



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC

odbor stavební úřad

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1
tel. 485 243 111

Spis. zn. : SURR/7130/130154/25 - Ře
CJ MML 169174/25
Oprávněná úřední osoba: RNDr. Václav Řezáč
Tel. 485 243 607

Liberec, dne 19.5.2025

Jan Havič
Sněhová č.p. 429
Jeřmanice
463 12 Liberec 25

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE

O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

Magistrát města Liberec, odbor stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), poskytuje předběžnou informaci k žádosti podle § 174 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), kterou dne 13.3.2025 podal

Jan Havič, Sněhová č.p. 429, Jeřmanice, 463 12 Liberec 25

(dále jen "žadatel"), k záměru

rodinný dům

Liberec, Liberec XX-Ostašov, Malinová

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 560/2, 560/3 v katastrálním území Ostašov u Liberce s těmito konkrétními požadavky:

- A. o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace

Účel a technické provedení záměru:

- rodinný dům se 2 nadzemními podlažími, zastavěná plocha 100-200 m².

Stavební úřad poskytuje předběžnou informaci:

- A. o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace:

Záměr

Stavba RD, ul. Malinová x Domky, pozemky parc. č. 560/3, 560/2 v katastrálním území Ostašov u Liberce

Informace z územně plánovací dokumentace

Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán byl vydán dne 28. 8. 2024 usnesením č. 581 vlády České republiky. Dle § 319 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon se pro první územní rozvojový plán nepoužijí § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona.

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje

Severozápadní část pozemku parc. č. 560/2 v katastrálním území Ostašov u Liberce leží v území s prioritním řešením ochrany před povodněmi – Lužická Nisa.

V tomto území se musí bránit další urbanizaci inundačních území a maximálně tyto prostory údolních niv uvolňovat a ve zdůvodněných případech posoudit ekonomické a sociální dopady redislukace riskantně umístěných objektů, přehodnotit urbanistické záměry v těchto územích.

Územní plán Liberec

Pozemky parc. č. 560/3, 560/2 v katastrálním území Ostašov u Liberce se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití označené Z.8.17.SU.2.30.50.p, kde:

- Z** – označení plochy změn Zastavitelné
- 8** – číslo urbanistického sektoru města
- 17** – pořadové číslo plochy s rozdílným způsobem využití,
- SU** – funkce plochy s rozdílným způsobem využití – smíšené obytné všeobecné
- 2** – výšková hladina,
- 30** - koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn),
- 50** – koeficient zeleně (Kz),
- p** – charakter zástavby - „p“ zástavba předměstská.

Z hlediska územního plánu se jedná o plochy změn (též rozvojové) zastavitelné.

Regulativ F.2.1.2 Plochy změn (též rozvojové) – zastavitelné se vymezují ke změně dosavadního využití území neumožňujícího zastavění dané funkčním využitím a prostorovým uspořádáním nově navržených ploch s rozdílným způsobem využití umožňujících zastavění.

Regulativ F.2.4.2

SU – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
není definováno	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
trvalé bydlení	
• <u>rodinné domy</u> • bytové domy • domy smíšené funkce	

Regulativ F.2.3.2 Přípustné využití – představuje širší možnosti využití zejména polyfunkčních ploch, které je v souladu s určujícím účelem využití dané plochy s rozdílným způsobem využití,

jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů, hlavní a přípustné využití musí zaujímat vždy více než 50 % výměry dané plochy s rozdílným způsobem využití – možno posuzovat v kontextu bezprostředně navazujících ploch s rozdílným způsobem využití téže funkce.

Regulativ F.2.3.7 Stanovenému využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání, umísťování staveb, zařízení, úprav, kultur a činností včetně jejich změn.

- Při povolování jeho změn musí být přihlédnuto i k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.

Pozemky parc. č. 560/3, 560/2 v katastrálním území Ostašov u Liberce se nachází v ploše změn označené Z.8.17.SU.2.30.50.p „Malinova – rozšíření smíšených funkcí na okraji zástavby“, pro kterou byly v kapitole C.6. územního plánu Liberec stanoveny podrobnější podmínky:

- VP** v dalších stupních projektové přípravy prokázat způsob vymezení veřejných prostranství na celé ploše vč. návaznosti na širší území
- TI** v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení vnitřní technické infrastruktury na celé ploše vč. návaznosti na širší území
- IN** v dalších stupních projektové přípravy prokázat řešení napojení celé plochy na celoměstské / sektorové dopravní a technické vybavení
- OK** v dalších stupních projektové přípravy vytvořit podmínky pro umístění přilehlých navržených komunikací vč. křižovatkových napojení, úseků tramvajových tratí, pruhů bezmotorové dopravy a doprovodné zeleně
- H2** při umisťování staveb v budoucích chráněných prostorech staveb prokázat dodržování hygienických limitů hluku z přilehlých navrhovaných ploch pro dopravu, výrobu, obchod a zábavní aktivity

