



ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RASPENAVA

pro období 03/2021-08/2026

fáze: návrh 09/2026

dle ustanovení § 106 a 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, v součinnosti s určeným zastupitelem.

Určený zastupitel:

Mgr. Josef Málek - starosta

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo města Raspenava

Pořizovatel:

Městský úřad Frýdlant, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, jako úřad územního plánování podle ust. § 25 stavebního zákona, v návaznosti na ust. § 19 odst. 1 a 2 stavebního zákona

Oprávněná osoba pořizovatele:

Ing. arch. Michaela Balážiková

Datum:

PRO ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA RASPENAVA konaného dne

K bodu: Zpráva o uplatňování Územního plánu Raspenava v uplynulém období (03/2021-08/2026) projednávanému v souladu s § 27 odst.1 písm. e) stavebního zákona

Předkládá

NÁVRH USN. ZM/... Zastupitelstvo města Raspenava **bere na vědomí** Zprávu o uplatňování Územního plánu Raspenava v předložené podobě.

Zpracoval:

Ing. arch. MICHAELA BALÁŽIKOVÁ,

referent úřadu územního plánování,

Městský úřad Frýdlant

jako úřad územního plánování

Důvodová zpráva

Městský úřad Frýdlant, Úřad územního plánování, jako úřad územního plánování podle ust. § 25 stavebního zákona posoudil úplnost návrhu a předkládá v souladu se zněním na základě ust. § 106 odst. (1) a § 107 tohoto zákona (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů zastupitelstvu města návrh Zprávy o uplatňování ÚP Raspenava za uplynulé období od 03/2021 do 08/2026 (dále jen „ZUUPR 2026“).

Tento dokument je vyhotoven na základě § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Materiál byl zpracován úřadem územního plánování Městského úřadu Frýdlant v úzké součinnosti s určeným zastupitelem, starostou města Mgr. Josefem Málkem.

I. Chronologický a procesní vývoj dokumentace

Územní plán Raspenava (dále jen „ÚP Raspenava“) byl původně pořízen a zpracován v souladu s tehdy platným zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a jeho prováděcími vyhláškami. ÚP Raspenava byl schválen usnesením Zastupitelstva města Raspenava č. 9/01/21 ze dne 24. 2. 2021 a vydán formou opatření obecné povahy s nabytím právní účinnosti ke dni 13. 3. 2021. Řeší celé správní území města, které je tvořeno jedním katastrálním územím (k. ú. Raspenava).

Bezprostředně po vydání územního plánu obdrželo město soubor soukromých i vlastních podnětů na pořízení jeho změny. Zastupitelstvo města na svém 3. veřejném zasedání dne 18. 8. 2021 schválilo usnesením č. 13/03/21 dvouletou lhůtu pro předkládání návrhů (sběrné okno do září 2023), v níž bylo řádně zaevidováno celkem 25 věcných podnětů. O jejich odborné posouzení požádala obec dne 1. 2. 2024 pořizovatele. Z předběžného vyjádření Krajského úřadu Libereckého kraje (KÚLK), odboru životního prostředí a zemědělství, však vyplynul věcný požadavek na zpracování komplexního vyhodnocení vlivů na životní prostředí (procesu SEA) vzhledem k rozsahu navrhovaných změn. V reakci na toto zjištění Zastupitelstvo města Raspenava na svém 2. veřejném zasedání dne 26. 5. 2025 usnesením č. 1/02/2025 rozhodlo o odložení projednávání věcných změn do doby pořízení a schválení zákonné čtyřleté Zprávy o uplatňování územního plánu, která stanoví komplexní strategii dalšího postupu.

Na základě žádosti města ze dne 24.6. 2025 bylo zahájeno zpracování návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Raspenava za uplynulé období od 03/2021 do 08/2026 (dále jen „ZUUPR 2026“).

Hlavním účelem zprávy je vyhodnocení funkčnosti územního plánu za uplynulé období od **13. 3. 2021** (nabytí účinnosti platného ÚP) do **31. 8. 2026** a stanovení závazné strategie pro další rozvoj. Zpráva reaguje na novou legislativu a identifikuje kritická rizika, zejména územní ochrany pro budoucí protipovodňová opatření a prodloužení lhůt pro zpracování územních studií.

II. Hlavní věcné a koncepční závěry uplatňování ÚP

Analytická část Zprávy o uplatňování v kapitole A.4.1. na základě podrobné demografické analýzy dat ČSÚ a revize reálného stavebního fondu prokazuje, že rozvojový rezidenční potenciál obce je dlouhodobě saturován. Vzhledem k tomu, že více než 95 % stávajících zastavitelných ploch pro bydlení zůstává volných, nejsou splněny podmínky ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona a z urbanistického ani právního hlediska NENÍ dána možnost vymezovat nové zastavitelné plochy pro bydlení se zábořem ZPF. Prostavěnost je vyšší v oblasti občanské vybavenosti, kde bylo využito 25,67 % vymezených zastavitelných ploch a v plochách sportu, kde bylo využito 70,51 % zastavitelných ploch.

Zároveň vyhodnocení uplatňování dokumentace identifikuje naléhavou potřebu uvést platný územní plán do souladu s novými právními předpisy (přechod na jednotný standard digitálního plánování), nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje a státu a skutečným stavem v území.

Prokazatelně hrozí, že marným uplynutím závazné šestileté lhůty stanovené v textovém výroku ÚP na základě Dohody o řešení rozporu (2018) pro rezervu R05 dojde v březnu 2027 k expiračnímu zániku věcné územní ochrany protipovodňového poldru Sloupský potok (kapitola J). Územní rezerva R05 (Lomnice) byla prověřena, územní ochrana tedy nezaniká. V případě územní rezervy R04 (Sloupský potok) k prověření zatím nedošlo, hrozí tak zánik samotného institutu územní rezervy v ÚP. Tím by město Raspenava i celý mikroregion definitivně a nevratně ztratily územní ochranu pro budoucí stavbu poldru, která v minulosti nahradila dřívější rozvojové plochy. Navržená strategie rozdělení agendy (kdy Změna č. 1A okamžitě prodlouží lhůtu rezervy R04 a potvrdí stanovení R05 a Změna č. 1B věcně vyřeší případný návrat k původnímu rozsahu rozvojové plochy R04 na Sloupském potoce a na základě prověřovací studie v procesu SEA dál prověří a následně vymezí rozsah rozvojové plochy na Lomnici) je způsobem, jak tuto koncepční ochranu pro město zachovat.

Pro 7 zastavitelných lokalit, kde rozhodování je podmíněno zpracováním územních studií ÚS1, ÚS2, ÚS4 až ÚS8 (kapitola K) je vzhledem k potřebě prověření a podrobnějšího uspořádání dotčených lokalit, uplyne šestiletá lhůta stanovená územním plánem na zpracování těchto studií, což by mohlo vést k živelnému zahušťování zástavby.

