

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název díla:	ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC - ZMĚNA Z31 ÚPRAVA TEXTOVÉ ČÁSTI
Část díla:	Výrok – textová část
Pořizovatel:	Magistrát města Liberec Odbor územního plánování oddělení úřadu územního plánování Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59, Liberec 1
Objednatel:	Statutární město Liberec Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59, Liberec 1
Zpracovatel:	Statutární město Liberec Odbor územního plánování oddělení ÚAP a GIS Náměstí Dr. E. Beneše 1, 460 59, Liberec 1
Datum zhotovení:	Březen 2026

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Projektant:	Ing. arch. Petr Kincl (č. autorizace: ČKA 01532)
Autorský kolektiv:	Ing. arch. Petr Kincl Ing. Pavel Přenosil Ing. Vladislav Rozsypal Michal Šálek Vladimíra Daňková

OBSAH ZMĚNY Z31

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

kapitola	strana
Identifikační údaje, autorský kolektiv	1
Obsah územního plánu	2
A Vymezení zastavěného území	neuplatňuje se
B Základní koncepce rozvoje území obce	neuplatňuje se
B.1 Požadavky na plnění úlohy města v širším území	neuplatňuje se
B.2 Hlavní cíle a zásady rozvoje území města	neuplatňuje se
B.3 Hlavní cíle a zásady ochrany hodnot území města	neuplatňuje se
C Urbanistická koncepce	neuplatňuje se
C.1 Hlavní zásady urbanistické koncepce města jako celku a vzájemných vztahů mezi částmi města	neuplatňuje se
C.2 Funkční uspořádání	neuplatňuje se
C.3 Urbanistická kompozice - prostorové uspořádání	neuplatňuje se
C.4 Uspořádání systému center, veřejných prostranství a sídelní zeleně	neuplatňuje se
C.5 Koncepce uspořádání jednotlivých částí města	neuplatňuje se
C.6 Vymezení ploch zastavitelných a ploch transformačních	neuplatňuje se
D Koncepce veřejné infrastruktury	neuplatňuje se
D.1 Dopravní infrastruktura	neuplatňuje se
D.2 Technická infrastruktura	neuplatňuje se
D.3 Občanské vybavení	neuplatňuje se
D.4 Veřejná prostranství	neuplatňuje se
D.5 Civilní ochrana	neuplatňuje se
D.6 Modrozelená infrastruktura	neuplatňuje se
E Koncepce uspořádání krajiny	neuplatňuje se
E.0 Vymezení ploch změn v krajině	neuplatňuje se
E.1 Prostorové a funkční vazby krajiny – krajinný ráz	neuplatňuje se
E.2 Územní systém ekologické stability	neuplatňuje se
E.3 Produkční a rekreační funkce ploch v krajině	neuplatňuje se
E.4 Vodní režim v krajině, protierozní opatření	neuplatňuje se
E.5 Opatření proti povodním a jiným živelným pohromám	neuplatňuje se
E.6 Prostupnost krajiny	neuplatňuje se
E.7 Dobývání ložisek nerostných surovin	neuplatňuje se
F Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	4
F.1 Všeobecná ustanovení	neuplatňuje se
F.2 Podmínky využití území	neuplatňuje se
F.3 Omezení využití území	neuplatňuje se
F.4 Podmínky prostorového uspořádání	4
G Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	neuplatňuje se
H Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	neuplatňuje se
I Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	neuplatňuje se
J Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	neuplatňuje se
J.1 Vymezení územních studií	neuplatňuje se
J.2 Zadání územních studií	neuplatňuje se
K Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	neuplatňuje se
L Stanovení pořadí provádění změn v území	neuplatňuje se
M Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků	neuplatňuje se

N	Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v zákoně č. 283/2021 Sb. nebo v jiných právních předpisech	neuplatňuje se
O	Údaje o počtu listů textové a počtu výkresů grafické části ÚP Liberec	neuplatňuje se

SCHÉMATA

- Seznam schémat Územního plánu Liberec není Změnou Z31 dotčen.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

- Změna Z31 neobsahuje grafickou část.

Doplňné označeno **modře**.

