



MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC

odbor stavební úřad

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

Spis. zn. : SURR/7130/054869/26 - Br

CJ MML 086417/26

Oprávněná úřední osoba: Anna Marie Brandová
485 243 623

Liberec, dne 31. 3. 2026

Jan Kreibich
Sládkova č.p. 391/10
Liberec II-Nové Město
460 01 Liberec 1

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE

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 11. 2. 2026 podal

Jan Kreibich, Sládkova č.p. 391/10, Liberec II-Nové Město, 460 01 Liberec 1

(dále jen "žadatel"), k záměru

Pozemek Příkrá

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 753/2 v katastrálním území Růžodol I 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:

- Výstavba RD na pozemku parc. č. 753/2 v katastrálním území Růžodol I.

Stavební úřad poskytuje předběžnou informaci:

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

Informace z územně plánovací dokumentace

1. 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.

2. Zásady územního rozvoje Libereckého kraje

Z platných Zásad územního rozvoje Libereckého kraje nevyplývají žádné požadavky.

3. Územní plán Liberec

Pozemek parc. č. 753/2 v katastrálním území Růžodol I se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití označené **BU.3-35-40-z** (dle *Koordinačního výkresu se jedná o plochu s ozn. 532 BU.3 - 35 - 40 - z*), kde:

BU – funkce plochy s rozdílným způsobem využití – bydlení všeobecné,

3 – výšková hladina,

35 - koeficient zastavění nadzemními stavbami (Kn),

40 – koeficient zeleně (Kz),

z – charakter zástavby - „z“ zástavba zahradních měst.

Z hlediska územního plánu se jedná **o plochy stabilizované**.

Regulativ F.2.1.1 Plochy stabilizované se vymezují k zachování a respektování dosavadního funkčního využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, kterými jsou tvořeny.

Regulativ F.2.4.1

BU – BYDLENÍ VŠEOBECNÉ	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
trvalé bydlení	
• rodinné domy • bytové domy • domy smíšené funkce	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
specifické bydlení (zejména)	
• domovy důchodců, • domy s pečovatelskou službou • chráněné bydlení • hospice	
ubytování (zejména)	
• koleje • ubytovny • hotely • penziony	
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:
rekreační bydlení a volnočasové aktivity (zejména):	
• stavby pro rodinnou rekreaci • rekreační zahrádky • komunitní zahrady	• na pozemcích nevhodných pro trvalé bydlení • plocha sousedí s plochami systému sídelní zeleně resp. volnou krajinou • umístování nových a zhodnocování stávajících staveb pro rodinnou rekreaci je možné, pokud budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

	odpovídající funkci trvalého bydlení • na území CHKO JH a Přírodního parku Ještěd se nepřipouští zahrádkové osady
občanské vybavení místního významu (zejména): • vzdělávání a výchova • sociální služby a péče o rodinu • zdravotní služby • kultura • veřejná správa • bezpečnost a ochrana obyvatelstva • komerční služby (s výjimkou ČSPHM a myček aut) • stravování • výstavnictví • sport, zábavní aktivity	• max. velikost pozemku 4 000 m ²
občanské vybavení místního významu • obchodní prodej	• max. velikost pozemku 2 000 m ²
ekonomické aktivity (zejména): • komerční administrativa • věda výzkum • drobná výroba • sklady, opravy • stavby pro lesnictví a odstavování lesnické techniky • zahradnictví	• bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BU • max. velikost pozemku 2 000 m ²
zemědělsko-výrobní funkce (zejména): • rodinné obytné farmy vč. staveb pro zemědělství a odstavování zemědělské techniky • samozásobitelská pěstitelská a chovatelská činnost	• bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BU • sousedí s plochami zemědělskými • max. velikost pozemku 2 000 m ²
dopravní infrastruktura • odstavování OA – krytá, nekrytá stání, individuální i hromadné garáže	• bezprostředně spojené s bydlením na dané nebo sousedící ploše BU
technická infrastruktura • liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení	• plocha nepřesáhne 600 m ²
základní vybavenost území	viz F.2.4.0
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: • naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se stanoví specifickým kódem přiřazeným k jednotlivým stabilizovaným plochám a plochám změn	

Regulativ F.2.3.1 Hlavní využití – pokud ho lze stanovit, definuje určující účel využití dané plochy s rozdílným způsobem využití.

- jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů.

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.2.3.3 Podmíněně přípustné využití** – není v rozporu s hlavním a přípustným využitím dané plochy s rozdílným způsobem využití, představuje její doplňkové využití,
- jeho povolení je vázáno na prokázání přiměřenosti jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití dané plochy z hlediska:
 - 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,
 - dalších specifických podmínek uvedených v „kartě“ plochy s rozdílným způsobem využití.
- Regulativ F.2.3.4 Nepřípustné využití** – nesouvisí nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy,
- nepřípustné využití nesmí být nově povoleno.
- Regulativ F.2.3.5** Pokud se nepřípustné využití vyskytuje na stabilizovaných plochách, musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení.
- Regulativ F.2.3.7** Stanovenému využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání, umístování 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.

Posouzení: Dle tabulky regulativu F.2.4.1 *Bydlení všeobecné (BU)* vyplývá, že trvalé bydlení v rodinných domech patří k hlavnímu využití plochy BU.

Definice pojmů z Územního plánu Liberec

- Regulativ N.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 N.0.0.11 Nadzemní podlaží** pro účely ÚP má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby a to včetně podlaží umístěných v konstrukci střechy bez ohledu na jejich určení k účelovému využití, ostatní podlaží jsou podzemní,
- podlaží** pro účely územního plánu je část stavby vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce nebo lícem nosné konstrukce a konstrukce střechy bez ohledu na její určení k účelovému využití, výška podlaží obytných budov se uvažuje do 3,5 m, u budov výroby a občanského vybavení do 6,0 m, u atypických budov se neurčuje, přitom vždy platí celková výška stavby v metrech definovaná v kapitole F.4.2.
- Regulativ N.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 N.0.0.31 Zpevněnou plochou se pro účely ÚP rozumí zpevněná část zemského povrchu, která vzniká stavební a montážní technologií, je určena 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	2. resp. 4. pozice reg. kódu – výšková hladina	3	započtení zakončujícího podlaží a vystupujících podzemních podlaží,
	maximální výška v m = výšková hladina zástavby x 3,25 + 6,5 bonus	16,25 m	

tomu současně odpovídá výška v metrech podle následující tabulky:

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

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 a za účelem formálního snížení absolutní výšky stavby.

Regulativ 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),

Regulativy pro daný blok umožňují maximálně tři nadzemní podlaží a podkroví/zakončující podlaží.

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

Upozornění: V případě umístování objektu hlavního a přípustného využití na dotčený pozemek je nutné splnit regulativ F.4.2.3, který stanovuje minimální výšku objektu na 10,83 m. Tato výška by byla požadována zejména v návaznosti na okolní zástavbu staveb o obdobné výšce.

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,...).

Regulativ F.4.3.6 **Stavební pozemky** se vždy vymezují tak, aby svou polohou, velikostí a uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel a byly napojeny na dostatečně kapacitní veřejně přístupné pozemní komunikace vč. vyřešení normových kapacit odstavných stání a na odpovídající rozvody technické infrastruktury vč. nakládání s odpady, odpadními a dešťovými vodami.

Pozemek parc. č. 753/2 o celkové výměře 418 m² umožňuje dle koeficientu zastavěnosti (Kn 35 %) realizaci nadzemních staveb o **max. zastavěné ploše 146,3 m²**. V současné době se na výše uvedeném pozemku nachází drobné nadzemní stavby o celkové zastavěné ploše cca 110 m².

Předmětný blok BU.3-35-40-z o celkové výměře 24267,9 m² je dle dostupných údajů z LAND USE/LAND COVER z 06/2024 zastavěn z 27,2 %, na dostavbu zbývá 7,8 % tj. cca 1892,9 m².