Z výše uvedených důvodů je součástí předkládané ZUUPR 2026 v kapitole H návrh zadání pro dvě samostatné, na sebe navazující změny územního plánu:

1. **Změna č. 1A ÚP Raspenava:** Bude pořizována postupem podle § 107 odst. 3. stavebního zákona z podnětu zastupitelstva obce. Jejím výhradním účelem je transformovat kompletní platný dokument do jednotného digitálního standardu podle vyhlášky č. 157/2024 Sb., uvést plán do souladu se ZÚR LK závazným vymezením nadmístní Veřejně prospěšné stavby obvodu silnice I/13 (koridor D09D) a v textové části prodloužit o 6 let závazné lhůtu pro prověření vodohospodářské územní rezervy R04 (suchý poldr Sloupský potok) a prodloužit o 6 let lhůtu na pořízení chybějících územních studií (ÚS1, ÚS2, ÚS4 až ÚS8), čímž se odvrátí expirační zánik územní ochrany v březnu 2027. Tato změna neobsahuje žádné nové soukromé rozvojové podněty občanů, a nepodléhá proto procesu SEA.
2. **Změna č. 1B ÚP Raspenava:** Bude pořizována postupem podle § 107 odst. 3. stavebního zákona z podnětu zastupitelstva obce. Jejím účelem je vyřešit věcnou agendu zjištěnou z rozhodovací praxe a schválených podkladů (přenesení koeficientů Kn/Kz na úroveň pozemku, vložení izolační zeleně u agrárních areálů, zavedení prostorové regulace minimální výměry parcel na okrajích sídla na úroveň 1 500 m² v souladu s CHKO, administrativní narovnání legálně dokončených staveb podnětů č. 13 a 14a, a zpracování akceleračních zón pro obnovitelné zdroje energie podle závazné Změny č. 2 ÚRP ČR a Změny č. 9 PÚR ČR). V rámci vodohospodářské koncepce tato změna na základě výsledků doloženého prověření transformuje stávající územní rezervu R05 pro suchý poldr Lomnice na novou věcnou plochu technické infrastruktury pro víceúčelovou vodní nádrž s vodárenským využitím v parametrech schválené studie proveditelnosti (VRV, a.s., 2023), včetně vymezení plochy pro související Veřejně prospěšnou stavbu (VPS) s možností vyvlastnění pozemků. Změna č. 1B bude plně podrobena vyhodnocení vlivů na životní prostředí (procesu SEA) v rozsahu stanoveném Krajským úřadem Libereckého kraje.

OBSAH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RASPENAVA:	
Důvodová zpráva	1
OBSAH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RASPENAVA:	3
Použité podklady a prameny:	4
Úvod	5
A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace dle § 106 a §107 zákona 283/2021 Sb.	8
A.1. Uplatňování územního plánu	8
A.2. Vyhodnocení zastavěného území	9
A.3. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	11
A.4. Vyhodnocení využití ploch s rozdílným způsobem využití	12
A.4.1. Vyhodnocení demografického vývoje a prognózy rozvojových potřeb bydlení	13
A.4.2. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a územních rezerv	15
Zastavitelné plochy:	16
Plochy přestavby:	17
Plochy změn v krajině (plochy nezastavitelné):	18
A.4.3. Vyhodnocení některých stabilizovaných ploch:	20
A.5. Vyhodnocení koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	24
A.5.1. Dopravní infrastruktura	24
A.5.2. Technická infrastruktura	25
A.5.3. Občanské vybavení	26
A.5.4. Plochy veřejných prostranství (veřejná prostranství PV, veřejná zeleň ZV)	28
A.6. Vyhodnocení uplatňování Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině, vyhodnocení zásad ochrany krajiny a krajinného rázu	29
A.6.1. Plochy změn v krajině lesní	29
A.6.2. Plochy změn v krajině – vodní a vodohospodářské	29
A.6.3. Plochy změn v krajině – plochy sídelní zeleně	30
A.7. Vyhodnocení vymezených koridorů a ploch pro veřejně prospěšné stavby (VPS)	32
A.8. Vyhodnocení koridorů územních rezerv	34
A.9. Vyhodnocení využití vymezených ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (ÚS)	36
B. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	38
C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	42
C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR ČR)	44
C.2 Soulad s Územním rozvojovým plánem (ÚRP ČR)	46
C.3 Soulad se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje	48
C.4 Soulad s rozvojovými dokumenty vydanými Libereckým krajem a dalšími koncepční dokumenty	50
D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	53
E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu	55
F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	57
G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	64
H. Návrh zadání změn Územního plánu Raspenava	67
H.1. Návrh zadání Změny č. 1A Územního plánu Raspenava	67
H.2. Návrh zadání Změny č. 1B Územního plánu Raspenava	68

Použité podklady a prameny:

- Územní plán Raspenava, pořizovatel odbor stavebního úřadu a životního prostředí, úřad územního plánování, Frýdlant, 2021
- Politika územního rozvoje České republiky (dále jen PUR ČR) po Aktualizacích č. 1 až č. 9, ve znění závazném k 1. 10. 2025.
- Územní rozvojový plán (ÚRP ČR) po změnách č. 1 a č. 2 ve znění závazném k 25.8.2026
- Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (dále jen ZUR LK) po Aktualizacích č. 1, č. 2 a č. 3 ve znění závazném k 3.6.2025
- UAP ORP Frýdlant, úplná aktualizace k 31.12.2024
- UAP Libereckého kraje, podklady pro trvale udržitelný rozvoj, úplná aktualizace k 30.6.2025
- Plán péče o CHKO Jizerské hory 2021-2030, AOPK ČR
- Územní studie Konceptu rozvoje cestovního ruchu Jizerské hory (2016), Haskoning DHV Czech Republic, spol. s r.o., Praha,
- Registr cyklotras a cyklokoridorů Libereckého kraje
- Podkladová analýza pro následnou realizaci protipovodňových opatření včetně přírodně blízkých protipovodňových opatření v Mikroregionu Frýdlantsko
- CHKO Jizerské hory, Preventivní hodnocení krajinného rázu území, studie, Ing. arch. Jitka Brychtová, Ing. Marcela Prokopová, 2008
- Územní energetická koncepce Libereckého kraje-aktualizace, ENVIROS, s.r.o., Praha, 2010

Internet:

- Veřejně dostupná data ČSÚ, Český statistický úřad, (online). Dostupné z: <https://www.czso.cz>
- Veřejně dostupná data geografických serverů, (online). Dostupné z: server Cenia.cz, Geofond.cz, mapy.cz, ikatastr.cz a další
- Frýdlantská vodárenská, (online). Dostupné z: <https://www.fvs.cz/>
- Informační portál SEA, (online). Dostupné z: <https://portal.cenia.cz/>
- Národní památkový ústav, památkový katalog.cz (online). Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/>
- Archivní mapy, Zeměměřičský ústav, CUZK. (online). Dostupné z: <https://ags.cuzk.cz/archiv/>
- Mapová aplikace Ředitelství silnic a dálnic ČR. (online). Dostupné z: <https://www.rsd.cz>