F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

F.4.0.1 Základní podmínky ochrany krajinného rázu a ochrany památkových hodnot na celém území města Liberec jsou dány níže uvedenými podmínkami prostorového uspořádání – „prostorové regulativy“,

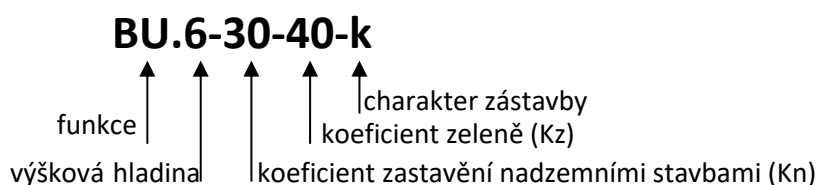
- to však nezbavuje stavebníky v případě vyžádání příslušným dotčeným orgánem prokázat (ne)narušení krajinného rázu a (ne)narušení památkových hodnot v daném území u každého konkrétního stavebního záměru.

F.4.0.2 **Odchytku** mezi vymezením v ÚP ploch, koridorů a linií mimo čáry katastrální mapy a vkládáním těchto jevů do katastru nemovitostí resp. skutečným stavem území potvrzeným geodetickým zaměřením menší než 1 m považovat v odůvodněných případech za přípustnou toleranci územního plánu.

F.4.1 REGULAČNÍ KÓDY

F.4.1.1 Plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v grafické části ÚP mají přiřazeny **regulační kódy** určující kromě funkčního využití také jejich prostorové uspořádání.

F.4.1.2 Regulační kódy pro plochy s rozdílným způsobem využití, pro které je to účelné, se definují ve tvaru:



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

F.4.1.3 Regulační kódy pro plochy s rozdílným způsobem využití se uvádějí v Hlavním výkresu (2a) a Koordinačním výkresu (6).

F.4.1.4 Regulační kódy pro stabilizované plochy se zobrazují ve spojení s označením stabilizované plochy pořadovým číslem plochy dané funkce na celém řešeném území,

- regulační kódy pro rozvojové plochy – plochy změn – se zobrazují ve spojení s označením rozvojové plochy složeným z kódu označujícího druh změny (Z – zastavitelná, T – transformační, K – změna v krajině), čísla urbanistického sektoru a pořadového čísla plochy v daném urbanistickém sektoru.

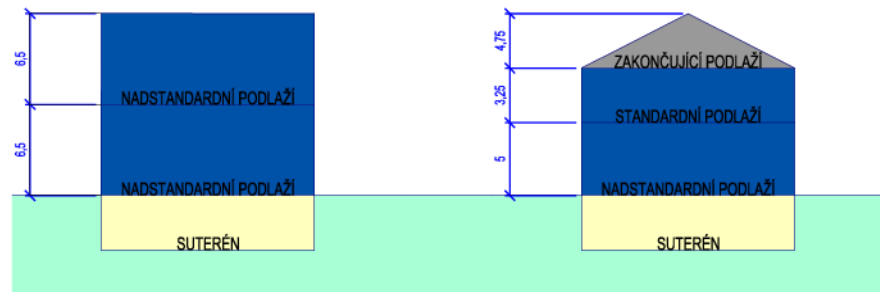
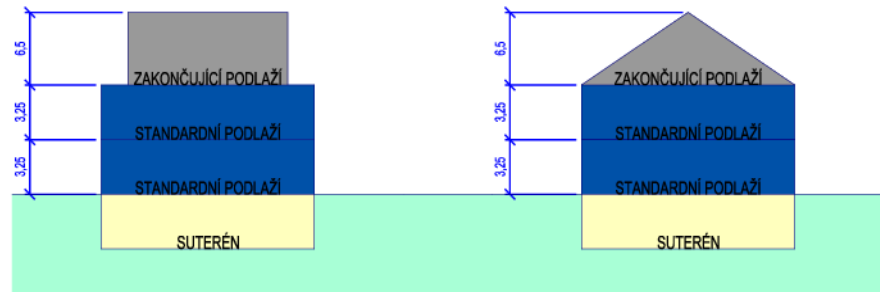
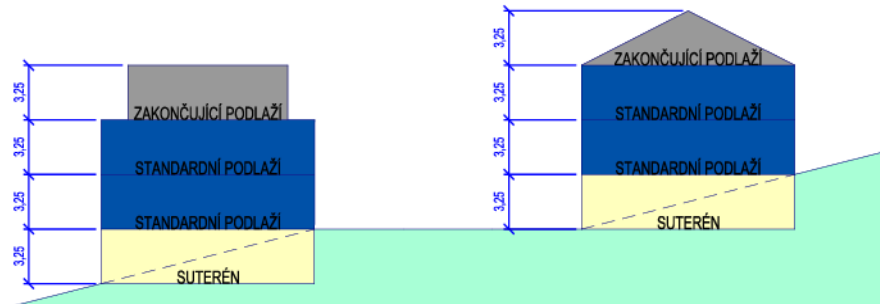
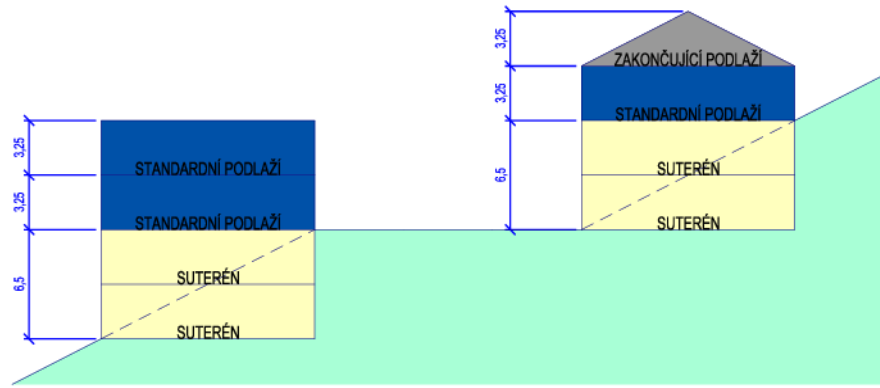
F.4.2 VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

