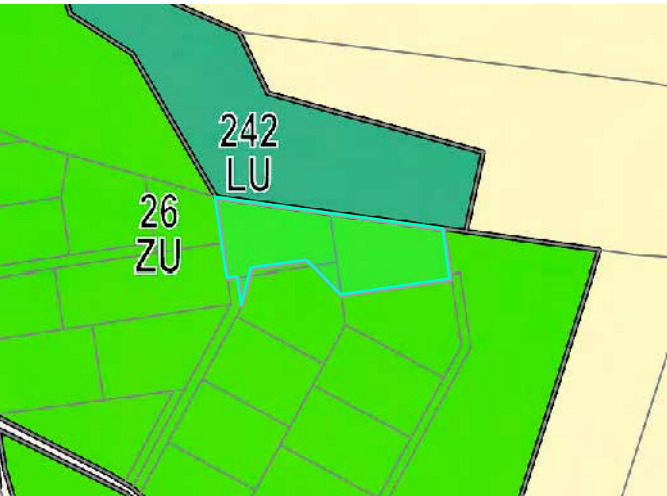
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 19

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecná (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: Bělídlo
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 140/36
funkce dle platného ÚP: 3 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu rekreace v souladu se stávajícím využitím pozemků na celou takto využívanou lokalitu Bělídlo. Navrhovatel uvádí vznik zahrádkářské kolonie a povolení vyjmenovaných staveb (oplocení, vrtaná studna) stavebním úřadem.

Jedná se o území vystupující do volné krajiny za hranicí urbanizovaného území.

Ochranu krajinného rázu dlouhodobě hájí také příslušný správní orgán Odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec. Při posouzení zpracovaných posudků na danou lokalitu se odbor životního prostředí ztotožňuje s názorem negativního vlivu na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny, a tím i její ráz. Stavby chatk nenavazují v daném katastrálním území na stávající zástavbu, vytvářejí shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Zástavba v této lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění. V podstatě by se tak jednalo o zakládání nového odloučeného sídla ve volné krajině. S ohledem na ochranu přírody a krajiny je vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě nežádoucí. Vydaná povolení (dělení pozemků, oplocení, vodní dílo) a spontánní vznik staveb (jejichž povolení nebylo dohledáno) nezakládají právo na změnu územního plánu nebo umístění staveb pro rekreaci.

Část pozemků se nachází na zvlášť kvalitních půdách I. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského původního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou, nedisponuje žádnými sítěmi technické infrastruktury. Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí.

Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj. Na území města se nachází dostatečné množství vhodnějších ploch k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu 50 % z celkové ceny.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



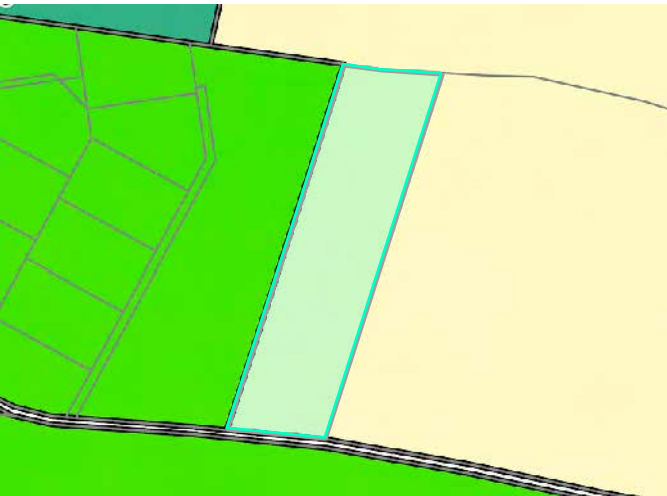
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 20

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecná (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: Bělídlo
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 140/7
funkce dle platného ÚP: 26 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu rekreace v souladu se stávajícím využitím pozemků na celou takto využívanou lokalitu Bělídlo. Navrhovatel uvádí vznik zahrádkářské kolonie a povolení vyjmenovaných staveb (oplocení, vrtaná studna) stavebním úřadem.

Jedná se o území vystupující do volné krajiny za hranicí urbanizovaného území.

Ochranu krajinného rázu dlouhodobě hájí také příslušný správní orgán Odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec. Při posouzení zpracovaných posudků na danou lokalitu se odbor životního prostředí ztotožňuje s názorem negativního vlivu na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny, a tím i její ráz. Stavby chatk nenavazují v daném katastrálním území na stávající zástavbu, vytvářejí shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Zástavba v této lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění. V podstatě by se tak jednalo o zakládání nového odloučeného sídla ve volné krajině. S ohledem na ochranu přírody a krajiny je vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě nežádoucí. Vydaná povolení (dělení pozemků, oplocení, vodní dílo) a spontánní vznik staveb (jejichž povolení nebylo dohledáno) nezakládají právo na změnu územního plánu nebo umístění staveb pro rekreaci.

Část pozemků se nachází na zvlášť kvalitních půdách I. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského původního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou, nedisponuje žádnými sítěmi technické infrastruktury. Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí.

Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj. Na území města se nachází dostatečné množství vhodnějších ploch k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu 50 % z celkové ceny.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

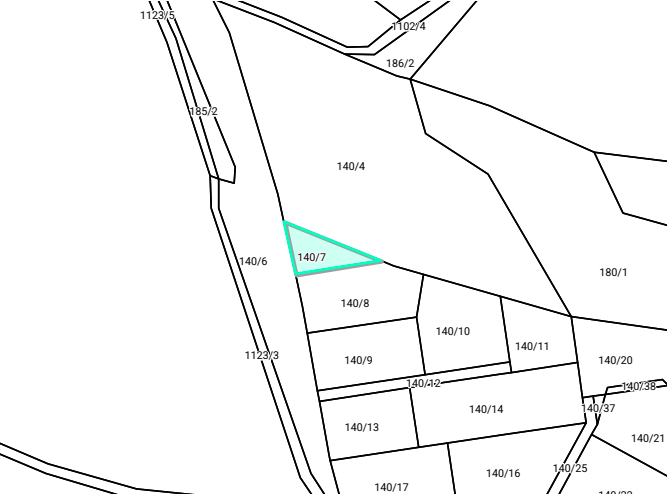
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



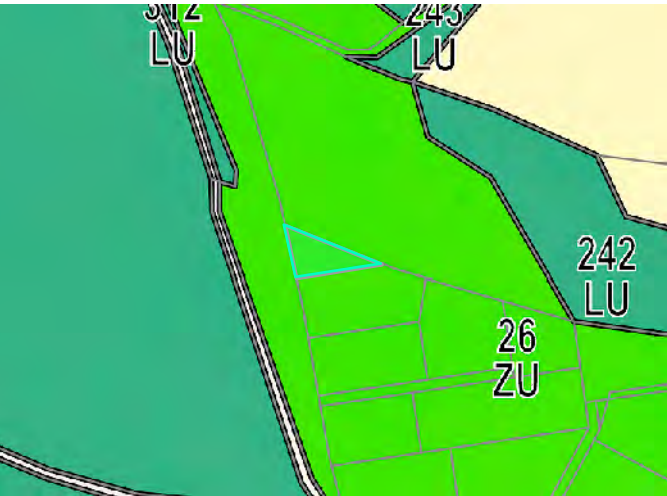
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 21

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecná (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: Bělídlo
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 140/17
funkce dle platného ÚP: 26 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu rekreace v souladu se stávajícím využitím pozemků na celou takto využívanou lokalitu Bělídlo. Navrhovatel uvádí vznik zahrádkářské kolonie a povolení vyjmenovaných staveb (oplocení, vrtaná studna) stavebním úřadem.

Jedná se o území vystupující do volné krajiny za hranicí urbanizovaného území.

Ochranu krajinného rázu dlouhodobě hájí také příslušný správní orgán Odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec. Při posouzení zpracovaných posudků na danou lokalitu se odbor životního prostředí ztotožňuje s názorem negativního vlivu na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny, a tím i její ráz. Stavby chatk nenavazují v daném katastrálním území na stávající zástavbu, vytvářejí shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Zástavba v této lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění. V podstatě by se tak jednalo o zakládání nového odloučeného sídla ve volné krajině. S ohledem na ochranu přírody a krajiny je vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě nežádoucí. Vydaná povolení (dělení pozemků, oplocení, vodní dílo) a spontánní vznik staveb (jejichž povolení nebylo dohledáno) nezakládají právo na změnu územního plánu nebo umístění staveb pro rekreaci.

Část pozemků se nachází na zvlášť kvalitních půdách I. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského původního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou, nedisponuje žádnými sítěmi technické infrastruktury. Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí.

Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj. Na území města se nachází dostatečné množství vhodnějších ploch k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu 50 % z celkové ceny.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



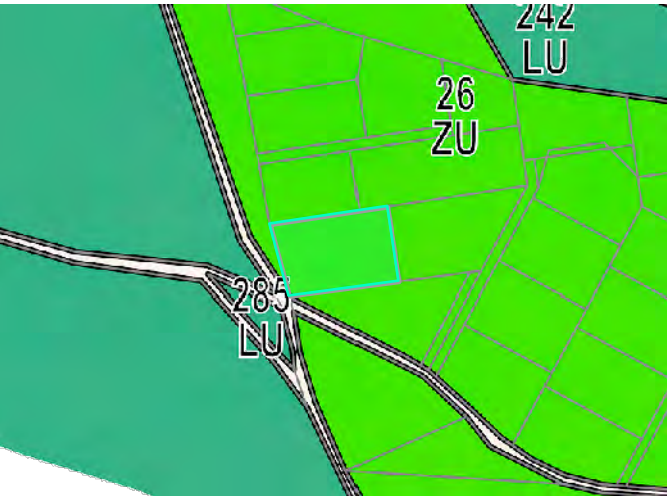
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 22

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecná (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: Bělídlo
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 140/13
funkce dle platného ÚP: 26 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu rekreace v souladu se stávajícím využitím pozemků na celou takto využívanou lokalitu Bělídlo. Navrhovatel uvádí vznik zahrádkářské kolonie a povolení vyjmenovaných staveb (oplocení, vrtaná studna) stavebním úřadem.

Jedná se o území vystupující do volné krajiny za hranicí urbanizovaného území.

Ochranu krajinného rázu dlouhodobě hájí také příslušný správní orgán Odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec. Při posouzení zpracovaných posudků na danou lokalitu se odbor životního prostředí ztotožňuje s názorem negativního vlivu na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny, a tím i její ráz. Stavby chatk nenavazují v daném katastrálním území na stávající zástavbu, vytvářejí shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Zástavba v této lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění. V podstatě by se tak jednalo o zakládání nového odloučeného sídla ve volné krajině. S ohledem na ochranu přírody a krajiny je vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě nežádoucí. Vydaná povolení (dělení pozemků, oplocení, vodní dílo) a spontánní vznik staveb (jejichž povolení nebylo dohledáno) nezakládají právo na změnu územního plánu nebo umístění staveb pro rekreaci.

Část pozemků se nachází na zvlášť kvalitních půdách I. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského původního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou, nedisponuje žádnými sítěmi technické infrastruktury. Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí.

Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj. Na území města se nachází dostatečné množství vhodnějších ploch k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu 50 % z celkové ceny.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



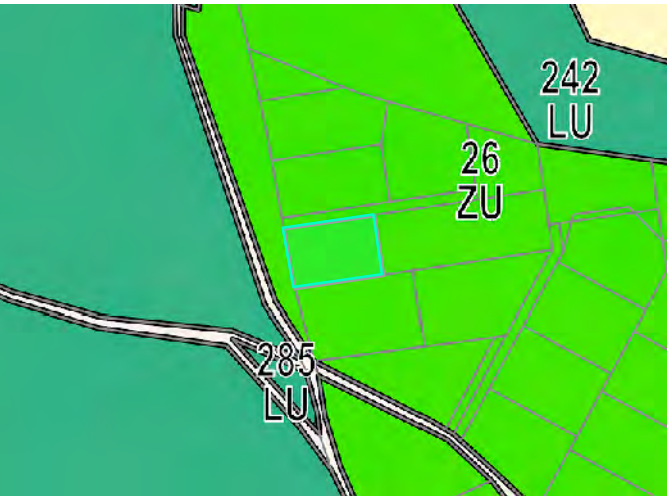
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 23

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecná (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: Bělídlo
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 140/33
funkce dle platného ÚP: 26 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu rekreace v souladu se stávajícím využitím pozemků na celou takto využívanou lokalitu Bělídlo. Navrhovatel uvádí vznik zahrádkářské kolonie a povolení vyjmenovaných staveb (oplocení, vrtaná studna) stavebním úřadem.

Jedná se o území vystupující do volné krajiny za hranicí urbanizovaného území.

Ochranu krajinného rázu dlouhodobě hájí také příslušný správní orgán Odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec. Při posouzení zpracovaných posudků na danou lokalitu se odbor životního prostředí ztotožňuje s názorem negativního vlivu na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny, a tím i její ráz. Stavby chatk nenavazují v daném katastrálním území na stávající zástavbu, vytvářejí shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Zástavba v této lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění. V podstatě by se tak jednalo o zakládání nového odloučeného sídla ve volné krajině. S ohledem na ochranu přírody a krajiny je vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě nežádoucí. Vydaná povolení (dělení pozemků, oplocení, vodní dílo) a spontánní vznik staveb (jejichž povolení nebylo dohledáno) nezakládají právo na změnu územního plánu nebo umístění staveb pro rekreaci.

Část pozemků se nachází na zvlášť kvalitních půdách I. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského původního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou, nedisponuje žádnými sítěmi technické infrastruktury. Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí.

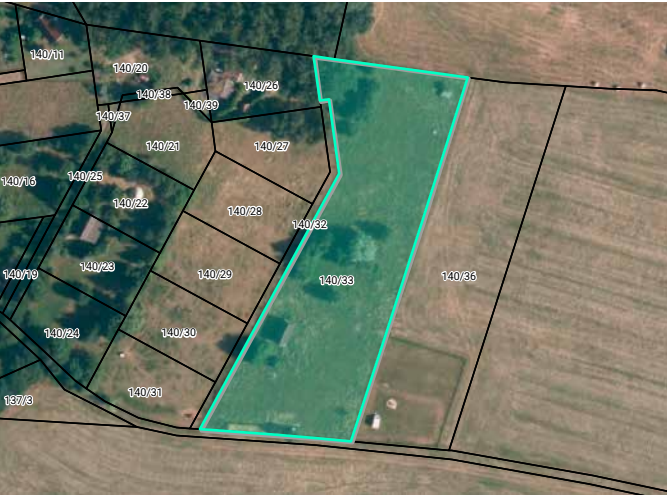
Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj. Na území města se nachází dostatečné množství vhodnějších ploch k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu 50 % z celkové ceny.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

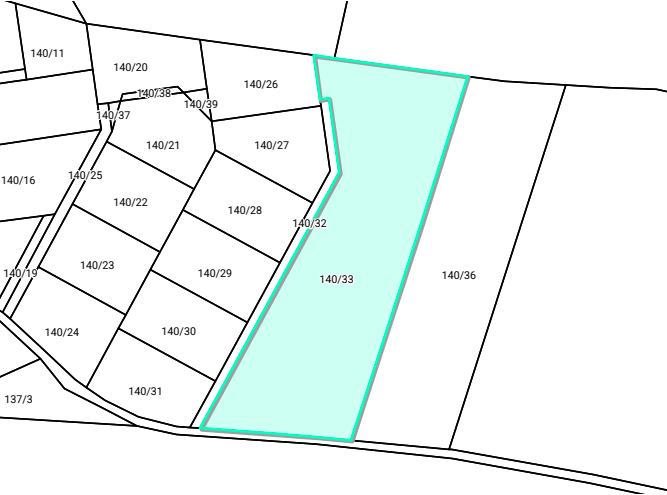
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 24

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecná (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: Bělídlo
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 140/16
funkce dle platného ÚP: 26 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu rekreace v souladu se stávajícím využitím pozemků na celou takto využívanou lokalitu Bělídlo. Navrhovatel uvádí vznik zahrádkářské kolonie a povolení vyjmenovaných staveb (oplocení, vrtaná studna) stavebním úřadem.

Jedná se o území vystupující do volné krajiny za hranicí urbanizovaného území.

Ochranu krajinného rázu dlouhodobě hájí také příslušný správní orgán Odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec. Při posouzení zpracovaných posudků na danou lokalitu se odbor životního prostředí ztotožňuje s názorem negativního vlivu na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny, a tím i její ráz. Stavby chatk nenavazují v daném katastrálním území na stávající zástavbu, vytvářejí shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Zástavba v této lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění. V podstatě by se tak jednalo o zakládání nového odloučeného sídla ve volné krajině. S ohledem na ochranu přírody a krajiny je vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě nežádoucí. Vydaná povolení (dělení pozemků, oplocení, vodní dílo) a spontánní vznik staveb (jejichž povolení nebylo dohledáno) nezakládají právo na změnu územního plánu nebo umístění staveb pro rekreaci.

Část pozemků se nachází na zvlášť kvalitních půdách I. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského původního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou, nedisponuje žádnými sítěmi technické infrastruktury. Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí.

Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj. Na území města se nachází dostatečné množství vhodnějších ploch k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu 50 % z celkové ceny.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

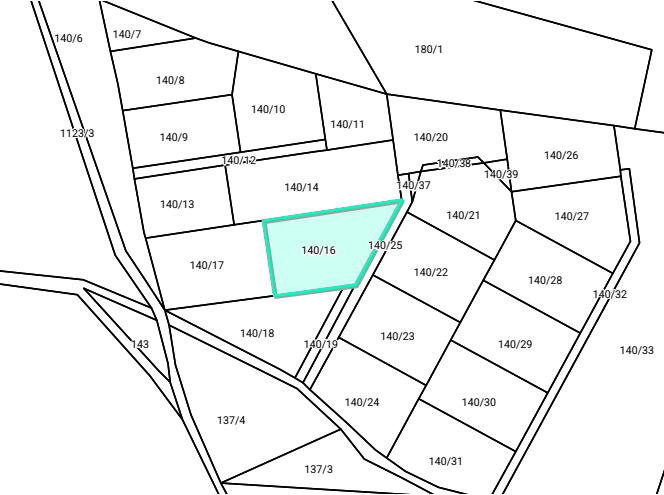
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 25

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné (BU)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Chatařská
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1790, 1789/1, 1789/2
funkce dle platného ÚP: 35 RU.1.10.80.v - rekreace všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezení plochy bydlení všeobecného za účelem umožnění bydlení.

Předmětné pozemky jsou součástí pro Liberec významné rekreační oblasti, která tvoří přechod mezi plochami bydlení a údolím Lučního potoka s navazujícím Veseckým rybníkem. Luční potok je Evropsky významnou lokalitou. V lokalitě je evidován výskyt zvláště chráněných druhů vázaných na zachování vodního režimu celé lokality z důvodu ochrany čolka horského a čolka obecného dle § 50 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Ačkoli navrhovatel uvádí, že je třeba sjednotit podmínky pro obyvatele zde žijící (přes ulici plocha BU), z pohledu principu územního plánování je třeba stanovit hranici pro zachování a podporu rekreační funkce dané oblasti. Regulační bloky v sousedství Veseckého rybníka byly zachovány pro rekreační využití právě zejména z důvodu přímé návaznosti a součást rekreačních ploch. Vzdálenější plochy (bez přímé návaznosti) mohly být prověřeny k převodu do plochy bydlení.

Z důvodu ochrany této lokality nebyl podpořen rozvoj trvalého bydlení ani v minulosti. Daná lokalita je významným rekreačním bodem města, jehož rekreační význam byl potvrzen v minulosti také uplatněnou námitkou zástupce veřejnosti k pořizovanému územnímu plánu Liberec (2022).

Trvalé bydlení klade vyšší nároky na kvalitu dopravní a technické infrastruktury než plochy rekreace všeobecné. Proto by jejich zastoupení v této lokalitě nemělo být navyšováno. Z těchto důvodů není předmětná lokalita vhodná pro trvalé bydlení a měla by sloužit zejména pro rekreaci.

Dané vymezení v plochách RU neomezuje vlastníky ve využívání lokality pro rekreaci (primární funkce využití této významné lokality Veseckého rybníka).

Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji bydlení.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

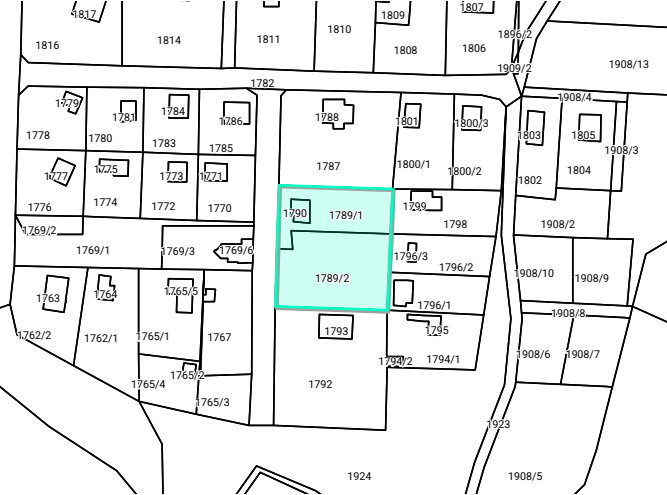
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



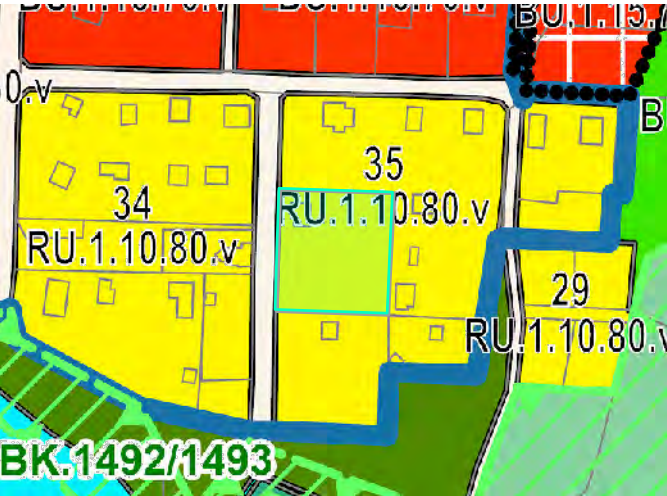
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 26

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné (BU)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Chatařská
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1792, 1793
funkce dle platného ÚP: 35 RU.1.10.80.v - rekreace všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezení plochy bydlení všeobecného za účelem umožnění bydlení.

Předmětné pozemky jsou součástí pro Liberec významné rekreační oblasti, která tvoří přechod mezi plochami bydlení a údolím Lučního potoka s navazujícím Veseckým rybníkem. Luční potok je Evropsky významnou lokalitou. V lokalitě je evidován výskyt zvláště chráněných druhů vázaných na zachování vodního režimu celé lokality z důvodu ochrany čolka horského a čolka obecného dle § 50 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Ačkoli navrhovatel uvádí, že je třeba sjednotit podmínky pro obyvatele zde žijící (přes ulici plocha BU), z pohledu principu územního plánování je třeba stanovit hranici pro zachování a podporu rekreační funkce dané oblasti. Regulační bloky v sousedství Veseckého rybníka byly zachovány pro rekreační využití právě zejména z důvodu přímé návaznosti a součást rekreačních ploch. Vzdálenější plochy (bez přímé návaznosti) mohly být prověřeny k převodu do plochy bydlení.

Z důvodu ochrany této lokality nebyl podpořen rozvoj trvalého bydlení ani v minulosti. Daná lokalita je významným rekreačním bodem města, jehož rekreační význam byl potvrzen v minulosti také uplatněnou námitkou zástupce veřejnosti k pořizovanému územnímu plánu Liberec (2022).

Trvalé bydlení klade vyšší nároky na kvalitu dopravní a technické infrastruktury než plochy rekreace všeobecné. Proto by jejich zastoupení v této lokalitě nemělo být navyšováno. Z těchto důvodů není předmětná lokalita vhodná pro trvalé bydlení a měla by sloužit zejména pro rekreaci.

Dané vymezení v plochách RU neomezuje vlastníky ve využívání lokality pro rekreaci (primární funkce využití této významné lokality Veseckého rybníka).

Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji bydlení.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu ve výši 5 000 Kč.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

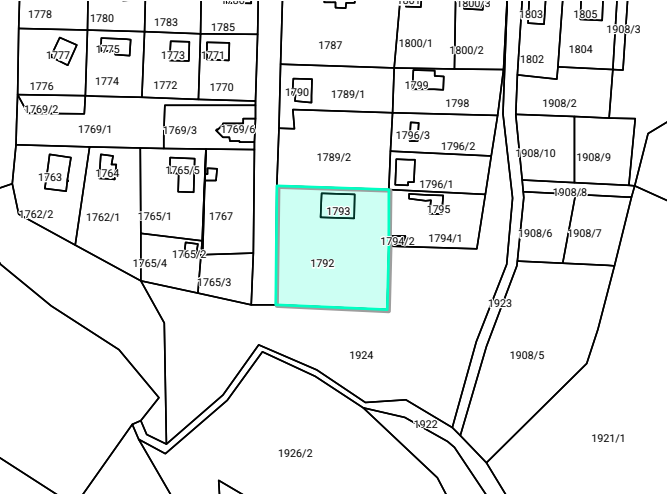
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



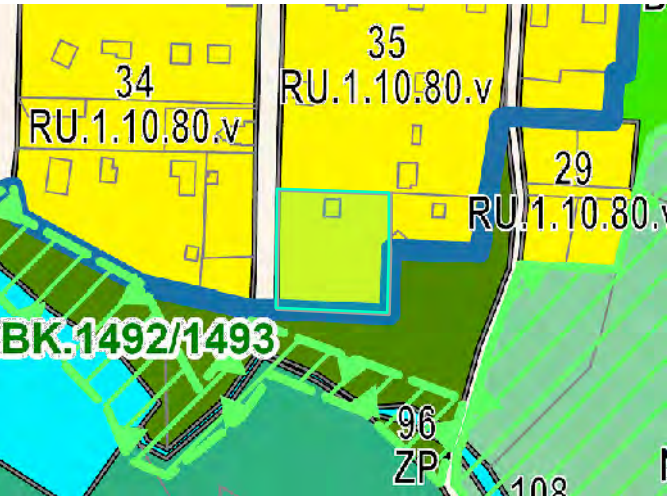
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 27

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecná (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: Bělídlo
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 140/11
funkce dle platného ÚP: 26 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu rekreace v souladu se stávajícím využitím pozemků na celou takto využívanou lokalitu Bělídlo. Navrhovatel uvádí vznik zahrádkářské kolonie a povolení vyjmenovaných staveb (oplocení, vrtaná studna) stavebním úřadem.

Jedná se o území vystupující do volné krajiny za hranicí urbanizovaného území.

Ochranu krajinného rázu dlouhodobě hájí také příslušný správní orgán Odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec. Při posouzení zpracovaných posudků na danou lokalitu se odbor životního prostředí ztotožňuje s názorem negativního vlivu na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny, a tím i její ráz. Stavby chatk nenavazují v daném katastrálním území na stávající zástavbu, vytvářejí shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Zástavba v této lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění. V podstatě by se tak jednalo o zakládání nového odloučeného sídla ve volné krajině. S ohledem na ochranu přírody a krajiny je vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě nežádoucí. Vydání povolení (dělení pozemků, oplocení, vodní dílo) a spontánní vznik staveb (jejichž povolení nebylo dohledáno) nezakládají právo na změnu územního plánu nebo umístění staveb pro rekreaci.

Část pozemků se nachází na zvláště kvalitních půdách I. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského původního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou, nedisponuje žádnými sítěmi technické infrastruktury. Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí.

Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj. Na území města se nachází dostatečné množství vhodnějších ploch k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu 50 % z celkové ceny.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



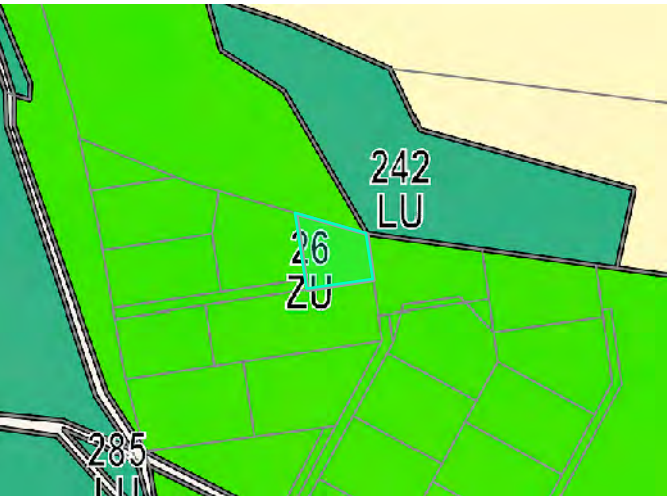
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 28

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecná (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: Bělídlo
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 140/10
funkce dle platného ÚP: 26 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu rekreace v souladu se stávajícím využitím pozemků na celou takto využívanou lokalitu Bělídlo. Navrhovatel uvádí vznik zahrádkářské kolonie a povolení vyjmenovaných staveb (oplocení, vrtaná studna) stavebním úřadem.

Jedná se o území vystupující do volné krajiny za hranicí urbanizovaného území.

Ochranu krajinného rázu dlouhodobě hájí také příslušný správní orgán Odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec. Při posouzení zpracovaných posudků na danou lokalitu se odbor životního prostředí ztotožňuje s názorem negativního vlivu na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny, a tím i její ráz. Stavby chatk nenavazují v daném katastrálním území na stávající zástavbu, vytvářejí shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Zástavba v této lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění. V podstatě by se tak jednalo o zakládání nového odloučeného sídla ve volné krajině. S ohledem na ochranu přírody a krajiny je vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě nežádoucí. Vydání povolení (dělení pozemků, oplocení, vodní dílo) a spontánní vznik staveb (jejichž povolení nebylo dohledáno) nezakládají právo na změnu územního plánu nebo umístění staveb pro rekreaci.

Část pozemků se nachází na zvláště kvalitních půdách I. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského původního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou, nedisponuje žádnými sítěmi technické infrastruktury. Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí.

Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj. Na území města se nachází dostatečné množství vhodnějších ploch k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu 50 % z celkové ceny.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



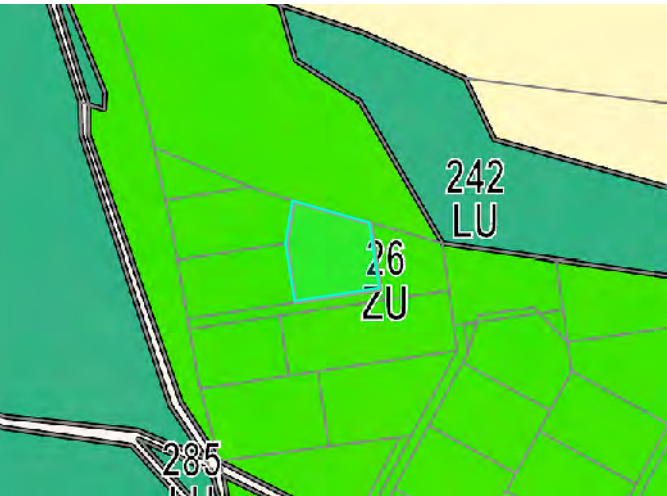
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 29

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecná (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: Bělídlo
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 140/29
funkce dle platného ÚP: 26 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu rekreace v souladu se stávajícím využitím pozemků na celou takto využívanou lokalitu Bělídlo. Navrhovatel uvádí vznik zahrádkářské kolonie a povolení vyjmenovaných staveb (oplocení, vrtaná studna) stavebním úřadem.

Jedná se o území vystupující do volné krajiny za hranicí urbanizovaného území.

Ochranu krajinného rázu dlouhodobě hájí také příslušný správní orgán Odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec. Při posouzení zpracovaných posudků na danou lokalitu se odbor životního prostředí ztotožňuje s názorem negativního vlivu na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny, a tím i její ráz. Stavby chatk nenavazují v daném katastrálním území na stávající zástavbu, vytvářejí shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Zástavba v této lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění. V podstatě by se tak jednalo o zakládání nového odloučeného sídla ve volné krajině. S ohledem na ochranu přírody a krajiny je vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě nežádoucí. Vydaná povolení (dělení pozemků, oplocení, vodní dílo) a spontánní vznik staveb (jejichž povolení nebylo dohledáno) nezakládají právo na změnu územního plánu nebo umístění staveb pro rekreaci.

Část pozemků se nachází na zvlášť kvalitních půdách I. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského původního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou, nedisponuje žádnými sítěmi technické infrastruktury. Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí.

Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj. Na území města se nachází dostatečné množství vhodnějších ploch k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu 50 % z celkové ceny.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



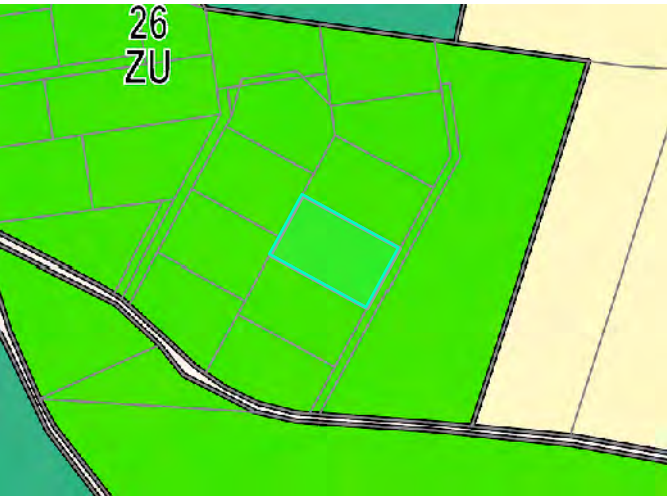
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 31

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecná (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: Bělídlo
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 140/14
funkce dle platného ÚP: 26 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu rekreace v souladu se stávajícím využitím pozemků na celou takto využívanou lokalitu Bělídlo. Navrhovatel uvádí vznik zahrádkářské kolonie a povolení vyjmenovaných staveb (oplocení, vrtaná studna) stavebním úřadem.

Jedná se o území vystupující do volné krajiny za hranicí urbanizovaného území.

Ochranu krajinného rázu dlouhodobě hájí také příslušný správní orgán Odbor životního prostředí Magistrátu města Liberec. Při posouzení zpracovaných posudků na danou lokalitu se odbor životního prostředí ztotožňuje s názorem negativního vlivu na charakteristické, historicky dané uspořádání krajiny, a tím i její ráz. Stavby chatk nenavazují v daném katastrálním území na stávající zástavbu, vytvářejí shluk objektů, který pro historické utváření sídel v této oblasti není charakteristický. Zástavba v této lokalitě nemá z historického pohledu opodstatnění. V podstatě by se tak jednalo o zakládání nového odloučeného sídla ve volné krajině. S ohledem na ochranu přírody a krajiny je vymezení zastavitelných ploch v této lokalitě nežádoucí. Vydaná povolení (dělení pozemků, oplocení, vodní dílo) a spontánní vznik staveb (jejichž povolení nebylo dohledáno) nezakládají právo na změnu územního plánu nebo umístění staveb pro rekreaci.

Část pozemků se nachází na zvlášť kvalitních půdách I. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského původního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou, nedisponuje žádnými sítěmi technické infrastruktury. Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí.

Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj. Na území města se nachází dostatečné množství vhodnějších ploch k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu 50% z celkové ceny.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

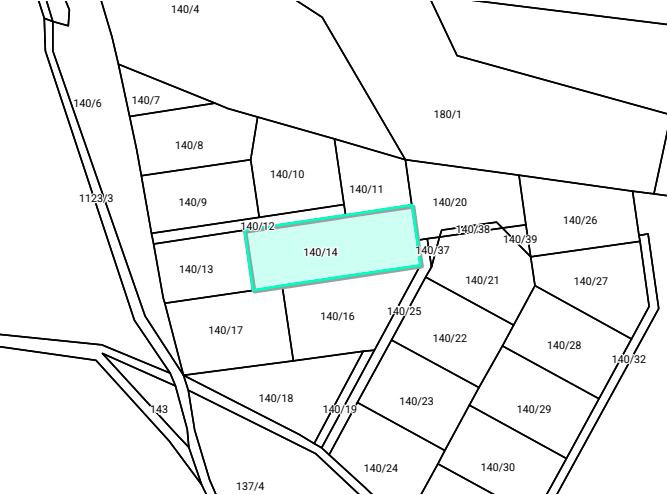
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



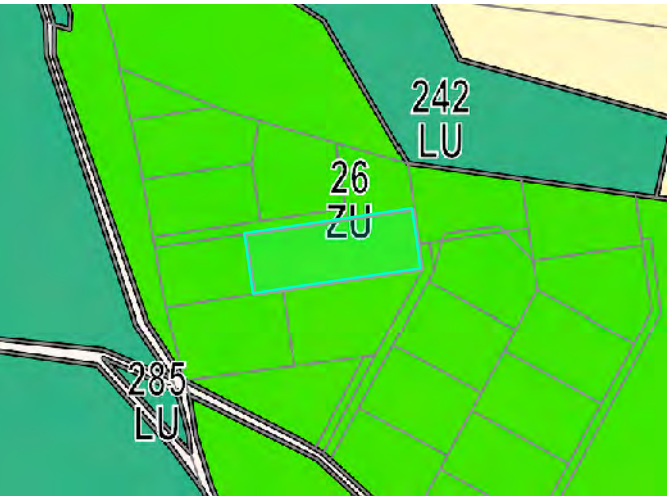
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 33

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn na 40 % a snížení koeficientu zeleně Kz na 30 % za účelem výstavby bytového domu

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Venušina
katastrální území: Liberec
parcelní čísla: 5254/1, 5254/2, 5254/3
funkce dle platného ÚP: 614 BU.3.35.40.z - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu prostorových regulací v regulačním bloku 614 BU.3.35.40.z nově na BU.3.40.30.z. Tuto změnu požaduje z důvodu možné realizace připravené projektové dokumentace bytového domu, která byla schválena v Radě architektů. Dle tvrzení žadatele by při úpravě projektové dokumentace dle současných regulací došlo ke ztrátě rentability projektu.

Projekt projednala 71. Rada architektů města Liberec konaná dne 21. 11. 2024. Projekt obsahoval záměr výstavby energeticky soběstačného bytového domu ve fázi studie ve složitém terénu svahu s přístupem z ulice Venušina, současně byla RA požádána o podporu žádosti o změnu územního plánu. Rada architektů požadovala doložení dalších podkladů pro rozhodnutí o záměru. Podpořila však požadovanou změnu územního plánu dle předloženého návrhu na zvýšení zastavitelnosti v regulačním bloku. Zápis z projednání v 71. RA je dostupný na odkazu: <https://www.liberec.cz/files/dokumenty/odbory/kancelar-architekta-mesta/zapisy/zapis-71-ra-21-listopad-2024.pdf>.

Doplněný projekt opakovaně projednala 74. Rada architektů dne 14. 2. 2025, přičemž Rada architektů souhlasila s předloženým doplněným návrhem a doporučila mimo jiné vyřešit soulad s výškovou regulací podle výkladu územního plánu.

Ke dni 13. 1. 2023 bylo zpracováno vyhodnocení využití celého regulačního bloku 614 BU.3.35.40.z, k zastavění nadzemními stavbami v regulačním bloku zbývalo k tomuto datu max. 5,46%. Aktuálně je podíl zastavění regulačního bloku 614 v současné době dle dat z LULC 30 %, podíl ploch zeleně 47,2 %. Na dostavbu nadzemními stavbami tak zbývá v současné době maximálně 5 %. Požadavek na navýšení Kn v regulačním bloku v centrální části města je pořizovatelem doporučen k prověření ve změně územního plánu.

Nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu. Prověřením ve změně územního plánu však není schvalován konkrétní projekt, ke kterému nemá pořizovatel dostatek podkladů k posouzení.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



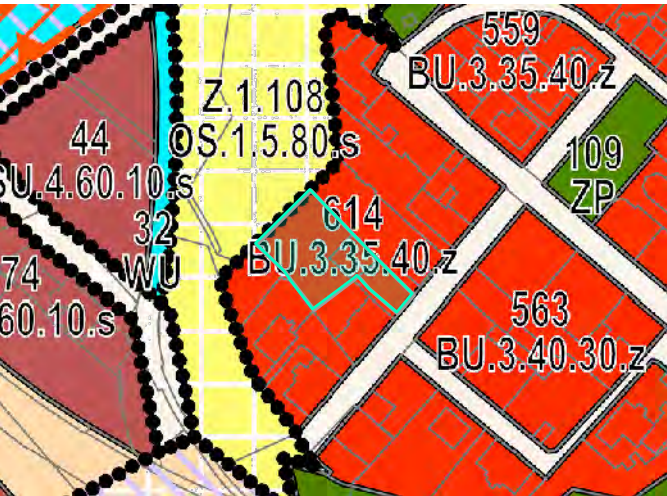
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 34

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn na 15 % a snížení koeficientu zeleně Kz na 80 % z důvodu legalizace stávající stavby

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Bosenská
katastrální území: Růžodol I
parcelní čísla: 1019/13
funkce dle platného ÚP: 46 RU.1.5.90.p - rekreace všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn = 15 % (nyní 5 %) a snížení koeficientu zeleně Kz = 80 % (nyní 90 %) za účelem legalizace stávající stavby na předmětném pozemku.

Aktuální podíl zastavění dle dostupných dat LULC je v regulačním bloku 46 Kn = 6,7%, podíl zeleně Kz = 92,6 %. V současné době je tak blok přechrpan a nelze umístit další stavby v daném regulačním bloku. Podíl zastavění na předmětném pozemku je Kn = 12,7 %, Kz = 87,3%.

V souvislosti s pořizovanou změnou Z2_B, kdy je stanovena hranice navyšovaného koeficientu v plochách rekreace všeobecné (RU) na max. Kn = 10 %, je doporučeno prověřit ve změně územního plánu tuto koncepci. Doporučeno je prověřit stanovení prostorových regulací navrhovaných a projednaných současně v pořizované změně Z2_B územního plánu Liberec, která pro zahrádkové osady stanovuje regulační kód RU.1.10.80.r.

Nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Žadatel je ochoten se podílet poměrnou částkou na nákladech na pořízení změny územního plánu ve výši 5 000 Kč.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření upraveného podnětu ve změně územního plánu.

ÚPRAVA PODNĚTU DLE DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Prověřit vymezení RU.1.10.80.r, velikost chat max. 30m² v souladu se stanovenou koncepcí.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



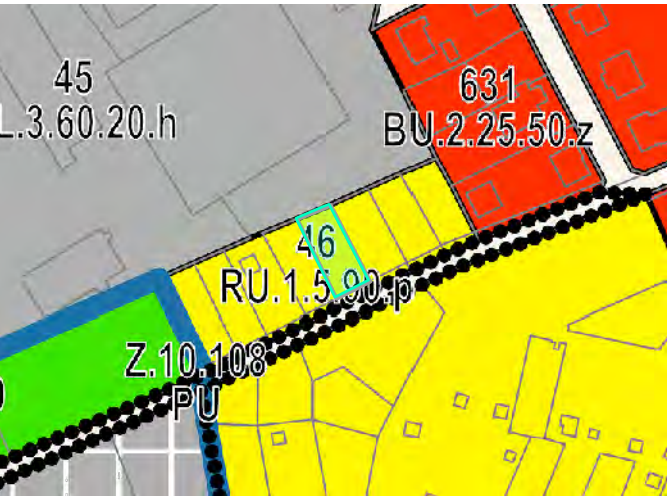
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 35

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné (BU.1.10.80.k) za účelem výstavby rodinných domů a doplňkových staveb

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Revírní
katastrální území: Starý Harcov
parcelní čísla: 1159/1, 1160/2
funkce dle platného ÚP: 660 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu umožňující umístění rodinných domů a doplňkových staveb.

Pozemek je součástí zeleného pásu. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů. Ochranu zeleného pásu je zejména na pozemku parc. č. 1160/2 třeba zachovat, bez tohoto pozemku ztrácí zelený pás svou funkčnost a spojitost.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou.

Pozemky se nachází na prudkém svahu, kterým prochází trasa nadzemního elektrického vedení.

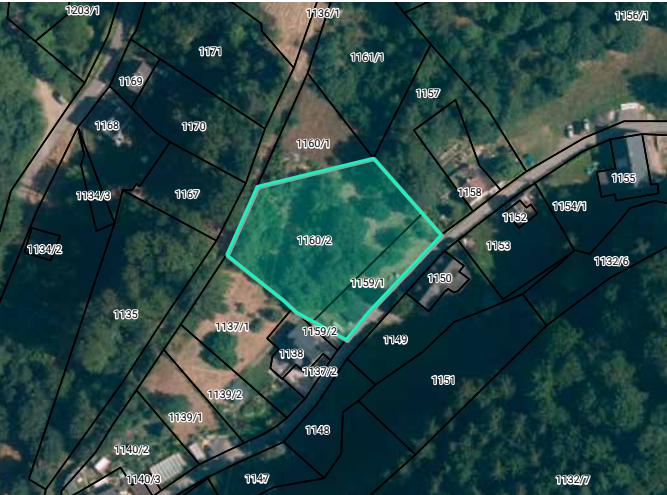
Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí. Na území města je vymezeno dostatečné množství vhodnějších ploch pro bydlení.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

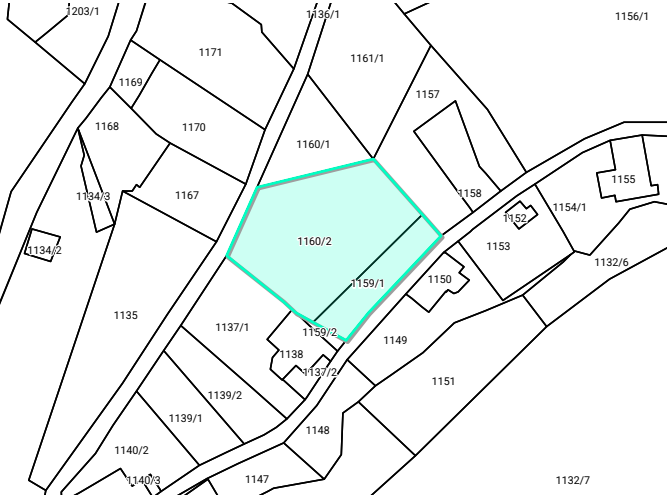
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



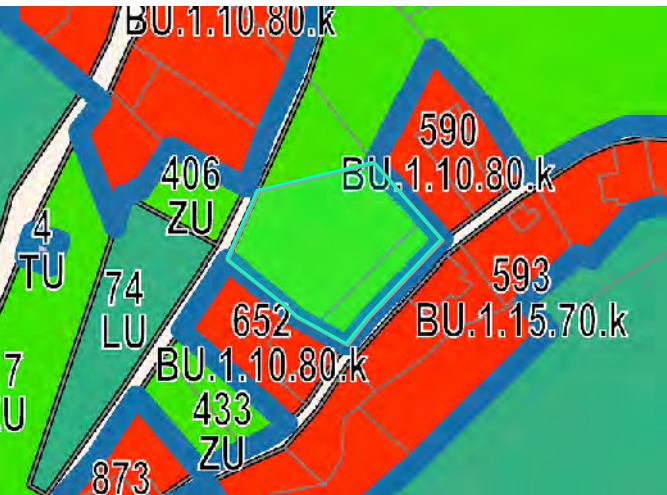
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 36

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn z důvodu legalizace bazénu

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Obvodní
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 431/3, 431/5
funkce dle platného ÚP: 1151 BU.2.15.70.p - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu územního plánu, která by mu umožnila legalizaci bazénu. Navrhováno je navýšení koeficientu zastavění.

Dle dat z LULC je nyní regulační blok zastavěn z 14,5 %, přičemž regulační blok obsahuje pozemky vhodné k dostavbě. Daný blok je rozsáhlý a zahrnuje odlišnou strukturu zástavby. Pořizovatel navrhuje prověřit rozdělení regulačního bloku 1151 a stanovení vhodných koeficientů pro nově vzniklé rozdělené části.

Žadatel navrhuje uhradit poměrné náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

ÚPRAVA PODNĚTU DLE DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Prověřit rozdělení regulačního bloku a stanovení vhodných koeficientů.

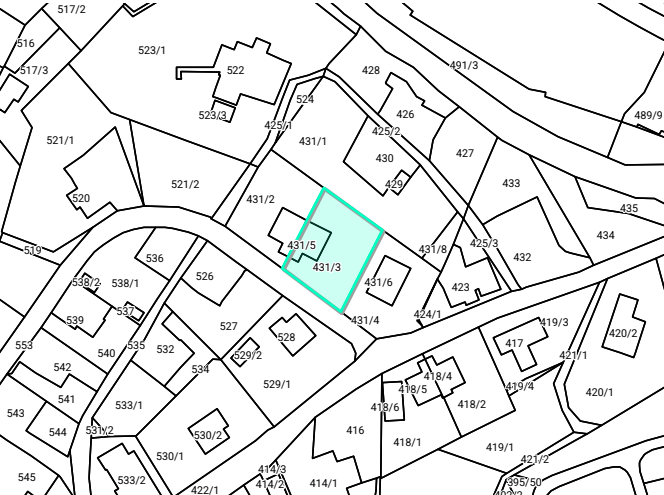
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



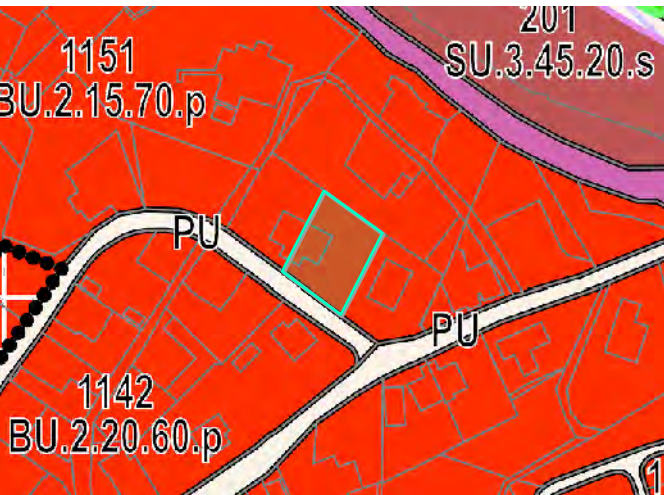
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 37

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné (BU)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Norská
katastrální území: Růžodol I
parcelní čísla: 255/1 (u parcely č. 259)
funkce dle platného ÚP: PU - veřejná prostranství všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu územního plánu pro plochu 1 m². Přístavba rodinného domu zasahuje touto výměrou do pozemku parc. č. 255/1 (místní komunikace) ve vlastnictví města. Za účelem dodatečného povolení přístavby ke stávajícímu rodinnému domu a odkupu části pozemku je uplatněn požadavek na změnu územního plánu z plochy veřejného prostranství všeobecného (PU) na plochu bydlení všeobecné (BU).

Žadatel navrhuje uhradit poměrné náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

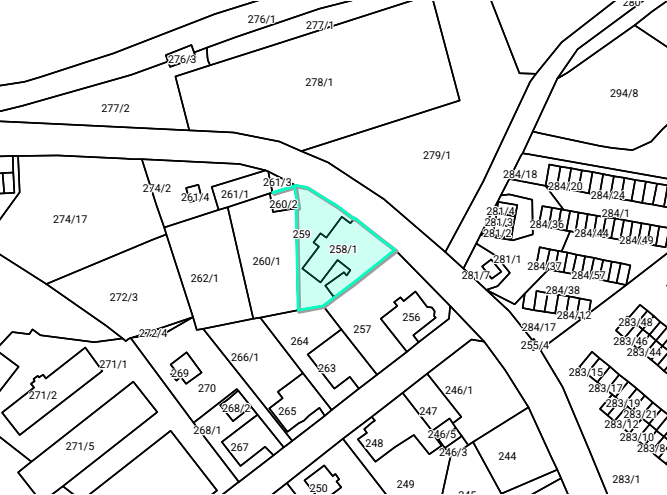
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



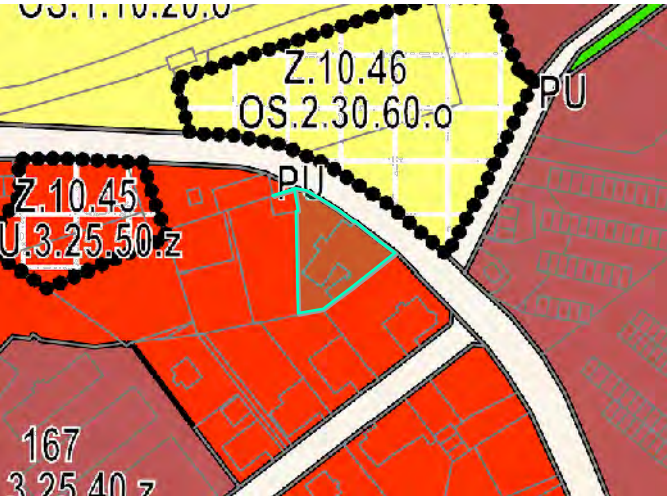
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 38

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné (BU)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice V Háji
katastrální území: Rochlice u Liberce
parcelní čísla: 899, 900
funkce dle platného ÚP: P.4.42 ZP - zeleň-parky a parkově upravené plochy

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezení plochy bydlení všeobecného za účelem umožnění údržby a rozvoje stávajícího objektu z roku 1937, přilehlé kolny a opěrných žulových zdí.

Pozemky byly v územním plánu města Liberec (2002) zahrnuty v plochách bydlení čistého (BČ). Během pořizování nového územního plánu byly v každé fázi součástí nezastavitelných ploch. Majitel se po celou dobu pořizování nového územního plánu k navrženému řešení nevyjádřil. Proto byly pozemky zachovány v navržené ploše přestavby na plochu ZP, která neumožňuje zastavění. Teprve nyní je uplatněn požadavek na zachování plochy umožňující rozvoj bydlení.

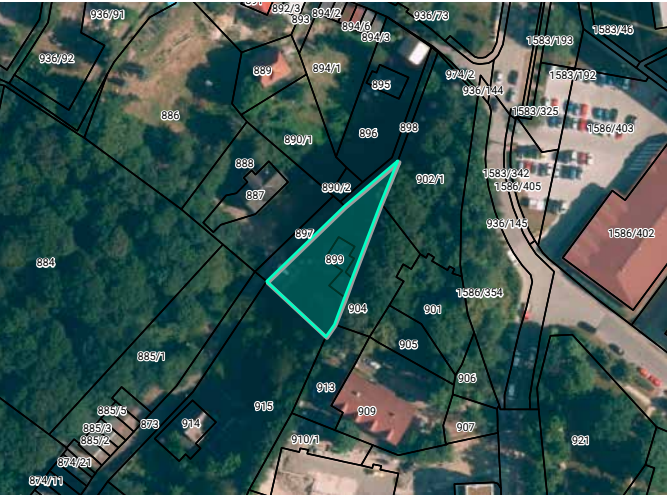
V daném místě je historicky umístěn objekt pro bydlení. Přes pozemky neprochází zelený pás.

Žadatel navrhuje úhradu nákladů na účet navrhovatele změny, která zařadila pozemky do plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP).

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

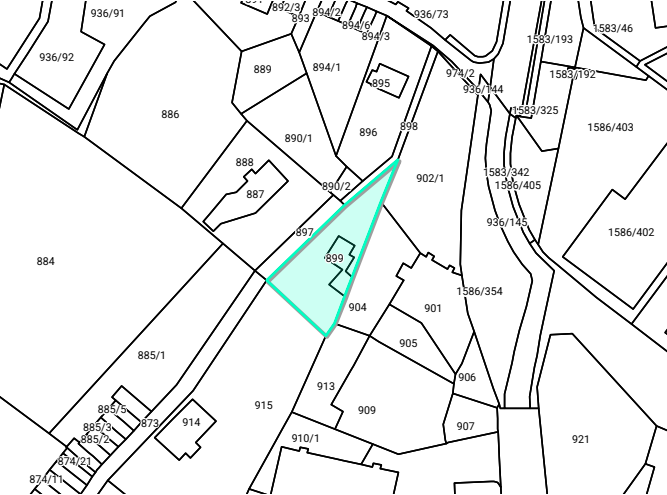
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



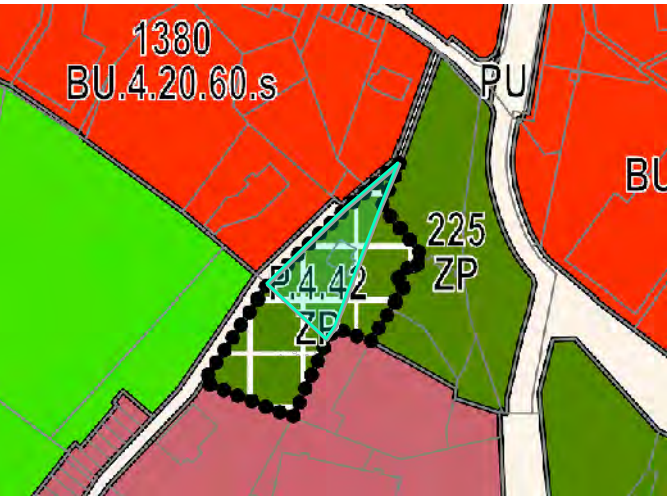
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 39

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Zúžení VPS dopravní - VD-8.117.DS zároveň s koridorem CNU-8.117.DS

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Pod Lesem
katastrální území: Karlínky
parcelní čísla: 244/2
funkce dle platného ÚP: 1058 BU.2.15.70.p - bydlení všeobecné koridor CNU-8.117.DS

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje zúžení dopravního koridoru za účelem možné legalizace stavby.

Realizovaná stavba je zasažena veřejně prospěšnou stavbou VD.8.117.DS Severozápadní úsek obvodové sběrné komunikace vč. Švermovy a TT.7. Dle závazné části územního plánu lze zbytkové plochy využít až po prověření umístění komunikace v územním rozhodnutí (příslušném povolení stavebního úřadu). Do té doby jsou území zahrnutá do ochranný koridorů VPS chráněna pro vymezený účel – v tomto případě pro významnou dopravní stavbu obvodové komunikace.

Trasa komunikace byla mnohokrát prověřována, výsledným řešením je trasa vymezená v územním plánu. V současné době jsou zpracovávány prováděcí studie na dílčí části této komunikace, v některých případech již ve fázi žádosti o povolení.

Až po podrobnějším ověření vedení trasy komunikace a jejím umístění bude možné ochranný koridor zrušit a nevyužitá plocha pod tímto koridorem využít v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



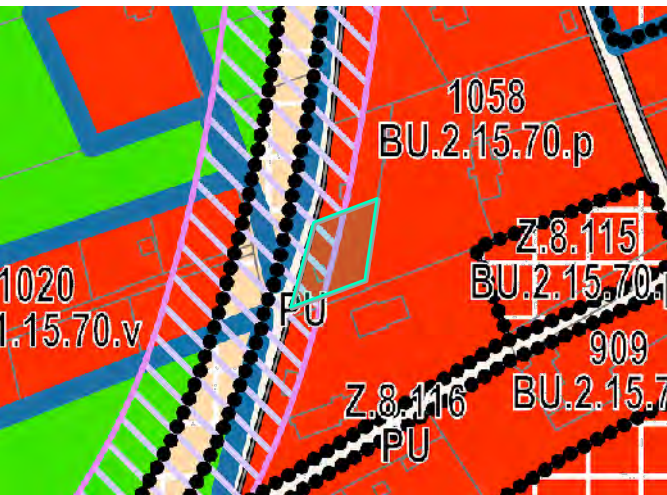
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 40

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn na 21 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Tyršův vrch
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 914, 915
funkce dle platného ÚP: 1197 BU.2.15.70.p - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami na Kn = 21 %.

Na předmětný regulační blok byl uplatněn požadavek na navýšení koeficientu Kn již v minulosti. Navýšení Kn je prověřováno ve změně Z2_A územního plánu Liberec. Vzhledem k tomuto je pořizovatelem navrhováno zamítnutí uplatněného podnětu.

Vzhledem k výše uvedenému a za účelem zajištění přehlednosti a eliminace případných duplicit je navržen tento podnět k zamítnutí. Požadavek je prověřován změnou Z2_A územního plánu Liberec.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu s předpokladem úhrady do 10 000 Kč.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

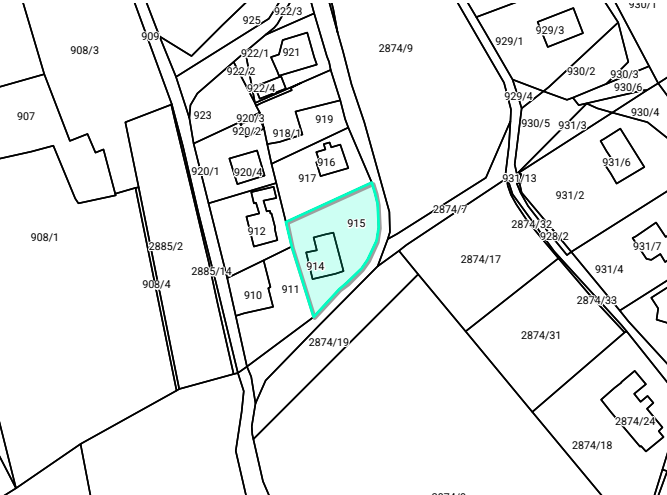
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



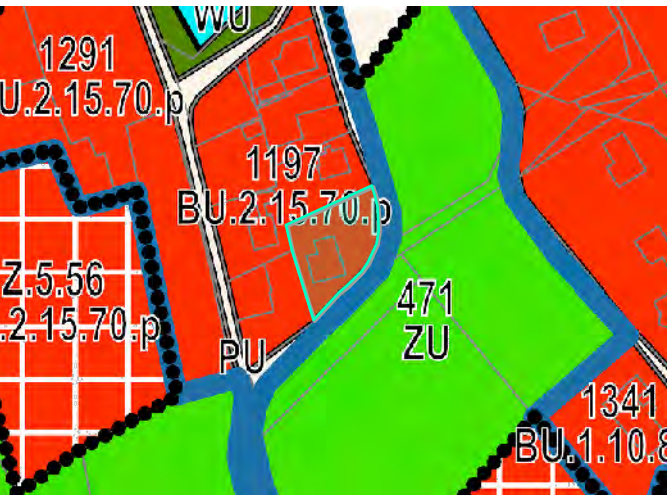
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 41

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn na 10 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Horská
katastrální území: Ruprechtice
parcelní čísla: 848/30, 848/31
funkce dle platného ÚP: 18 RU.1.5.90.p - rekreace všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami na Kn = 10 % (nyní 5 %) za účelem rozvoje a legalizace staveb.

Aktuální podíl zastavění dle dostupných dat LULC je v regulačním bloku 18 RU.1.5.90.p Kn = 6,1%, podíl zeleně Kz = 89,8 %. V současné době je tak blok vyčerpán a nelze umístit další stavby v daném regulačním bloku. Podíl zastavění na předmětných pozemcích je Kn = 6,6%, koeficient zeleně Kz = 93,4%.

V souvislosti s pořizovanou změnou Z2_B, kdy je stanovena hranice navyšovaného koeficientu v plochách rekreace všeobecné (RU) na max. Kn = 10 %, je doporučeno prověřit ve změně územního plánu uplatňovat tuto koncepci. Doporučeno je prověřit stanovení prostorových regulací navrhovaných a projednaných současně v pořizované změně Z2_B územního plánu Liberec, která pro zahrádkové osady stanovuje regulační kód RU.1.10.80.r., touto změnou Z2_B však daná lokalita nebude řešena z důvodu neuplatnění podnětu pro předmětné pozemky.

Žadatel je ochoten se podílet na nákladech na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření upraveného podnětu ve změně územního plánu.

ÚPRAVA PODNĚTU DLE DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Prověřit vymezení RU.1.10.80.r, velikost chatků max. 30m² v souladu se stanovenou koncepcí.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



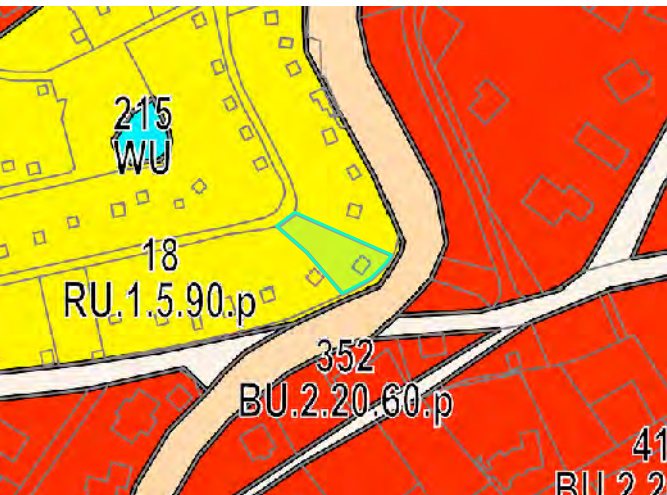
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 42

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy smíšené obytné centrální (SC.4.40.30.s) za účelem výstavby bytového domu

LOKACE

lokalita, ulice: ulice U Střediska
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 188/21
funkce dle platného ÚP: P.6.27 PU - veřejná prostranství všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje předmětný pozemek přičlenit k ploše Z.6.28 SC.4.40.30.s za účelem výstavby bytového domu. Navrhovatel žádá opakovaně o změnu územního plánu s odůvodněním zajištění bydlení, kterého je nedostatek.

Dle územního plánu z roku 2002 byl pozemek vymezen v plochách veřejné vybavenosti – školství, které neumožňovaly stavbu bytových domů. Nový územní plán tento pozemek zařadil do plochy P.6.27 PU (plochy veřejná prostranství všeobecná) *Mařanova x Česká – rozšíření pro TT vč. místního dopravního propojení vč. vymezení veřejně prospěšné stavby*. Pozemek je zasažen veřejně prospěšnou stavbou VD.6.27.PU, dle odůvodnění územního plánu se jedná o rozšíření ulic a prostoru úrovně křižovatky pro umístění tramvajové trati do Doubí pro zvýšení rychlosti, bezpečnosti a spolehlivosti VDO, podle podrobné technické studie, vč. místního dopravního propojení do ulice U Střediska. Z prověřených možností má tato varianta nejlepší poměr mezi přínosem řešení ve vazbě na technické podmínky a životní prostředí a finanční náročností, nejméně ovlivňuje stávající uspořádání území.

Veřejně prospěšná stavba, tedy stavba ve veřejném zájmu, převažuje nad zájmem bydlení – vhodnější pozemky pro výstavbu jsou vymezeny v jiných plochách na území statutárního města Liberec. Bytová potřeba je tak řešena vhodněji a toto území je chráněno pro zajištění potřebného dopravního propojení v této lokalitě. Veřejný zájem na dopravním propojení převažuje nad potřebou bytové výstavby.

Předmětná plocha navazuje na objekt občanské vybavenosti, a proto je vhodné u takového objektu vymezit dostatečný veřejný prostor. Současně je nutné vyřešit dopravní závalu při ulici U Střediska, jež má právě toto dopravní propojení zlepšit.

Krajským úřadem Libereckého kraje nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Navrhovatel je ochoten se podílet na nákladech na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

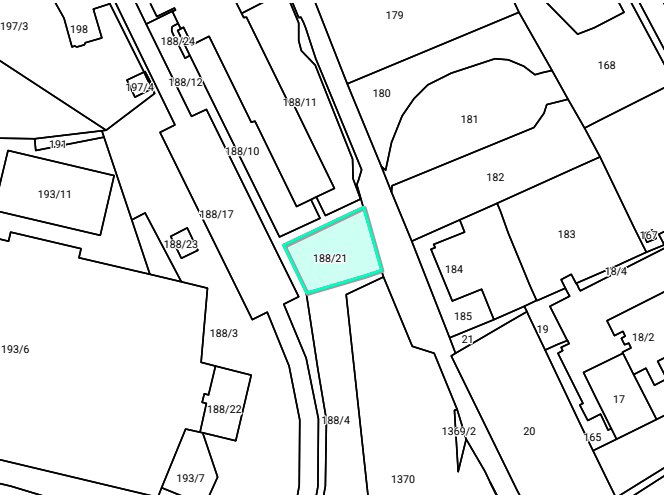
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



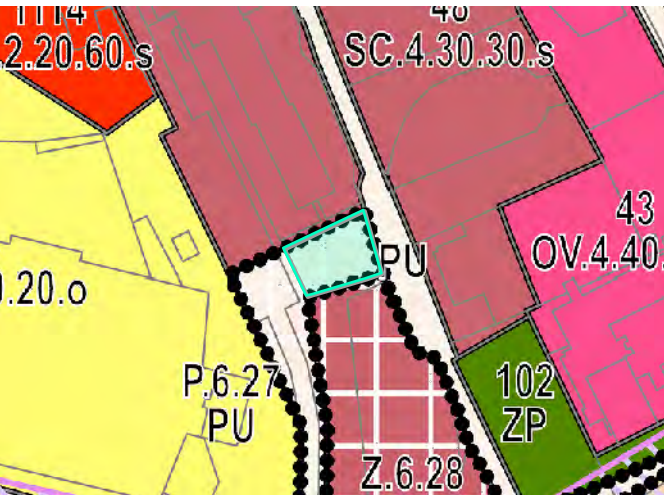
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 43

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné (BU)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Michelský vrch
katastrální území: Ruprechtice
parcelní čísla: 374/6
funkce dle platného ÚP: PU - veřejná prostranství všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje nově oddělenou část pozemku o výměře 1 m² převést dle stavu do plochy bydlení. Na předmětné části pozemku se nachází obvodová zeď stávajícího objektu pro parkování. Po změně územního plánu bude oddělený pozemek odkoupen.

Jedná se o narovnění stavu, přičemž stávající objekt po zaměření zasahuje výměrou 1m² do plochy veřejná prostranství všeobecná (PU).

Žadatel je ochoten se podílet na nákladech na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



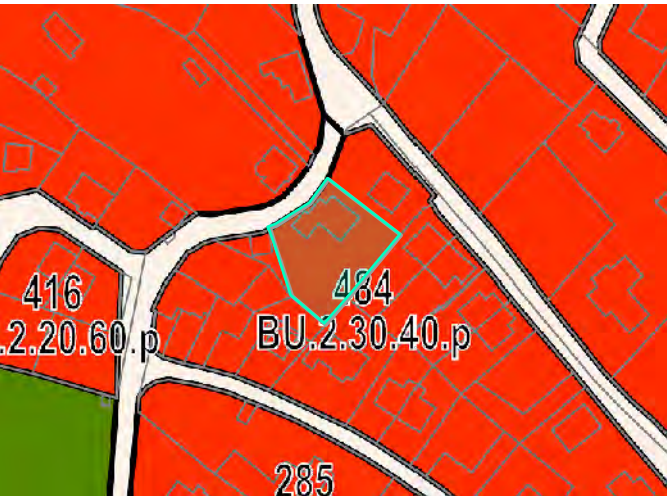
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 44

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy občanského vybavení-sport (OS.2.10.20.o)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Studánecká
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: část 1045/1 (cca 10 000 m²)
funkce dle platného ÚP: 11 ZP - zeleň-parky a parkové upravené plochy

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymežit na části pozemku plochu OS.2.10.20.o v návaznosti na stávající sportovní areál. Snahou je tak doplnit další druhy sportovních aktivit vedle v současnosti provozovaných tenisových kurtů.

Na předmětném pozemku se nachází velmi kvalitní půdy, které je třeba chránit dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Pozemek téměř celou výměrou spadá do kategorie I. třídy ochrany ZPF. Předmětná část pozemku, kterou je požadováno zahrnout do plochy občanského vybavení – sportu se nachází celá v I. třídě ochrany ZPF.

Vymezení nových ploch občanského vybavení - sportu je doporučeno směřovat do vhodnějších míst, mimo tyto velmi kvalitní půdy.

Projektant územního plánu danou lokalitu vyhodnotil jako vhodnou k zachování plochy zeleně a rozvoj sportu zde nenavrhoval. Pro toto využití našel na území města vhodnější lokality.

Na pozemek zasahují dvě veřejně prospěšné dopravní stavby VD.11.51.DS Hejnická-Studánecká – propojení vč. zlepšení parametrů ÚK u viaduktu a VD.11.164.PU Studánecká-propojení místních komunikací ve Stráži nad Nisou.

Krajským úřadem Libereckého kraje nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

Určený zastupitel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

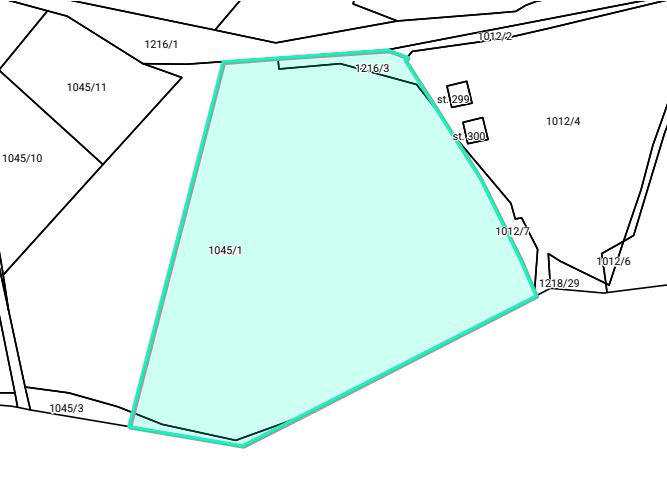
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



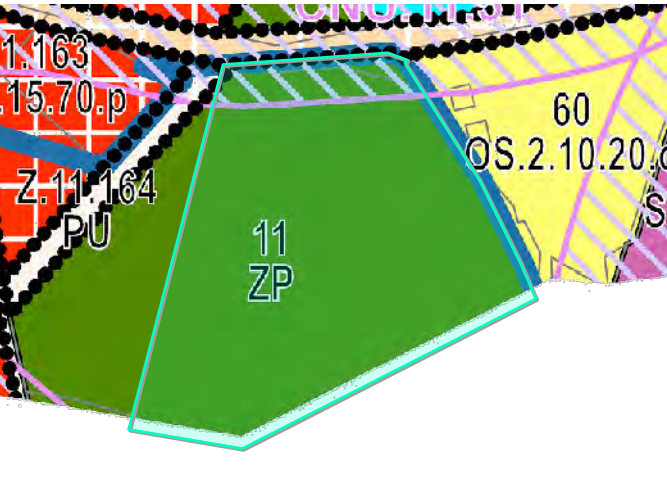
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 45

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn na 20 %.

LOKACE

lokalita, ulice: ulice V Lukách
katastrální území: Horní Hanychov
parcelní čísla: 61/1, 61/6, 61/7
funkce dle platného ÚP: 903 BU.2.15.70.p - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit změnu prostorových regulativů v ploše bydlení všeobecného za účelem umožnění výstavby rodinného domu.

Dle dostupných dat z LULC je koeficient zastavění nadzemními stavbami aktuálně vyčerpán a v regulačním bloku 903 nelze umístit další stavbu. Aktuální podíl zastavění je Kn = 15,3 %. Přičemž v daném regulačním bloku je dostavba vzhledem k charakteru zástavby možná.

Vzhledem ke stanoveným koeficientům sousedních bloků a aktuální míře zastavěnosti je možné prověřit ve změně územního plánu navýšení Kn = 20 %.

Krajským úřadem Libereckého kraje nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

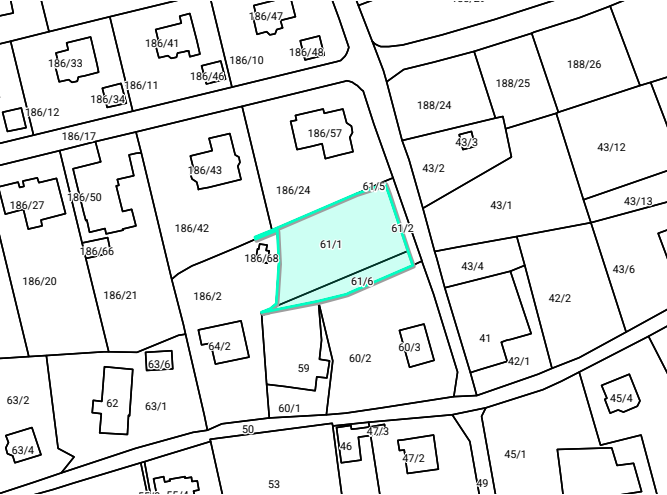
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



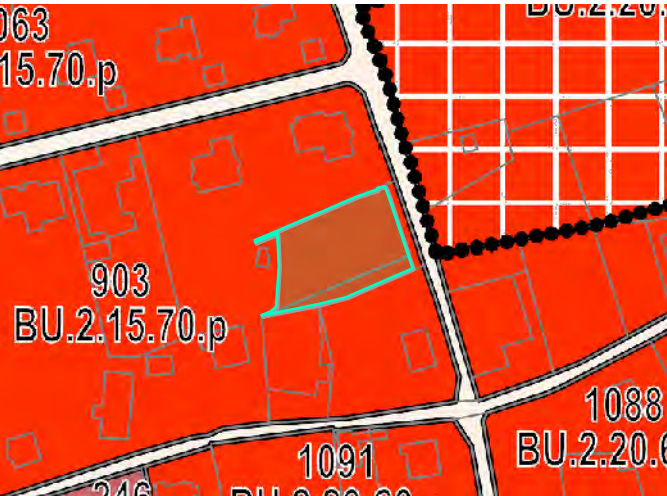
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 46

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn na 15 %

LOKACE

lokalita, ulice: ZO Horymírova
katastrální území: Ruprechtice
parcelní čísla: 1076/7, 1076/8, 1076/9, 1076/10, 1076/11, 1076/12, 1076/13, 1076/14, 1076/15, 1076/16, 1076/18, 1076/19, 1076/20, 1076/21, 1076/22, 1076/23, 1076/24, 1076/25, 1076/26, 1076/30, 1076/31, 1076/32, 1076/33, 1076/34, 1076/35, 1076/36, 1076/37, 1076/38, 1076/39, 1076/40, 1076/41, 1076/42, 1076/43, 1076/44, 1076/45, 1076/46, 1076/47, 1076/48, 1076/49, 1076/50, 1076/1, 1076/24, 1076/51, 1076/52, 1076/53, 1076/54, 1076/55, 1076/56, 1076/57, 1076/58, 1076/59, 1076/60, 1076/61, 1076/62, 1076/63, 1076/29, 1076/6

funkce dle platného ÚP: 54 RU.1.5.90.p - rekreace všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn = 15 % pro zahrádkovou osadu. Podnět byl podložen zápisem ze schůze ZO Horymírova a pověřením zástupce k podání podnětu na změnu územního plánu.