Aplikované legislativní podklady:

Při zpracování této *Zprávy o uplatňování Územního plánu Raspenava (2021–2026)* a souvisejících návrhů zadání pro Změnu č. 1A a Změnu č. 1B byly použity a aplikovány následující právní předpisy České republiky (zákony a prováděcí vyhlášky):

1. Právní předpisy na úseku územního plánování a stavebního řádu
 - Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
 - Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
2. Právní předpisy na úseku ochrany přírody, krajiny a půdního fondu
 - Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
 - Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
 - Vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.
 - Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
3. Právní předpisy na úseku vodního hospodářství a povodňové ochrany
 - Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
4. Právní předpisy na úseku posuzování vlivů a ochrany veřejného zdraví
 - Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
 - Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
5. Právní předpisy obecného správního a samosprávného charakteru
 - Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
 - Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
6. Ostatní odvětvové zákony použité při vyhodnocení limitů využití území
 - Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
 - Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.
 - Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

Úvod

Zpráva o uplatňování Územního plánu Raspenava (dále jen „Zpráva o uplatňování“) se zpracovává na základě ustanovení § 106 a § 107 odst. 1, 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“).

Zpráva o uplatňování Územního plánu Raspenava (dále jen „ZUUPR 2026“) je vyhotovena za období od nabytí účinnosti územního plánu, tj. od 03/2021 do 08/2026 a je zpracovávána na základě žádosti města ze dne 24.6. 2025 (dále jen „ZUUPR 2026“).

Z vyhodnocení uplatňování plánu podle § 107 odst. 2 písm. e) stavebního zákona vyplynula jasná potřeba pořízení změn územně plánovací dokumentace. Součástí této zprávy o uplatňování jsou proto součástí kapitoly H návrhy zadání změn (Změna č. 1A a Změna č. 1B), zpracované v souladu s § 9 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Územní plán Raspenava (dále jen „ÚP Raspenava“) byl pořízen a zpracován v době svého vzniku v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a jeho prováděcími vyhláškami, vydán byl formou opatření obecné povahy s nabytím účinnosti ke dni 13.03.2021.

Vedle zákonných požadavků na digitální standardizaci identifikuje tato zpráva o uplatňování zcela zásadní riziko ohrožení civilní bezpečnosti a udržitelnosti rozvoje města. Na základě *Dohody o řešení rozporu ze dne 20. 6. 2018 (č.j. MMR 15320/2017-81-7)* byly do platného ÚP Raspenava začleněny vodohospodářské územní rezervy R04 (suchý poldr Sloupský potok) a R05 (suchý poldr Lomnice) s pevnou lhůtou pro prověření v délce maximálně 6 let od nabytí účinnosti ÚP. S ohledem na to, že ÚP nabyl účinnosti 13. 3. 2021, tato závazná lhůta **uplyne dne 13. 3. 2027**. Vzhledem k blížícímu se konci šestileté lhůty v březnu 2027 ukládá pořizovatel ve Zprávě o uplatňování zpracovat zrychlenou Změnu č. 1A k formálnímu udržení územní ochrany obou ploch v nezastavěném území a následnou věcnou Změnu č. 1B v procesu SEA k prodloužení neproověřené rezervy poldru Sloupský potok (R04) a k transformaci úspěšně prověřené rezervy poldru Lomnice (R05) na novou vodárenskou nádrž podle doložené studie správce povodí..

Analytická část Zprávy o uplatňování v kapitole A.4.1. na základě podrobné demografické analýzy dat ČSÚ a revize kapacitního využití území dále konstatuje, že rozvojový rezidenční potenciál obce je dlouhodobě saturován. **Na správním území nejsou splněny podmínky § 108 odst. 4 stavebního zákona, neboť více než 95 % stávajících zastavitelných ploch pro bydlení zůstává volných, a z urbanistického hlediska NENÍ potřeba ani možnost vymezovat nové zastavitelné plochy pro bydlení na zelené louce.**

Zpráva na základě výše uvedeného navrhuje bezodkladné řešení v rámci rozdělení pořízení změn do dvou samostatných kroků:

Změna č. 1A ÚP Raspenava za účelem zajištění digitálního standardu, převzetí nadřazené krajské infrastruktury, prodloužení kritických lhůt studií a rezerv o dalších 6 let, bez projednávání nových věcných podnětů fyzických a právnických osob a rozvojových požadavků města za účelem vyloučení povinnosti posuzování vlivů na životní prostředí – procesu SEA.

Změna č. 1B ÚP Raspenava (včetně procesu SEA) pak věcně vyhodnotí podnětů občanů, cílů OZE a vymezení ploch poldrů k definitivnímu vyřešení střetu včetně procesu SEA.

SOUHRN POKYNŮ A ÚKOLŮ PRO NAVAZUJÍCÍ OBDOBÍ ZE VŠECH KAPITOL ZPRÁVY

1. Pokyny a úkoly zpracované do zadání pro Změnu č. 1A ÚP Raspenava:

- Kompletní textovou a grafickou dokumentaci platného ÚP Raspenava (2021) formálně transformovat a převést do závazné datové struktury jednotného digitálního standardu podle přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 157/2024 Sb.. Tento převod provést striktně bez věcných a prostorových posunů hranic v území.
- Na základě závazného znění Aktualizace č. 3 ZÚR LK (2025) a vymezení mezinárodních infrastrukturních os v platném Územním rozvojovém plánu ČR (Změna č. 1a) převést stávající pasivní územní rezervy obchvatu I/13 odpovídající nadmístnímu koridoru D09D v ZÚR LK (koridory R02, R03) do kategorie překryvného

koridoru dopravní infrastruktury – silniční (M) a vymezit je jako Veřejně prospěšnou stavbu (VPS) s legislativním právem vyvlastnění pozemků, čímž bude splněn krajský úkol Z17.

- V grafické části dokumentace (zejména v Hlavním výkresu, Výkresu základního hodnocení a Koordinačním výkresu) nad novým jednotným digitálním standardem pasivně inkorporovat nově vymezené hranice stanoveného záplavového území a aktivní zóny záplavového území (AZZÚ) vodních toků Smědá, Sloupský potok a Lomnice v souladu s nově vyhlášeným opatřením obecné povahy č. j. KULK 53344/2026.
- V textové části výroku (kapitola J) závazně prodloužit lhůtu pro prověření vodohospodářských územních rezerv R04 (suchý poldr Sloupský potok) a R05 (suchý poldr Lomnice) o dalších 6 let, čímž se odvrátí jejich expirační zánik hrozící v březnu 2027.
- Zachovat v platnosti status VPS a VPO pro technické hráze poldrů (Z75, Z77, Z86, Z87, Z88) a skladebné prvky ÚSES nadmístního významu.
- V textové části výroku (kapitola K) závazně prodloužit lhůtu pro zpracování a schválení 7 chybějících územních studií (ÚS1, ÚS2, ÚS4, ÚS5, ÚS6, ÚS7, ÚS8) o dalších 6 let k zamezení zániku podmínky pro zpracování územních studií jako neopominutelných podkladů pro rozhodování v území v březnu 2027.
- Z textové struktury vyřadit již úspěšně pořízenou, schválenou a zaregistrovanou územní studii ÚS3 (Nádražní, rozvojová plocha bydlení Z24)

