

F.1 OBECNÉ PODMÍNKY

- **Podmínkami pro využití a uspořádání ploch** se rozumí nástroje pro uskutečňování činností, zřizování staveb a zařízení a provádění úprav a změn kultur s těmito činnostmi souvisejících, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisejícím.
- Podmínky pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití se stanovují společně pro **celé správní území města Liberec**.

ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE ZASTAVITELNOSTI

- Správní území města Liberec se dle **zastavitelnosti** dělí na:
 - **zastavěné plochy** - pojem územního plánu - plochy vymezené v ÚP Liberec jako stabilizovaná součást zastavěného území (soubor převážně zastavěných pozemků), které umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,
 - **zastavitelné plochy** - pojem stavebního zákona - plochy navržené v ÚP Liberec ke změně využití území uvnitř nebo vně zastavěného území, které umožňují zastavění dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,
 - **nezastavěné plochy** - pojem územního plánu - plochy vymezené v ÚP Liberec jako stabilizovaná součást zastavěného nebo nezastavěného území (soubor převážně nezastavěných pozemků), které neumožňují zastavění s výjimkou základní vybavenosti území, budou využívány dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,
 - **nezastavitelné plochy** - pojem územního plánu - plochy navržené v ÚP Liberec ke změně využití území uvnitř nebo vně zastavěného území, které neumožňují zastavění s výjimkou základní vybavenosti území, budou využívány dle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

PLOCHY ZASTAVĚNÉ, ZASTAVITELNÉ

kód	název
BC	Plochy bydlení
BS	Plochy smíšené obytné
SC	Plochy smíšené centrální
SA	Plochy smíšených aktivit
OV	Plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury
OH	Plochy občanského vybavení - hřbitovy
RS	Plochy rekreace a sportu
VO	Plochy výrobně obchodní
VT	Plochy těžby nerostů
TI	Plochy technické infrastruktury
DS	Plochy dopravní infrastruktury silniční
DD	Plochy dopravní infrastruktury drážní
DL	Plochy dopravní infrastruktury letecké
VK	Plochy veřejných prostranství komunikace

PLOCHY NEZASTAVĚNÉ, NEZASTAVITELNÉ

kód	název
VH	Plochy vodní a vodohospodářské
ZP	Plochy zemědělské
LP	Plochy lesní
PL	Plochy přírodní lesní
PN	Plochy přírodní nelesní
SN	Plochy smíšené nezastavitelné
VZ	Plochy veřejných prostranství - zeleň
NS	Plochy specifické nezastavitelné

ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE STUPNĚ ZMĚN VYUŽITÍ

- Řešené území města Liberec se dle **časového rozlišení** dělí na:
 - **Plochy stabilizované** (zastavěné i nezastavěné) - plochy stávajícího stavu zastavěné a nezastavěné
 - bude na nich zachován charakter využití stanovený v podmínkách pro využití a uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, umožňují zastavění podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,
 - **Plochy změn - návrhové** (zastavitelné i nezastavitelné) - plochy navržené v ÚP Liberec ke změně využití území uvnitř nebo vně zastavěného území na plochách nezastavěných,
 - bude na nich změněn dosavadní charakter využití tak, aby umožnil zastavění zastavitelných ploch a využití nezastavitelných ploch podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,
 - **Plochy změn - přestavby** (zastavitelné i nezastavitelné) - plochy navržené v ÚP Liberec ke změně využití znehodnoceného území uvnitř zastavěného území na plochách zastavěných,
 - bude na nich s ohledem k narušení urbanistické struktury města dosavadním způsobem využití změněn dosavadní charakter využití ploch tak, aby umožnil zastavění zastavitelných ploch a využití nezastavitelných ploch podle podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití,
 - **Plochy a koridory územních rezerv** (zastavitelné i nezastavitelné) - plochy vymezené v ÚP Liberec v překryvu nad plochami stabilizovanými a plochami změn, zajišťují územní ochranu těchto ploch pro možnost jejich budoucího využití stanoveného v územní rezervě,
 - v rozsahu takto vymezených ploch se podmínky pro využití ploch stabilizovaných a ploch změn dále omezují o takové činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které by znemožnily nebo podstatně ztížily možnost jejich budoucího využití stanoveného v územní rezervě.