Podíl zastavění regulačního bloku 54 RU je dle dat z LULC 7,6 %, již nyní tedy faktický stav zastavění nesplňuje stanovenou regulaci z územního plánu (Kn = 5 %).

V souvislosti s pořizovanou změnou Z2_B, kde je stanovena hodnota koeficientu v plochách rekreace všeobecné (RU) na max. Kn = 10 % je doporučeno prověřit navýšení Kn v souladu s touto koncepcí. Doporučeno je prověřit stanovení prostorových regulací navrhovaných a projednaných současně v pořizované změně Z2_B, která pro zahrádkové osady navrhuje regulační kód RU.1.10.80.r.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření upraveného podnětu ve změně územního plánu.

ÚPRAVA PODNĚTU DLE DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Provéřít vymezení RU.1.10.80.r, velikost chat max. 30m² v souladu se stanovenou koncepcí.

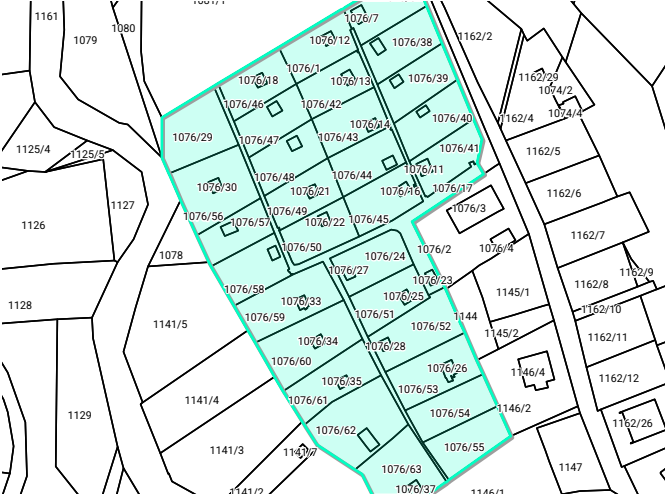
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



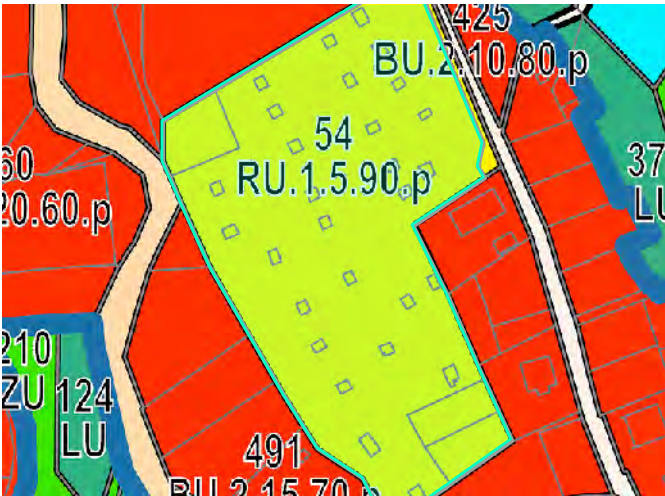
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 47

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné (BU) za účelem výstavby rodinného domu

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Tyršův vrch
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: část 2885/6 (1000 m²)
funkce dle platného ÚP: 120 AU - zemědělská všeobecná
113 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezení plochy umožňující výstavbu rodinného domu při komunikaci o velikosti cca 1000 m². Jedná se o část pozemku, která byla předchozím územním plánem vymezena do plochy zahrádek a chatových osad – zahrádky bez staveb (ZO).

Předmětná část pozemku je součástí zeleného pásu. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj. Toto potvrdily také stanoviska dotčených orgánů a nesouhlas místních obyvatel při prověřování vymezení zastavitelné plochy na sousedním pozemku. Předchozí územní plán vymezil na části pozemku plochy umožňující realizaci zahrádek avšak bez možnosti umístění staveb. Při posuzování krajinného rázu a ochrany přírody a krajiny dotčený orgán v této lokalitě uplatnil nesouhlasné stanovisko k vymezení zastavitelné plochy.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou. Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí.

Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

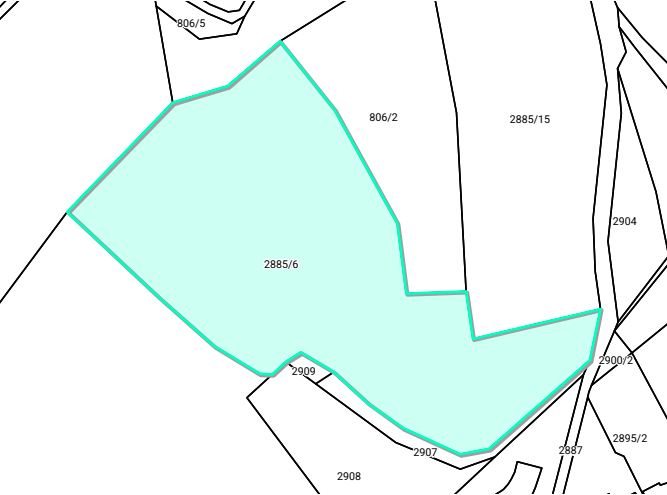
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



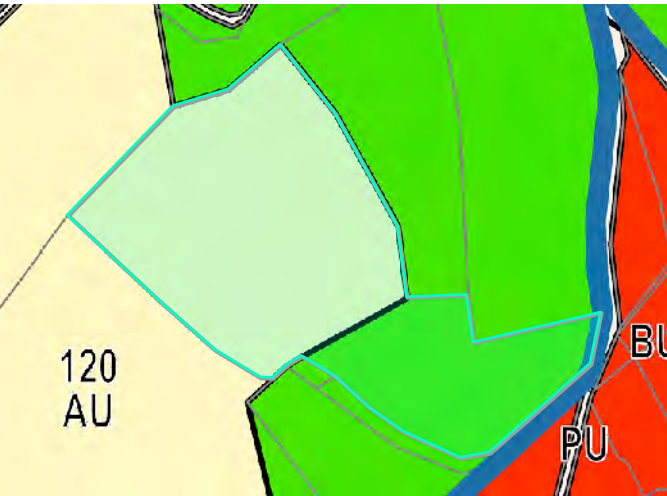
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 48

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn na 20 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice U Studánky
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 2789, 2790/1, 2790/2
funkce dle platného ÚP: 1218 BU.1.10.80.v - bydlení všeobecné
Z.5.61 PU - veřejná prostranství všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn = 20 % za účelem možného umístění druhého rodinného domu. Dle žadatele je přibližná výměra pozemku pro rodinný dům o velikosti cca 1000m² v souladu se schválenou územní studií ÚS6 Vratislavice – Tyršův vrch ([odkaz](#)).

Navrhovatel upozorňuje na vhodnost umístění druhého rodinného domu na uvedené pozemky vzhledem k průměrné výměře stavebního pozemku v lokalitě. Je třeba však zohlednit také další skutečnosti - na danou lokalitu byla zpracována a dne 14. 2. 2025 schválena územní studie ÚS6 Vratislavice – Tyršův vrch. V této územní studii není pozemek navržen k zástavbě dalším rodinným domem. Podrobnější prověření neurčilo pozemek k zástavbě, je tak definován jako zahrada ke stávajícímu objektu rodinného domu. Následné oddělení pozemku (zahrady) nezakládá nárok na výstavbu další stavby hlavní.

Na části pozemků je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD.5.61.PU U Studánky–Prosečská – obsluha stávajících i rozvojových ploch.

V současné době je dle dat z LULC regulační blok využit z 9,6 %, je tedy vnímán jako dotvořený a stabilizovaný bez návrhu dalšího rozvoje. Oddělením stávající stavby s příslušným pozemkem se míra využití západní části navýší na Kn = 25,2 %, což výrazně převyšuje stanovený koeficient zastavění nejen v daném bloku, ale je v rozporu s maximálními koeficienty sousedních regulačních bloků, které jsou stanoveny na hodnotu Kn = 10 %. V dané části by tak došlo k neúměrnému zahuštění bez respektování okolní zástavby.

Současně je třeba upozornit na fakt, že vytváření druhé řady zástavby je v lokalitě netypické a vzhledem ke zpracovanému podrobnějšímu podkladu nežádoucí. Stávající stav a řešení územní studie je v souladu s koncepcí územního plánu, kdy jsou zahušťovány primárně centrální části města a lokální centra. Okrajové části směrem do volné krajiny se vyznačují rozvolněnou zástavbou. Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



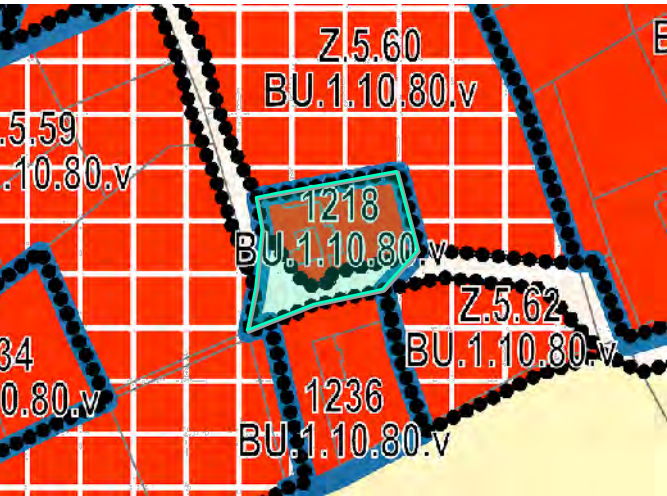
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 49

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Zvýšení koeficientu zastavění Kn na 15 % a zároveň snížení koeficientu zeleně Kz na 70 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Křižanská, Šrámkova
katastrální území: Ostašov u Liberce
parcelní čísla: 145, 146/1, 146/2
funkce dle platného ÚP: 892 BU.2.10.80.v - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit změnu prostorových regulativů (BU.2.15.70.v) v ploše bydlení všeobecného za účelem umožnění výstavby výměnku.

Dle dostupných dat z LULC se koeficient zastavění nadzemními stavbami blíží vyčerpání. Přičemž v daném regulačním bloku je dostavba vzhledem k charakteru zástavby možná.

Obdobné regulační bloky v této části města jsou definovány kódem 15.70.v.

Vzhledem ke stanoveným koeficientům obdobných regulačních bloků v lokalitě a aktuální míře zastavěnosti je možné prověřit ve změně územního plánu navýšení Kn = 15 %.

Krajským úřadem Libereckého kraje nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

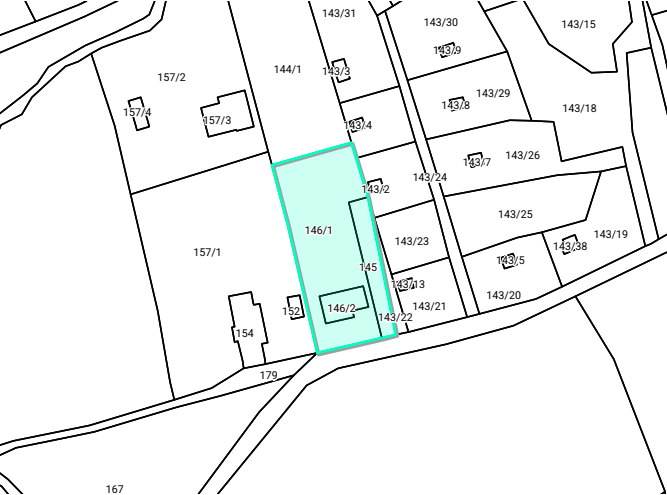
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



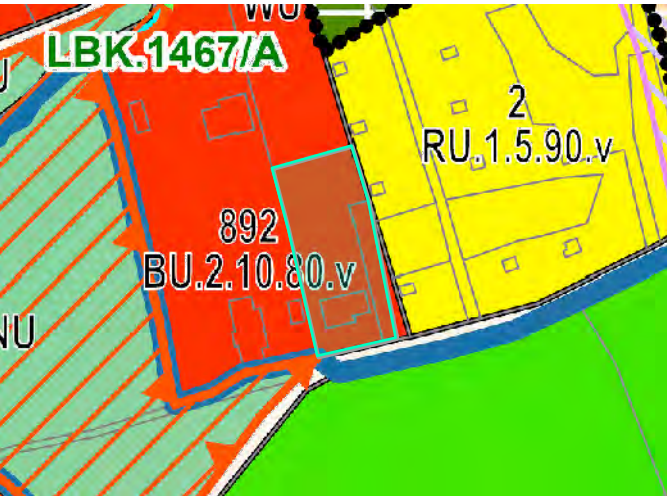
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 50

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn na 20 %, případně rozdělení plochy a navýšení koeficientu zastavění Kn

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Hrabčcí
katastrální území: Horní Hanychov
parcelní čísla: 560
funkce dle platného ÚP: 1106 BU.1.15.70.p - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit změnu prostorových regulativů (Kn = 20 %) v ploše bydlení všeobecného za účelem umožnění výstavby rodinného domu. Pozemek byl za tímto účelem zakoupen.

Jedná se v řadě o poslední nezastavěný pozemek v daném regulačním bloku. Navrhovatel požaduje navýšit koeficient Kn = 20 % pro daný pozemek, uvádí možnost rozdělení regulačního bloku a stanovení příslušných prostorových regulací pro nově vzniklé regulační bloky, či jiné řešení navržené projektantem.

Dle dostupných dat z LULC se koeficient zastavění nadzemními stavbami blíží vyčerpání. Aktuálně je podíl zastavění v regulačním bloku Kn = 14,3 % a neumožňuje tak umístění stavby hlavní na předmetném pozemku o výměře 994 m². Regulační blok zahrnuje pozemky vhodné pro dostavbu, z tohoto důvodu je doporučeno prověřit navýšení Kn.

Krajským úřadem Libereckého kraje nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu do výše 10 000 Kč.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



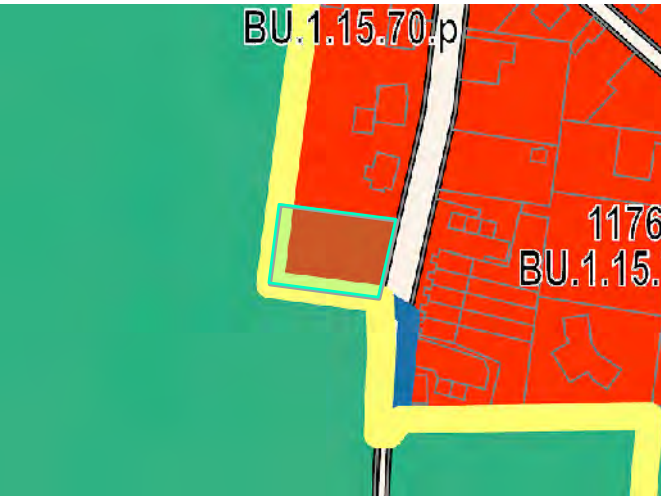
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 51

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné (BU) za účelem výstavby rodinného domu; nabídka bezúplatného převodu pozemku parc. č. 2200 v k. ú. Ruprechtice pro veřejné prostranství

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Krakonošova, Na Vyhlídce
katastrální území: Ruprechtice
parcelní čísla: 2201/1
funkce dle platného ÚP: P.2.11 PU - veřejná prostranství všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit pozemek parc. č. 2201/1 do plochy bydlení všeobecného za účelem výstavby rodinného domu. Městu nabízí pozemek parc. č. 2200 k bezúplatnému převodu pro vytvoření funkčního veřejného prostranství.

Oba pozemky jsou součástí plochy P.2.11 PU tvořící předpoklad pro realizaci veřejného prostranství v lokalitě. Pozemky jsou zasaženy veřejně prospěšnou stavbou VD.2.11.PU *Na Vyhlídce-veřejné prostranství v zástavbě rodinných domů U Slunečních lázní*. Plocha byla v územním plánu vymezena za účelem realizace úprav pětiramenné křižovatky a rekreačních parkových úprav v rámci veřejného prostranství. Během procesu pořízení nového územního plánu byla daná lokalita prověřována a ze strany dotčených orgánů nebyla podporována k zástavbě. Výsledkem projednání bylo vymezení plochy PU a vymezení veřejně prospěšné stavby pro umožnění realizace tohoto záměru.

Veřejně prospěšná stavba, tedy stavba ve veřejném zájmu převažuje nad zájmem bydlení – vhodnější pozemky pro výstavbu jsou vymezeny v jiných plochách na území statutárního města Liberec. Bytová potřeba je tak řešena vhodněji a toto území je chráněno pro zajištění dopravního řešení a rekreačních parkových úprav v této lokalitě. Vymezené veřejné prostranství má sloužit nejen obyvatelům lokality U Slunečních lázní a okrajových částí, kteří mají přístup do blízkých lesních porostů, ale také obyvatelům a uživatelům západně umístěné hustější zástavby bez přímo vymezené plochy pro tento účel (veřejné prostranství). Spádová oblast je tak širší než uvádí navrhovatel.

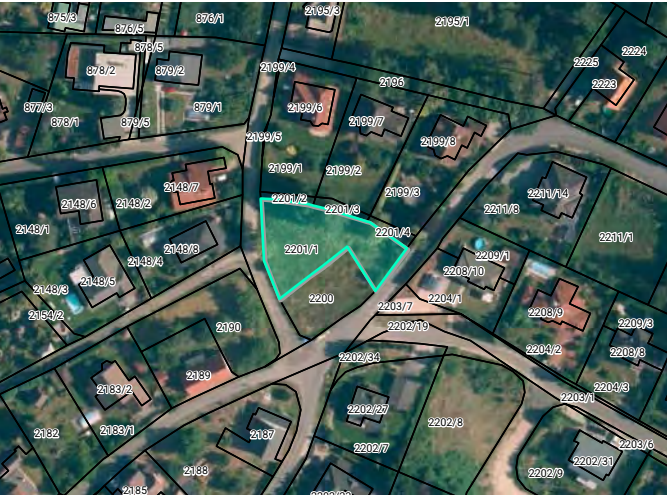
Krajským úřadem Libereckého kraje nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Navrhovatel je ochoten se podílet na nákladech na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

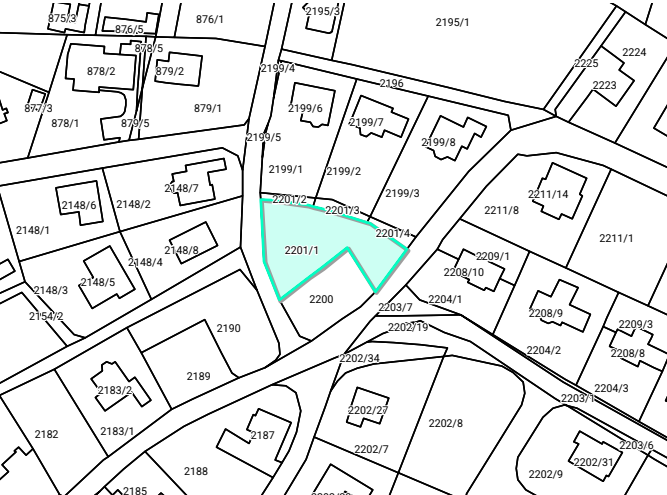
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



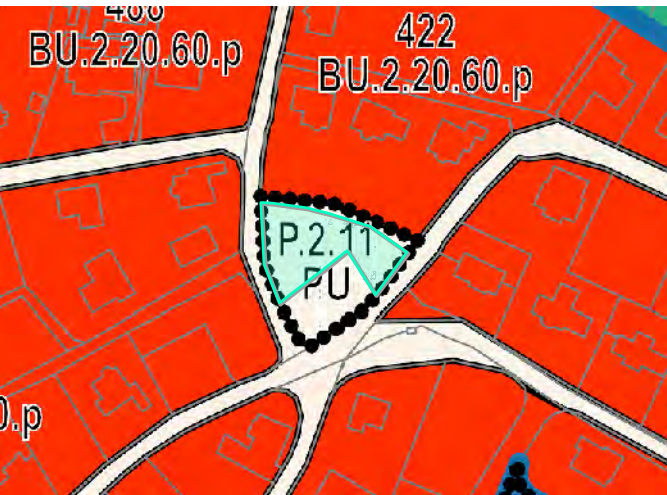
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 52

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné (BU)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Svárovská, Domky
katastrální území: Ostašov u Liberce
parcelní čísla: 91/1, 93
funkce dle platného ÚP: 673 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezení plochy umožňující funkci bydlení pro pozemky parc. č. 93 a 91/1 v katastrálním území Horní Suchá u Liberce z důvodu existence objektu rodinného domu včetně kůlny z roku 1920–30 na pozemku č. 93. Původní územní územní plán z roku 2002 pozemek nezahrnul do zastavitelných ploch, nový územní plán z roku 2022 částečně pozemky až do fáze opakovaného veřejného projednání (2021) vymezil do ploch pro bydlení. Uplatnění negativního stanoviska dotčeného orgánu v procesu pořízení nebylo dohledáno, i přesto došlo v závěrečné fázi k zahrnutí předmětných pozemků do nezastavitelných ploch.

Část pozemku parc. č. 91/1 slouží jako zahrada k rodinnému domu, avšak podle leteckých snímků je využívána k objektu umístěnému na pozemku parc. č. 92/2 nikoliv k objektu rodinného domu na pozemku parc. č. 93. Z tohoto pohledu je vhodné prověřit aktuální stav a případně vymezit plochu bydlení všeobecného dle reálného využití. Pozemky jsou zasaženy záplavovým územím Q100 Ostašovského potoka, částečně zasahuje na pozemek i aktivní zóna záplavového území. Pozemky jsou součástí zeleného pásu. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Lokální zúžení zeleného pásu je možné v tomto případě prověřit ve změně územního plánu vzhledem k historické existenci rodinného domu (evidovaného v KN) a faktu, že zelený pás může nadále plnit svou funkci a nebude narušena jeho spojitost.

Pořizovatel doporučuje prověřit vymezení nezbytně nutné části pozemků pro funkční využití bydlení všeobecného s ohledem a prověřením existujících limitů v lokalitě. V daném místě je historicky umístěn objekt pro bydlení. Žadatel navrhuje osvobození od úhrady vzhledem k nesprávnosti územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření upraveného podnětu ve změně územního plánu.

ÚPRAVA PODNĚTU DLE DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Provéřít pouze nezbytně nutnou část pozemků parc. č. 93 a 91/1 s ohledem na limity v území.

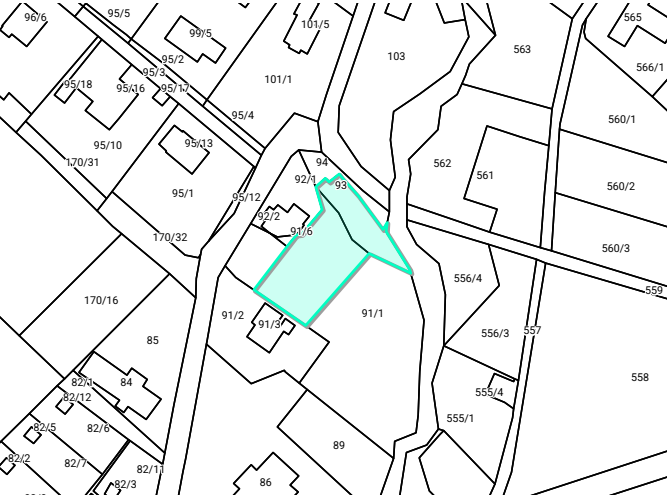
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



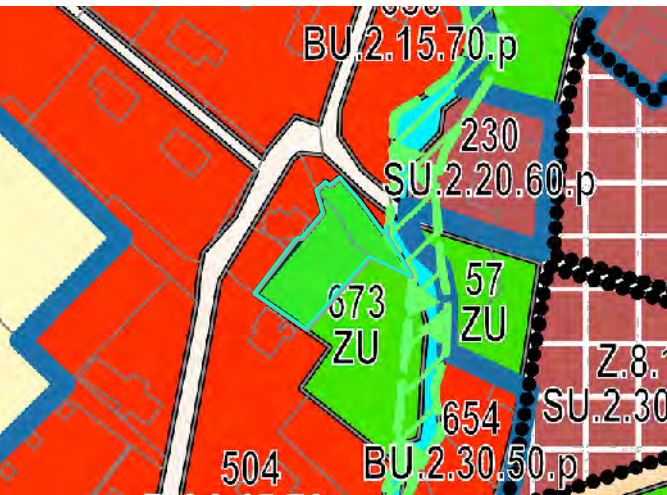
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 54

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Úpravy stávajících ploch BU a ZP na BU.4.15.70.s

LOKACE

lokalita, ulice: ulice U Monstrance
katastrální území: Liberec
parcelní čísla: 3793/11, 3793/12, 3793/14
funkce dle platného ÚP: 801 BU.2.25.50.s - bydlení všeobecné
P.1.49 ZP, 129 ZP - zeleň-parky a
parkově upravené plochy

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit sloučení všech pozemků do jedné funkční plochy BU.4.15.70.s. Pro plochy zeleně byl zpracován dendrologický průzkum, který je přílohou žádosti. Navrhováno je rozšíření zastavitelné plochy, současně však snížení míry využití nově vzniklého regulačního bloku. Navrhovatel uvádí, že změnou by došlo k optimalizaci využití zastavitelné plochy umožněním tvárnější stavby, která bude více pracovat s terénem (kaskádovitý bytový dům s odstoupenými podlažními). Územní plán z roku 2002 zahrnul pouze pozemek parc. č. 3793/11 v k. ú. Liberec do zastavitelné plochy (plochy zemědělské a lesnické výroby), ostatní pozemky byly zařazeny do ploch přírody a krajiny – krajinná zeleň. Přes pozemky neprochází zelený pás, je možné prověřit rozšíření zastavitelné plochy na celý pozemek parc. č. 3793/11, který byl v předchozím územním plánu vymezen do zastavitelných ploch. Dle předloženého dendrologického průzkumu by mělo být pro plánovanou výstavbu vykácena většina porostu vyjma 5 stromů. Zpracovatel upozorňuje na ekologickou, izolační a estetickou funkci o to přínosnější u vzrostlé zeleně. Nové výsadby těžko dorůstají a trvá velmi dlouho, než začnou plnit všechny požadované funkce. S ohledem na terénní složitost a vzrostlou zeleň se nedoporučuje rozšiřovat zastavitelnou plochu na další uvedené pozemky. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezeny ve vhodnějších lokalitách na území města. K požadavku navýšení výškové hladiny je s ohledem na svažitý terén a výškovou hladinu okolních lokalit doporučeno prověřit maximální navýšení výškové hladiny 3. Prostorové regulace je doporučeno zachovat stávající vzhledem k případnému pouze mírnému rozšíření zastavitelné plochy.

Krajským úřadem Libereckého kraje nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření upraveného podnětu ve změně územního plánu.

ÚPRAVA PODNĚTU DLE DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Vymezení plochy BU na celém pozemku parc. č. 2793/11, prověřit výškovou hladinu max. 3, koeficienty Kn a Kz zachovat.

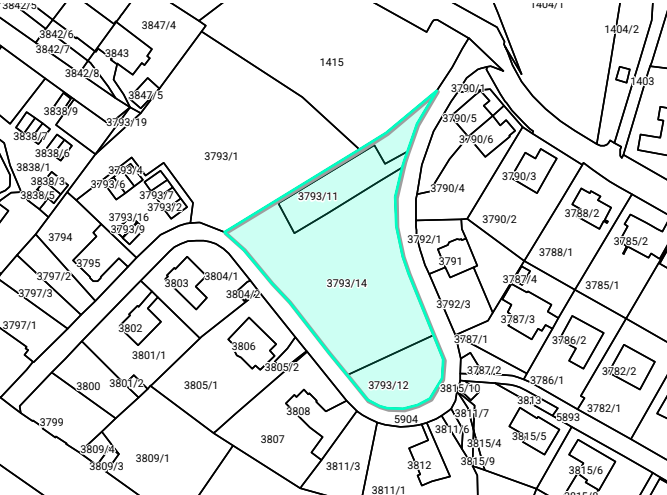
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



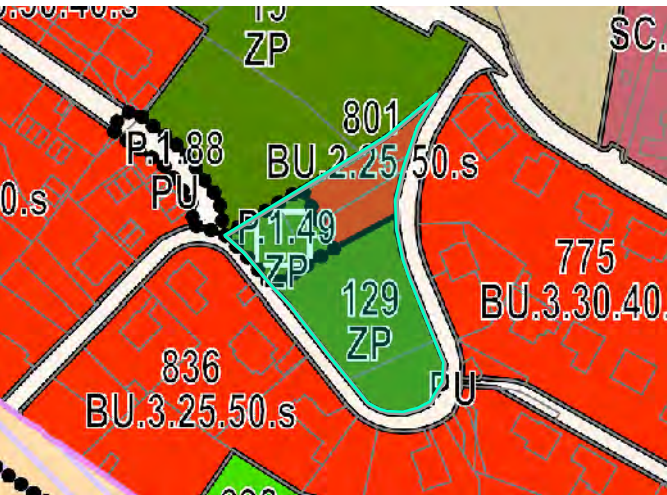
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 55

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Karlinská
katastrální území: Ostašov u Liberce
parcelní čísla: 284/3
funkce dle platného ÚP: 12 RU.1.5.90.v - rekreace všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami za účelem demolice staré chaty v havarijním stavu a umístění nové chaty mimo koridor dopravní infrastruktury.

Dle aktuálně dostupných dat LULC je koeficient zastavění nadzemními stavbami pro regulační blok 12 RU.1.5.90.v již vyčerpán, Kn = 9 %. V tomto regulačním bloku již není možné umístit žádný záměr.

Pozemek je zasažen veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury VD.8.117.DS Severozápadní úsek obvodové sběrné komunikace. Stávající objekt pro rekreaci je zasažen ochranným koridorem a do doby zpracování podrobnější dokumentace a umístění komunikace nelze umístit do koridoru nové stavby. Dle uvedených informací navrhovatelem bude nová chatka umísťována mimo tento ochranný koridor, přičemž předmětný pozemek není celou výměrou tímto koridorem zasažen.

Předmětný regulační blok je současně řešen a prověřován ve změně Z2_B, kde bylo v návrhu pro projednání navrženo navýšení Kn = 10 % a Kz = 80 %. Změna územního plánu je nyní projednávána.

Z výše uvedených důvodů za účelem zajištění přehlednosti a eliminace případných duplicit je navržen tento podnět k zamítnutí. Požadavek je prověřován v rámci pořizované změny územního plánu.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

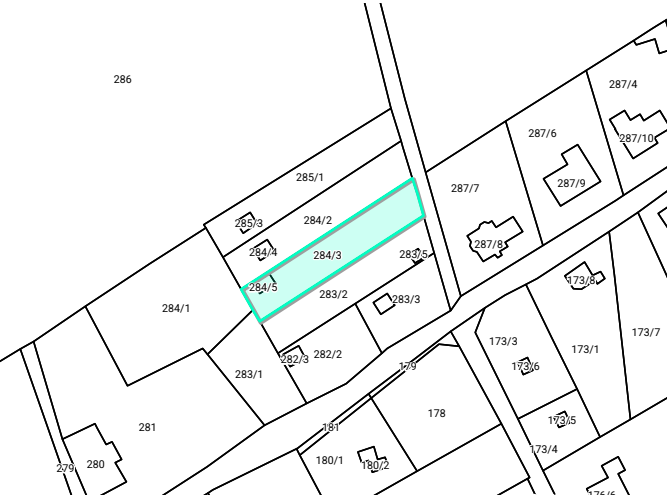
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



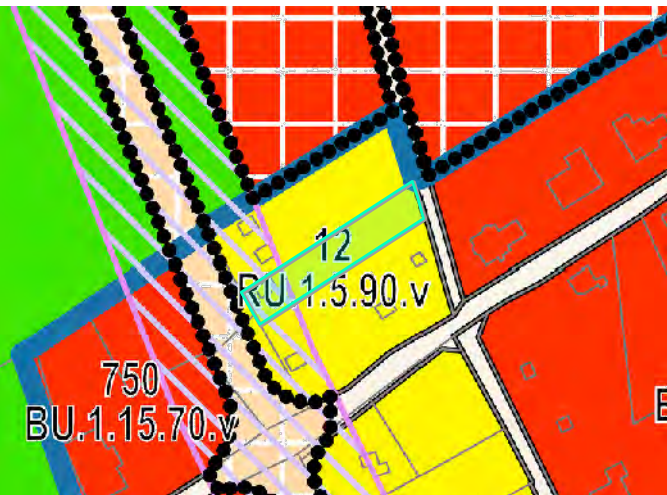
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 56

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecné (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Na Skřivanech
katastrální území: Starý Harcov
parcelní čísla: 1200/2, 1141/4
funkce dle platného ÚP: Z.3.04 BU.2.15.70.p - bydlení všeobecné
391 ZU - zeleň všeobecná
392 LU - lesní všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu umožňující rekonstrukci stávající chatky a její rozšíření za účelem rekreace (cca 4 × 5 m), přičemž stavba je dle navrhovatele povolena v roce 1975.

Předmětný pozemek parc. č. 1200/2 je součástí plochy zeleně všeobecné a z části plochy bydlení všeobecného. Zastavitelná část byla prověřena územní studií Skřivany. Na zastavitelné části předmětného pozemku však neumístila stavbu a pozemek je veden jako součást zahrady rodinného domu.

Pozemek parc. č. 1141/1 je zařazen do plochy 392 LU (plochy lesní). Pozemky se nacházejí téměř celou svou výměrou ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa, přičemž stavba chaty se nachází v těsné blízkosti hranice lesního pozemku.

Jedná se o území vystupující do volné krajiny za hranici zastavěného území, pás zeleně podél hranice lesního pozemku.

Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí. Stavbu historicky povolené chaty je možné zachovat a udržovat, avšak není možné jí rozšiřovat.

Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě není podporován další rozvoj.

Na území města se nachází dostatečné množství vhodnějších ploch k rozvoji.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

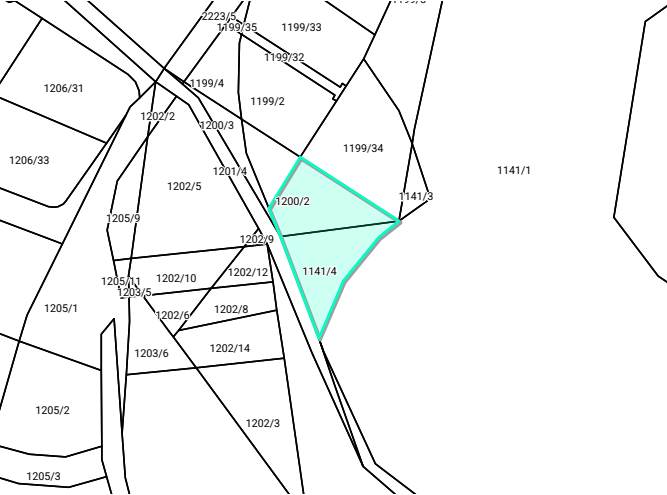
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



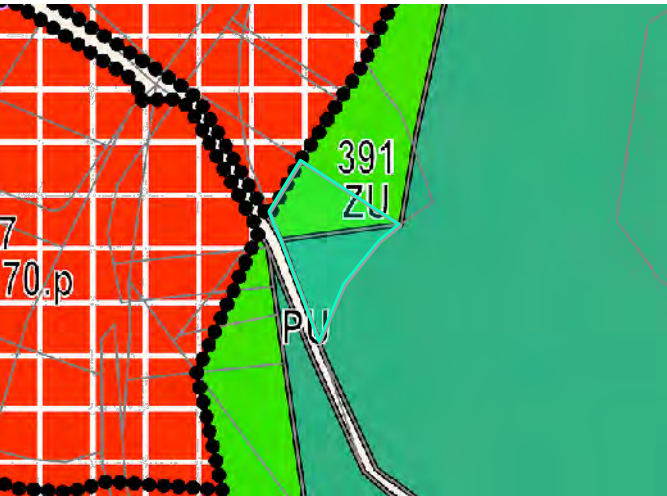
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 57

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné (BU.1.15.70.v) s podmínkou OST (bez umístění stavby hlavní)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Rudolfovska
katastrální území: Rudolfov
parcelní čísla: 236, část 232/1, část 232/2
funkce dle platného ÚP: 392 BU.1.15.70.v - bydlení všeobecné
102 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit novou zastavitelnou plochu v návaznosti na stávající stabilizovanou plochu bydlení všeobecného se stanovením podmínky OST. Má záměr vystavět na pozemku parc. č. 236 rodinný dům. Z důvodu splnění podmínky minimální velikosti stavebního pozemku v plochách venkovského charakteru (1000 m²) a koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn = 15 %, požaduje vymezit plochu BU dle přiloženého zákresu, tak aby bylo možné umístit stavbu rodinného domu.

Aktuální využití regulačního bloku 392 BU je dle údajů z LULC Kn = 10,5 %. Určitá dostavba je v regulačním bloku možná. Je však třeba uvést, že předmětný pozemek parc. č. 236 byl při průzkumech a rozborech zahrnut do stabilizované plochy bydlení všeobecného jako součást užívaných pozemků rodinného domu pod společným oplocením. Dle údajů z katastru nemovitostí se jedná o soubor pozemků stejného majitele, přičemž tento pozemek tvoří zejména příjezdovou a parkovací plochu pro stávající rodinný dům.

Vymezení nové zastavitelné plochy i s podmínkou OST by při výpočtu využití stávající stabilizované plochy nebylo přínosem, jednalo by se o sousední (návrhovou) plochu, pro kterou se koeficienty počítají odděleně, nenavýší se tak míra využití stabilizovaného bloku, kam je záměr umísťován.

Vymezování nových zastavitelných ploch je v daném území nežádoucí. Na území města je vymezeno dostatečné množství vhodnějších ploch pro rozvoj bydlení.

Krajským úřadem Libereckého kraje nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

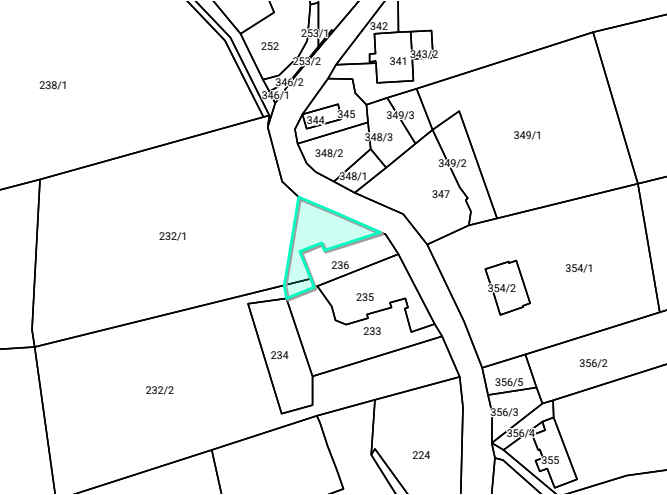
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



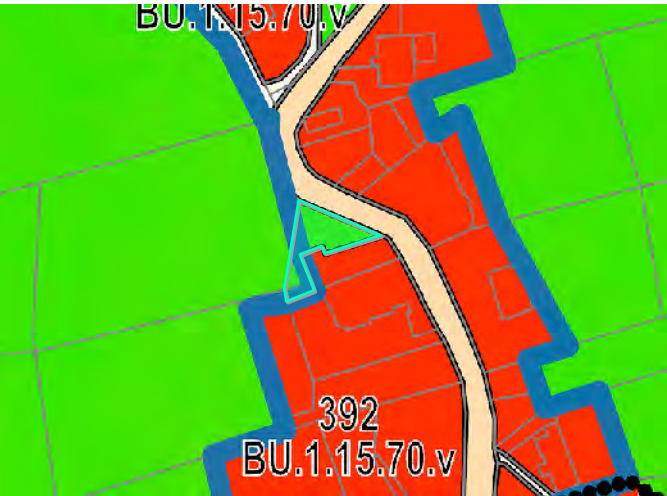
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 58

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy smíšené obytné všeobecné (SU)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Norská
katastrální území: Růžodol I
parcelní čísla: část 289, část 292/4, část 292/1
funkce dle platného ÚP: 693 ZU - zeleň všeobecná
NU - přírodní všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnit funkční využití na části pozemků, které jsou užívány v rámci stávajícího areálu pod společným oplocením. Vymezené části pozemků požaduje vymezit do plochy smíšené obytné všeobecné (SU) shodně jako celý areál. Současně bude řešeno majetkové vypořádání se statutárním městem Liberec.

Pozemek parc. č. 289 (ve vlastnictví SML) je součástí plochy přírodní všeobecné a lokálního biocentra LBC.1484. Na pozemek zasahuje aktivní zóna záplavového území Lužické Nisy. Jednou z republikových priorit Politiky územního rozvoje ČR je vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.

Ochranu přírody a krajiny nelze upozaďovat z důvodu rozšíření stávajícího areálu mimo vymezenou plochu. Lokální biocentrum je významný limit pro rozvoj zastavitelných ploch. Vymezené lokální biocentrum je třeba chránit a zajistit jeho fungování do budoucna. Veřejný zájem ochrany přírody a krajiny zde převažuje nad soukromým zájmem.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

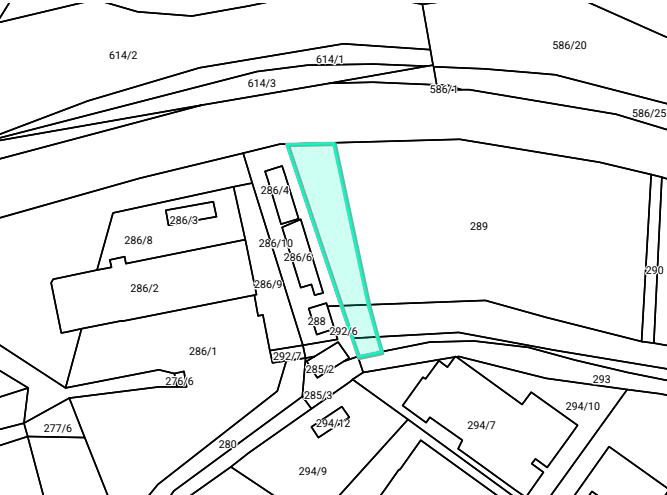
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



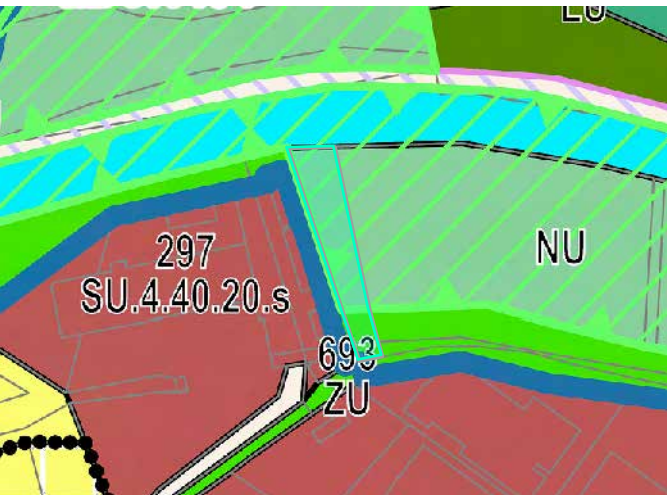
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 59

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Zvýšení koeficientu zastavění Kn na 15 % a snížení koeficientu zeleně Kz na 70 %.

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Českolipská
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 818/3, 818/4, 849/6, st. 111
funkce dle platného ÚP: 461 BU.1.10.80.v - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit změnu prostorových regulativů (BU.1.15.75.v) v ploše bydlení všeobecného za účelem umožnění dodatečného povolení doplňkových staveb u rodinného domu.

Dle dostupných dat z LULC je koeficient zastavění nadzemními stavbami v současnosti již vyčerpán (Kn = 11,1 %). Přičemž v daném regulačním bloku je dostavba vzhledem ke stávajícímu charakteru zástavby možná.

Navrhovatel doložil podrobnější výpočet (tzv. schwarzplan) zastavěnosti daného regulačního bloku. Bylo prokázáno, že zastavěná plocha nadzemními stavbami je již nyní nad maximální hranicí Kn = 10 %.

Vzhledem ke stávajícímu stavu využití a existence pozemků přípustných k dostavbě je možné prověřit ve změně územního plánu navýšení Kn = 15 % a snížení Kz = 75 %.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 60

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn na 15 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Albrechtická
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 383/3
funkce dle platného ÚP: 53 BU.2.10.80.p - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn = 15 % (nyní Kn = 10 %) z důvodu možného umístění rodinného domu.

Dle dostupných dat z LULC je koeficient zastavění nadzemními stavbami v současnosti již vyčerpán (Kn = 10,7 %). Přičemž v daném regulačním bloku je dostavba vzhledem ke stávajícímu charakteru zástavby možná.

Na danou lokalitu byla zpracována a schválena územní studie Krásná Studánka I-III, která na daném pozemku navrhla možnost umístění dvou rodinných domů.

Vzhledem ke stávajícímu stavu využití a existence pozemků přípustných k dostavbě je možné prověřit ve změně územního plánu navýšení Kn = 15 %.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

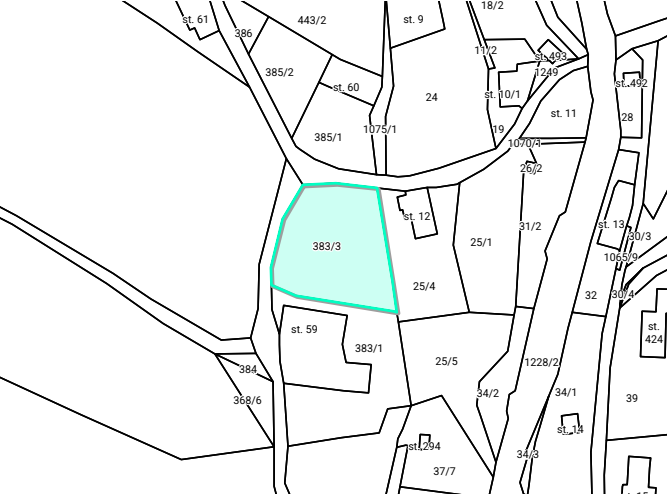
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



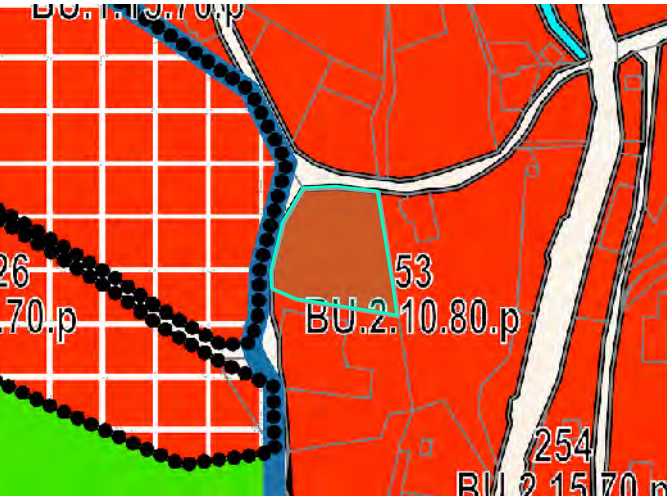
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 61

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecné (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Švermova, údolí
Františkovského potoka
katastrální území: Františkov
parcelní čísla: 448/68, 448/70, 448/57, 448/65,
448/69, 448/66, 448/71, 448/75,
448/74, 448/73
funkce dle platného ÚP: P.9.21 ZP - zeleň-parky a parkově
upravené plochy

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit pozemky do plochy zahrádek, resp. plochy rekreace všeobecné tak, jako tomu bylo před vydáním nového územního plánu. Požaduje zde umožnit činnosti spojené s rekreací, stavby pro rodinnou rekreaci a zahrady. Požadavek je vznesen zejména z důvodu nesouhlasu na zajištění veřejné přístupnosti a nemožnosti umístění oplocení.

Pozemky jsou zasaženy veřejně prospěšným opatřením snižování ohrožení území povodněmi VK.9.21.ZP V Zahradách-propojení pásu sídelní zeleně Františkovského potoka. Na některé z pozemků zasahuje aktivní zóna záplavového území.

Problematickou vymezených VPS a VPO snižování ohrožení území povodněmi na základě koridorů stanovených v původně platné nadřazené dokumentaci (ZÚR LK) a její aktuální prověření stanovené ochrany při vodních tocích řeší současně pořizovaná změna Z10 územního plánu Liberec.

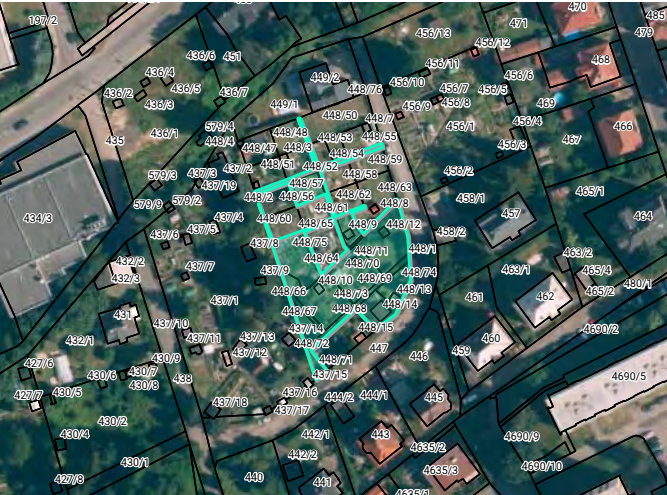
Z důvodu zkoordinování prověření obdobných požadavků a eliminace duplicit řešených podnětů v pořizovaných změnách územního plánu Liberec je navrhováno zamítnutí tohoto podnětu. Požadavek na prověření vymezených VPS a VPO snižování ohrožení území povodněmi a případné vymezení ploch rekreace, kde to podmínky umožní, řeší změna Z10 územního plánu Liberec.

Žadatel předpokládá úhradu nákladů městem, pokud by nebylo město stejného názoru, navrhuje uhradit podíl na celkových nákladech na zpracování změny územního plánu dle podílu plošné výměry vlastněných pozemků z celkové plošné výměry území řešené změnou územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

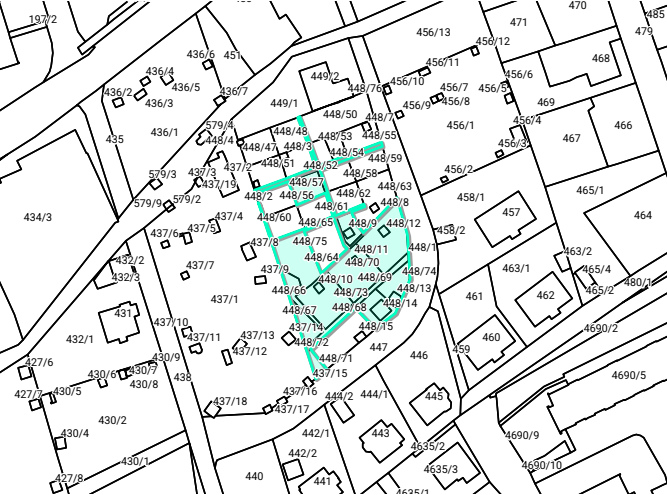
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



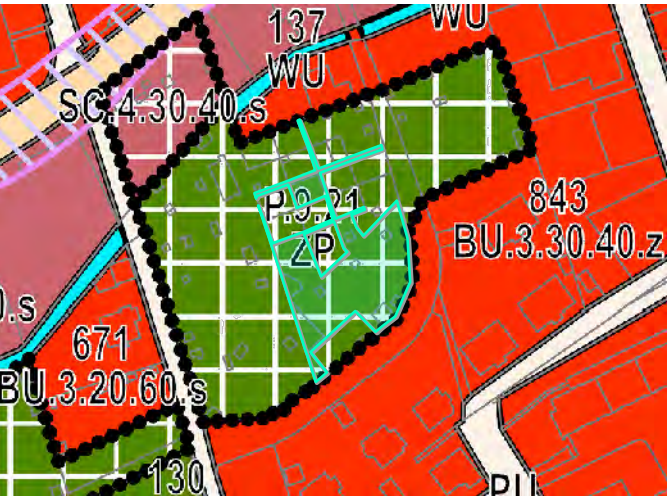
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 62

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn na 20 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Tolstého
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: st. č. 308, st. č. 339, parc. č. 492/2
funkce dle platného ÚP: 19 BU.2.15.70.p - bydlení všeobecné
koridor CNZ.10.DD (D28) - doprava drážní

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn = 25 % a snížit koeficient zeleně Kz = 55 % za účelem umožnění přístavby ke stávajícímu objektu bytového domu a navýšení dispozic stávajících bytů.

Část uvedených pozemků je zasažena veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury VD-10.DD(D28) koridor železniční trati Liberec-Hrádek nad Nisou v Machníně.

Podíl zastavění regulačního bloku je dle dat LULC nyní Kn = 9,1 %. Na souboru pozemků je pak míra vyčerpání na hodnotě Kn = 11,2 %. Soubor předmětných pozemků je přibližně z poloviny zasažen veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury drážní VD-10.DD(D28), kde do doby umístění stavby, pro kterou je území chráněno, nelze umisťovat jiné stavby, které by ztížili budoucí využití.

Vzhledem k aktuálnímu stavu v území se jeví navýšování Kn jako bezpředmětné a není doporučeno navýšovat koeficient zastavění nadzemními stavbami v této lokalitě - regulační blok v současné chvíli umožňuje určitou dostavbu. Výraznější navýšení Kn není v souladu s charakterem této části města. Okolní regulační bloky mají koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn = 15 %, další navýšení Kn není v tomto území vhodné ani vzhledem k těsné blízkosti železniční trati a hlukovým limitům, přičemž předmětné pozemky jsou v jejím těsném sousedství a jsou přibližně z poloviny své výměry zasaženy ochranným koridorem železniční trati.

Zahušťování této části města není žádoucí. Na území města se nachází vhodnější pozemky k podpoře zahušťování zástavby.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

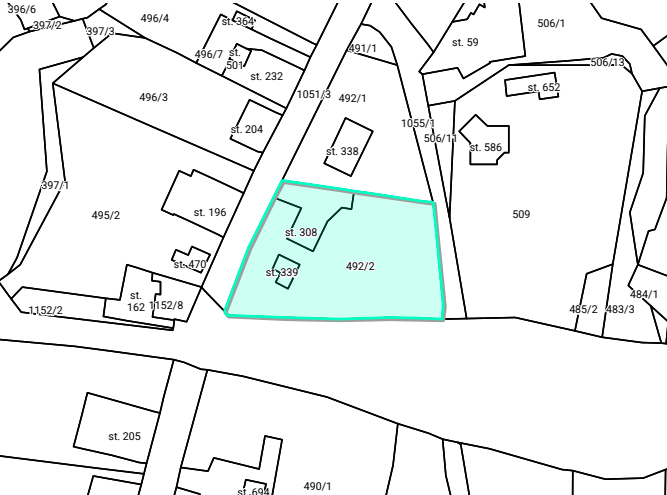
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



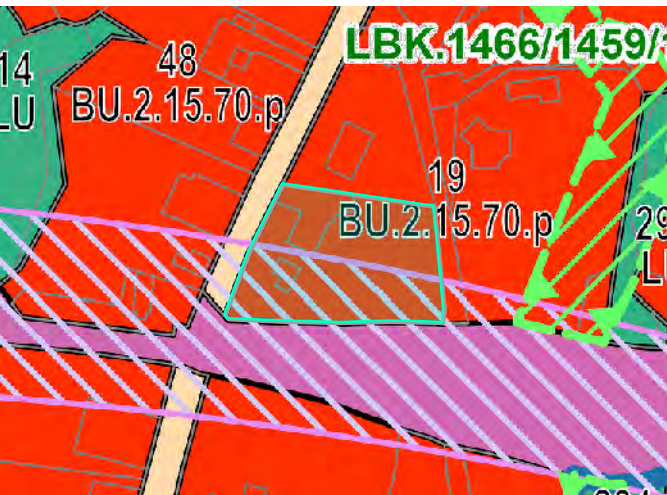
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 63

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení nové plochy smíšené obytné všeobecné (SU.2.30.40.s), případně její přesun do vhodnější pozice

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Příční
katastrální území: Horní Růžodol
parcelní čísla: 803/1, 804/1, 805
funkce dle platného ÚP: Z.7.03SU.2.30.40.s-smíšenéobytnévšeobecné
251 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu SU.2.30.40.s na předmětných pozemcích (namísto plochy 251 ZU). Případně je žadatelem navrhováno zrušení dle žadatele neperspektivní plochy Z.7.03 SU a její přesun do vhodnější pozice, přičemž je dle žadatele z podstatné části v jeho vlastnictví. Záměrem žadatele je vybudovat na souboru pozemků víceúčelový objekt určený pro sídlo firmy případně včetně drobného veřejně přístupného občanského vybavení.

Problematickým se jeví fakt, že daná plocha není ve výlučném vlastnictví žadatele, s čímž se pojí případné riziko náhrad za změnu v území. Tříštění plochy smíšené obecné všeobecné (SU) není vhodné a není podpořeno k prověření ve změně územního plánu. Současně vymezená plocha SU dotváří již zatížené území případnými negativními vlivy ze sousedních ploch SU či navazujícími plochy dopravy. Vymezení plochy SU v blízkosti plochy bydlení a vytváření tak dalších rizik střetů případných negativních vlivů z plochy smíšené obytné není žádoucí a je vhodné se těmito střetům co nejvíce vyvarovat. Pořizovatel s ohledem na riziko požadavku náhrad za změnu v území a vhodnost původního vymezení plochy z hlediska cílů a úkolů územního plánování doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

Krajským úřadem Libereckého kraje nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

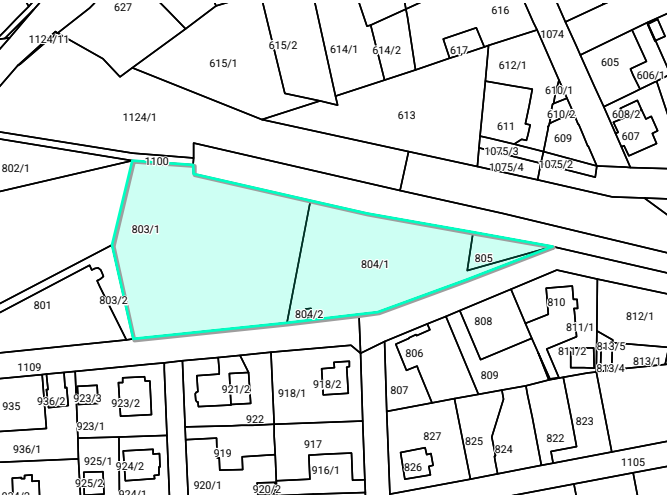
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



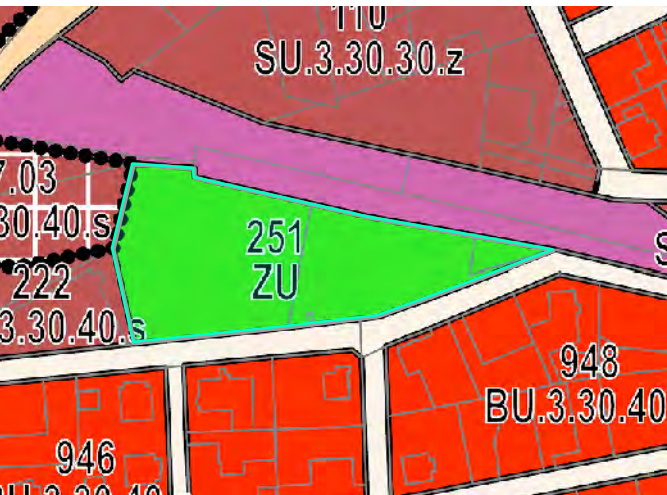
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 64

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn na 25 % a snížení koeficientu zeleně Kz na 50 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Mlýnský vršek
katastrální území: Staré Pavlovice
parcelní čísla: 814/25, 814/33
funkce dle platného ÚP: 271 BU.2.20.60.p - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit změnu prostorových regulativů (Kn = 25 %, Kz = 50 %) v ploše bydlení všeobecného za účelem umožnění výstavby vedlejší stavby k rodinnému domu (zahradní domek, kůlna).

Dle dostupných dat z LULC je koeficient zastavění nadzemními stavbami v současné době vyčerpán. Aktuálně je podíl zastavění v regulačním bloku Kn = 22,9 % a neumožňuje tak žádnou další dostavbu.

Sousední blok rozvojové i stabilizované plochy bydlení má stanoven koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn = 25 %. Regulační blok blíže k volné krajině je navržen pro zastavění z 25 %. Z těchto důvodů je možné prověřit změnu prostorových regulativů v dané ploše.

Krajským úřadem Libereckého kraje nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 65

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecné (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Švermova, údolí Františkovského potoka
katastrální území: Františkov u Liberce
parcelní čísla: 448/47, 448/51, 448/48, 448/75, 448/66, 448/71
funkce dle platného ÚP: P.9.21 ZP - zeleň-parky a parkově upravené plochy

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit pozemky do plochy zahrádek, resp. plochy rekreace všeobecné tak, jako tomu bylo před vydáním nového územního plánu. Požaduje zde umožnit realizaci stavby zahradního domku 3 × 4m.

Pozemky jsou zasaženy veřejně prospěšným opatřením snižování ohrožení území povodněmi VK.9.21.ZP V *Zahradách-propojení pásu sídelní zeleně Františkovského potoka*. Na některé z pozemků zasahuje aktivní zóna záplavového území.

Problematickou vymezených VPS a VPO snižování ohrožení území povodněmi na základě koridorů stanovených v původně platné nadřazené dokumentaci (ZÚR LK) a její aktuální prověření stanovené ochrany při vodních tocích řeší současně pořizovaná změna Z10 územního plánu Liberec.

Z důvodu zkoordinování prověření obdobných požadavků a eliminace duplicit řešených podnětů v pořizovaných změnách územního plánu Liberec je navrhováno zamítnutí tohoto podnětu. Požadavek na prověření vymezených VPS a VPO snižování ohrožení území povodněmi a případné vymezení ploch rekreace, kde to podmínky umožní, řeší změna Z10 územního plánu Liberec.

Žadatel předpokládá úhradu nákladů městem.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

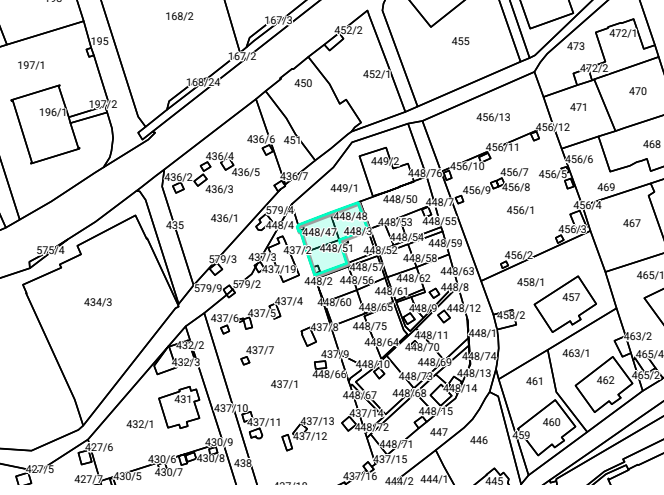
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



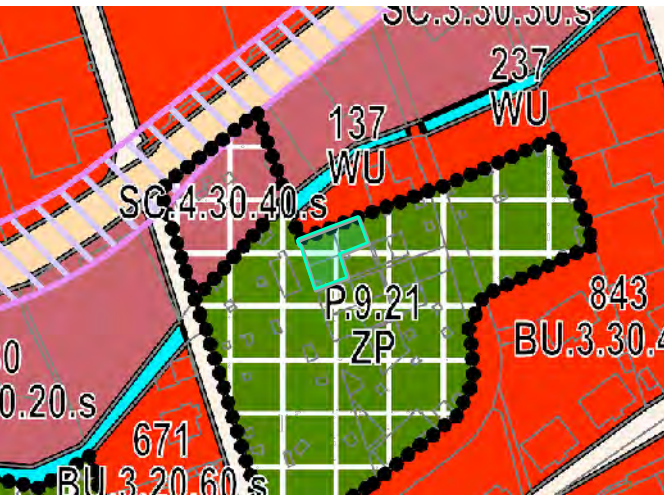
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 66

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné (BU), zrušení požadavku územní studie

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Švermova, údolí Františkovského potoka

katastrální území: Františkov u Liberce

parcelní čísla: 348/1

funkce dle platného ÚP: P.9.21 ZP - zeleň-parky a parkově upravené plochy

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit pozemky do plochy umožňující výstavbu rodinného domu 150 m² a vypuštění požadavku na zpracování územní studie.

Pozemky jsou zasaženy veřejně prospěšným opatřením snižování ohrožení území povodněmi VK.9.12.ZP Uralská – propojení pásu sídelní zeleně podél Františkovského potoka. Na pozemek zasahuje aktivní zóna záplavového území Františkovského potoka. Problematiku vymezených VPS a VPO snižování ohrožení území povodněmi na základě koridorů stanovených v původně platné nadřazené dokumentaci (ZÚR LK) a její aktuální prověření stanovené ochrany při vodních tocích řeší současně pořizovaná změna Z10 územního plánu Liberec. Z důvodu zkoordinování prověření obdobných požadavků a eliminace duplicit řešených podnětů v pořizovaných změnách územního plánu Liberec je navrhováno zamítnutí tohoto podnětu. Požadavek na prověření vymezených VPS a VPO snižování ohrožení území povodněmi a případné vymezení ploch rekreace, kde to podmínky umožní, řeší změna Z10 územního plánu Liberec.

K požadavku na vypuštění podmínky zpracování územní studie: Zmenšování či dělení území, kde je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie, není žádoucí. Územní studie může být po podrobnějším vyhodnocení území podkladem pro změnu územního plánu, mj. třeba pro vymezení zastavitelné plochy. Územní studie vyhodnotí potenciál dané lokality podrobněji, než může obsáhnout územní plán – řeší dopravní napojení, veřejné prostranství, technickou infrastrukturu, zohledňuje vlastnictví. Podmínění zpracování územní studie pro bývalou plochu zahrádek je plně v souladu s urbanistickými principy, kdy je třeba území řešit komplexně a umožnit tak optimální využití území. Studii je nezbytné v územním plánu zachovat.

Žadatel se bude podílet poměrnou částí na úhradě nákladů na zpracování změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

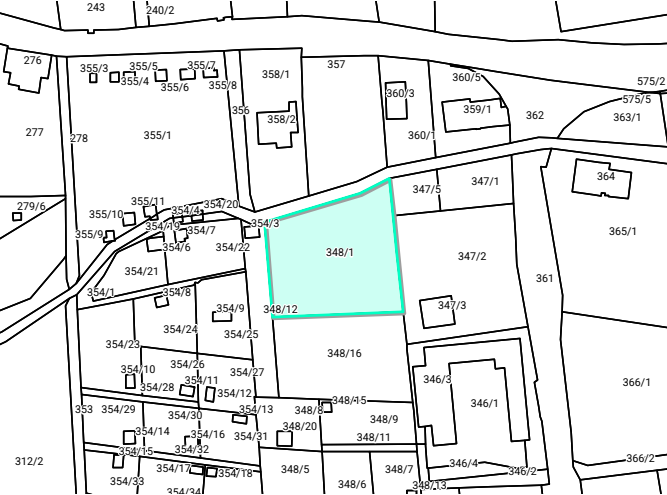
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



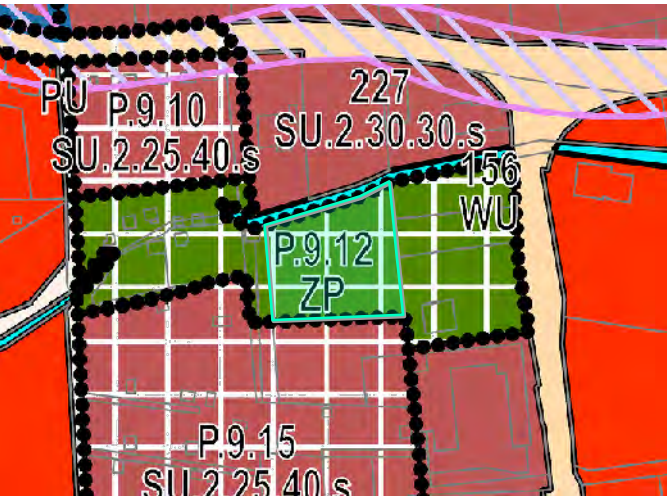
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 67

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení příjezdu pro ppč. 249/3 Ostašov u Liberce

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Novinská

katastrální území: Horní Hanychov

parcelní čísla: 727/3

funkce dle platného ÚP: Z.3.04 BU.2.15.70.p - bydlení všeobecné
391 ZU - zeleň všeobecná
392 LU - lesní všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu umožňující umístění příjezdové komunikace pro pozemek parc. č. 249/3 v katastrálním území Ostašov u Liberce.

Předmětný pozemek je dopravně napojitelný v rámci příslušných ploch bydlení všeobecného (BU). Příjezdovou komunikaci je možné realizovat na pozemku parc. č. 249/9 v katastrálním území Ostašov u Liberce, který je ve vlastnictví statutárního města Liberec.

Vymezení požadovaného pozemku do plochy bydlení všeobecného z důvodu dopravního napojení není opodstatněné. Současně z procesu pořizování změny na sousedním pozemku je pořizovateli znám negativní postoj dotčeného orgánu hájícího veřejný zájem na úseku ochrany přírody a krajiny k vymezení nové zastavitelné plochy v této lokalitě.

Vymezení nové zastavitelné plochy na předmětném pozemku je neopodstatněné.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



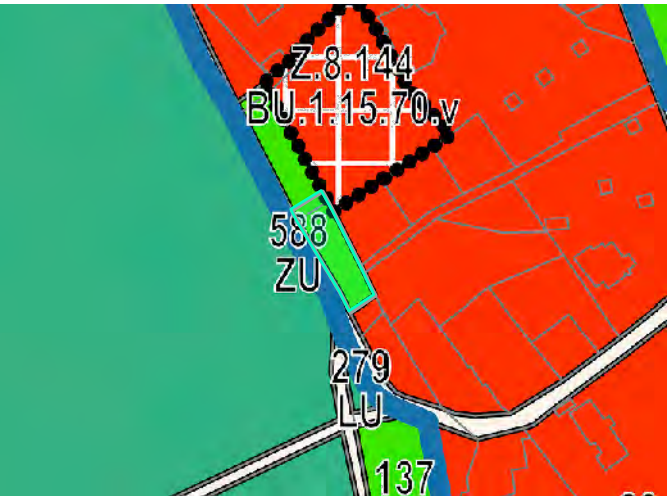
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 68

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné (BU)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice V Rokli
katastrální území: Radčice u Krásné Studánky
parcelní čísla: 235/7
funkce dle platného ÚP: 8 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu umožňující bydlení na pozemku parc. č. 235/7 v katastrálním území Radčice u Krásné Studánky.

Lokalita Radčic je charakteristická roztroušenou zástavbou, jedná se o okrajovou část s hodnotnými výhledy. Vymezením plochy určené k zástavbě by došlo k nežádoucímu rozrůstání do krajiny a narušení hodnotných výhledů. Dotčené orgány chránící své zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny v Radčicích nepřipouštěly výrazné rozšiřování zástavby a narušování krajinného rázu. Rozvoj města má být soustředěn do vhodnějších lokalit s existující potřebnou veřejnou infrastrukturou.

Vymezení nové zastavitelné plochy na předmětném pozemku je neopodstatněné. V tomto území převažuje veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny nad soukromým zájmem bydlení. V územním plánu Liberec je vymezeno dostatečné množství vhodnějších ploch pro bydlení.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

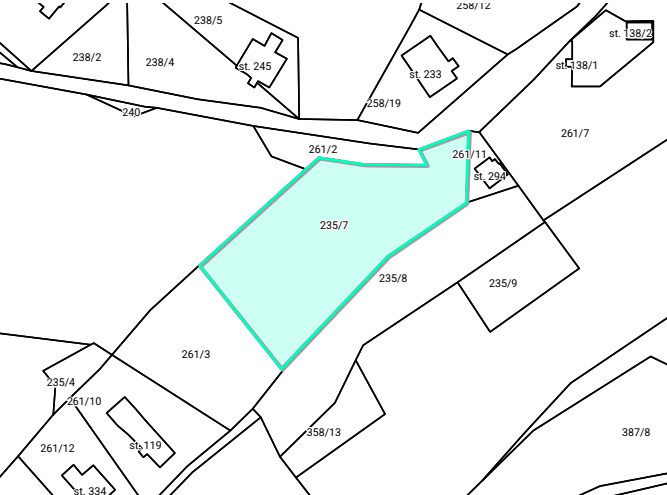
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



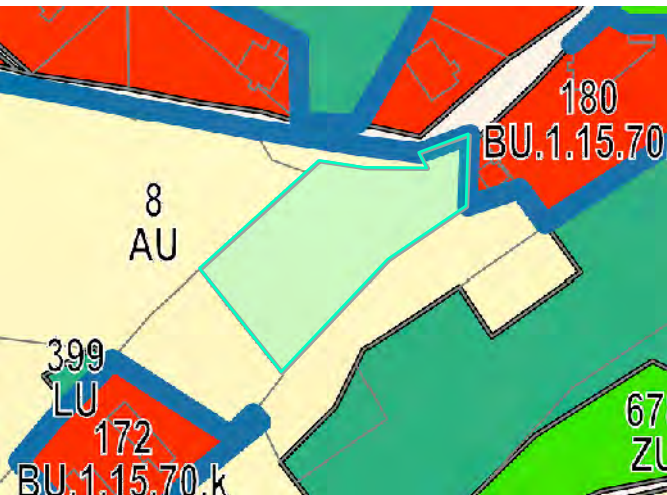
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 69

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné (BU), plochy rekreace všeobecné (RU)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Švestková
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 956/6
funkce dle platného ÚP: 69 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit plochu umožňující realizaci zahradní chatky se zázemím pro obhospodařování pozemku a možnost oplocení. Jako důvod požadavku je uvedena realizace rekreace a pěstování zahradních plodin eventuálně ovocný sad.

Předmětný pozemek je součástí souboru pozemků při rodinném domu, je zařazen do plochy zemědělské všeobecné (AU), sousedí však s plochou bydlení všeobecného (BU). Pozemky mají shodného vlastníka, proto je upřednostňováno umístění staveb do již vymezených zastavitelných ploch bydlení všeobecného. V ploše zemědělské všeobecné je územním plánem stanoveno hlavní využití pro ornou půdu, trvalý travní porost, zahrady a ovocné sady - pozemek tak může sloužit jako ovocný sad bez nutnosti změny územního plánu.

Předmětný pozemek se nachází na půdách I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Odnímat vysoce kvalitní půdu ze zemědělského půdního fondu lze pouze pro jiný převažující veřejný zájem, který je třeba svou potřebou náležitě zdůvodnit. V tomto případě se nejedná o veřejný zájem, který by mohl převážit zájem na ochraně vysoce cenné kvalitní půdy I. třídy ochrany. Jednalo by se tak o neodůvodnitelný zábor ZPF.

Předmětná lokalita je charakteristická roztroušenou zástavbou, zahušťování stávající zástavby není žádoucí a nebylo v minulosti podporováno ani ze strany dotčených orgánů. Jedná se o krajinářsky cennou lokalitu. Dotčené orgány chránící své zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny v těchto lokalitách nepřipouštěly výrazné rozšiřování zástavby a narušování krajinného rázu. Rozvoj města má být soustředěn do vhodnějších lokalit s existující potřebnou veřejnou infrastrukturou.

Vymezení nové zastavitelné plochy na předmětném pozemku není opodstatněné. V tomto území převažuje veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny nad soukromým zájmem.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu ve výši 10 000 Kč.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

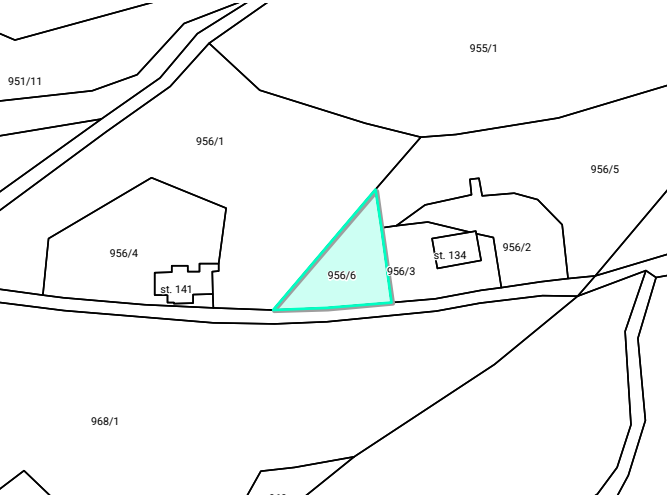
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 70

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy výroby lehké (VL)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Vilová
katastrální území: Františkov u Liberce
parcelní čísla: 1029/30, 1029/31, 1029/23
funkce dle platného ÚP: 40 TU - technická infrastruktura všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje zařadit předmětné pozemky do plochy výroby lehké za účelem umožnění využití pozemků pro výrobu a skladování. Navrhovatel uvádí, že pozemky nejsou dlouhodobě využívány pro stanovený účel technické infrastruktury původním majitelem společností Teplárna Liberec, a.s. Nově má záměr využívat pozemky pro podnikání (dílna, doprava a logistika, skladování).