2. Pokyny a úkoly zapracované do zadání pro komplexní věcnou Změnu č. 1B ÚP Raspenava:

- Provést revizi a aktualizaci formální hranice zastavěného území z roku 2017 o nově dokončené a zkolaudované stavby na dřívějších rozvojových plochách na základě skutečného stavu v území doloženého příslušnými správními akty.
- Vložit do prostorových regulativů územního plánu (kapitola F.5) striktní regulaci minimální výměry nových stavebních pozemků pro rodinné domy v okrajových částech území od 1 500 m² (mimo centrální část města) v přímém souladu s Plánem péče o CHKO Jizerské hory 2021–2030 z důvodu ochrany hodnot krajinného rázu.
- Přenést uplatňování koeficientů zastavění (Kn) a zeleně (Kz) z plošného měřítka celých ploch striktně na úroveň měřítka jednotlivých stavebních pozemků určených pro využití danou funkcí, čímž se odstraní administrativně nefunkční dopad stávající plošné regulace.
- Provést podrobnou revizi a redukci dlouhodobě nevyužívaných zastavitelných ploch bydlení (B) a výroby (E) a parcely dotčené pasivitou vlastníků nebo chybějící infrastrukturou vyřadit z návrhu nebo je transformovat do pasivních územních rezerv k eliminaci nadbytečných záborů zemědělského půdního fondu (ZPF).
- Do stabilizovaných ploch smíšených obytných (B) plně inkorporovat podněty č. 13 (parc. č. 1650), č. 14a (parc. č. 1649/1) a č. 25 (parc. č. 159) za účelem administrativního narovnání legálně zrealizovaných staveb v území.
- Z procesu pořízení zcela vyřadit a neakceptovat podněty č. 1b, 1c (přímý střet s regionálním biocentrem RC09), podněty č. 3, 4, 22 (přímý rozpor s § 67 vodního zákona z důvodu polohy v Aktivní zóně záplavového území AZZÚ a regionálním biokoridoru RK08) a podnět č. 23 (neodůvodněné zvýšení podlažnosti v rozporu s charakterem chráněného území).
- Podněty č. 7 (parc. č. 2238/2) a č. 8 (parc. č. 2238/1) podmínit geometrickým vymezením a technickým zajištěním náhradního uličního koridoru ve tvaru písmena L podél parcely č. 2238/28 pro zachování normové prostupnosti sítě, podnět č. 16 omezit přísně na hranice zóny Z49 s úplným vyloučením expanze do ploch zeleně a přírodních ploch a všechny zbývající podmíněně přípustné podněty rozvoje bydlení na pozemcích ZPF podřídit podrobnému přezkumu v rámci procesu SEA.
- Všechny zbývající rozvojové podněty občanů navrhuující extenzivní vymezení nových ploch bydlení na pozemcích ZPF v souladu s demografickým přebytkem ploch zcela vyřadit a neakceptovat podle § 108 odst. 4 stavebního zákona.

- Do textových regulativů pro velké rozvojové lokality (Z14, Z24, Z56) vložit závazný požadavek – podmínku, že odtokové poměry po zástavbě musí být srovnatelné se staveb před výstavbou, a nařídít likvidaci srážkových vod na pozemcích stavebníků akumulací či vsakováním dle ČSN 75 9010.
- Podmínky přípustnosti pro rozvojové zóny bydlení v okrajových částech (Peklo, Lužec, okraj Hejnické ulice) striktně navázat na realizační etapy PRVK LK (2023) – výstavbu nového vodojemu Peklo a dostavbu kanalizačních řadů.
- Vymezit nové plochy a koridory pro sezónní záchytná parkoviště v uličních prostorech Moskevská a U Stadionu, a zapracovat doprovodnou infrastrukturu pro bezmotorovou dopravu (cyklostezky Liberecká, Hejnická s napojením na koridor Nová Hřebenovka D42).
- Odstranit z textové části anachronismy elektronických komunikací (historické ústředny HOST, RSU) a nahradit je popisem reálné optické a mobilní 5G architektury.
- Revidovat stávající plošný zákaz OZE ve volné krajině v souvislosti s novými právními předpisy a inkorporovat do textového výroku podmínky pro decentralizovanou, efektivní a bezpečnou výrobu energie ze solárních a větrných zdrojů (agro-fotovoltaika, solární střechy) uvnitř vymezených akceleračních zón v přímém souladu se schválenou Změnou č. 2 Územního rozvojového plánu ČR a Změnou č. 9 PÚR ČR, přičemž tyto podmínky prostorově a hygienicky omezit (hlukové odstupy od zástavby, výškové stropy větrných elektráren) s ohledem na polohu v III. a IV. zóně CHKO Jizerské hory a Přírodním parku Peklo.
- K eliminaci imisních a zápachových střetů areálů živočišné výroby (E) s navazujícím bydlením (B) na jihovýchodním okraji města vymezit povinné pásy ochranné izolační zeleně na rozhraní funkčních zemědělských, případně průmyslových areálů.
- Zavést v plochách smíšených obytných (B) procentuální stropy pro podíl ubytovacích kapacit vůči kmenovému rezidenčnímu fondu pozemků, s cílem chránit trvalý bytový fond města pro rezidenty a tlumit sezónní přetížení sítí.
- Do ploch zemědělských (K) zapracovat případné schválené výstupy komplexních pozemkových úprav a v textu zpřísnit regulativy protierozní ochrany půdy podle aktualizovaných ÚAP (2024).
- U zrealizovaného zalesnění bývalé skládky Vápenka (N02) překlomit část o výměře 0,9845 ha z ploch změn v krajině do stabilizovaných ploch lesních (L).
- Zajistit zpracování komplexního vyhodnocení vlivů Změny č. 1B na životní prostředí (procesu SEA) podle zákona č. 100/2001 Sb. s důrazem na posouzení předmětů ochrany EVL Jizerskohorské bučiny, Ptáčí oblasti a rizik průlomové vlny pod hrázemi.
- V textové a grafické části územního plánu transformovat dosavadní vymezení územní rezervy R05 pro suchý poldr Lomnice na nový věcný záměr nadmístního významu – plochu technické infrastruktury pro víceúčelovou vodní nádrž s vodárenským využitím v parametrech doložené studie proveditelnosti (VRV, a.s., 2023) správce povodí, včetně vymezení plochy pro související Veřejně prospěšnou stavbu (VPS) s možností vyvlastnění pozemků, a v procesu SEA věcně vyhodnotit hydrotechnické parametry zátopy a splaveninového režimu na základě Expertního posudku a srážkoodtokových modelů k definitivnímu vyřešení střetu.
- U územní rezervy R04 (Sloupský potok) v procesu SEA věcně vyhodnotit hydrotechnické parametry k definitivnímu vyřešení střetu a revize z hlediska jejího případného překlomení rezervy zpět do návrhových ploch technické infrastruktury W pro stavbu technických hrází poldrů v rozsahu původních ploch Z80 až Z85, nebo jejího zrušení.