F.4.2.1 **Výšková hladina zástavby** se stanoví číslem na 2. pozici u stabilizovaných ploch, resp. 4. pozici u rozvojových ploch, které určuje maximální počet standardních nadzemních podlaží,

- tomu současně odpovídá výška v metrech podle následující převodní tabulky:

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

- při splnění výškové hladiny zástavby lze bonus uplatnit např. pro zakončující podlaží, vystupující podzemní podlaží, podlaží nadstandardní výšky,...
- Výška v metrech může být v odůvodněných případech pro jednotlivé plochy změn upřesněna v rámci stanoveného intervalu v tabulkách kapitoly C.6 Vymezení ploch zastavitelných a ploch transformačních.
- **navýšení počtu standardních nadzemních podlaží** nad rámec stanovený výškovou hladinou zástavby je přípustné výhradně při **dodržení maximální výšky v metrech** dle převodní tabulky uvedené výše a je **podmíněno schválením územní studie nebo regulačního plánu**, které prokáží urbanistickou vhodnost navrženého řešení, a to především v návaznosti na okolní zástavbu (zejména sousedství stabilizovaných ploch, celkový charakter konkrétní ulice, charakter lokality apod.). Řešené území územní studie nebo regulačního plánu bude přitom vymezeno pořizovatelem.