Pozemky sousedí s plochou výroby lehké, území je tak již touto činností zatíženo. Případným vymezením předmětných pozemků do plochy výroby lehké bude i nadále respektováno ustanovení § 13 vyhlášky č. 157/2024 Sb., která uvádí velikost vymezených ploch zpravidla o rozloze větší než 2000m².

Vzhledem k tomu, že předmětné území není pro účel technické infrastruktury využíváno, je možné ve změně územního plánu prověřit na předmětných pozemcích vymezení plochy výroby lehké.

Žadatel je ochoten se podílet na nákladech na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



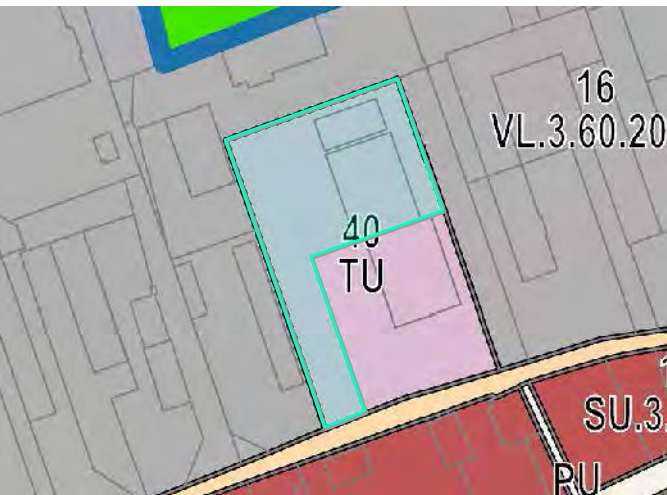
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 71

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Zvýšení koeficientu zastavění Kn na 20–25 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Karlinská
katastrální území: Ostašov u Liberce
parcelní čísla: 338/1
funkce dle platného ÚP: 841 BU.2.15.70.p - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit změnu prostorových regulativů (Kn = 20–25 %) v ploše bydlení všeobecného za účelem oddělení pozemku a umístění rodinného domu.

Dle dostupných dat z LULC se koeficient zastavění nadzemními stavbami v současné době blíží vyčerpání. Aktuálně je podíl zastavění v regulačním bloku Kn = 13,1 % a umožňuje tak již omezenou dostavbu, regulační blok však zahrnuje pozemky vhodné pro dostavbu.

V blízkosti se nachází regulační bloky o Kn = 20–25 %. Vzhledem k aktuálnímu stavu a lokaci regulačního bloku je možné prověřit změnu prostorových regulativů ve změně územního plánu.

Žadatel se bude dle dohody podílet na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

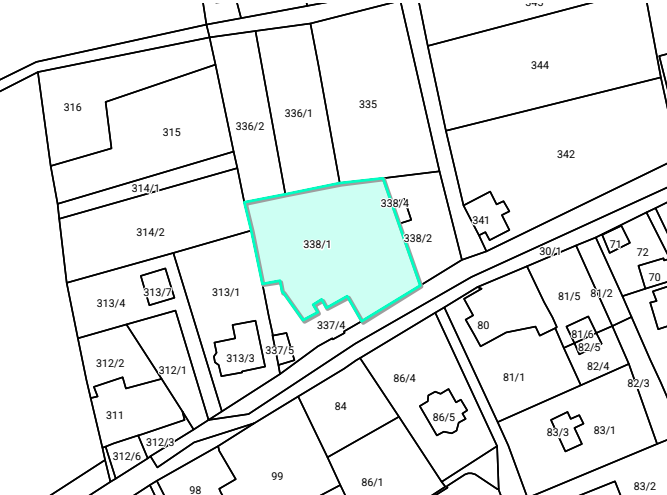
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 72

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn za účelem umožnění výstavby

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Albrechtická
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 25/1
funkce dle platného ÚP: 53 BU.2.10.80.p - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit možnost uvolnění regulačního bloku pro výstavbu tak, aby bylo možné volné pozemky určené k zástavbě rodinnými domy reálně zastavět.

Dle dostupných dat z LULC je koeficient zastavění nadzemními stavbami v současnosti již vyčerpán (Kn = 10,7 %). Přičemž v daném regulačním bloku je dostavba vzhledem ke stávajícímu charakteru zástavby možná.

Na danou lokalitu byla zpracována a schválena územní studie Krásná Studánka I-III, která na daném pozemku navrhla možnost umístění rodinného domu.

Vzhledem ke stávajícímu stavu využití a existence pozemků přípustných k dostavbě je možné prověřit ve změně územního plánu navýšení Kn.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

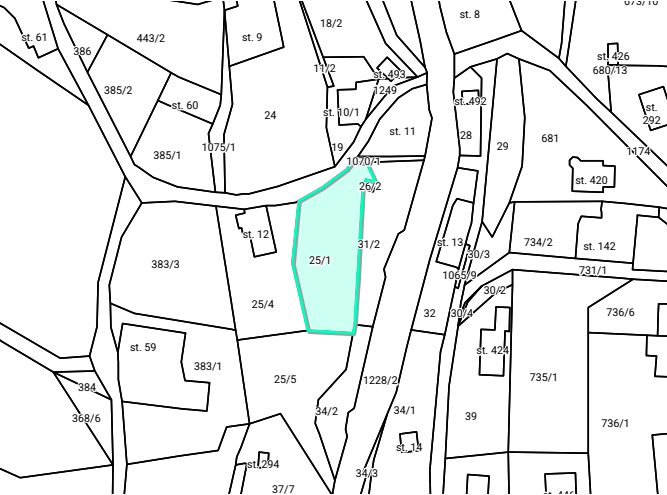
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



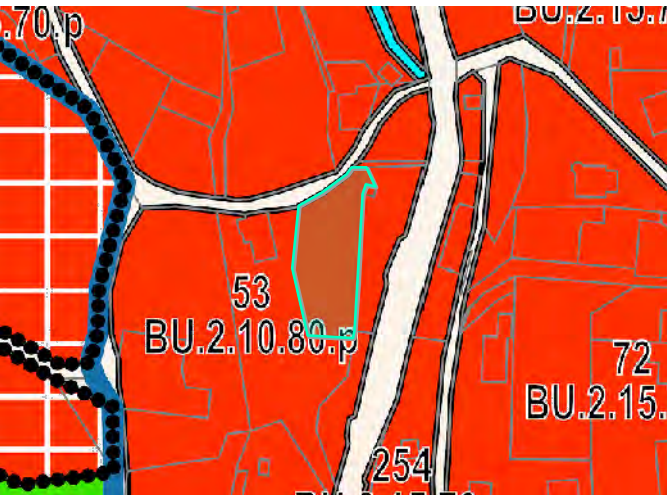
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 73

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Zvýšení koeficientu zastavění Kn na 55 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice V Horkách
katastrální území: Janův Důl u Liberce
parcelní čísla: 53, 54, 55
funkce dle platného ÚP: 232 SU.3.40.20.s - smíšené obytné všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn = 55 % za účelem výstavby bytových domů s potenciálním zastavěním cca 1020 m².

Při tvorbě územního plánu bylo území hodnoceno a v závislosti na jeho vysokém využití jeho jižní části byl stanoven stabilizovaný (nerozvojový) koeficient Kn = 40 % tak, aby byl zachován stávající stav bez dalšího rozvoje. Samotná existence bytové funkce v těsné blízkosti výroby může značit problematické sloučení, rozšiřování a navyšování funkce bydlení v této části není žádoucí vzhledem k případným konfliktům těchto funkcí. Současný stav je možné zachovat, rozvoj bydlení obdobných kapacit se nedoporučuje.

Vzhledem k těsné blízkosti výrobních funkcí, není doporučován další rozvoj bydlení v daném regulačním bloku. Na území města se nachází vhodnější pozemky k podpoře a rozvoji bydlení.

Krajským úřadem Libereckého kraje nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



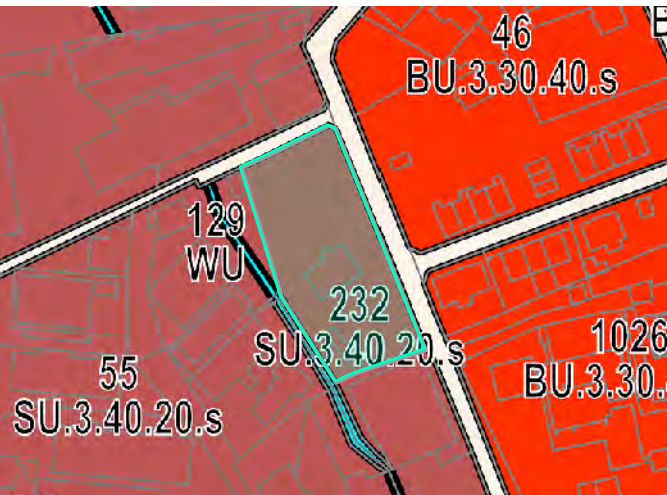
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 74

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Zrušení veřejného prostranství v ploše P1.64 PU

LOKACE

lokalita, ulice: ulice U Sirotčince, Ke Střelnici
katastrální území: Liberec
parcelní čísla: 1419/1, 1424/2
funkce dle platného ÚP: 234 SC.3.40.20.s - smíšené obytné centrální

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje zrušit místní dopravní propojení P1.64 PU a navrhuje vhodnější vymezení pouze pěší prostupnosti lokality po pozemcích parc. č. 1424/10, 1421, 1418/4, 1419/1 v katastrálním území Liberec. Na pozemcích navrhovatele v současnosti probíhá výstavba, navrhovaná změna je dle žadatele příznivější.

Územní plán Liberec vymezil v lokalitě místní dopravní propojení Poutnická – U Sirotčince, které má sloužit jako místní propojení dopravní kostry (plocha P1.64 PU). Zpracovaná územní studie Liberec – Perštýn schválená dne 12. 4. 2017 v těchto místech po podrobnějším posouzení navrhla pouze pěší propojení. Navrhovatel nyní požaduje tuto plochu z územního plánu vypustit a dále nevymezovat plochu pro zajištění prostupnosti a propojení ulic U Sirotčince a Ke Střelnici.

Na základě zpracovaného podrobnějšího podkladu (územní studie lokality) je možné prověřit změnu charakteru dané plochy z dopravního propojení na zajištění pouze pěší prostupnosti. Doporučeno je však pěší propojení ulic U Sirotčince a Ke Střelnici alespoň v tomto režimu pěších zachovat.

Navrhované navazující pěší propojení k ploše zeleně – parky a parkově upravené plochy (89 ZP) západním a jižním směrem na ulici U Krematoria nebylo vyhodnoceno jako nezbytně nutné k vymezení v územně plánovací dokumentaci. V případě zájmu může navrhovatel po svých pozemcích tento průchod směrem k pozemkům statutárního města Liberec umožnit i bez nutnosti vymezení plochy v územním plánu.

Žadatel navrhuje uhradit adekvátní podíl na nákladech na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření upraveného podnětu ve změně územního plánu.

ÚPRAVA PODNĚTU DLE DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Prověřit vymezení plochy P1.64 PU pouze pro pěší prostupnost.

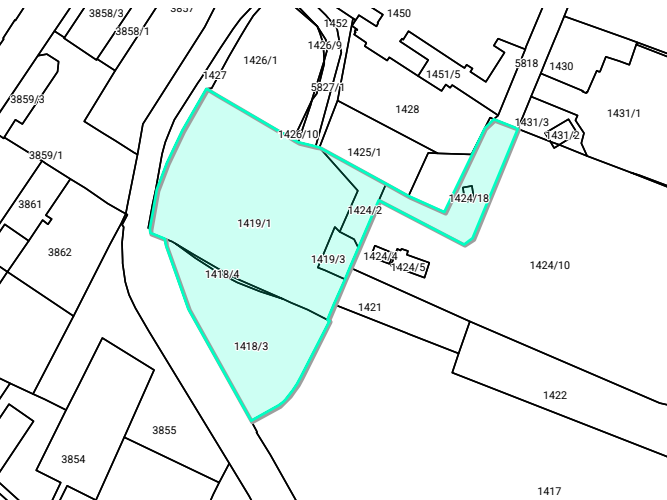
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



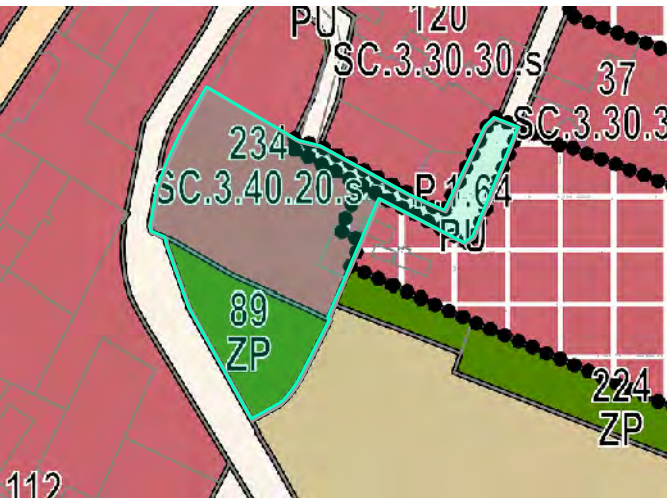
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 75

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Zvýšení koeficientu zastavění Kn na 15 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Chatařská
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1215/1, 1215/2, 1216
funkce dle platného ÚP: 1292 BU.1.10.80.v - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit změnu prostorových regulativů, resp. navýšení Kn=15% v ploše bydlení všeobecného za účelem umožnění výstavby bezbariérového dvougeneračního rodinného domu s parkovacím stáním.

Dle dostupných dat z LULC je koeficient zastavění nadzemními stavbami vyčerpán (Kn=10,5%) a neumožňuje tak dostavbu. V daném regulačním bloku se však nachází pozemky, které je vhodné dostavět (dotvoření uliční řady). Z urbanistického hlediska je dostavba v tomto případě žádoucí.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

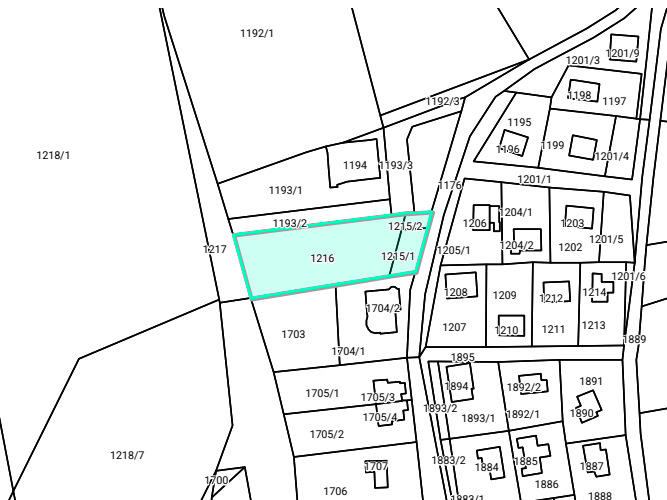
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 76

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Umožnění výšky stavby cca 26 m, což odpovídá výškové hladině 6–7

LOKACE

lokalita, ulice: ulice U Šamotky
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 3379/6, 3379/5, 3379/4, 3379/3
funkce dle platného ÚP: 141 SU.3.55.20.s - smíšené obytné všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit navýšení výškové hladiny zástavby na 7 nadzemních podlaží. Dle žadatele se na pozemcích nachází cca 40 let stará, hrubá stavba montovaného železobetonového skeletu, která je součástí výrobního, skladového a administrativního areálu firmy. Za účelem navýšení kapacit a pracovních míst je snahou dokončit rozestavěnou stavbu včetně nové nástavby. Záměrem je vytvořit reprezentativní budovu, která by architektonicky pozvedla danou lokalitu a důstojně prezentovala význam firmy.

Jedná se o uzavřený a terénně ohraničený areál v ploše SU (smíšené obytné všeobecné) v údolí Lužické Nisy uzavřený z jedné strany členitým terénem (svahem) a z druhé strany ulicí Prosečská. V této lokalitě se nepředpokládá výrazné negativní ovlivnění pohledového horizontu. Případné dopady na pohledovou kvalitu je možné posoudit a vyhodnotit ve změně územního plánu.

S ohledem na charakter dané lokality je doporučeno prověřit navýšení výškové hladiny.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

Rada města Liberec doporučuje zamítnout prověření podnětu ve změně územního plánu.

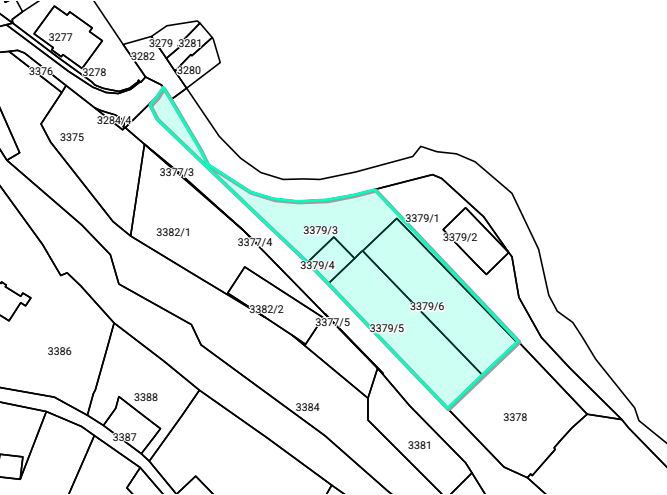
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



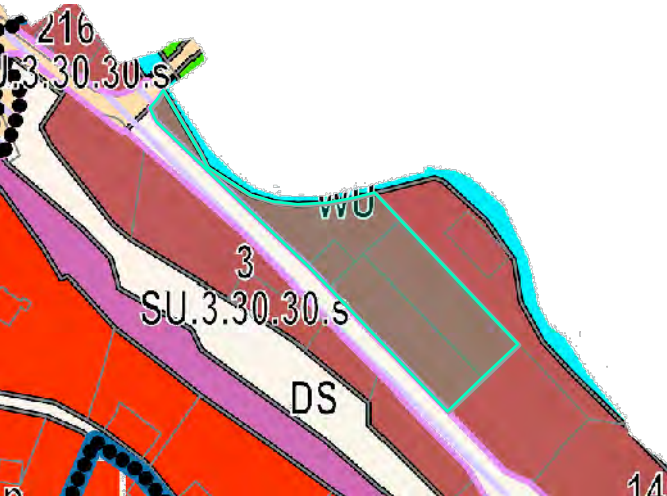
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 77

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy PU - veřejné prostranství všeobecné z důvodu legalizace zpevněné parkovací plochy, výstavby přístřešku s FVE a výhybny

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Revírní
katastrální území: Starý Harcov
parcelní čísla: 1139/1 (část cca 140 m²)
funkce dle platného ÚP: 433 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymežit plochu umožňující legalizaci zpevněné parkovací plochy a možnost umístění přístřešku s FVE na střeše. Současně umožnit realizaci výhybny v důvodu nedostatečných parametrů komunikace.

Lokalita se vyznačuje nedostatečnou veřejnou infrastrukturou, navrhované dopravní řešení (realizace výhybny) je však možné dosáhnout i bez nutnosti změny územního plánu. Stávající plochy zeleně všeobecné (ZU) umožňují realizaci základní vybavenosti území – místní dopravní infrastrukturu (účelové pozemní a obslužné komunikace).

Pozemek je součástí zeleného pásu. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

Na jihovýchodní část pozemku zasahuje ochranné pásmo elektrického vedení.

Legalizace stávající zpevněné parkovací plochy s opěrnou zdí není v daném místě také s ohledem na možnost realizace zejména žádoucí výhybny podpořena. Umístění parkovacích stání by mohlo negativně ovlivnit dopravní situaci v dané lokalitě a zamezit tak žádoucímu dopravnímu řešení. Legalizace stavu není v tomto případě vzhledem k dopravní situaci v místě podpořena.

Žadatel navrhuje podílet se poměrnou částí na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

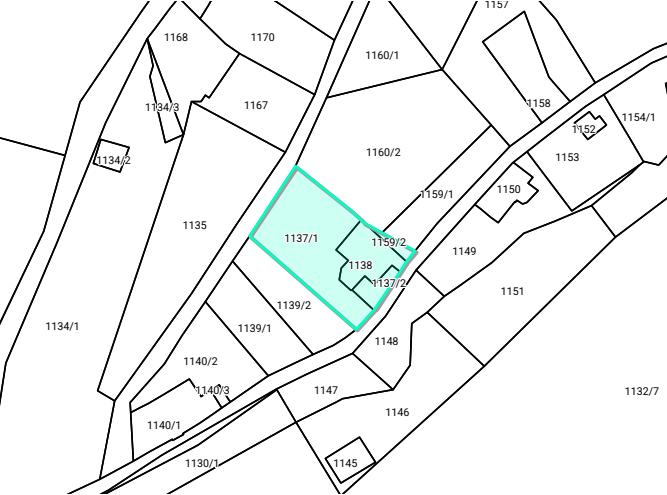
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



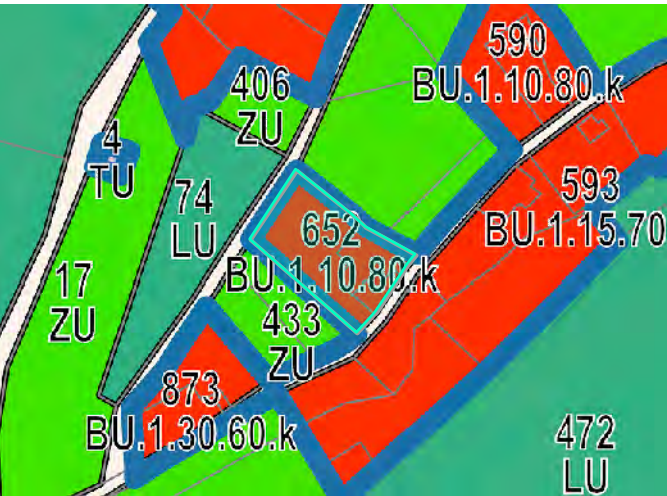
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 78

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Zvýšení koeficientu zastavění Kn na 15 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Pomezní
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: st. 531, st. 545, 142/6, 150/2, 165/3
funkce dle platného ÚP: 218 BU.1.10.80.v - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami na Kn = 15 % za účelem legalizace současného stavu a umožnění další plánované výstavby.

Podíl zastavění regulačního bloku je dle dat LULC nyní Kn = 10,3 %. Na souboru předmětných pozemků je pak míra vyčerpání na hodnotě Kn = 9,9 %. V rámci předmětných pozemků je Kn splněn, avšak vzhledem k přečerpání Kn v rámci regulačního bloku nelze v dané ploše 218 BU umístit (dodatečně povolit) žádnou další stavbu.

Plocha se nachází při komunikaci I/13, nesousedí s lesním okrajem ani volnou krajinou. Sousední plocha zastavitelná Z.10.111 má stanovený koeficient Kn = 15 %. Zahuštění zástavby je v daném případě možné prověřit ve změně územního plánu.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

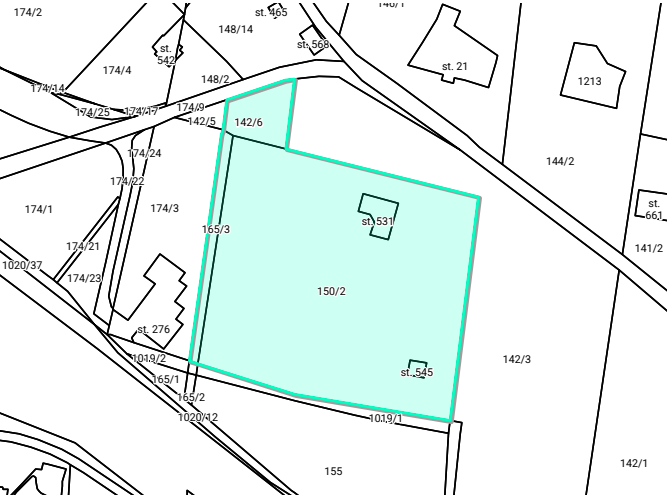
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



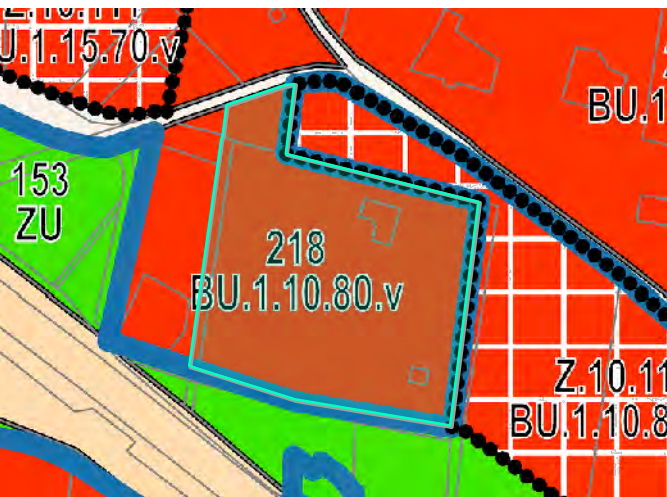
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 79

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy SU - smíšené obytné všeobecné

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Rynoltická
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 396/18 - část
funkce dle platného ÚP: 220 ZP - zeleň-parky a parkově upravené plochy

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu územního plánu pro jižní část pozemku a její přiřazení do plochy smíšené obytné centrální (SC) za účelem odkupu pozemku a následné legalizace přesahu stávající stavby.

Existence stavby je patrná již na snímcích z roku 2001. Během procesu pořízení nového územního plánu však nebyla tato skutečnost zohledněna. Tento stav je řešen podáním podnětu na změnu územního plánu a následnou snahou pozemek odkoupit do statutárního města Liberce.

Pořizovatel doporučuje prověřit přiřazení předmětné části pozemku do navazující stabilizované plochy smíšené obytné centrální (SC) za účelem dořešení historického přesahu umístění stavby.

Žadatel navrhuje uhradit poměrné náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

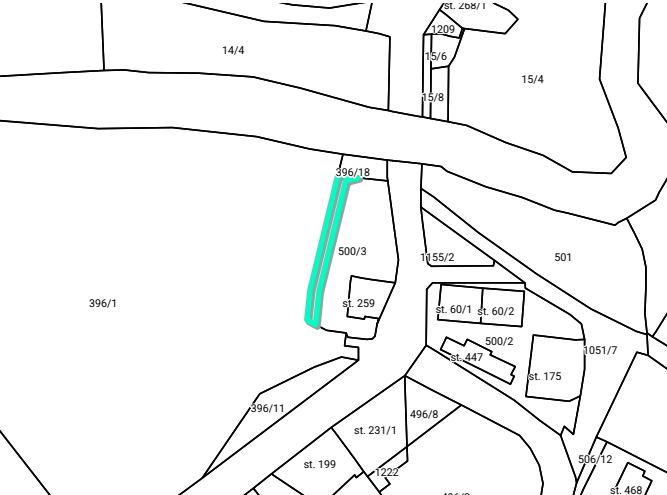
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



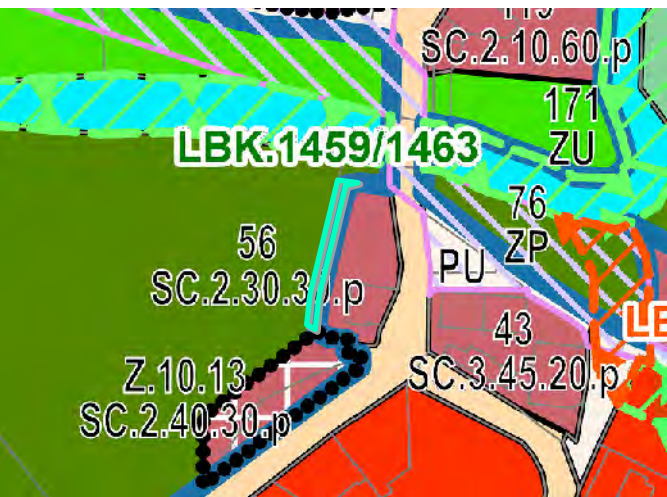
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 80

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Zvýšení koeficientu zastavění Kn za účelem umožnění výstavby na volných pozemcích

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Dětrichovská
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 25/5
funkce dle platného ÚP: 53 BU.2.10.80.p - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit možnost uvolnění regulačního bloku pro výstavbu tak, aby bylo možné volné pozemky určené k zástavbě rodinnými domy reálně zastavět.

Dle dostupných dat z LULC je koeficient zastavění nadzemními stavbami v současnosti již vyčerpán (Kn = 10,7 %). Přičemž v daném regulačním bloku je dostavba vzhledem ke stávajícímu charakteru zástavby možná.

Na danou lokalitu byla zpracována a schválena územní studie Krásná Studánka I-III, která v regulačním bloku připouští dostavbu.

Vzhledem ke stávajícímu stavu využití a existence pozemků přípustných k dostavbě je možné prověřit ve změně územního plánu navýšení Kn.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

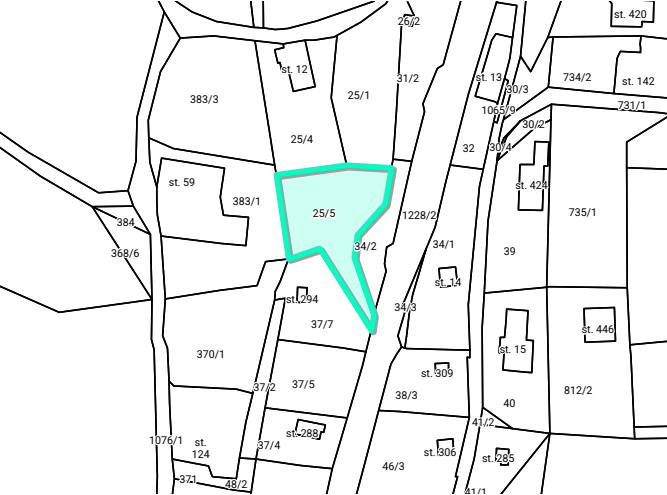
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



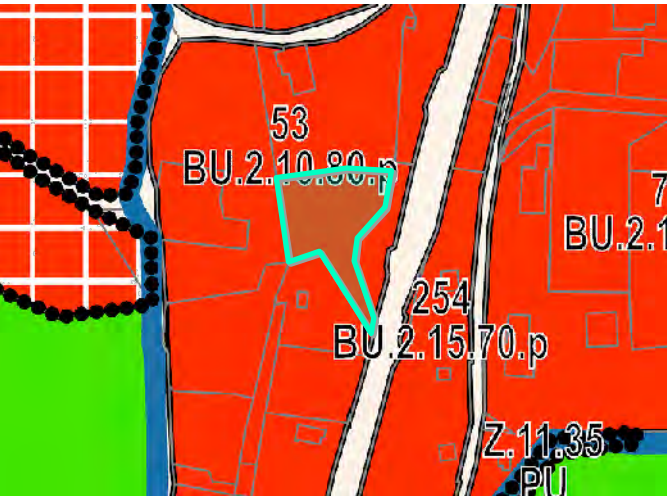
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 81

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn na 37 % a snížení koeficientu zeleně Kz na 35 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Žitavská
katastrální území: Růžodol I
parcelní čísla: 776, 777/1
funkce dle platného ÚP: 198 SU.3.20.40.s - smíšené obytné všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit změnu prostorových regulativů (Kn = 37 % a Kz = 35 %) v ploše 198 SU za účelem narovnání stávajícího stavu zastavěnosti a umožnění stavby, která byla umístěna za platnosti územního plánu z roku 2002.

Dle dostupných dat z LULC je koeficient zastavění nadzemními stavbami v současné době již přečerpán. Aktuálně je podíl zastavění v regulačním bloku, který je vymezen pouze na předmětných pozemcích areálu firmy Kn = 36,3 % a koeficient zeleně Kz = 34,1% - nerespektuje tak stávající stav v území.

Hlavní stavba byla umístěna rozhodnutím z roku 2017. Nový územní plán již nezohlednil tuto skutečnost, proto je snahou stav narovnat změnou územního plánu.

Pozice a charakter regulačního bloku v kontextu s okolními plochami SU umožňují prověřit změnu prostorových regulativů na stávající stav ve změně územního plánu.

Krajským úřadem Libereckého kraje nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Žadatel se bude podílet na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



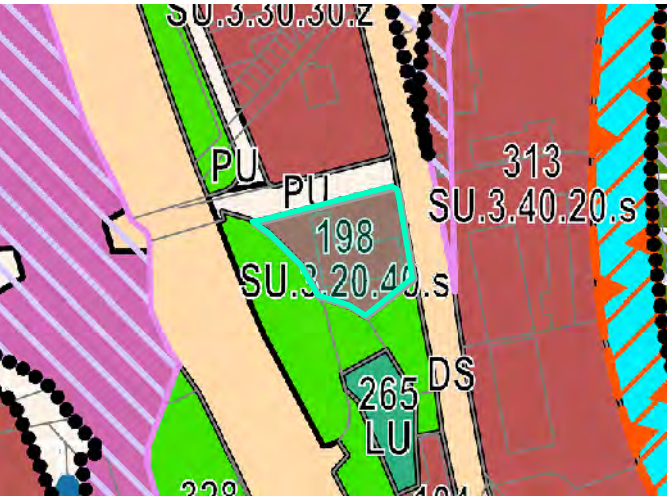
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 82

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Zvýšení koeficientu zastavění Kn na 10 % a snížení koeficientu zeleně Kz na 70 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Tolstého, Mimoňská
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: st. 263, 439/3, 439/12
funkce dle platného ÚP: 457 BU.1.7.85.v - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami na Kn = 10 % a snížení koeficientu zeleně na Kz = 70% za účelem dodatečného povolení doplňkových staveb u rodinného domu. Navrhovatel pro podporu svého požadavku doložil zpracované aktuální využití daného regulačního bloku. Dle tohoto podrobnějšího prověření je v současné době (aktuální stav, který je cílem povolit) překročen koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn = 7,17%) - při výměře plochy 4 744 m² se jedná o překročení stanovené regulace o 8 m² . Do koeficientu nadzemních staveb se však nezapočítávají nezastřešené stavby bazénů, přičemž po odečtu této plochy je Kn v rámci regulačního bloku splněn. Není tak třeba neodůvodněně navyšovat Kn nad stanovenou míru.

Případné navýšení Kn o 3 % by při výměře plochy znamenalo možnost umístění dalších 142 m² nadzemních staveb, což by mohlo zapříčinit snahu o umístění další stavby hlavní, která v této stabilizované ploše není žádoucí z hlediska stávajícího charakteru zástavby (stavby při komunikaci) a tvaru plochy (umístění stavby v zadních partiích směrem do volné krajiny). Stabilizovaná plocha byla vymezena jako zahrada ke stávajícímu objektu rodinného domu pod společným oplocením. Případné umístění dalších staveb nad rámec stanoveného (nerozvojového) koeficientu by znamenalo narušení urbanistické koncepce a vznik netypické stavby ve druhé řadě vystupující do volné krajiny s dlouhou příjezdovou cestou.

Současně není pro dodatečné povolení stávajících staveb třeba snižovat koeficient zeleně Kz, který je dle LULC na hodnotě 93 %, ale také dle doloženého stávajícího výpočtu využití je v tuto chvíli Kz = 87 %. Potřeba snížení Kz na hodnotu 70 % není v tomto případě taktéž odůvodněna.

Zahušťování této části města není žádoucí a po detailnějším vyhodnocení není ani nezbytně nutné za účelem dodatečného povolení existujících staveb dle doloženého využití regulačního bloku měnit územní plán.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

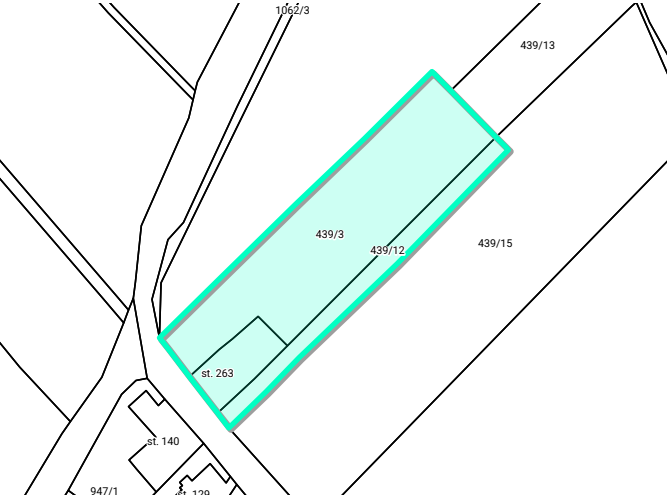
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



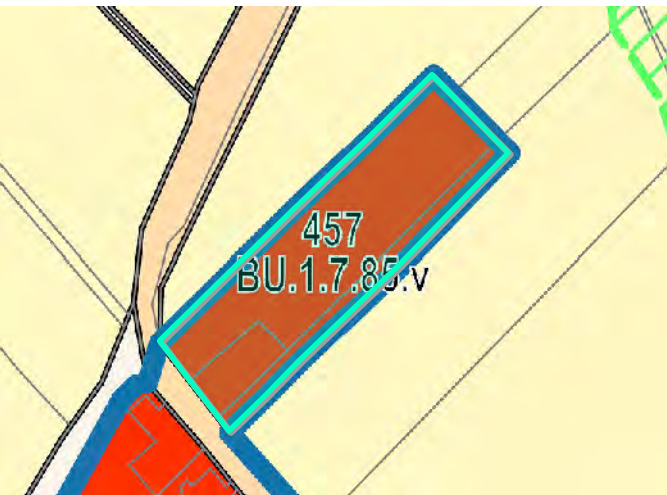
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 83

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn na 15–20 % a snížení koeficientu zeleně Kz na 60–70 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice U Šamotky
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 3215
funkce dle platného ÚP: 1202 BU.2.10.80.p - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnit prostorové regulace regulačního bloku 1202 BU z důvodu aktuální vysoké míry využití podílu zastavění Kn = 9,1 % sousedním pozemkem v bloku, přičemž pro předmětný pozemek parc. č. 3215 již nezbývá téměř žádný podíl zastavění.

Předmětný pozemek je zasažen koridorem dopravní infrastruktury z nadřazené dokumentace CNZ.6.D40 – multifunkční turistický koridor Lužická Nisa, Hrádek nad Nisou – Chrástava – Liberec – Jablonec nad Nisou – Nová Ves nad Nisou. Koridor je veřejně prospěšnou stavbou pro umístění mezinárodní cyklotrasy Odra-Nisa vedené symbolicky co nejvíce podél břehů Lužické Nisy, ideově dle Zásad územního rozvoje Libereckého kraje.

Dle územního plánu kap. F.3.2.7 koridory pozemních komunikací přenášejících významné turistické trasy (multifunkční turistické koridory) umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění tras v rámci tohoto koridoru bez ohledu na stanovené využití koridorem dotčených ploch. Do vydání povolení záměru na umístění trasy mohou být stavby ve vymezeném koridoru umísťovány pouze ve zvláště odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura. Po upřesnění umístění trasy v povolení záměru budou mít zbývající plochy v koridoru využití stanovené v ÚP resp. stejné využití jako plochy na ně navazující mimo vymezený koridor. Pokud je významná turistická trasa zařazena mezi VPS, jsou do VPS zahrnuty veškeré pozemky resp. jejich části dotčené koridorem. Předmětný pozemek je zasažen tímto koridorem celou svou výměrou. Prověřování změny prostorových regulativů za účelem umístění žadatelem blíže nespecifikované stavby není v tuto dobu vhodné. Až po umístění stavby a činnosti, pro které je veřejně prospěšná stavba vymezena, lze dle stavu v území vyhodnotit aktuální potřebu a možnosti území, případně prověřit úpravu prostorových regulací.

Krajským úřadem Libereckého kraje nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Žadatel navrhuje uhradit podíl na nákladech na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



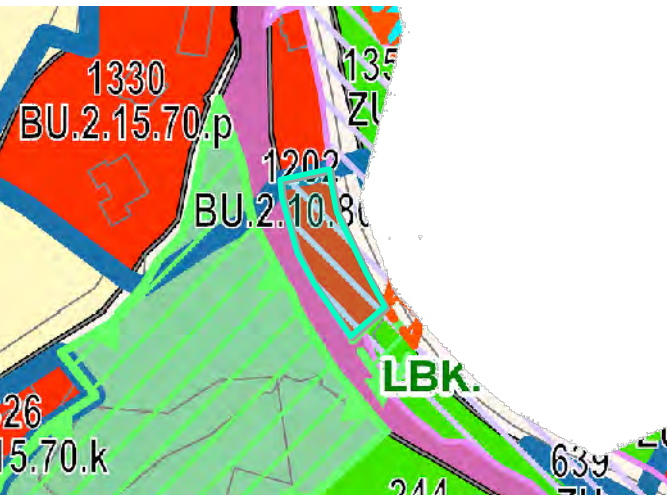
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 84

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy OS - občanské vybavení-sport

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Ondříčkova
katastrální území: Liberec
parcelní čísla: 2809/14
funkce dle platného ÚP: P2.33ZP-zelen-parkyaparkověupravenéplochy

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Jedná se o pozemek bývalého areálu skokanských můstků, které již neslouží delší dobu původnímu účelu. Navrhovatel požaduje vymezit plochy občanského vybavení – sport (OS) za účelem realizace blíže neurčeného sportoviště pro sportovní klub věnující se basketbalu. Důvodem je dle navrhovatele malá kapacita sportovišť v Liberci.

Pozemek je charakteristický svou terénní náročností a převahou zeleně. Nový územní plán pozemek zařadil do plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP). Na pozemku je navrženo zřízení ochrany v kategorii registrované VKP 101 – Pod Vysokou školou, u Áčka – zapojené a nepěstěné struktury vzrostlé kvalitní zeleně místy charakteru lesa.

Pozemek je součástí zeleného pásu. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž pozemek je jeho součástí a zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Pořizovatel doporučuje zachovat funkci plochy zeleně, zachovat ochranu a respektovat významné krajinné prvky (VKP), které tvoří současně interakční prvky systému ÚSES.

Případné budoucí vymezení nových ploch OS by mělo být směřováno do vhodnějších pozic nezatížených výše uvedenými limity.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

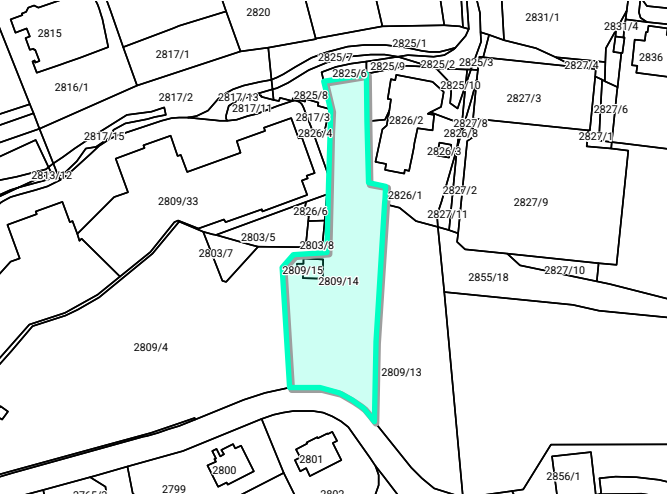
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



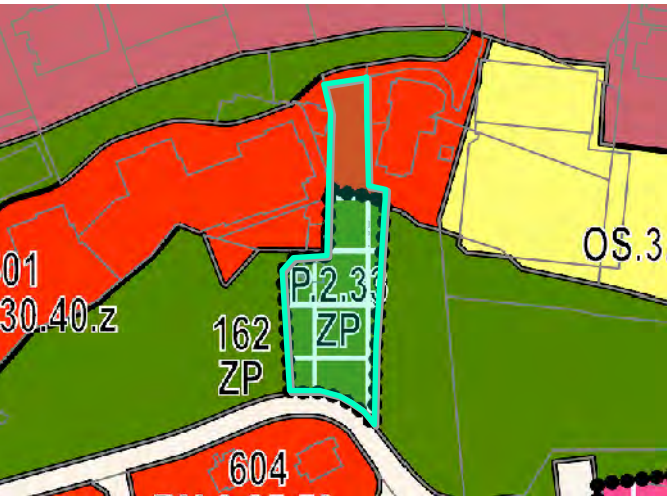
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 85

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění Kn na minimálně 20 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice V Lučinách, Cihlářova
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 2117, 2118, 2116/1, 2116/3, 2120
funkce dle platného ÚP: 1208 BU.2.15.70.p - bydlení všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami nově minimálně na hodnotu Kn = 20 %. Nesouhlasí se stanoveným nižším koeficientem oproti sousednímu regulačnímu bloku. Na pozemku parc. č. 2117 v k. ú. Vesec u Liberce plánuje postavit rodinný dům (plánovaná zastavěná plocha 120 m²) a na pozemku parc. č. 2118 v k. ú. Vesec u Liberce vybudovat kiosk (plánovaná zastavěná plocha 40 m²).

Regulační blok 1208 je dle dat LULC zastavěn ze 14,8 %. Pro dostavbu z celkové výměry plochy zůstává cca 7 m². Koeficient Kn = 15 % byl stanoven s ohledem na okrajovou část města a v souladu s principem postupného rozvolňování zástavby směrem k volné krajině.

Navýšením koeficientu o 5 % by mohlo být zastavěno dalších cca 180 m² a tudíž k nabytí mylného dojmu, že výstavba rodinného domu je na pozemku parc. č. 2117 podporována. Pozemek je součástí souboru pozemků k rodinnému domu nacházejícího se na pozemku parc. č. 2116/1 v k. ú. Vesec u Liberce. Předmětný pozemek parc. č. 2117 sloužil jako zahrada k rodinnému domu a nyní je snahou na něj umístit další objekt rodinného domu (shodné vlastnictví). Zastavěním příslušející zahrady rodinného domu by však pozemek parc. č. 2116/1 nesplňoval podmínky pro zastavěnost přiměřeně k pozemku. Bez příslušející zahrady by se zastavěnost tohoto pozemku navýšila na 29 %. Předmětný pozemek je třeba zachovat jako zahradu stávajícího objektu rodinného domu za účelem zajištění dostatečného podílu zeleně. Soubor pozemků daného vlastníka dle aktuálního stavu respektuje stanovené koeficienty.

K požadavku na umístění kiosku na pozemek parc. č. 2118 v katastrálním území Vesec u Liberce - je možné připustit mírnou dostavbu v daném regulačním bloku, např. za účelem umístění prostorově nenáročného kiosku, resp. jeho legalizace. Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu do výše 10 000,-.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření upraveného podnětu ve změně územního plánu.

ÚPRAVA PODNĚTU DLE DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Prověřit navýšení koeficientu Kn za účelem umístění kiosku o předpokládané výměře 40 m².

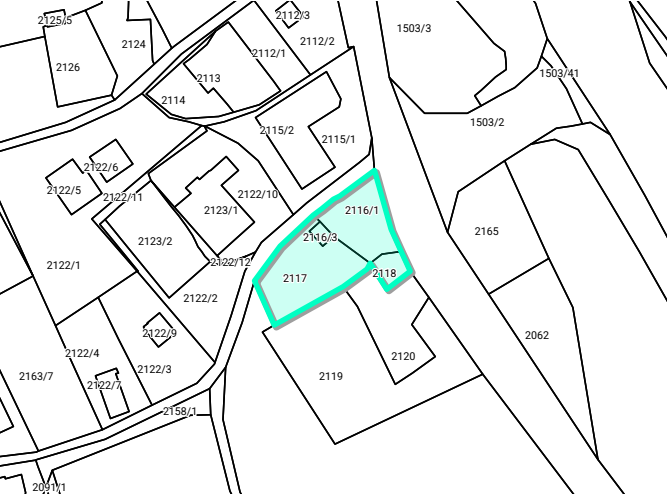
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



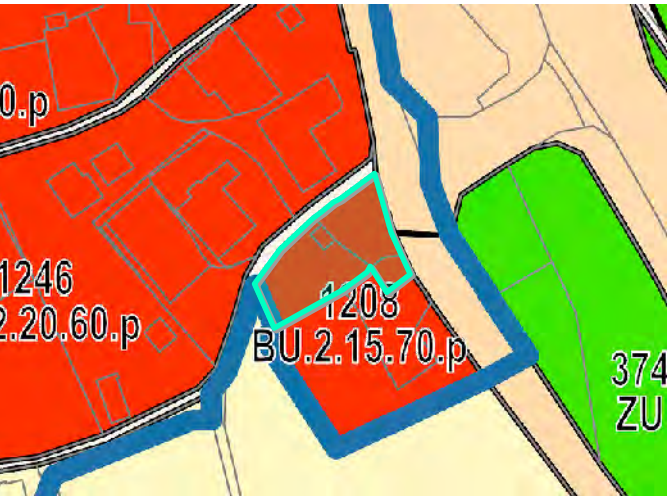
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 86

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Zvýšení koeficientu zastavění Kn na 25 % a snížení koeficientu zeleně Kz na 50 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Mlýnský vršek
katastrální území: Staré Pavlovice
parcelní čísla: 814/16, 814/38
funkce dle platného ÚP: 495 BU.2.20.60.p - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit změnu prostorových regulativů (Kn = 25 %, Kz = 50 %) v ploše bydlení všeobecného za účelem umístění další stavby na pozemku rodinného domu.

Dle dostupných dat z LULC regulační blok disponuje určitou rezervou, avšak koeficient zastavění nadzemními stavbami se blíží svému vyčerpání. Územní plán principiálně umožňuje využít přepočtu koeficientu v rámci regulačního bloku, je však třeba zohlednit nároky ostatních vlastníků na příslušný podíl ze stanoveného koeficientu zastavění pro daný regulační blok. V tomto případě, kdy regulační blok zahrnuje pouze 3 pozemky, je vhodné zachovat míru zastavění pro každý pozemek a prověřit případné navýšení Kn ve změně územního plánu.

S ohledem na okolní zástavbu, přičemž okolní zástavba má stanoven Kn = 25 %, nebo je jeho navýšení na Kn = 25 % doporučeno prověřit ve změně územního plánu obdobně, je možné navýšení prověřit i v předmětném regulačním bloku.

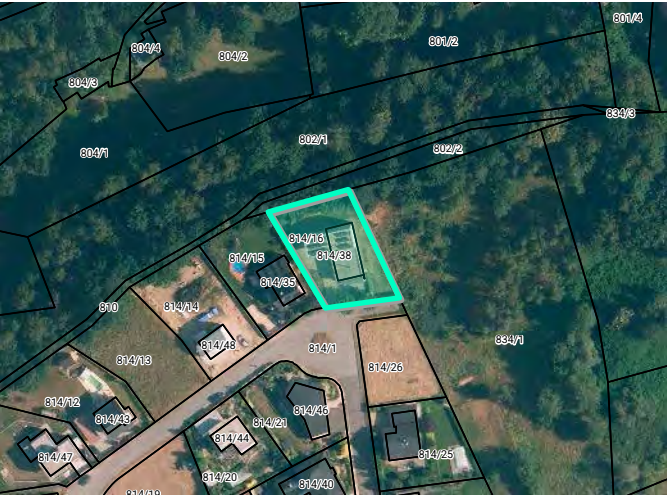
Lokalitu je možné prověřit ve změně územního plánu s cílem upravení prostorových regulací.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

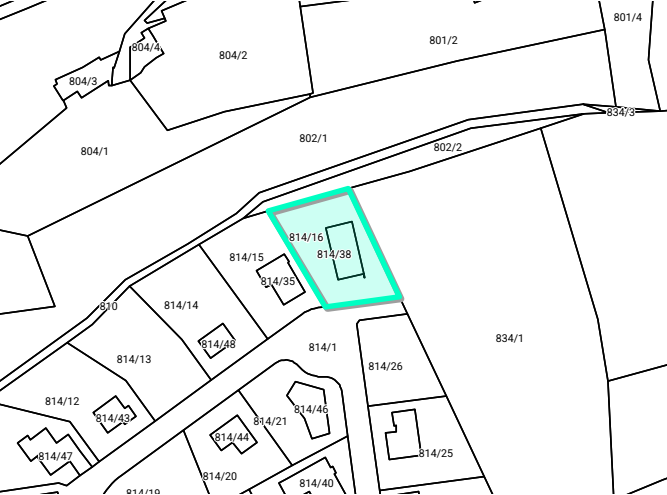
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



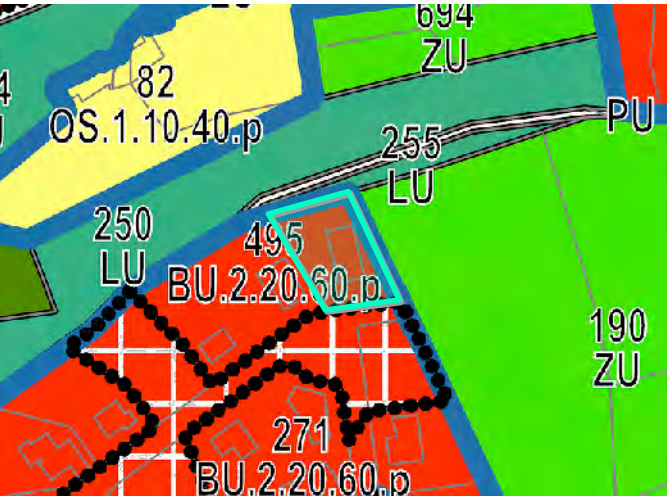
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 87

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Zvýšení koeficientu zastavění Kn na 25 % a snížení koeficientu zeleně Kz na 50 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Chatařská, Nad Potokem
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: st. č. 1229, 1230, 1228/1, 1228/3, 1226, 1227, 1218/2, 1218/5
funkce dle platného ÚP: 1270 BU.1.10.80.v - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Požadováno je navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami s ohledem na aktuální míru vyčerpání regulačního bloku. Navýšení Kn by mělo následně umožnit přístavbu ke stávajícímu objektu na pozemku parc. č. 1229.

Navrhovatel argumentuje vyčerpáním koeficientu sousedními pozemky. Pozemek navrhovatele umožňuje v současné době zastavět cca 71m². Na pozemku se nachází stavba evidovaná v katastru nemovitostí o výměře 62 m² (Kn = 8,24 %) zároveň také stavby neevidované v katastru nemovitostí, které navyšují stávající procento využití přes stanovenou hranici 10 %. Dle aktuálních informací z LULC je na souboru pozemků žadatele aktuální míra využití na hodnotě 13,1%. Nejedná se tedy o využití pozemků pouze sousedními vlastníky.

Pozemky byly v územním plánu Liberec zařazeny do plochy bydlení všeobecného (BU) jako stabilizované plochy. Koeficient zastavění Kn = 10 % byl stanoven jako stabilizační bez výhledu výraznějšího rozvoje v dané lokalitě. Jedná se o plochu zahrnující pozemky původních zahrádek, obklopenou z větší části lesními pozemky bez dostatečné veřejné dopravní a technické infrastruktury. Z tohoto důvodu není žádoucí v dané lokalitě navyšovat kapacity dané funkční plochy nad stanovenou míru.

V blízkosti předmětného regulačního bloku se nachází plochy s koeficientem Kn = 7–10 %. Stanovený koeficient respektuje aktuální stav v území a je v souladu s urbanistickými charakteristikami okolní zástavby. Rozšiřování zástavby vyvolá další tlak na dobudování potřebné veřejné infrastruktury. Na území města byla vymezena vhodnější území pro zahuštění zástavby a byly vymezeny zastavitelné plochy na vhodnějších pozemcích. Rozvoj města má být soustředěn do vhodnějších lokalit s existující potřebnou veřejnou infrastrukturou.

Žadatel navrhuje podílet se na nákladech na pořízení změny územního plánu do výše 5 000,-.

Pořizovatel doporučuje zamítnout prověření podnětu ve změně územního plánu.

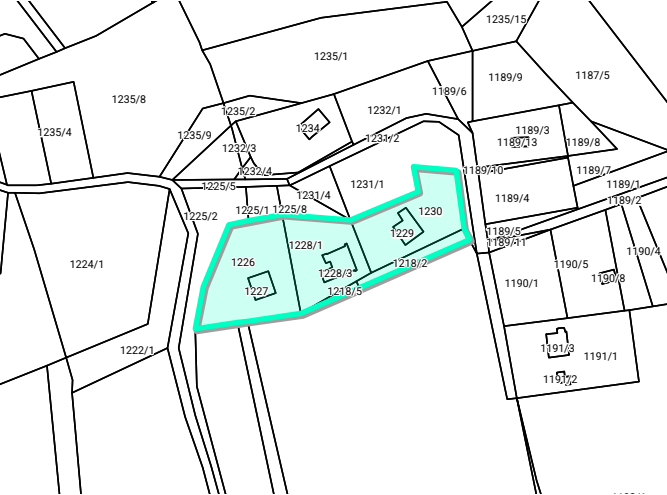
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



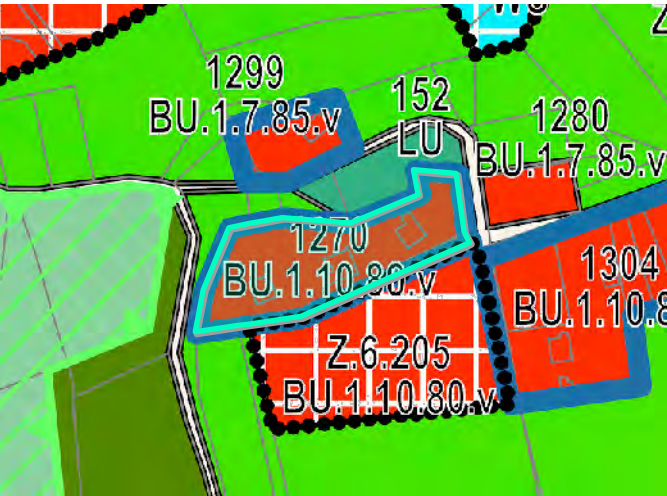
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 88

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy výroby lehké (VL)

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Mařanova, ulice Hodkovická
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1374/1 - část
funkce dle platného ÚP: **672 ZU - zeleň všeobecná**

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel uplatňuje opakovaně podnět na změnu územního plánu Liberec na pozemku parc. č. 1374/1 v katastrálním území Vesec u Liberce. Požadováno je vymezení části pozemku do plochy umožňující umístění zařízení ke sběru a úpravě odpadů na ploše o velikosti cca 2 000m² mimo aktivní záplavovou zónu a umožnění využití stávajícího zastřešení skládky. Navrhovatel dále uvádí, že místní komisi byla vysvětlena aktuální situace areálu a k tomuto již místní komise nemá žádné výhrady. Je navrhováno území rozdělit na část firemní a část se zelení a rybníky. Pozemek pro úpravu odpadu je sice dle žadatele v záplavové zóně, ale v těchto místech jsou pouze uskladněny prázdné kontejnery bez odpadů. Navrhovatel dále uvádí, že na pozemku je povolena skládka sypkých materiálů.

Pozemek je celou svou rozlohou součástí zeleného pásu vymezeného ve výkresu koncepce krajiny. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů. Zelený pás má v dané lokalitě nejužší šířku cca 22 m, v případě vymezení plochy změn (zastavitelné) na části pozemku parc. č. 1374/1 dle zákresu navrhovatele, by tato minimální šířka byla zachována také v těchto místech. Zelený pás by tak by mohl dále plnit požadovanou funkci, avšak je třeba případné zúžení detailněji dle stavu v území prověřit změnou územního plánu.

Pozemek je celým svým rozsahem zasažen záplavovým územím Doubského potoka, část pozemku je zasažena aktivní zónou tohoto záplavového území. Nový návrh podatele zohledňuje tento stav a navrhuje vymezení nové plochy mimo aktivní zónu záplavového území.

Žadatel uplatnil upravenou žádost, respektující aktivní zónu záplavového území. Vymezení části pozemku do příslušné plochy změn je možné prověřit avšak při zachování spojitosti a funkčnosti zeleného pásu v území a nedotčení aktivní zóny záplavového území.

Žadatel navrhuje podílet se plně na nákladech na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

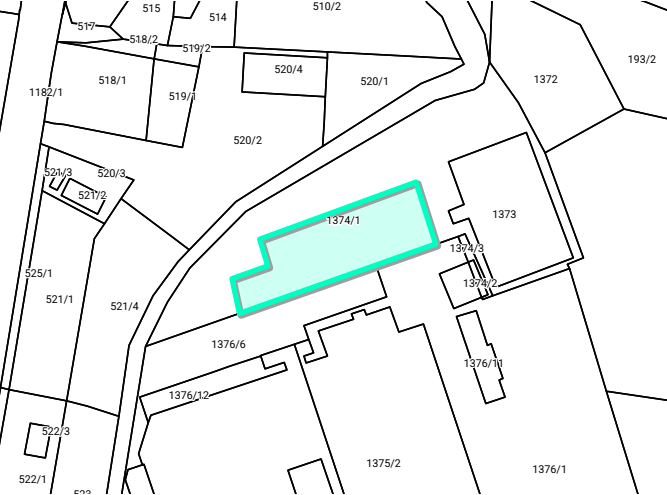
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



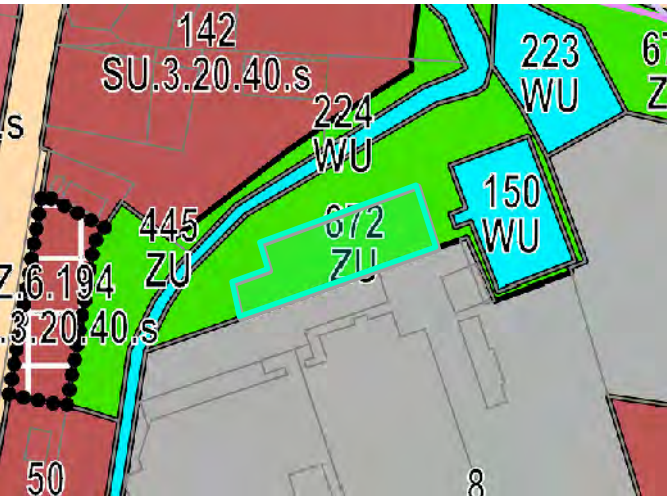
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 89

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy pro bydlení s výškovou hladinou na úrovni 2 a koeficientem zastavění Kn na úrovni 30 %

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Domky
katastrální území: Ostašov u Liberce
parcelní čísla: 556/3
funkce dle platného ÚP: 57 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje prověřit vymezení nové plochy pro bydlení (individuální bytovou výstavbu) s tím, že využití bude odpovídat místním urbanistickým parametrům sousedních zástaveb (max. 2 nadzemní podlaží, zastavěná plocha do 30 % parcely, zachování nezastavěných zelených ploch a perimetru s výsadbami). Plocha má umožnit max. 1 menší rodinný dům.

Na část pozemku zasahuje z minimální části záplavové území, z významnější části je však pozemek mimo záplavové území Ostašovského potoka.

Pozemek je celou svou rozlohou součástí zeleného pásu vymezeného ve výkresu koncepce krajiny. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů. Zelený pás má v dané lokalitě dostatečnou šířku. Lze tedy předpokládat, že pokud dojde k vymezení plochy změn (zastavitelné), nebude narušena spojitost ani funkčnost zeleného pásu. Toto je však třeba ověřit v rámci zpracování případného návrhu změny.

Případné vymezení plochy umožňující výstavbu rodinného domu bude respektovat charakter zástavby (obdobná výměra pozemků s rodinnými domy) v lokalitě.

Žadatel souhlasí s uhrazením příslušné části nákladů na pořízení změny územního plánu dle schválených pravidel.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



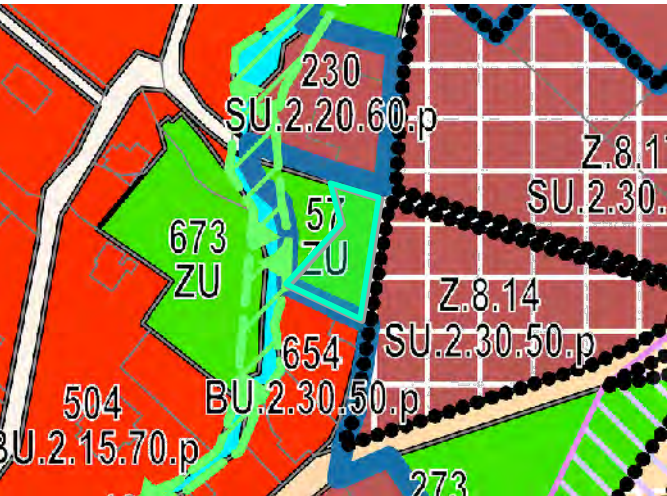
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 90

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení z důvodu legalizace zahradního domku.

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Raspenavská
katastrální území: Radčice u Krásné Studánky
parcelní čísla: 178/13
funkce dle platného ÚP: 19 AU- zemědělská všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje na části pozemku vymezit plochu umožňující legalizaci stávajícího zahradního domku.

Přes pozemek neprochází zelený pás ani není pozemek součástí vymezené rekreační oblasti dle výkresu krajiny.

Nachází se zde půdy V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, nejedná se tedy o vysoce kvalitní půdy, které je třeba přednostně chránit pro zemědělské využití.

Prověřeno má být vymezení nezbytně nutné plochy pro možnou legalizaci stávajícího zahradního domku na zahradě rodinného domu. Dle dostupných ortofotomap je doloženo umístění objektu již v roce 2010.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu do výše 50 000,-.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

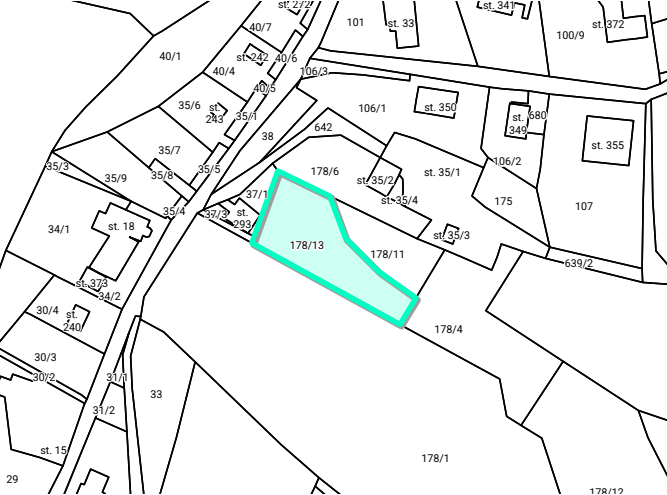
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



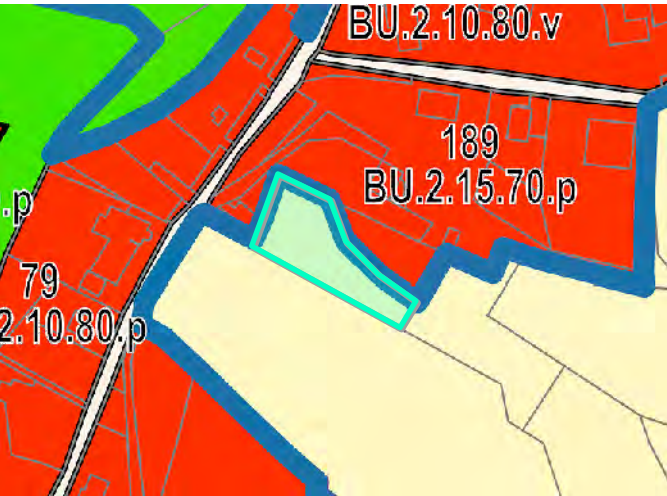
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 91

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy pro komerční budovu či stavbu pro bydlení, tedy změna typu plochy s rozdílným způsobem využití.

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Norská
katastrální území: Růžodol I
parcelní čísla: 279/1
funkce dle platného ÚP: Z.10.46 OS.2.30.60.o-občanskévybavení-sport

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje na předmětném pozemku vymezit plochu umožňující širší využití, než umožňuje současný stav - plocha občanského vybavení sportu. Navrhováno je využití pro komerční objekt s důrazem na zdravé pracovní prostředí se zachováním dostatečného prostoru zeleně, nebo výstavba bytového domu se sportovním zázemím (hřiště pro děti, mládež a fitness zázemí pro dospělé). Žadatel uvádí, že cílem je vyhovět aktuálním potřebám obyvatelů pro zvýšení kvality života a současně upozorňuje na nereálný předpoklad územního plánu týkající se rozšíření stávajícího jezdeckého areálu. Majitelé stávajícího sportovního areálu nemají dle informací žadatele o odkup nebo rozšíření areálu zájem.

Pozemek je součástí vymezené rekreační oblasti dle výkresu koncepce krajiny.

Jedná se o svah porostlý vzrostlou zelení. Svým charakterem pozemek nesouvisí s existujícím sportovním areálem (jezdeckým areálem). Nový územní plán předpokládal možné rozšíření tohoto areálu, avšak dle tvrzení žadatele, není toto majiteli areálu podporováno a nelze tohoto záměru dosáhnout.

Na základě proběhlého vyhodnocení využití ploch občanského vybavení sportu (OS), kdy je v současné době využito necelých 13 %, je možné prověřit požadavek žadatele na vymezení polyfunkční plochy např. smíšené obytné všeobecné za účelem širších možností využití. Obdobný požadavek uplatnil také vlastník sousedního pozemku, se kterým společně tvoří rozvojovou plochu Z.10.46 OS.

Plochy smíšené obytné všeobecné umožňují v rámci přípustného využití kromě jiných také využití pro sport a zábavní aktivity. Využití pro případný sport a sportovní aktivity nebude v případě změny územního plánu znemožněno.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu do výše 20 000,-

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

Určený zastupitel doporučuje zamítnout prověření podnětu ve změně územního plánu.

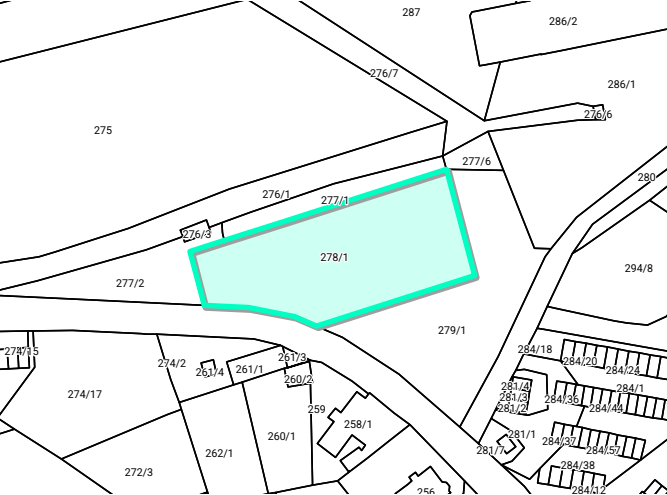
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



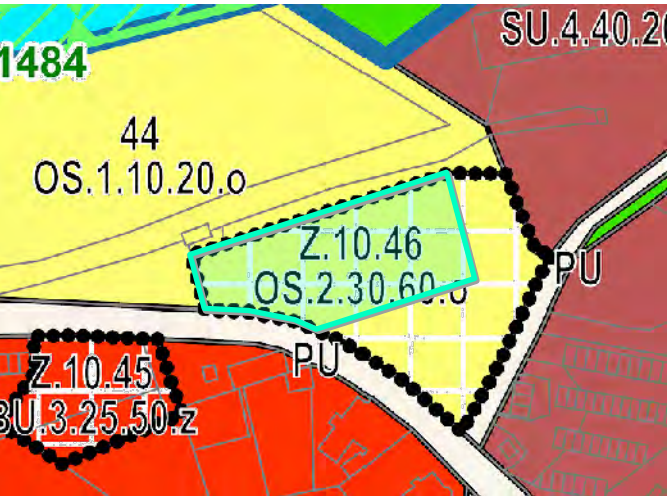
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 92

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení zastavitelné plochy rekreace všeobecné. Variantně i včetně kompenzace a vyjmutí stávajících pozemků žadatelů z ploch rekreace všeobecné na nezastavitelný typ plochy.

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Chatařská
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1218/7
funkce dle platného ÚP: 559 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje rozšířit zastavitelnou plochu Z.6.158 o cca 800 m² na pozemek parc. č. 1218/7 v katastrálním území Vesec u Liberce. Druhou navrhovanou možností je dle žadatele přesun stávajících 719 m² vymezených v plochách rekreace individuální do vhodnější pozice pro umístění jedné stavby pro rekreaci. Důvodem pro uplatnění požadavek je potřeba rekonstrukce stávajícího objektu na pozemku parc. č. 1702 v k. ú. Vesec u Liberce, přičemž tento objekt je třeba dle žadatele zcela strhnout a vystavět nově. Limitem je pro novou stavbu blízkost lesního pozemku, který znemožňuje výstavbu v blízkosti lesního okraje.

V současné době žadatelé disponují celkem 719 m² vymezenými v ploše rekreace individuální. Při stanoveném Kn = 10 % je možné zastavět cca 70 m², přičemž jsou v regulačním bloku stabilizované plochy rekreace všeobecné dle katastru nemovitostí umístěny stavby o max. velikosti 62 m². Stavba rekreačního domu by se měla charakterem a velikostí přiblížit stávající zástavbě. Z tohoto pohledu se jeví současně vymezená výměra zastavitelných ploch jako adekvátní a pro umístění rekreačního objektu dostatečná. Vymezování nových ploch není opodstatněné. Problematická je však skutečnost, že se pozemky nachází téměř celou výměrou ve vzdálenosti 30 m od okraje lesního pozemku a umístění nové stavby v blízkosti lesa by nemuselo být v rámci následných řízeních dosaženo. Navrhováno je tedy prověření vymezení požadovaného rozsahu zastavitelné plochy při současném zmenšení stávající plochy RU o příslušné metry, které jsou pro umístění stavby nevyužitelné z důvodu blízkosti lesního pozemku. Žadateli tak bude zachována možnost zastavět stejnou výměru, jakou umožňuje současný územní plán, současně však na vhodnějším místě dále od lesního okraje. Doporučuje se prověřit také stanovený charakter území.

Nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Žadatel navrhuje uhradit poměrné náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu a to ve znění druhé varianty, tj. změna prověřit možnost přesunu části již vymezené plochy RU do vhodnější polohy.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 93

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Výstavba soukromého nebo komerčního objektu, který se netýká sportu, tedy vymezení jiného typu plochy s rozdílným způsobem využití.

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Norská
katastrální území: Růžodol I
parcelní čísla: 279/1
funkce dle platného ÚP: Z.10.46 OS.2.30.60.o-občanskévybavení-sport

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje na předmětném pozemku vymezit plochu umožňující širší využití, než umožňuje současný stav - plocha občanského vybavení sportu. Navrhováno je využití pro soukromý nebo komerční objekt. Žádost je uplatňována ve shodě se sousedním vlastníkem, jejichž pozemky společně tvoří rozvojovou plochu zastavitelnou Z.10.46 OS.2.30.60.o - rozšíření místního sportovního rekreačního areálu. Navrhované využití dle územního plánu pro plochu občanského vybavení sportu je dle žadatele v současné době nereálné z důvodu nezájmu stávajících vlastníků areálu o rozšíření a odkup předmětných pozemků.

Pozemek je součástí vymezené rekreační oblasti dle výkresu koncepce krajiny.

Jedná se svah porostlý vzrostlou zelení. Svým charakterem pozemek nesouvisí s existujícím sportovním areálem (jezdeckým areálem). Nový územní plán předpokládá možné rozšíření tohoto areálu, avšak dle tvrzení žadatele, není toto majiteli areálu podporováno a nelze tohoto záměru dosáhnout.

Na základě proběhlého vyhodnocení využití ploch občanského vybavení sportu (OS), kdy je v současné době využito necelých 13 %, je možné prověřit požadavek žadatele na vymezení polyfunkční plochy např. smíšené obytné všeobecné za účelem širších možností využití. Obdobný požadavek uplatnil také vlastník sousedního pozemku, se kterým společně tvoří rozvojovou plochu Z.10.46 OS.

Plochy smíšené obytné všeobecné umožňují v rámci přípustného využití kromě jiných také využití pro sport a zábavní aktivity. Využití pro případný sport a sportovní aktivity nebude v případě změny územního plánu znemožněno.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu do výše 20 000,-

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

Určený zastupitel doporučuje zamítnout prověření podnětu ve změně územního plánu.

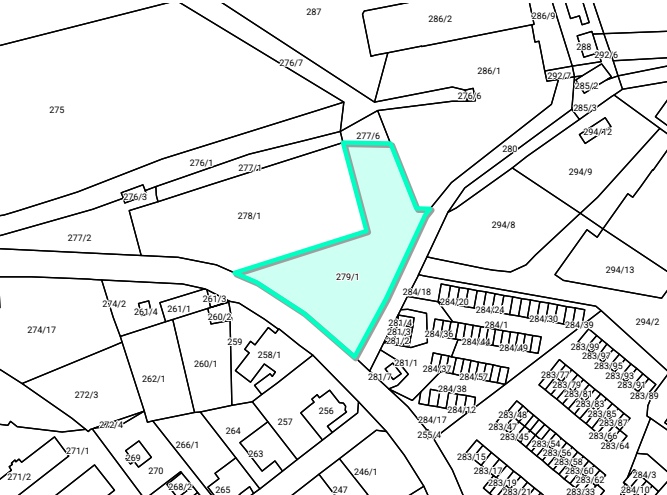
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



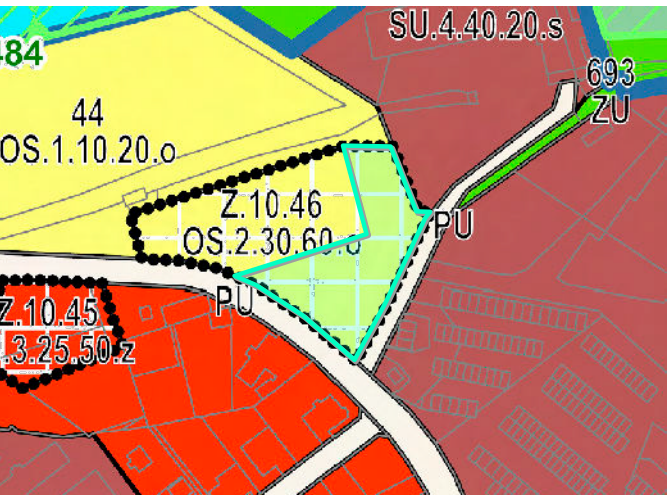
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 94

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Umožnění stavby rodinného domu

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Na Mlýnku
katastrální území: Staré Pavlovice
parcelní čísla: 775/9, 770/1, 770/2, 775/11
funkce dle platného ÚP: **287 BU.2.20.60.p - bydlení všeobecné**
48 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezení plochy umožňující umístění rodinného domu vč. přístupové cesty.