Zpráva je zpracována ve spolupráci s určeným zastupitelem Mgr. Josefem Málkem, starostou města.

A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace dle § 106 a §107 zákona 283/2021 Sb.

A.1. Uplatňování územního plánu

V této kapitole je popsáno, jak se s Územním plánem pracovalo v uplynulém období 03/2021 - 08/2026.

O pořízení Územní plán Raspenava (dále jen „ÚP Raspenava“) rozhodlo Zastupitelstvo města Raspenava dne 13.06.2012 na základě usnesení ZM č. 15/02/2012.

ÚP Raspenava byl zpracován na základě schváleného zadání územního plánu ze dne 15. 7. 2013.

ÚP Raspenava byl zpracován ve smyslu platné legislativy v době jeho pořízení v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“).

ÚP Raspenava byl schválen usnesením Zastupitelstvem města Raspenava č. 9/01/21 ze dne 24.2.2021 a vydán formou opatření obecné povahy s nabytím účinnosti ke dni 13.03.2021.

ÚP Raspenava řeší celé správní území města, které je tvořeno jedním katastrálním územím (k. ú. Raspenava).

Bezprostředně po vydání ÚP obdrželo město návrhy na pořízení změny územního plánu. Na základě projednání v Radě města (usn.č. 141/21/11) následně Zastupitelstvo města na svém 3. veřejném zasedání dne 18.08.2021 schválilo dvouletou lhůtu k předkládání návrhů na 1. změnu ÚP (do září 2023), a to usnesením č. 13/03/21. V tomto období probíhal sběr podnětů na změnu územního plánu, bylo doručeno celkem 25 návrhů (některé návrhy byly následně rozděleny na dvě části). O posouzení těchto podnětů požádala obec 1.2.2024 pořizovatele Městský úřad Frýdlant. Po vyhodnocení podnětů, jejich doplnění o zákonné podklady a o stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny, předal pořizovatel obci zprávu o vyhodnocení a variantách dalšího postupu k dalšímu projednání a případném rozhodnutí o pořízení změny územního plánu. Ze stanoviska KÚLK (odboru životního prostředí a zemědělství) vyplynul vzhledem k rozsahu změny požadavek na zpracování dokumentace SEA (vyhodnocení vlivů na životní prostředí). Na základě usnesení Zastupitelstva města č. 01/02/2025 ze dne 26. 5. 2025 bylo rozhodnuto, že pořizování věcných změn bude odloženo minimálně do doby zpracování této Zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období od nabytí jeho účinnosti (03/2021 až 08/2026).

Hlavní koncepční zásady stanovené ÚP Raspenava s cílem zajistit udržitelný rozvoj území – spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel – jsou stabilně dodržovány. Jednotlivé plochy jsou postupně využívány k účelům, ke kterým byly navrženy. Vzhledem k dlouhé době pořízení samotného plánu (od schválení zadání v roce 2013) je však nezbytné stanovenou koncepci prověřit. Cílem je uplatnit zvýšenou ochranu hodnot území a zároveň zajistit udržitelný rozvoj, který zvýší kvalitu vystavěného prostředí sídla, rozvine jeho identitu a vytvoří funkční i harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel města.

Vyhodnocení funkčnosti a realizace záměrů

- **Procesní kontinuita:** Územní plán je od roku 2021 aktivně využíván jako základní nástroj rozhodování v území. Město reagovalo na požadavky vlastníků vyhlášením dvouletého sběrného okna (25 podnětů na změnu), což zabránilo nekonceptním a izolovaným zásahům do území.
- **Koordinace s dotčenými orgány:** Pořizovatel (MěÚ Frýdlant) ve fázi předběžného vyhodnocení vyhodnotil podané podněty. Stanovisko KÚLK identifikovalo nutnost procesu SEA, což vedlo k logickému a legitimnímu rozhodnutí Zastupitelstva města odložit Změnu č. 1 až po schválení této Zprávy o uplatňování. Tím je zajištěn soulad s tehdejšími i současnými stavebními zákony.

Závěr: ÚP Raspenava je v praxi uplatňován v souladu s legislativou a jeho hlavní koncepční zásady udržitelného rozvoje jsou dodržovány. Rozhodnutí odložit projednávání Změny č. 1 do doby schválení Zprávy o uplatňování bylo procesně správné a systémové, neboť Zpráva poskytne zákonný rámec a jasné pokyny pro zadání případné

komplexní změny včetně požadavků na vyhodnocení SEA. Navržená strategie rozdělení agendy – kdy Změna č. 1A provede pouze legislativně technický převod do digitálního standardu a Změna č. 1B následně vyřeší věcné podněty včetně povinného procesu SEA – je ekonomická, procesně správná a minimalizuje riziko právních vad dokumentace.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období Změny č.1A ÚP Raspenava a Změny č.1B ÚP Raspenava

- **Zajistit legislativní soulad a digitální standard v rámci Změny č. 1A:** V rámci bezodkladného pořízení Změny č. 1A ÚP Raspenava uvést platný územní plán do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a převést celou dokumentaci do jednotného digitálního standardu územního plánování bez řešení nových věcných podnětů.
- **Pořízení Změny č. 1B pro věcné podněty:** Na základě rozhodnutí orgánů města následně zahájit samostatné pořízení Změny č. 1B ÚP Raspenava, do které budou zahrnuty shromážděné rozvojové podněty občanů a města vyhodnocené pořizovatelem.
- **Zajistit proces SEA pro Změnu č. 1B:** V rámci pořizování Změny č. 1B zajistit zpracování komplexního vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) v rozsahu požadovaném Krajským úřadem Libereckého kraje, vzhledem k povaze a rozsahu navrhovaných věcných změn.

A.2. Vyhodnocení zastavěného území

Územním plánem bylo vymezeno zastavěné území ke dni 30.6.2017 pro celé správní území města Raspenava. Toto vymezení bylo provedeno na základě tehdy platné vyhlášky č. 500/2006 Sb. a podkladu funkčního členění území, které vyplynulo z terénního šetření v roce 2014, s následnou aktualizací v roce 2015 a upřesněním nad novou digitální katastrální mapou (DKM Raspenava) k 30. 6. 2017.

Vymezené zastavěné území je do značné míry konzistentně vyplněno stávající stavební strukturou města. Využívání zastavěného území i nově navržených zastavitelných ploch probíhá v souladu s požadavky, regulativy a koncepcemi územního plánu.