PODZEMNÍ PODLAŽÍ / ZAKONČUJÍCÍ PODLAŽÍ, VYŠŠÍ PODLAŽÍ

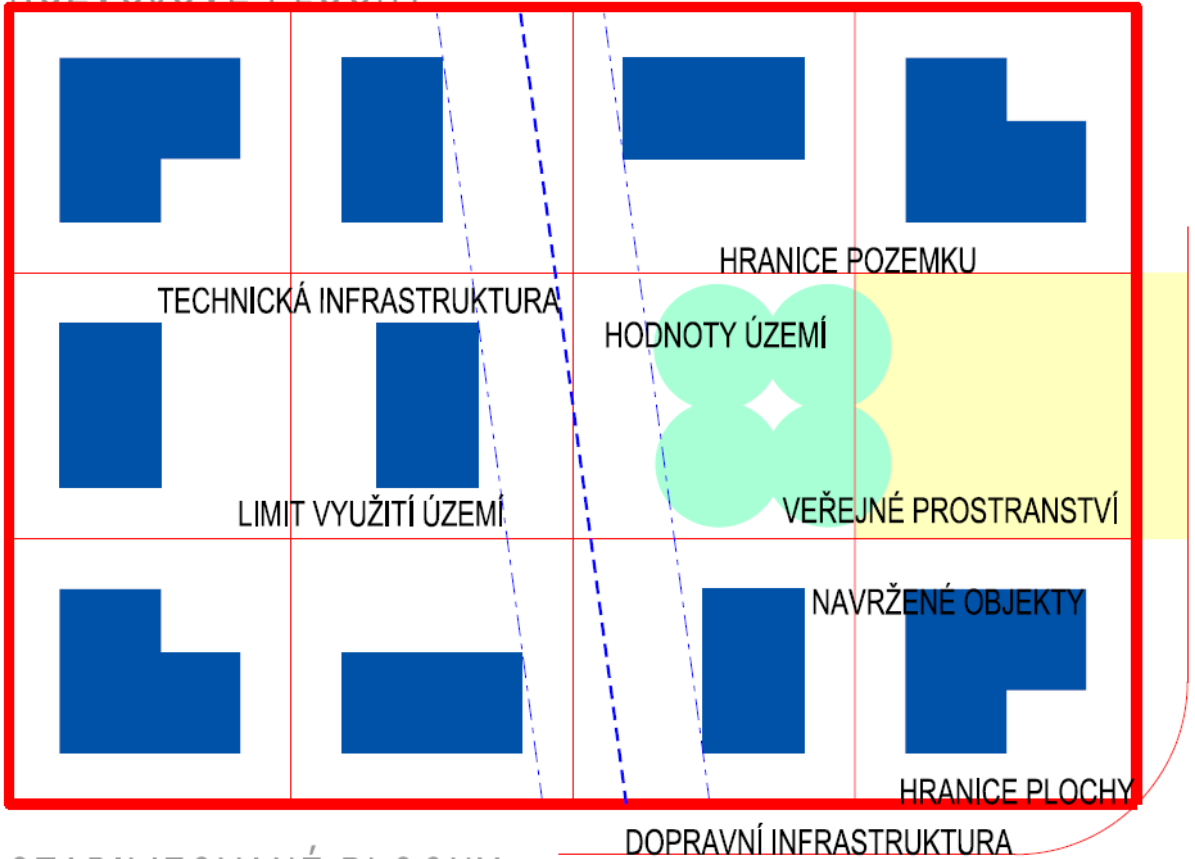
ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC - ZMĚNA Z4
 NÁZEV DÍLA - STUPEŇ - FÁZE