Pozemky parc. č. 770/1 a 770/2 v katastrálním území Staré Pavlovice jsou součástí stabilizované plochy 287 BU.2.20.60.p, předpoklad pro umístění stavby pro bydlení je zde územním plánem vytvořen.

Pozemky parc. č. 775/9 a 775/11 v katastrálním území Staré Pavlovice jsou součástí zeleného pásu. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů. Vymezený zelený pás v těchto místech není souvislý (nemá přímou návaznost), je možné tedy prověřit jeho lokální zúžení v této části případně jeho zachování nad nově vymezenou plochou změn zastavitelnou.

Prověření rozšíření plochy pro bydlení také na pozemek parc. č. 775/9 je podpořeno užíváním tohoto pozemku jako zahrady na souboru pozemků vlastníka a současně uplatněním obdobného požadavku na pozemku parc. č. 775/10, kde se historicky nachází stavba pro rodinnou rekreaci evidovaná v katastru nemovitostí. Rozšířením plochy bydlení o uvedené pozemky dojde k logickému doplnění a vytvoření kompaktnějšího prostoru pro zástavbu, současně bude respektováno aktuálně vymezené zastavěné území.

Pozemek parc. č. 775/9 je užívaný společně se sousedními pozemky vlastníka jako zahrada. Pozemky se nachází na půdách V. třídy ochrany ZPF.

V souvislosti s prověřením možného vymezení plochy bydlení všeobecného je doporučeno prověřit také stávající hranici území, kde je podmínkou pro rozhodování stanoveno zpracování územní studie. Dále je doporučeno prověřit také vymezení zeleného pásu v lokalitě.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



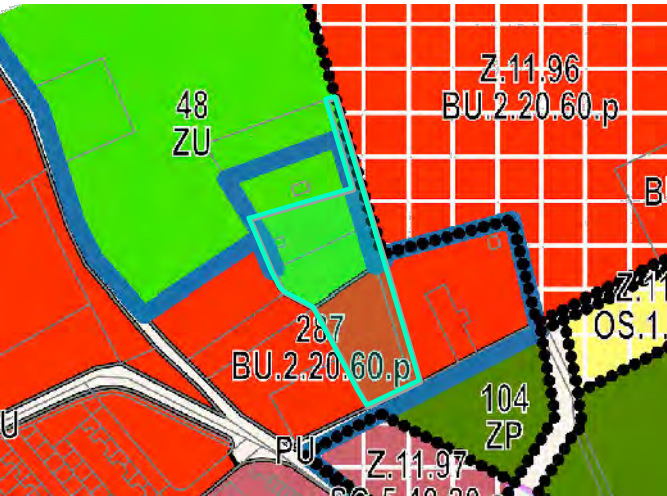
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 95

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Umožnění stavby rodinného domu.

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Mlýnský vršek
katastrální území: Staré Pavlovice
parcelní čísla: 775/1, 775/10, 770/2, 775/11
funkce dle platného ÚP: **48 ZU - zeleň všeobecná**
287 BU.2.20.60.p - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezení plochy umožňující umístění rodinného domu vč. přístupové cesty.

Pozemek parc. č. 770/2 v katastrálním území Staré Pavlovice je součástí stabilizované plochy 287 BU.2.20.60.p, vzhledem k tvaru a reálnému stavu se jedná o příjezdovou cestu k předmětným pozemkům.

Pozemky parc. č. 775/1, 775/10 a 775/11 v katastrálním území Staré Pavlovice jsou součástí zeleného pásu. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů. Vymezený zelený pás v těchto místech není souvislý (nemá přímou návaznost), je možné tedy prověřit jeho lokální zúžení v této části případně jeho zachování nad nově vymezenou plochou změn zastavitelnou.

Prověření rozšíření plochy pro bydlení také na pozemek parc. č. 775/10 je podpořeno existencí stavby pro rodinnou rekreaci evidovanou v katastru nemovitostí. Na navazující pozemek parc. č. 775/9 byla uplatněna obdobná žádost o možnost vymezení plochy pro bydlení. Rozšířením plochy bydlení o uvedené pozemky dojde k logickému doplnění a vytvoření kompaktnějšího prostoru pro zástavbu, současně bude respektováno aktuálně vymezené zastavěné území. Rozšíření plochy bydlení se již nedoporučuje na pozemek parc. č. 775/1, který je již mimo vymezené zastavěné území a současně je porostlý vzrostlou zelení. Pozemky se nachází na půdách V. třídy ochrany ZPF.

V souvislosti s prověřením možného vymezení plochy bydlení všeobecného je doporučeno prověřit také stávající hranici území, kde je podmínkou pro rozhodování stanoveno zpracování územní studie. Dále je doporučeno prověřit také vymezení zeleného pásu v lokalitě.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 96

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Umožnění stavby rodinného domu a zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn na 15 %.

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Kopeckého
katastrální území: Ruprechtice
parcelní čísla: 1040/3, 1040/4, 1040/8, 1040/9
funkce dle platného ÚP: **40 RU.1.7.85.p - rekreace všeobecná**

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezení funkční plochy umožňující umístění rodinného domu. Výstavba rodinného domu je plánována namísto stávajících rekreačních objektů. Současně je požadováno navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn na úroveň 15 %.

Vzhledem k dohodám v průběhu pořízení nového územního plánu Liberec byly vymezovány zahrádkářské kolonie do plochy rekreace individuální (následně změna pouze terminologie do plochy rekreace všeobecné) po potvrzení všech členů zahrádkářské kolonie, že si výslovně přejí zůstat v plochách rekreace. Také zde byl deklarován zájem na zachování zahrádek. Pokud již tento zájem netrvá (nebylo doloženo všemi vlastníky), je třeba řešit lokalitu komplexně s vyřešením veřejné dopravní a technické infrastruktury pro celou plochu RU a zohlednit zvýšené nároky na funkci trvalého bydlení. Podnět žadatele na vymezení do ploch bydlení koliduje s usnesením ZM č. 73/2022 ze dne 24. 2. 2022 opatření č. 8, podle kterého má být zajištěn rozvoj zahrádkářské činnosti a zahrádkaření. Pozemky jsou součástí zeleného pásu. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů. V zastavěných plochách a jejich částech překrytých takto vymezenými zelenými pásy se umožňuje pouze minimální rozšiřování plošného rozsahu zástavby stanoveného pomocí koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn (dostavba proluk pro zlepšení prostorových vztahů) a požaduje nadstandardní ochrana vzrostlé zeleně, při zásazích do vymezených zelených pásů je třeba prokázat vliv na jejich funkčnost vč. návrhu případných kompenzačních opatření.Vymezování nových ploch pro bydlení není v daném území opodstatněné. Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji, nezahrnuté do systému zelených pásů. Současně není prokázána potřeba vymezení nových ploch pro bydlení všeobecné. Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout prověření podnětu ve změně územního plánu.

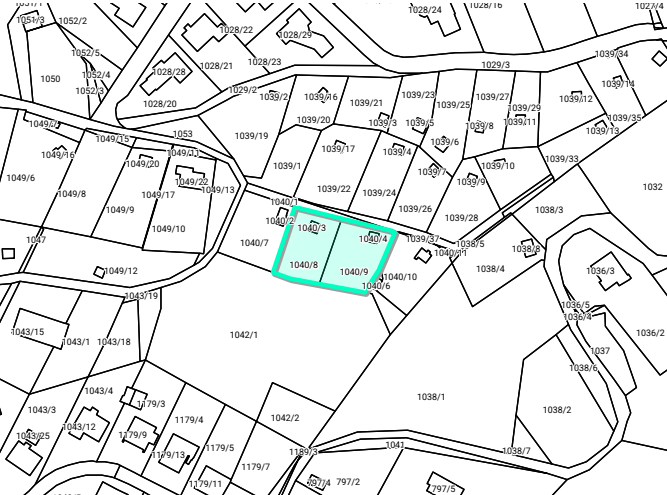
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



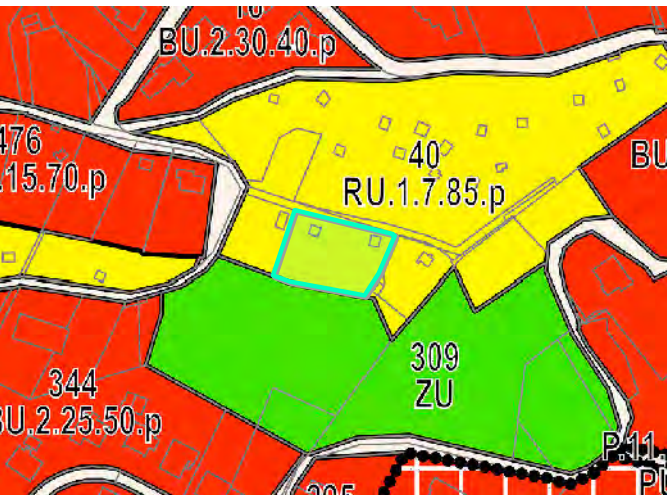
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 97

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Umožnění stavby rodinného domu. Změna typu plochy s rozdílným způsobem využití na bydlení všeobecné s koeficientem zastavění nadzemními stavbami Kn = 15 % a koeficientem zeleně Kz = 70 %.

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Kopeckého
katastrální území: Ruprechtice
parcelní čísla: 1040/2, 1040/7
funkce dle platného ÚP: **40 RU.1.7.85.p - rekreace všeobecná**

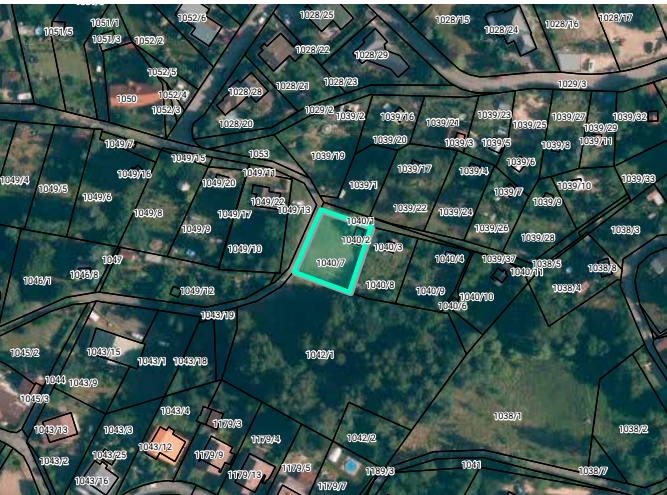
VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezení funkční plochy BU.1.15.70.p za účelem výstavby malého rodinného domu s krytým garážovým stáním shodně jako umožňují sousední pozemky umístěné v údolí potoka. Vzhledem k dohodám v průběhu pořízení nového územního plánu Liberec byly vymezovány zahrádkářské kolonie do plochy rekreace individuální (následně změna pouze terminologie do plochy rekreace všeobecné) po potvrzení všech členů zahrádkářské kolonie, že si výslovně přejí zůstat v plochách rekreace. Také zde byl deklarován zájem na zachování zahrádek. Pokud již tento zájem netrvá (nebylo doloženo všemi vlastníky), je třeba řešit lokalitu komplexně s vyřešením veřejné dopravní a technické infrastruktury pro celou plochu RU a zohlednit zvýšené nároky na funkci trvalého bydlení.Podnět žadatele na vymezení do ploch bydlení koliduje s usnesením ZM č. 73/2022 ze dne 24. 2. 2022 opatření č. 8, podle kterého má být zajištěn rozvoj zahrádkářské činnosti a zahrádkaření. Pozemky jsou součástí zeleného pásu. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů. V zastavěných plochách a jejich částech překrytých takto vymezenými zelenými pásy se umožňuje pouze minimální rozšiřování plošného rozsahu zástavby stanoveného pomocí koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn (dostavba proluk pro zlepšení prostorových vztahů) a požaduje nadstandardní ochrana vzrostlé zeleně, při zásazích do vymezených zelených pásů je třeba prokázat vliv na jejich funkčnost vč. návrhu případných kompenzačních opatření. Vymezování nových ploch pro bydlení není v daném území opodstatněné. Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji, nezahrnuté do systému zelených pásů. Současně není prokázána potřeba vymezení nových ploch pro bydlení všeobecné. Obdobný požadavek byl uplatněn již v minulosti, od té doby nedošlo ke změně podmínek, které by vedly ke změně vyjádření pořizovatele.Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout prověření podnětu ve změně územního plánu.

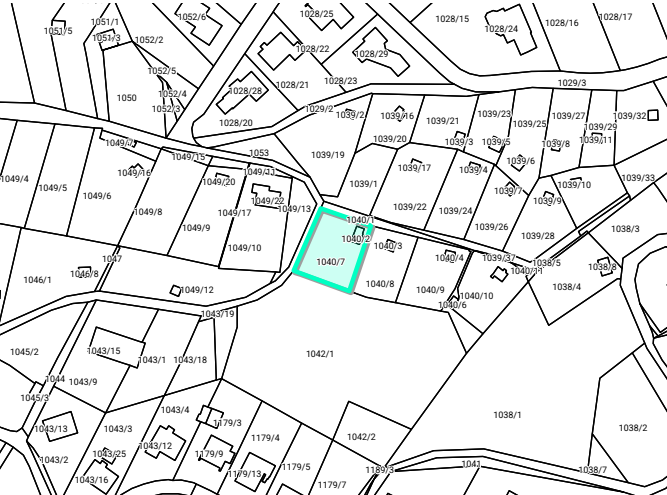
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



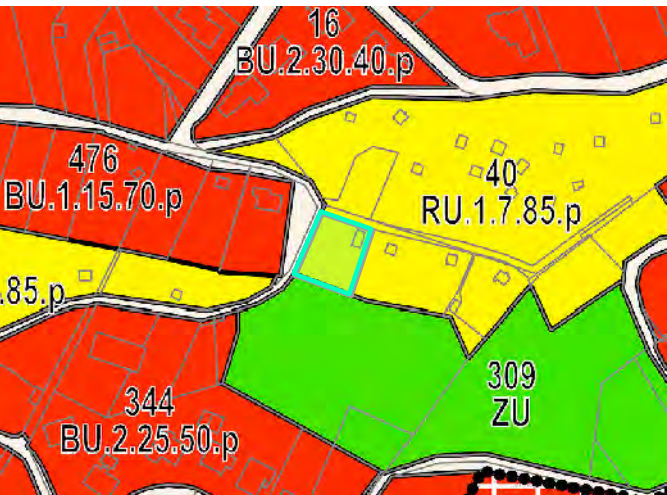
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 98

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Změny typu plochy s rozdílným způsobem využití na bydlení všeobecné - BU.

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Nad Kyselkou, bývalá restaurace Mojžíšův pramen
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 3100, 3617/5
funkce dle platného ÚP: 18OV.2.20.40.k-občanské vybavení veřejné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezení funkční plochy bydlení všeobecného v místech současné plochy občanského vybavení veřejného (Mojžíšův Pramen). Důvodem pro změnu je dle žadatele skončený provoz restaurace (v roce 2021) a neprodejnost nemovitosti za tržní cenu. Dále žadatel zmiňuje potřebu zabezpečit dostupnost finančních prostředků (hypotéka, dotace) pro dokončení úprav důležitých ke kolaudaci, přičemž vhodnější je plocha bydlení všeobecného.

Mojžíšův Pramen je historicky významné místo a cíl turistického zájmu. Lokalita je nástupním místem pro naučnou stezku Mojžíšův Pramen – Císařský kámen. Lokalita představuje významný a krajinný prvek s vysokou rekreační, ekologickou a komunitní hodnotou. Kromě naučné stezky se zde nachází mokřady, vodní plochy i cenné přírodní biotopy. Tato oblast slouží jako místo odpočinku a volnočasových aktivit pro obyvatele nejen Vratislavic nad Nisou, ale i širšího okolí Liberce a Jablonce nad Nisou.

Změna plochy občanského vybavení na plochy pro individuální bydlení není v této lokalitě žádoucí. Místo by tak ztratilo svůj potenciál a charakter příměstského rekreačního prostoru. Občanská vybavenost v místě může plnit funkci místa pro setkávání, rozvoje komunitních aktivit a veřejného života. Změna plochy na plochu umožňující funkci bydlení by tak výrazně narušilo požadovaný veřejný zájem. Mojžíšův Pramen má svou historickou a kulturní hodnotu, která je s tímto místem dlouhodobě spojena. Změna funkce tohoto prostoru povede k nenávratné proměně identity místa.

Vymezování nových ploch pro bydlení v tomto území není opodstatněné. Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji, které nejsou zatíženy výše uvedenými limity.

Jedná se o odloučenou turistickou lokalitu nevhodnou pro soukromé bydlení. Není důvod ke změně funkčního využití, plochu je vhodné zachovat pro veřejnou funkci – občanská vybavenost.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout prověření podnětu ve změně územního plánu.

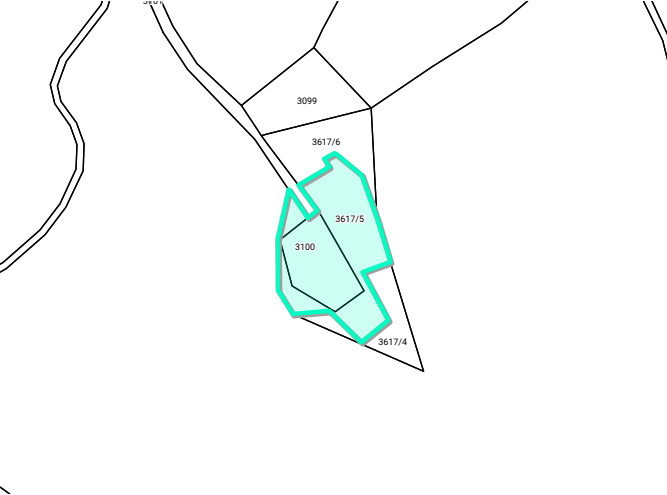
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



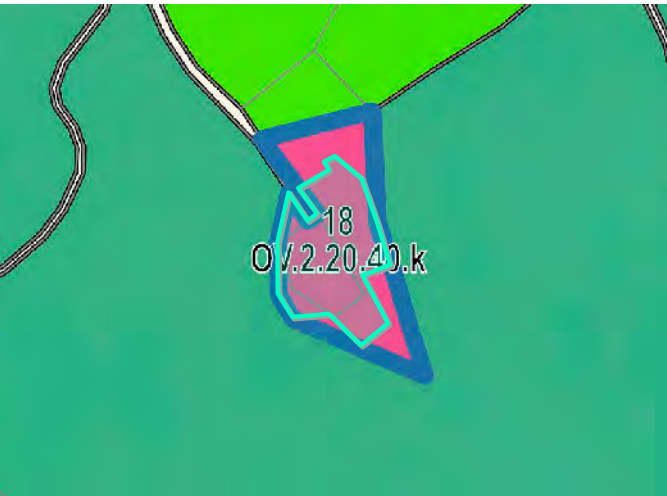
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 99

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Umožnění stavby rodinného domu.

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Kopeckého
katastrální území: Ruprechtice
parcelní čísla: 1039/37, 1040/5, 1040/10
funkce dle platného ÚP: 40 RU.1.7.85.p - rekreace všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

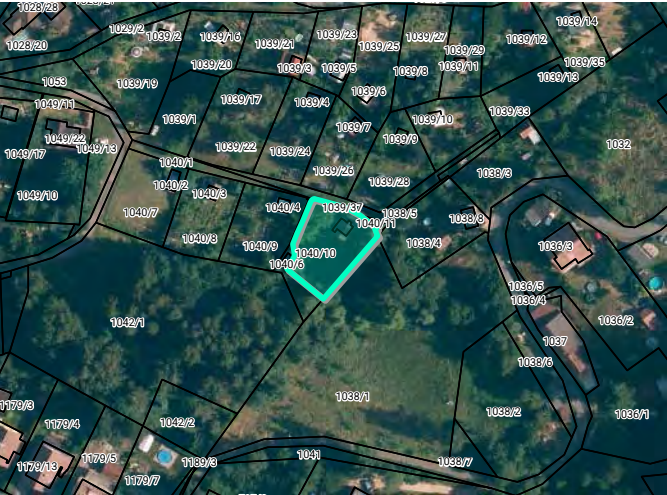
Navrhovatel požaduje vymezení funkční plochy umožňující umístění rodinného domu. Výstavba rodinného domu je plánována namísto stávajících rekreačních objektů. Současně je požadováno navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn na úroveň 15 %.

Vzhledem k dohodám v průběhu pořízení nového územního plánu Liberec byly vymezovány zahrádkářské kolonie do plochy rekreace individuální (následně změna pouze terminologie do plochy rekreace všeobecné) po potvrzení všech členů zahrádkářské kolonie, že si výslovně přejí zůstat v plochách rekreace. Také zde byl deklarován zájem na zachování zahrádek. Pokud již tento zájem netrvá (nebylo doloženo všemi vlastníky), je třeba řešit lokalitu komplexně s vyřešením veřejné dopravní a technické infrastruktury pro celou plochu RU a zohlednit zvýšené nároky na funkci trvalého bydlení. Podnět žadatele na vymezení do ploch bydlení koliduje s usnesením ZM č. 73/2022 ze dne 24. 2. 2022 opatření č. 8, podle kterého má být zajištěn rozvoj zahrádkářské činnosti a zahrádkaření. Pozemky jsou součástí zeleného pásu. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů. V zastavěných plochách a jejich částech překrytých takto vymezenými zelenými pásy se umožňuje pouze minimální rozšiřování plošného rozsahu zástavby stanoveného pomocí koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn (dostavba proluk pro zlepšení prostorových vztahů) a požaduje nadstandardní ochrana vzrostlé zeleně, při zásazích do vymezených zelených pásů je třeba prokázat vliv na jejich funkčnost vč. návrhu případných kompenzačních opatření. Vymezování nových ploch pro bydlení není v daném území opodstatněné. Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji, nezahrnuté do systému zelených pásů. Současně není prokázána potřeba vymezení nových ploch pro bydlení všeobecné. Žadatel navrhuje podílet se na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout prověření podnětu ve změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



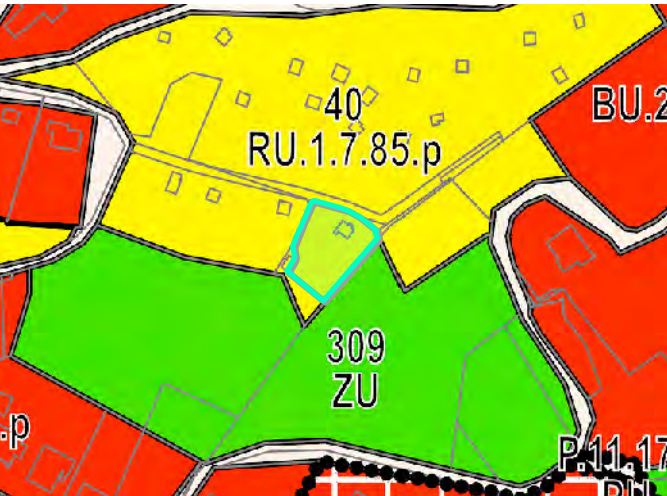
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 100

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Změny typu plochy s rozdílným způsobem využití na bydlení všeobecné - BU.

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Úvozní
katastrální území: Růžodol I
parcelní čísla: 1292/1, 1292/2, 1293/4
funkce dle platného ÚP: **6 RU.1.5.90.s**

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje na souboru pozemků, na kterém se nachází historicky rodinný dům (z r. 1927), vymezit plochu bydlení všeobecného s příslušným koeficientem zastavění nadzemními stavbami Kn tak, aby bylo možné legalizovat přístavbu k tomuto rodinnému domu (cca 10,5 m²).

Navrhovatel uvádí možnost změny plochy z RU na BU, případně upravit regulativ plochy tak, aby mohla být přístavba dolegalizována.

Po posouzení požadavku pořizovatel dospěl k závěru, že bude třeba prověřit vymezení funkční plochy, současně však také prostorové regulace plochy.

Na předmětných pozemcích se nachází historicky rodinný dům, který byl nevhodně zařazen do plochy rekreace všeobecné. Rodinný dům tuto funkci dlouhodobě plní. Změna územního plánu prověří narovnání tohoto stavu a umožnění přiměřených stavebních úprav.

Přes pozemky neprochází zelený pás ani není pozemek součástí vymezené rekreační oblasti dle výkresu krajiny.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu do výše 15 000,-.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

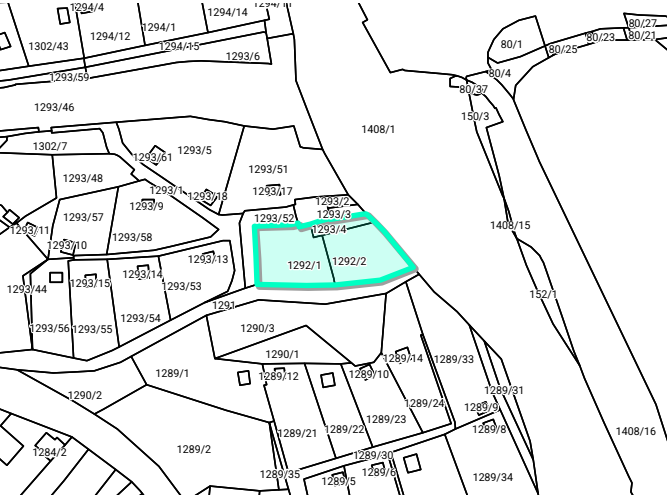
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



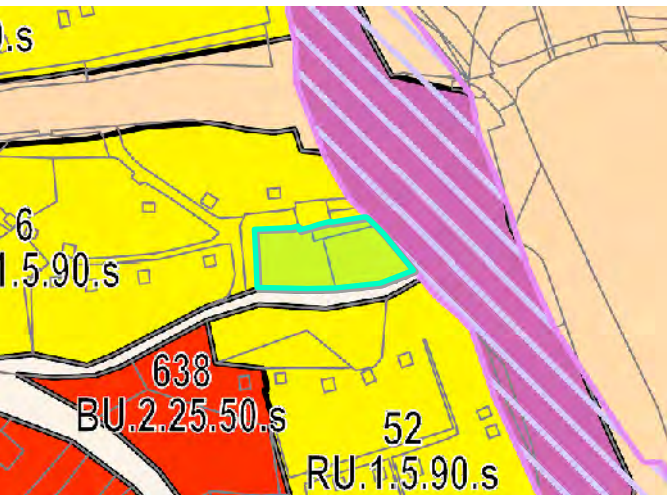
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 101

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné za účelem legalizace stavby opěrné zdi a oplocení

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Česká tvrz
katastrální území: Nové Pavlovice
parcelní čísla: 584/3
funkce dle platného ÚP: 17 ZP - zeleň-parky a parkově upravené plochy

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit část pozemku (cca 54m²) do plochy bydlení všeobecné (BU) za účelem legalizace stávající stavby (opěrná zeď a oplocení).

V minulosti došlo na sousedním pozemku k výstavbě stavby rodinného domu s přesahem užívání na pozemek ve vlastnictví statutárního města Liberec. V současné době je snahou žadatele získat povolení ke vzniklé stavbě (opěrná zeď a související úpravy). V souvislosti s tím požádal vlastníka SML o odkup části pozemku, který užívá (cca 54 m²) a odbor životního prostředí o změnu hranice vyhlášeného VKP Colosseum. Dne 6. 5. 2025 došlo k úpravě hranic VKP Colosseum, přičemž nově je VKP vyhlášen pouze na části pozemku parc. č. 584/3 v katastrálním území Nové Pavlovice.

Pozemek se nachází ve vymezené rekreační oblasti dle výkresu koncepce krajiny (2B).

Na předmětné části pozemku se nachází půdy V. třídy ochrany ZPF.

Je možné prověřit vymezení plochy bydlení všeobecného na předmětné části pozemku.

Žadatel souhlasí s úhradou nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

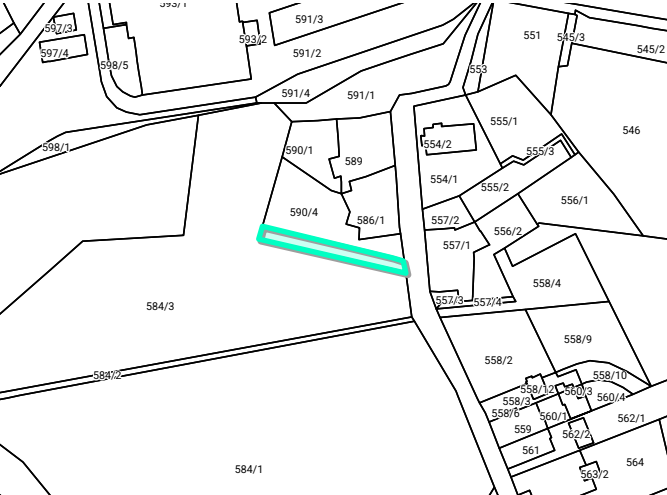
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT MÍSTNÍ KOMISE Č. 1

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení ploch rekreace všeobecné RU za účelem potvrzení funkce stávající zahrádkářské kolonie

LOKACE

lokalita, ulice: Zahrádkářská osada Horní Kopečná
katastrální území: Rochlice u Liberce
parcelní čísla: 1304/1, 1554/1, 1556/1, 1556/4, 1556/5, 1556/6, 1579/1, 1579/2, 1579/81, 1579/98, 1579/99, 1579/100, 1579/101, 1579/102, 1579/104, 1579/105, 1579/106, 1579/107, 1579/108, 1579/109, 1579/110, 1579/111, 1579/112, 1579/114, 1579/115, 1579/116, 1579/117

funkce dle platného ÚP: P.4.75 ZP – zelené parky a parkově upravené plochy
P.4.37 OV – občanské vybavení veřejné
P.4.73 OS – občanské vybavení sport

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Místní komise Rochlice navrhuje Radě města Liberec podnět ke změně územního plánu, která se týká zahrádkové osady mezi ulicemi Krejčího a Ševčíkova. V územním plánu je tato zahrádkářská osada navržena k přestavbě na 3 jiné různé plochy – plochu zeleně-parky a parkově upravené plochy, plochu občanského vybavení veřejného a plochu občanského vybavení sportu.

Plocha P.4.75 ZP je vymezena v územním plánu z důvodu propojení pásu sídelní a krajinné zeleně. Zároveň je v překryvu nad plochou P.4.75 ZP vymezen zelený pás, jehož smyslem je zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí.

Plocha P.4.37 OV je vymezena z důvodu rozšíření lokálního centra, možnost umístění sakrální stavby.

Plocha P.4.73 OS je vymezena z důvodu rozšíření sektorového centra o rekreační aktivity.

Doposud nebylo prověřováno opuštění záměrů, pro které jsou v územním plánu vymezeny výše uvedené přestavbové plochy. Proto není odůvodnitelné tyto plochy měnit a tím opustit záměry, za kterými byly územním plánem Liberec vymezeny.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



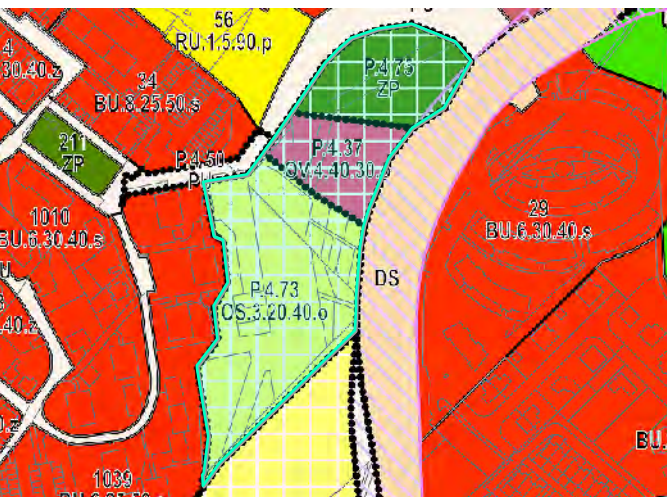
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT MÍSTNÍ KOMISE Č. 2

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vypuštění plochy P.4.50 PU, pravděpodobně vymezení takového typu plochy, která neumožňuje zastavění

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Horní Kopečná, Ševčíkova
katastrální území: Rochlice u Liberce
parcelní čísla: 1283/1, 1579/1, 1579/55, 1579/95, 1579/106
funkce dle platného ÚP: P.4.50 PU – veřejná prostranství všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Místní komise Rochlice požaduje vypuštění komunikace P.4.50 PU. Tato plocha byla v územním plánu vymezena z důvodu Krejčího – Na Žižkově - páteřní obsluha stávajících ploch. Tato plánovaná komunikace tedy má výhledově sloužit jako obslužná komunikace rezidentní oblasti mezi ulicemi Krejčího a Na Žižkově. Do této oblasti patří ulice Horní Kopečná, Majakovského, Pionýrů a Na Jezírku. V současnosti je tato lokalita dopravně přístupná výhradně křižovatkou ulic Na Žižkově a U Močálu. Příjezd ulicí Na Jezírku je znemožněn dopravním značením (značka Průjezd zakázán), příjezd ulicí Červeného do této lokality je sice možný, je avšak delší než ulicí Na Žižkově a tudíž tolik nepoužívaný. Vymezená lokalita je tedy současně přístupná pouze jednou křižovatkou.

Smyslem navrhované komunikace P.4.50 PU není, aby fungovala jako tranzitní komunikace, kterou by si řidiči zkracovali cestu mezi ulicemi Krejčího a U Močálu. Toho lze docílit i konkrétním dopravním opatřením či značením.

Plocha P.4.50 PU je zároveň vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD.4.50.PU, díky které může město získat pozemky pro uvažovanou výstavbu této komunikace.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

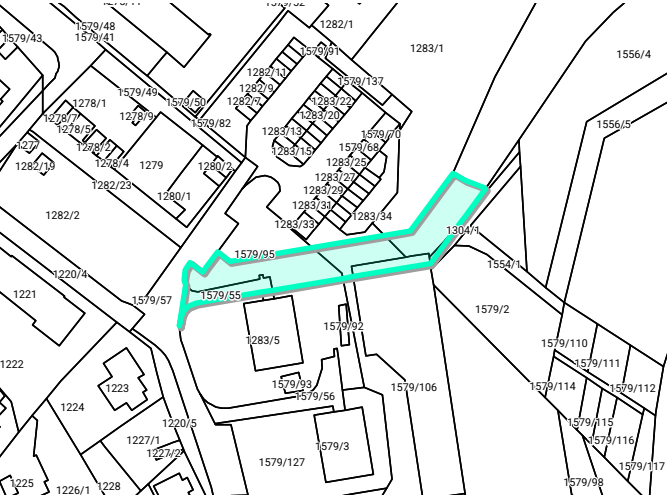
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



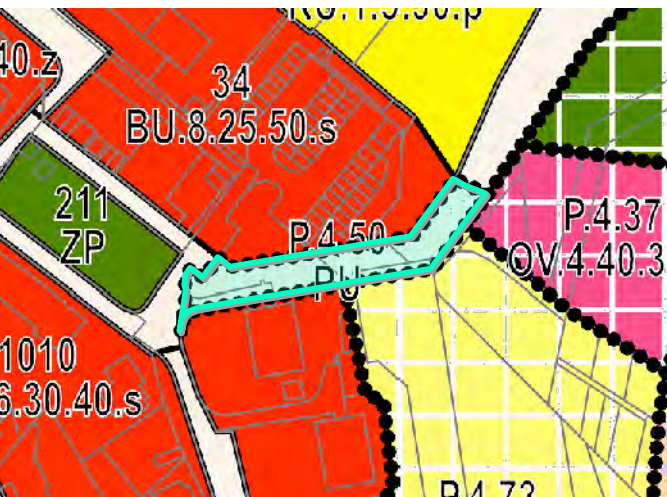
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT MÍSTNÍ KOMISE Č. 3

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Zúžení koridoru tramvajové trati dle ověřovací studie tramvajové trati Rybníček–Rochlice od Ing. arch. Václava Brejšky

LOKACE

lokalita, ulice: ulice U Močálu, Na Žižkově
katastrální území: Rochlice u Liberce
parcelní čísla: 1011/1, 1011/2, 1012, 1013, 1014/1, 1014/2, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1068, 1070, 1071, 1136/5, 1171/1, 1171/2, 1171/3, 1171/4, 1171/5, 1235/2, 1235/86, 1235/87, 1235/90, 1235/91, 1583/6, 1583/7

funkce dle platného ÚP: P.4.47 DS – doprava silniční
P.4.62 ZP – zeleň-parky a parkově upravené plochy
P.4.84 DX – doprava jiná
CNU.4.TT.2 – koridor tramvajové trati vedená z rybníčku do Rochlice
VD.4.47.DS – VPS Melantrichova x U Močálu – přestavba ÚK, rozšíření komunikace pro 4.TT.2
VD.4.TT.2 – VPS úsek tramvajové trati Centrum (Na Rybníčku) – Rochlice

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Místní komise Rochlice požaduje zúžit koridor tramvajové trati v úseku Rybníček-Rochlice a to dle ověřovací studie zpracovanou Ing. arch. Václavem Brejškou, kterou zastupitelstvo města Liberec projednalo na svém zasedání dne 12. 12. 2024.

Statutární město Liberec již pověřilo odbor územního plánování Magistrátu města Liberec v dalších přípravných krocích týkající se tramvajové trati z Rybníčku na sídliště Rochlice. Jedním z těchto kroků je i pořízení změny územního plánu na základě projednané ověřovací studie. Zastupitelstvo města Liberec usnesením č. 182/2025 ze dne 26. 6. 2025 rozhodlo o pořízení změny Z28 územního plánu Liberec, která řeší výše zmíněnou tramvajovou trať včetně koridorů pro tuto trať vymezenou. Vzhledem k tomu, že podnět místní komise je již řešen v jiné změně územního plánu, je z důvodu vyvarování se duplicitních řešení doporučeno podnět ke změně územního plánu již nově nesledovat.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět na pořízení změny územního plánu.

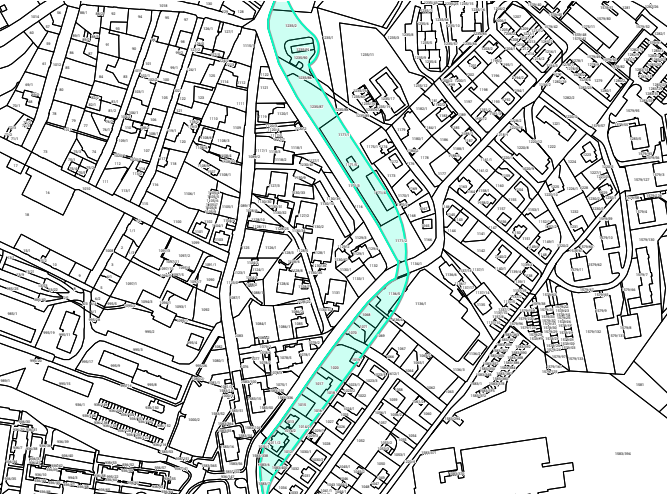
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



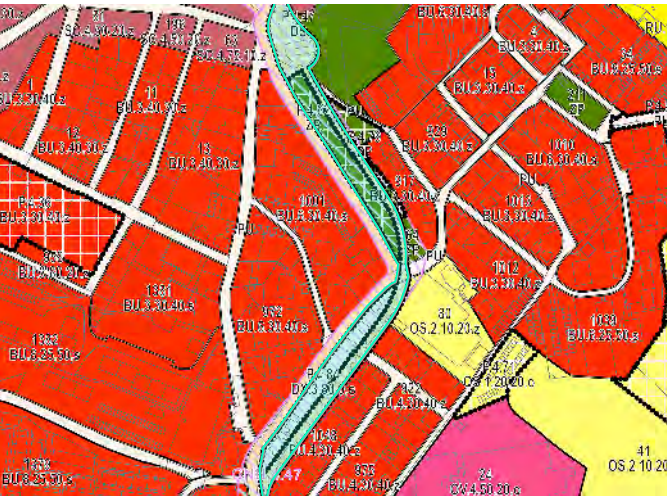
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT MÍSTNÍ KOMISE Č. 4

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení samostatné plochy smíšené obytné centrální SC pro objekt OC Korint a stanovení výškové hladiny na úroveň 4

LOKACE

lokalita, ulice: OC Korint, ulice Broumovská
katastrální území: Rochlice u Liberce
parcelní čísla: 1429/3, 1429/282, 1429/283, 1429/284, 1429/285, 1429/290, 1429/291
funkce dle platného ÚP: 823 BU – bydlení všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Místní komise navrhuje pro objekt OC Korint vymezení samostatné plochy s rozdílným způsobem využití typu SC – smíšené obytné centrální, která by měla výškovou hladinu nastavenou na úroveň 4, tedy aby maximální výška objektu byla omezená na 19,5 metru.

Ve stávajícím územním plánu je objekt OC Korint zařazen do plochy se sousedícími panelovými domy v ulicích Soukenická a Sametová s výškovou hladinou 8, kde maximální výška nově umísťovaných staveb může být 32,5 metru, případně vyšší, pokud tuto možnost prokáže podrobnější dokumentace typu územní studie.

Pořizovatel má všeobecné povědomí o uvažované realizaci záměru přestavby OC Korint na polyfunkční objekt. Územní plán, jako koncepční dokument, nemůže fungovat jako nástroj „záchranné brzdy“. Pokud stavebník připravuje záměr, který není v příkrém rozporu s územním plánem, nabývá tím určitá práva a předpoklady. V momentě, kdy by se územní plán změnil takovým způsobem, který by připravovaný záměr znemožnil, náleží stavebníkovi náhrady za změnu v území dle § 133 odst. (1) zákona 283/2021 Sb., Stavební zákon.

Objekt OC Korint byl již za předchozího územního plánu, tedy od roku 2002, veden ve stejné stabilizované ploše společně s ostatními obytnými domy na sídlišti. Také ve všech fázích projednávání nového územního plánu byl veden ve stejných stabilizovaných plochách s ostatními obytnými domy na sídlišti. Jediným měněným prvkem bylo označení typu plochy – bydlení městské, plochy bydlení, bydlení všeobecné. Již při projednání konceptu nového územního plánu v roce 2011 byla nastavena výšková hladina na úroveň 8.

Z pohledu pořizovatele nedošlo v území k novým skutečnostem, které by oproti projednání územního plánu odůvodňovali k pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

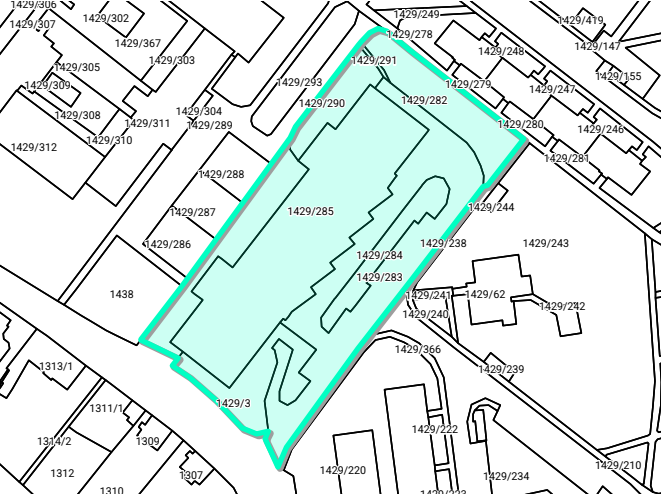
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



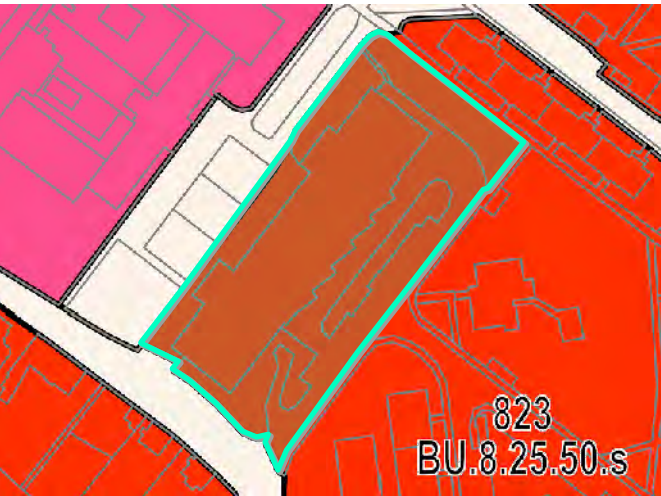
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT MÍSTNÍ KOMISE Č. 5

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy PU – veřejná prostranství všeobecná, která v územním plánu potvrdí pěší průchod mezi ulicemi Malá a K Sportovnímu areálu tak, jak jej navrhla územní studie „ÚS Vesec u Liberce – K Sportovnímu areálu“

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Malá, K Sportovnímu areálu
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1354/29, 1355/8
funkce dle platného ÚP: Z.6.133 BU – bydlení všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Místní komise Vesec požaduje vymezit plochu PU – veřejná prostranství všeobecná, v místě mezi ulicemi Malá a K Sportovnímu areálu.

Pro danou lokalitu byla zpracována územní studie „ÚS Vesec u Liberce – K Sportovnímu areálu“, která na městském pozemku 1354/29 v k. ú. Vesec u Liberce vymezila pěší průchod. Pro rezidenty z ulice Malá se jedná o významné dopravní propojení, které zajistí lepší prostupnost územím.

V současné době je na předmětném pozemku vymezena plocha BU – bydlení všeobecné. Případná výstavba pěšího průchodu je v souladu s regulativy této funkční plochy. I přes to místní komise Vesec požaduje vymezení plochy PU, která v územním plánu potvrdí návrh územní studie.

Ačkoliv by se mohlo zdát, že se jedná o nadbytečnou změnu územního plánu, pořizovatel usuzuje, že zajištění lepší prostupnosti územím je ve veřejném zájmu a proto doporučuje vymezení plochy PU dle územní studie. Zároveň pořizovatel doporučuje také vymezení průchodu jako veřejně prospěšné stavby obdobně jako je vymezená VPS VD.6.134.PU

Pořizovatel doporučuje schválit podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



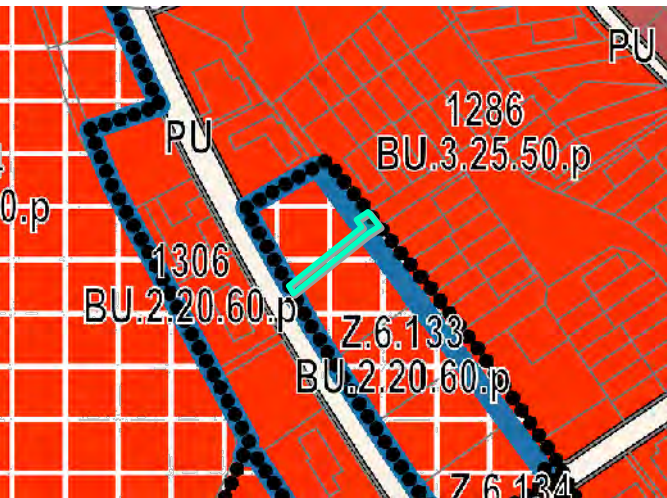
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT MÍSTNÍ KOMISE Č. 6

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení podmínky v územním plánu pro zpracování územní studie, která se stane podkladem pro rozhodování o změnách v území pro areál brownfieldu v oblasti mezi ulicí Hanychovskou a ulicí Na Františku a Cechovni

LOKACE

lokalita, ulice: areál bývalé firmy Licolor, ulice Hanychovská, Na Františku, Americká
katastrální území: Liberec
parcelní čísla: 4238, 4239, 4240/1, 4240/2, 4240/3, 4241, 4243/1, 4243/2, 4244, 4245, 4252/1, 4254, 4255/1, 4255/2, 4255/4 aj.
funkce dle platného ÚP: 269SU.6.60.20.s – smíšené obytné všeobecné, 48SU.4.20.40.s – smíšené obytné všeobecné, 49SU.4.50.20.s – smíšené obytné všeobecné aj.

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Oblast mezi ulicí Hanychovskou a železniční stanicí Liberec je územím, kde se mísí různé funkce. Nachází se zde rodinné domy, bytové domy menšího měřítka, polyfunkční domy a provozovny. Největší část území ovšem zaujímá výrobní areál firmy Licolor. Ačkoliv areál není veden v žádné databázi jako brownfield, pro běžného občana tak působí.

Areál je nepřístupný, tvoří bariéru prostupnosti v území, nicméně skrývá významný potenciál pro rozvoj. Ten je v této části města vítaný. Územní plán Liberec tento areál vymezil do ploch stabilizovaných. Pořizovatel má za to, že tento přístup nebyl správný, neboť nereflekoval reálný stav v území a reálnou míru využití areálu. Tento názor potvrzují i nedávné nově zjištěné skutečnosti pořizovatele, neboť je uvažovaná přestavba celého areálu na polyfunkční soubor objektů s převládající bytovou výstavbou. Takto významná stavební akce by měla být prověřena podrobnější dokumentací, jako je například územní studie, která posoudí prostorové uspořádání plánované výstavby, výškové hladiny zástavby, rozmístění a funkce veřejných prostranství, prvky modrozelené infrastruktury, dopravní obslužnost areálu, dopravu v klidu, vazby celého území vůči širšímu okolí aj.

Zároveň je ale nevhodné vymezovat podmínku pro zpracování územní studie na stabilizovaných plochách. Ano, současně vymezené územní studie v územním plánu, zasahují i do stabilizovaných ploch. Ty jsou ovšem většinou mezilehlé nebo úzce související se zastavitelnými nebo přestavbovými plochami, které tvoří jádrové oblasti územních studií. Proto, pokud se do územního plánu má vložit podmínka územní studie, bylo by vhodné, aby se zároveň i stabilizované plochy změnilly na přestavbové (transformační).

Pořizovatel doporučuje schválit podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



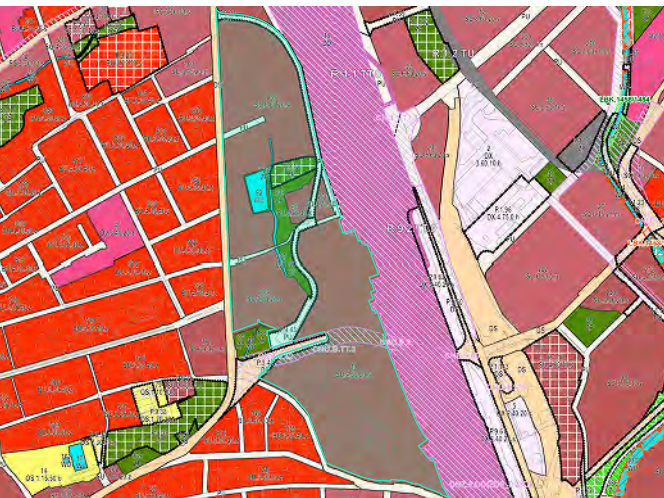
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT MÍSTNÍ KOMISE Č. 7

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Prověření zvýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami a zvýšení výškové hladiny z úrovně 1.

LOKACE

lokalita, ulice: ulice Za Domovem, Krásná vyhlídka, K Bucharce
katastrální území: Horní Hanychov
parcelní čísla: 128/7, 128/18, 128/5
funkce dle platného ÚP: 918 BU.1.10.80.p – bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Místní komise Horní Hanychov požaduje prověřit v ploše 918 BU.1.10.80.p nastavení koeficientu zastavění nadzemními stavbami (Kn) a navýšení podlažnosti staveb a to takovým způsobem, který by odpovídal stavu v území a který by odpovídal okolním plochám s rozdílným způsobem využití.

Plocha 918 BU má dle databáze Land Use/Land Cover, kterou má pořizovatel k dispozici, aktuální míru zastavění (Kn) 10,6 % a podíl zeleně (Kz) 77 %. Je tedy zřejmé, že aktuální stav koeficientů Kn a Kz neodpovídá nastaveným limitním hodnotám (Kn = max. 10 %, Kz = min. 80 %). Charakter plochy s rozdílným způsobem využití, její stávající parcelace a celkový charakter lokality by měl umožnit dostavbu této plochy na doposud nezastavěných parcelách. Veškeré okolní plochy bydlení všeobecného mají nastavené koeficienty na Kn = 15 % a Kz = 70 %, plocha 918 BU, tak tvoří neodůvodnitelnou výjimku.

Stávající výšková hladina na úrovni 1 je také odlišná od okolních ploch bydlení všeobecného, kde se většinou vyskytují plochy s výškovou hladinou 2. Nejedná se tedy o nestandardní požadavek neadekvátní lokalitě. Případná nová výstavba v této ploše by byla směřována do údolnice Slunného potoka blízko ulice Ještědská a v Lukách, kde by stavby o výškové hladině 2 nijakým způsobem nepůsobily nepřijatelně či narušovaly krajinný ráz území.

Pořizovatel doporučuje schválit podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



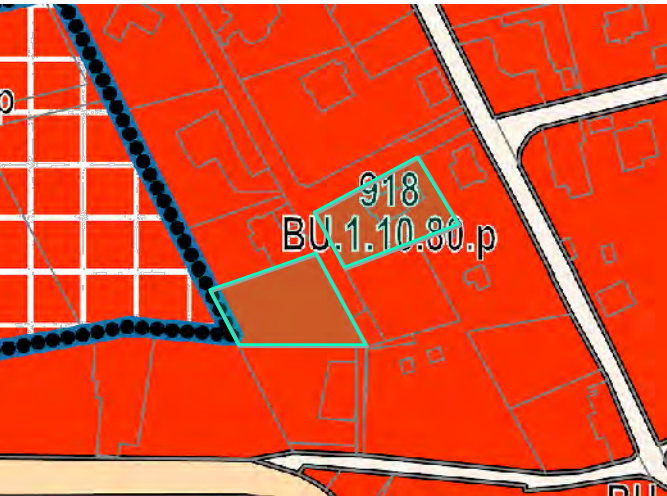
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT MÍSTNÍ KOMISE Č. 8

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Úprava regulativů týkající se ochrany vzrostlé zeleně a uplatňování koeficientu zeleně. Větší fragmentace zastavitelných ploch za účelem snížení výměry ploch. Umisťování staveb takovým způsobem, který ochrání vzrostlou zeleně.

LOKACE

lokalita, ulice: na území celého města

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Místní komise Ruprechtice navrhuje koncepční změnu územního plánu, která bude mít celoplošný dopad. Týká se výkladu regulativů týkající se koeficientu zeleně (Kz).

1. MK Ruprechtice požaduje Podstatné snížení výměry regulačních bloků, na které jsou vztaženy regulativy územního plánu. Předně je třeba říci, že územní plán je koncepčním dokumentem, který rozděluje území obce do ploch. Plochy jsou nejčastěji vymezovány na základě homogenity. Stejně tak by mělo být vymezování ploch určitým způsobem předvídatelné a pravidelné, případně se plochy vymezují na základě podrobnější dokumentace, kterou je např. územní studie. Fragmentace území do většího množství ploch, kdy má každá odlišný typ regulace, dělá územní plán méně přehledným. Již nyní má územní plán Liberec 5858 ploch. Pro srovnání územní plán Plzně má cca 450 ploch. Již nyní skrze změny územního plánu probíhá fragmentace ploch na základě typů a charakterů zástavby. Další fragmentace na základě množství a rozložení vzrostlé zeleně není žádoucím jevem.

2. Dále MK Ruprechtice navrhuje úpravu: Minimální podíl zeleně na každém pozemku odpovídající 70 % regulativu pro danou plochu, nehledě na podíl zeleně v celém regulačním bloku. V případech, kdy pořizovatel posuzuje soulad záměru s územním plánem, vyžaduje od stavebníků dodržení 100 % stanoveného koeficientu zeleně. Pokud koeficient zeleně posuzovaného záměru je do 10 % pod úrovní stanoveného koeficientu, pořizovatel požaduje zpracování komplexního řešení, které prokáže dostatečnou přítomnost zeleně v rámci celé plochy a zároveň prokáže jistou přiměřenost v rámci rozložení zeleně v ploše. Pokud je koeficient zeleně nižší o více než 10 % pod úrovní stanoveného koeficientu, posuzovaný záměr pak není v souladu s územním plánem, neboť již výrazně překračuje stanovené limity územním plánem. Nicméně i z tohoto přístupu se mohou uplatnit výjimky a to zejména na exponovaných, urbanisticky významných parcelách, jako jsou např. nárožní pozemky. Územní plán stanovuje regulativy týkající se koeficientu zeleně takovým způsobem, kdy dává prostor odborné urbanistické diskusi nad jednotlivými pozemky, přičemž ovšem v rámci plochy není možné koeficient zeleně podkročit. Pokud by se regulativ upravil v podobě, jakou navrhuje MK Ruprechtice, platili by stejné podmínky pro všechny parcely a to i v případech, kdy to není opodstatněné.

3. Dalším návrhem je: Nemožnost snížení podílu zeleně na jednotlivých pozemcích pod regulativ daného regulačního bloku, pokud by to znamenalo kácení vzrostlých dřevin. Myšlenkově se jedná o propojení dvou zákonných předpisů, které jsou na sobě vzájemně nezávislé. Povolení o kácení dřevin je vydáváno na základě zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a dle vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení. Posuzování souladu záměrů s územním plánem se řídí zákonem č. 283/2021 Sb., Stavební zákon a nemůže být podmíněno či jinak ovlivněno jiným správním rozhodnutím.

4. Dalším návrhem je: Povinnost prostorové kompozice staveb tak, aby využití zastavitelného podílu plochy v maximální možné míře respektovalo zájem na zachování stávajících vzrostlých stromů. Argumentace k tomuto návrhu je obdobná bodu č. 3. Pokud je strom možné pokácet dle zákonných předpisů a stavebník získá povolení ke kácení, není možné, aby územní plán jakýmkoliv způsobem omezoval umisťování staveb vůči tomuto stromu.

Ačkoliv jsou návrhy změn územního plánu Liberec ze strany MK Ruprechtice myšleny v dobré víře, které by měly podpořit zachování zeleně a posílit její funkci v urbanizovaném prostředí, není možné či vhodné upravovat územní plán. Myšlenky, které MK Ruprechtice přináší, by se měly promítnout do uvažování stavebníků. Nicméně územní plán nemůže nebo by neměl toto téma v takové podrobnosti řešit. Od toho je jiná úroveň územně plánovací dokumentace – regulační plány.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

PODNĚT MÍSTNÍ KOMISE Č. 9

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Zúžení koridoru tramvajové trati dle ověřovací studie tramvajové trati Rybníček–Rochlice od Ing. arch. Václava Brejšky

LOKACE

lokalita, ulice:	Ulice U Nisy, Dr. M. Horákové, Melantrichova
katastrální území:	Liberec
parcelní čísla:	3817/30, 3827, 3829, 5874, 5887, 3817/1, 3817/15, 3817/21, 3817/26, 3817/31, 3817/32, 3823/11, 3823/24, 3823/25, 3823/28, 3823/40, 3823/57, 3823/58, 3824/4, 3825/4, 3826/1, 3893/13, 3963/1, 3964/1, 3964/2, 3964/3, 3968/2, 5786/1, 5879/1 aj.
funkce dle platného ÚP:	P.1.69SU.8.50.25.s – smíšené obytné všeobecné P.1.16 DS – doprava silniční, Z.1.75 PU – veřejné prostranství všeobecné, P.1.82 ZP – zelené parky a parkově upravené plochy, CNU.1.TT.2 – koridor tramvajové trati vedená z rybníčku do Rochlice, VD.1.75.PU – VPS M. Horákové – Melantrichova – tramvajová trať 1.TT.2 do Rochlice VD.1.TT.2 – VPS úsek tramvajové trati Centrum (Na Rybníčku) – Rochlice

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

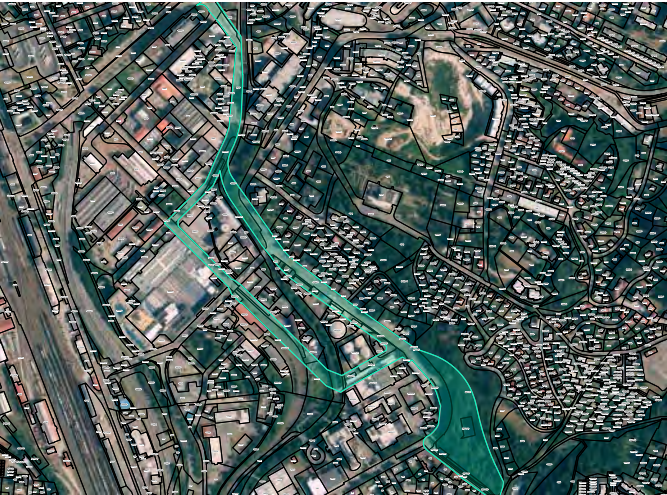
Místní komise Perštýn požaduje zúžit koridor tramvajové trati v úseku Rybníček-Rochlice a to dle ověřovací studie zpracovanou Ing. arch. Václavem Brejškou, kterou zastupitelstvo města Liberec projednalo na svém zasedání dne 12. 12. 2024.

Statutární město Liberec již pověřilo odbor územního plánování Magistrátu města Liberec v dalších přípravných krocích týkající se tramvajové trati z Rybníčku na sídliště Rochlice. Jedním z těchto kroků je i pořízení změny územního plánu na základě projednané ověřovací studie. Zastupitelstvo města Liberec usnesením č. 182/2025 ze dne 26. 6. 2025 rozhodlo o pořízení změny Z28 územního plánu Liberec, která řeší výše zmíněnou tramvajovou trať včetně koridorů pro tuto trať vymezenou. Vzhledem k tomu, že podnět místní komise je již řešen v jiné změně územního plánu, je z důvodu vyvarování se duplicitních řešení doporučeno podnět ke změně územního plánu již nově nesledovat.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

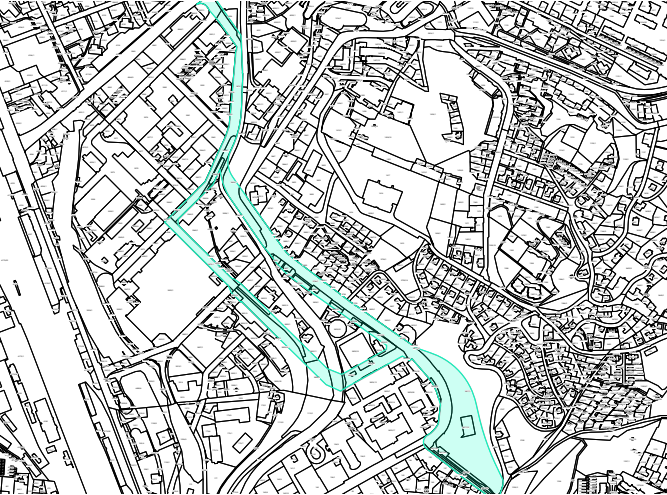
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



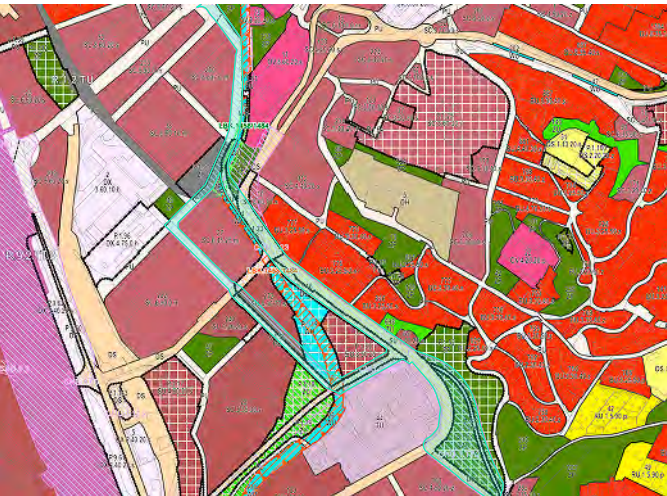
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT MÍSTNÍ KOMISE Č. 10

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Sjednocení výškových a prostorových regulativů se sousední plochou 1398 BU.2.20.60.p

LOKACE

lokalita, ulice:	ulice Holubova, Kašparova
katastrální území:	Vesec u Liberce
parcelní čísla:	1305/113, 1305/114
funkce dle platného ÚP:	1399 BU.3.25.50.p – bydlení všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Místní komise Vesec navrhuje snížení koeficientu zastavění nadzemními stavbami (Kn) z 25 % na 20 %, zvýšení koeficient zeleně (Kz) z 50 % na 60 % a snížení nastavené podlažnosti z výškové hladiny 3 na výškovou hladinu 2 a to u plochy s rozdílným způsobem využití 1399 BU. Místní komise chce pro tuto plochu stanovit stejné prostorové regulativy, které jsou nastaveny na sousední ploše 1398 BU.

Pořizovatel má všeobecné povědomí o uvažované realizaci záměru výstavby „BD Holubova“ v předmětné ploše. Územní plán, jako koncepční dokument, nemůže fungovat jako nástroj „záchranné brzdy“. Pokud stavebník připravuje záměr, který není v příkrém rozporu s územním plánem, nabývá tím určitá práva a předpoklady. V momentě, kdy by se územní plán změnil takovým způsobem, který by připravovaný záměr znemožnil, náleží stavebníkovi náhrady za změnu v území dle § 133 odst. (1) zákona 283/2021 Sb., Stavební zákon.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

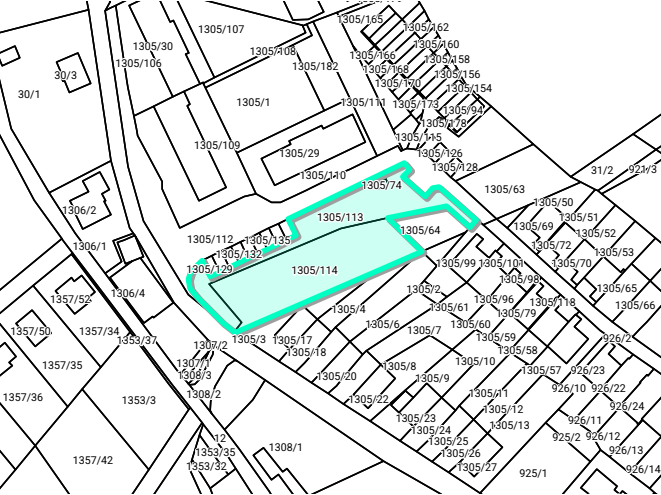
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



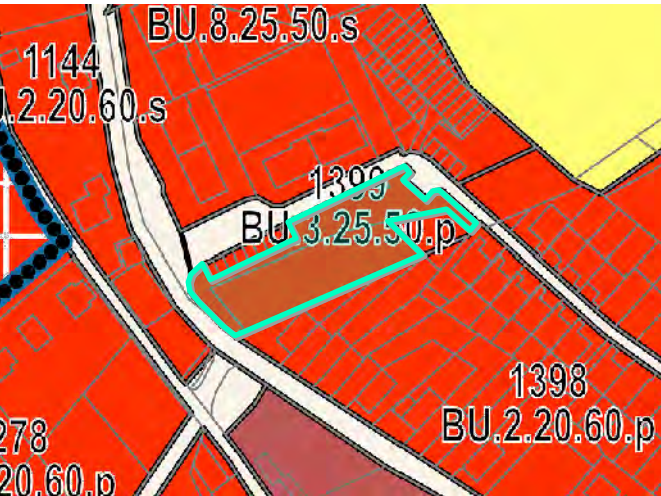
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚTY URČENÉHO ZASTUPITELE

1) NOVÉ VYMEZENÍ HRANIC PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ NA ZÁKLADĚ CHARAKTERU ZÁSTAVBY

Územní plán Liberec dělí celé své území do ploch s rozdílným způsobem využití. Ty, které jsou obecně řečeno zastavitelné nadzemními stavbami, mají definovaný charakter zástavby. V současné době je územním plánem Liberec definováno celkem 8 kategorií charakteru zástavby - zástavba v krajině, zástavba venkovská, zástavba předměstská, zástavba zahradních měst, zástavba městská, zástavba sídelní, zástavba obslužných areálů občanského vybavení a zástavba hospodářských areálů. Plochy s rozdílným způsobem využití byly ve většině případů vymezeny jako urbanistické bloky ohraničené komunikacemi cestní sítě. Kvůli tomu došlo ve vybraných případech k nastavení charakteru zástavby pro značně nesourodé typy staveb. Příkladem může být kombinace řadových domů a klasických rodinných domů mezi ulicemi Hůlkova a Proletářská nebo kombinace zahrádek a panelových domů v ulicích Norská a U Mlékárny. Důsledkem jsou pak situace, kdy správní orgán nemá v územním plánu oporu a nedisponuje jednoznačným výkladem při rozhodování v území. Proto by mělo být nově změnou územního plánu prověřeno vymezení hranic ploch s rozdílným způsobem využití. A to i přes to, že se tím územní plán Liberec více fragmentuje do menších ploch.

2) ZMĚNA KORIDORŮ TRAMVAJOVÝCH TRATÍ NA KORIDORY KAPACITNÍ HROMADNÉ DOPRAVY

Územní plán Liberec v sobě skrývá i koncepci rozvoje dopravy a to včetně hromadné dopravy. Páteří rozvoje jsou momentálně v územním plánu vymezené koridory pro budování tramvajových tratí. Patří mezi ně tramvajová trať do Rochlice, která je protažená do Vesce a Doubí, tramvajová trať do Františkova, která je územní rezervou protažena do Ostašova a tramvajová trať do Ruprechtic a Pavlovic. Vzhledem k ekonomickým pochybnostem o realizaci tratí by bylo vhodné prověřit potřebu vymezení všech těchto koridorů vyjma toho do Vesce a Doubí, u kterého probíhá projektová příprava v jeho části mezi Rybníčkem a Rochlicemi. Touto změnou by neměly koridory úplně vymizet, ale měly by být překategorizovány pro jiný typ kapacitní dopravy, např. trolejbusy. Tímto krokem by v některých místech mohlo dojít k zúžení koridoru, z čehož by benefitovali vlastníci těch pozemků, které jsou nyní zasaženy těmito koridory. Momentálně jsou regulativy územního plánu nastaveny takovým způsobem, že není možné do koridorů umisťovat žádné nadzemní stavby nebo přípojky sítí a to do doby, než je vydáno pravomocné rozhodnutí na umístění liniové stavby, pro kterou byly koridory vymezeny. Koridory tak fungují de facto jako stavební uzávěra. Dále by touto změnou mohlo dojít k vypuštění tramvajových tratí a s nimi spojených staveb, které se jeví jako příliš ambiciózní a prostorově konfliktní, jako je např. vedení tramvajové tratí ulicí Ruskou a Krajinskou nebo vedení tramvajové trati ulicí Barvířskou a následným tunelem pod Malým náměstím do ulice Sokolská.

3) ÚPRAVA REGULATIVŮ PRO UMISŤOVÁNÍ STAVEB VE VYBRANÝCH KORIDORECH DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Jak je zmíněno výše, koridory dopravní a technické infrastruktury působí jako významné omezení pro umisťování jakýchkoliv staveb a to včetně přípojek veřejných sítí, ČOV apod. Smyslem tohoto regulativu je ochránit jak investora před zkomplikováním budoucí výstavby liniové stavby, tak i soukromého stavebníka před vynaložením nákladů na svoji stavbu, která by mohla být za několik let demolována pro její kolizi s budovanou liniovou stavbou. V některých případech koridorů zejména místního významu se jedná o poměrně výrazné omezení stavební činnosti, které dopadají jak na soukromé vlastníky, tak i na stavební záměry statutárního města Liberec. Bylo by tedy vhodné změnou územního plánu prověřit regulativy územního plánu, které se týkají umisťování staveb v koridorech, takovým způsobem, který tyto regulativy do jisté míry "zjemní" a to na základě důležitosti a časového výhledu realizace liniových staveb.

DALŠÍ PODNĚTY POŘIZOVATELE A CHYBY V ÚZEMNÍM PLÁNU

1. PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH OK A VL

Opakovaně se ukazuje, že vymezení ploch občanské vybavenosti – komerční (OK) a výroby lehké (VL) není vždy provedeno správně. Do těchto ploch jsou totiž často zahrnovány i stavby pro trvalé bydlení, což není v souladu s jejich hlavním ani přípustným využitím. Typickým příkladem je zařazení rodinných domů do plochy VL v ulici Na Srázu nebo obdobná situace s plochou OK v ulici Stračí.

Současně je vhodné prověřit, zda některé objekty, které nejsou v těchto plochách zahrnuty, by v nich naopak být neměly. Týká se to zejména maloobchodních prodejen s velkou prodejní plochou, u nichž je v územním plánu patrná nesrovnalost – některé jsou vedeny v plochách OK, jiné v odlišných typech ploch bez zřejmého důvodu.

2. PODMÍNKA 1ST

V tabulce C.6.0.1 se objevuje podmínka označená jako „1ST“. Jejím smyslem je omezit počet hlavních staveb, které lze v dané ploše umístit. Samotné označení je však zavádějící. Přestože zkratka 1ST evokuje možnost umístění jediné stavby, v územním plánu existují plochy, kde je tato podmínka uvedena, ale zároveň umožňují i více staveb, například dvě (2ST).

Pro zvýšení jednoznačnosti a přehlednosti by proto bylo vhodné zavést obecnější a flexibilnější způsob označování, který by neomezoval výklad jen na jednu stavbu, ale dal se použít pro různé případy. Současně je nutné jasně definovat pojem „stavba hlavní“, aby nevznikaly pochybnosti při aplikaci regulativu v praxi.

3. POZEMKY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Pozemky, které jsou zařazeny mezi tzv. „pozemky určené k plnění funkcí lesa“, se v čase průběžně mění – některé jsou z této kategorie vyjímány, jiné se naopak nově zařazují. Tyto změny se přirozeně promítají i do územního plánování, a proto je nezbytné ověřit, jakým způsobem se aktualizace v posledních letech uskutečnily a zda se promítly do platného územního plánu.

Změnou územního plánu by tedy mělo být prověřeno, zda je současné vymezení v souladu s reálným stavem evidence a zda odpovídá aktuálnímu právnímu i funkčnímu režimu těchto pozemků.

4. ZAHŘÁDKY VYMEZENÉ V PLOCHÁCH BYDLENÍ VŠEOBECNÉ (BU)

Jedním z opakujících se problémů územního plánu Liberec je vymezení zahrádkových osad a chat v plochách bydlení všeobecného (BU). Tento postup dlouhodobě vyvolává nejasnosti, a to jak mezi vlastníky pozemků, tak i mezi zájemci o jejich koupi. Nejčastěji se řeší dva typy záměrů – přístavby ke stávajícím rekreačním objektům a snahy o jejich nahrazení novostavbami rodinných domů.

První typ záměrů spočívá v rozšíření stávajících chat za účelem zvětšení užitné plochy. Tento postup se často objevuje také v souvislosti s probíhající revizí katastru nemovitostí, kdy vlastníci

musejí uvést do souladu skutečný stav stavby se zápisem v katastru. Mnohé přístavby, které byly v minulosti realizovány bez záznamu do katastru, se tak nově řeší v rámci řízení povolení záměru (stavebního řízení). V těchto případech je nezbytné splnit požadavky stavebního zákona, a tedy i soulad záměru s územním plánem. Umisťování staveb pro rekreaci je v plochách BU možné, ovšem za splnění několika specifických podmínek. Ve většině případů však nelze specifické podmínky pro umisťování staveb rekreačního charakteru v plochách BU splnit, a záměr tak bývá v rozporu s územním plánem.

Druhým typem záměrů je snaha o odstranění původní rekreační chaty a její nahrazení rodinným domem. Tyto případy však narážejí na limity vyplývající z velikosti a tvaru pozemků. Typické jsou velmi úzké a protáhlé parcely, které neumožňují standardní umístění rodinného domu, ačkoliv jiné parametry - například koeficienty zastavění a zeleně - by byly záměrem splněny.

Současný stav proto vytváří dlouhodobě neudržitelnou situaci. Pořizovatel proto navrhuje prověřit vymezení těch lokalit, kde jsou zahrádky vymezené v plochách BU, a zvolit vhodnější řešení. Nabízí se několik variant: přearažení těchto území do ploch rekreace všeobecné (RU), čímž by se potvrdilo jejich skutečné využití; úprava specifických podmínek pro rekreační stavby v plochách BU; nebo vytvoření nového typu plochy s rozdílným způsobem využití, který by odpovídal specifickým zahrádkovým osad.

5. PROSTOROVÉ REGULATIVY ÚZEMNÍCH STUDIÍ

Územní studie pro vybrané lokality navrhly optimální prostorové uspořádání, které však v některých případech není v územním plánu plně respektováno. Regulativy, zejména koeficient zastavění (Kn) a koeficient zeleně (Kz), mohou být v územním plánu stanoveny jiným způsobem, než doporučovaly studie. Tím vznikají rozpory, které komplikují realizaci stavebních záměrů. Je proto nutné prověřit nastavení prostorových regulativů v jednotlivých lokalitách a uvést je do souladu s návrhy příslušných územních studií.

6. CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA (CUP)

Územní plán používá zkratku CUP ve významu „celková užitková plocha“. Tento termín je však zastaralý a neodpovídá platné legislativě. Správné označení zní „celková užitná plocha“. Změnou územního plánu je proto nutné provést terminologickou korekci, aby byl dokument jednoznačný a v souladu s platnými právními předpisy.

7. MINIMÁLNÍ VÝMĚRY POZEMKŮ

Územní plán stanovuje pro pozemky se zástavbou venkovského charakteru (v) nebo zástavbou v krajině (k) minimální výměry 1000 m², resp. 1500 m². V regulativech se však vyskytuje rozpor – v části F.4.3.7 jsou tyto hodnoty uvedeny pouze orientačně, zatímco v části F.4.5.4 jako závazné minimum. Tento nesoulad je nutné změnou územního plánu odstranit, aby bylo jasné, zda jde o hodnoty doporučené, nebo

o striktně závazné regulativy.

8. STABILIZOVANÉ PLOCHY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

V některých případech byly vymezeny stabilizované plochy bydlení všeobecného (BU) či smíšené obytné všeobecné (SU) mimo zastavěné území obce (např. plocha 1364 BU na Hluboké). Takové vymezení je potenciálně nelogické a neodpovídá obvyklým zásadám územního plánování. Je třeba prověřit, zda je zastavěné území vymezeno správně, a případně provést korekci.

9. PODMÍNKY PRO PLOCHY DOPRAVY SILNIČNÍ (DS)

Plochy zastavitelné a přestavbové mají definované podmínky, které je třeba v různých fázích projektové přípravy záměru umisťovaného do těchto ploch, splnit. Podmínky pro zastavitelné a přestavbové plochy mají význam především u území, kde se předpokládá nová nadzemní zástavba. V současném plánu jsou však tyto podmínky aplikovány i na plochy dopravy silniční (DS), kde jejich smysl často chybí. Typickým příkladem je plocha P.11.51 DS, vymezená pro rozšíření komunikace mezi ulicemi Hejnická a Dětřichovská. U této stavby by mělo být vyžadováno prokázání, jak bude tato nová komunikace napojena na technickou infrastrukturu (podmínka TI), jak bude na komunikaci řešeno veřejné prostranství (VP) a jak na této silnici budou dodržovány hlukové limity u hluku, který bude sama generovat (H3). Tyto podmínky jsou zjevně nadbytečné a měly by být v rámci změny územního plánu upraveny.

10. ROZPOR V REGULATIVECH PLOCHY Z.11.96 BU

U plochy Z.11.96 BU v ulici Na Mlýnku existuje rozpor mezi dvěma místy v textové části územního plánu. Jednou je plocha uvedena s regulativy BU.2.20.60.p (2 nadzemní podlaží, Kn = 20 %, Kz = 60 %), jindy s regulativy BU.1.25.50.p (1 nadzemní podlaží, Kn = 25 %, Kz = 50 %). Tento nesoulad je nutné odstranit, aby bylo zřejmé, jaké prostorové regulativy pro danou lokalitu platí.

11. KOORDINACE SE SOUSEDNÍ OBCÍ ŠIMONOVICE

Obec Šimonovice připravuje nový územní plán, který je již ve fázi po opakovaném veřejném projednání. Vzhledem k tomu, že na Liberec přímo navazuje, je nezbytné, aby se územní plány obou obcí vzájemně doplňovaly a nevytvářely konflikty. Jako problematičká se jeví zejména lokalita v ulici Sklářská, kde může vzniknout nesoulad v řešení lokálního biokoridoru a napojení plánované *obchvatové* komunikace Šimonovic. Tento aspekt by měl být změnou územního plánu důkladně prověřen.

12. SAMOZÁSOBITELSKÁ ČINNOST

V plochách BU a SU je jako podmíněně přípustné využití vymezena i samozásobitelská pěstitelská a chovatelská činnost. Její realizace je však vázána na tři podmínky – musí být bezprostředně spojena s bydlením, maximální plocha nesmí přesáhnout 2000 m² a záměr musí sousedit se zemědělskými plochami. Právě poslední podmínka

se ukazuje jako problematičká, protože mnohé pozemky rodinných domů se zemědělskými plochami nesusoucí, a proto je nelze využít. Navrhuje se proto prověřit možnost úpravy nebo vypuštění této podmínky.

13. CHYBNĚ NASTAVENÝ KOEFICIENT ZELENĚ V PLOŠE 893 BU

V ploše 893 BU v Kunraticích podél ulice Janovská byl stanoven koeficient zeleně na úrovni 20 %. Tento údaj je zjevně nesprávný, protože plocha se nachází v okrajové části města, sousedí s volnou krajinou a má stanoven charakter zástavby venkovský. V takových lokalitách se obvykle stanovuje koeficient zeleně 70 % a více. Změnou územního plánu je proto nutné hodnotu koeficientu opravit.

14. ZVÍŘECÍ ÚTULKY

Územní plán umožňuje umisťování zvířecích útulků pouze v plochách výroby lehké (VL), pravděpodobně z důvodu hluku a jeho limitů. Tento přístup je však problematičký, protože stávající útulek v ulici Ostašovská se nachází v ploše smíšené obytné všeobecné (SU). Jakékoliv jeho rozšíření či přístavby by proto nebyly v souladu s územním plánem. Je třeba prověřit, zda by regulativy pro útulky neměly být nastaveny jinak, případně zda by neměla být upravena kategorizace ploch, ve kterých se stávající útulek nachází.

15. ODSTRANĚNÍ ODPADU

Územní plán používá pojem *likvidace odpadu*, který nemá oporu v právní terminologii. Správný termín podle zákona č. 541/2020 Sb., Zákon o odpadech, je *odstranění odpadu*. Pro zajištění jednoznačnosti a právní přesnosti je nutné tento pojem v územním plánu nahradit.

16. CHYBĚJÍCÍ POPISY KORIDORŮ V TEXTOVÉ ČÁSTI

V textové části územního plánu chybí popis dvou koridorů, které jsou zároveň vymezeny jako veřejně prospěšné stavby – koridor CNU.2.62 na ulici Horská a koridor CNU.7.2.IE v Dolním Hanychově. Aby byla dokumentace úplná a přehledná, je třeba doplnit jejich účel a odůvodnění vymezení.

17. VYMEZENÍ PLOCHY 72 AU

Plocha 72 AU (zemědělská všeobecná) v k. ú. Horní Suchá u Liberce zahrnuje i pozemek parc. č. 443, který je v katastru veden jako ostatní komunikace. Tento pozemek zajišťuje přístup k zahradám v ploše 661 BU a jeho zařazení do ploch AU se jeví jako chyba. Správně by měl být vymezen jako plocha bydlení všeobecného (BU) nebo veřejného prostranství všeobecného (PU). V předchozím územním plánu byl navíc veden jako plocha komunikací, což potvrzuje nesprávnost současného vymezení.

18. VYMEZENÍ PLOCHY 35 ZP

Do plochy 35 ZP (zeleň – parky a parkově upravené plochy) v oblasti Keilova vrchu byla omylem zahrnuta část rodinného domu na adrese Puchmajerova 542/11, včetně části zahrady a příjezdové cesty k domu. Jedná se o zjevnou chybu, kterou je nutné změnou územního plánu napravit a plochu vymezit správně.

19. KOEFICIENTY A CHARAKTERY ZÁSTAVBY V PLOCHÁCH OS

Plochy občanského vybavení – sport (OS) jsou koncipovány jako úzce monofunkční, avšak samotný sport zahrnuje široké spektrum činností s rozdílnými nároky na prostor. Současné regulativy jsou nastaveny spíše na venkovní sportoviště, což omezuje možnosti umisťování hal, tělocvičen či umělých sportovních povrchů. Problémem je rovněž stanovení charakteru zástavby – například v některých případech je vyžadován venkovský typ zástavby, což v praxi znamená požadavek na sedlové střechy a výrazné odstupy staveb, které však neodpovídají reálným potřebám sportovní infrastruktury. Změnou územního plánu je proto nutné prověřit nastavení koeficientů a charakterů zástavby v plochách OS a případně je upravit tak, aby odpovídaly skutečným potřebám sportovních zařízení.

20. SBĚRNÉ DVORY

Město velikosti Liberce by mělo disponovat větším počtem sběrných dvorů, než jsou současné dva – v ulici Dr. M. Horákové a v ulici Ampérova. Ideální je rovnoměrné rozmístění těchto zařízení v jednotlivých částech města, aby se zkrátila dojezdová vzdálenost a zvýšil komfort pro obyvatele. Nově vymezované sběrné dvory by měly mít velikost přibližně 6–10 tisíc m², což umožní jejich efektivní provoz i kapacitní zázemí pro různé druhy odpadu. Potřebu vymezit nové plochy pro sběrné dvory, včetně těchto parametrů, potvrdila porada vedení města dne 12. 2. 2025.

21. RODINNÝ DŮM, DVOJDŮM, VÝMĚNEK

Stále častěji se v praxi objevují záměry výstavby dvojdomů a tzv. výměnků, které vyvolávají otázky ohledně jejich přesného vymezení a odlišnosti od klasických rodinných domů. Přestože všechny tyto stavby naplňují shodnou funkci – tedy trvalé bydlení – liší se způsobem užívání, dispozičním řešením i dopadem na okolní zástavbu. Zůstává však nejasné, kde přesně leží hranice mezi jednotlivými kategoriemi. Jaký je skutečný rozdíl mezi rodinným domem a výměnkem? A jak se odlišuje dvojdům od rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami? Tyto nejasnosti se v rozhodovací praxi stavebních úřadů i při posuzování souladu záměrů s územním plánem opakovaně projevují a mohou vést k nejednotnému výkladu. Vzhledem k absenci jednoznačných pravidel, která by přesně stanovila podmínky pro umisťování a užívání těchto typů staveb, je žádoucí, aby územní plán jejich definice i zásady pro jejich povolování zpřesnil. Tím by se předešlo rozdílným interpretacím, zvýšila by se předvídatelnost rozhodování a zároveň by se podpořilo kvalitní a koncepční uspořádání obytné zástavby v území.

22. STUDNY PRO ZALÉVÁNÍ ZAHRADY

Územní plán Liberec stanovuje několik podmínek pro umisťování studní. V současném znění umožňuje zřízení studny v případech, kdy se v okruhu 100 metrů nenachází vodovodní řad, ke kterému by bylo možné se připojit. Dále připouští i zřízení studny jako doplňkového zdroje vody, například pro zalévání zahrady. Tento přístup je však v rozporu se zákonem č. 254/2001 Sb., Vodní zákon, kdy jsou zdroje podzemních vod přednostně vyhrazeny pro zásobování obyvatelstva

pitnou vodou. Z tohoto důvodu je vhodné regulativy územního plánu zpřesnit tak, aby nedocházelo k výkladům umožňujícím povolování studní pro zálivku jako běžně přípustný doplňkový zdroj. Kritériem pro jejich umisťování by měla zůstat především vzdálenost od vodovodního řadu, případně prokázaná nemožnost napojení na veřejnou síť. Takto upravený přístup by zajistil soulad s legislativou a zároveň přispěl k odpovědnému hospodaření s podzemními vodami.

23. SPECIFICKÉ PODMÍNKY U PLOCH ZMĚN

Plochy změn jsou v územním plánu Liberec vymezeny převážně za účelem nové výstavby nebo transformace území. Pro tyto lokality územní plán stanovuje soubor podmínek, které je nutné splnit při povolování konkrétních záměrů. Mezi tyto požadavky patří například zajištění dopravního a technického napojení, splnění hlukových limitů, vyhodnocení výskytu chráněných druhů rostlin a živočichů, vytvoření dostatečné kapacity veřejných parkovacích ploch či respektování limitu počtu hlavních staveb v dané ploše. S ohledem na zkušenosti z praxe je vhodné tyto podmínky znovu prověřit a případně upravit. Některé požadavky mohou být nadbytečné nebo naopak nedostatečné pro reálné potřeby rozvoje území.

24. PŘÍSTUPOVÁ CESTA K VLEKU BUCHARKA

Lyžařský vlek Bucharka je situovaný mezi ulicemi Ještědská a K Bucharce. Historický přístup a příjezd k tomuto vleku odbočuje ze zatáčky ulice Ještědská v místě kolem bývalé (dnes již neexistující) restaurace Berlín. Územní plán však tuto přístupovou cestu, ač v terénu patrnou a reálně používanou, nevymezil do ploch veřejného prostranství všeobecného. I vzhledem na komplikované majetkoprávní vztahy v území dává smysl prověřit vymezení veřejného prostranství, které bude sloužit jako přístupová cesta k tomuto vleku.

25. ZÁSA DNÍ PŘESTAVBY STABILIZOVANÝCH PLOCH

Stabilizované plochy jsou v územním plánu primárně vymezovány za účelem potvrzení stávající zástavby v území, díky čemuž se nepředpokládá, že se tyto lokality budou zásadně měnit. Nicméně na území Liberce existují záměry, které by významně změnilly přestavěly některé stabilizované plochy. Stabilizované plochy, narozdíl od ploch změn, neobsahují žádné specifické podmínky, kvůli čemuž jsou tyto plochy obtížněji regulovatelné z pohledu územně plánovací dokumentace. Dochází tak k nerovnému přístupu, kdy stavebníci v plochách změn musejí splnit specifické podmínky, kdežto stavebníci ve stabilizovaných plochách, ač jejich stavební záměr má kolikrát významnější dopad do území, tyto podmínky splňovat nemusí. Proto je potřebné prověřit nastavení regulací v územním plánu takovým způsobem, aby i významné přestavbové záměry v rámci stabilizovaných plochách musely prokázat splnění podmínek, případně by musely zpracovat územní studii či podrobnější územně plánovací dokumentaci.

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. PROVĚŘIT PODNĚTY VEŘEJNOSTI Č. 33, 37, 38, 43, 45, 49, 50, 59, 60, 64, 70, 71, 72, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 100 a 101.
2. PROVĚŘIT PODNĚTY VEŘEJNOSTI UPRAVENÉ DLE NÁVRHU POŘIZOVATELE Č. 4, 8, 9, 34, 36, 41, 46, 52, 54, 74, 85.
3. PROVĚŘIT PODNĚTY MÍSTNÍCH KOMISÍ Č. 5, 6 , 7.
4. PROVĚŘIT VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ NA ZÁKLADĚ CHARAKTERU ZÁSTAVBY.
5. PROVĚŘIT ZMĚNY KORIDORŮ TRAMVAJOVÝCH TRATÍ NA KORIDORY KAPACITNÍ VEŘEJNÉ DOPRAVY A S TÍM NAVÁZANÉ PROVĚŘENÍ ZÚŽENÍ TĚCHTO KORIDORŮ.
6. PROVĚŘIT ZAKOTVENÍ REGULATIVŮ, KTERÉ BY STANOVILO JAKÉ TYPY STAVEB A ZA JAKÝCH PODMÍNEK JE MOŽNÉ UMISŤOVAT DO KORIDORŮ VYMEZENÝCH ÚZEMNÍM PLÁNEM - KORIDORY OZNAČENÉ JAKO CNU.
7. PROVĚŘIT SPRÁVNÉ VYMEZENÍ PLOCH OK A VL.
8. PROVĚŘIT STANOVENOU PODMÍNKU PRO PLOCHY ZMĚN 1ST.
9. PROVĚŘIT POZEMKY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA A JEJICH SPRÁVNÉ ZAŘAZENÍ V PLOCHÁCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBRM VYUŽITÍ.
10. PROVĚŘIT LOKALITY, KDE JSOU STÁVAJÍCÍ ZAHRÁDKOVÉ OSADY VYMEZENÉ V PLOCHÁCH BYDLENÍ VŠEOBECNÉHO A ZVÁŽIT JEJICH ZAŘAZENÍ DO PLOCH REKREACE VŠEOBECNÉ, PŘÍPADNĚ UPRAVIT REGULACE PLOCH BYDLENÍ VŠEOBECNÉ, ABY UMOŽŇOVALO VE VĚTŠÍ MÍŘE UMISŤOVÁNÍ STAVEB PRO REKREACI.
11. PROVĚŘIT ÚPRAVU PROSTOROVÝCH REGULATIVŮ NA ZÁKLADĚ ZPRACOVANÝCH ÚZEMNÍCH STUDIÍ.
12. PROVĚŘIT ZMĚNU TERMÍNU "CELKOVÁ UŽITNÁ PLOCHA".
13. PROVĚŘIT ÚPRAVU REGULATIVŮ, KTERÉ SE TÝKAJÍ MINIMÁLNÍCH VÝMĚR POZEMKŮ, NEBOŽ JE VE VÝROKOVÉ ČÁSTI ROZPOR MEZI TÍM, ZDA JSOU MINIMÁLNÍ VÝMĚRY POZEMKŮ POVINNÉ NEBO DOPORUČENÉ.
14. PROVĚŘIT ÚPRAVU ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ TAKOVÝM ZPŮSOBEM, ABY ZAHRNOVALO VŠECHNY STABILIZOVANÉ PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ , KTERÉ JSOU OBECNĚ ZASTAVITELNÉ.
15. PROVĚŘIT SPECIFICKÉ PODMÍNKY STANOVENÉ PRO PLOCHY ZMĚN DOPRAVY SILNIČNÍ - DS

NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

16. PROVĚŘIT STANOVENÍ PROSTOROVÝCH REGULATIVŮ U PLOCHY ZASTAVITELNÉ Z.11.96, NEBOŽ EXISTUJE VE VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU ROZPOR MEZI STANOVENOU VÝŠKOVOU HLADINOU, KOEFICIENTEM ZASTAVĚNÍ NADZEMNÍMI STAVBAMI A KOEFICIENTEM ZELENĚ.
17. PROVĚŘIT VYMEZENÍ PLOCHY DOPRAVY SILNIČNÍ NEBO PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÉHO V ULICI SKLÁŘSKÁ TAKOVÝM ZPŮSOBEM, ABY BYLA ZAJIŠTĚNA NÁVAZNOST NA UVAŽOVANOU "OBCHVATOVOU" KOMUNIKACÍ ŠIMONOVIC.
18. PROVĚŘIT REGULATIVY SAMOZÁSOBITELSKÉ ČINNOSTI V PLOCHÁCH BYDLENÍ VŠEOBECNÉ A SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ.
19. PROVĚŘIT NASTAVENÍ KOEFICIENTU ZELENĚ V PLOŠE 893 BU.
20. PROVĚŘIT REGULATIVY PRO MOŽNÉ UMÍSTĚNÍ ZVÍŘECÍCH ÚTULKŮ I VE VZTAHU KE STÁVAJÍCÍMU ÚTULKU V ULICI OSTAŠOVSKÁ.
21. PROVĚŘIT ZÁVEZENÍ POJMU "ODSTRANĚNÍ ODPADU" MÍSTO POJMU "LIKVIDACE ODPADU".
22. PROVĚŘIT DO TEXTOVÉ ČÁSTI DOPLNĚNÍ O KORIDORY, KTERÉ JSOU UVEDENÉ VE VÝKRESECH, ALE NIKOLIV V TEXTOVÉ ČÁSTI VÝROKU ÚZEMNÍHO PLÁNU - CNU.2.62 A CNU.7.2.IE.
23. PROVĚŘIT ZMĚNU VYMEZENÍ PLOCHY 72 AU NA POZEMKU PARC. Č. 443 V K. Ú. HORNÍ SUCHÁ U LIBERCE.
24. PROVĚŘIT ZMĚNU VYMEZENÍ PLOCHY 35 ZP PRO ADRESU PUCHMAJEROVA 542/11.
25. PROVĚŘIT STANOVENÉ PROSTOROVÉ REGULATIVY PRO PLOCHY OS - OBČANSKÉ VYBAVENÍ-SPORT, ABY JEDNODUŠEJI UMOŽŇOVALY VÝSTAVBU STAVEB A ZAŘÍZENÍ PRO KRYTÉ SPORTY.
26. PROVĚŘIT VYMEZENÍ PLOCH PRO UMÍSTĚNÍ NĚKOLIKA SBĚRNÝCH DVORŮ A TO V RŮZNÝCH ČÁSTECH MĚSTA LIBEREC.
27. PROVĚŘIT STANOVENÍ REGULACÍ A DEFINIC PRO RODINNÉ DOMY, DVOJDOMY A VÝMĚNKY.
28. PROVĚŘIT REGULATIVY TÝKAJÍCÍ SE UMISŤOVÁNÍ STUDNÍ.
29. PROVĚŘIT STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PLOCHY ZMĚN.
30. PROVĚŘIT VYMEZENÍ PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÉHO - PU PRO PŘÍSTUPOVOU CESTU KVLEKU BUCHARKA.
31. PROVĚŘIT ZAPODMÍNKOVÁNÍ VÝZNAMNÝCH PŘESTAVEB V RÁMCÍ STABILIZOVANÝCH PLOCH.

PODNĚTY UPLATNĚNÉ PŘI PROJEDNÁNÍ ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ

PODNĚT Č. 102

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecné - BU, za účelem umožnění dodatečného povolení stavby.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Ke Koupališti
katastrální území: Radčice u Krásné Studánky
parcelní čísla: 147, 357/2, 357/4, 357/5, 357/6
funkce dle platného ÚP: 17 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezení plochy určené k bydlení – obnovení obytné funkce. Dále uvádí, že se nejedná o vymezování nové zastavitelné plochy, ale o obnovu historicky existující obytné budovy a s ní spojené obytné plochy, která byla součástí struktury rozptýlené zástavby Radčic. Územní plán sídelního útvaru (z roku 1985) na pozemku vymezil plochy zemědělských provozů. Pozemek se stavbou v roce 1995 dle předložených příloh k žádosti koupil navrhovatel. Dle navrhovatele zde stávala obytná budova ve špatném stavebně technickém stavu, po následné demolici (1996) byla zahájena projektová příprava k obnově. V roce 2002 územní plán města Liberec vymezil pozemky do plochy přírody a krajiny-travní porosty a ostatní plochy v krajině, která byla nezastavitelná. Nově pořizovaný územní plán (2022) zde nevymezil zastavitelnou plochu umožňující funkci bydlení. Dotčené orgány hájící zájmy ochrany přírody a krajiny požadovaly v rámci procesu pořízení nového územního plánu zachování charakteru rozptýlené zástavby oblasti Radčic a Kateřinek. K vymezení zastavitelných ploch v lokalitě se negativně vyjádřily dotčené orgány z hlediska ochrany přírody. Jedná se o nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny. Ani argument o doplnění zástavby při již udržovaných komunikacích městem není v tomto případě akceptovatelný, vzhledem k nedostatečné stávající veřejné infrastruktuře vyvolá každá další zástavba nutnost jejího zkapacitnění a modernizaci. Zároveň se nejedná o doplnění proluky, ani doplnění druhé strany komunikace zástavbou. Žádost byla v minulosti v ZM již 2× zamítnuta a v území nenastaly nové skutečnosti, které by schválení žádosti podpořily. Naopak navrhovatel plochu pro změnu funkčního využití pro bydlení navýšil o další pozemky z výměry 974 m² na 3 167 m² a zároveň požaduje vymezení plochy umožňující bydlení, nikoliv obnovení hospodářské budovy. V průběhu let došlo k výstavbě objektu, který svou velikostí, umístěním a ztvárněním neodpovídá původnímu historickému objektu. Vzniklý objekt nerespektuje navrhované regulace, které je dle žádosti navrhovatel ochoten přijmout v případě změny územního plánu a to BU.1-10-80- v.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

Určený zastupitel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

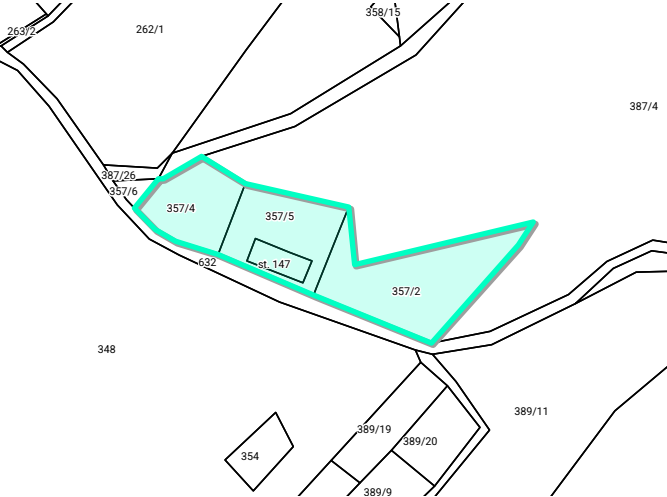
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 103

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn, který by umožnil výstavbu RD na pozemku.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Křižanská
katastrální území: Horní Suchá u Liberce
parcelní čísla: 324
funkce dle platného ÚP: 752 BU.1-10-80-v bydlení všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn za účelem výstavby rodinného domu o zastavěné ploše 93,2 m² na předmětném pozemku.

V současné době dle dostupných dat ÚÚP je zastavěnost regulačního bloku téměř 12 %. Regulační blok tak nyní neumožňuje dostavbu. Pozemek byl dle informací od navrhovatele zakoupen od statutárního města Liberec jako stavební. Umístění objektu však nemusí být i přes navýšení koeficientu dosaženo a to vzhledem k urbanistickým podmínkám v území (nevhodné zahuštění stávající zástavby) a zachování zahrady pro stávající objekt.

Navrhovatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Totožná žádost je již řešena ve změně Z9 územního plánu Liberec, proto pořizovatel navrhuje tuto žádost zamítnout, aby nebyl požadavek řešen duplicitně ve dvou změnách územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 104

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami (Kn) z 15 % na 25 %.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Ke Sluji
katastrální území: Radčice u Krásné Studánky
parcelní čísla: 274/27
funkce dle platného ÚP: Z.11-197 BU.1-15-70-v-bydlenívšeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšení koeficientu zastavění na 25 % z důvodu výstavby rodinného domu s garáží, krytým parkovacím stáním a zahradním skladem.

Vlastník pozemku žádá o navýšení koeficientu s ohledem na malou výměru zastavitelné části předmětného pozemku – pouze cca 870 m², která je dle jeho názoru příliš nízká pro výstavbu rodinného domu s příslušenstvím.

Navrhovatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatelem je doporučováno prověřit možnosti navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn u plochy Z.11-197 BU.1-15-70-v z 15 % na 20 %, protože požadovaných 25% je v této lokalitě roztroušené zástavby na okraji města neodůvodnitelné. Koeficient zastavění Kn podél ulice Ke Sluji i navazujících ulic této podhorské části města se pohybuje převážně od 7–15 %. Výjimečně mají více zastavěné stabilizované regulační bloky stanoven koeficient Kn na 20 % (například regulační blok navazující na předmětný pozemek), tato hodnota ale v území není překročena. Kn na úrovni 20 % umožní zastavěnou plochu nadzemních staveb 174 m², což je dostačující pro výstavbu standardního rodinného domu.

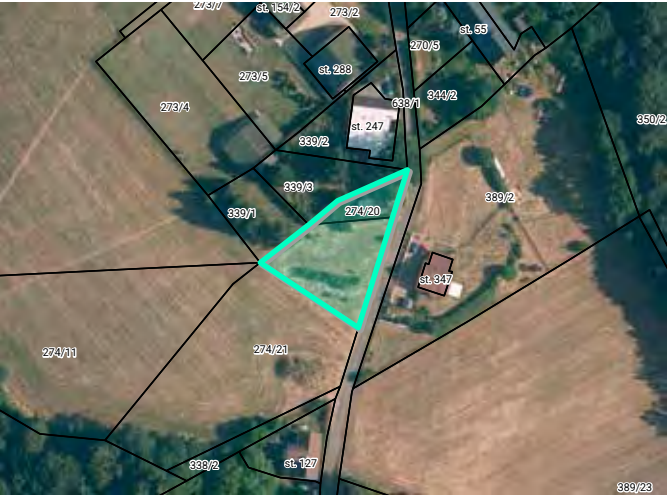
Pořizovatel doporučuje schválit prověření upraveného podnětu ve změně územního plánu.

ÚPRAVA PODNĚTU DLE DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Prověření navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn na maximální úroveň 20 %.

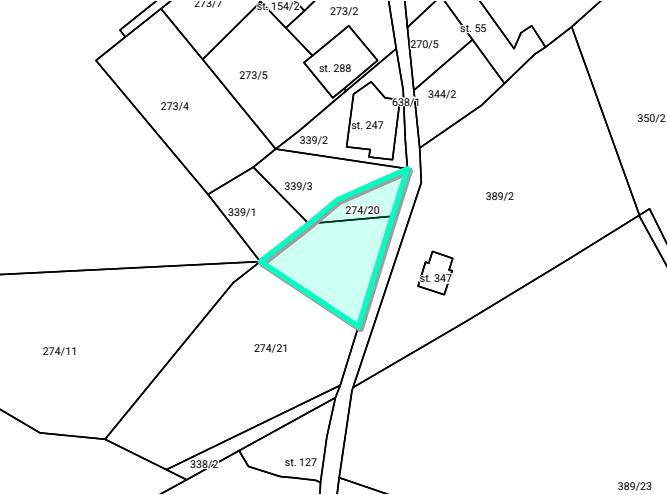
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 105

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecného pro následnou legalizaci zahradního domku.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. V Rokli
katastrální území: Kateřinky u Liberce
parcelní čísla: 494/4
funkce dle platného ÚP: 37 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje předmětný pozemek, na kterém se nachází zahradní domek, vymezit plochu bydlení všeobecného, aby bylo možné legalizovat tuto doplňkovou stavbu ke stávajícímu rodinnému domu na pozemku parc. č. 497 v katastrálním území Kateřinky u Liberce.

Po posouzení požadavku pořizovatel navrhuje prověření změny funkční plochy na předmětném pozemku. Zároveň však upozorňuje, že aby mohla být stavba realizována, musely by být současně však také adekvátně nastaveny prostorové regulativy plochy, zejména by se musel výrazně navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn.

Navrhovatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit podnět ke změně územního plánu.

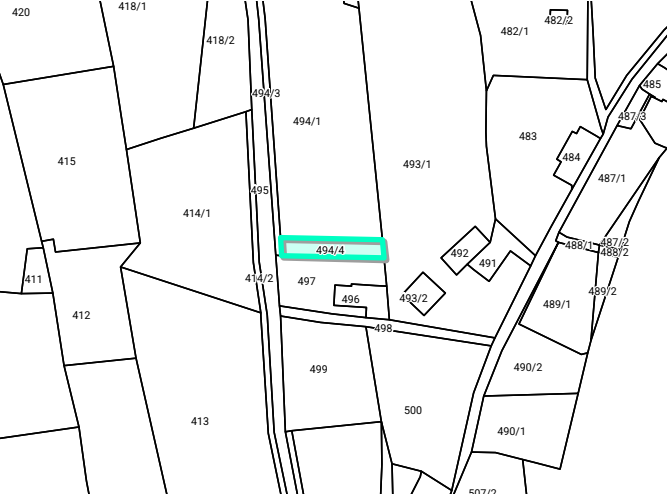
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



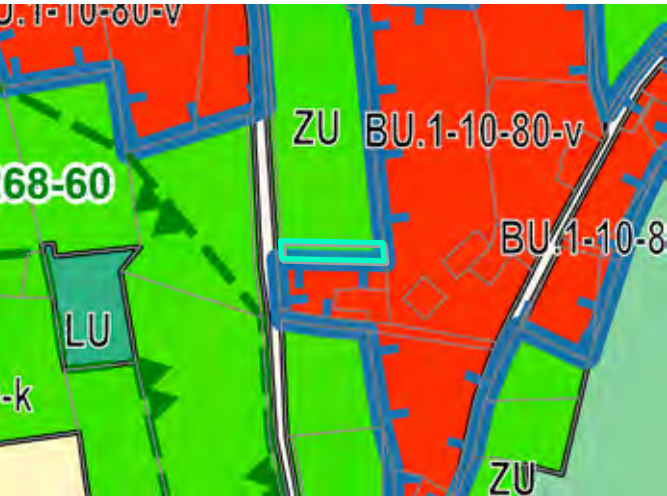
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 106

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Změna maximální zastěvné plochy v plochách rekreace všeobecné - RU.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Chatařská
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1787, 1788
funkce dle platného ÚP: 35 RU.1-10-80-v - rekreace všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšení koeficientu u plochy RU za účelem legalizace vzniklých přístaveb.

Předmětné pozemky jsou součástí pro Liberec významné rekreační oblasti, která tvoří přechod mezi plochami bydlení a údolím Lučního potoka s navazujícím Veseckým rybníkem. Luční potok je Evropsky významnou lokalitou. V lokalitě je evidován výskyt zvláště chráněných druhů vázaných na zachování vodního režimu celé lokality z důvodu ochrany čolka horského a čolka obecného dle § 50 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

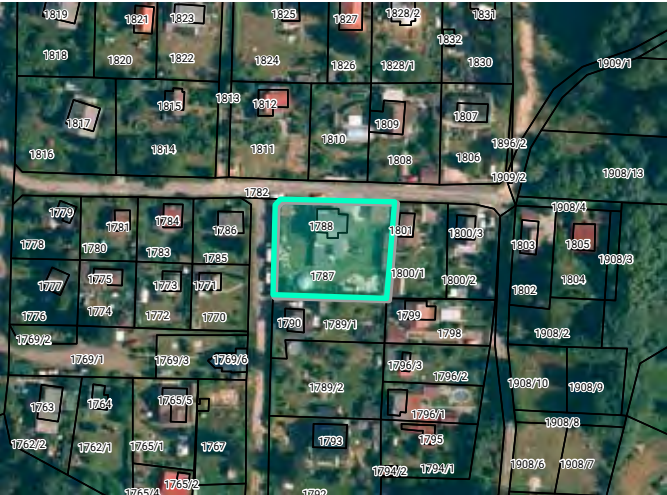
Ačkoli navrhovatel uvádí, že je třeba sjednotit podmínky pro obyvatele zde žijící (přes ulici plocha BU), z pohledu principu územního plánování je třeba stanovit hranici pro zachování a podporu rekreační funkce dané oblasti. Regulační bloky v sousedství Veseckého rybníka byly zachovány pro rekreační využití právě zejména z důvodu přímé návaznosti a součást rekreačních ploch. Vzdálenější plochy (bez přímé návaznosti mohly být prověřeny k převodu do plochy bydlení. Zároveň je součástí koncepce územního plánu zachování koeficientu u ploch rekreace všeobecné a jeho navyšování neumožnit tyto plochy do budoucna využívat pro bydlení, protože se jedná většinou o území hustě využitá (často i hustě zastavěná území) bez adekvátní dopravní a technické infrastruktury. Sjednocením těchto koeficientů u ploch rekreace všeobecné RU se zabývá již pořizovaná a projednaná změna Z2_B územního plánu Liberec, která právě na celém území města sjednocuje podmínky prostorového uspořádání těchto ploch a stanovuje jednotný koeficient Kn.

Požadavek navrhovatele je tedy v nesouladu s cílem pořizované změny Z2_B a koncepcí územního plánu týkající se otázky individuální rekreace na území města. Navrhovatel jako argument uvádí, že stavba historicky nespĺňovala svou zastavěnou plochou regulativy územního plánu a překračovala maximální zastavěnou plochu, ale přesto je z ortofotomap patrné, že od roku 2004 je stavba neustále plošně zvětšována.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

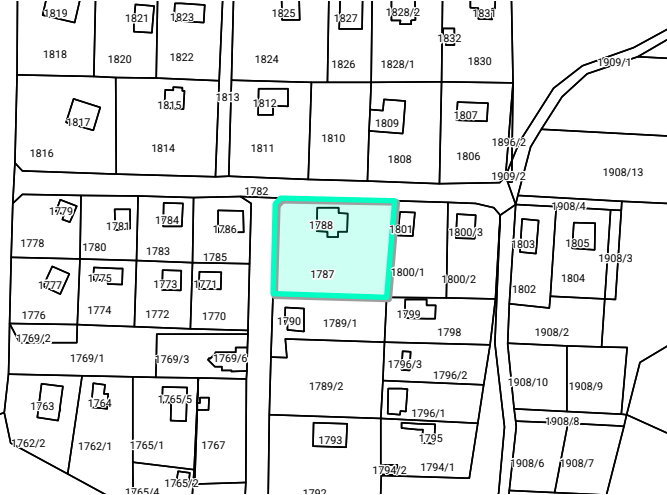
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 107

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy RU - rekreace všeobecná.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. U Podjezdu
katastrální území: Františkov u Liberce
parcelní čísla: 280/2
funkce dle platného ÚP: 824 BU.2-20-60-p- bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje převedení předmětných pozemků do ploch rekreace všeobecné (RU) za účelem legalizace stavby – nelze splnit podmínky pro rekreační zahrádky ani rodinný dům.

Jedním z opakujících se problémů územního plánu Liberec je vymezení zahrádkových osad a chat v plochách bydlení všeobecného (BU) a naopak. Pořizovatel tento problém registruje a v rámci podnětů vyplývajících ze Zprávy o uplatňování (ZOU) tento problém popisuje, konkrétně v bodě č. 4. Tento podnět je zároveň ZOU navržen jako změna územního plánu. Požadavek navrhovatele bude řešen koncepčně v rámci této změny zabývající se problematikou zahrádkových osad a ploch bydlení.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

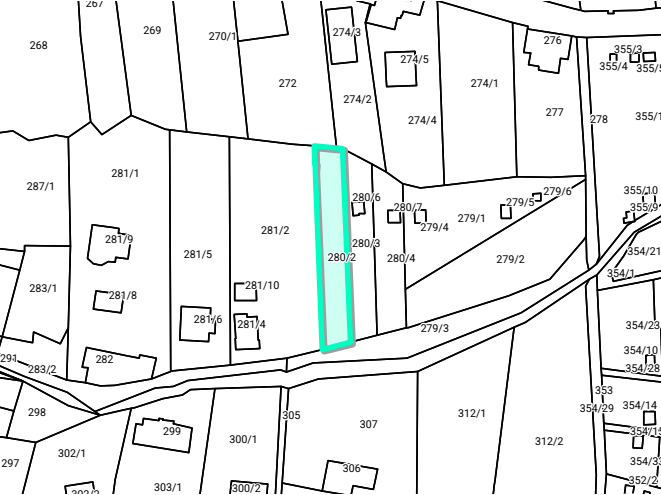
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 108

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn na 30 %.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Ke Karlovu
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 730/9, 730/10
funkce dle platného ÚP: BU.1-5-90-k - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšení koeficientu zastavění na 30 % z důvodu výstavby rodinného domu s pergolou, kůlnou a zahradní chatou.

Vlastník pozemků žádá o navýšení koeficientu s ohledem na nízký koeficient zastavění, který je dle jeho názoru příliš nízký pro výstavbu rodinného domu s příslušenstvím.

Navrhovatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Daný regulační blok má již stanovený koeficient Kn = 5 % přečerpán, proto bude v rámci obecného požadavku vycházejícího ze Zprávy o uplatňování územního plánu Liberec prověřováno jeho navýšení. Pořizovatelem je doporučováno prověřit možnost navýšení Kn z 5% na 10%, protože koeficient zastavění Kn v této lokalitě se pohybuje od 5–15%. Vzhledem k charakteru zástavby v krajině v této lokalitě na okraji města je navrhovatelem požadované zvýšení Kn na 30% neodůvodnitelné a vyvolalo by neadekvátní objem staveb, případné neadekvátní zahuštění zástavby v místě (koeficient by se musel zvednout pro celý regulační blok, případně i širší území).

Zástavba v krajině je charakterizována jako samostatně stojící objekty drobného měřítka (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s obytnými i hospodářskými zahradami s převahou uplatnění přirozené krajinné zeleně a živých plotů na pozemcích nepravidelně rozptýlených v krajině, u níž je třeba obecně chránit charakter zástavby (zejména měřítko, hmoty) při architektonickém výrazu korespondujícím s dochovanou architekturou lokality. Navýšení koeficientu umožní na pozemcích navrhovatele umístit stavbu splňující stanovený charakter zástavby, protože při výměře pozemků 1 196 m² bude zastavěná plocha možného objektu zvýšena z 60 m² (což odpovídalo spíše stavbě pro rekreaci) na 120 m².

Pořizovatel doporučuje schválit prověření upraveného podnětu ve změně územního plánu.

ÚPRAVA PODNĚTU DLE DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Prověření navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn na maximální úroveň 10 %.

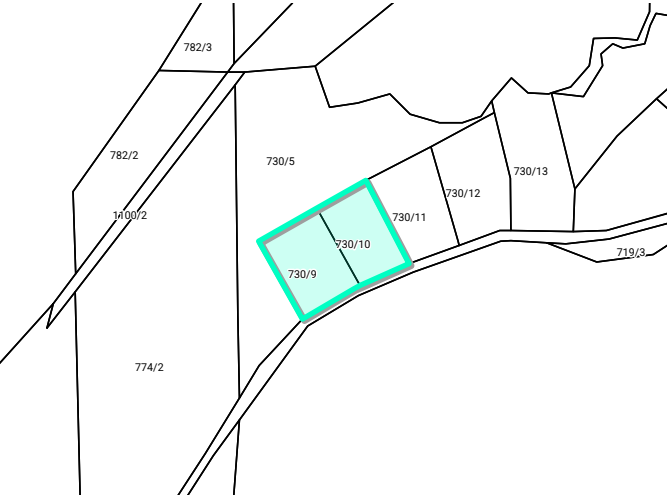
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



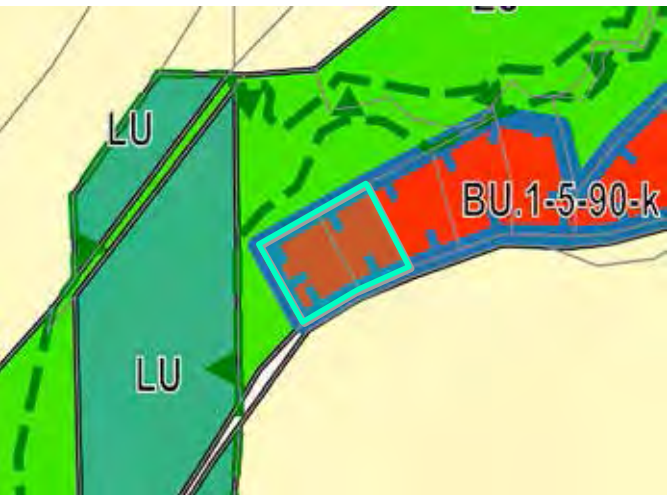
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 109

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Dr. M. Horákové, ul. V Háji
katastrální území: Rochlice u Liberce
parcelní čísla: 885/1, 874/1 (část)
funkce dle platného ÚP: 29 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel žádá o vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na východní části pozemku parc. č. 784/1 a na pozemku parc. č. 885/1 pro zajištění přístupu (ve vlastnictví SML).

Předmětný pozemek se nachází na strmém svahu se skalnatým podložím. Na pozemcích se nachází vzrostlá zeleň, kterou je třeba dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny chránit před ničením a poškozováním. Pozemek se nachází v druhé řadě za skupinou řadových garáží, přičemž by k němu musela být zřízena delší příjezdová cesta na úkor další zeleně. Pozemek je svým umístěním a charakterem nevhodný pro vymezení zastavitelné plochy pro bydlení, naopak tvoří významnou část environmentálního pilíře dané lokality.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V tomto případě převažují zájmy environmentálního pilíře a limity v území nad rozvojovými zájmy.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

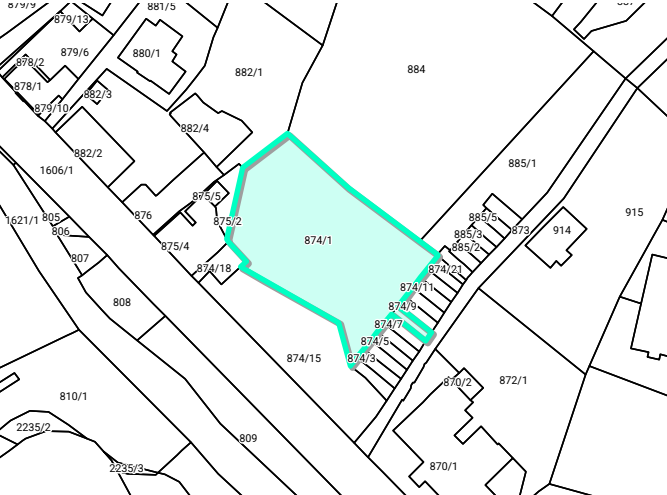
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 110

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Úpravy prostorových regulativů pro stabilizovanou plochu 40 SU a vymezení nové plochy SU na stávající ploše 150 ZU s diferencovaným prostorovým regulativem v jednotlivých částech (max. 2-35-30-p).

LOKACE

lokalita, ulice:	ul. Kunratická
katastrální území:	Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla:	2638/1, 3650/13
funkce dle platného ÚP:	40SU.2-20-40-p-smíšenéobytnévšeobecně 158 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje upravit prostorové regulativy u plochy 40 SU.2-20-40-p a zároveň vymežit novou zastavitelnou plochu (plochy) SU na ploše 150 ZU s diferencovanými prostorovými regulativy (max. na SU.2-35-30-p), a tuto plochu rozšířit na celou výměru předmětných pozemků. Změnu požaduje z důvodu možného intenzivnějšího využití plochy pro komerční a výrobní aktivity související s provozem sousedícího zahradnictví a z části pro provoz pražírny kávy, který bude následně vymístěn z centra města.

Pozemky navazují na stávající vymezenou plochu smíšenou obytnou všeobecnou a komunikaci I/14. Jedná se o zbytkovou plochu, která může vhodně doplnit stávající plochu SU.

Jižní část pozemků se nachází ve vzdálenosti 30 m od lesního okraje.

Pořizovatel podnět posoudil a neshledal závažné limity, které by bránily prověření uplatněného požadavku ve změně územního plánu.

K podnětu na změnu bylo doloženo stanovisko Krajského úřadu Libereckého kraje, ve kterém krajský úřad neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Navrhovatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření podnětu ve změně územního plánu.

Rada města Liberec doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

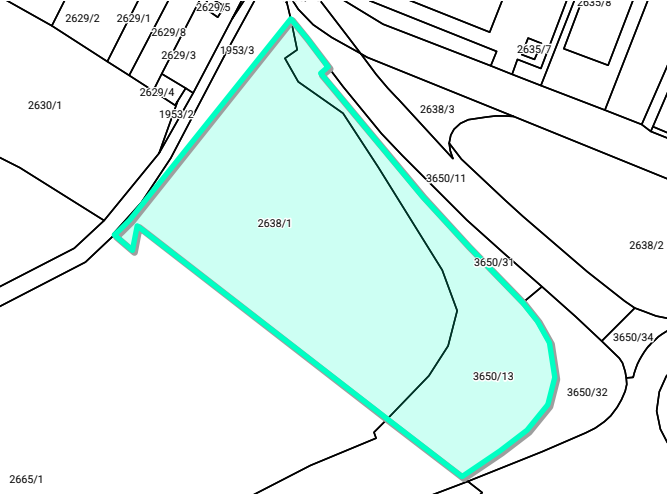
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 111

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice:	ul. Mimoňská
katastrální území:	Machnín
parcelní čísla:	439/8 (část)
funkce dle platného ÚP:	73 AU - zemědělská všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel žádá o vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na jižní části pozemku parc. č. 439/8 při komunikaci s odůvodněním naléhavé potřeby pro mladé rodiny.

Navrhované rozsáhlé území nebylo shledáno vzhledem k hodnotné urbanistické struktuře lokality a nestatečné kvalitní dopravní a technické infrastruktury jako vhodné k vymezení dalších ploch pro bydlení. Aktuálně je novým územním plánem vymezeno dostatečné množství vhodnějších ploch pro bydlení.

Současně však pořizovatel upozorňuje na usnesení zastupitelstva města vztahující se k podpoře zahrádkaření a souvisejícího požadavku na prověření vymezení vhodných ploch rekreace na území celého města. Na základě tohoto požadavku bylo schváleno pořízení změny Z2_B, ve které je řešen i předmětný pozemek. Proto je také z důvodu zajištění přehlednosti a eliminace případných duplicít navrženo zamítnutí tohoto podnětu.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 112

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecného - BU.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Mimoňská
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 439/8 (část)
funkce dle platného ÚP: 73 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel žádá o zařazení západní části pozemku do ploch bydlení všeobecného (BU).

V lokalitě, v níž se dotčený pozemek nachází, převažuje typické uspořádání zástavby soustředěné převážně podél jedné strany přiléhající pozemní komunikace. Na opačné straně této komunikace se nachází pouze ojedinělá, soliterně umístěná stavba rodinného domu, v jejímž sousedství je situován dotčený pozemek. Umístování dalších staveb pro bydlení, respektive rozšiřování zastavitelných ploch na této straně komunikace, by bylo v rozporu se stávající urbanistickou koncepcí území a je proto z urbanistického hlediska považováno za nevhodné.

Pozemek je také evidován jako součást půdního bloku dle systému LPIS a je dlouhodobě zemědělsky obhospodařován. Jedná se tedy o funkční zemědělskou půdu, která je součástí souvislého zemědělského hospodaření v území. Vymezení nové zastavitelné plochy na těchto pozemcích by představovalo zábor zemědělské půdy a vedlo by k narušení kontinuity obhospodařovaných ploch, což je z hlediska územního plánování i ochrany zemědělského půdního fondu nežádoucí.

Územní plán města Liberec současně vymezuje dostatečné množství jiných, pro bydlení vhodnějších ploch.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

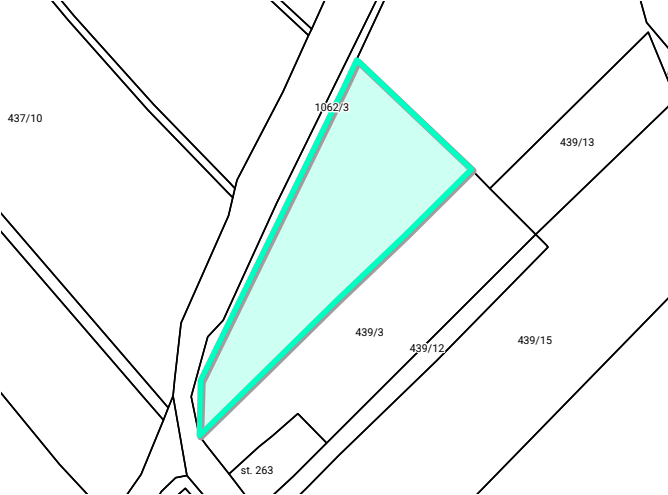
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



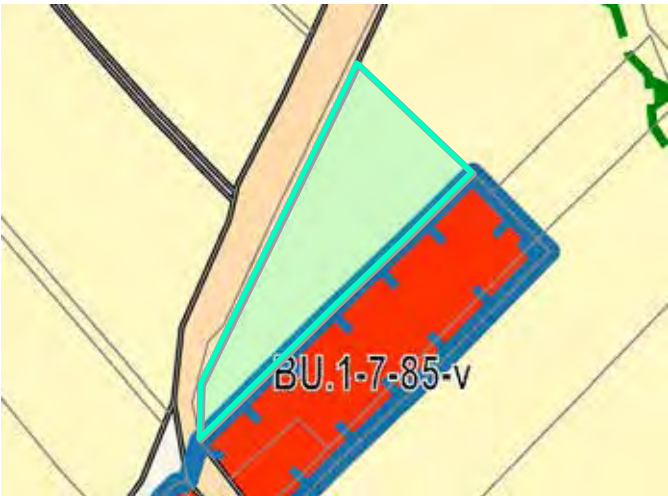
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 113

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecné - RU.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Ke Karlovu
katastrální území: Horní Suchá u Liberce
parcelní čísla: 166/1 (část)
funkce dle platného ÚP: 129 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit část pozemku do plochy, která umožňuje využití pro zahrádkářskou – chatovou osadu a komunitní zahradu.

Vymezení plochy rekreace na předmětném pozemku není vhodné, neboť se nachází v uceleném bloku zemědělské půdy. Tento blok představuje funkčně i prostorově souvislý celek, jehož zachování je žádoucí z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného využívání území. Umístění plochy rekreace by vedlo k narušení celistvosti zemědělské půdy, k její fragmentaci a k omezení jejího efektivního obhospodařování. Takový zásah je v rozporu se zásadami ochrany zemědělské půdy a s koncepcí uspořádání krajiny, která upřednostňuje zachování kompaktních zemědělských celků bez nevhodných funkčních zásahů.

Předmětný pozemek se nachází na půdách II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Odnímat vysoce kvalitní půdu ze zemědělského půdního fondu lze pouze pro jiný převažující veřejný zájem, který je třeba svou potřebou náležitě zdůvodnit. V tomto případě se nejedná o veřejný zájem, který by mohl převážit zájem na ochraně vysoce cenné kvalitní půdy II. třídy ochrany. Jednalo by se tak o neodůvodnitelný zábor ZPF.

Vymezení plochy rekreace na části pozemku parc. č. 166/1 není vhodné z hlediska budoucího napojení na dopravní infrastrukturu. Rozvoj města má být soustředován do vhodnějších lokalit s již existující potřebnou veřejnou infrastrukturou.

Vymezení nové zastavitelné plochy rekreace všeobecné na předmětném pozemku není opodstatněné. V tomto území převažuje veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny nad soukromým zájmem.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 114

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecné - RU.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Ke Karlovu
katastrální území: Horní Suchá u Liberce
parcelní čísla: 166/1 (část)
funkce dle platného ÚP: 129 AU - zemědělská všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit část pozemku do plochy, která umožňuje využití pro zahrádkářskou – chatovou osadu a komunitní zahradu.

Vymezení plochy rekreace na předmětném pozemku není vhodné, neboť se nachází v uceleném bloku zemědělské půdy. Tento blok představuje funkčně i prostorově souvislý celek, jehož zachování je žádoucí z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného využívání území. Umístění plochy rekreace by vedlo k narušení celistvosti zemědělské půdy, k její fragmentaci a k omezení jejího efektivního obhospodařování. Takový zásah je v rozporu se zásadami ochrany zemědělské půdy a s koncepcí uspořádání krajiny, která upřednostňuje zachování kompaktních zemědělských celků bez nevhodných funkčních zásahů.

Předmětný pozemek se nachází na půdách II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Odnímat vysoce kvalitní půdu ze zemědělského půdního fondu lze pouze pro jiný převažující veřejný zájem, který je třeba svou potřebou náležitě zdůvodnit. V tomto případě se nejedná o veřejný zájem, který by mohl převážit zájem na ochraně vysoce cenné kvalitní půdy II. třídy ochrany. Jednalo by se tak o neodůvodnitelný zábor ZPF.

Vymezení plochy rekreace na části pozemku parc. č. 166/1 není vhodné z hlediska budoucího napojení na dopravní infrastrukturu. Rozvoj města má být soustředován do vhodnějších lokalit s již existující potřebnou veřejnou infrastrukturou.

Vymezení nové zastavitelné plochy rekreace všeobecné na předmětném pozemku není opodstatněné. V tomto území převažuje veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny nad soukromým zájmem.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 115

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Dr. M. Horákové, ul. V Háji
katastrální území: Rochlice u Liberce
parcelní čísla: 885/1, 874/1 (část)
funkce dle platného ÚP: 29 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel žádá o vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na východní části pozemku parc. č. 784/1 a na pozemku parc. č. 885/1 pro zajištění přístupu (ve vlastnictví SML).

Předmětný pozemek se nachází na strmém svahu se skalnatým podložím. Na pozemcích se nachází vzrostlá zeleň, kterou je třeba dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny chránit před ničením a poškozováním. Pozemek se nachází v druhé řadě za skupinou řadových garáží, přičemž by k němu musela být zřízena delší příjezdová cesta na úkor další zeleně. Pozemek je svým umístěním a charakterem nevhodný pro vymezení zastavitelné plochy pro bydlení, naopak tvoří významnou část environmentálního pilíře dané lokality.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V tomto případě převažují zájmy environmentálního pilíře a limity v území nad rozvojovými zájmy.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

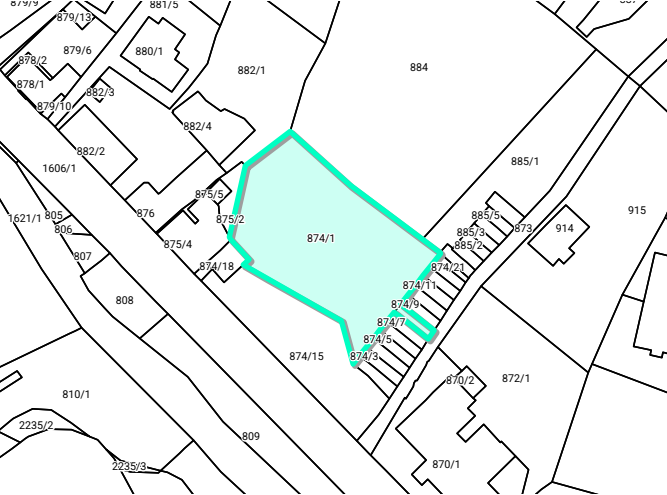
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 116

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy rekreace všeobecné - RU.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Ke Karlovu
katastrální území: Horní Suchá u Liberce
parcelní čísla: 166/1 (část)
funkce dle platného ÚP: 129 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit část pozemku do plochy, která umožňuje využití pro zahrádkářskou – chatovou osadu a komunitní zahradu.

Vymezení plochy rekreace na předmětném pozemku není vhodné, neboť se nachází v uceleném bloku zemědělské půdy. Tento blok představuje funkčně i prostorově souvislý celek, jehož zachování je žádoucí z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného využívání území. Umístění plochy rekreace by vedlo k narušení celistvosti zemědělské půdy, k její fragmentaci a k omezení jejího efektivního obhospodařování. Takový zásah je v rozporu se zásadami ochrany zemědělské půdy a s koncepcí uspořádání krajiny, která upřednostňuje zachování kompaktních zemědělských celků bez nevhodných funkčních zásahů.

Předmětný pozemek se nachází na půdách II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Odnímat vysoce kvalitní půdu ze zemědělského půdního fondu lze pouze pro jiný převládající veřejný zájem, který je třeba svou potřebou náležitě zdůvodnit. V tomto případě se nejedná o veřejný zájem, který by mohl převážit zájem na ochraně vysoce cenné kvalitní půdy II. třídy ochrany. Jednalo by se tak o neodůvodnitelný zábor ZPF.

Vymezení plochy rekreace na části pozemku parc. č. 166/1 není vhodné z hlediska budoucího napojení na dopravní infrastrukturu. Rozvoj města má být soustřeďován do vhodnějších lokalit s již existující potřebnou veřejnou infrastrukturou.

Vymezení nové zastavitelné plochy rekreace všeobecné na předmětném pozemku není opodstatněné. V tomto území převažuje veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny nad soukromým zájmem.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 117

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy bydlení všeobecného - BU.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Mimoňská
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 439/8 (část)
funkce dle platného ÚP: 73 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel žádá o zařazení západní části pozemku do ploch bydlení všeobecného (BU).

V lokalitě, v níž se dotčený pozemek nachází, převažuje typické uspořádání zástavby soustředěné převážně podél jedné strany přiléhající pozemní komunikace. Na opačné straně této komunikace se nachází pouze ojedinělá, soliterně umístěná stavba rodinného domu, v jejímž sousedství je situován dotčený pozemek. Umístování dalších staveb pro bydlení, respektive rozšiřování zastavitelných ploch na této straně komunikace, by bylo v rozporu se stávající urbanistickou koncepcí území a je proto z urbanistického hlediska považováno za nevhodné.

Pozemek je také evidován jako součást půdního bloku dle systému LPIS a je dlouhodobě zemědělsky obhospodařován. Jedná se tedy o funkční zemědělskou půdu, která je součástí souvislého zemědělského hospodaření v území. Vymezení nové zastavitelné plochy na těchto pozemcích by představovalo zábor zemědělské půdy a vedlo by k narušení kontinuity obhospodařovaných ploch, což je z hlediska územního plánování i ochrany zemědělského půdního fondu nežádoucí.

Územní plán města Liberec současně vymezuje dostatečné množství jiných, pro bydlení vhodnějších ploch.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



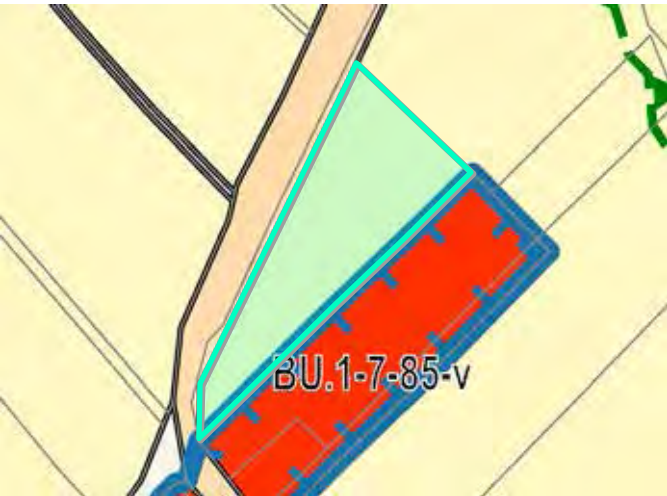
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 118

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Mimoňská
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 439/8 (část)
funkce dle platného ÚP: 73 AU - zemědělská všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel žádá o vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na jižní části pozemku parc. č. 439/8 při komunikaci s odůvodněním naléhavé potřeby pro mladé rodiny.

Navrhované rozsáhlé území nebylo shledáno vzhledem k hodnotné urbanistické struktuře lokality a nestatečné kvalitní dopravní a technické infrastruktury jako vhodné k vymezení dalších ploch pro bydlení. Aktuálně je novým územním plánem vymezeno dostatečné množství vhodnějších ploch pro bydlení.

Současně však pořizovatel upozorňuje na usnesení zastupitelstva města vztahující se k podpoře zahrádkaření a souvisejícího požadavku na prověření vymezení vhodných ploch rekreace na území celého města. Na základě tohoto požadavku bylo schváleno pořízení změny Z2_B, ve které je řešen i předmětný pozemek. Proto je také z důvodu zajištění přehlednosti a eliminace případných duplicit navrženo zamítnutí tohoto podnětu.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 119

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Rozdělení stávající plochy SC a nastavení prostorových koeficientů pro její nově oddělenou severní část na SC.8-100-0-s

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Dr. M. Horákové, ul. U Krematoria
katastrální území: Liberec
parcelní čísla: 3857, 3858/1, 3858/2, 3858/3, 3859/1, 3859/3
funkce dle platného ÚP: 112 SC.4-40-20-s - smíšené centrální všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje rozdělení stabilizovaného bloku s číslem 112 s regulativem SC.4-40-20-s na jižní a severní část, přičemž bude jižní část zachována beze změny a pro severní část bude regulativ upraven na SC.8-100-00-s, tedy s navýšením výškové hladiny „8“ a koeficientu zastavění na „100“ a koeficient zeleně na „0“ při zachování funkce a charakteru zástavby.

Na základě dostupných dat z LULC lze říci, že aktuální koeficient zeleně na dotčených pozemcích činí přibližně 2,9 %, podíl zastavění nadzemními stavbami dosahuje cca 57,9 % a zbývající část ploch je tvořena zpevněnými povrchy. Tyto údaje zahrnují rovněž stavby na pozemku parc. č. 3857, které jsou v současnosti již částečně odstraněny. Regulační kód stanovuje cílový stav využití území, nikoli jeho aktuální stav, přičemž v tomto případě směřuje ke zlepšení podílu zeleně na předmětných pozemcích. Minimální hodnota koeficientu zeleně ve výši 20 % tak představuje požadovaný cílový stav území, a to i přes skutečnost, že neodpovídá jeho současnému využití. Okolní regulační bloky mají koeficient zeleně stanoven ve výši 20 % až 30 %, a proto nelze považovat snížení Kz v daném území za vhodné ani z hlediska širších urbanistických souvislostí. Navýšení výškové hladiny regulačního bloku není v souladu s platnou urbanistickou koncepcí územního plánu. Územní plán vymezuje výškovou regulaci jako jeden ze základních nástrojů pro usměrňování prostorového uspořádání území, ochranu charakteru zástavby a zachování vyvážených vztahů mezi jednotlivými funkčními a urbanistickými celky. Z hlediska platného územního plánu není v současné době zvyšování výškových hladin regulačních bloků považováno za koncepční řešení. Takový zásah by vyžadoval přehodnocení širších urbanistických souvislostí a celkové koncepce výškové regulace v dané části území. Zahušťování této části města není žádoucí. Na území města se nachází vhodnější pozemky k podpoře zahušťování zástavby. Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

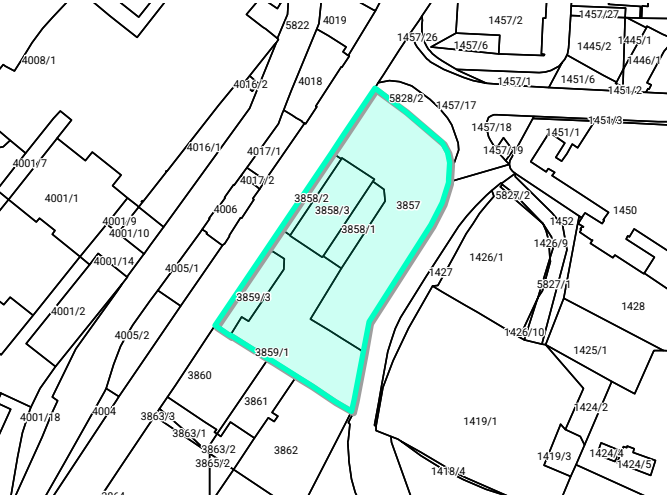
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



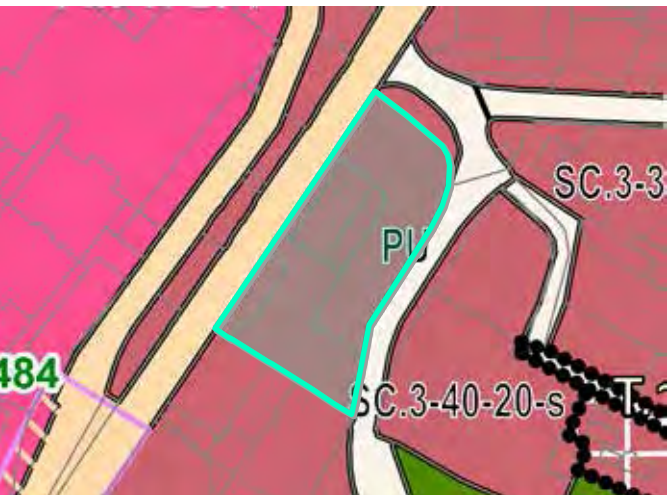
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 120

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn na 17 % nebo rozšíření stávající plochy BU - bydlení všeobecné (k hranici biokoridoru, nikoliv do něj).

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Ke Karlovu
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 734/1
funkce dle platného ÚP: 459 BU.1-15-70-k - bydlení všeobecné
101 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel žádá o navýšení koeficientu zastavění minimálně na 17 % případně o rozšíření ploch bydlení všeobecného (BU), a to z důvodu dodatečného povolení stavby.

Předmětný regulační blok byl územním plánem vymezen jako stabilizovaný, a to s maximální mírou zastavění 15 %, která byla stanovena ve vztahu k již existující zástavbě rodinného domu včetně zemědělské stavby (dle údajů katastru nemovitostí). Regulační blok byl koncipován tak, aby tento koeficient dostatečně pokrýval stávající stavby, přičemž nebylo uvažováno s dalším rozvojem zástavby. Důvodem je charakter zástavby v krajině, který je typický samostatně stojícími objekty rodinných domů s obytnými a hospodářskými zahradami, s výrazným podílem přirozené krajinné zeleně. Zástavba je nepravidelně rozptýlená v krajině a další intenzifikace využití území by byla v rozporu s tímto charakterem.

Pro plochy bydlení s charakterem zástavby v krajině se obecně stanovuje o max. zastavěnosti 15 % a to aby byl zachován právě stávající charakter zástavby. Aktuální míra využití regulačního bloku 459 BU činí dle údajů z LULC KN 18,7 %, přičemž je do ní započtena i stavba na dotčeném pozemku. Pro plochy bydlení s charakterem zástavby v krajině se obecně stanovuje maximální míra zastavění 15 % právě za účelem zachování stávajícího urbanistického a krajinného rázu. Z urbanistického hlediska proto není žádoucí ani další navyšování koeficientu zastavění, ani rozšiřování ploch bydlení v této lokalitě. Další rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny je považováno za nekoncepční a nevhodné.

Vymezování nových zastavitelných ploch v daném území je proto nežádoucí, neboť na území města je k dispozici dostatečné množství jiných, z urbanistického hlediska vhodnějších ploch pro další rozvoj bydlení.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 121

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy umožňující rekreaci.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Chatařská
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1189/3, 1189/13
funkce dle platného ÚP: 571 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezení plochy umožňující umístění drobné zahradní stavby na oploceném pozemku, jehož součástí je zahradní chatka.

Nachází se zde půdy V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, nejedná se tedy o vysoce kvalitní půdy, které je třeba přednostně chránit pro zemědělské využití.

Po posouzení požadavku pořizovatel navrhuje prověření změny funkční plochy předmětného pozemku. Zahradní chatka byla řádně povolena příslušným stavebním úřadem a zapsána do katastru nemovitostí v lednu 2022, tedy bezprostředně před nabytím účinnosti nového územního plánu města Liberec v březnu 2022.

Žadatel navrhuje podílet se na úhradě za změnu územního plánu do výše 1500 Kč.

Pořizovatel doporučuje schválit podnět ke změně územního plánu.

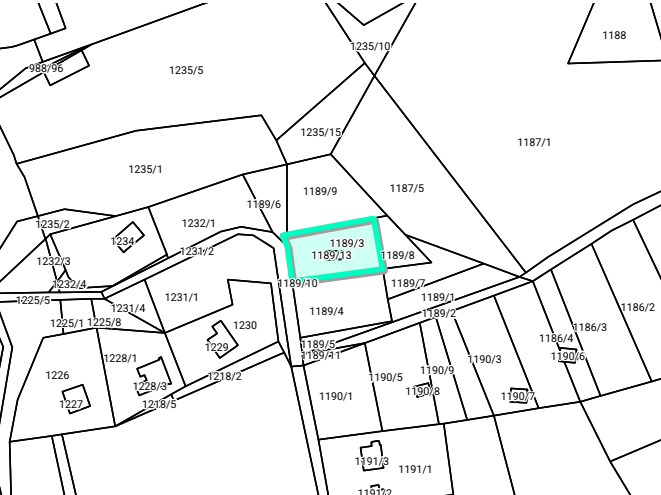
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



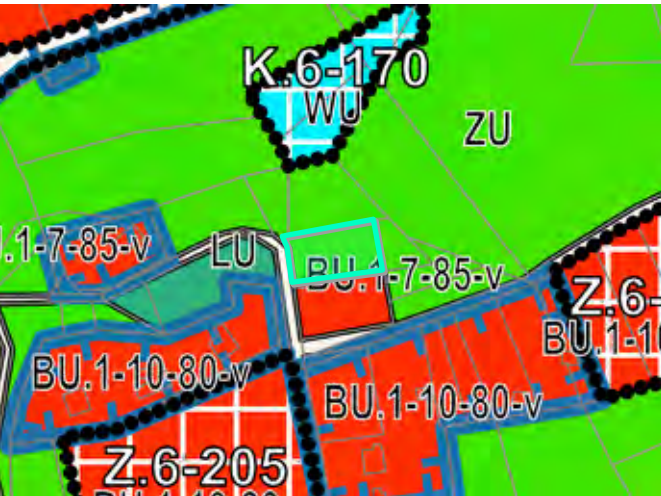
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 122

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Změna prostorových regulativů v ploše, zejména snížení koeficientu zeleně (Kz)

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Letná
katastrální území: Staré Pavlovice
parcelní čísla: 825/49
funkce dle platného ÚP: 229SC.3-30-30-o-smíšenéobytnécentrální

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje komplexní posouzení a změnu regulačních podmínek, konkrétně minimální plochu zeleně pro umožnění výstavby objektu smíšeného využití na předmětném pozemku.

Dle dostupných dat z LULC je aktuální stav koeficientu zeleně v předmětné ploše 20,5 %, přičemž regulační blok obsahuje pozemky vhodné k dostavbě. Stanovený koeficient zeleně min 30 % dle výše zmíněného neodpovídá aktuálnímu využití regulačního bloku, proto pořizovatel navrhuje prověřit rozdělení regulačního bloku 229 a stanovení vhodných koeficientů pro nově vzniklé rozdělené části.

Žadatel souhlasí s úhradou nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit podnět ke změně územního plánu.

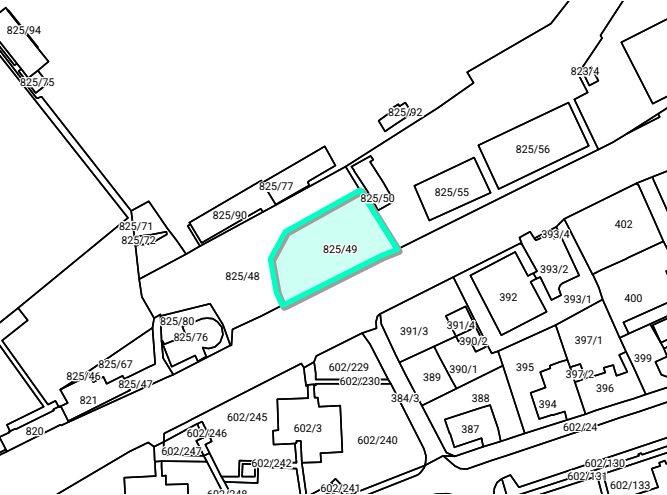
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



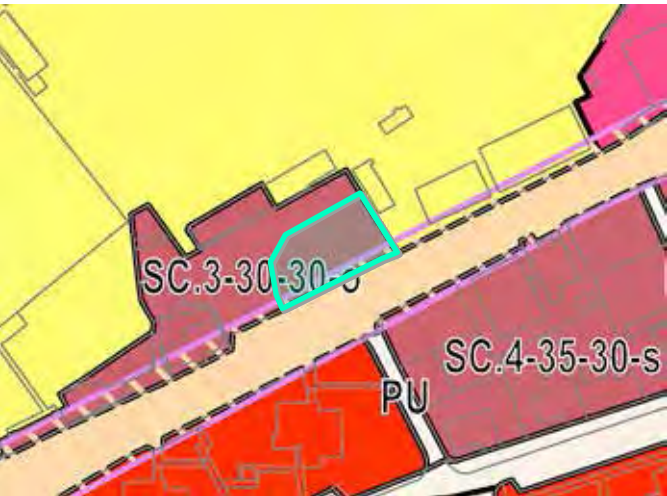
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 123

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení nové plochy s regulativy SU.2-30-40-s, případně přesun stávající plochy Z.7-03 SU.2-30-40-s do jiné pozice.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Příční
katastrální území: Horní Růžodol
parcelní čísla: 803/1, 804/1, 805
funkce dle platného ÚP: Z.7-03SU.2-30-40-s-smíšenéobytnévšeobecné
251 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymežit plochu SU.2-30-40-s na předmětných pozemcích (namísto plochy 251 ZU). Záměrem žadatele je vybudovat na souboru pozemků víceúčelový objekt určený pro sídlo firmy (výroba elektroniky – nerušivá) případně drobného veřejně přístupného občanského vybavení.

V lokalitě se nachází současně vymezená plocha SU, která dotváří již zatížené území případnými negativními vlivy ze sousedních stabilizovaných ploch SU či z navazujících ploch dopravy. Vymezení plochy SU v blízkosti plochy bydlení a vytváření tak dalších rizik střetů případných negativních vlivů z plochy smíšené obytné není žádoucí a je vhodné se těmito střetům co nejvíce vyvarovat.

Téměř totožný podnět byl již posouzen jako podnět č. 63, který byl taktéž navržen k zamítnutí.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

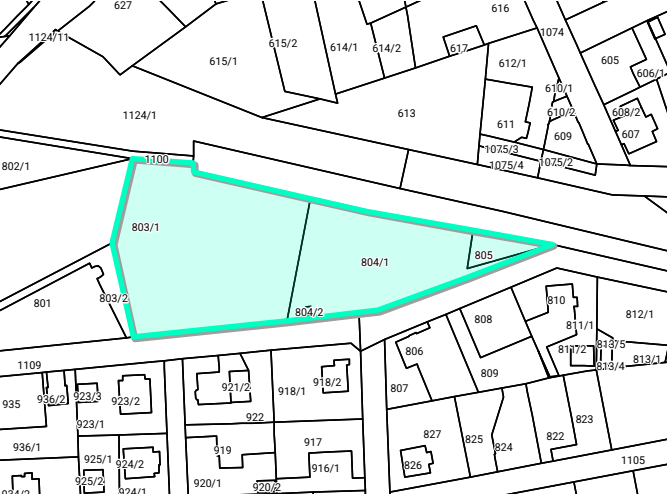
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



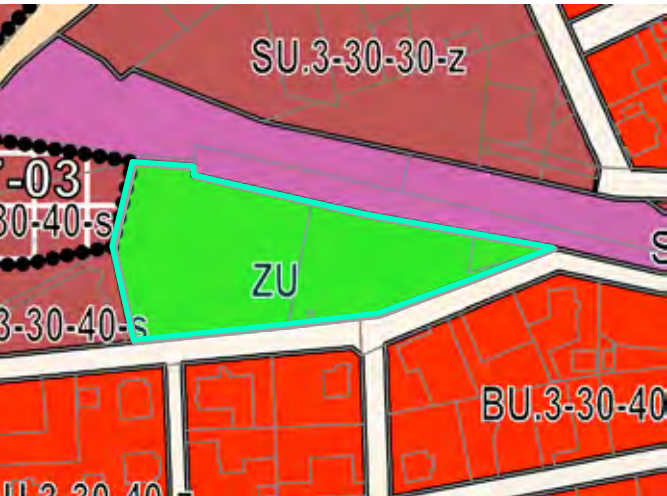
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNET Č. 124

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Převedení pozemku z plochy RU - rekreace všeobecná do plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Karlinská
katastrální území: Karlínky
parcelní čísla: 213/3, 213/10, 210/7
funkce dle platného ÚP: 14 RU.1-5-90-v - rekreace všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje převedení předmětných pozemků do ploch bydlení všeobecného.