Využití zastavěného území bylo v době projednávání územního plánu prověřeno odborným odhadem na základě známých charakteristik a demografických dat ČSÚ (k 31. 12. 2019), kdy v obci žilo 2 819 trvale bydlících obyvatel. Celková výměra čistě zastavěných ploch (včetně společných dvorů a zbořenišť) činila cca 54 ha, přičemž stabilizované plochy smíšené obytné (SO) vykazovaly výměru cca 46,5 ha. Průměrná hustota k roku 2019 dosahovala 52,2 obyv./ha zastavěných ploch, respektive 60,6 obyv./ha ploch smíšených obytných. Převážná část obyvatel bydlela v rodinných domech s průměrnou velikostí domácnosti cca 2,5 obyvatele na bytovou jednotku. Průměrná výměra pozemku pro jeden rodinný dům se pohybovala v rozmezí cca 1 500 m². Tyto hodnoty vykazují parametry typické pro postupně se utvářející rozvolněný charakter venkovské a příměstské podhorské zástavby, která je pro město Raspenava urbanisticky přijatelná a žádoucí.

Klíčovým limitujícím faktorem zastavěného území jsou stanovená záplavová území včetně jejich aktivní zóny (AZZÚ) podél vodních toků. V záplavovém území bylo identifikováno celkem 380 hlavních staveb s číslem popisným nebo evidenčním, přičemž přímo v aktivní zóně (AZZÚ) se nachází 177 staveb. Vedle těchto hlavních objektů se v inundačním území nacházejí desítky menších doplňkových staveb (garáže, hospodářské objekty, kůlny, přístřešky) a jsou zde situovány i klíčové objekty občanského vybavení a veřejné infrastruktury (základní škola, městský úřad, fara, prodejny, bytové domy).

Dosud nezastavěné části uvnitř zastavěného území jsou často blokovány limity záplavových území, nepříznivými stavebně-technickými podmínkami, dočasnou absencí napojení na technickou a dopravní infrastrukturu nebo aktuálním nezájmem vlastníků o prodej a realizaci. V případě dostaveb na těchto stabilizovaných plochách se na základě rodinných vazeb předpokládá využití pozemků shodnými vlastníky pro potřeby příbuzných (tzv. „výstavba pro děti“), z čehož vychází i odborný odhad vnitřních kapacit území. Nové zastavitelné plochy jsou přednostně vymezeny v přímé návaznosti na zastavěné území nebo v jeho prolukách tak, aby byl vnitřní potenciál města plně využit při současném zachování funkčního systému zeleně. ÚP Raspenava (2021) v maximální míře respektuje a přebírá dříve schválené a nezastavěné plochy z předchozího ÚPSÚ Raspenava (2002), přičemž návrh nových zastavitelných ploch striktně navazuje na stávající urbanistickou strukturu území.

Vyhodnocení funkčnosti a realizace záměrů

- **Stabilita vymezení:** Hranice zastavěného území z roku 2017 byla stanovena legislativně správně nad přesným digitálním mapovým podkladem, což v uplynulém období od března 2021 do srpna 2026 poskytlo právní jistotu pro rozhodování stavebního úřadu. Nicméně vzhledem k tomu, že od roku 2019/2021 došlo k prokazatelnému dokončení výstavby na některých plochách, stávající formální hranice již neodpovídá realitě a vyžaduje dílčí technickou aktualizaci.
- **Zachování rozvolněnosti:** Hustota osídlení a průměrná velikost parcel pro rodinné domy (kolem 1 400 m²-1500 m²) prokazují zachování tradiční rozvolněné struktury podhorského sídla. Absence konkrétních limitů pro dělení pozemků na okrajích města však vytváří riziko nežádoucího zahušťování zástavby.
- **Vysoká zranitelnost povodněmi:** Statistické vyhodnocení (380 hlavních budov v záplavovém území, z toho 177 v AZZÚ včetně budov samosprávy a školství) ukazuje na extrémní zatížení stávajícího zastavěného území povodňovým rizikem. To potvrzuje správnost urbanistické koncepce, která striktně omezuje další rozvoj v těchto kritických polohách.
- **Specifika vnitřního potenciálu:** Postupná transformace a zastavování volných parcel uvnitř města i na jeho okrajích potvrzuje, že investiční činnost se úspěšně soustředí do ploch, které územní plán pro tyto účely předpokládal. Proces intenzifikace zastavěného území (tzv. vnitřní rozvoj) probíhá harmonicky, nicméně některé volné parcely uvnitř města vykazují nízkou tržní likviditu, protože jsou infrastrukturně nepřipravené, zatížené rizikem Smědé, nebo jsou záměrně blokovány stávajícími rodinnými majiteli jako nestavební rezerva pro budoucí generace. Vnitřní rozvoj sídla je tímto jevem objektivně zpomalen.
- **Stavební rozvoj v okrajových částech území:** K postupnému stavebnímu využití dochází primárně na okrajích zastavěného území v nově navržených zastavitelných plochách, které na stávající hranici plynule navazují a byly z části převzaty z historické dokumentace (ÚPSÚ). Tato výstavba mění reálný stav v území.

Vyhodnocení

Závěr: Vymezení zastavěného území v ÚP Raspenava je funkční, ale z důvodu prokazatelného dokončení výstavby na některých rozvojových plochách již jeho formální hranice z roku 2017 neodpovídá realitě roku 2026 úplně beze zbytku. Aktualizace hranice zastavěného území a revize plošných regulativů parcelace jsou nezbytné, přičemž tyto věcné úpravy budou koncepčně řešeny až v rámci připravované věcné Změny č. 1B, zatímco nejbližší Změna č. 1A zajistí formální legislativně-technický převod platného stavu do jednotného digitálního standardu.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

- **Provéřit a aktualizovat hranici zastavěného území:** V rámci přípravy podkladů pro věcnou Změnu č. 1B ÚP Raspenava (případně samostatným postupem podle platného stavebního zákona č. 283/2021 Sb.) provést revizi území a aktualizovat hranici zastavěného území o nově dokončené a zkolaudované stavby na dřívějších zastavitelných plochách na základě skutečného stavu území (nové správní akty o realizaci stavebního záměru, funkční provázanost).
- **Aktualizovat rozsah zastavitelných ploch** uvnitř zastavěného území v návaznosti na realizované záměry.
- **Revidovat regulaci velikosti pozemků na okrajích:** V rámci věcné Změny č. 1B vložit do textové části územního plánu nové prostorové regulativy, které zavedou minimální výměru nově vymezovaných stavebních pozemků. Tyto parametry přísně diferencovat tak, aby zejména na okrajích sídla velikost parcel striktně odpovídala stávajícímu rozvolněnému charakteru konkrétní lokality a chránila krajinný ráz.
- **Zachovat prioritu vnitřního rozvoje:** V navazujících změnách územního plánu nadále přednostně podporovat využívání proluk a stabilizovaných ploch uvnitř zastavěného území, aby se minimalizovaly zbytečné zábery zemědělského a lesního půdního fondu na okrajích města.
- **Striktně chránit záplavová území před zahušťováním:** Na základě identifikace 380 staveb v záplavovém území nepovolovat v navazujících změnách žádné nové zastavitelné plochy ani intenzifikaci zástavby v inundaci a v maximální míře podporovat urbanistickou koncepci stahování rozvojových aktivit mimo zóny AZZÚ.