Definice pojmů z Územního plánu Liberec

- Regulativ P.0.0.12 Nadzemními stavbami pro účely ÚP** se rozumí veškerá stavební díla charakteru budovy, tzn. nadzemní stavby včetně jejich podzemních částí prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Nadzemní stavby zahrnují nadzemní nebo podzemní podlaží vystupující nad přilehlý terén
- Regulativ P.0.0.29 Zelení** se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin bez ohledu na podloží – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.
- Regulativ P.0.0.31 Zpevněnou plochou** se pro účely ÚP rozumí zpevněná část zemského povrchu, která vzniká stavební a montážní technologií, je určená k účelovému využití a nesplňuje definici zastavěné plochy ani zeleně.

Výšková hladina

- 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 počet nadzemních podlaží bez započtení zakončujícího podlaží a vystupujících podzemních podlaží, tomu současně odpovídá výška v metrech podle následující tabulky:

2. resp. 4. pozice reg. kódu – výšková hladina	2
maximální výška v m = podlažnost x 3 + 6*	12 m

- *z celkového 6 m “ bonusu“ lze využít maximálně 6 m pro připočtení vystupujícího suterénu díky rozdílu mezi úrovněmi přiléhajícího svažitého terénu, maximálně 6 m pro připočtení využitelného zakončujícího podlaží nebo střechy a maximálně 4 m pro zohlednění nestandardní výšky podlaží.

- Regulativ 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 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.

Posouzení: Nelze posoudit, zda je záměr v souladu s regulativy týkající se výškové hladiny, jelikož v předložených podkladech není celková výška záměru řešena.

Koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn)

Regulativ F.4.3.1 Koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn) se stanoví pro stabilizované i rozvojové plochy určené k zastavění jako poměr výměry všech částí plochy, které může zaujímat zastavěná plocha nadzemních staveb, ku celkové výměře plochy x 100 (%).

- Do Kn se nezapočítají části podzemních podlaží nadzemních staveb vystupující nad přilehlý terén úplně zakryté v průmětu do vodorovné roviny upraveným terénem s přirozeným vegetačním krytem navazujícím z podstatné části plynule na okolní upravený terén.

- To neumožňuje zastavění ploch, které nejsou určeny k zastavění (Kn není stanoven), podzemními stavbami, kromě specifických staveb dopravní a technické infrastruktury.

- Do výměry částí příslušné plochy, které může podle Kn zaujímat zastavěná plocha nadzemních staveb, se započítává i výměra staveb, jejichž výstavba je umožněna na základě § 79 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. které mají charakter nadzemních staveb (např. samostatné garáže, kůlny, bazény, skleníky, podružné stavby – přístřešky,...).

Pro daný regulační blok byl stanoven koeficient zastavění nadzemními stavbami max. 30 %.

Posouzení: Nelze posoudit, zda je záměr v souladu s regulativy týkající se koeficientu zastavění nadzemními stavbami, jelikož v předložených podkladech není uvedena přesná výměra navrhovaného RD.

Koeficient zeleně (Kz)

Regulativ F.4.3.2 Koeficient zeleně (Kz) se stanoví pro stabilizované i rozvojové plochy určené k zastavění jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy x 100 (%).

- Zeleň musí tvořit tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami, na zeleni se nepřipouští umístění staveb, které by znehodnotily její přírodní charakter včetně konstrukcí zařízení pro čerpání obnovitelných zdrojů energií.

- Na zeleni se nepřipouští umístění staveb, které by znehodnotily její přírodní charakter včetně konstrukcí zařízení pro čerpání obnovitelných zdrojů energií.

Pro daný regulační blok byl stanoven koeficient zeleně min. 50 %.

Posouzení: Nelze posoudit, zda je záměr v souladu s regulativy týkající se koeficientu zeleně, jelikož v předložených podkladech nejsou zeleň ani zpevněné plochy řešeny.

Charakter zástavby

Regulativ F.4.5.1 Charakter zástavby na stabilizovaných resp. rozvojových plochách určený 5. resp. 7. pozicí regulačního kódu je vzhledem ke značné promíšenosti a rozmanitosti stavebních etap na většině území města stanoven jako cílový – vycházející z charakteru nejkvalitnější stávající zástavby lokality.