Jedním z opakujících se problémů územního plánu Liberec je vymezení zahrádkových osad a chat v plochách bydlení všeobecného (BU) a naopak. Pořizovatel tento problém registruje a v rámci podnětů vyplývajících ze Zprávy o uplatňování (ZOU) tento problém popisuje, konkrétně v bodě č. 4. Tento podnět je zároveň ZOU navržen jako změna územního plánu. Požadavek navrhovatele bude řešen koncepčně v rámci této změny zabývající se problematikou zahrádkových osad a ploch bydlení. Z důvodu zamezení pořizování duplicitních změn je tento podnět zamítnut.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

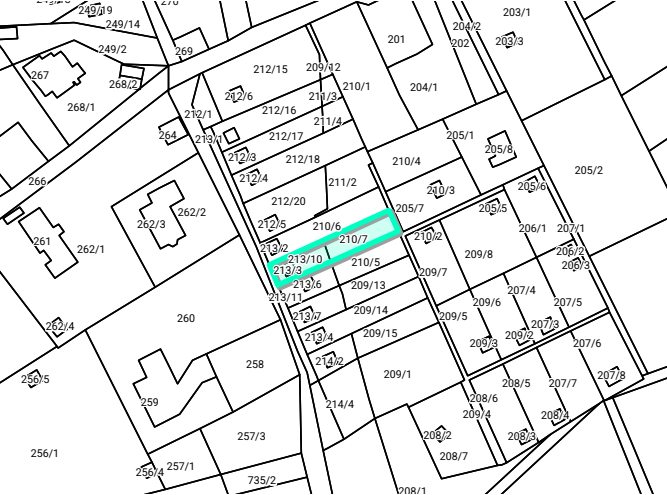
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



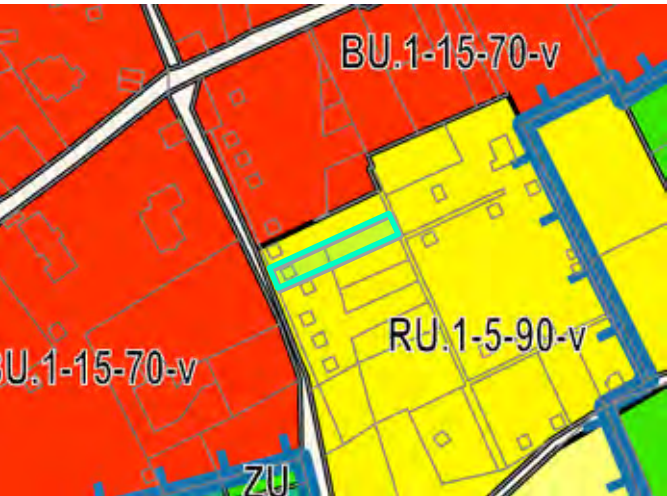
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNET Č. 125

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Převedení pozemku z plochy RU - rekreace všeobecná do plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Karlinská
katastrální území: Karlínky
parcelní čísla: 213/3, 213/10, 210/7
funkce dle platného ÚP: 14 RU.1-5-90-v - rekreace všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje převedení předmětných pozemků do ploch bydlení všeobecného.

Jedním z opakujících se problémů územního plánu Liberec je vymezení zahrádkových osad a chat v plochách bydlení všeobecného (BU) a naopak. Pořizovatel tento problém registruje a v rámci podnětů vyplývajících ze Zprávy o uplatňování (ZOU) tento problém popisuje, konkrétně v bodě č. 4. Tento podnět je zároveň ZOU navržen jako změna územního plánu. Požadavek navrhovatele bude řešen koncepčně v rámci této změny zabývající se problematikou zahrádkových osad a ploch bydlení. Z důvodu zamezení pořizování duplicitních změn je tento podnět zamítnut.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

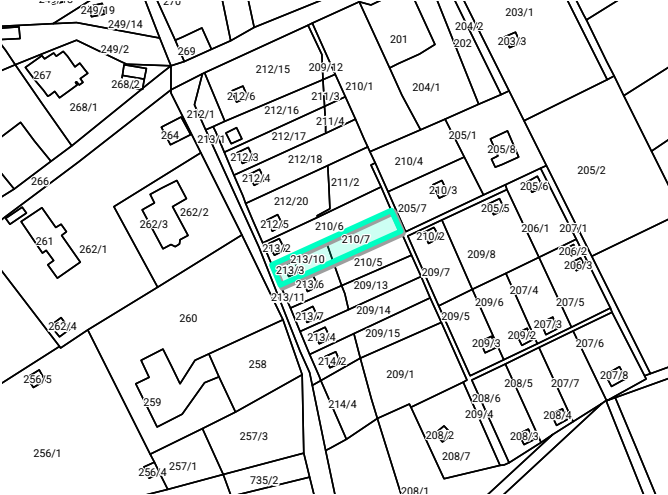
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



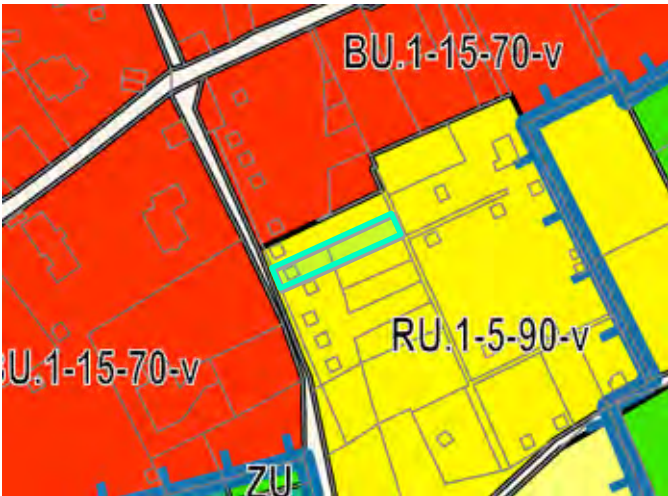
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 126

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami (Kn) na 20 %.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Borůvková
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 2998/1, 2998/2
funkce dle platného ÚP: 1220 BU.2-15-70-v - bydlení všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu územního plánu, která by umožnila legalizaci historicky postavených staveb na rozlohou menších pozemcích, které svými parametry odpovídají a vyhovují požadavkům na prostorové uspořádání území. Návrhem je zvýšení koeficientu zastavění na 20 %.

Dle dostupných dat z LULC je nyní regulační blok zastavěn z 17,6 %, přičemž regulační blok již neobsahuje pozemky vhodné k dostavbě, nicméně stavební pozemky v lokalitě mají výměru pouze cca 380 m², což při 15% zastavění umožňuje stavby o max. velikosti 57 m², což neodpovídá standardní velikosti rodinných domů. S ohledem na již nevyhovující koeficient zastavění nadzemními stavbami při současném zastavění bloku pořizovatel navrhuje prověření navýšení koeficientu zastavění v tomto bloku.

Žadatel souhlasí s úhradou nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit podnět ke změně územního plánu.

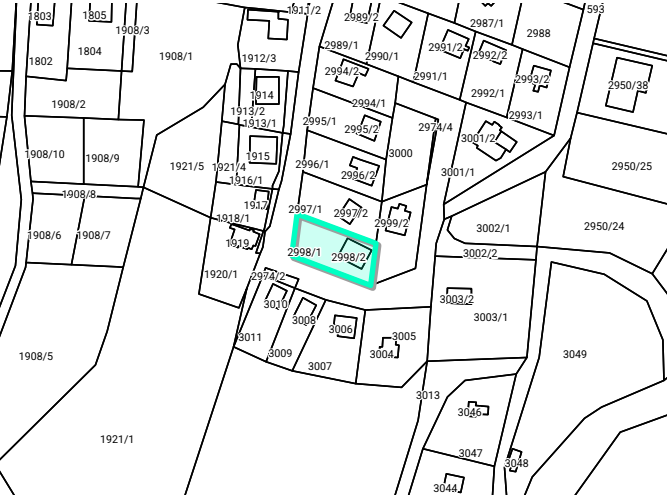
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



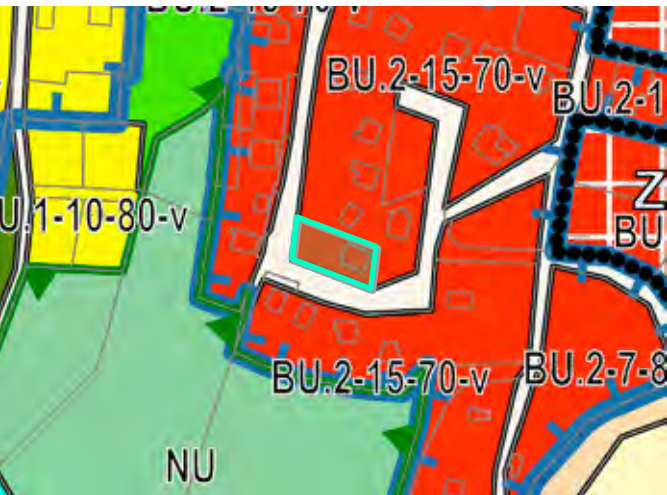
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 127

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami (Kn) na 20 %.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Borůvková
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 3001/1, 3001/2, 3001/3
funkce dle platného ÚP: 1220 BU.2-15-70-v - bydlení všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu územního plánu, která by umožnila legalizaci historicky postavených staveb na rozlohou menších pozemcích, které svými parametry odpovídají a vyhovují požadavkům na prostorové uspořádání území. Návrhem je zvýšení koeficientu zastavění na 20 %.

Dle dostupných dat z LULC je nyní regulační blok zastavěn z 17,6 %, přičemž regulační blok již neobsahuje pozemky vhodné k dostavbě, nicméně stavební pozemky v lokalitě mají výměru pouze cca 380 m², což při 15% zastavění umožňuje stavby o max. velikosti 57 m², což neodpovídá standardní velikosti rodinných domů. S ohledem na již nevyhovující koeficient zastavění nadzemními stavbami při současném zastavění bloku pořizovatel navrhuje prověření navýšení koeficientu zastavění v tomto bloku.

Žadatel navrhuje uhradit poměrné náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



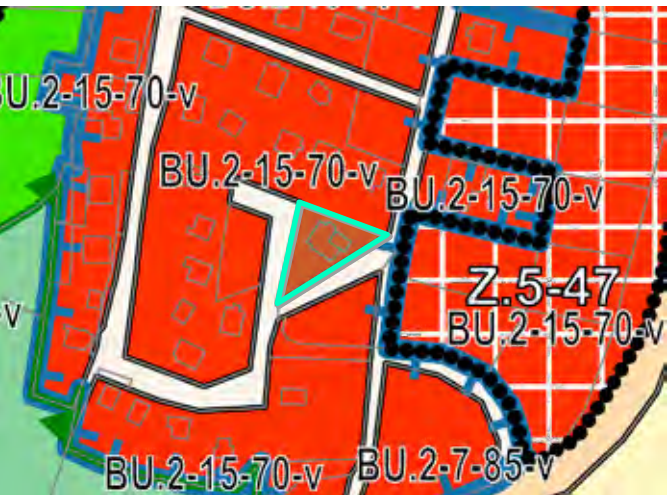
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 128

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami (Kn) na 20 %.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Borůvková
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 2999/1, 2999/2
funkce dle platného ÚP: 1220 BU.2-15-70-v - bydlení všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu územního plánu, která by umožnila legalizaci historicky postavených staveb na rozlohou menších pozemcích, které svými parametry odpovídají a vyhovují požadavkům na prostorové uspořádání území. Návrhem je zvýšení koeficientu zastavění na 20 %.

Dle dostupných dat z LULC je nyní regulační blok zastavěn z 17,6 %, přičemž regulační blok již neobsahuje pozemky vhodné k dostavbě, nicméně stavební pozemky v lokalitě mají výměru pouze cca 380 m², což při 15% zastavění umožňuje stavby o max. velikosti 57 m², což neodpovídá standardní velikosti rodinných domů. S ohledem na již nevyhovující koeficient zastavění nadzemními stavbami při současném zastavění bloku pořizovatel navrhuje prověření navýšení koeficientu zastavění v tomto bloku.

Žadatel souhlasí s úhradou nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit podnět ke změně územního plánu.

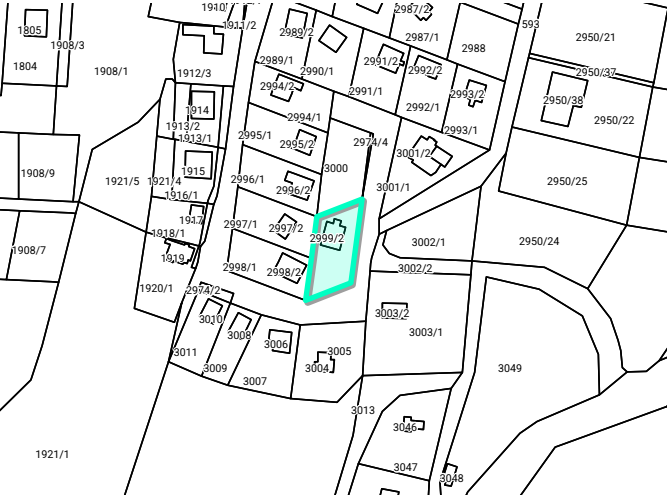
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



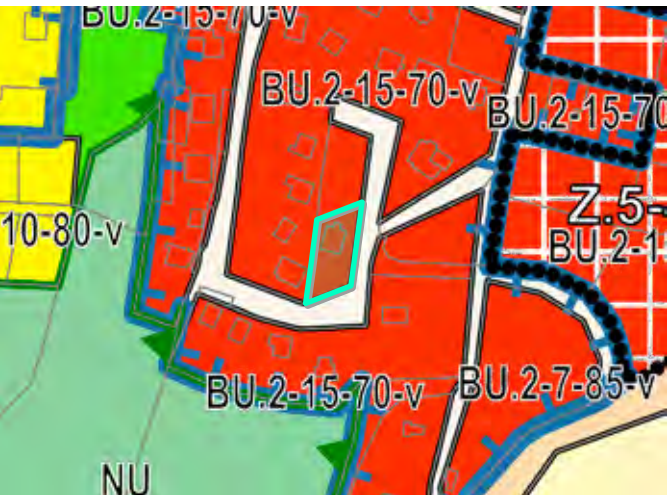
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 129

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami (Kn) na 20 %.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Borůvková
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 2991/1, 2991/2, 2992/1, 2992/2, 3000/1, 3000/2
funkce dle platného ÚP: 1220 BU.2-15-70-v

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu územního plánu, která by umožnila legalizaci historicky postavených staveb na rozlohou menších pozemcích, které svými parametry odpovídají a vyhovují požadavkům na prostorové uspořádání území. Návrhem je zvýšení koeficientu zastavění na 20 %.

Dle dostupných dat z LULC je nyní regulační blok zastavěn z 17,6 %, přičemž regulační blok již neobsahuje pozemky vhodné k dostavbě, nicméně stavební pozemky v lokalitě mají výměru pouze cca 380 m², což při 15% zastavění umožňuje stavby o max. velikosti 57 m², což neodpovídá standardní velikosti rodinných domů. S ohledem na již nevyhovující koeficient zastavění nadzemními stavbami při současném zastavění bloku pořizovatel navrhuje prověření navýšení koeficientu zastavění v tomto bloku.

Žadatel souhlasí s úhradou nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit podnět ke změně územního plánu.

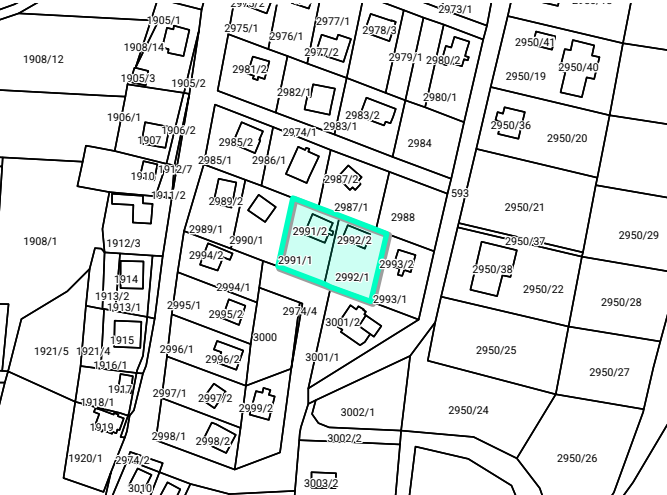
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 130

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Změna funkčního využití z plochy OS - občanské vybavení-sport na plochu BU - bydlení všeobecné s prostorovými regulativy BU.2-30-30-p.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. U Struhy
katastrální území: Horní Hanychov
parcelní čísla: 591/6, 592, 611
funkce dle platného ÚP: Z.7-53OS.2-30-30-p-občanské vybavení-sport

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití předmětných pozemků na funkci bydlení všeobecné s regulativem BU.2-30-30-p.

Předmětné pozemky se dle územního plánu nacházejí v lokalitě, která byla podmíněna zpracováním územní studie US.12 Horní Hanychov - Světelská / U Struhy. Tato územní studie byla již zpracována a její využití bylo schváleno dne 27. 6. 2024. Tato platná územní studie, která území znovu podrobněji prověřila, potvrzuje vymezení sportoviště ve 2. etapě zastavění území.

Současně je třeba upozornit na fakt, že město Liberec má zájem nerušit vymezené plochy OS, protože jich je ve městě nedostatek.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



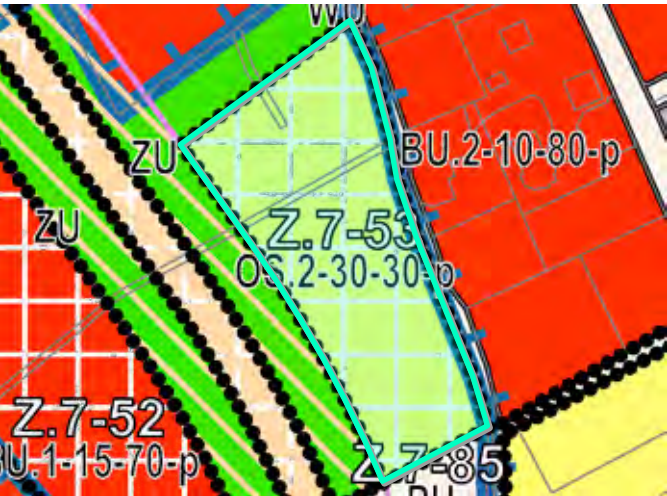
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 131

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné nebo OV - občanské vybavení veřejné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Poštovní, ul. Nad Školou
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 1340/18, 1340/22, 1340/28, 1340/29
funkce dle platného ÚP: 32 ZU - zeleň všeobecná
731 ZU - zeleň všeobecná
45 OV.3-20-60-s - občanské vybavení veřejné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemků ze stávající plochy ZU na plochu BU, případně plochu OV, a to za účelem realizace bytové zástavby a zařízení občanské vybavenosti, zejména domova pro seniory a souvisejících služeb.

Předmětné pozemky jsou součástí zeleného pásu. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

Pozemky se nacházejí v areálu Zámeckého parku Vratislavice nad Nisou, který je významným veřejným prostranstvím městského obvodu Vratislavice nad Nisou, park bezprostředně navazuje na kulturní centrum a je neodmyslitelnou součástí veřejného prostoru. Veřejná prostranství jsou klíčová pro kvalitu života v obci, potažmo městském obvodu. Jsou to místa setkávání, odpočinku a procházek. Vratislavický lesopark je přírodní arboretum doplněné celou řadou prvků umožňujících návštěvníkům smysluplné trávení volného času. Park je zároveň místem konání širokého spektra kulturních, sportovních a společenských akcí, a tudíž jeho transformace na bydlení či občanské vybavení není z hlediska územního plánování účelné a žádoucí.

Žadatel souhlasí s úhradou nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 132

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Oblouková
katastrální území: Staré Pavlovice
parcelní čísla: 752/1 (část)
funkce dle platného ÚP: 38 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje část pozemku parc. č. 752/1, která je v územním plánu Liberec vymezena jako plochy zeleně všeobecné (ZU) změnit na plochy bydlení všeobecného (BU) za účelem výstavby rodinných domů.

Předmětný pozemek je z hlediska územního plánu součástí tří funkčních ploch – zeleň všeobecná (ZU), veřejná prostranství všeobecná (PU) a bydlení všeobecné (BU).

Přes daný pozemek je vymezena plocha změny - plocha zastavitelná s ozn. Z.11-90-PU. „Oblouková – Na Mlýnku – místní propojení dopravní kostry“. Do doby vybudování této komunikace, která zajistí adekvátní dopravní přístup k pozemkům tak, aby nedocházelo ke vzniku zástavby v druhé řadě, což je urbanisticky nevhodné řešení, navrhuje pořizovatel zamítnutí tohoto individuálního podnětu.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

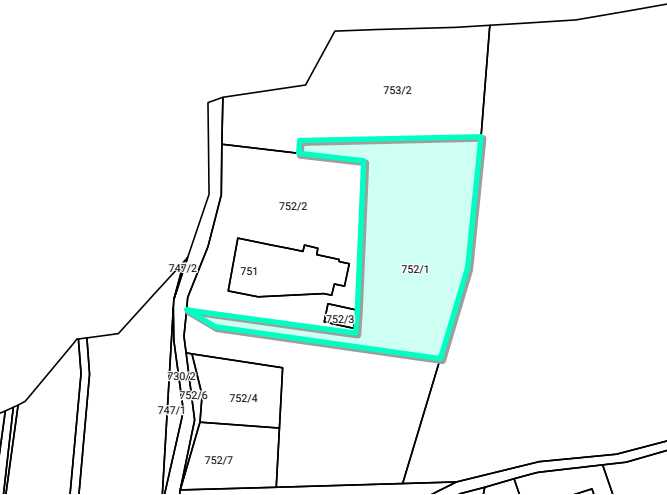
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



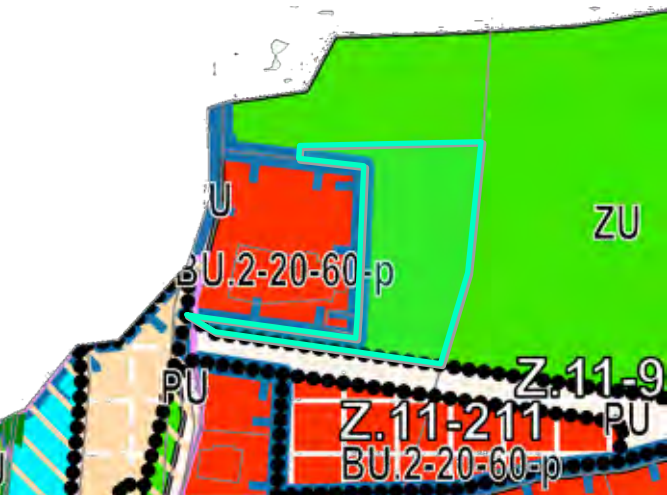
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 133

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Heřmánková
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 643/1 (část), 643/2 (část), 643/4 (část), 644 (část)
funkce dle platného ÚP: 50 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Západní části předmětných pozemků mají dle platného územního plánu funkci bydlení všeobecného (BU) a jsou součástí plochy změny - plochy zastavitelné Z.10-22 BU.2-15-70-v. Východní části těchto pozemků mají dle platného územního plánu funkci zeleně všeobecné (ZU). Navrhovatel požaduje nezastavitelné části pozemků parc. č. 643/1, 643/2, 643/3, 644, které jsou v územním plánu Liberec vymezeny jako plochy zeleně všeobecné (ZU) změnit na plochy bydlení všeobecného (BU). V původním územním plánu z roku 2002 byly předmětné pozemky zahrnuty do nezastavitelných ploch (plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině). Nový územní plán z roku 2022 vymezil západní části předmětných pozemků jako zastavitelné (plochy bydlení všeobecného). Došlo tedy k vymezení návrhové plochy s ozn. Z.10.-22 BU.2-15-70-v. Vzhledem ke skutečnosti, že jsou vymezené zastavitelné části předmětných pozemků doposud nevyužity, shledává pořizovatel další rozšiřování zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných jako nedůvodné. Východní části pozemků jsou součástí zeleného pásu. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Nezastavitelné části pozemků se nacházejí v ochranném pásmu lesa ve smyslu § 14 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích. Případné umísťování staveb v ochranném pásmu lesa je z hlediska územního plánování nežádoucí, neboť zvyšuje riziko ohrožení staveb pádem stromů, komplikuje hospodaření v lesních porostech a vytváří dlouhodobé konflikty mezi obytnou funkcí a funkcí lesa. Pořizovatel navrhuje zachování nezastavitelnosti této části pozemků z důvodu preventivní ochrany území (ochrana staveb i plnění funkcí lesa). Východní části pozemků bezprostředně navazují na funkční biocentrum č. LBC.1464. Biocentrum představuje klíčový prvek ekologické stability území a jeho ochrana je veřejným zájmem. Rozšíření zastavitelné plochy by mohlo negativně ovlivnit funkčnost biocentra či narušit migrační propustnost území. Navrhovaná změna by byla v rozporu s cíli ochrany přírody a krajiny.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

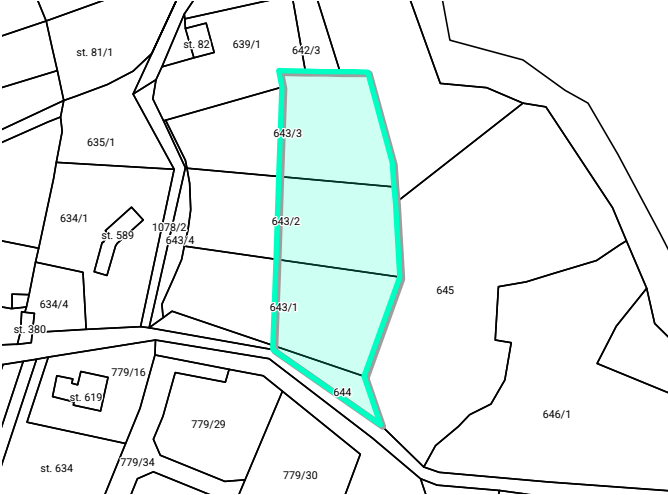
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



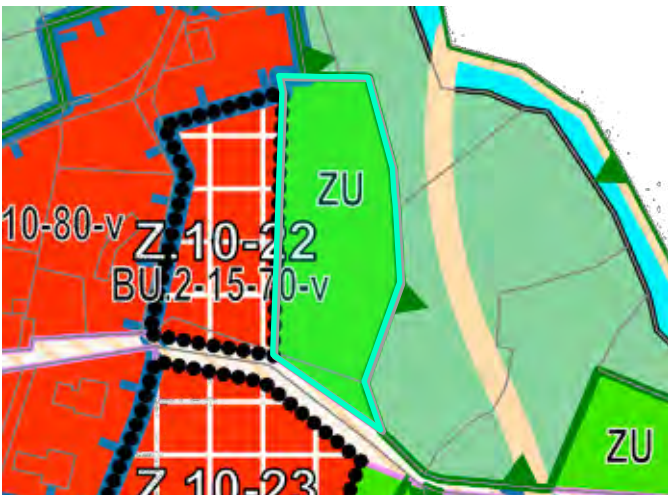
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 134

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné nebo plochy RU - rekreace všeobecná.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Suchá
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 62/19, 62/8, 62/4
funkce dle platného ÚP: 572 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemků parc. č. 62/19, 62/8, 62/4, které jsou v územním plánu Liberec vymezeny jako plocha zeleně všeobecné (ZU) na plochy bydlení všeobecného (BU) či plochy rekreace všeobecné (RU).

Požadavek na změnu nezastavitelných pozemků parc. č. 62/19, 62/8 a 62/4 na plochy zastavitelné byl již v minulosti předmětem projednání v rámci změny Z2_C územního plánu Liberec. Navrhovaná změna byla v hlavním výkrese označena jako Z.10 01-Z2_C – BU.2.15.70.p. V rámci projednávání změny Z2_C územního plánu uplatnily některé dotčené orgány nesouhlasná stanoviska.

Navrhovaná změna by představovala nežádoucí zábor do volné krajiny, který by vedl k narušení vyvážené krajinné struktury v přírodně cenné lokalitě a k negativnímu zásahu do krajinného rázu. Změnou by také došlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny. Pozemky parc. č. 62/19 62/4 svou východní hranicí bezprostředně navazují na funkční biocentrum č. LBC.1461. Biocentrum představuje klíčový prvek ekologické stability území a jeho ochrana je veřejným zájmem. Rozšíření zastavitelné plochy by mohlo negativně ovlivnit funkčnost biocentra či narušit migrační propustnost území. Pozemek parc. č. 62/19 zároveň tvoří enklávu mezi lesním pozemkem, jenž je součástí lokálního biocentra ÚSES č. 1461, a zahrádkářskou osadou v Machníně, přičemž jeho zastavění by znamenalo další narušení ekologické stability území. Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě tedy není další rozvoj podporován.

S ohledem na skutečnost, že navrhovaná změna byla již v minulosti projednána v rámci změny Z2_C územního plánu Liberec a byla k ní uplatněna trvalí nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů, přičemž nedošlo ke změně podmínek v území, navrhuje pořizovatel tento podnět zamítnout.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

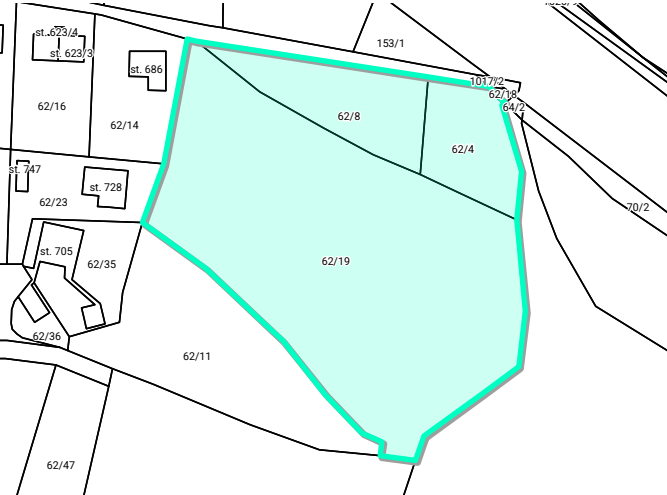
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



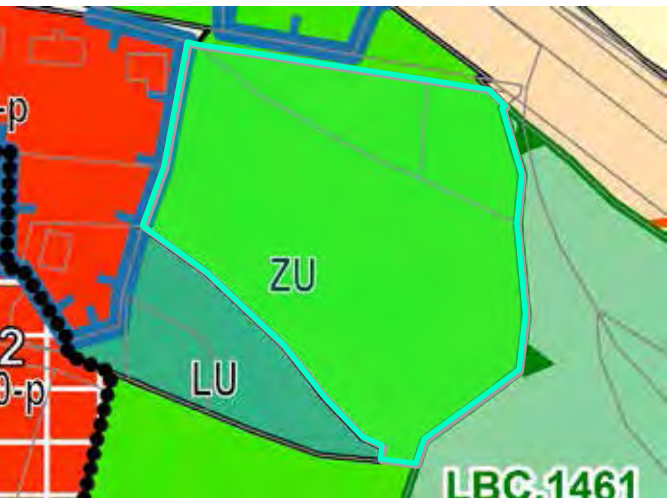
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 135

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy SC - smíšené obytné centrální.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Heřmánková
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 523/7
funkce dle platného ÚP: 75 ZP - zeleň parková a parkově upravená

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemku parc. č. 523/7, který je v územním plánu Liberec vymezen jako plocha zeleně parkové a parkově upravené (ZP) na plochy smíšené obytné centrální (SC).

Pozemek navazuje na funkční biocentrum č. LBC.1463, které utváří územní systém ekologické stability (ÚSES). Biocentrum je klíčovým prvkem ekologické stability území a jeho ochrana je veřejným zájmem. Rozšíření zastavitelné plochy by mohlo negativně ovlivnit funkčnost biocentra či narušit migrační propustnost území. Navrhovaná změna by byla v rozporu s cíli ochrany přírody a krajiny. Pozemek je zároveň součástí zeleného pásu. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Pozemek se nachází na zvláště kvalitních půdách I. a II. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu. Pozemek se nachází v aktivní zóně záplavového území – Lužická Nisa. Dle § 67 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon se v aktivní zóně nesmí povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



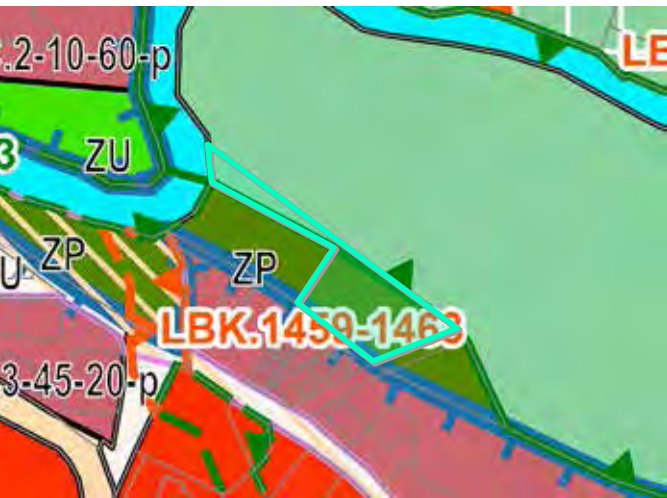
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 136

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vmezení plochy BU - bydlení všeobecné nebo plochy RU - rekreace všeobecná.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. K Bedřichovce
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 62/1
funkce dle platného ÚP: 572 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemku parc. č. 62/1, který je v územním plánu Liberec vymezen jako plocha zeleně všeobecné (ZU) na plochy bydlení všeobecného (BU) či plochy rekreace všeobecné (RU).

Požadavek na rozšíření zastavitelných ploch byl v dané lokalitě již v minulosti předmětem projednání v rámci změny Z2_C územního plánu Liberec. V rámci projednávání změny Z2_C územního plánu uplatnily některé dotčené orgány nesouhlasná stanoviska.

Rozšíření zastavitelných ploch dle podnětu navrhovatele by představovalo nežádoucí zábor do volné krajiny, který by vedl k narušení vyvážené krajinné struktury v přírodně cenné lokalitě a k negativnímu zásahu do krajinného rázu. Změnou by také došlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny. Pozemek parc. č. 62/1 svou východní hranicí bezprostředně navazuje na funkční biocentrum č. LBC.1461. Biocentrum představuje klíčový prvek ekologické stability území a jeho ochrana je veřejným zájmem. Rozšíření zastavitelné plochy by mohlo negativně ovlivnit funkčnost biocentra či narušit migrační prostupnost území. Z důvodu ochrany přírody a krajiny v této lokalitě tedy není další rozvoj podporován.

S ohledem na skutečnost, že byl požadavek na rozšíření zastavitelných ploch v dané lokalitě již v minulosti projednáván v rámci změny Z2_C územního plánu Liberec a byla při projednání uplatněna nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů, přičemž nedošlo ke změně podmínek v území, navrhuje pořizovatel tento podnět zamítnout.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

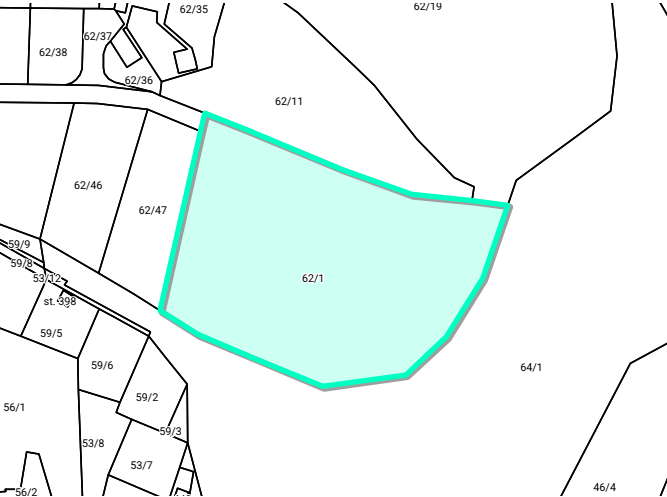
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



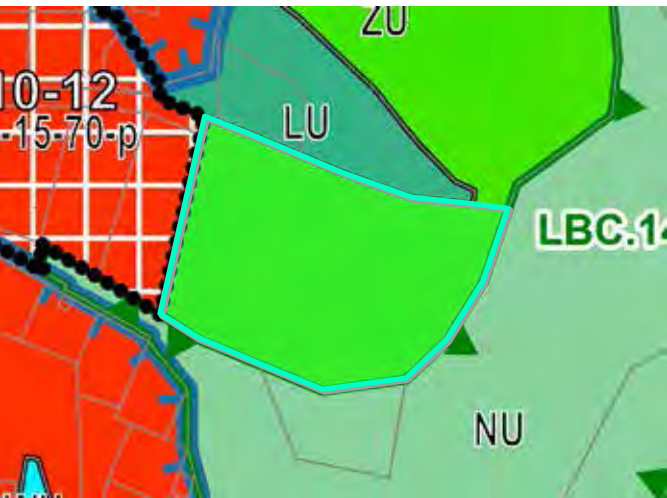
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 137

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné

LOKACE

lokalita, ulice: ul. U Vleku
katastrální území: Rudolfov
parcelní čísla: 25
funkce dle platného ÚP: 625 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemku parc. č. 25, který je v územním plánu Liberec vymezen jako plochy zeleně všeobecné (ZU) na plochy bydlení všeobecného (BU).

Katastrální území Rudolfov představuje urbanisticky hodnotnou část města Liberce, která je charakteristická svou rozvolněnou obytnou zástavbou s jasně čitelnou strukturou jednotlivých stavebních pozemků a s výrazným podílem nezastavitelných ploch, které spoluvytvářejí celkový obraz lokality. Nezastavitelné plochy v této lokalitě plní významnou urbanistickou a kompoziční funkci, a to zejména jako prostorové rezervy zabraňující nadměrnému a neúměrnému zahušťování zástavby. Navrhovaná změna by vedla k neadekvátnímu zahušťování zástavby v dané lokalitě, které by nebylo v souladu s dosavadním charakterem lokality, ani s koncepcí platného územního plánu.

Předmětný pozemek se nachází ve 3. zóně chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. Vymezení nové zastavitelné plochy na dosud nezastavitelných pozemcích by bylo v rozporu s principy ochrany krajinného rázu CHKO, neboť by vedlo k postupnému rozšiřování zástavby do krajiny a narušení měřítka sídelní struktury typické pro tuto část Rudolfova. Platný územní plán zonaci CHKO Jizerské hory respektuje a záměrně ponechává část území jako nezastavitelnou, aby byla zachována rovnováha mezi rozvojem území a ochranou krajiny. Navrhovaná změna by tuto koncepci narušila.

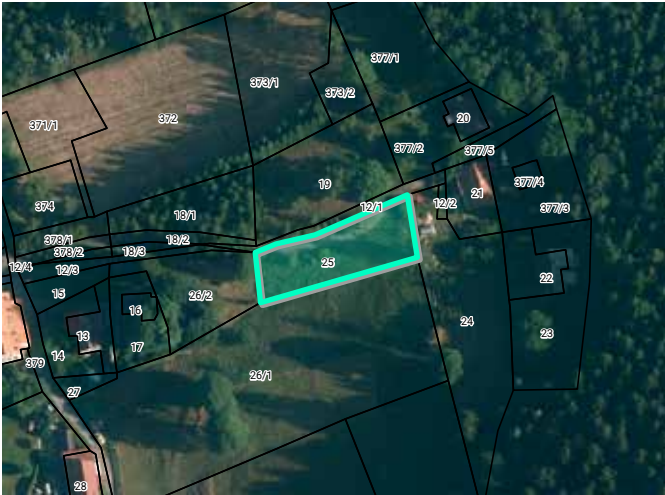
S ohledem na výše uvedené není vymezení další zastavitelné plochy v této části katastrálního území Rudolfov z hlediska ochrany krajiny a udržitelného rozvoje území vhodné ani žádoucí.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

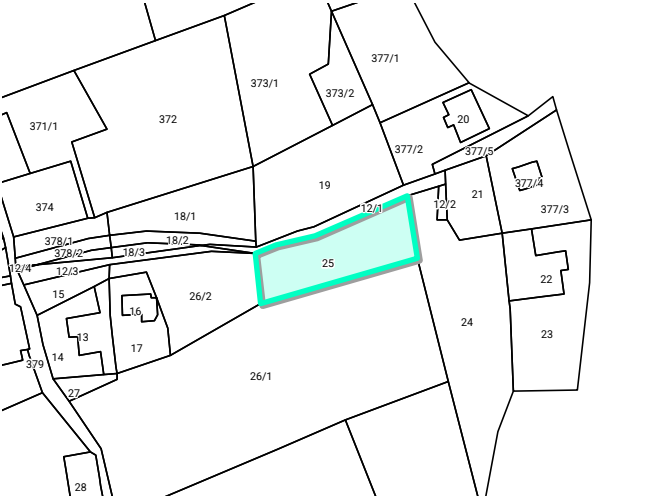
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



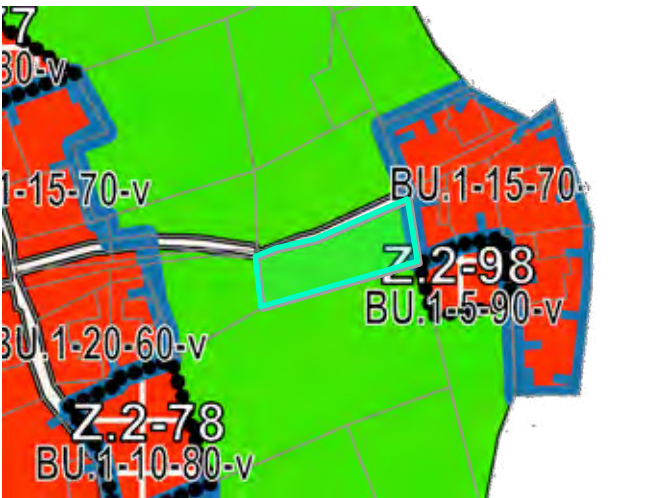
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 138

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy SU - smíšené obytné všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Stará
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 312/1
funkce dle platného ÚP: 29 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemku parc. č. 312/1, který je v územním plánu Liberec vymezen jako plochy zemědělské všeobecné na plochy smíšené obytné všeobecné (SU).

Pozemek se z části nachází v aktivní zóně záplavového území – Lužická Nisa. Dle § 67 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon se v aktivní zóně nesmí povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. Pozemek se téměř celý nachází na zvlášť kvalitních půdách II. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Pozemek je také evidován jako součást půdního bloku dle systému LPIS a je dlouhodobě zemědělsky obhospodařován. Jedná se tedy o funkční zemědělskou půdu, která je součástí souvislého zemědělského hospodaření v území. Vymezení nové zastavitelné plochy na těchto pozemcích by představovalo zábor zemědělské půdy a vedlo by k narušení kontinuity obhospodařovaných ploch, což je z hlediska územního plánování i ochrany zemědělského půdního fondu nežádoucí. Platný územní plán respektuje stávající využití území a ponechává tyto plochy jako nezastavitelné s cílem ochrany kvalitní zemědělské půdy. Rozšiřování zastavitelných ploch na úkor aktivně využívané zemědělské půdy není v dané lokalitě žádoucí.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

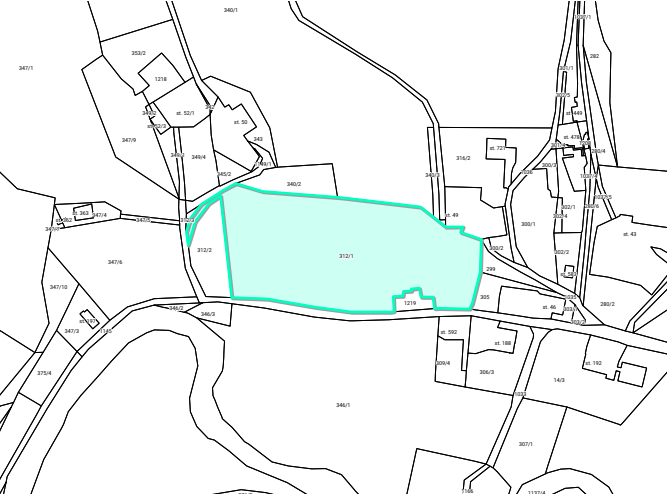
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



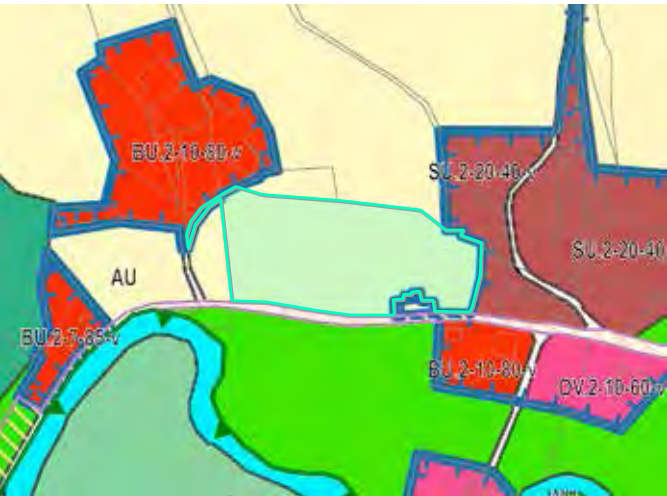
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 139

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Stará
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 90/1 (část), 93/2
funkce dle platného ÚP: 59 AU - zemědělská všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití vymezené okrajové části pozemku parc. č. 90/1 a změnu pozemku parc. č. 93/2, které jsou v územním plánu Liberec vymezeny jako plochy zemědělské všeobecné na plochy bydlení všeobecného (BU).

Pozemek se částečně nachází na zvlášť kvalitních půdách I. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Pozemek je zároveň evidován jako součást půdního bloku dle systému LPIS a je dlouhodobě zemědělsky obhospodařován. Jedná se tedy o funkční zemědělskou půdu, která je součástí souvislého zemědělského hospodaření v území. Vymezení nové zastavitelné plochy na těchto pozemcích by představovalo zábor zemědělské půdy a vedlo by k narušení kontinuity obhospodařovaných ploch, což je z hlediska územního plánování i ochrany zemědělského půdního fondu nežádoucí. Platný územní plán respektuje stávající využití území a ponechává tyto plochy jako nezastavitelné s cílem ochrany kvalitní zemědělské půdy. Rozšiřování zastavitelných ploch na úkor aktivně využívané zemědělské půdy není v dané lokalitě žádoucí.

Záměrem navrhovatele je dle předloženého podnětu rozšíření stávající obytné zástavby o další řadu rodinných domů. V případě vymezení zastavitelné plochy BU a následné realizace rodinných domů na dotčených pozemcích by vznikl požadavek na zajištění odpovídající dopravní obsluhy jednotlivých pozemků. Stávající dopravní napojení předmětných pozemků neodpovídá nárokům a potřebám, které by vyplývaly z nové navržené obytné zástavby, a tudíž není umožněno vytvoření standardního dopravního přístupu k rodinným domům.

S ohledem na výše uvedené není vymezení další zastavitelné plochy v této lokalitě vhodné ani žádoucí.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 140

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Stará
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 346/1 (část)
funkce dle platného ÚP: 169 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití vymezené okrajové části pozemku parc. č. 346/1, který je v územním plánu Liberec vymezen jako plochy zeleně všeobecné (ZU) na plochy bydlení všeobecného (BU).

Pozemek se částečně nachází na zvlášť kvalitních půdách II. třídy ochrany ZPF. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského původního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Pozemek se téměř celý nachází v aktivní zóně záplavového území – Lužická Nisa. Dle § 67 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon se v aktivní zóně nesmí povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.

Pozemek je součástí vymezené rekreační oblasti dle 02B_Výkres koncepce krajiny.

S ohledem na výše uvedené limity není vymezení další zastavitelné plochy v této lokalitě vhodné ani žádoucí.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

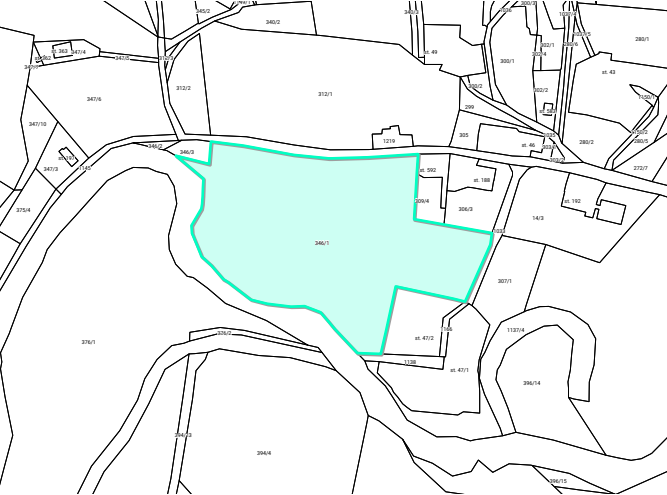
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 141

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Pod Dračím kamenem
katastrální území: Kateřinky u Liberce
parcelní čísla: 468/1
funkce dle platného ÚP: 377 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemku parc. č. 468/1, který je v územním plánu Liberec vymezen jako plochy zeleně všeobecné (ZU) na plochy bydlení všeobecného (BU) za účelem výstavby rodinného domu.

Předmětná lokalita je charakteristická svou rozvolněnou obytnou zástavbou s jasně čitelnou strukturou jednotlivých stavebních pozemků a s výrazným podílem nezastavitelných ploch, které spoluvytvářejí celkový obraz lokality. Nezastavitelné plochy v této lokalitě plní významnou urbanistickou a kompoziční funkci, a to zejména jako prostorové rezervy zabraňující nadměrnému a neúměrnému zahušťování zástavby. Navrhovaná změna by vedla k neadekvátnímu zahušťování zástavby v dané lokalitě, které by nebylo v souladu s dosavadním charakterem lokality, ani s koncepcí platného územního plánu a mohla by vytvořit precedens pro další tlak na zastavování dosud nezastavitelných ploch.

Předmětný pozemek se nachází ve 3. zóně CHKO Jizerské hory. Vymezení nové zastavitelné plochy na dosud nezastavitelných pozemcích by bylo v rozporu s principy ochrany krajinného rázu CHKO, neboť by vedlo k postupnému rozšiřování zástavby do krajiny a narušení měřítka sídelní struktury typické pro tuto část Kateřinek u Liberce. Platný územní plán zonací CHKO Jizerské hory respektuje a záměrně ponechává část území jako nezastavitelnou, aby byla zachována rovnováha mezi rozvojem území a ochranou krajiny. Navrhovaná změna by tuto koncepci narušila. Pozemek se nachází v ochranném pásmu lesa ve smyslu § 14 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích. Případné umístování staveb v ochranném pásmu lesa je z hlediska územního plánování nežádoucí, neboť zvyšuje riziko ohrožení staveb pádem stromů, komplikuje hospodaření v lesních porostech a vytváří dlouhodobé konflikty mezi obytnou funkcí a funkcí lesa. Pořizovatel navrhuje zachování nezastavitelnosti této části pozemků z důvodu preventivní ochrany území (ochrana staveb i plnění funkcí lesa). S ohledem na výše uvedené limity není vymezení další zastavitelné plochy v této lokalitě vhodné ani žádoucí.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

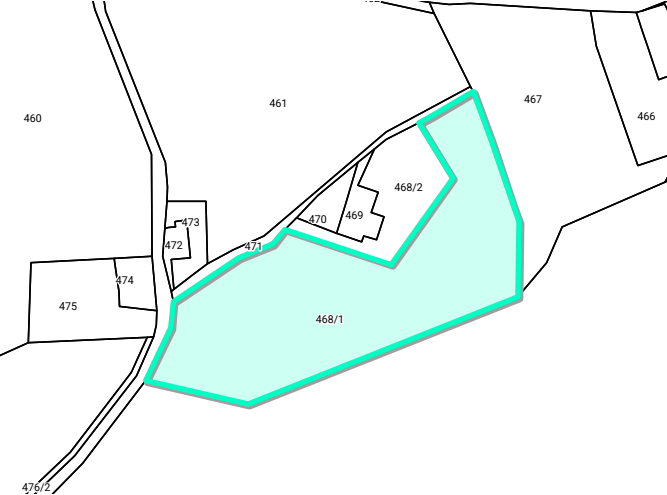
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 142

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Janovská
katastrální území: Kunratice u Liberce
parcelní čísla: 123
funkce dle platného ÚP: 176 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje pozemek parc. č.123, který je v územním plánu Liberec vymezen jako plocha zeleně všeobecné (ZU) změnit na plochy bydlení všeobecného (BU).

V předchozím územním plánu z roku 2002 byl předmětný pozemek zahrnut do nezastavitelných ploch (plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině). Nový územní plán z roku 2022 vymežil předmětný pozemek jako plochy zeleně všeobecné (ZU), které jsou nezastavitelné. Nedošlo tedy ke změně vymezení funkční plochy ani s novým územním plánem.

Celý předmětný pozemek se nachází v ochranném pásmu lesa ve smyslu § 14 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích. Případné umístování staveb v ochranném pásmu lesa je z hlediska územního plánování nežádoucí, neboť zvyšuje riziko ohrožení staveb pádem stromů, komplikuje hospodaření v lesních porostech a vytváří dlouhodobé konflikty mezi obytnou funkcí a funkcí lesa. Pořizovatel navrhuje zachování nezastavitelnosti této části pozemků z důvodu preventivní ochrany území (ochrana staveb i plnění funkcí lesa).

Celý předmětný pozemek se nachází v ochranném pásmu zdroje přírodních minerálních vod II. stupně, které slouží k ochranně jeho vydatnosti a kvality v širším území, dále má za úkol ochranu infiltračního území a přirozeného režimu podzemních vod.

Vymezování nových ploch pro bydlení v tomto území není opodstatněné. Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji, které nejsou zatíženy výše uvedenými limity. Předmětné pozemky jsou vzhledem k výše uvedeným limitům nevhodné pro vymezení plochy bydlení všeobecné.

Žadatel navrhuje uhradit veškeré náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

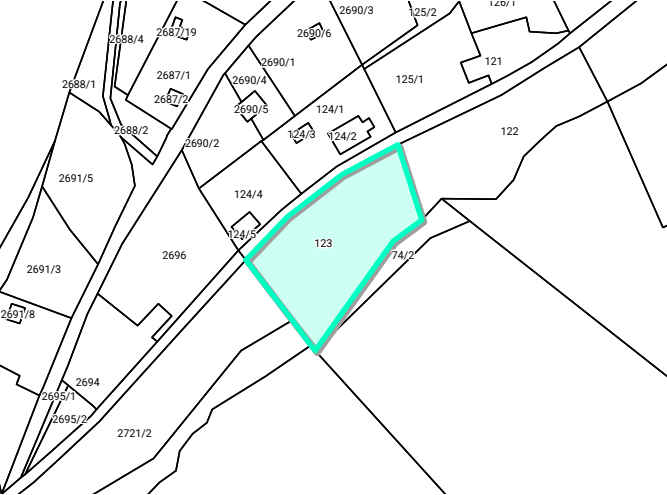
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



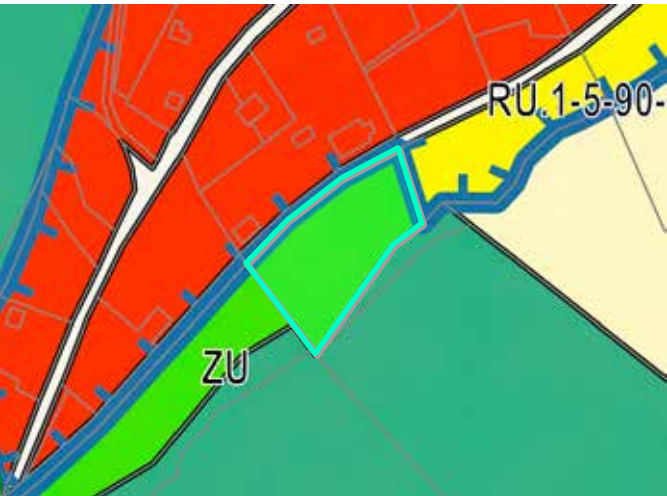
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 143

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Rampasova, ul. Heyrovského
katastrální území: Pilínkov
parcelní čísla: 385/2
funkce dle platného ÚP: 724 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje pozemek parc. č.385/2, který je v územním plánu Liberec vymezen jako plocha zeleně všeobecné (ZU) změnit na plochy bydlení všeobecného (BU).

V předchozím územním plánu z roku 2002 byly předmětné pozemky zahrnuty do nezastavitelných ploch (ostatní městská zeleň – liniová izolační). Nový územní plán z roku 2022 vymežil předmětný pozemek jako plochy nezastavitelné (plochy zeleně všeobecné). Nedošlo tedy ke změně vymezení funkční plochy ani s novým územním plánem.

Předmětný pozemek je součástí zeleného pásu. Nový územní plán vymežil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. V severní části souboru pozemků, které jsou součástí zeleného pásu ve kterém se nachází i předmětný pozemek v jeho bezprostřední návaznosti vede funkční biokoridor (LBK.1476-1477) územního systému ekologické stability (ÚSES). Biokoridor je klíčovým prvkem ekologické stability území a jeho ochrana je veřejným zájmem. Rozšíření zastavitelné plochy by mohlo negativně ovlivnit funkčnost biokoridoru či narušit migrační propustnost území. Navrhovaná změna by byla v rozporu s cíli ochrany přírody a krajiny.

Přes jižní polovinu předmětného pozemku vede koridor technické infrastruktury CNZ.6-1-IE(E39C) – odbočení dvojvedení 110 kV z V1542 k TR Doubí. Koridory jsou vymezeny pro umístění VN a VVN elektrických vedení, které umožní úpravy elektrizační soustavy. Do doby zpřesnění koridoru či realizace záměru nelze na pozemcích, které se v koridoru nacházejí rozhodovat. Severní část předmětného pozemku se nachází v ochranném pásmu elektrického vedení – nadzemní elektrické vedení VN do 35 kV. Elektrické vedení vede při severní hranici předmětného pozemku, ochranné pásmo je širší 10 m. Předmětné pozemky jsou vzhledem k výše uvedeným limitům nevhodné pro vymezení plochy bydlení všeobecné.

Žadatel navrhuje uhradit veškeré náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

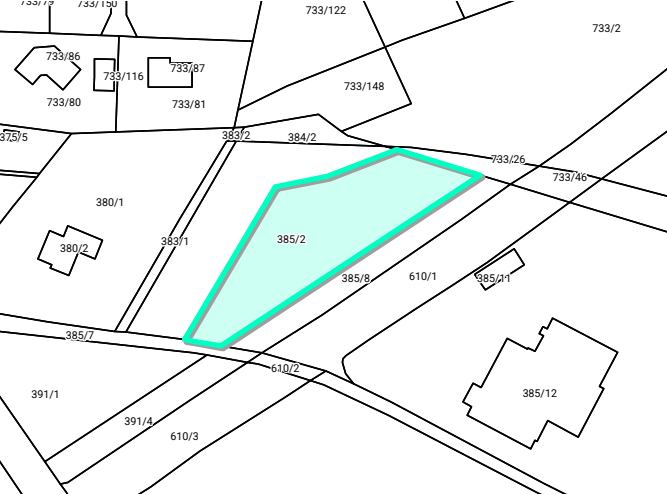
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 144

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vmezení plochy BU - bydlení všeobecného.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Karlinská, ul. Irkutská
katastrální území: Karlínky
parcelní čísla: 216
funkce dle platného ÚP: 65 OS.1-10-80-v

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje předmětný pozemek, který je v územním plánu Liberec vymezen jako plochy občanského vybavení – sport (OS) změnit na plochy bydlení všeobecného (BU).

V původním územním plánu z roku 2002 byl předmětný pozemek zahrnut do zastavitelných ploch (ploch sportu a rekreace – areály sportovišť). Nový územní plán z roku 2022 vymezil předmětný pozemek jako plochy zastavitelné (plochy občanského vybavení - sport). Došlo tedy k potvrzení stabilizované plochy týkající se občanského vybavení - sportu.

Územním plánem vymezené pozemky pro sportovní a rekreační využití jsou ve veřejném zájmu chráněny, kde není žádoucí žádná jiná zástavba, kromě sportovní, tak aby zůstaly zachovány pro intenzivní sportovní, tělovýchovné, rekreační a volnočasové aktivity provozované v uzavřených objektech, což je důležité pro rozvoj města. Je tak třeba je chránit a zamezit jejich zástavbě jinými komerčními či soukromými funkcemi (bydlení, výroba, obchod, administrativa), aby byla zajištěna jejich dostupnost pro veřejnost a zachování sportovní infrastruktury. Z tohoto důvodu shledává pořizovatel rušení ploch s funkčním využitím plochy občanského vybavení - sport jako nedůvodné a nežádoucí.

Předmětné části jednotlivých pozemků jsou součástí zeleného pásu. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezení zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

Vymezování nových ploch pro bydlení v tomto území není opodstatněné.

Žadatel navrhuje uhradit veškeré náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

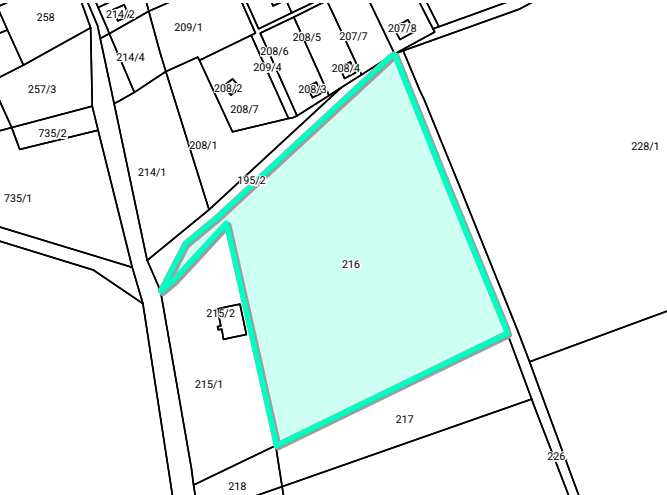
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 145

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Stavební, ul. Raspenavská
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 1028/1
funkce dle platného ÚP: 548 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje pozemek parc. č. 1028/1 v územním plánu Liberec vymezený jako plochy zeleně všeobecné (ZU) změnit na plochy bydlení všeobecného (BU).

V původním územním plánu z roku 2002 byl předmětný pozemek zahrnut do nezastavitelných ploch (plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině) a západní pruh pozemku do nezastavitelných ploch (ostatní městská zeleň – liniová, izolační). Nový územní plán z roku 2022 vymezil předmětný pozemek jako nezastavitelnou plochu s funkčním využitím (plochy zeleně všeobecné). Nedošlo tedy ke změně vymezení funkční plochy ani s novým územním plánem, shledává pořizovatel zmenšení ploch zeleně jako nedůvodné.

Předmětný pozemek je součástí zeleného pásu. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí.

Předmětný pozemek se nachází na půdách I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Odnímat vysoce kvalitní půdu ze zemědělského půdního fondu lze pouze pro jiný převažující veřejný zájem, který je třeba svou potřebou náležitě zdůvodnit. V tomto případě se nejedná o veřejný zájem, který by mohl převážit zájem na ochraně vysoce cenné kvalitní půdy I. třídy ochrany. Jednalo by se tak o neodůvodnitelný zábor ZPF. Na jižní polovinu předmětného pozemku zasahuje záplavové území Q 100. Při změnách využití území a při veškeré stavební činnosti v záplavových územích je nutné respektovat podmínky stanovené správcem toku i povodí a místně příslušným vodoprávním úřadem, který stanovil záplavové území, jako limit využití území. Vymezování nových ploch pro bydlení v tomto území není opodstatněné. Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji, které nejsou zatíženy výše uvedenými limity.

Žadatel navrhuje uhradit veškeré náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

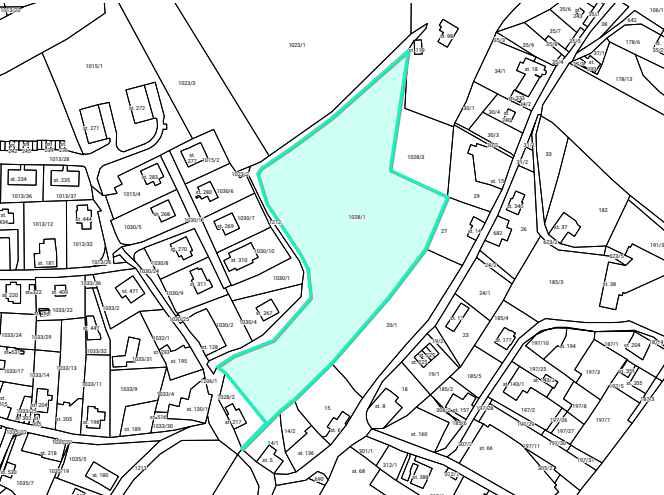
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 146

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Jahodová
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 1034
funkce dle platného ÚP: 129 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje pozemek parc. č. 1034 v územním plánu Liberec vymezený jako plochy zeleně všeobecné (ZU) změnit na plochy bydlení všeobecného (BU).

V původním územním plánu z roku 2002 byly předmětné pozemky zahrnuty do nezastavitelných ploch (ostatní zeleň - městská, izolační). Nový územní plán z roku 2022 vymezil předmětný pozemek jako nezastavitelnou plochu s funkčním využitím (plochy zeleně všeobecné). Nedošlo tedy ke změně vymezení funkční plochy ani s novým územním plánem.

Předmětný pozemek je součástí zeleného pásu. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí.

Středem předmětného pozemku vede záplavové území Q 100 (pruh v šíři cca 40 m při celkové šíři pozemku cca 80 m v nejširším místě). Při změnách využití území a při veškeré stavební činnosti v záplavových územích je nutné respektovat podmínky stanovené správcem toku i povodí a místně příslušným vodoprávním úřadem, který stanovil záplavové území, jako limit využití území.

Západní část předmětný pozemku se nachází na půdách I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Odnímat vysoce kvalitní půdu ze zemědělského půdního fondu lze pouze pro jiný převažující veřejný zájem, který je třeba svou potřebou náležitě zdůvodnit. V tomto případě se nejedná o veřejný zájem, který by mohl převážet zájem na ochraně vysoce cenné kvalitní půdy I. třídy ochrany. Jednalo by se tak o neodůvodnitelný zábor ZPF.

Předmětné pozemky jsou vzhledem k výše uvedeným limitům nevhodné pro vymezení plochy bydlení všeobecné.

Žadatel navrhuje uhradit veškeré náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

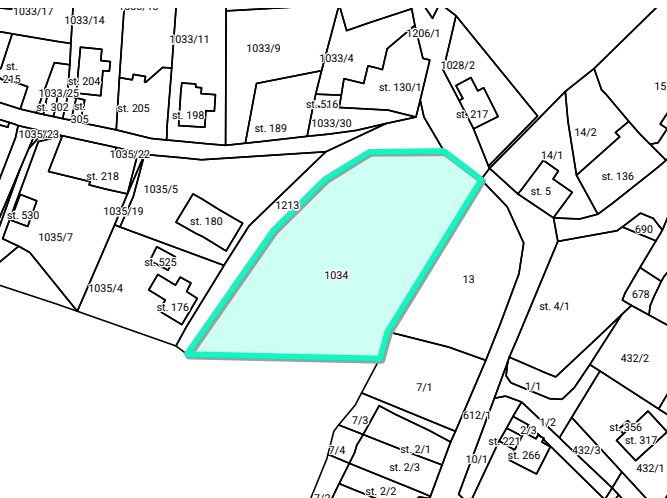
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



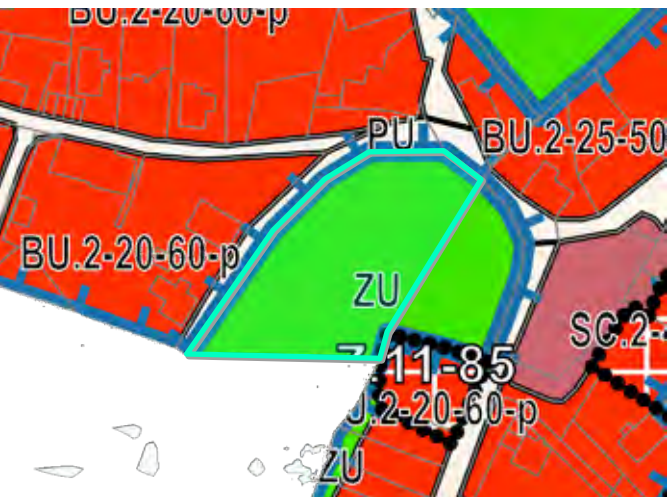
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 147

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Heřmáňková
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 646/1
funkce dle platného ÚP: 356 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje pozemek parc. č. 646/1 v územním plánu Liberec vymezený jako plochy zeleně všeobecné (ZU) na plochy bydlení všeobecného (BU).

Předmětný pozemek je součástí zeleného pásu. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí.

Dotčený pozemek se nachází v ochranném pásmu lesa ve smyslu § 14 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích. Případné umístování staveb v ochranném pásmu lesa je z hlediska územního plánování nežádoucí, neboť zvyšuje riziko ohrožení staveb pádem stromů, komplikuje hospodaření v lesních porostech a vytváří dlouhodobé konflikty mezi obytnou funkcí a funkcí lesa. Pořizovatel navrhuje zachování nezastavitelnosti této části pozemků z důvodu preventivní ochrany území (ochrana staveb i plnění funkce lesa).

Severní část dotčeného pozemku se nachází v aktivní zóně záplavového území. Kde musí být dodržena všechna omezení plynoucí z vodního zákona. Jedná se o klíčový regulační prvek, kdy je často nepřipustná jakákoliv výstavba či činnost, tak aby byly minimalizovány škody při případných povodních.

Předmětný pozemek leží v území, které je územním plánem vymezeno jako koridor územní rezervy – dopravy silniční - místní komunikace bez rozlišení třídy. Ta zajišťuje, že se vymezené pozemky nezastaví způsobem, který by plánovanou komunikaci znemožnil a poskytuje prostor pro detailní prověření a potřeby realizace.

Na východní části (polovině) pozemku se nachází funkční, lokální biocentrum (LBC.1464) územního systému ekologické stability (ÚSES) na které v jižní části navazuje funkční, lokální biokoridor (LBK.1464-B).

Předmětné pozemky jsou vzhledem k výše uvedeným limitům nevhodné pro vymezení plochy bydlení všeobecné.

Žadatel navrhuje uhradit veškeré náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

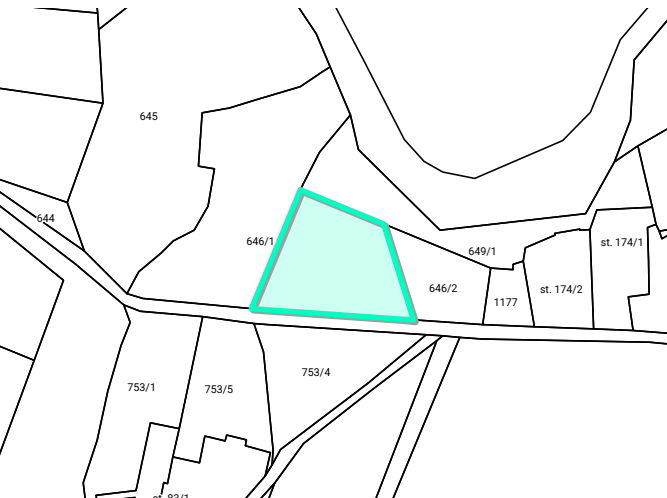
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 148

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Pod Dračím kamenem
katastrální území: Kateřinky u Liberce
parcelní čísla: 461 (část)
funkce dle platného ÚP: 377 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje pozemek parc. č. 461, který je v územním plánu Liberec vymezen jako plocha zeleně všeobecné (ZU) změnit na plochy bydlení všeobecného (BU).

Předmětný pozemek se nachází ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. Ve třetí zóně CHKO se nachází převážně hospodářsky využívané pozemky, intenzivně zemědělsky využívané, louky, pastviny lesní monokultury a menší obce s cílem ochránit dochované přírodní prvky a zachovat krajinný ráz.

Předmětný pozemek se nachází v lokalitě, kde není vybudován adekvátní přístup pro trvalé bydlení.

Dotčené části pozemků se nacházejí v ochranném pásmu lesa ve smyslu § 14 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích. Případné umístování staveb v ochranném pásmu lesa je z hlediska územního plánování nežádoucí, neboť zvyšuje riziko ohrožení staveb pádem stromů, komplikuje hospodaření v lesních porostech a vytváří dlouhodobé konflikty mezi obytnou funkcí a funkcí lesa. Pořizovatel navrhuje zachování nezastavitelnosti této části pozemků z důvodu preventivní ochrany území (ochrana staveb i plnění funkcí lesa).

Vymezením plochy bydlení všeobecného by došlo k zahušťování zástavy v lokalitě, kde je definován cílový charakter zástavby v krajině, která je typická svými rozestupy mezi jednotlivými stavbami a nízkou intenzitou zástavby. Navrhovanou změnou by došlo k nechodnému zahušťování zástavby, která v této lokalitě není vhodná ani žádoucí.

Vymezování nových ploch pro bydlení v tomto území není opodstatněné. Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji, které nejsou zatíženy výše uvedenými limity. Předmětné pozemky jsou vzhledem k výše uvedeným limitům nevhodné pro vymezení plochy bydlení všeobecné.

Žadatel navrhuje uhradit veškeré náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

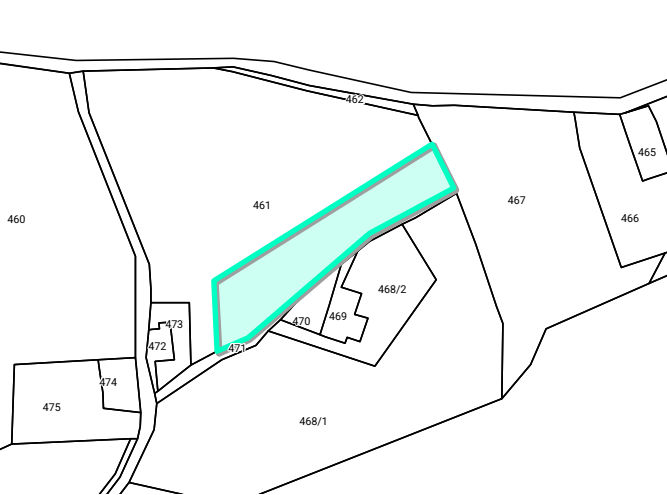
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



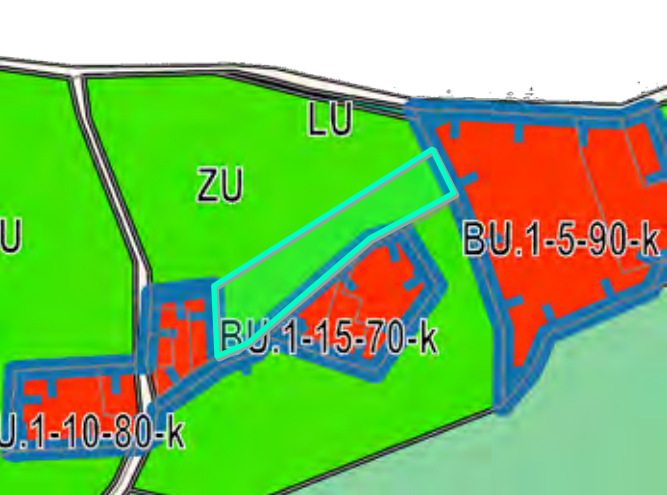
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 149

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Pilínkovská
katastrální území: Doubí u Liberce
parcelní čísla: 762/1
funkce dle platného ÚP: 580 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje část pozemku parc. č. 762/1, která je v územním plánu Liberec vymezena jako plocha zeleně všeobecné (ZU) změnit na plochy bydlení všeobecného (BU).

V původním územním plánu z roku 2002 byl předmětný pozemek zahrnutý celý do nezastavitelných ploch (plochy ostatní městská zeleň – liniová, izolační). Nový územní plán z roku 2022 vymezil západní část předmětného pozemku jako plochu zastavitelnou (plochy smíšené obytné všeobecné - SU). Došlo tedy k vymezení návrhové plochy označené jako Z.7.07 SU.2-25-40-p. Vzhledem k faktu, že jsou vymezené zastavitelné části předmětného pozemku doposud nevyužity, shledává pořizovatel rozšiřování zastavitelných ploch jako nedůvodné.

Dotčené části pozemků se nacházejí v ochranném pásmu lesa ve smyslu § 14 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích. Případné umístování staveb v ochranném pásmu lesa je z hlediska územního plánování nežádoucí, neboť zvyšuje riziko ohrožení staveb pádem stromů, komplikuje hospodaření v lesních porostech a vytváří dlouhodobé konflikty mezi obytnou funkcí a funkcí lesa. Pořizovatel navrhuje zachování nezastavitelnosti této části pozemků z důvodu preventivní ochrany území (ochrana staveb i plnění funkcí lesa).

Předmětný pozemek se nachází na půdách II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Odnímat vysoce kvalitní půdu ze zemědělského půdního fondu lze pouze pro jiný převládající veřejný zájem, který je třeba svou potřebou náležitě zdůvodnit. V tomto případě se nejedná o veřejný zájem, který by mohl převážet zájem na ochraně vysoce cenné kvalitní půdy II. třídy ochrany. Jednalo by se tak o neodůvodnitelný zábor ZPF.