A.3. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Analýza současného stavu a vývoje v území

- **Naplnění cílů:** V uplynulém hodnoceném období docházelo k postupnému naplnění cílů a úkolů územního plánování v souladu se schválenými koncepcemi rozvoje. Civilizační, kulturní i přírodní hodnoty sídla jsou územním plánem systematicky chráněny a při rozhodování v území plně respektovány.
- **Ochrana hodnot a limitů:** Koncepce ochrany hodnot města je funkční. ÚP úspěšně brání divoké suburbanizaci a chrání krajinný ráz na úpatí Jizerských hor. Klíčovým faktorem je správné identifikování limitů uvnitř města – existence záplavových území (tok Smědé a jejích přítoků) omezuje plošné zahušťování zástavby, což je z hlediska bezpečnosti obyvatel nezbytné.
- **Stavebně-technické limity:** Dosud nezastavěné proluky a parcely v rámci zastavěného území jsou často zatíženy specifickými limity, mezi které patří zejména nepříznivé stavebně-technické podmínky nebo poloha v aktivním či stanoveném záplavovém území vodních toků. U významné části dosud nevyužitých pozemků je rozvoj limitován dočasnou absencí napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.
- **Blokace rozvojových ploch vlastníky:** Zásadním faktorem blokace vymezených zastavitelných ploch je aktuální nezáměr jejich vlastníků o stavební realizaci. Často se jedná o dlouhodobou stabilizační či rodinnou držbu pozemků (např. uchovávání parcel pro budoucí generace / nezletilé rodinné příslušníky). Tyto plochy jsou sice formálně v územním plánu vedeny jako rozvojové, avšak pro aktuální realitní trh a bytové potřeby města jsou zcela nedostupné. Skutečnost, že některé vymezené plochy jsou blokovány kvůli chybějící infrastruktuře nebo pasivitě vlastníků, ukazuje na nutnost prověřit reálnou zastavitelnost těchto parcel předtím, než by město uvažovalo o vymezování dalších nových rozvojových území na zelené louce.
- **Zachování a regulace urbanistické struktury:** Stávající prostorové uspořádání města zůstává zachováno a je doplňováno vymezenými zastavitelnými plochami. Regulace se zaměřuje na plošné intenzitní parametry a výškovou hladinu zástavby v plochách. Koeficienty zastavění (Kn) a zeleně (Kz) spolu s výškovou regulací fungují jako kompromisní nástroj chránící prostředí původní zástavby.
- **Problémy stávající aplikační praxe parcelace:** Územním plánem původně záměrně nebyla stanovena minimální velikost stavebních pozemků. Dosavadní praxe, která se při absenci minimální výměry opírá pouze o odborné posouzení vhodnosti dělení parcel, však naráží na limity. Správní orgány čelí soustavným tlakům vlastníků na vymezování minimálních výměr pozemků. Snahy o takové zahušťování (mimo centrální část města) hrubě neodpovídají tradičnímu rozvolněnému až zcela rozvolněnému charakteru podhorské zástavby Raspenavy.

Vyhodnocení

Základní urbanistická koncepce rozvoje města, ochrany jeho civilizačních, kulturních i přírodních hodnot stanovená v ÚP Raspenava zůstává v platnosti. Vnitřní rozvoj města naráží na objektivní limity území (především riziko povodní a chybějící infrastrukturu). Hlavním problémem rozvoje území je nesoulad mezi formální nabídkou zastavitelných ploch v plánu a jejich reálnou tržní dostupností, neboť značný objem rozvojových pozemků je blokován dlouhodobou držbou vlastníků pro rodinné účely. Tato pasivita vlastníků v kombinaci s absencí regulativu minimální výměry parcel vede k tomu, že investiční tlak se soustředí na nevhodné zahušťování zbylých volných pozemků, což ohrožuje tradiční rozvolněný charakter zástavby města.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

- **Prověřit zavedení regulativu minimální výměry pozemků:** V rámci věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava vložit nový prostorový regulativ stanovující parametry pro plošné vymezování nových stavebních pozemků (minimální výměru). Tyto limity geograficky diferencovat – nastavit přísnější parametry pro plochy s tradičně rozvolněnou strukturou na okrajích města, aby se zabránilo jejich spekulativnímu drcení a zahušťování.
- **Revidovat zablokované zastavitelné plochy:** V rámci Změny č. 1B provést detailní analýzu všech dosud nevyužitých zastavitelných ploch. U parcel, kde se prokáže dlouhodobá stavební pasivita vlastníků, vlastnické blokace nebo chybějící infrastruktura, zvážit jejich vyřazení nebo transformaci do územních rezerv, aby územní plán uměle nenadhodnocoval rozvojový potenciál města.
- **Aktualizovat legislativní odkazy:** V textové části územního plánu (zejména u definice nadzemních staveb) aktualizovat odkazy na prováděcí právní předpisy tak, aby plně odpovídaly novému stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcí legislativě.

A.4. Vyhodnocení využití ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán vymezil v době svého vzniku v kontextu požadavků dle §2 vyhlášky 501/2006 Sb. koridory, plochy, zastavitelné plochy, plochy změn v krajině, plochy přestavby, plochy a koridory územních rezerv a rovněž plochy stabilizované. Pořizovatel na základě poskytnutých podkladů příslušného stavebního úřadu, terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití zastavitelných ploch a ploch přestavby. Pořizovatel rovněž vyhodnotil aktuálnost územního plánu z hlediska členění ploch, a konstatuje, že na územní plán se v době pořízení této zprávy vztahuje požadavek stavebního zákona č. 283/2021 a jeho prováděcí vyhlášky č. 157/2024 o jednotném standardu. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených územním plánem je uvedeno v samostatné tabulce, která je přílohou této zprávy.