Posouzení: Nelze posoudit, zda je záměr v souladu s regulativy týkající se koeficientu zastavění nadzemními stavbami, jelikož v předložených podkladech není zastavěná plocha záměru řešena.

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 (%).

- Zelení musí tvořit tu část plochy, kterou netvoří zastavěná plocha nadzemních staveb ani zpevněné plochy, do Kz se započítají i 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.

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

Pro předmětný regulační blok byl stanoven koeficient zeleně 40 %. Dle výše uvedeného je zřejmé, že je nezbytné dodržet koeficient zastavění i koeficient zeleně v rámci pozemků investora, ale současně musí být koeficienty splněny v regulačním bloku BU.3-35-40-z.

Dle dostupných údajů LAND USE/LAND COVER (z 06/2024) činí aktuální podíl ploch zeleně v předmětném pozemku 72,56 % (303,3 m²) a v předmětném bloku 56,5 % (13701,9 m²).

Posouzení: Nelze posoudit, zda je záměr v souladu s regulativy týkající se koeficientu zeleně, jelikož v předložených podkladech není zeleň řešena.

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.4.5.7 „z“ zástavba zahradních měst - zástavba převážně samostatně stojících objektů středního měřítká (transformované rodinné vily, větší vícebytové domy obdobného charakteru a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) odsazených od uličních čar v obytných zahradách na pozemcích soustředěných v pravidelném uspořádání definovaném sítí veřejných prostranství vymezených v souladu s terénní konfigurací v nové zástavbě soustředěné 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.

Okolní zástavba je tvořena převážně samostatně stojícími vilami, situovanými na větších pozemcích se zahradami. Zastavěná plocha jednotlivých objektů se pohybuje v rozmezí 111 - 170 m², výška zástavby dosahuje 10 - 15 m a velikost zahrad se pohybuje v rozmezí 405 - 1047 m².

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.

* CUP celková užitková plocha

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.

Zásobování vodou

Regulativ D.2.1.5 Do vybudování příslušných částí navrženého systému veřejného vodovodu povolovat rozvoj zástavby na stabilizovaných a rozvojových plochách s využitím dočasného individuálního řešení zásobování vodou, jehož přípustnost, podmínky a způsob začlenění do budoucího systémového řešení prověří podrobná dokumentace:

- v územích, kde je možné se připojit na veřejný vodovod do vzdálenosti 100 m, lze využívat lokálních zdrojů vody pouze jako doplňkových zdrojů např. pro zalévání.

Odkanalizování

Regulativ D.2.2.5 Do vybudování příslušných částí systému veřejné kanalizace povolovat rozvoj zástavby na stabilizovaných i rozvojových plochách s využitím dočasného individuálního řešení likvidace odpadních vod, jehož přípustnost, podmínky a způsob začlenění do budoucího systémového řešení prověří podrobná dokumentace:

- v územích, kde je možné se na veřejnou kanalizaci připojit do vzdálenosti 100 m, nepřipouštět individuální způsob odkanalizování.

Ostatní

Regulativ N.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.

4. 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:

- a) pozemek parc. č. 753/2 v katastrálním území Růžodol I se nachází v území s archeologickými nálezy,
- b) pozemek parc. č. 753/2 v katastrálním území Růžodol I se nachází v ochranném pásmu letiště,
- c) pozemek parc. č. 753/2 v katastrálním území Růžodol I se nachází v území přechodného ohrožení radonem.

2. Územní studie

- a) 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 pozemku parc. č. 753/2 v katastrálním území Růžodol I není k dnešnímu dni schválena žádná další územní studie. Územní plán Liberec na předmětném pozemku 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

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 3 ve výši 800 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

Jan Kreibich, IDDS: c9knhsx

trvalý pobyt: Sládkova č.p. 391/10, Liberec II-Nové Město, 460 01 Liberec 1