ROZLIŠENÍ ČINNOSTÍ, STAVEB, ZAŘÍZENÍ, ÚPRAV A KULTUR PODLE PŘÍPUSTNOSTI

- Činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury se podle podmínek přípustnosti vymezují jako:
 - **hlavní (přípustné) využití** - jsou činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které definují charakter ploch, představují jejich hlavní využití,
 - jejich povolení váže pouze na splnění podmínek obecně závazných předpisů,

- **podmíněně přípustné využití** - jsou činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které nejsou v rozporu s charakterem ploch, představují jejich doplňkové využití, lze je povolit pouze tehdy, nenaruší-li svým působením hlavní využití plochy,
 - o pro jejich povolení je kromě splnění podmínek obecně závazných předpisů nutné, aby stavebník v záměru doložil a stavební úřad ověřil splnění specifických podmínek stanovených v regulativech vztahujících se k jednotlivým plochám z hledisek:
 - o významu činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury v širším území,
 - o charakteru, výšce a hustotě zástavby ve vztahu k ochraně krajinného rázu,
 - o zátěži, kterou stavba, činnost, úprava a kultura vyvolává na okolí svým provozem,
 - o kapacity napojení na technickou a dopravní infrastrukturu,
- **nepřípustné využití** - jsou činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které nesplňují podmínky činností, staveb, úprav a kultur hlavních a podmíněně přípustných a které neodpovídají místním podmínkám,
 - o jedná se i o činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které nesplňují podmínky stanovené obecně závaznými předpisy a správními rozhodnutími, přičemž případný soulad s obecně závaznými předpisy není pro povolení jejich umístění postačující,
 - o takovéto činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury nesmí být ve vymezené ploše povoleny a musí být podnikány kroky k zamezení pokračování jejich dosavadního umístění - nelze provádět stavební úpravy.
- Stanovenému využití ploch musí odpovídat způsob jejich **užívání, umístování činností, staveb, úprav a kultur včetně jejich změn.**
 - Při povolování staveb musí být přihlédnuto k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.
- Na plochách změn je přípustné **zachování stávajícího využití** a uspořádání území do doby provedení změn jejich využití a uspořádání spojených obvykle s přístavbou, nástavbou, pokud:
 - nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého hlavního využití vymezené plochy a ploch navazujících ve smyslu hygienických podmínek a celkové funkční struktury obce,
 - nedochází k narušování funkčnosti nezastavitelných ploch, krajinného rázu a protierozní ochrany,
 - na existujících stavbách, objektech a zařízeních budou prováděny stavební úpravy bez přístaveb a nástaveb.
- **Zalesňování** na prostorově oddělených plochách o výměře nepřesahující 0,50 ha nepovažovat za změnu funkčního využití a nevyžadovat změny ÚP, za podmínky, že povede k navýšení ekologické stability území.

UPŘESŇUJÍCÍ DEFINICE A REGULATIVY

- **Úprava** je účelové nestavební využití pozemku převážně umělého a neprodukčního charakteru zejména zahradní úpravy, úpravy parteru, krajinářské úpravy.
- **Kultura** je nestavební využití pozemku produkčního i neprodukčního charakteru zejména lesní porosty, orná půda, trvalé travní porosty, zvláštní kultury, vodní plochy a toky.
- **Chalupa** je stavba pro rodinnou rekreaci o půdorysné ploše přes 60 m², jejíž objem, proporce, členění a materiálové ztvárnění odpovídají místně tradičním stavbám, podle místních podmínek může mít maximálně 2 nadzemní podlaží a 1 podkroví.

