

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název díla:	ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC – ZMĚNA Z4 Regulativy
Fáze	Návrh
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:	Leden 2025

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 Koblíček
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
Identifikační údaje, autorský kolektiv	1
Obsah územního plánu	2
Zkratky, vysvětlivky	neuplatňuje se
A Vymezení zastavěného území	neuplatňuje se
B Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot	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 včetně urbanistické kompozice	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 přestavby	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 nerostů	neuplatňuje se
F Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	4
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
G Vymezení veřejně prospěšných staveb, ,pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlast	neuplatňuje se
H Vymezení veřejně prospěšných staveb, ..., pro které lze uplatnit předkupní právo	neuplatňuje se
I Stanovení kompenzačních opatření	neuplatňuje se
J Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	neuplatňuje se
K Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování podmíněno dohodou o parcelaci	neuplatňuje se
L Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno zpracováním úz.studie	neuplatňuje se
L.1 Vymezení územních studií	neuplatňuje se
L.2 Zadání územních studií	neuplatňuje se
M Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno vydáním reg. plánu	neuplatňuje se
M.1 Vymezení regulačních plánů	neuplatňuje se
M.2 Zadání regulačních plánů	neuplatňuje se
N Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	neuplatňuje se
O Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	neuplatňuje se
P Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech	8
Q Údaje o počtu listů územního plánu a výkresů grafické části	8

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.

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:

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
intenzivní sportovní, tělovýchovné, rekreační a volnočasové aktivity provozované v uzavřených objektech (zejména) • stadiony • sportovní haly • tělocvičny, sokolovny • bazény • krytá hřiště se zvláštním vybavením • rehabilitační zařízení	
intenzivní sportovní, tělovýchovné, rekreační a volnočasové aktivity provozované na otevřených plochách (zejména) • lyžařské skokanské areály • stavebně upravená hřiště • specializovaná hřiště (např. golfová odpaliště, fotbalgolf, ...) • uzavřené cyklistické, atletické, jezdecké a jiné nemotoristické areály • areály vodních sportů • kynologická cvičiště	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
rekreační a volnočasové aktivity (zejména) • veřejná tábořiště • autokempy, karavankempy • rozhledny, treehousy (na území CHKO JH a PP Ještěd se nepřipouští) • vodní plochy pro sportovní rekreační využití • klubovny, herny	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho 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	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky:
motoristický sport (zejména)	• pouze na příslušné části p.p.č. 1989 k.ú. Vesec u Liberce
autokempy, karavankempy	• 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
ubytování (zejména)	• slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
• hotely • motely • penziony • ubytovny	
obslužné funkce (zejména)	
• obchodní prodej • služby pro rekreaci a cestovní ruch • stravování	
stavby pro reklamu	• na vymezených částech sportovních hřišť, se souhlasem vlastníka, • slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití souvisejících areálů sportu
dopravní infrastruktura (zejména)	
• odstavování OA a autobusů – nekrytá i zrytá stání, parkovací domy • terminály VDO	
dopravní infrastruktura	• plocha nepřesáhne 300 m ²
• sezónní kapacitní odstavování OA a autobusů – nekrytá stání	
technická infrastruktura	viz F.2.4.0
• liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení	
základní vybavenost území	
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: • naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení-sportu	
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se stanoví specifickým kódem přiřazeným k jednotlivým stabilizovaným plochám a plochám změn	

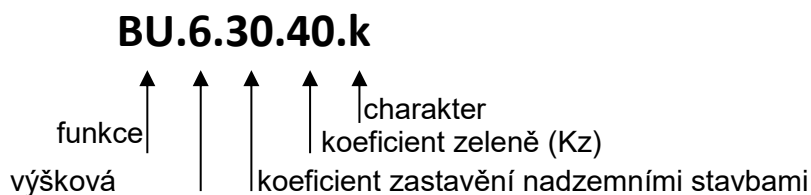
Dále beze změny

F.4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

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

F.4.1 REGULAČNÍ KÓDY

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



ve tvaru:

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

Dále beze změny

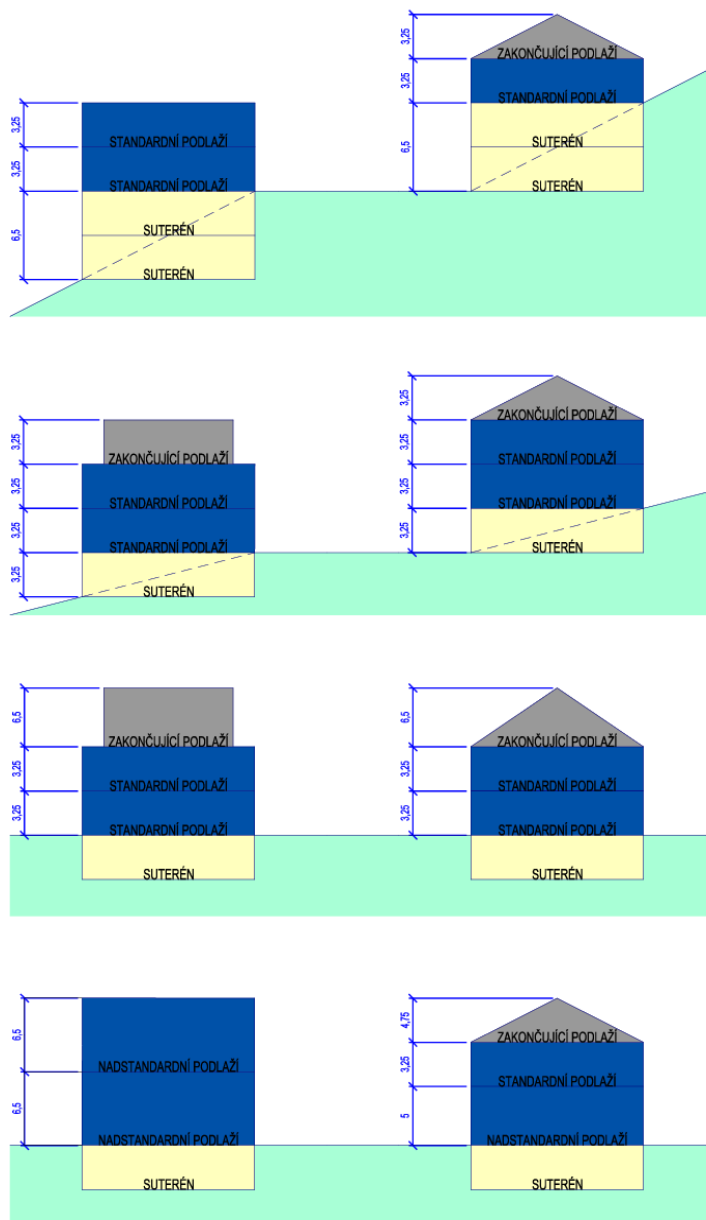
F.4.2 VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

Změnou Z4 se upravuje prostorový regulativ:

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

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

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



PODZEMNÍ PODLAŽÍ / ZAKONČUJÍCÍ PODLAŽÍ, VYŠŠÍ PODLAŽÍ

ÚZEMNÍ PLÁN LIBEREC - ZMĚNA Z4

NAZEV DÍLA - STUPEŇ - FÁZE

SCHÉMA

V Y Š K A S T A V E B

F.4.1

MÉRITKO

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.

F.4.2.4 Výšková hladina stávající zástavby je definována v prostoru vymezeném kolem jejich půdorysu do vzdálenosti jejich výšky, v překryvu takto vymezených prostorů více sousedících objektů platí výška vyššího sousedního objektu,

- výšková hladina stávající zástavby rozdílná od výškové hladiny stanovené v ÚP musí být respektována pouze v případě prokázání, že definuje nepochybné urbanistické nebo architektonické hodnoty,
- požadavky na vzájemné odstupy staveb vyplývající z jejich výšky stanovené prováděcím právním předpisem se neuplatní mezi stavbami u spojitě zástavby nebo souboru staveb.

Dále beze změny

P DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

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 m², 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