Vymezování nových ploch pro bydlení v tomto území není opodstatněné. Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji, které nejsou zatíženy výše uvedenými limity. Předmětné pozemky jsou vzhledem k výše uvedeným limitům nevhodné pro vymezení plochy bydlení všeobecné.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

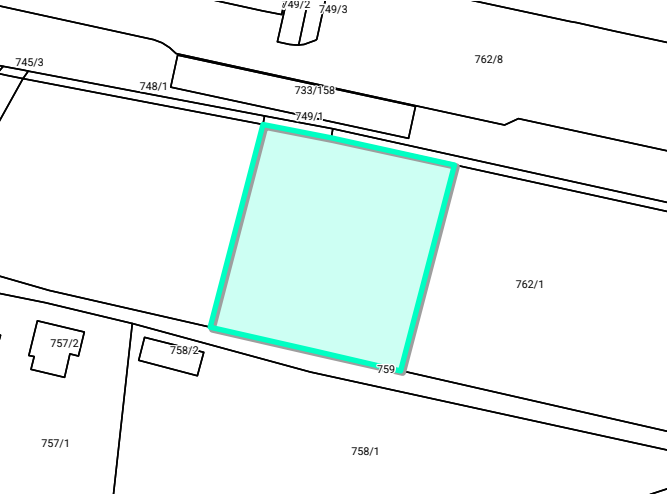
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



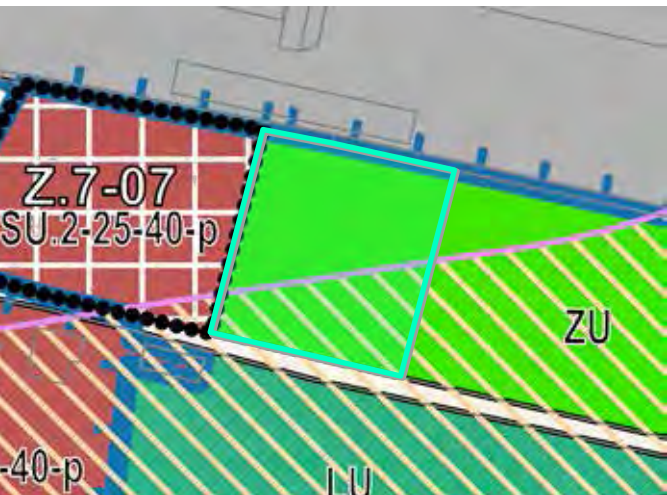
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 150

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Karlinská
katastrální území: Ostašov u Liberce
parcelní čísla: 310/1
funkce dle platného ÚP: 98 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje část pozemku parc. č. 310/1, která jsou v územním plánu Liberec vymezeny jako plochy zeleně všeobecné (ZU) změnit na plochy bydlení všeobecného (BU).

V původním územním plánu z roku 2002 byly předmětné pozemky zahrnuty do nezastavitelných ploch (plochy přírody a krajiny – travní porosty a ostatní plochy v krajině). Nový územní plán z roku 2022 vymezil severní části předmětného pozemku jako zastavitelné (plochy bydlení všeobecného - v návrhové ploše Z.8-63 BU.2-15-70-p) a jižní část pozemku vymezil funkční využití plochy zeleně všeobecné. Došlo tedy k vymezení návrhové plochy označené jako Z.8-63 BU.2-15-70-p. Vzhledem k faktu, že jsou vymezené zastavitelné části předmětného pozemku doposud nevyužity, shledává pořizovatel rozšiřování zastavitelných ploch jako nedůvodné.

Pozemek parc. č. 310/1 je součástí širšího území souboru pozemků v návrhové ploše bydlení všeobecného Z.8-63 BU.2-15-70-p, kde je výstavba podmíněna zpracováním územní studie „US.53_Ostašov-Bydlení-II“, bez níž nelze v předmětném území rozhodovat. Do doby zpracování územní studie, která území detailně prověří, je bezpředmětné uvažovat o rozšíření zastavitelných ploch v území.

Na severní polovinu předmětného pozemku zasahuje záplavové území Q 100. Při změnách využití území a při veškeré stavební činnosti v záplavových územích je nutné respektovat podmínky stanovené správcem toku i povodí a místně příslušným vodoprávním úřadem, který stanovil záplavové území, jako limit využití území.

Vymezování nových ploch pro bydlení v tomto území není opodstatněné. Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji, které nejsou zatíženy výše uvedenými limity. Předmětné pozemky jsou vzhledem k výše uvedeným limitům nevhodné pro vymezení plochy bydlení všeobecné.

Vzhledem k výše uvedenému je navržen tento podnět k zamítnutí.

Žadatel navrhuje uhradit veškeré náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

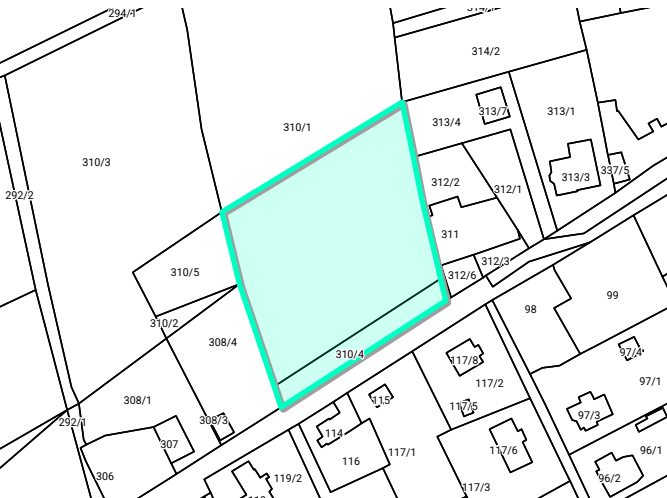
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



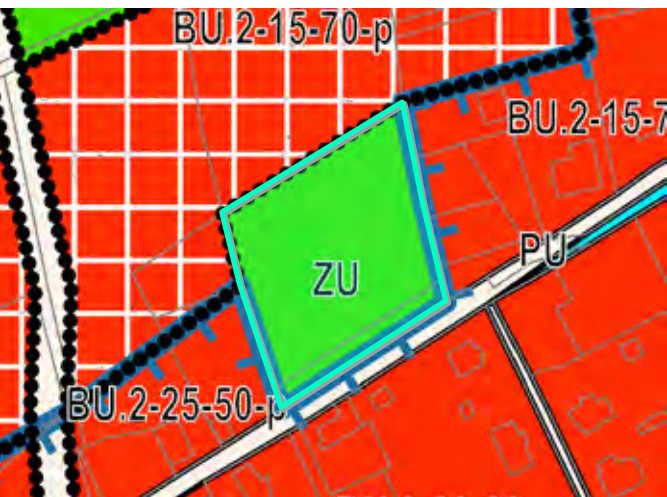
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 151

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Výletní, ul. Polední
katastrální území: Radčice u Krásné Studánky
parcelní čísla: 274/2 (část)
funkce dle platného ÚP: 13 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu územního plánu, která by umožnila výstavbu rodinného domu na severní části pozemku 274/2. Navrhovatel požaduje severní část pozemku, která navazuje na stávající obytnou zástavbu a je dopravně přístupná pozemku parc. č. 274/2, která je v územním plánu Liberec vymezena jako plocha zemědělství všeobecné (AU) změnit na plochy bydlení všeobecného (BU).

Vzhledem k aktuálně pořizované změně Z9 územního plánu Liberec, ve které byl pro zadání změny schválen podnět, který prověřuje vymezení zastavitelné plochy na pozemku 212/27 v k. ú. Radčice u Krásné Studánky, tedy na druhé straně ulice Výletní, je akceptovatelné prověřit vymezení plochy pro bydlení všeobecné i v tomto podnětu. Vzhledem k rozptýlené zástavbě v Radčicích, které je její nezpochybnitelnou hodnotou a základním charakterem místa, je nutné prověřit zároveň i limitující počet staveb hlavních, který by se na případně vymezenou plochu mohl umístit. Limit počtu staveb hlavních by měl vycházet z rozlohy vymezené plochy, stanovenému cílovému charakteru zástavby a odstupových vzdáleností mezi jednotlivými stavbami.

Žadatel navrhuje uhradit veškeré náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje schválit prověření upraveného podnětu ve změně územního plánu.

ÚPRAVA PODNĚTU DLE DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

Prověření vymezení plochy BU - bydlení všeobecného včetně stanovení specifické podmínky pro plochu, která bude limitovat počet staveb hlavních.

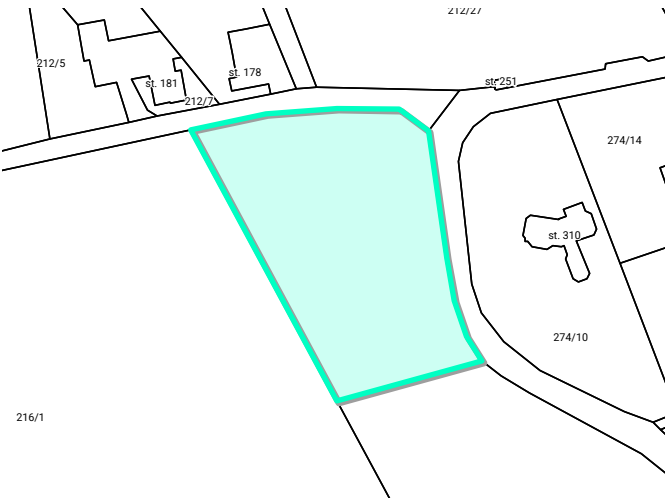
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



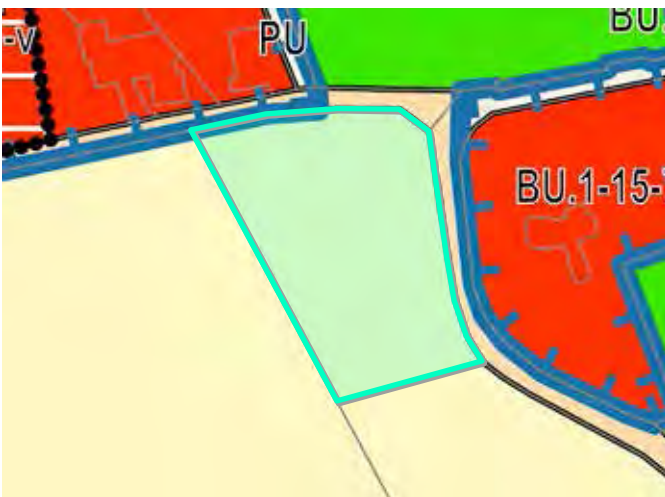
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 152

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecného, případně plochy VL - výroby lehké

LOKACE

lokalita, ulice:	ul. Puškinova, ul. Rampasova, ul. Heyrovského
katastrální území:	Pilínkov
parcelní čísla:	391/1
funkce dle platného ÚP:	77 ZU - zeleň všeobecná CNZ.6-1-IE - koridor technické infrastruktury

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Podatel neuvádí žádný konkrétní důvod pro vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení nebo výrobu.

Platný územní plán pozemek zahrnul do nezastavitelných ploch zeleně všeobecné zejména z důvodu, že přes něj vymezuje koridor pro umístění nadzemního dvojvedení el. napětí 110 kV, který označil kódem CNZ.6-1-IE. Tento koridor je vymezen v úseku odbočení ze stávajícího nadzemního vedení nacházejícího se západním směrem od pozemku do nově navrhované transformovny Doubí (plocha Z.6-102 TU). Úkolem koridoru je ochránit dotčené území před jakoukoliv výstavbou, která by mohla negativně ovlivnit realizaci staveb, pro které byl koridor vymezen. Přes severozápadní část pozemku prochází vrchní vedení el. napětí 35 kV včetně 10metrového ochranného pásma.

Územní plán pozemek zahrnul do systému zelených pásů, které vymezil k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou. Tyto pásy tvoří fyzicky propojenou strukturu ploch a vegetace různého charakteru, která kromě veřejného přístupu plní všechny funkce zeleně jako např. prostorotvornou, estetickou, bioklimatickou, hygienickou, ochrannou. Město Liberec mělo k prosinci roku 2025 využito 14,6 % rozvojových a přestavbových ploch bydlení všeobecného. Uvedené procento říká, že na území města bylo k uvedenému datu pro rozvoj bydlení ještě nevyužito více než 85 % rozvojových ploch pro bydlení (je tedy k dispozici velké procento nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení), je neodůvodnitelná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení a pak ani provedení záboru zemědělského půdního fondu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 153

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bylení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice:	ul. Cihlářova
katastrální území:	Vesec u Liberce
parcelní čísla:	2037/1
funkce dle platného ÚP:	113 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Podatel žádá v severní části pozemku, která navazuje na zastavěné území a zastavitelnou plochu smíšenou obytnou všeobecnou Z.6-183, zahrnout do ploch pro bydlení všeobecné pro bytovou výstavbu.

Pozemek byl řešen již v rámci námitek uplatněných při pořizování nového územního plánu. V konceptu ÚP (2011) byl pozemek vymezen v plochách zemědělských. V novém návrhu pro společné jednání (2016) na základě opětovného prověření území byla v severní části pozemku, která navazuje na stávající zástavbu, vymezena návrhová plocha smíšených aktivit označená 6.183.A.2.20.50.v (nově na základě standardu územního plánu se jedná o plochu smíšenou obytnou všeobecnou Z.6-183). Ta zůstala i ve vydaném novém územním plánu. Zbývající část pozemku, která vystupuje do volné krajiny a je součástí uceleného bloku zemědělského půdního fondu, byla zahrnuta do stabilizované plochy zemědělské všeobecné.

Změna funkčního využití dotčené části pozemku byla také řešena v rámci změny Z9 územního plánu Liberec jako návrh č. 73, s jehož zahrnutím do změny územního plánu nesouhlasilo Zastupitelstvo města Liberec.

Podatel má v severní části pozemku vymezenou zastavitelnou plochu smíšenou obytnou všeobecnou Z.6-183, kterou dosud nevyužil. V kontextu toho je pak neodůvodnitelné na další části pozemku vymezovat další zastavitelnou plochu.

Vyhovět požadavku nelze jednak z důvodu výše popsané historie a pak také zejména s ohledem na to, že pozemek je součástí zemědělského půdního fondu a nebyla u něj prokázána potřeba jeho zahrnutí mezi zastavitelné plochy.

Celý pozemek navíc leží v území dotčeném hlukem z komunikace I. třídy, do tohoto území není vhodné rozšiřovat další plochy pro bydlení.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

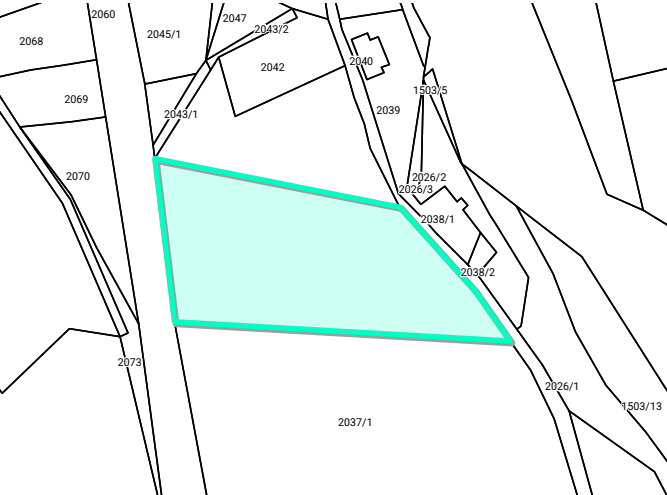
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



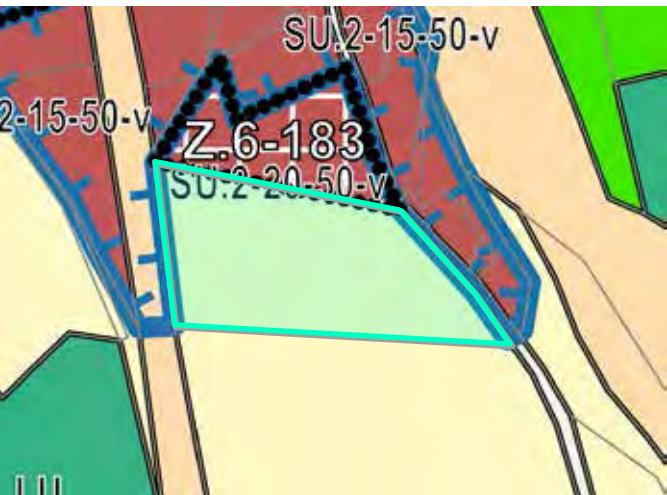
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 154

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Raspenavská, ul. V Tůni
katastrální území: Radčice u Krásné Studánky
parcelní čísla: 169/1, 178/1, 178/12, 180
funkce dle platného ÚP: 19 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Podatel požaduje změnu funkčního využití pozemků na plochy bydlení všeobecného pro výstavbu rodinných domů, protože si myslí, že jsou pozemky pro výstavbu vhodné – nachází se v obytné zástavbě, jsou napojitelné na inženýrské sítě a komunikace.

Pozemky byly řešeny v rámci námitek uplatněných při pořizování nového územního plánu. V rámci projednání Konceptu ÚP (2011) byl pozemek parc. č. 169/1 zahrnut do ploch pro bydlení, proti čemuž dotčené orgány uplatnily negativní stanoviska.

Na území Radčic, Krásné Studánky a Kateřinek mimo CHKO JH bylo zpracováno krajinářské vyhodnocení s jednoznačným doporučením zachovat charakter venkovské krajiny podhorského až horského rázu přecházející v krajinu přírodní. Vymezená část krajiny náleží v současnosti k již velmi vzácným typům, má zvýšené až vysoké krajinářské, přírodní a estetické hodnoty, představuje harmonický typ krajiny. Vzhledem k vysokému stupni urbanizace Liberecké kotliny je tato krajina již unikátní. Zde se jedná o území navazující na pohledově exponované místo. V krajinářském hodnocení byla tato část Radčic vyhodnocena jako území, která se nemají zastavovat plošně, ale případně pouze doplňovat vhodné proluky, což vymezení rozvojové plochy na předmětných pozemcích rozhodně nesplňuje.

Změna funkčního využití dotčených částí pozemků byla také řešena v rámci změny Z9 územního plánu Liberec jako návrh č. 89, s jehož zahrnutím do změny územního plánu nesouhlasilo Zastupitelstvo města Liberec.

Vyhovět požadavku nelze jednak z důvodu výše popsané historie a pak také zejména s ohledem na to, že pozemek je součástí zemědělského půdního fondu a nebyla u něj prokázána potřeba jeho zahrnutí mezi zastavitelné plochy. Vymezení zastavitelné plochy na ostatních pozemcích není žádoucí s ohledem na to, že jsou zamokřenou údolnicí s doprovodnou zelení, která tvoří přirozený remíz.

Platný územní plán pozemek parc. č. 178/1 zahrnul mezi nezastavitelné plochy zemědělské všeobecné také z důvodu, že přes něj prochází vrchní vedení el. napětí 35 kV včetně 10metrového ochranného pásma.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



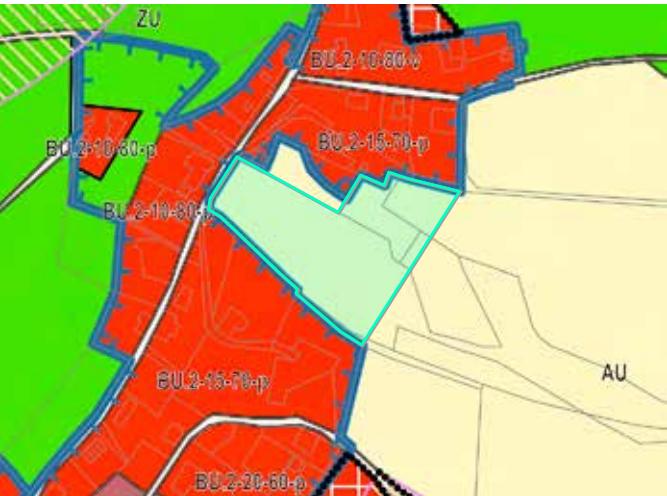
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 155

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Ztracená
katastrální území: Krásná Studánka
parcelní čísla: 799/1
funkce dle platného ÚP: 5 AU - zemědělská všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Podatel požaduje změnu funkčního využití jižní části pozemku na plochy bydlení všeobecného pro výstavbu rodinných domů, protože má za to, že je pozemek pro výstavbu vhodný – nachází se v obytné zástavbě, je napojitelný na inženýrské sítě a komunikace.

Pozemek byl řešen již v rámci námitek uplatněných při pořizování nového územního plánu. V návrhu územního plánu pro společné jednání (2012) byla projektantem na jižní části pozemku mezi stávajícími domy vymezena návrhová plocha bydlení (11.181. B1.7.85). Dotčené orgány ve svých stanoviscích s vymezením této plochy nesouhlasily a požadovaly ji vypustit. Na základě toho byl pozemek zařazen do ploch zemědělských, které jsou nezastavitelné.

Změna funkčního využití dotčené části pozemku byla také řešena v rámci změny Z9 územního plánu Liberec jako návrh č. 99, s jehož zahrnutím do změny územního plánu nesouhlasilo Zastupitelstvo města Liberec.

Vyhovět požadavku nelze jednak z důvodu výše popsané historie a pak také zejména s ohledem na to, že pozemek je součástí zemědělského půdního fondu a nebyla u něj prokázána potřeba jeho zahrnutí mezi zastavitelné plochy.

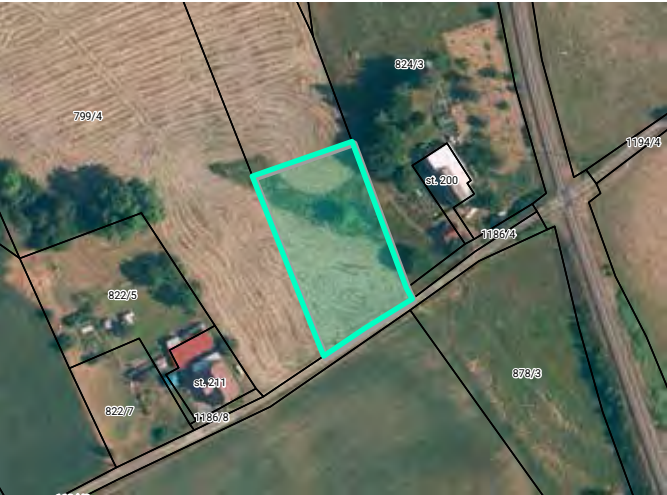
Předmětný pozemek se nachází v CHKO Jizerské hory s tradiční rozptýlenou zástavbou, jejíž zahušťování není žádoucí. Pozemek se nachází v území značně rozptýlené zástavby, která je tvořena nepravidelně roztroušenými samotami. Zahuštěná zástavba se nachází západně od pozemku podél Hejnické a Dětrichovské ulice. Pozemek se ale nachází při ulici Ztracené mezi 2 osamocenými domy v roztroušené okrajové zástavbě Krásné Studánky. Jedná se o protáhlou a mírně svažitou louku severo – jižním směrem. Pozemek leží v bezesporu hodnotném přírodním a krajinném prostoru CHKO. Kromě pohledově cenné lokality s výhledem na Jizerské hory je důležité posuzovat urbanistickou strukturu sídla. Ulice Hejnická tvoří v horní části sídla pomyslnou hranici urbanizovaného území. Rozšiřování zástavby v této okrajové části obce za tuto hranici je z tohoto pohledu nevhodné.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



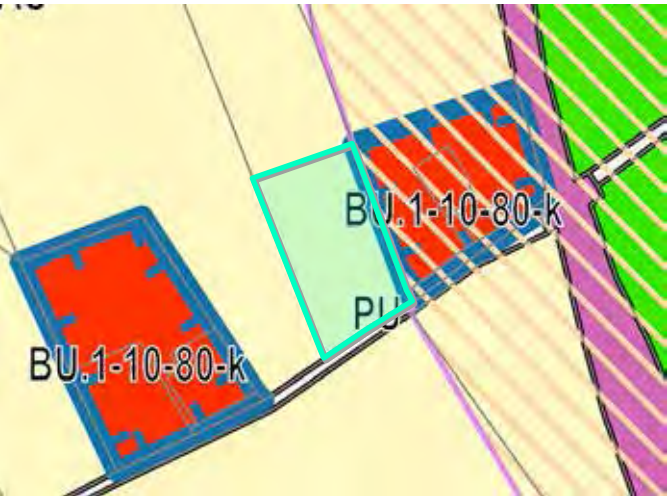
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 156

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Českolipská
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 877/9 (část)
funkce dle platného ÚP: 73 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Podatel požaduje vymezení plochy bydlení všeobecného na jihovýchodní polovině pozemku za účelem výstavby rodinného domu, protože si myslí, že je pozemek pro výstavbu vhodný – nachází se v obytné zástavbě, je napojitelný na inženýrské sítě a komunikace.

Požadavek byl řešen již v rámci námitek uplatněných při pořizování nového územního plánu, ale nebylo mu vyhověno a pozemek nebyl navržen do ploch bydlení všeobecného, protože již vystupuje z linie stávající zástavby do volné krajiny a uceleného zemědělského bloku.

Změna funkčního využití dotčené části pozemku byla také řešena v rámci změny Z9 územního plánu Liberec jako návrh č. 104, s jehož zahrnutím do změny územního plánu nesouhlasilo Zastupitelstvo města Liberec.

Vyhovět požadavku nelze jednak z důvodu výše popsané historie a pak také zejména s ohledem na to, že pozemek je součástí zemědělského půdního fondu a nebyla u něj prokázána potřeba jeho zahrnutí mezi zastavitelné plochy.

S vymezením zastavitelné plochy pro bydlení nelze souhlasit už s ohledem na jeho polohu, která vybočuje mimo stávající kompaktní strukturu zástavby. Ta je uspořádána v pravidelné linii vymezené přibližně ve 100metrové vzdálenosti od Českolipské ulice. Zahrnutím dotčené části pozemku do ploch bydlení by došlo k narušení této linie, kterou lze považovat za hodnotu tohoto území a navíc by tím došlo k rozšiřování zástavby do volné krajiny do uceleného bloku zemědělské půdy. Vytvořila by se zde pak 2. řada zástavby, která není pro toto území typická. Zároveň by to vyvolalo oprávněné požadavky na další vymezování zastavitelných ploch.

Nevhodné zahrnout pozemek do zastavitelné plochy je i kvůli jeho zahrnutí do ochranného pásma vodního zdroje II. stupně, ve kterém je zakázáno provádět činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje. To u jakékoliv výstavby vyloučit nelze.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

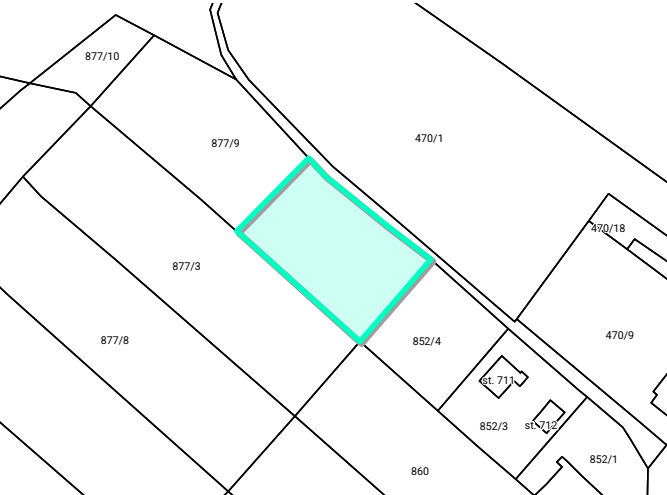
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



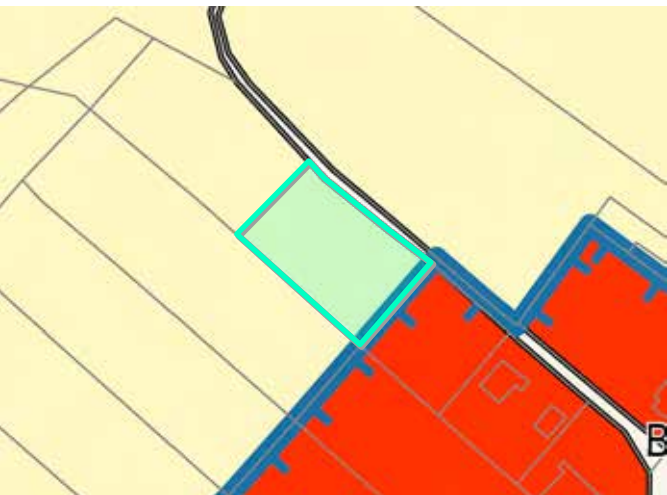
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 157

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Českolipská, ul. Karlovská
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 818/1
funkce dle platného ÚP: 125 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Podatel požaduje rozšíření plochy bydlení všeobecného na celou výměru pozemku, protože si myslí, že je pozemek pro výstavbu vhodný – nachází se v obytné zástavbě, je napojitelný na inženýrské sítě a komunikace. Zahrnutím celého pozemku do ploch pro bydlení dle podatele bude umožněno jeho ucelené a koncepční využití.

Pozemek byl řešen v rámci námitek uplatněných při pořizování nového územního plánu. V konceptu ÚP (2011) byl pozemek zařazen do návrhových ploch smíšených obytných (BS). Část pozemku byla vymezena ve stabilizovaných plochách bydlení. K vymezení návrhové plochy smíšené obytné bylo podáno negativní stanovisko dotčeného orgánu z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, na jehož základě byla návrhová plocha vypuštěna.

Změna funkčního využití dotčené části pozemku byla také řešena v rámci změny Z9 územního plánu Liberec jako návrh č. 96, s jehož zahrnutím do změny územního plánu nesouhlasilo Zastupitelstvo města Liberec.

Vyhovět požadavku nelze jednak z důvodu výše popsané historie a pak také zejména s ohledem na to, že pozemek je součástí zemědělského půdního fondu a nebyla u něj prokázána potřeba jeho zahrnutí mezi zastavitelné plochy.

Pozemek není pro výstavbu vhodný ani s ohledem na svoji polohu, kdy jednoznačně vystupuje mimo hranici stávající zástavby do volné krajiny do souvislých ploch luk a uceleného bloku zemědělského půdního fondu. Zařazením pozemku do ploch určených pro bydlení by došlo k nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny a tím i narušení stávající urbanistické struktury, proto je požadavek v rozporu s cíli územního plánování. Přes pozemek je také navržen lokální biokoridor 1469/B jako součást územního systému ekologické stability. Vymezování ÚSES je součástí obecné ochrany přírody. Účelem tohoto systému je zvýšení ekologické stability území.

Severní část pozemku o přibližné výměře 2100 m² územní plán zahrnul do stabilizované plochy bydlení všeobecného dosud nebyla využita.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

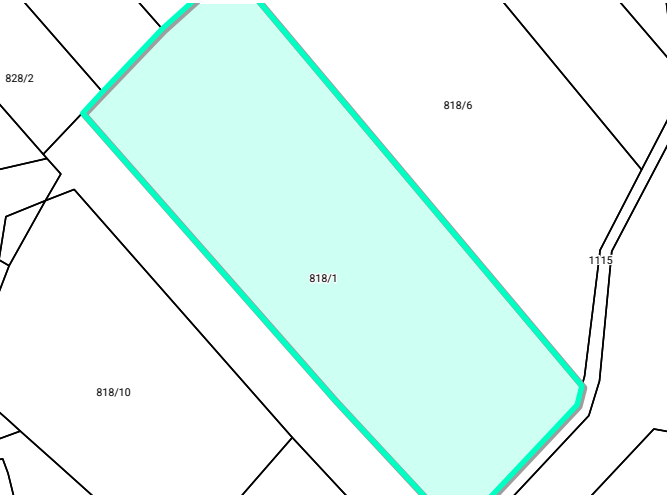
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 158

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Nad Kyselkou
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 3136/3 (část)
funkce dle platného ÚP: 100 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Podatel požaduje změnu funkčního využití na části pozemku (v žádosti není tato část nijak vyznačena) na plochy bydlení všeobecného (BU) pro výstavbu 1 až několika rodinných domů, protože si myslí, že je pozemek pro výstavbu vhodný – navazuje na zástavbu a je napojitelný na inženýrské sítě a komunikace.

Pozemek byl řešen v rámci námitek uplatněných při pořizování nového územního plánu, kdy jej podatel požadoval zahrnout do ploch pro bydlení. Požadavku ale s ohledem na jeho přírodní charakter, kdy je součástí souvislých ploch luk a souvislého bloku zemědělského půdního fondu a jeho polohu, kdy vystupuje mimo hranici stávající souvislé zástavby, nebylo vyhověno.

Změna funkčního využití dotčené části pozemku byla také řešena v rámci změny Z9 územního plánu Liberec jako návrh č. 75, s jehož zahrnutím do změny územního plánu nesouhlasilo Zastupitelstvo města Liberec.

Vyhovět požadavku nelze jednak z důvodu výše popsané historie a pak také zejména s ohledem na to, že pozemek je součástí zemědělského půdního fondu a nebyla u něj prokázána potřeba jeho zahrnutí mezi zastavitelné plochy.

Pozemek není pro výstavbu vhodný, protože vystupuje do volné krajiny. Jeho zahrnutí mezi zastavitelné plochy by vytvořilo předpoklady pro expanzi další zástavby do volné krajiny, kterou je dle zákona o ochraně přírody a krajiny nutné chránit.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

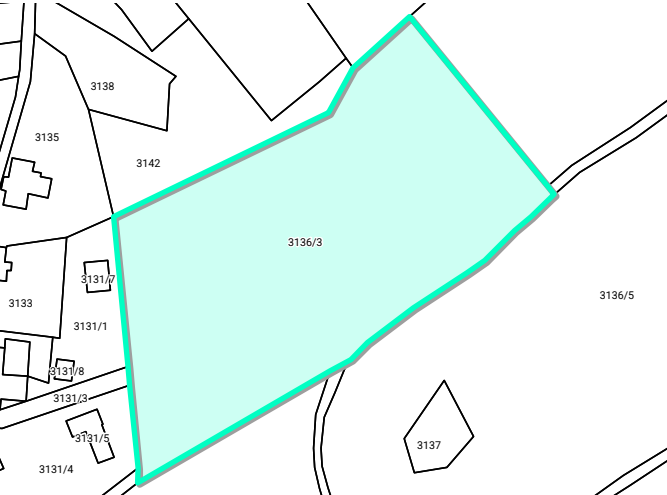
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



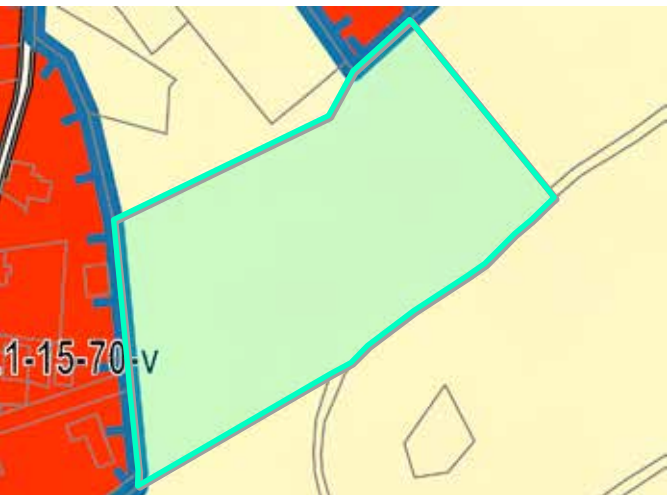
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 159

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. U Statku
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1500, 1504
funkce dle platného ÚP: 75 ZU - zeleň všeobecná
Z.6-82 DS - doprava silniční

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Podatel požaduje vymezení ploch bydlení všeobecných (BU) ve východních cípech pozemků v návaznosti na stabilizovanou plochu smíšenou obytnou SU vymezenou při ulici U Statku, protože si myslí, že jsou pozemky pro výstavbu vhodné – navazují na zástavbu a jsou napojitelné na inženýrské sítě a komunikace.

Pozemek parc. č. 1500 byl řešen již v rámci námitek uplatněných při pořizování nového územního plánu, kdy jej podatel požadoval zahrnout do ploch pro bydlení pro výstavbu rodinného domu. Požadavku ale nebylo vyhověno, protože pozemek je ovlivněn protékajícím Doubským potokem, jehož záplavové území Q100 a aktivní zóna záplavového území výrazně do něj zasahují. S ohledem na to byl i zahrnut do pásů sídelní zeleně, které územní plán vymezuje podél vodních toků, čímž napomáhá ochraně území před povodní.

Změna funkčního využití navrhovaných částí pozemků byla také řešena v rámci změny Z9 územního plánu Liberec jako návrh č. 76, s jehož zahrnutím do změny územního plánu nesouhlasilo Zastupitelstvo města Liberec.

Vyhovět požadavku nelze jednak z důvodu výše popsané historie a pak také zejména s ohledem na to, že pozemky jsou součástí zemědělského půdního fondu a nebyla u nich prokázána potřeba jejich zahrnutí mezi zastavitelné plochy.

Pozemky nejsou pro výstavbu vhodné, protože jsou součástí zeleného pásu, který byl v územním plánu vymezen k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou. Přes oba pozemky prochází vysokotlaký plynovod včetně jeho ochranného a bezpečnostního pásma, což je také významným limitem pro umístování staveb pro bydlení. Celý pozemek parc. č. 1504 a jižní 2/3 pozemku parc. č. 1500 leží v území dotčeném hlukem z komunikace I. třídy.

Jihovýchodní část pozemku parc. č. 1504 se navíc nachází v I. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, kdy se jedná o nejkvalitnější půdy.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 160

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů energie.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Ke Karlovu
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 705/2, 711/1
funkce dle platného ÚP: 130 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Podatel požaduje na pozemcích umožnit výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů energie prostřednictvím fotovoltaické nebo agrovoltaické elektrárny.

V současné době město Liberec pořizuje změnu územního plánu Z7, jejímž úkolem je v rámci celého území města Liberec, mimo pozemky dotčené PUPFL, území CHKO Jizerské hory a PP Ještěd, prověřit vymezení funkčních ploch umožňujících umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (vodní, větrné, geotermální, fotovoltaické, aj.). Tato změna je v současné době ve fázi tvorby návrhu pro společné a veřejné projednání. V rámci této změny budou vybrány všechny vhodné pozemky pro vymezení funkčních ploch pro tyto výroby. Jelikož podatelovy pozemky nejsou součástí území CHKO Jizerské hory, Přírodního parku Ještěd a nejsou součástí PUPFL, nejsou vyloučeny z prověření. Pokud je tedy projektant změny územního plánu vyhodnotí za vhodné, tak budou navrženy k zahrnutí do ploch umožňujících umístění výroben elektrické energie z obnovitelných zdrojů. S ohledem na to není koncepční tento požadavek řešit v rámci další změny územního plánu.

V rámci prvotního prověření lze ale konstatovat, že pozemky není vhodné zahrnout do jakýchkoliv zastavitelných ploch, protože je přes ně vymezen koridor územní rezervy pro propojení obvodové sběrné komunikace z ÚK Obchodní x Svárovská do MÚK Svárov za účelem budoucího přecházení severního úseku obvodové sběrné komunikace od ÚK Spáleniště do MÚK Svárov do silnic II. třídy (koridor R.10-3-DS). Úkolem tohoto koridoru je ochránit území před jakoukoliv výstavbou, která by mohla znemožnit budoucí využití území, pro který byl koridor vymezen. Problematické je také to, že pozemky jsou součástí zemědělského půdního fondu a navíc ještě přibližně polovina z jejich výměry se nachází v II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, což znamená, že se jedná o nejkvalitnější půdy, které je možné ze zemědělského půdního fondu odejmout a zahrnout mezi zastavitelné plochy pouze v případě, že jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

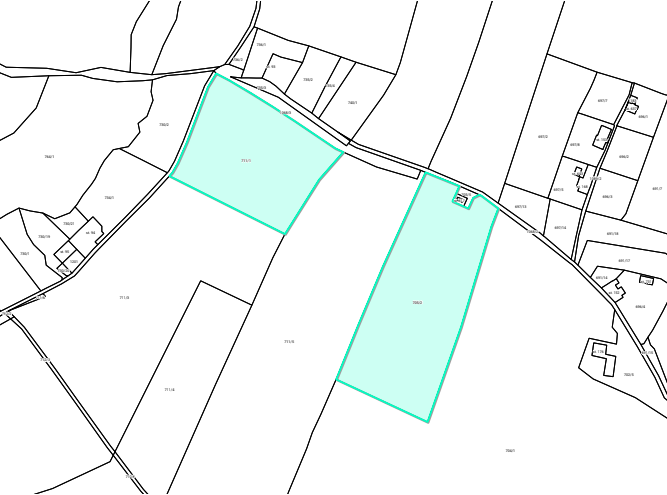
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 161

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Česká
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1998, 2002
funkce dle platného ÚP: 13 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Podatel požaduje změnu funkčního využití na vyznačených částech pozemků (v předloženém záznamu je vyznačena část pouze na pozemku parc. č. 2002) na plochy bydlení všeobecného (BU) pro výstavbu jednoho nebo více rodinných domů, protože si myslí, že jsou pozemky pro výstavbu vhodné – nachází se v obytné zástavbě, jsou napojitelné na inženýrské sítě a komunikace.

Pozemky byly řešeny již v rámci námitek uplatněných při pořizování nového územního plánu, kdy je podatel požadoval ponechat v plochách zahrádek dle územního plánu z roku 2002 nebo je zahrnout do ploch sportu a rekreace. Požadavku ale nebylo vyhověno s ohledem na jejich polohu v blízkosti areálu Vesec, pro jehož rozvoj byla vymezena již jen jedna zastavitelná plocha, protože je tento areál již prakticky dokončený. Také nebylo vyhověno, protože přes ně prochází vysokotlaký plynovod včetně jeho 80 metrového bezpečnostního pásma a také kvůli protékajícímu vodnímu toku Bystrá, který je ze zákona významným krajinným prvkem.

Změna funkčního využití pozemků byla také řešena v rámci změny Z9 územního plánu Liberec jako návrh č. 74, s jehož zahrnutím do změny územního plánu nesouhlasilo Zastupitelstvo města Liberec.

Vyhovět požadavku nelze jednak z důvodu výše popsané historie a pak také zejména s ohledem na to, že pozemky jsou součástí zemědělského půdního fondu a nebyla u nich prokázána potřeba jejich zahrnutí mezi zastavitelné plochy.

Pozemky nejsou pro výstavbu vhodné, protože se nacházejí v blízkosti silnice I/35, která je významným zdrojem hluku z dopravy na ní probíhající. Na pozemcích se nachází vzrostlá zeleň, která pomáhá oddělit stávající zástavbu od této komunikace. Její zrušení by se mohlo negativně projevit na kvalitě bydlení. Vymezení plochy pro bydlení by navíc vytvořilo předpoklady pro expanzi sídla směrem k této komunikaci, což není z hlediska hlukové zátěže vhodné.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

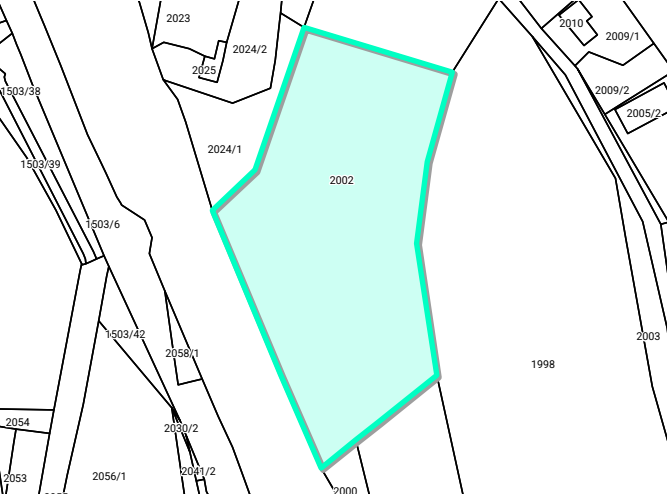
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



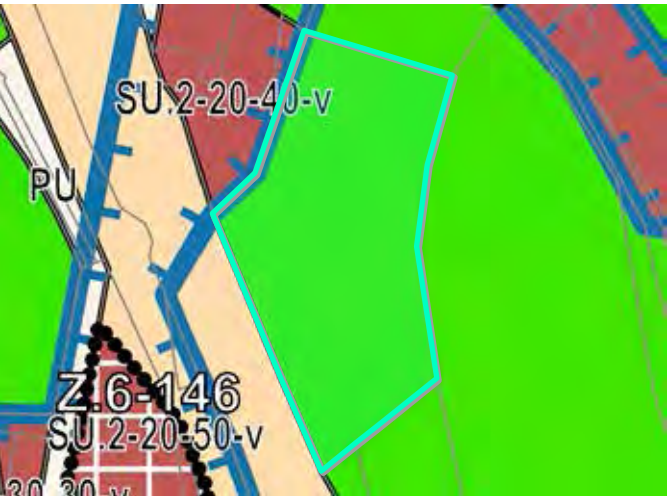
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 162

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení ploch určených pro umístění zařízení pro výrobu OZE (agrofotovoltaika nebo fotovoltaika).

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Kořenovská
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 1160/1, 1160/5, 2734/1
funkce dle platného ÚP: 85 AU - zemědělské všeobecné
128 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit horní části dotčených pozemků do ploch umožňující umístění zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (agrofotovoltaické a fotovoltaické elektrárny).

Možnost vymezení ploch vhodných pro umístění zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů bude prověřena v rámci pořizované změny Z7 územního plánu Liberec. Tato změna je zaměřena na prověření vymezení funkčních ploch umožňujících umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (např. vodních, větrných, geotermálních, fotovoltaických aj.) na území města, a to mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), území CHKO Jizerské hory a přírodní parku Ještěd. Současně bude v rámci změny územního plánu prověřena možnost vyloučení tohoto způsobu využití v nezastavěném území podle § 122 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Aby nedocházelo k duplicitnímu pořizování změn územních plánů se stejným tématem, je tento podnět o změnu územního plánu navržen k zamítnutí.

Žadatel souhlasí s úhradou nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

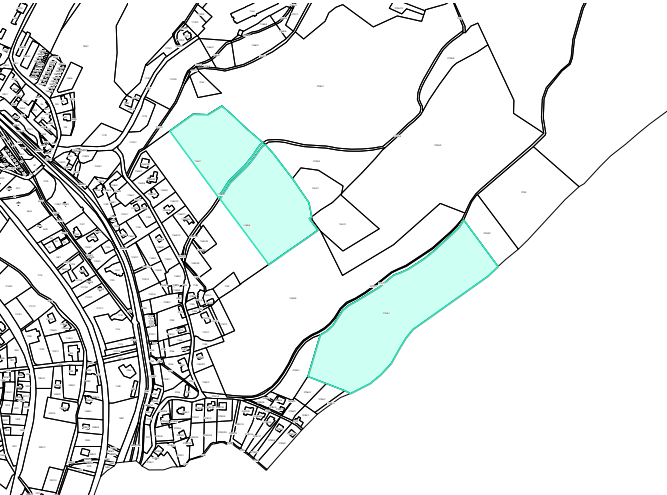
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



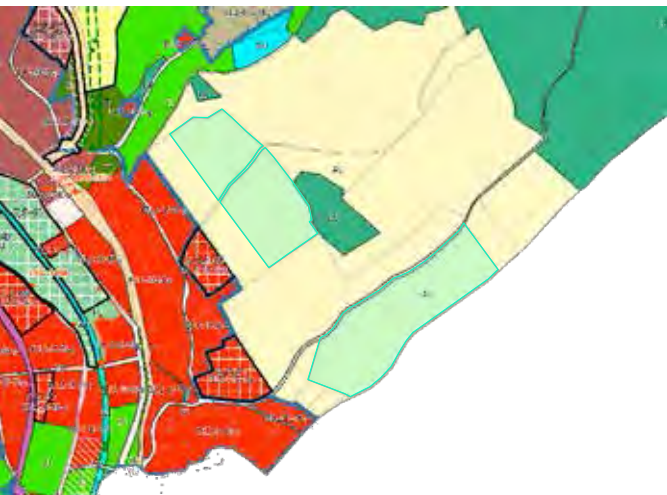
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 163

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení ploch určených pro umístění zařízení pro výrobu OZE (agrofotovoltaika nebo fotovoltaika).

LOKACE

lokalita, ulice: louky mezi ul. Stará a silnicí I/35,
ul. Hrádecká
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 90/1, 93/2, 292/1
funkce dle platného ÚP: 59 AU - zemědělské všeobecné
23 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit horní části dotčených pozemků do ploch umožňující umístění zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (agrofotovoltaické a fotovoltaické elektrárny).

Možnost vymezení ploch vhodných pro umístění zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů bude prověřena v rámci pořizované změny Z7 územního plánu Liberec. Tato změna je zaměřena na prověření vymezení funkčních ploch umožňujících umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (např. vodních, větrných, geotermálních, fotovoltaických aj.) na území města, a to mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), území CHKO Jizerské hory a přírodní parku Ještěd. Současně bude v rámci změny územního plánu prověřena možnost vyloučení tohoto způsobu využití v nezastavěném území podle § 122 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Aby nedocházelo k duplicitnímu pořizování změn územních plánů se stejným tématem, je tento podnět o změnu územního plánu navržen k zamítnutí.

Žadatel souhlasí s úhradou nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



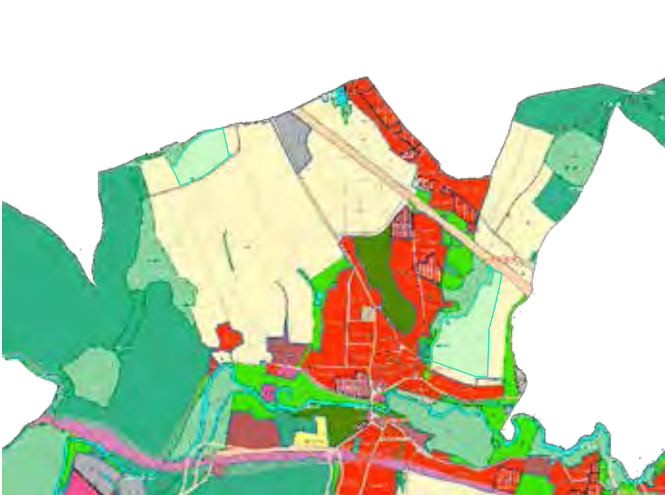
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 164

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení ploch určených pro umístění zařízení pro výrobu OZE (agrofotovoltaika nebo fotovoltaika).

LOKACE

lokalita, ulice:	louky v Horní Suché
katastrální území:	Horní Suchá u Liberce
parcelní čísla:	228/1, 380, 221/4, 211/8, 221/4, 225/1
funkce dle platného ÚP:	72 AU - zemědělské všeobecné 74 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit horní části dotčených pozemků do ploch umožňující umístění zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (agrofotovoltaické a fotovoltaické elektrárny).

Možnost vymezení ploch vhodných pro umístění zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů bude prověřena v rámci pořizované změny Z7 územního plánu Liberec. Tato změna je zaměřena na prověření vymezení funkčních ploch umožňujících umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (např. vodních, větrných, geotermálních, fotovoltaických aj.) na území města, a to mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), území CHKO Jizerské hory a přírodní parku Ještěd. Současně bude v rámci změny územního plánu prověřena možnost vyloučení tohoto způsobu využití v nezastavěném území podle § 122 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

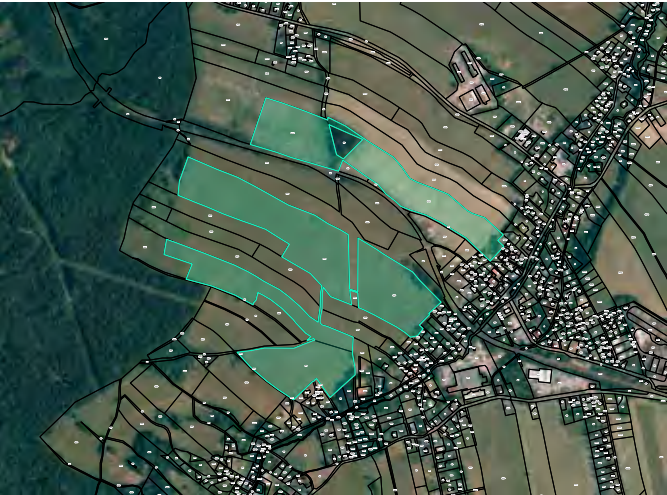
Aby nedocházelo k duplicitnímu pořizování změn územních plánů se stejným tématem, je tento podnět o změnu územního plánu navržen k zamítnutí.

Žadatel souhlasí s úhradou nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



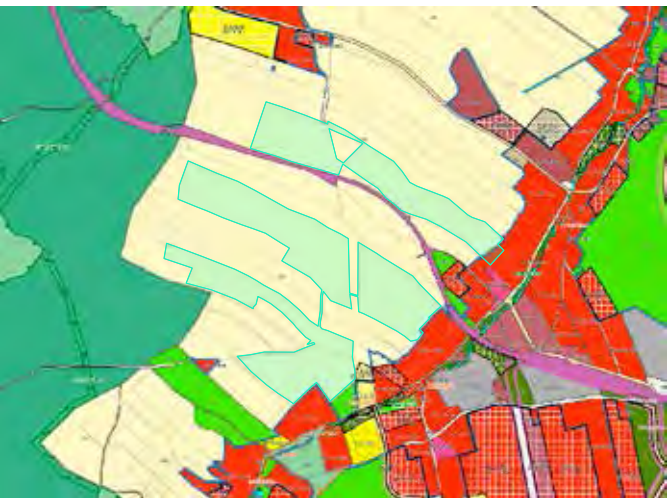
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 165

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Navýšení koeficientu zastavění nadzemními stavbami Kn z 10 % na 20 %.

LOKACE

lokalita, ulice:	ul. U Studánky
katastrální území:	Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla:	2789, 2790/1, 2790/2
funkce dle platného ÚP:	1218 BU.1-10-80-v - bydlení všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje navýšit koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn na 20 %. Dle žadatele je přibližná výměra pozemku pro rodinný dům o velikosti cca 1000 m² v souladu se schválenou územní studií ÚS 6 Vratislavice – Tyršův vrch.

Navrhovatel upozorňuje na vhodnost umístění druhého rodinného domu na uvedené pozemky vzhledem k průměrné výměře stavebního pozemku v lokalitě. Je třeba však zohlednit také další skutečnosti - na danou lokalitu byla zpracována a dne 14. 2. 2025 schválena možnost využití územní studie ÚS6 Vratislavice – Tyršův vrch. V této územní studii není pozemek navržen k zástavbě dalším rodinným domem. Podrobnější prověření neurčilo pozemek k zástavbě.

Na části pozemků je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD.5-61-PU U Studánky–Prosečská – obsluha stávajících i rozvojových ploch.

Vzhledem k faktu, že pozemky jsou částečně vymezeny v ploše veřejných prostranství všeobecného (PU), celková výměra určená pro zástavbu je o tuto část ponížena (600 m²) a v ploše bydlení všeobecného je tak zahrnuta pouze část pozemků o celkové výměře 1336 m². V současné době je dle dat z LULC regulační blok využit z 9,6 %, je tedy vnímán jako dotvořený a stabilizovaný bez návrhu dalšího rozvoje.

Současně je třeba upozornit na fakt, že vytváření druhé řady zástavby je v lokalitě netypické a vzhledem ke zpracovanému podrobnějšímu podkladu nežádoucí. Stávající stav a řešení územní studie je v souladu s koncepcí územního plánu, kdy jsou zahušťovány primárně centrální části města a lokální centra. Okrajové části směrem do volné krajiny se vyznačují rozvolněnou zástavbou.

Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji.

Žadatel souhlasí s úhradou nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

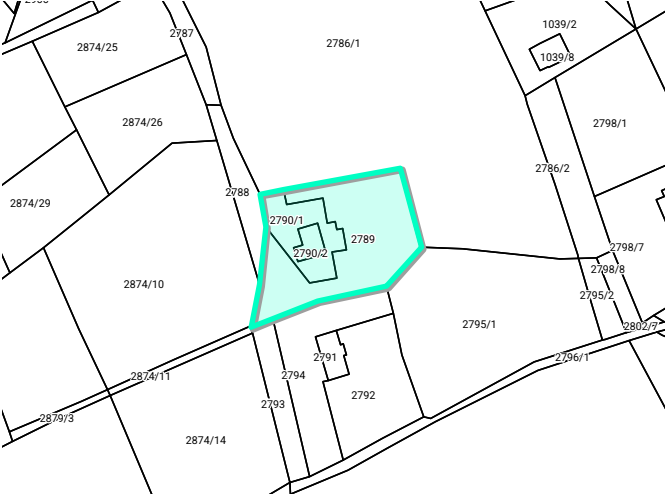
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



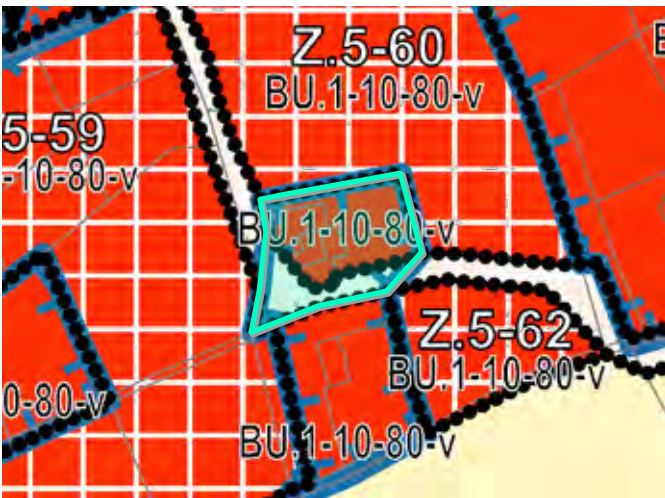
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 166

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice:	ul. Dlouhomostecká
katastrální území:	Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla:	2919/1 (část)
funkce dle platného ÚP:	83 AU - zemědělské všeobecné 227 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje vymezit část pozemku do plochy bydlení všeobecné (BU).

Dotčený pozemek je součástí vymezeného zeleného pásu dle platného územního plánu Liberec. Tento systém zelených pásů slouží k prostorovému oddělení urbanizovaných částí města, k jejich vzájemnému propojení a k napojení na rekreační oblasti a příměstskou krajinu, a to zejména prostřednictvím bezmotorové dopravy vedené v maximální možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkové (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů. V posuzovaném území je zelený pás vymezen souvisle, a jeho zachování je proto žádoucí.

Na pozemku se částečně nachází vzrostlá zeleň chráněná podle § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Zároveň severní částí pozemku prochází vysokotlaký plynovod včetně ochranného a bezpečnostního pásma, které zásadním způsobem omezuje možnosti jeho zastavění. Na pozemek dále zasahuje bezpečnostní pásmo anodového uzemnění. Rozšiřování zastavitelných ploch pro bydlení na úkor vzrostlé zeleně a v rámci ochranných pásem technické infrastruktury je z těchto důvodů nežádoucí a nekonceptní.

V širším okolí se navíc nachází dostatečné množství rozsáhlých zastavitelných rozvojových ploch pro bydlení, které dosud nebyly využity. Neexistuje proto potřeba vymezovat v této lokalitě další plochy pro bydlení. Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel k závěru, že v daném území převažují zájmy environmentálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch bydlení jsou vytvořeny v jiných, vhodnějších lokalitách.

Žadatel souhlasí s úhradou nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



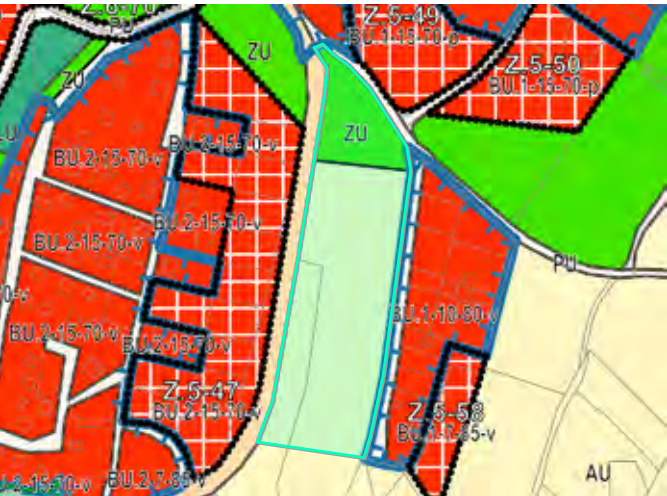
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 167

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice:	ul. Nad Kyselkou
katastrální území:	Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla:	3138
funkce dle platného ÚP:	100 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití ze stávající plochy zemědělské na plochu BU, a to za účelem umožnění výstavby rodinného domu.

Pozemek tvoří louku v mírném svahu za stávající zástavbou. Jedním z cílů územního plánování je dle § 37 odst. 4 stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Vymezení plochy pro bydlení či by vytvořilo předpoklady pro expanzi sídla do volné krajiny.

Vymezení plochy bydlení na předmětném pozemku není vhodné, neboť se nachází v uceleném bloku zemědělské půdy. Tento blok představuje funkčně i prostorově souvislý celek, jehož zachování je žádoucí z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a hospodářného využívání území. Umístění plochy bydlení by vedlo k narušení celistvosti zemědělské půdy, k její fragmentaci a k omezení jejího efektivního obhospodařování. Takový zásah je v rozporu se zásadami ochrany zemědělské půdy a s koncepcí uspořádání krajiny, která upřednostňuje zachování kompaktních zemědělských celků bez nevhodných funkčních zásahů.

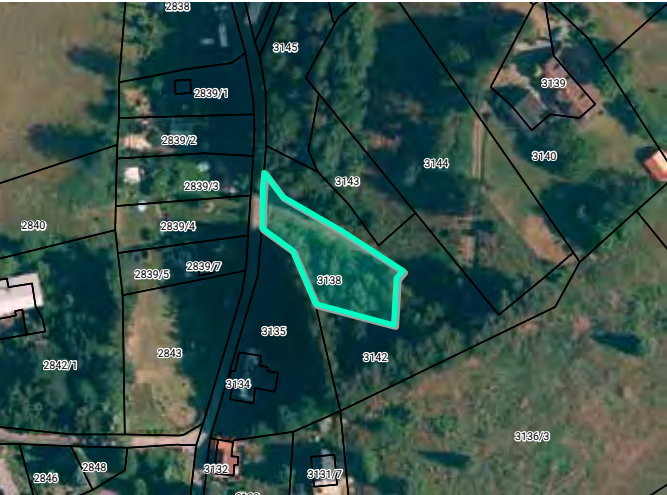
Na pozemku se zároveň nachází vzrostlá zeleň, která je chráněna podle § 7 zákona č. 114/1992 Sb. Přes pozemek prochází vysokotlaký plynovod vč. bezpečnostního a ochranného pásma, což zásadním způsobem limituje možnost zástavby na pozemku. Celý pozemek se nachází v bezpečnostním pásmu plynovodu. Stávající historická zástavba v ulici Nad Kyselkou je stabilizovaná, s funkčními pozemky zahrad, rozšiřování zázemí RD na úkor vzrostlé zeleně do bezpečnostního pásma plynovodu je nežádoucí a nekonceptní. Při posuzování lokality z hlediska udržitelného rozvoje dospěl pořizovatel, k závěru, že v tomto místě převažují zájmy environmentálního pilíře nad rozvojovými zájmy. Podmínky pro rozvoj ploch bydlení jsou vytvořeny v jiných lokalitách.

Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

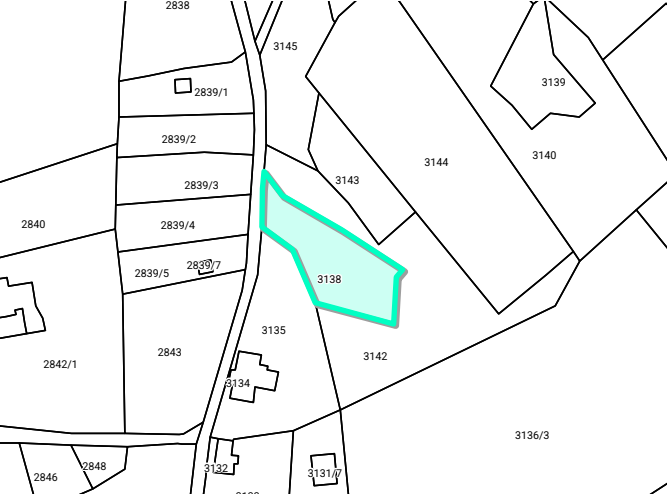
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



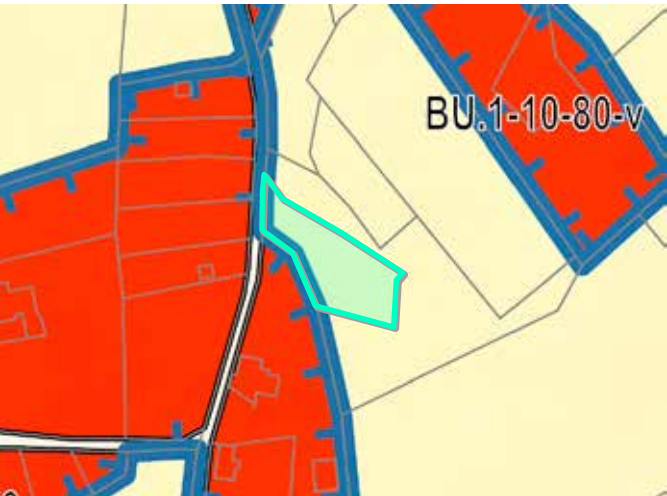
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 168

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Kořenovská
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 1160/1
funkce dle platného ÚP: 128 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje západní část pozemku parc. č. 1160/1 za účelem umožnění rozšíření obytné zástavby formou rodinných domů, které jsou v územním plánu Liberec vymezeny jako plochy zemědělské všeobecné (AU) změnit na plochy bydlení všeobecného (BU).

V původním územním plánu z roku 2002 byly předmětné pozemky zahrnuty do nezastavitelných ploch (plochy přírody a krajiny –orná půda). Nový územní plán z roku 2022 vymezil předmětný pozemek jako plochy nezastavitelné (plochy zemědělské všeobecné).

Navrhovaná část pozemku již vystupuje do volné krajiny, kdy toto území je charakterizováno jako segment krajiny s dochovanými historickými strukturami. Dále je součástí uceleného zemědělského bloku. Dle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace povinni řídit se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona o ochraně ZPF. Tedy jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních chráněných obecných zájmů nejvýhodnější, přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Přes pozemek vede elektrické vedení 35 kV včetně ochranného pásma.

Rozšíření plochy pro bydlení by vytvořilo předpoklady pro expanzi sídla do volné krajiny. Zachováním volných nezastavitelných ploch v této lokalitě budou respektovány přírodní hodnoty a zároveň uspokojeny zájmy obyvatel města.

Vymezování nových ploch pro bydlení v tomto území není opodstatněné. Na území města se nachází vhodnější pozemky k rozvoji, které nejsou zatíženy výše uvedenými limity. Předmětné pozemky jsou vzhledem k výše uvedeným limitům nevhodné pro vymezení plochy bydlení všeobecné.

Žadatel navrhuje uhradit veškeré náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

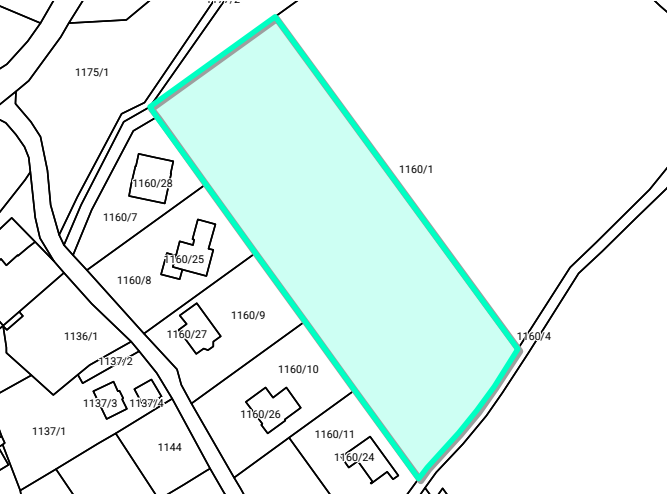
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



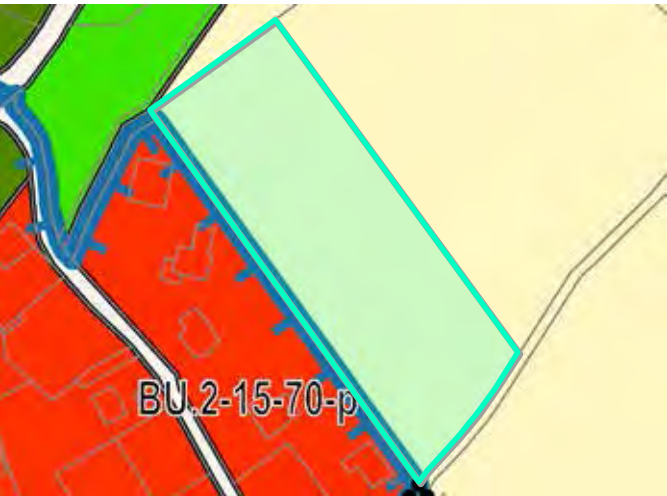
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 169

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Revírní
katastrální území: Starý Harcov
parcelní čísla: 1468/1 (část)
funkce dle platného ÚP: 660 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití části pozemku parc. č. 1468/1, který je v územním plánu Liberec vymezen jako plochy zeleně všeobecné (ZU) na plochy bydlení všeobecného (BU) za účelem výstavby rodinného domu. Předmětná lokalita je charakteristická svou rozvolněnou obytnou zástavbou s jasně čitelnou strukturou jednotlivých stavebních pozemků a s výrazným podílem nezastavitelných ploch, které spoluvytvářejí celkový obraz lokality. Nezastavitelné plochy v této lokalitě plní významnou urbanistickou a kompoziční funkci, a to zejména jako prostorové rezervy zabráňující nadměrnému a neúměrnému zahušťování zástavby. Navrhovaná změna by vedla k neadekvátnímu zahušťování zástavby v dané lokalitě, které by nebylo v souladu s dosavadním charakterem lokality, ani s koncepcí platného územního plánu a mohla by vytvořit precedens pro další tlak na zastavování dosud nezastavitelných ploch. Předmětný pozemek se nachází ve 3. zóně CHKO Jizerské hory. Vymezení nové zastavitelné plochy na dosud nezastavitelných pozemcích by bylo v rozporu s principy ochrany krajinného rázu CHKO, neboť by vedlo k postupnému rozšiřování zástavby do krajiny a narušení měřítka sídelní struktury typické pro tuto lokalitu. Platný územní plán zonaci CHKO Jizerské hory respektuje a záměrně ponechává část území jako nezastavitelnou, aby byla zachována rovnováha mezi rozvojem území a ochranou krajiny. Navrhovaná změna by tuto koncepci narušila. Záměrem navrhovatele je dle předloženého podnětu výstavba rodinného domu. V případě vymezení zastavitelné plochy BU a následné realizace rodinného domu na dotčeném pozemku by vznikl požadavek na zajištění odpovídajících dopravních služeb tohoto pozemku. Z mapových snímků je zřejmé, že předmětný pozemek nemá v současné době žádné dopravní napojení a neodpovídá tedy nárokům a potřebám, které by vyplývaly z nové výstavby. Pozemek je součástí zeleného pásu. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Žadatel navrhuje uhradit poměrnou část nákladů na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

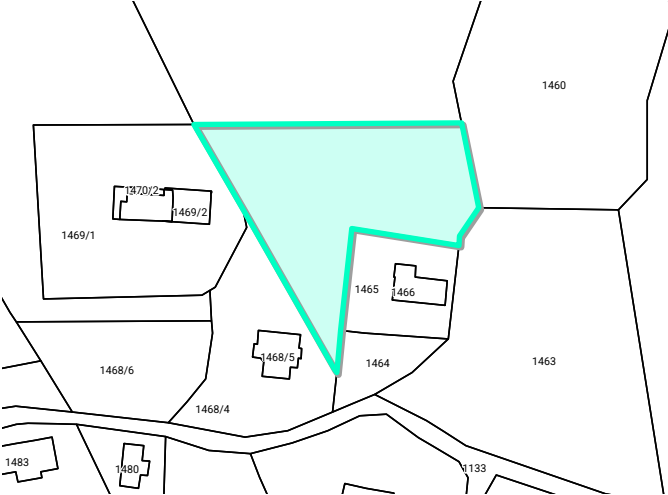
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 170

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Kořenovská
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 1160/5
funkce dle platného ÚP: 128 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití vymezené střední části pozemku na plochy bydlení všeobecného (rozšíření plochy Z.5-105 BU.2-15-70-p) za účelem rozšíření obytné zástavby formou rodinných domů.

Navrhovaná část pozemku již vystupuje do volné krajiny, kdy toto území je charakterizováno jako segment krajiny s dochovanými historickými strukturami. Dále je součástí uceleného zemědělského bloku. Dle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace povinni řídit se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona o ochraně ZPF. Tedy jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních chráněných obecných zájmů nejvýhodnější, přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení, což tato část pozemku nesplňuje. Přes pozemek navíc v této části prochází vysokotlaký plynovod včetně ochranného a bezpečnostního pásma a elektrické vedení 35 kV včetně ochranného pásma.

Rozšíření plochy pro bydlení by vytvořilo předpoklady pro expanzi sídla do volné krajiny. Zachováním volných nezastavitelných ploch v této lokalitě budou respektovány přírodní hodnoty a zároveň uspokojeny zájmy obyvatel města. Lokalita představuje významné rekreační zázemí pro rekreaci obyvatel. Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V tomto případě převažují zájmy environmentálního pilíře a limity v území nad rozvojovými zájmy.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

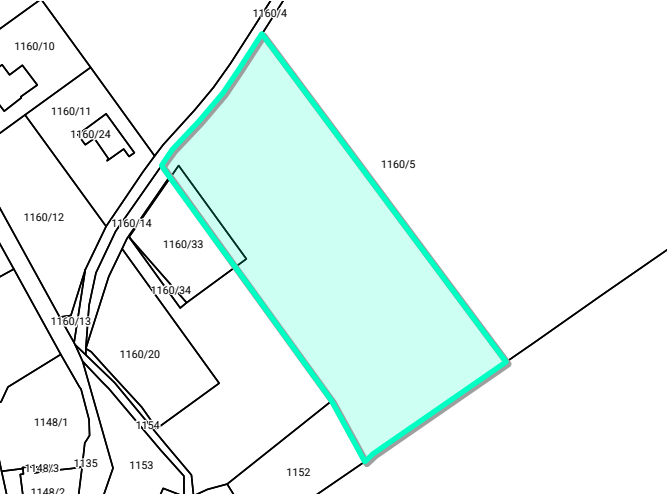
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



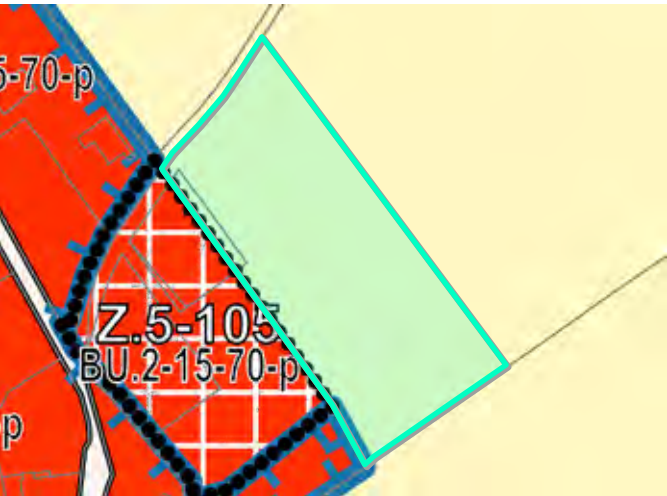
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 171

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Revírní
katastrální území: Starý Harcov
parcelní čísla: 1156/1
funkce dle platného ÚP: 660 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemku na plochy bydlení všeobecného pro výstavbu rodinného domu s odůvodněním logického a přiměřeného doplnění stávající sídelní struktury, zajištění dopravní dostupnosti a existence inženýrských sítí.

Pozemek se nachází ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa, nachází se ve III. zóně CHKO Jizerské hory, která je významným limitem pro umísťování zástavby. Dle plánu péče CHKO JH by se měla ve III. zóně zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Pro novou zástavbu by se měla přednostně využívat IV. zóna a zastavěné plochy ve III. zóně.

Pozemek je součástí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo nezastavěné plochy stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení, což pozemek nesplňuje.

Dále je pozemek součástí zeleného pásu, který byl v územním plánu vymezen k zajištění prostorového oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou.

Předmětný pozemek není vhodný k rozvoji zástavby nejen charakteristikou lokality (rozptýlená zástavba), ale také složitými terénními podmínkami a nedostatečnou dopravní a technickou infrastrukturou.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné. Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V tomto případě převažují zájmy environmentálního pilíře a limity v území nad rozvojovými zájmy.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

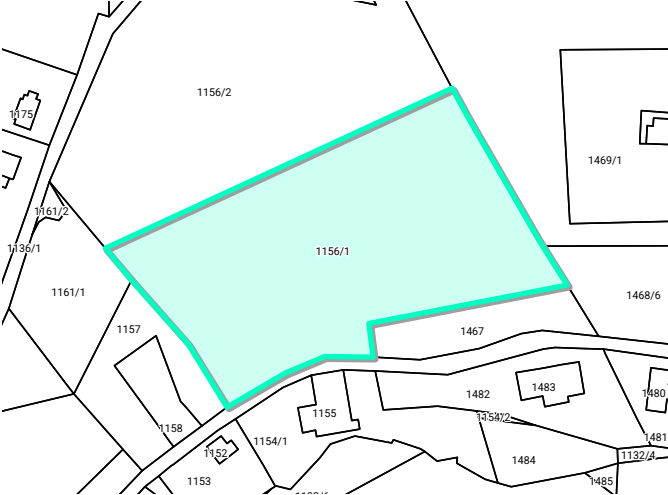
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 172

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Nad Dálnicí, Císařská alej
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 2201, 2202/1
funkce dle platného ÚP: K.6-203 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití na plochy bydlení všeobecného v návaznosti na vymezení v předchozím územním plánu z roku 2002, pozemky jsou dle názoru navrhovatele dobře dopravně napojitelné a v dosahu technické infrastruktury.