- **Chata** je stavba pro rodinnou rekreaci, která může mít maximálně 1 nadzemní podlaží a 1 podkroví.
- **Viladům** je bytový dům o půdorysné ploše max. 250 m², s max. 3 bytovými jednotkami na podlaží, který může mít maximálně 3 nadzemní podlaží (z toho 1 obytné podkroví), jeho členění neumožňuje přímé stavební napojení na další stavby obdobného charakteru.
- **Dům smíšené funkce** je stavba, jejíž funkční náplň tvoří minimálně 25% bydlení a min 25% občanské vybavení, ostatní náplň odpovídá podmínkám využití příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.
- **Základní občanské vybavení** tvoří pozemky, stavby a zařízení sloužící pro poskytování základních obslužných funkcí – předškolní a základní školní výchova, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, bezpečnost maloobchodní prodej, stravování, nevýrobní služby.
- **Integrovaná stavba nebo zařízení** je stavba a zařízení tvořící stavební součást hlavní stavby, která je obvykle určena pro jinou činnost.
- **Komplexní řešení** návrhových a přestavbových lokalit je umísťování přiměřeného rozsahu veřejných prostranství, komunikací, zeleně a občanského vybavení za účelem dosáhnout optimálního uspořádání území v rámci daných ploch s rozdílným způsobem využití.
- **Hlavní (přípustné) využití** musí zaujímat více než 50% výměry vymezené plochy.
- **Vymezování stavebních pozemků:**
 - **na plochách stabilizovaných** lze v souladu s členěním pozemků v katastru nemovitostí k datu vydání ÚP vymezovat stavební pozemky o výměře menší než je požadovaná v podmínkách pro využití a uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití,
 - **na plochách změn (návrhu a přestavby) a při dělení nebo scelování pozemků** za účelem vymezení stavebních pozemků musí být respektována minimální velikost stavebního pozemku požadovaná v podmínkách pro využití a uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití,
 - **minimální velikost stavebního pozemku** předepsaná v podmínkách prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití může být snížena v jednotlivých odůvodněných případech, kdy pozemek navazuje na nezastavěné a nezastavitelné plochy, přitom Kzc i Kzn se vztahují ke skutečné velikosti stavebního pozemku a vždy musí být dodržena předepsaná vzdálenost mezi objekty hlavní funkce.
- **Kzc** - celkový koeficient zastavění je poměr výměry všech částí příslušné plochy zpevněných a zastavěných nadzemními stavbami ku celkové výměře plochy, Kzc bude shodně uplatňován na jednotlivých stavebních pozemcích hlavního a podmíněně přípustného využití, kromě veřejných prostranství.
- **Kzn** - koeficient zastavění nadzemními stavbami je poměr výměry všech částí příslušné plochy zastavěných nadzemními stavbami ku celkové výměře plochy, Kzn bude shodně uplatňován na jednotlivých stavebních pozemcích hlavního a podmíněně přípustného využití, kromě veřejných prostranství,
 - podzemní části staveb se do Kzn nezapočítají pouze v případě, že jejich úplné zakrytí upraveným terénem plynule navazuje na rostlý terén, připouští se nutné umístění vstupů a vjezdů.
- **Prostorové uspořádání** stávajících staveb překračující regulační podmínky stanovené pro danou plochu s rozdílným způsobem využití může být zachováno i při úpravách staveb,
 - přitom se nesmí překročení těchto podmínek zvyšovat,

