

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název díla:	<b>ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC – ZMĚNA Z4</b> <b>Regulativy</b>
Fáze	Návrh pro veřejné projednání
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
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. U Domoviny 491/1, 460 01, Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	002/2024
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zhotovení:	Květen 2024

## AUTORSKÝ KOLEKTIV

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

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

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

## **SCHÉMATA**

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

## **OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI**

Změna Z4 neobsahuje grafickou část.

Doplňené označeno **modře**

## F PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### F.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

Změnou Z4 se upravuje tabulka F.2.4.7:

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

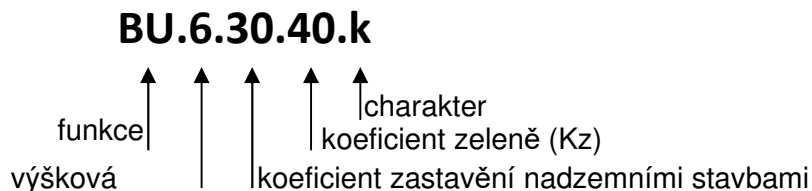
Dále beze změny

## F.4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

### F.4.1 REGULAČNÍ KÓDY

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

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



ve tvaru:

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

Dále beze změny

### F.4.2 VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

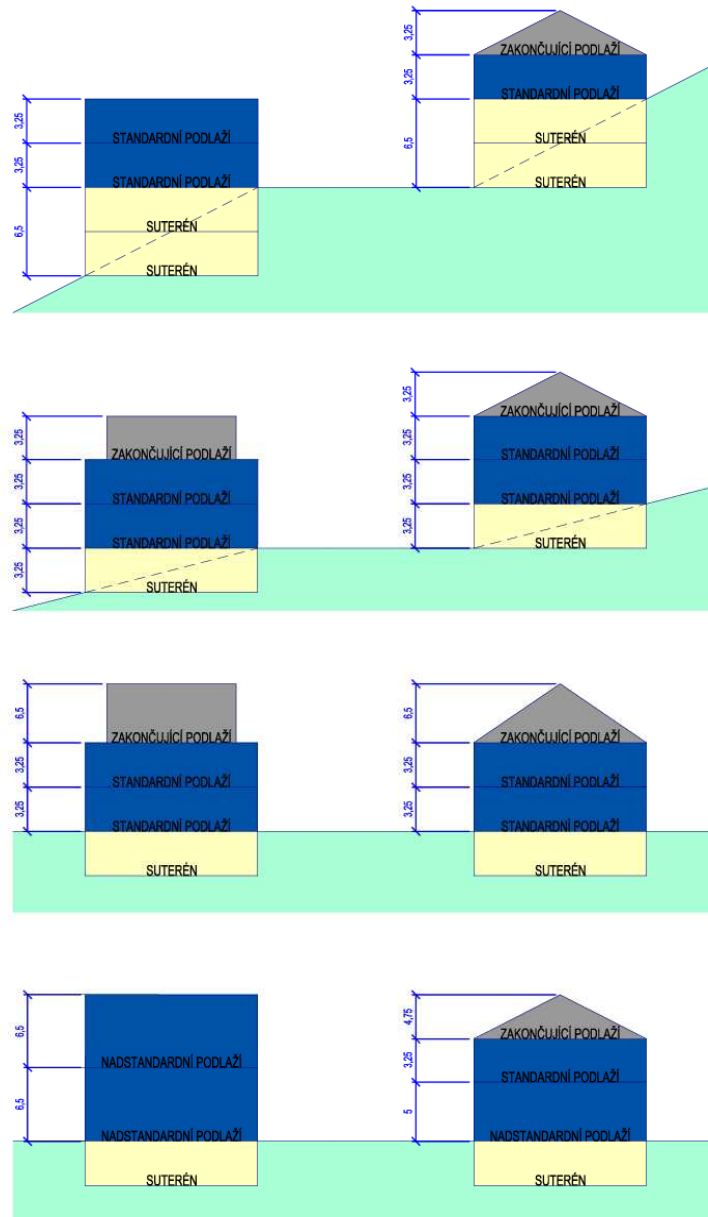
Změnou Z4 se upravuje prostorový regulativ:

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

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

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

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



PODZEMNÍ PODLAŽÍ / ZAKONČUJÍCÍ PODLAŽÍ, VYŠŠÍ PODLAŽÍ

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

SCHÉMA  
 V Y Š K A S T A V E B

OZNAČENÍ SCHÉMATU  
**F.4.1**  
 M Ě R Í T K O  
 SAUL

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

Dále beze změny

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

Změnou Z4 se upravuje definice:

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

Dále beze změny

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

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

Grafická část Změny Z4 Územního plánu Liberec neobsahuje žádné výkresy