V územním plánu města Liberce z roku 2002 byla na pozemcích vymezena zastavitelná plocha bydlení venkovského pravděpodobně s ohledem na historické souvislosti. V současné době jsou parcely zarostlé zelení a zřejmě historické zbořeníště je dnes evidováno v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost.

Uvedené pozemky se nacházejí v úzkém pásu mezi rychlostní silnicí I/35 a registrovaným významným krajinným prvkem Císařskou alejí lemující historickou komunikaci mezi Dlouhým Mostem a Libercem. Tento významný krajinný prvek tvoří esteticky hodnotnou část krajiny, stromořadí s historickou hodnotou (vysázeno v rámci oslav 60 let vlády císaře Františka Josefa I.), tvořena převážně z javorů klenů (vtroušeně jasany ztepilé a javory mléče).

Pozemky bezprostředně nenavazují na žádnou stávající zástavbu a tvoří volný pás příměstské krajiny. Jedním z cílů územního plánování je dle § 38 odst. (4) stavebního zákona ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Její ochrana vyplývá zároveň z Evropské úmluvy o krajině.

Vymezením plochy určené k zastavění by došlo k narušení pohledového charakteru dané lokality. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.

Vzhledem k blízkosti rychlostní silnice I/35 se pozemky nacházejí v jejím ochranném pásmu, což významně znemožňuje vytvoření kvalitní plochy pro bydlení zejména s ohledem na hygienické limity (prach, hluk).

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



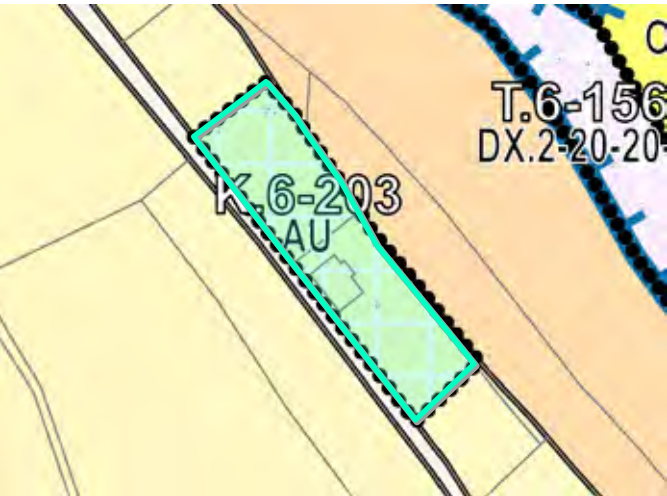
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 173

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Borůvková
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 2950/1
funkce dle platného ÚP: 12 ZU - zeleň všeobecná
Z.5-47 BU.2-15-70-v - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje rozšíření plochy bydlení všeobecného na celou výměru pozemku za účelem uceleného, racionálního a hospodárného využití pro obytnou zástavbu.

Územní plán na pozemku vymezil maximální možný rozsah zastavitelné plochy na předmětném pozemku, další rozšíření s ohledem na níže uvedené, není vhodné.

Na severní cíp pozemku zasahují veřejně prospěšné stavby VD-5.78 DS Dlouhomostecká x Vyhádková a VD-6.70 PU Chatařská – Dlouhomostecká. Již územní plán z roku 2002 na tomto místě vymezil veřejně prospěšnou stavbu D19 – Vyhádková.

Pozemek se téměř celou svou výměrou nachází v bezpečnostním a ochranném pásmu VTL plynovodu.

Přes pozemek prochází zelený pás. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkové (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů. V tomto místě by došlo k úplnému přerušení zeleného pásu.

V novém územním plánu bylo vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch, které byly vymezeny ve vhodnějších lokalitách.

Stejný žadatel uplatnil velké množství požadavků na změnu územního plánu na různých místech ve městě Liberec. Podnět na změnu územního plánu neobsahuje argumenty pro zdůvodnění potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Vzhledem k tomu se pořizovatel domnívá, že žadatel nepotřebuje řešit svou bytovou potřebu, ale jedná se spíše o spekulaci a zhodnocení pozemků bez prokázání potřeby vymezení a řešení samotné vhodnosti vymezení zastavitelné plochy na jednotlivých pozemcích.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 174

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Tyršův vrch
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 2885/15
funkce dle platného ÚP: 113 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemku na plochy bydlení všeobecného (BU) za účelem výstavby rodinných domů. Pozemek není dle názoru navrhovatele vhodný pro plnění funkce zeleně všeobecné zejména z důvodu jeho dobré dopravní napojitelnosti a dosahu inženýrských sítí. Požadavek na změnu je uplatněn za účelem hospodárného využití území. Současně navrhovatel upozorňuje na vymezení pozemku v předchozím územním plánu z roku 2002.

V ÚPML z roku 2002 byl zahrnut do plochy pro rekreaci a zahrádkářské osady (ZO – zahrádky bez staveb). Umístění staveb tak nebylo ani v minulosti na pozemku podpořeno.

Pozemek se svou severní polovinou nachází v bezpečnostním a ochranném pásmu VTL plynovodu.

Přes pozemek prochází zelený pás. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemek je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

V současné době je zpracovávána změna územního plánu Z2_B, která řeší vhodné vymezení ploch rekreace všeobecné (RU) na území města Liberec. V návrhu změny pro projednání byla na předmětném pozemku vymezena plocha rekreace všeobecné. Vzhledem k tomu, že je prověřována funkční změna předmětného pozemku ve změně Z2_B, není vhodné řešit vymezení zastavitelné plochy paralelně v další změně.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

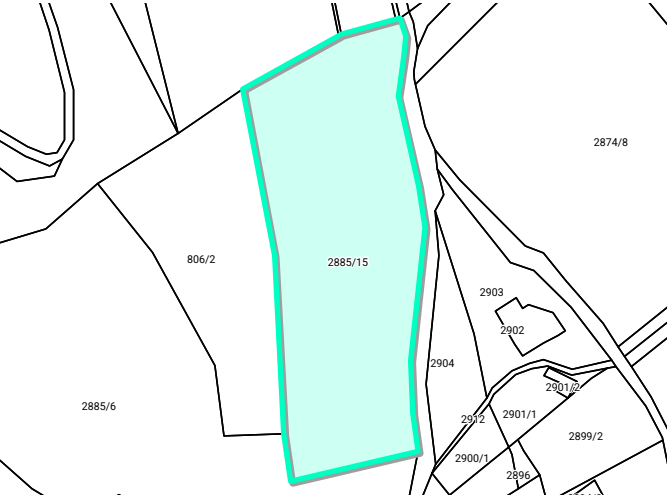
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



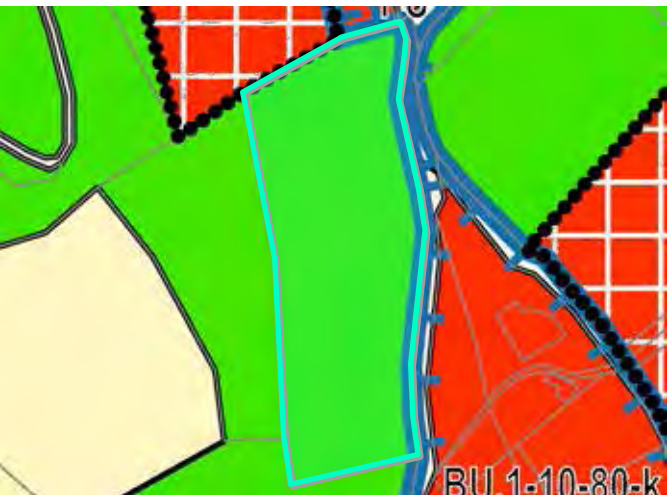
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 175

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Dlouhá
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1585, 1586
funkce dle platného ÚP: 488 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje předmětné pozemky zahrnout do plochy bydlení všeobecné za účelem výstavby rodinných domů.

Pozemky tvoří rokli, ve které se nachází vzrostlá zeleň. Přestože pozemky nejsou součástí půdy určené k plnění funkce lesa, nacházejí se na něm dřeviny podléhající ochraně podle § 2 odst. (2) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Vymezení plochy umožňující bydlení by vyvolalo požadavek na kácení vzrostlé zeleně a značné terénní úpravy ve svažitém terénu. Soubor pozemků tvoří enklávu vzrostlé zeleně v rámci urbanizovaného území. Z hlediska environmentálního pilíře je žádoucí tuto enklávu v místě zachovat. Využití pozemku pro bydlení bylo prověřeno v rámci pořizování nového územního plánu a bylo vyhodnoceno jako nevhodné. Podmínky v území se nezměnily.

Předmětný pozemek není vhodný k rozvoji zástavby také z důvodu místních terénních podmínek.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. Rozšiřování ploch změn pro bydlení na předmětných pozemcích dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

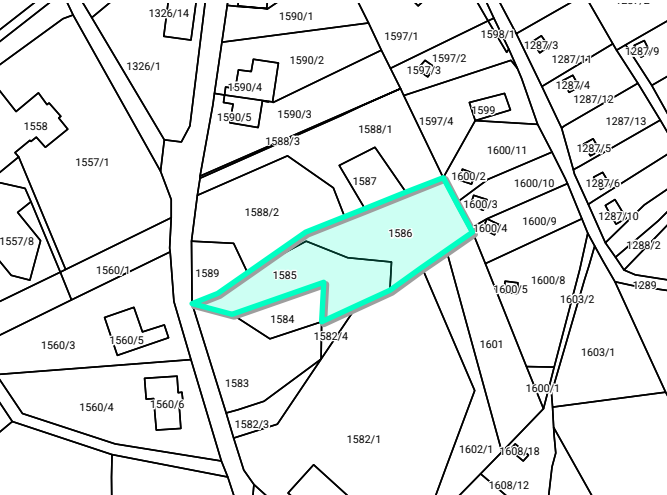
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



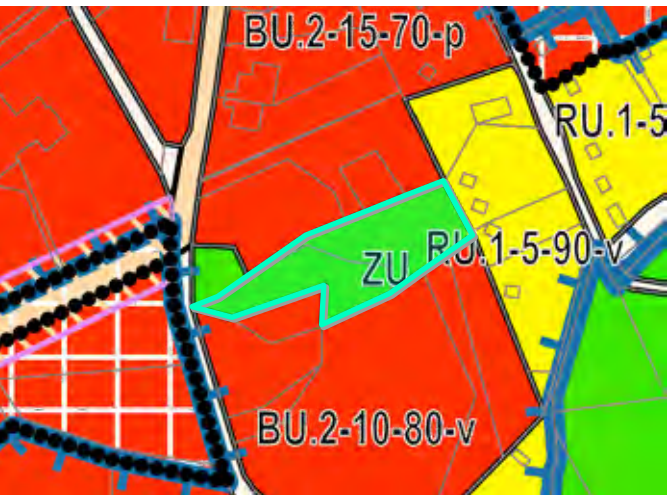
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 176

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné nebo RU - rekreace všeobecná.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Dlouhá, ul. Kašparova
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1603/1 (část), 1607 (část), 1608/1 (část)
funkce dle platného ÚP: 491 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje na části pozemků vymezit plochu pro bydlení nebo rekreaci.

Přes pozemky prochází nadzemní elektrické vedení a VTL plynovod a využití pozemků je v této části limitováno bezpečnostním a ochranným pásmem.

Z výkresu koncepce krajiny je zřejmé, že pozemky 1608/1, 1607, 1603/1 byly zahrnuty do zeleného pásu. Cílem vymezování zelených pásů je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. Rozšiřování ploch změn pro bydlení dalším navýšením jejich celkové rozlohy je z hlediska udržitelného rozvoje území bezdůvodné.

Z výše uvedených důvodů není doporučeno prověření změny funkčního vymezení pro plochy bydlení všeobecného, současně však pořizovatel upozorňuje, že pořizovatel zpracovává změnu územního plánu Z2_B, která řeší vhodné vymezení ploch rekreace všeobecné (RU) na území města Liberec. Na předmětných pozemcích byla v návrhu změny pro projednání vymezena plocha Z.6_03-Z2_B RU.1.10.80.r (označení ze změny Z2_B). Vzhledem k tomu, že je požadavek na vymezení plochy rekreace všeobecné na předmětných pozemcích řešen změnou Z2_B, není vhodné duplicitně prověřovat změnu funkčního vymezení paralelně v další změně územního plánu.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

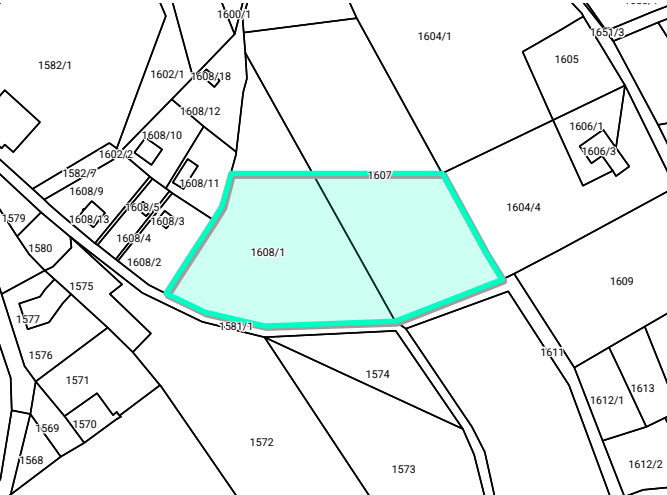
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



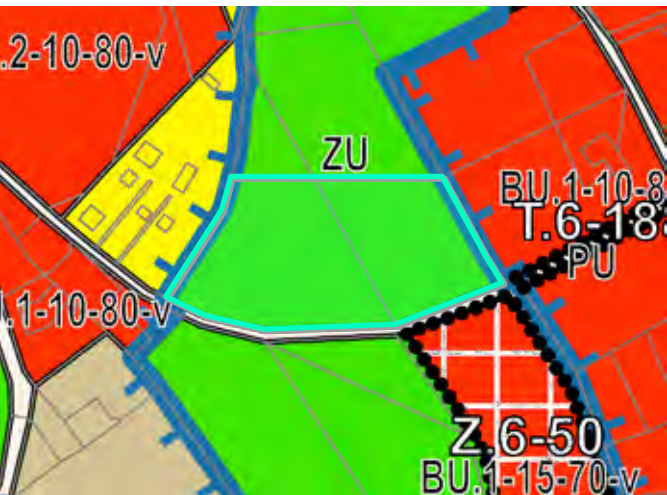
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 177

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Kašparova
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1621 (část)
funkce dle platného ÚP: 577 ZU - zeleň všeobecná
Z.6-50 BU.1-15-70-v - bydlení všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití střední části pozemku (minimálně v rozsahu odpovídající sousednímu stavebnímu pozemku) na plochy bydlení všeobecného (BU).

Vymezení plochy pro bydlení bylo na tomto pozemku řešeno v rámci pořizování nového územního plánu. Výslednou dohodou v území s ohledem na stanovenou koncepci, naplnění rozvojových potřeb a současně naplnění požadavků na ochranu příměstské krajiny a zeleně se stala vymezená plocha Z.6-50 BU.1-15-70-v. Rozsah zastavitelné plochy byl dohodnut se všemi aktéry v území. Další rozšiřování do volné krajiny a zemědělského půdního fondu není v tomto případě odůvodnitelnou potřebou.

Vzhledem ke skutečnosti, že je vymezená zastavitelná část předmětného pozemku doposud nevyužita, shledává pořizovatel další rozšiřování zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných jako nedůvodné.

Vzhledem k okrajové poloze, špatné dopravní dostupnosti a vzhledem zvýšenému zájmu na ochraně přírodně rekreačních ploch na okraji města (příměstské krajiny) je vhodné ponechat předmětnou část pozemku součástí ploch zeleně všeobecné (ZU).

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

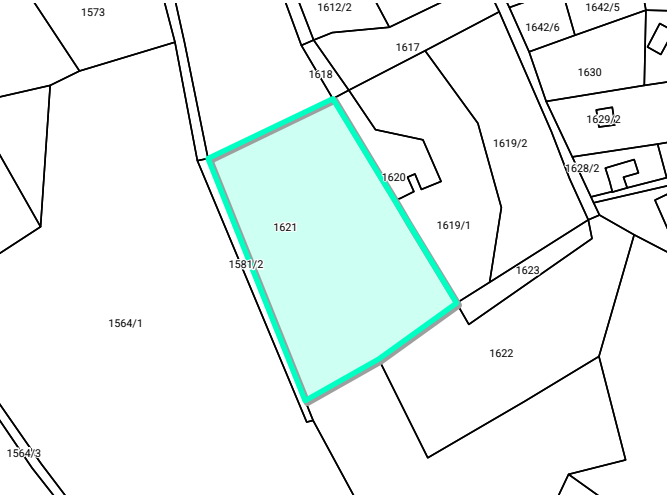
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 178

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Rýnovická
katastrální území: Starý Harcov
parcelní čísla: 2173 (část), 2184 (část), 2185/1 (část)
funkce dle platného ÚP: 92 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití jižních částí pozemků na plochy bydlení všeobecného pro výstavbu rodinných domů a to z důvodu přímé návaznosti na stávající obytnou zástavbu. Pozemky jsou dle podatele vhodné pro zástavbu rodinnými domy, jsou napojitelné na inženýrské sítě a komunikace.

Pozemky jsou součástí strmých svahů luk, které plynule přecházejí v lesní pozemky harcovských lesů. Pozemky tvoří přirozenou součást souvisejících nezastavitelných ploch a nachází se na nich vzrostlá zeleň. Pozemky je s ohledem na svoji konfiguraci (všechny jsou svažité) a stávající stav vhodné ponechat jako nezastavitelné. Nezastavitelné by měly být i s ohledem na to, že se nachází ve III. zóně CHKO Jizerské hory, která je významným limitem pro umístování zástavby. Dle plánu péče CHKO JH by se měla ve III. zachovávat tradiční rozptýlená zástavba a měla by být uchována volná krajina. Pro novou zástavbu by se měla přednostně využívat IV. zóna a zastavěné plochy ve III. zóně. Zástavba by měla být přednostně vázána na stávající trvale sjízdné komunikace. Měl by být zachován typický liniový charakter tohoto území. Měly by se chránit pohledově exponované polohy (hřebeny, horizonty, vrcholy, svahy). Z uvedeného vyplývá, že zařazením pozemků do ploch pro bydlení by došlo k porušení zásad plánu péče CHKO JH, jelikož pozemky parc. č. 2173 a 2184 nenavazují na stávající komunikace, nacházejí se v druhé řadě za zástavbou a jsou svažité. Umístění staveb na tyto pozemky by tedy mohlo způsobit negativní pohledové dominanty, porušení stávající liniové zástavby a tím k porušení pravidla umístování zástavby v území, která je umístěna v jedné řadě podél Rýnovické ulice. Pozemek parc. č. 2185/1 sice navazuje na stávající komunikaci, ale s ohledem na svoji svažitost a na něm se vyskytující vzrostlou zeleň jej není vhodné zařadit do ploch pro jakoukoliv zástavbou. Nezahrnutím tohoto pozemku do zastavitelných ploch se zároveň umožní zachovat stávající rozptýlenost zástavby, která je tvořena drobnými shluky zástavby oddělenými nezastavitelnými pozemky.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

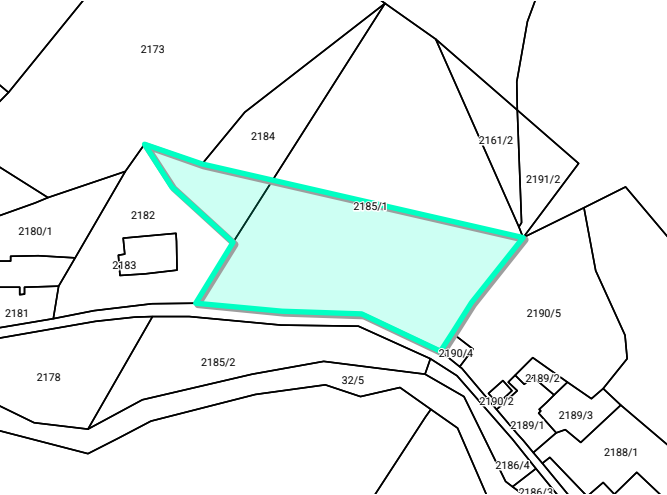
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



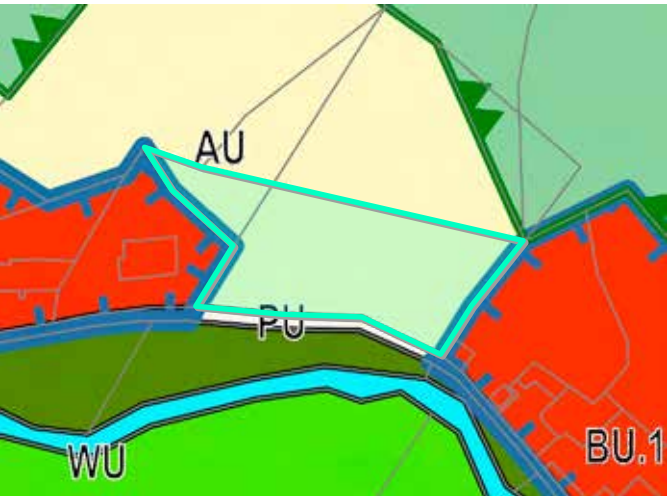
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 179

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Tyršův vrch
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 2885/1 (část)
funkce dle platného ÚP: 113 ZU - zeleň všeobecná
120 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití části pozemku a zařazení do plochy bydlení všeobecné za účelem výstavby rodinných domů. Navrhovatel argumentuje vhodným doplněním zástavby s dobrou napojitelností z komunikace Tyršův vrch a napojením na inženýrské sítě.

Vymezení zastavitelné plochy bylo prověřeno již při zpracování nového územního plánu. Dotčené orgány vyslovily nesouhlas s vymezením nových rozvojových ploch v lokalitě Mojžíšova pramene z důvodu nevhodného rozšiřování zástavby do volné krajiny a likvidaci rozptýlené ekologicky hodnotné zeleně chráněné podle § 7 zákona č. 114/1992 Sb. V území nedošlo ke změně podmínek, které by v tomto směru mohly vyvolat změnu stanoviska dotčených orgánů.

Pozemek je součástí souboru luk v okrajové části Vratislavic nad Nisou dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Na předmětnou část pozemku zasahuje v jihovýchodní části zelený pás. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemky je veden zelený pás, který zajišťuje prostorové oddělení urbanizovaných částí města a jejich propojení s rekreačními oblastmi a příměstskou krajinou bezmotorovou dopravou vedenou v maximálně možné míře v přírodním prostředí. Cílem vymezování zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně, doplňkově (v překryvech se všemi plochami s rozdílným způsobem využití) mohou zahrnout i vyhrazenou zeleň zahrad a sportovních areálů.

V tomto případě převažují zájmy environmentálního pilíře a limity v území nad rozvojovými zájmy.

Rozvojové plochy bydlení naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách. V tomto případě převažují zájmy environmentálního pilíře nad rozvojovými zájmy.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

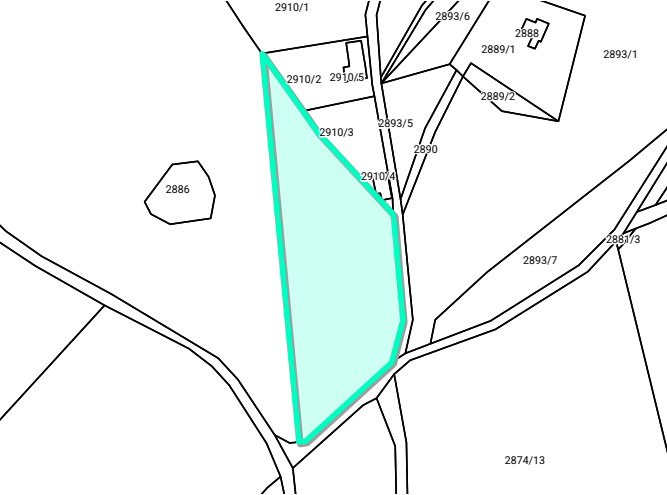
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



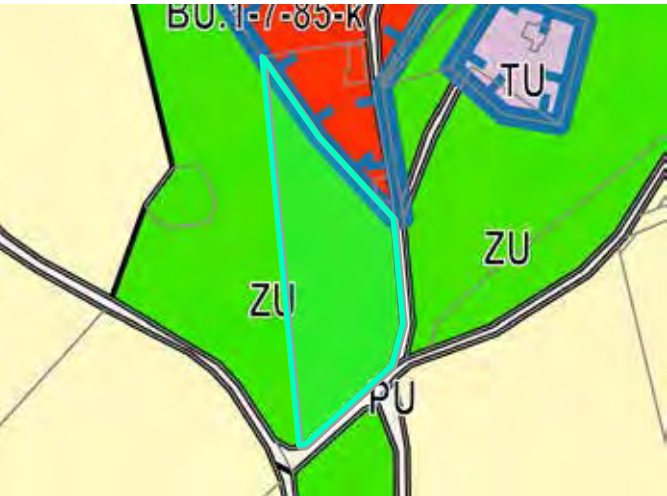
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 180

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy RU - rekreace všeobecná za účelem zřízení zahrádkářské osady s drobnými stavbami pro individuální rekreaci

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Kunratická, ul. Sněhurčina
katastrální území: Starý Harcov
parcelní čísla: 972, 982, 1569/376
funkce dle platného ÚP: 120 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemků parc. č. 972, 982 na plochy rekreace všeobecné pro zřízení zahrádkářské osady s drobnými stavbami (chatkami), protože si myslí, že jsou pozemky pro výstavbu vhodné – nachází se v blízkosti obytného sídliště Kunratická, kde je zahrádek nedostatek a velká poptávka po tomto využití. Na pozemku parc. č. 1569/376 navrhuje pouze změnu propojení s ulicí Sněhurčina a vymezení plochy pro vybudování parkovacích míst pro osadu.

Pozemky tvoří louky na svahu mezi sídlištní zástavbou a údolím Harcovského potoka, které jsou dlouhodobě využívány veřejností ke krátkodobé rekreaci, a jedná se o pozemky, které plynule přecházejí v lesní pozemky, a proto byly zahrnuty do ploch zeleně všeobecné a jsou součástí zeleného pásu vymezeného v územním plánu. Tyto pásy zeleně přirozeně pronikají podél nezastavitelných svahů a vodotečí do středu města. Pozemky ani se stávající zástavbou rodinných domů nijak nesouvisí. Jsou od ní odděleny značným terénním převýšením. Umožnění zástavby na těchto pozemcích by mohlo vyvolat tlak na další rozšiřování zástavby v tomto území. Tyto pozemky je také nutné brát i jako „nárazníkové pásmo“ mezi stávající zástavbou a lesními pozemky. Jelikož se částečně nacházejí i v ochranném pásmu lesa, je vhodné ponechat jejich nezastavitelnou funkci.

Danou lokalitou prochází lokální biokoridor LBK.1487-1489.

Zachováním volných nezastavitelných ploch v této lokalitě budou respektovány přírodní hodnoty a zároveň uspokojeny zájmy obyvatel města. Lokalita představuje významné rekreační zázemí pro rekreaci obyvatel – ne pouze pro rekreaci omezené skupiny vlastníků, která si odkoupí zahrádky. Rozvojové plochy rekreace naplňující potřeby města jsou v územním plánu navrženy na jiných vhodnějších plochách a současně je vymezení nových ploch rekreace všeobecné řešeno koncepčně změnou Z2_B územního plánu Liberce.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

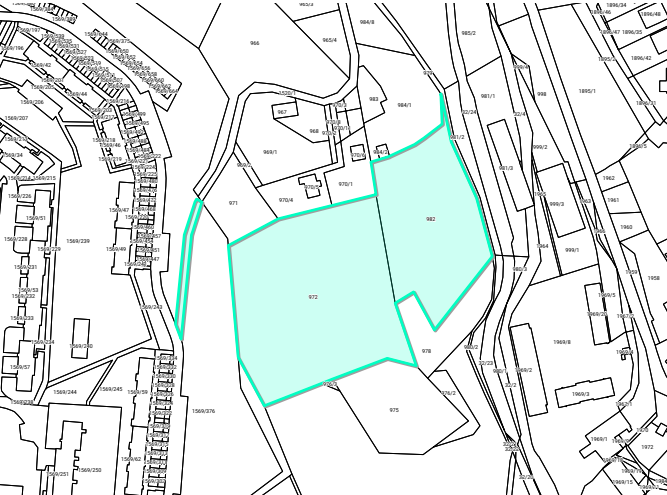
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 181

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Kapraďová, ul. Pivovarská
katastrální území: Vratislavice nad Nisou
parcelní čísla: 1637
funkce dle platného ÚP: 242 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemku na plochy bydlení všeobecného (BU) za účelem výstavby rodinného domu. Pozemek není dle názoru navrhovatele vhodný pro plnění funkce veřejné zeleně.

Jedná se o jednu z mála větších veřejně přístupných plochy v intenzivně urbanizovaném území. Zeleň má v městském prostoru významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšuje kvalitu ovzduší a zvyšuje retenci srážkových vod.

Dle názoru navrhovatele charakter ani způsob využití neodpovídají plnění funkce veřejné zeleně. Dle pořizovatele se jedná o udržovanou plochu s parkovou výsadbou, mlatovými cestičkami a lavičkou. Rušení funkčního veřejného prostoru na úkor individuálního bydlení je v tomto místě nevhodné, protože plocha funkci veřejného prostranství plní a žádná další taková plocha se v širším okolí nenachází.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

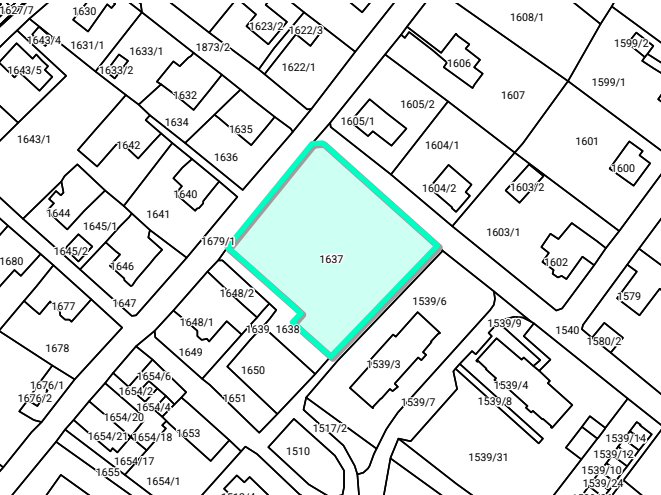
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



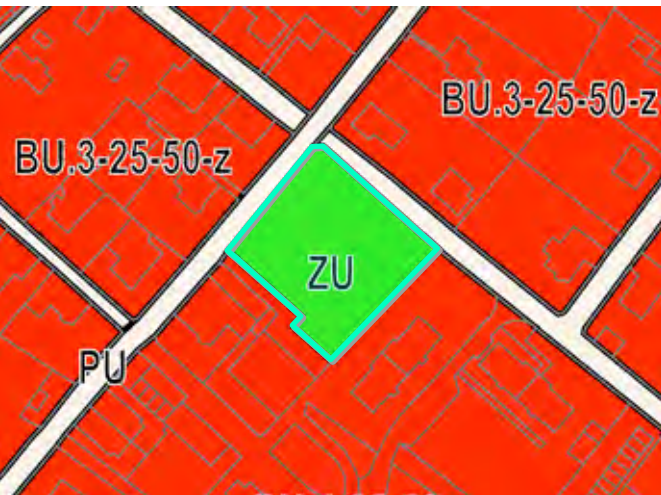
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 182

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy SU - smíšené obytné všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Česká, ul. U Statku
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1526
funkce dle platného ÚP: 456 ZU - zeleň všeobecná
CNU.6-82-DS - koridor dopravy silniční

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemku na plochy smíšené městské (dle nového standardu smíšené obytné všeobecné) za účelem smysluplného využití pozemku v souladu s okolní zástavbou. Pozemek není dle názoru navrhovatele vhodný pro plnění funkce zeleně.

Na pozemku se nachází různé plochy s rozdílným způsobem využití. V severní části při ulici U Statku je ve vazbě na stávající zástavbu vymezená plocha Z.6-119 SU.2.-20-60-p. Po jižní hraně této plochy prochází návrh veřejně prospěšné stavby – plocha dopravy silniční Z.6-82 DS vytvářející předpoklady pro vybudování ulice „Nová Dlouhá“, která zajistí kvalitní dopravní obsluhu v této části Vesce.

Projektant v novém územním plánu vymezil na části pozemku pod novou komunikací a průtahem silnice I/35 plochu zeleně. Ne všechna zeleň plní funkci veřejně přístupné rekreační zeleně. Zeleň má v městském prostoru významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšuje kvalitu ovzduší a zvyšuje retenci srážkových vod.

Pozemek leží v bezprostřední blízkosti frekventované silnice I/35 a lze očekávat, že pozemek bude hlukem negativně ovlivněn.

Pozemek je dále limitován vedením plynovodu (vysokotlak), část pozemku leží v ochranném pásmu plynovodu a celý pozemek je součástí bezpečnostního pásma, což značně limituje jeho využití.

Pořizovatel se funkčním vymezením ploch na tomto pozemku zabýval již při pořizování nového územního plánu Liberec, kdy k navrženému využití byly uplatněny námítky s požadavkem na změnu.

Doposud nedošlo k realizaci výstavby na pozemku na ploše Z.6-119 SU, přičemž navrhovatel nyní požaduje další rozšíření plochy smíšené obytné na úkor zeleně. Skutečná potřeba dalšího rozšíření plochy je značně spekulativní a pravděpodobně ne nezbytná.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 183

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Na Výběžku, ul. Jizerská
katastrální území: Starý Harcov
parcelní čísla: 1499, 1324/1, 1324/3 (části pozemků)
funkce dle platného ÚP: 124 AU - zemědělská všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití částí pozemků na plochy bydlení všeobecného (BU) za účelem výstavby rodinných domů. Navrhovaná změna se týká pouze částí pozemků, což dle názoru navrhovatele nebude mít vliv na ochranu zemědělského půdního fondu.

V konceptu nového územního plánu byla v předmětné lokalitě navržena plocha pro bydlení, která zahrnovala i předmětné pozemky. K vymezení plochy umožňující realizaci bydlení byla uplatněna negativní stanoviska dotčených orgánů. Orgán ochrany přírody KÚLK a zároveň orgán ochrany přírody a krajiny MML požadovaly tuto lokalitu vypustit z důvodu nežádoucího rozšiřování zástavby do volné krajiny, narušení harmonické, esteticky a přírodně vyvážené krajiny. Došlo by zde k zastavení celé proluky až k lesu na samou hranici CHKO JH tj. k nežádoucímu dotčení krajinného rázu celé oblasti. Lokalita je pak evidována jako biotop zvláště chráněného druhu mravenců (Formica sp).

Dále s vymezením zastavitelných ploch nesouhlasilo Ministerstvo životního prostředí a požadovalo vypuštění této lokality z územního plánu Liberec, protože tímto návrhem by došlo ke změně funkčního využití z ploch zemědělských na plochy pro bydlení o výměře cca 4,5 ha. Návrh by představoval další posunutí hranice zástavby do zemědělské krajiny. Návrh nerespektuje zásady ochrany ZPF.

Správa CHKO Jizerské hory uplatnila k této ploše doporučení dle čl. 3, odst. 1 vyhlášky o zřízení CHKO Jizerské hory. V doporučení uvádí, že pozemky se nacházejí v horních partiích Harcova v bezprostředním pohledovém kontaktu s CHKO JH a že se jedná o velmi svažité pozemky s členitým terénem, vyžadujícím velké terénní úpravy pro dopravní zpřístupnění stavebních pozemků.

V hodnocení SEA byla tato lokalita hodnocena negativně.

Protože nedošlo k zásadní změně poměrů v území, zůstávají stanoviska dotčených orgánů platná.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 184

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy OS - občanské vybavení-sport.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Gollova, ul. Mlýnská
katastrální území: Liberec
parcelní čísla: 1153/1 (část)
funkce dle platného ÚP: 143 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití na části pozemku, která je v tuto chvíli vymezena jako plochy zeleně všeobecné na plochy občanské vybavení - sport (OS) za účelem vybudování tenisových kurtů se zázemím. Požadavek na změnu je uplatněn za účelem zkvalitnění nabídky občanského vybavení v dané lokalitě.

Tato lokalita se podrobně řešila na základě připomínky k novému návrhu územního plánu Liberec pro společné jednání.

V konceptu ÚP (2011) byl celý pozemek vymezen v plochách veřejných prostranství – zeleně v souladu se skutečným stavem v území, neboť se na něm nachází vzrostlá zeleň. V návrhu pro veřejné projednání (2013) byl analogicky vymezen v nezastavitelných plochách sídelní zeleně.

V rámci vyhodnocení výsledků společného jednání s ohledem na veřejné zájmy bylo doporučeno vyhovět podané připomínce a na jižní a střední část předmětného pozemku vymezit plochu OS - občanské vybavení-sport.

Severní část pozemku, která je předmětem tohoto podnětu, byla vymezena ve stabilizovaných plochách zeleně sídelní (ZS), jelikož se jedná o součást zelené podnože svahu kopce Perštýna, která tvoří zelené zázemí pro stávající plochy bydlení při ulici Mlýnské. Zároveň je tato část pozemku terénně nepřístupná kvůli skalní stěně.

Doposud nedošlo k realizaci sportoviště na části pozemku k tomu novým územním plánem vymezené, přičemž navrhovatel nyní požaduje další rozšíření plochy občanského vybavení - sport na úkor zeleně, skutečná potřeba dalšího rozšíření plochy je značně spekulativní a pravděpodobně ne nezbytná.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

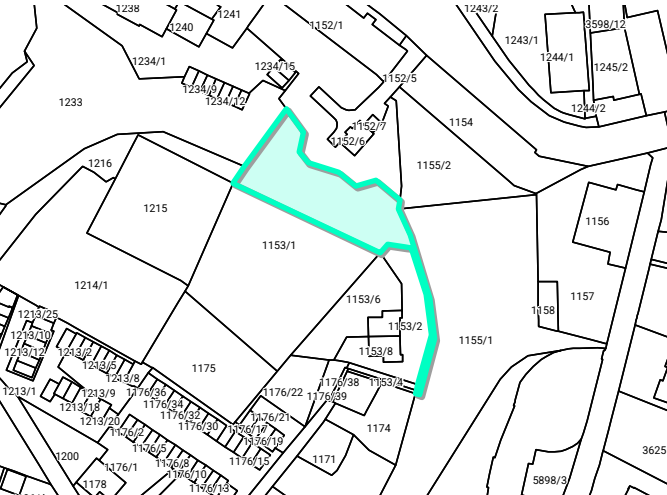
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



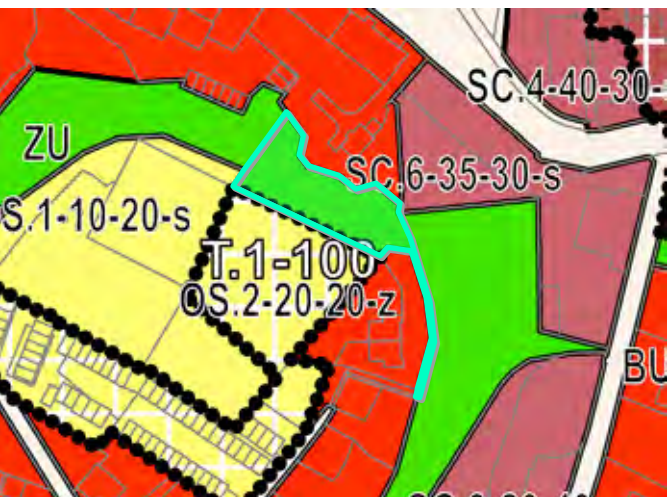
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 185

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy SU - smíšené obytné všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Mařanova
katastrální území: Doubí u Liberce
parcelní čísla: 510/1 (část)
funkce dle platného ÚP: T.6-29 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití na východní části pozemku, která je v tuto chvíli vymezena jako plochy zeleně všeobecné na plochy smíšené všeobecné (SU). Pozemek není dle názoru navrhovatele vhodný pro plnění funkce ZU, a proto požaduje sjednotit funkční využití na plochy SU na celém pozemku. Požadavek na změnu je uplatněn za účelem ucelení, racionálního a urbanisticky odpovídajícího využití pozemku.

Přes pozemek prochází zelený pás vymezený ve vazbě na Doubský potok. Nový územní plán vymezil na území města systém zelených pásů, přičemž přes pozemek je veden zelený pás. Cílem vymezení zelených pásů v nezastavěném území je zachování, resp. obnova rázu území – mozaiky travních porostů a výškově různorodé stromové a keřové zeleně. Ne všechna zeleň ve městě musí nutně plnit funkci veřejně přístupné rekreační zeleně.

Pořizovatel se funkčním vymezením ploch na tomto pozemku zabýval již při pořizování nového územního plánu Liberec, kdy k navržené ploše zeleně všeobecné byly uplatněny námitky s požadavkem na změnu funkčního využití, všem těmto námitkám nebylo vyhověno z důvodu nesouladu s nově stanovenou koncepcí územního plánu.

Po jižní hranici pozemku je vymezena VPS dopravní infrastruktury drážní (TT) VD-6-TT4. A dále je na pozemku vymezena VPS a VPO snižování ohrožení území povodněmi VN-6-29-ZU. Navržené zkapacitnění koryta toku – opatření na ochranu před povodněmi - je v souladu s PÚR ČR, kde je v prioritě (25) stanoveno, že mají být vytvářeny podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území i v souladu se ZÚR LK, které tento bod rozvinuly v krajských prioritách P15 a P16. K problematice záplavového území navrhovatel uvádí, že pozemek leží o 12 metrů výše než vlastní potok a není proto ovlivněn povodňovými jevy. Pořizovatel a projektant územního plánu vychází z dostupných podkladů, které jsou součástí územně analytických podkladů, a zde je na pozemku vymezeno záplavové území včetně aktivní záplavové zóny.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

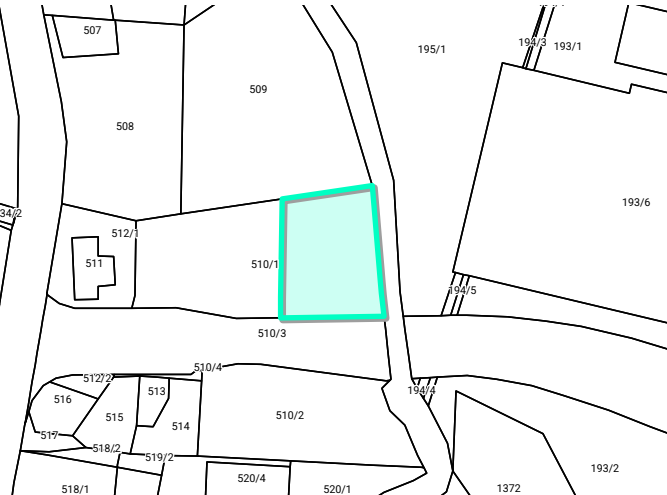
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



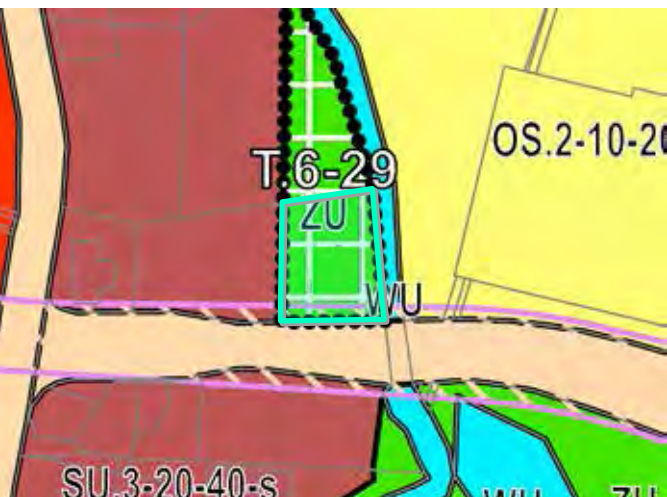
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 186

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Šumná, ul. Dlouhá
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1259/2
funkce dle platného ÚP: Z.6-40 OV - občanské vybavení veřejné
Z.6-21 DS - doprava silniční
CNU.6-21-DS - koridor dopravy silniční

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemku na plochy bydlení všeobecného (BU) za účelem výstavby rodinného domu. Pozemek v tomto místě není dle názoru navrhovatele vhodný pro plnění funkce občanského vybavení. Požadavek na změnu je uplatněn za účelem hospodárného využití území.

Uvedený pozemek je součástí většího rozvojového území, ve kterém je navrženo bydlení doplněné o občanské vybavení a novou dopravní infrastrukturu. Protože se pozemek nachází na křižovatce ulic, je součástí ploch pro vytvoření nového lokálního centra a zároveň jsou zde vytvořeny předpoklady pro zkvalitnění dopravní obsluhy rozšířením stávající svými parametry nevyhovující komunikace.

V těžištích větších obytných souborů jsou navrhovány plochy pro občanské vybavení tak, aby se snížila dojíždka obyvatel jednotlivých lokalit za službami. Lokální centra podporují žádoucí členění funkční a prostorové struktury města na soubory přiměřené velikosti. S navazujícími veřejnými prostranstvími by se měla stát místa setkávání obyvatel lokality s možností uspokojení denních potřeb. Vytvořením systému lokálních center je naplňována stanovená koncepce územního plánu Liberec.

Vedle doplnění služeb plocha umožní svojí polohou při nástupu do údolí Lučního potoka umístění kapacitního parkování.

Rozhodování v území je podmíněno územní studií. Pouze územní studie by mohla být podkladem pro změnu územního plánu a to na základě podrobného prověření celé lokality v širších souvislostech.

Pořizovatel se funkčním vymezením ploch na tomto pozemku zabýval již při pořizování nového územního plánu Liberec, kdy k navrženému využití byly uplatněny námitky s požadavkem na změnu, které nebylo vyhověno z důvodu nesouladu s nově stanovenou koncepcí územního plánu.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

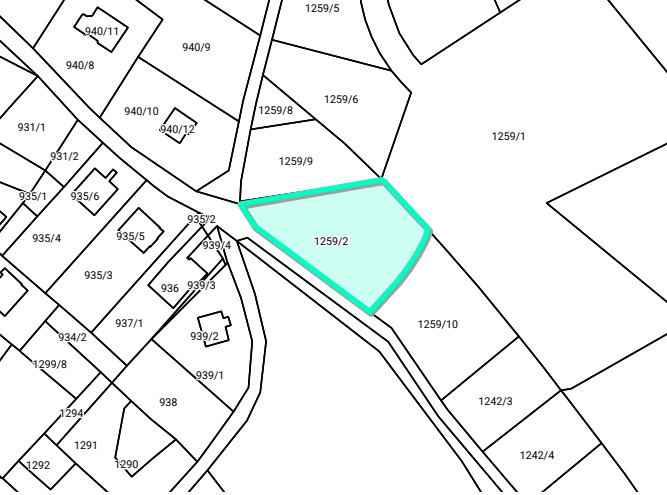
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



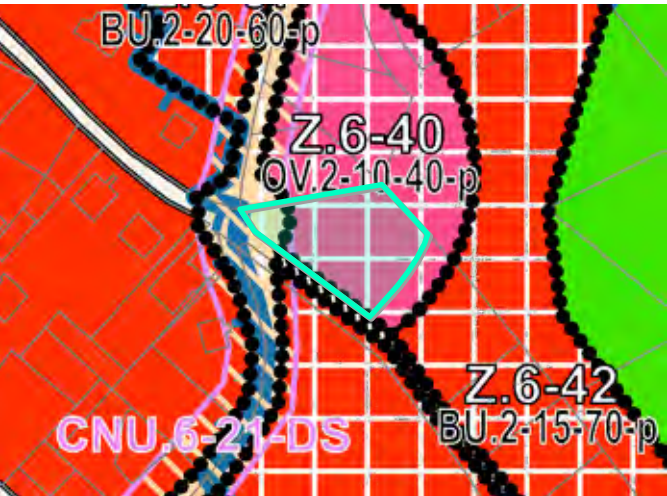
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 187

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Nad Strání
katastrální území: Vesec u Liberce
parcelní čísla: 1137/1 (část)
funkce dle platného ÚP: 89 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemku na plochy bydlení všeobecného (BU) za účelem výstavby rodinných domů. Pozemek není dle názoru navrhovatele vhodný pro plnění funkce zeleně.

Územní studie Vesec u Liberec - Nad Strání podrobně prověřila možná řešení daného území včetně předmětného pozemku. Projektant na části pozemku vymezil zastavitelnou plochu bydlení a na části nezastavitelnou plochu zeleně a to s ohledem na urbanistickou koncepci dané lokality. Zeleň má v městském prostoru významnou hygienickou a estetickou funkci, zejména zlepšuje kvalitu ovzduší a zvyšuje retenci srážkových vod. Ne všechna zeleň plní funkci veřejně přístupné rekreační zeleně. Přes daný pás zeleně je navíc navržena přeložka vrchního vedení vysokého napětí, které značně limituje využití předmětného pozemku.

Pořizovatel se funkčním vymezením ploch na tomto pozemku zabýval již při pořizování nového územního plánu Liberec, kdy k navrženému využití byly uplatněny námitky s požadavkem na změnu, které nebylo vyhověno z důvodu nesouladu s urbanistickou koncepcí dané lokality. Efektivní využití pozemku bylo prověřeno a navrženo územní studií.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



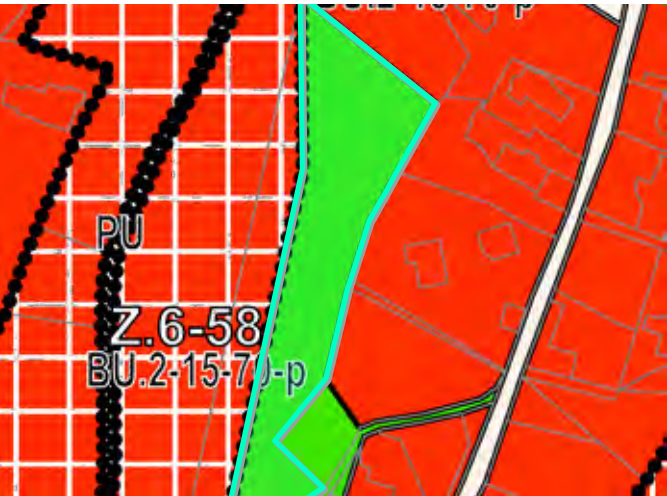
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 188

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Puškinova
katastrální území: Horní Hanychov
parcelní čísla: 616
funkce dle platného ÚP: 84OS.2-30-20-p-občanskévybavení-sport

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemku na plochy bydlení všeobecného (BU) za účelem výstavby rodinného domu. Pozemek dle názoru navrhovatele neplní v území danou funkci.

Pořizovatel se funkčním vymezením ploch na tomto pozemku zabýval již při pořizování nového územního plánu Liberec, kdy k navrženému využití byly uplatněny námitky s požadavkem na změnu, které nebylo vyhověno a to z následujících důvodů.

V těchto plochách byl historicky provozován jeden z nemnoha jezdeckých areálů ve městě.

Na předmětném pozemku se nachází pískový prostor pro trénink koní a travnatý výběh, které jsou nedílnou součástí fungujícího areálu. Funkčnost areálu si vyžaduje zachování souvislé plochy.

Kromě bydlení je důležitý také rozvoj sportovně rekreační vybavenosti a posílení významu sportovního využití na úrovni místního i nadmístního významu, což bezpochyby jezdecký klub na území města splňuje. Tato funkce je v těchto místech tradiční a do města patří. Mimo tuto důležitou funkci areál také zajišťuje údržbu okolních zemědělských pozemků.

Také vzhledem k životním potřebám chovaných koní (pastva, výběhy, prostupnost krajiny pro jízdy do terénu) není vhodné původní jezdecké areály postupně „obkličovat“ plochami, které podatel požaduje.

V této lokalitě je nedostatek sportovních ploch, proto je třeba jejich počet neomezovat a zachovávat stávající sportoviště.

Pozemek je z výše uvedených důvodů zařazen do ploch občanského vybavení – sportu (OS).

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

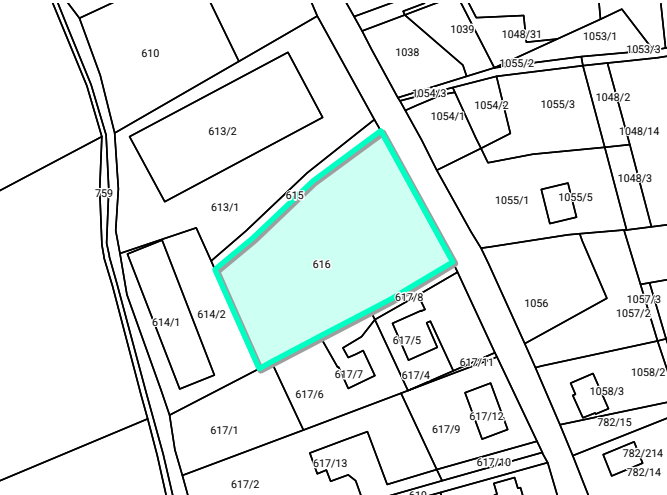
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



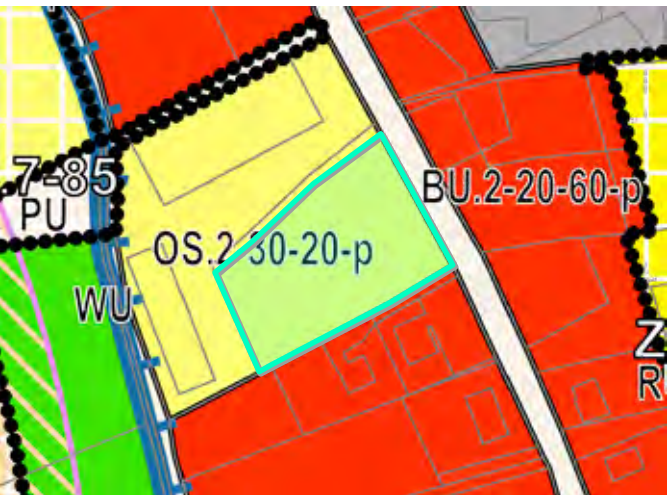
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 189

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Křižanská, ul. Ostašovská
katastrální území: Horní Suchá u Liberce
parcelní čísla: 211/8 (část)
funkce dle platného ÚP: 74 AU - zemědělská všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemku na plochy bydlení všeobecného (BU) za účelem výstavby rodinných domů. Navrhovaná změna se týká pouze části pozemku, což dle názoru navrhovatele nebude mít vliv na ochranu zemědělského půdního fondu.

V rámci projednání nového územního plánu byl vznesen stejný požadavek, který by částečně zohledněn a plocha o výměře cca 1 900 m² umožňující realizaci bydlení, byla na uvedeném pozemku v roce 2022 novým územním plánem vymezena. Za tři roky nedošlo k realizaci výstavby na pozemku, přičemž navrhovatel nyní požaduje další rozšíření plochy pro bydlení na zemědělsky využívané plochy, čímž není respektována ochrana zemědělského půdního fondu, skutečná potřeba dalšího rozšíření plochy je značně spekulativní a pravděpodobně ne nezbytná.

Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Vymezení požadované plochy by znamenalo významný zásah do krajiny, ucelené zemědělské půdy a celkové urbanistické koncepce, která není v souladu s principy tvorby ÚP, došlo by k prolomení v tomto případě jasně definovaných hranic zástavby a volné krajiny.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

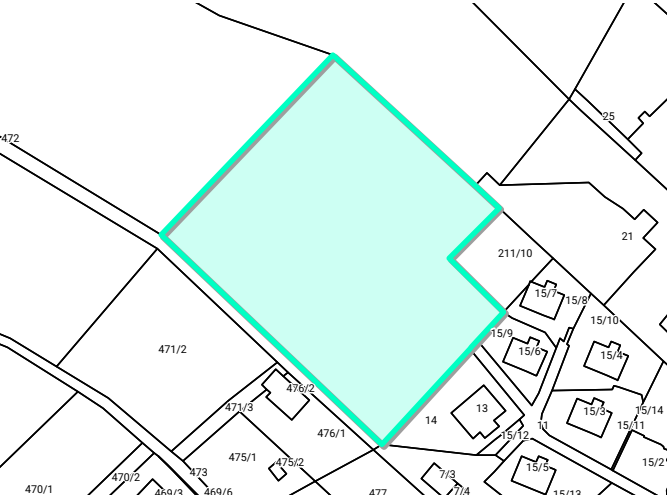
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



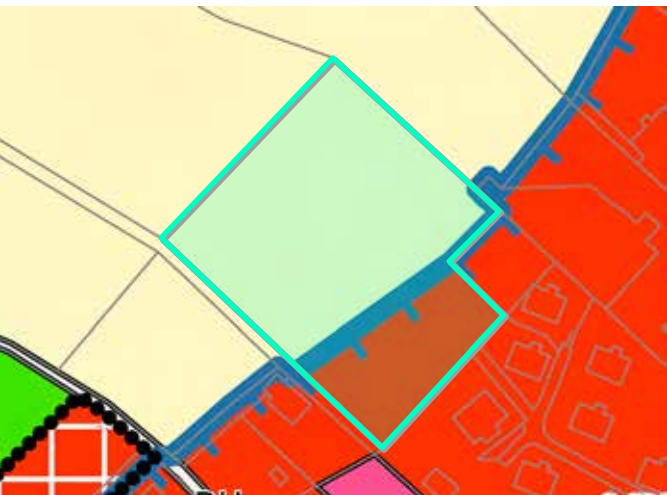
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 190

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Křižanská
katastrální území: Horní Suchá u Liberce
parcelní čísla: 244/1 (část)
funkce dle platného ÚP: 75 AU - zemědělská všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemku na plochy bydlení všeobecného (BU) za účelem výstavby rodinných domů. Navrhovaná změna se týká pouze části pozemku, což dle názoru navrhovatele nebude mít vliv na ochranu zemědělského půdního fondu.

Pořizovatel se funkčním vymezením ploch na tomto pozemku zabýval již při pořizování nového územního plánu Liberec, kdy k navrženému využití byla uplatněna námitka s požadavkem na změnu, které nebylo vyhověno a to z následujících důvodů.

Projektant zařadil předmětný pozemek v novém územním plánu do ploch zemědělských tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby do volné krajiny a byl tak ochráněn stávající krajinný ráz v souladu s § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Předmětný pozemek je součástí většího souboru zemědělských pozemků. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu. Navrhovatel poukazuje na to, že pozemek je dlouhodobě zemědělsky nevyužívaný a vyskytují se na něm náletové dřeviny. Tento stav byl způsoben vlastníkem pozemku, jako takový nemůže být důvodem pro jeho zastavění. Pozemky ve volné krajině mohou mít i další funkce, přestože nejsou využívány k zemědělské produkci, mají svoji důležitou roli v krajině (retence srážkových vod, pohyb volně žijících živočichů atd.).

Vymezení požadované plochy by znamenalo významný zásah do krajiny, ucelené zemědělské půdy a celkové urbanistické koncepce, která není v souladu s principy tvorby ÚP, došlo by k prolomení v tomto případě jasně definovaných hranic zástavby a volné krajiny.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

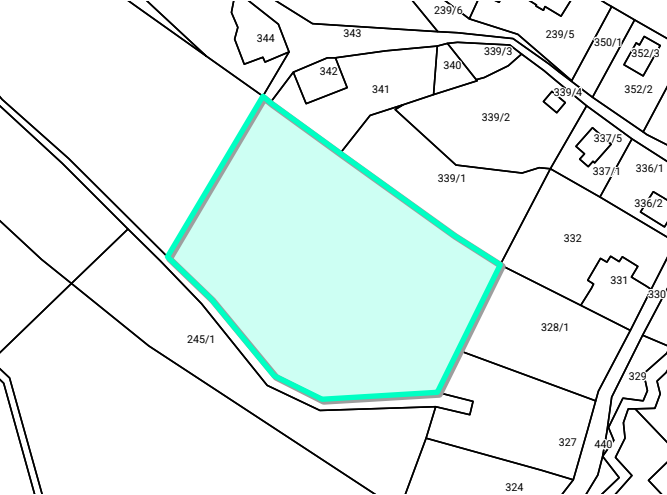
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



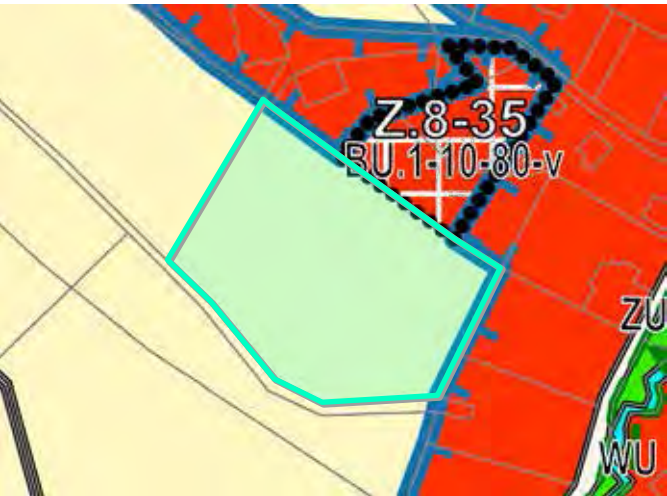
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 191

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Křižanská
katastrální území: Horní Suchá u Liberce
parcelní čísla: 407 (část)
funkce dle platného ÚP: 72 AU - zemědělská všeobecná

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití severního cípu pozemku na plochy bydlení všeobecného (BU) za účelem výstavby rodinných domů. Navrhovaná změna se týká pouze části pozemku, což dle názoru navrhovatele nebude mít vliv na ochranu zemědělského půdního fondu.

V roce 2022 byla vydáním nového územního plánu vymezena na uvedeném pozemku plocha umožňující realizaci bydlení na ploše o výměře cca 3 200 m². Za tři roky nedošlo k realizaci výstavby, přičemž navrhovatel nyní požaduje další rozšíření plochy pro bydlení na zemědělské plochy, čímž není respektována ochrana zemědělského půdního fondu, skutečná potřeba dalšího rozšíření plochy je značně spekulativní a pravděpodobně ne nezbytná.

Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu.

Vymezení požadované plochy by znamenalo významný zásah do krajiny, ucelené zemědělské půdy a celkové urbanistické koncepce, která není v souladu s principy tvorby ÚP, došlo by k prolomení v tomto případě jasně definovaných hranic zástavby a volné krajiny.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

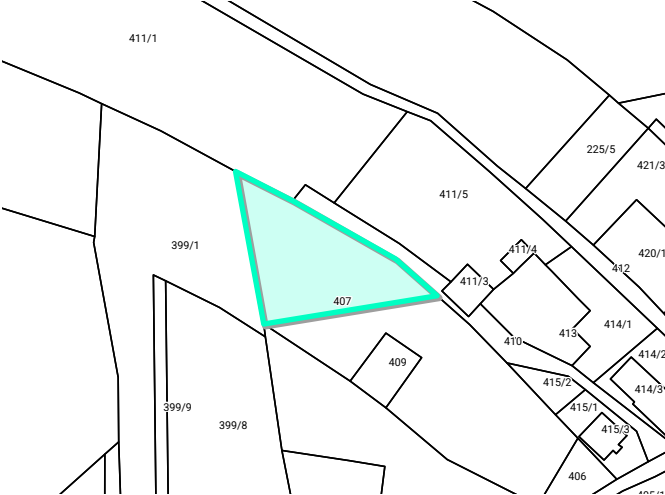
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



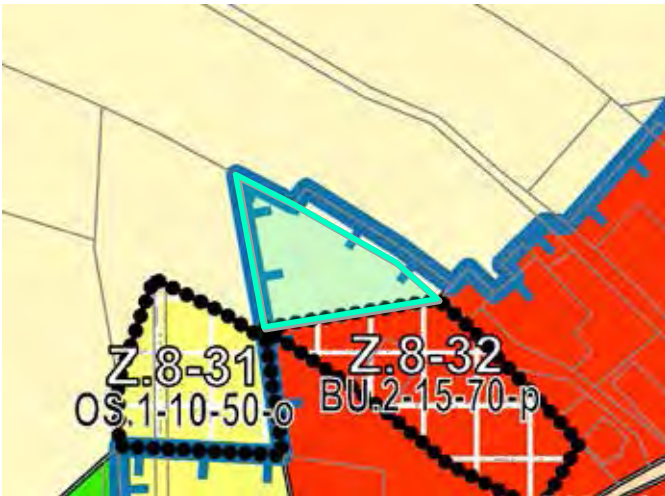
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 192

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Novoborská
katastrální území: Machnín
parcelní čísla: 174/1
funkce dle platného ÚP: 153 ZU - zeleň všeobecná

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití pozemku na plochy bydlení všeobecného (BU) za účelem výstavby rodinného domu.

Na pozemku je vymezena plocha zeleně všeobecné. Pozemek leží v bezprostřední blízkosti frekventované silnice I/35. V blízkosti pozemku je sice vybudována protihluková stěna, přesto lze očekávat, že pozemek bude hlukem negativně ovlivněn.

Pozemek je dále limitován vedením plynovodu (vysokotlak), část pozemku leží v ochranném pásmu plynovodu a celý pozemek je součástí bezpečnostního pásma.

V městském sektoru 10 – Severozápad, do kterého spadá předmětný pozemek, bylo v novém územním plánu Liberec celkem navrženo a s dotčenými orgány projednáno přes 10 ha ploch změn (rozvojových) zastavitelných a transformačních ploch pro bydlení všeobecné. Z tohoto pohledu je rozvojový potenciál této oblasti zajištěn a není žádoucí vymezovat plochy pro bydlení na pozemku zásadně limitovaném dopravní a technickou infrastrukturou.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

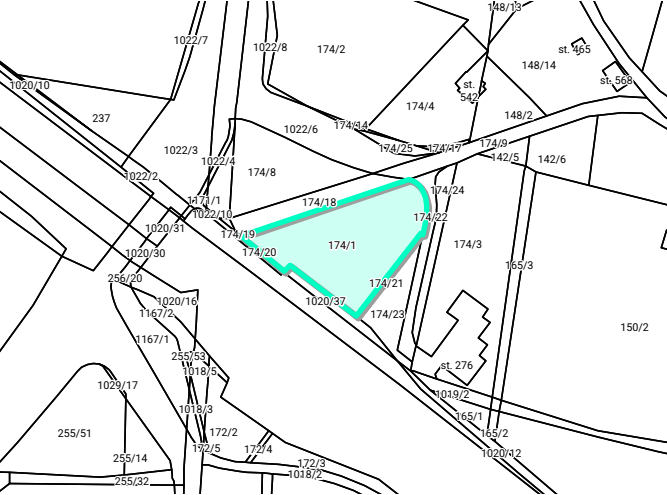
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



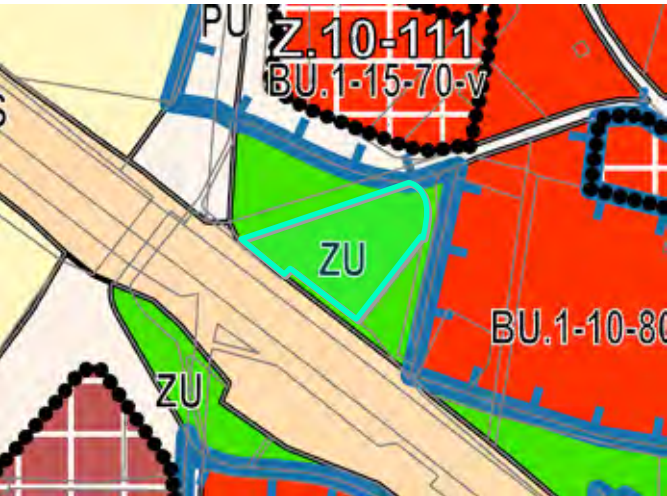
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 193

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Změna vymezení řešeného území územní studie US.64_Irkutská-Volgogradská.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Klidná
katastrální území: Karlínky
parcelní čísla: 344/1, 342/20, 342/1
funkce dle platného ÚP: Z.8-106 BU - bydlení všeobecné

VYJÁDŘENÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu vymezení rozsahu územní studie ÚS.64_Irkutská-Volgogradská a to z důvodu komplikované dohody mezi jednotlivými vlastníky. Cílem je individuální řešení jak dopravního napojení, tak připojení na inženýrské sítě.

Rozdělovat rozvojové lokality na menší celky podle majetkových poměrů v území a neřešit podmiňující investice komplexně je z pohledu pořizovatele nekoncepční. Není vyloučeno, aby územní studie rozdělila území do několika etap a tyto etapy byly realizovány postupně. Zjednodušení vzájemné komunikace mezi investory nelze stavět nad kvalitní řešení veřejné infrastruktury.

Výstavba v Karlínkách je dlouhodobě limitována nevyhovující kvalitou komunikací. A průjezdy individuální automobilové dopravy nelze nadále navyšovat bez jasné deklarovaného koncepčního řešení. Komunikace nesplňují normové požadavky. Není zajištěna základní bezpečnost nejzranitelnějších účastníků provozu, v území chybí chodníky a krajnice komunikací. Zimní údržba je problematická a složky integrovaného záchranného systému mají do území složitý přístup.

Dopravní řešení v Karlínkách vyžaduje komplexní přístup v širších souvislostech, které musí předepsaná územní studie posoudit v komplexnosti a nikoliv separátně po pozemcích jednotlivých vlastníků v území.

Žadatel o změnu územního plánu nebyl vyzván k doplnění informace o úhradě nákladů za změnu územního plánu. Z důvodu doporučení zamítnutí podnětu by se jednalo o administrativně nadbytečný krok.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

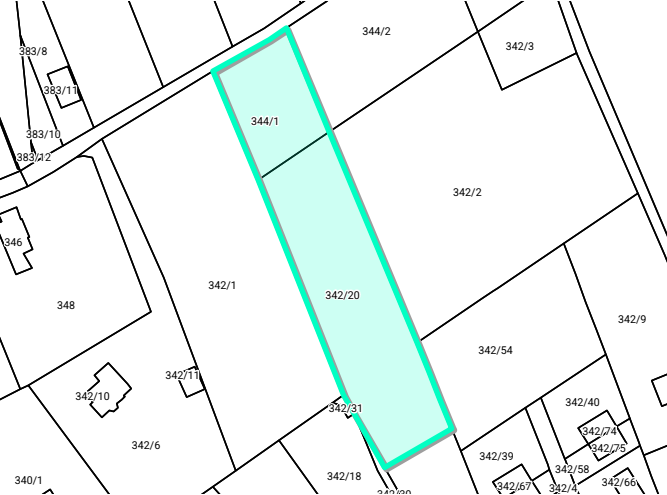
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



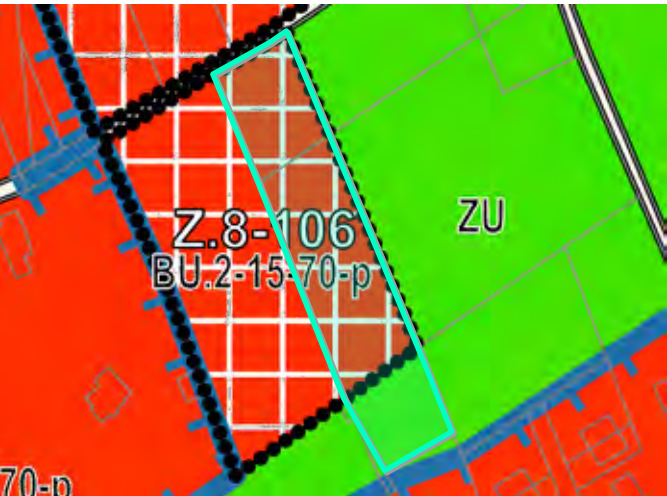
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



PODNĚT Č. 194

POŽADAVEK NA ZMĚNU

Vymezení plochy BU - bydlení všeobecné.

LOKACE

lokalita, ulice: ul. Svárovská
katastrální území: Horní Suchá u Liberce
parcelní čísla: 170/9 (část)
funkce dle platného ÚP: 11 AU - zemědělské všeobecné

VYJÁDRĚNÍ POŘIZOVATELE

Navrhovatel požaduje změnu funkčního využití části pozemku na plochy bydlení všeobecného (BU) za účelem výstavby rodinného domu, čímž chce řešit bytovou nouzi.

Rozšířením bydlení na zemědělské plochy není respektována ochrana zemědělského půdního fondu.

Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, je nutno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu. Přestože pozemek není v tuto chvíli intenzivně zemědělsky využíván má ve volné krajině svoji funkci (retence srážkových vod, pohyb volně žijících živočichů atd.).

Vymezení požadované plochy by znamenalo významný zásah do krajiny, ucelené zemědělské půdy a celkové urbanistické koncepce, která není v souladu s principy tvorby ÚP, došlo by k prolomení v tomto případě jasně definovaných hranic zástavby a volné krajiny.

Žadatel navrhuje uhradit náklady na pořízení změny územního plánu.

Pořizovatel doporučuje zamítnout podnět ke změně územního plánu.

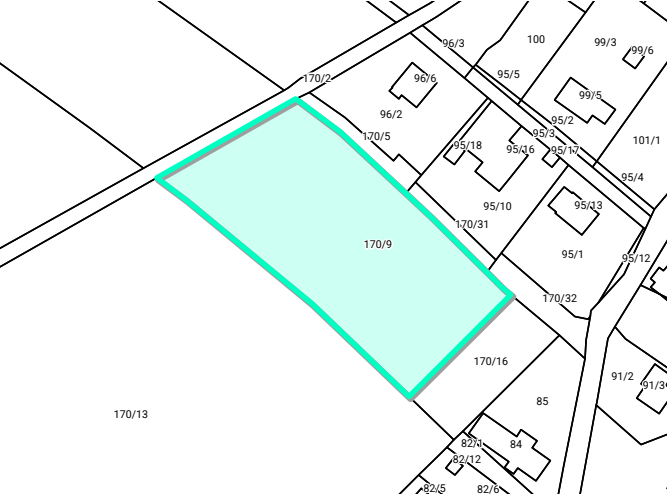
LETECKÝ SNÍMEK

[odkaz](#)



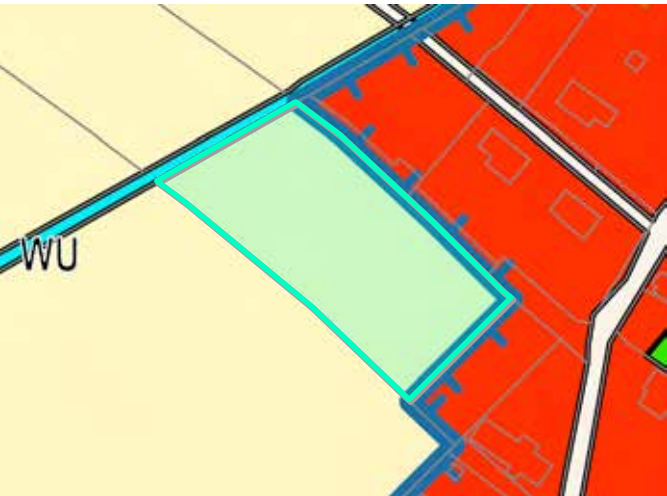
KATASTRÁLNÍ MAPA

[odkaz](#)



ÚZEMNÍ PLÁN

[odkaz](#)



NÁVRH ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. PROVĚŘIT PODNĚTY VEŘEJNOSTI Č. 105, 110, 121, 122, 126, 127, 128 a 129.
2. PROVĚŘIT PODNĚTY VEŘEJNOSTI UPRAVENÉ DLE NÁVRHU POŘIZOVATELE Č. 104, 108 a 151.



**PODNĚT
NA ZMĚNU
NADŘÁZENÉ
ÚZEMNĚ
PLÁNOVACÍ
DOKUMENTACE
NEBO POLITIKY
ÚZEMNÍHO
ROZVOJE ČR**

POŽADAVEK NA ZMĚNU ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE

PODNĚT

Vymezení záměru cyklostezky na tělese opuštěné železniční dráhy č. 031 v úseku mezi Pilínkovem a Rychnovem u Jablonce nad Nisou.

ZDŮVODNĚNÍ

Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje nově stanovila trasu koridoru pro rychlé železniční spojení Praha – Mladá Boleslav – Liberec – hranice ČR/Polsko. Nové vedení koridoru, které mezi Hodkovicemi nad Mohelkou a Libercem z velké části sleduje zcela novou stopu, povede k ukončení železničního provozu na stávající trati v úseku Liberec – Rychnov u Jablonce nad Nisou.

Uvolněné železniční těleso po snesení svršku představuje významný rozvojový potenciál. Může být využito pro vybudování cyklostezky, která by nabídla nové možnosti rekreace, sportovního vyžití i každodenní bezmotorové dopravy mezi obcemi. Taková přeměna by zároveň přispěla ke zvýšení dopravní dostupnosti, bezpečnosti a ekologické udržitelnosti regionu.

Protože se záměr dotýká více obcí – Liberce, Šimonovic, Dlouhého Mostu, Jeřmanic, Rádla a Rychnova u Jablonce nad Nisou – a zasahuje území dvou správních obvodů obcí s rozšířenou působností, má projekt nadmístní význam. Z tohoto důvodu by měl být promítnut do územně plánovací dokumentace krajské úrovně, která umožní jeho koordinované projednání a následnou realizaci.

2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBEREC

2026-2030

PŘÍŠTÍ VYDÁNÍ