- v případě demolice se náhrada novostavbami bude již řídit podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro danou plochu s rozdílným způsobem využití.
- **Výška stavby** se definuje jako největší rozdíl mezi nadmořskou výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu upraveného terénu navazujícího na stavbu - nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky,
 - výška stavby se stanovuje v prostorových regulativech příslušné plochy s rozdílným způsobem využití, případně stávající výškovou hladinou,
 - stanovená výška stavby může být překročena v případě umístění **technologických zařízení** v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška - komíny, stožáry, výtahy,
- Nově navržené stavby musí respektovat **stávající výškovou hladinu** zástavby, která je dána výškou stávajícího sousedícího objektu v prostoru vymezeném kolem jeho půdorysu do vzdálenosti trojnásobku této výšky,
 - v překryvu takto vymezených prostorů více sousedících objektů platí vyšší výška, přitom platí nejvýše výška stanovená prostorovým regulativem pro danou plochu s rozdílným způsobem využití.
- **Výškové dominanty** nad rámec stanoveného prostorového regulativu jsou přípustné na plochách smíšených centrálních (SC) a občanského vybavení veřejné infrastruktury (OV), pokud budou zdůvodněny celkovou koncepcí stanovenou ve schválené územní studii, která vyloučí nahodilé narušení charakteru území.
- **Nadlimitní účinky hluku** z dopravy potenciálně zasahující plochy pro bydlení řešit podrobnější dokumentací vymezením dílčí části těchto ploch určené pro neobytné funkce – např. ochrannou zeleň, nebo ochranou obytné funkce protihlukovými opatřeními.
- Šíření negativních vlivů z ploch výrobně obchodních navazujících bezprostředně na plochy pro bydlení a rekreaci vč. příměstské krajiny zamezit zřízením **účinných pásů ochranné zeleně** na vlastním pozemku,
 - podmínky účinnosti určí svým stanoviskem příslušný dotčený správní úřad ochrany životního prostředí.
- Využití zastavitelných ploch zasahujících do **ochranných pásem** dopravní a technické infrastruktury řešit tak, aby i při respektování podmínek příslušného OP v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu - např. hluk z dopravy,
 - pokud tyto nároky přece vzniknou, **budou hrazeny** tím, v jehož prospěch je zastavitelná plocha využívána.
- Případnou **odchylku** mezi vyznačováním hranic ploch a linií nad katastrální mapou v ÚP a nad geodetickým zaměřením v následujících stupních dokumentace menší než 5 m považovat za nepřesnost kresby ÚP.

OCHRANNÉ KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- Stanovují se ochranné koridory podél **stabilizovaných** ploch dopravní infrastruktury – silniční (DS) resp. veřejných prostranství – komunikací (VK), které umožňují jejich rozšíření do území bezprostředně na ně navazujícího,
 - cílem je umožnit dosáhnout parametrů stanovených v obecně závazném předpisu charakteristikou typu příčného uspořádání vč. prostoru pro nemotorovou dopravu a křižovatková napojení,
 - ochranné koridory se nezakreslují - do vydání ÚR na rozšíření komunikací mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze tak, aby rozšíření příslušného dopravního koridoru mohlo být realizováno v plném rozsahu na obě strany od komunikace.

- Stanovují se ochranné koridory podél **návrhových nebo přestavbových** ploch dopravní infrastruktury – silniční (DS) resp. veřejných prostranství – komunikací (VK), které umožní upřesnění umístění komunikací dle podrobné dokumentace v rámci tohoto koridoru,
 - ochranné koridory jsou zakresleny v Hlavním výkresu (2) - do vydání ÚR na umístění komunikace mohou být stavby v navazujícím území umísťovány pouze mimo vymezený koridor,
 - po upřesnění umístění komunikace v platném ÚR budou mít zbývající plochy v koridoru mimo navrhovanou komunikaci stejné funkční využití jako plochy na ně navazující mimo vymezený koridor.

OCHRANNÉ KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- Stanovují se ochranné koridory podél návrhových linií technické infrastruktury, které umožní upřesnění jejich umístění dle podrobné dokumentace v rámci tohoto koridoru,
 - ochranné koridory se nezakreslují - mají šíři 20 m na každou stranu od linie zakreslené ve Výkresu koncepce technické infrastruktury (4),
 - v místech, kde je možno vést podzemní linie technické infrastruktury ve veřejných prostranstvích, se koridory nevymezují.

KORIDORY PRO VYMEZENÍ PRVKŮ ÚSES

- Stanovují se koridory podél nefunkčních biokoridorů navržených k založení, které umožní upřesnění jejich umístění dle podrobné dokumentace v rámci tohoto koridoru,
 - koridory mají šíři dvojnásobku šířky biokoridoru příslušného biogeografického významu od jeho osy, jsou zakreslené v Hlavním výkresu (2),
 - pro využití území v koridoru platí do doby upřesnění umístění biokoridoru stejné podmínky jako pro konkrétní biokoridor.