- Regulativ F.4.5.6** „p“ **zástavba předměstská** - zástavba samostatně stojících i stavebně propojených objektů středního měřítka (rodinné i vícebytové domy řazené do různorodých skupin a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) s obytnými zahradami s výrazným uplatněním uměle koncipované sídelní zeleně na pozemcích v nové zástavbě soustředěných v pravidelném uspořádání podle podrobné dokumentace (územní studie) a při individuální dostavbě či přestavbě na okraji či uvnitř stabilizovaných ploch s potřebou zachovat uliční čáry, stavební čáry, orientaci hřebene.
- Posouzení:** **Nelze posoudit, zda je záměr v souladu s regulativy týkající se charakteru zástavby, jelikož v předložených podkladech není charakter zástavby řešen.**

Doprava v klidu

- Regulativ D.1.5.2** Na plochách pro bydlení se stanovuje požadavek zajistit pro obyvatele 1 stání / 60 m² CUP 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.
- Posouzení:** **Nelze posoudit, zda je záměr v souladu s regulativem D.1.5.2 týkající se dopravy v klidu, jelikož v předložených podkladech není parkování řešeno.**

Ostatní

- Regulativ P.0.0.17** Povinnost prokázat plnění požadavků tohoto územního plánu má stavebník potažmo projektant daného záměru, přičemž příslušný dotčený orgán resp. stavební úřad pouze ověřuje správnost tohoto prokazování, jedná se zejména o prokazování v dalších stupních projektové přípravy – regulačním plánu, územní studii, komplexním řešení resp. projektové dokumentaci.

Regulační plán

Na území města Liberec není k dnešnímu dni vydán žádný regulační plán.

Informace z územně plánovacích podkladů

1. Územně analytické podklady

Z platných územně analytických podkladů vyplývá, že:

- pozemky parc. č. 560/2, 560/3 v katastrálním území Ostašov u Liberce se nacházejí v ochranném pásmu letiště,
- pozemky parc. č. 560/2, 560/3 v katastrálním území Ostašov u Liberce se nacházejí na území přechodného ohrožení radonem,
- na pozemky parc. č. 560/2, 560/3 v katastrálním území Ostašov u Liberce zasahuje podzemní komunikační vedení (provozovatel CETIN a.s.),
- na pozemky parc. č. 560/2, 560/3 v katastrálním území Ostašov u Liberce zasahuje elektrické vedení (provozovatel ČEZ Distribuce a.s.),
- na pozemcích parc. č. 560/2, 560/3 v katastrálním území Ostašov u Liberce je evidován investiční záměr – podzemní elektrické vedení NN do 1kV (provozovatel ČEZ Distribuce a.s.).

Územní studie

- Pro celé území správního obvodu obce s rozšířenou působností Liberec byla zpracována „Územní studie krajiny pro správní obvod obce s rozšířenou působností Liberec“, jejíž využití bylo schváleno 18. 12. 2019. Je jedním ze základních podkladů pro plánovací a rozhodovací činnost zejména orgánů územního plánování, orgánů ochrany přírody, stavebních úřadů a dalších orgánů podílejících se na rozhodování o krajině. Územní studie krajiny je využívána i pro doplnění a upřesnění územně analytických podkladů ORP Liberec.

Informace včetně úplného znění územní studie krajiny naleznete na internetové adrese:
<https://www.liberec.cz/uzemni-studie-krajiny/>

- b) Na pozemcích parc. č. 560/3, 560/2 v katastrálním území Ostašov u Liberce není k dnešnímu dni schválena žádná další územní studie. Územní plán Liberec na předmětných pozemcích nestanovil územní studii jako podmínku pro rozhodování o změnách v území.

Stavební úřad sděluje, že informace byla poskytnuta v rozsahu podané žádosti.

Poučení:

Ten, kdo o předběžnou informaci žádá, kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede konkrétní požadavky na předběžnou informaci a konkrétní údaje o záměru, zejména jeho umístění, účel a technické provedení záměru. V téže věci lze předběžnou informaci požadovat jen jednou. Předběžnou informaci lze požadovat i po zahájení řízení.

Předběžná informace přestává platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyt účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah. Předběžná informace je od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených.

Bc. Miroslav Šimek
vedoucí odboru stavební úřad

počet listů: 6

Obdrží:

Jan Havič, IDDS: 3yx3tph

trvalý pobyt: Sněhová č.p. 429, Jeřmanice, 463 12 Liberec 25

Založit: XX.