SCHÉMA

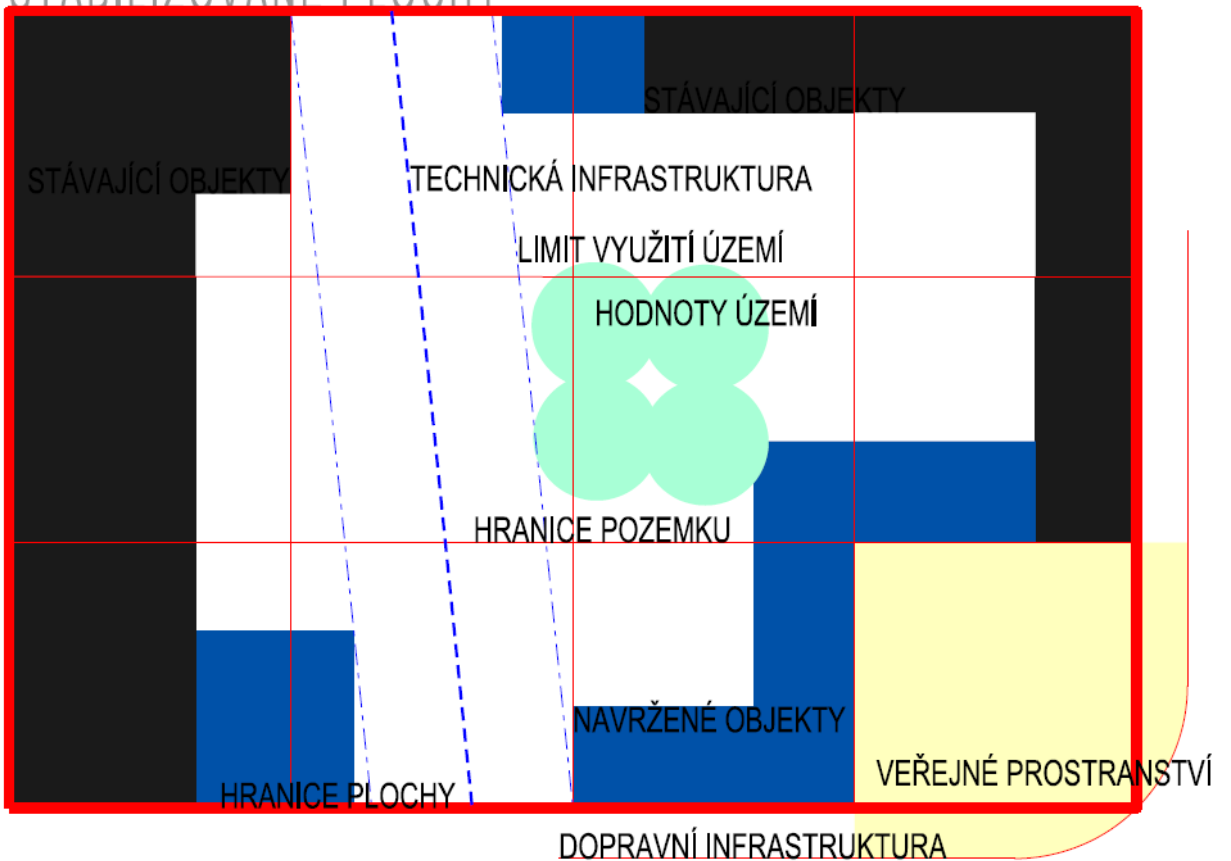
V Ý Š K A S T A V E B

OZNAČENÍ SCHÉMATU
F.4.1
 M Ě Ř Í T K O
SAUL
 SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEREC

ROZVOJOVÉ PLOCHY



STABILIZOVANÉ PLOCHY



ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC

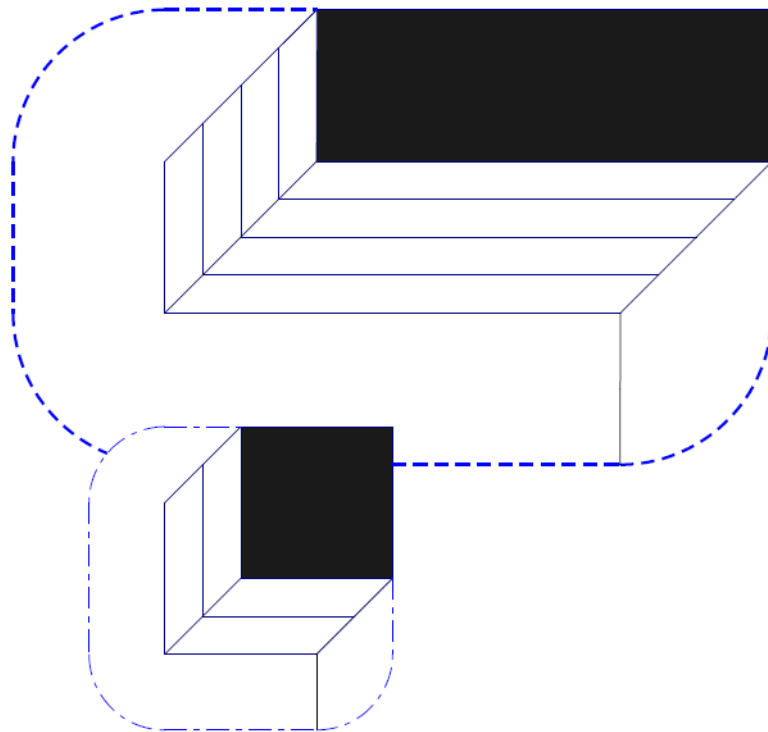
NÁZEV DÍLA - STUPEŇ - FÁZE

SCHÉMA

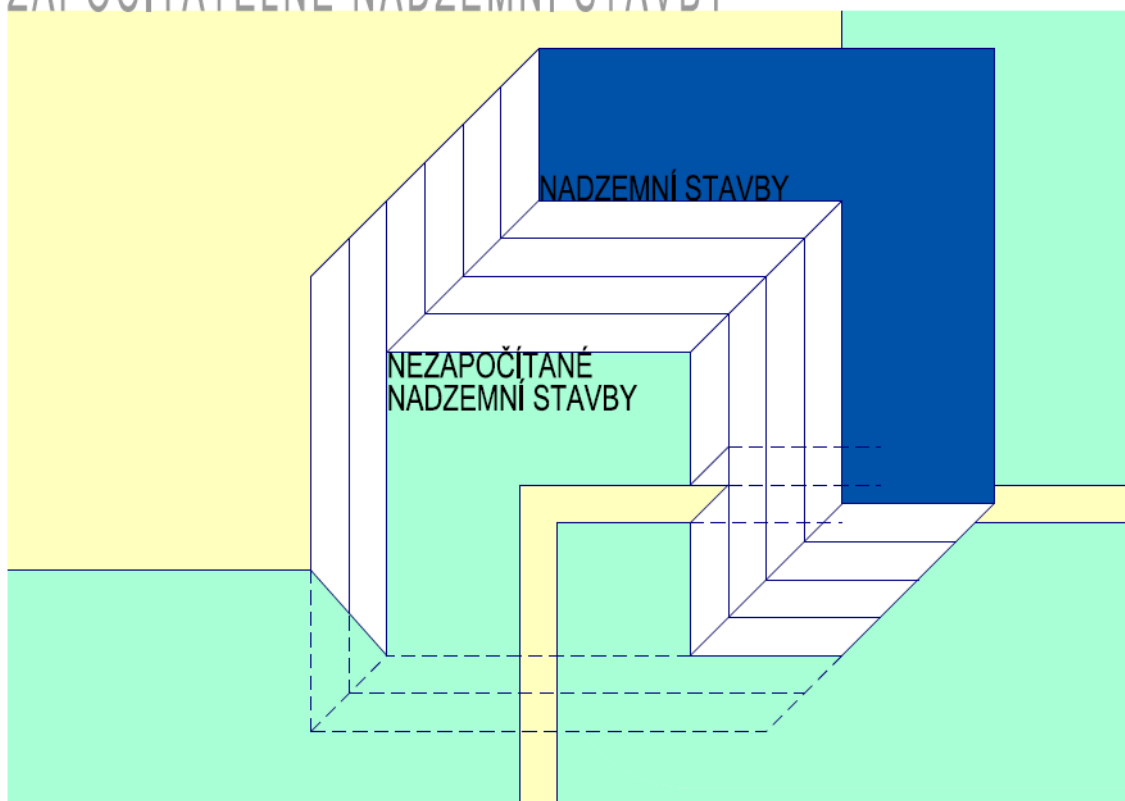
INTENZITA VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH



VÝŠKOVÁ HLADINA STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBY



ZAPOČITATELNÉ NADZEMNÍ STAVBY



ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC

NÁZEV DÍLA - STUPEŇ - FÁZE

SCHEMA

VÝŠKOVÁ HLADINA / KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ

OZNAČENÍ SCHEMATU

F.4.3

MÉRITKO



- F.4.2.2 Výška stavby v metrech se definuje jako největší přípustný rozdíl mezi výškami nejvyššího bodu příslušné stavby a nejnižšího bodu terénu přiléhajícího k této stavbě, při přímé návaznosti nebo stavebním propojení samostatných staveb se posuzuje každá stavba zvlášť,
- při stanovení nejnižšího bodu přiléhajícího terénu se nezapočítává nutné umístění vstupů a vjezdů do podzemních podlaží, na území CHKO JH a PP Ještěd v šíři 6 m na 1 stavební objekt, a dna anglických dvorků,
 - do stanovené výšky stavby se nezapočítávají doplňkové **technologie staveb a zařízení** v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud slouží bezprostředně k zajištění využití dané stavby a podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška – komíny, stožáry, výtahy,
 - nepřipouští se **spekulativní úpravy** terénu prováděné za účelem formálního zařazení nadzemních podlaží do podzemních a za účelem formálního snížení absolutní výšky stavby,
- F.4.2.3 Pro **objekty určující prostorovou strukturu plochy** – tedy objekty hlavního a přípustného využití vytvářející prostorový rámec veřejných prostranství – může být v odůvodněných případech požadováno pro výškové hladiny 3 a více, aby dosahovaly minimálně 2/3 stanovené výšky v m (nevztahuje se na stávající objekty a jejich stavební úpravy – nástavby, přístavby),
- využití výškové hladiny **8+** pro stavby o výšce překračující 32,5 m je podmíněno schválením územní studie nebo regulačního plánu, které prověří především prostorové a provozní vazby v území bezprostředně navazujícím na stavbu a kompoziční vazby v širším území,
 - ve specifických případech objektů rozsáhlých, tvořených složitými hmotovými strukturami nebo umístěných na extrémních svazích, bude jejich výška posuzována samostatně pro jednotlivé stavebně oddělené části souboru staveb s přizpůsobením výše uvedených zásad.
- F.4.2.4 **Výšková hladina stávající zástavby** je definována v prostoru vymezeném kolem jejich půdorysu do vzdálenosti jejich výšky, v překryvu takto vymezených prostorů více sousedících objektů platí výška vyššího sousedícího objektu,
- výšková hladina stávající zástavby rozdílná od výškové hladiny stanovené v ÚP musí být respektována pouze v případě prokázání, že definuje nepochybné urbanistické nebo architektonické hodnoty,
 - požadavky na vzájemné odstupy staveb vyplývající z jejich výšky stanovené prováděcím právním předpisem se neuplatní mezi stavbami u spojitě zástavby nebo souboru staveb.