Analýza současného stavu a vývoje v území

- **Regionální kontext a struktura osídlení:** Město Raspenava zaujímá strategickou polohu ve středu jižní části Frýdlantského výběžku. Tvoří integrální článek souvislého liniového osídlení táhnoucího se podél řeky Smědě od Frýdlantu přes Raspenavu a Hejnice až do Bílého Potoka, v rámci správního obvodu obce s rozšířenou působností (SO ORP) Frýdlant. Celé správní území je tvořeno jedním katastrálním územím (k. ú. Raspenava).
- **Funkční uspořádání:** Zastavěné území plní dominantně obytnou funkci, doplněnou o roli střediska obslužných funkcí a pracovních příležitostí pro mikroregion. Okrajové polohy (např. lokalita Peklo, Lužec) vykazují specifický podíl objektů rodinné a individuální rekreace, kde je rozvoj nových zastavitelných ploch cíleně omezen.
- **Demografické a kapacitní rámce:** Celková koncepce a dimenzování rozvojových ploch pro bydlení byly původně navrženy na přehodnocenou výhledovou velikost cca 2 900 trvale bydlících obyvatel do roku 2030. Dopravní infrastruktura zohledňuje celkový potenciální počet uživatelů území (cca 3 500 osob), zatímco technická infrastruktura reflektuje počet reálně připojitelných uživatelů v jednotlivých segmentech (vazba na vodovod a kanalizaci v okrajových částech).
- **Ochrana přírody a eliminace povodňových rizik:** Urbanistická koncepce důsledně minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu (ZPF) a respektuje zemědělské hospodaření. Nové zastavitelné plochy byly přednostně vymezeny mimo území CHKO Jizerské hory, případně jsou situovány v návaznosti na zastavěné území do její IV. zóny. Specifickým a vysoce koncepčním krokem bylo vymezení vybraných rozvojových ploch (např. plochy smíšené obytné u ulice Liberecké) za účelem potenciálního přemístění stávající zástavby z aktivních záplavových území. Schválené uspořádání krajiny prokazatelně nezvyšuje povodňová rizika ani nebezpečí přívalových srážek.
- **Transformace centra a brownfields:** Územní plán aktivně podporuje rozvoj občanského vybavení a smíšených funkcí prostřednictvím transformace a přestavby původních výrobních areálů (brownfields) přímo v centru obce. Vymezená kategorie ploch smíšených aktivit umožňuje funkční promísení bydlení, služeb, občanského vybavení a neruší výroby, což přispívá k ochraně kulturních, historických i architektonických hodnot sídla.

Vyhodnocení:

Stanovená urbanistická koncepce rozvoje města Raspenava je dlouhodobě dodržována, je vnitřně konzistentní a úspěšně harmonizuje požadavky na obytnou, rekreační a výrobní funkci s přísnými limity ochrany území. Výpočtové demografické předpoklady (výhled 2 900 trvale bydlících obyvatel) a z nich vyplývající dimenze dopravní a technické infrastruktury poskytují stabilní a bezpečný rámec pro udržitelný rozvoj. Urbanistické nástroje, včetně využití ploch přestavby v centru (brownfields) a přesunu zástavby z povodňových zón do IV. zóny CHKO, účinně chrání krajinný ráz, minimalizují nekonceptní zábory ZPF a nezvyšují povodňová rizika v území.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

- **Verifikovat demografický vývoj:** V rámci přípravy věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava provést revizi reálného demografického vývoje vůči původnímu výhledu pro rok 2030 a na základě aktuálních dat ČSÚ posoudit přiměřenost stávajícího plošného rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení.
- **Provéřit efektivitu ploch přestavby:** Vyhodnotit stav využití navržených ploch přestavby (brownfields) v centru města a v rámci navazujících změn prověřit a stanovit jejich regulativy tak, aby stimulovaly investory k jejich přednostní regeneraci před výstavbou na zelené louce.

- **Koordinovat rozvoj s protipovodňovou ochranou:** Nadále striktně hájit koncepci stahování a přemísťování stavebních aktivit z exponovaných záplavových zón řeky Smědé a prověřit funkčnost vymezených ploch u ulice Liberecké z hlediska jejich reálné připravenosti pro výstavbu.
- **Zachovat limity v okrajových částech:** V rámci Změny č. 1B setrvat na koncepci přísného omezování a stabilizace zastavitelných ploch v citlivých okrajových lokalitách (Peklo, Lužec) z důvodu ochrany přírodních hodnot CHKO Jizerské hory a limitů dopravní obslužnosti.

A.4.1. Vyhodnocení demografického vývoje a prognózy rozvojových potřeb bydlení

Demografický vývoj a prognóza rozvojových potřeb bydlení

Demografický vývoj města Raspenava je dlouhodobě sledován na základě oficiálních dat Českého statistického úřadu (ČSÚ). Populace města je stabilizovaná a dlouhodobě osciluje kolem průměrné hodnoty **2 820 až 2 850 trvale bydlících obyvatel**. Podle údajů ČSÚ žilo ve městě k 31. 12. 2025 celkem **2 845 trvale bydlících obyvatel**. Vzhledem k mírnému trendu stárnutí populace nelze očekávat výrazné přírůstky obyvatelstva přirozenou měnou. Klesající nebo stagnující demografická křivka v celém mikroregionu Frýdlantska potvrzuje, že hlavním faktorem ovlivňujícím vývoj zůstává migrace, která je ovlivněna atraktivitou obce pro individuální bydlení a dobrou dostupností krajského města Liberce.

Při pořízení stávajícího ÚP Raspenava (2021) byla na základě dat ČSÚ stanovena prorůstová strategie pro cílovou velikost **2 900 trvale bydlících obyvatel k roku 2030**. Následující časové řady přehledně doplňují demografický vývoj města a reálnou intenzitu bytové výstavby od roku 2015 do roku 2025.

Tab. J_2_1: Vývoj počtu obyvatel města Raspenava v letech 2015–2026 (stav k 31. 12., pro rok 2026 stav k 08/2026)

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Počet obyv.	2803	2820	2851	2851	2819	2825	2815	2818	2831	2840	2843

Zdroj dat: Český statistický úřad (ČSÚ) a registry pořizovatele

Domovní fond ve městě tvoří z 91,2 % zástavba rodinnými domy, přičemž v nich trvale bydlí cca 73 % obyvatel. Průměrná výměra pozemků se dlouhodobě stabilně pohybuje v rozmezí 1 300 – 1 400 m², což odpovídá rozvolněné venkovské struktuře podhorského typu.

Z hlediska reálné bytové výstavby bylo v letech 2015–2019 (před vydáním ÚP) dokončeno 35 bytů. Po vydání a v průběhu uplatňování platného územního plánu (v období 2021–2026) bylo podle hlášení stavebního úřadu v nově vymezených zastavitelných plochách reálně dokončeno a zkolaudováno 8 (9) rodinných domů (převážně v plochách Z205, Z215, Z217, Z219, Z223, Z231).

Tab. J_2_2: Bytová výstavba v Raspenavě v období 2015–2026 (dokončené bytové jednotky v rodinných domech)

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Celkem
Byty	8	7	13	1	6	4	3	2	2	3	2	52

Zdroj dat: Český statistický úřad (ČSÚ) a podklady stavebního úřadu Frýdlant

Odborná bilance rozvojových potřeb a uplatnění plánu:

Odborný odhad populačního vývoje v územním plánu byl koncipován jako výhledový s limitem **2 900 trvale bydlících obyvatel k roku 2030**. Při dimenzování ploch pro bydlení byla uplatněna tato exaktní prognóza celkové potřeby do roku 2030:

- Potřeba pro nárůst obyvatel (2,5 obyv./b.j.): 20–40 b.j.
- Odpad bytového fondu, převod na jiné využití: 5 b.j.

- Odstranění nechtěného soužití, zvýšení standardu: 20–30 b.j.
- Náhrady za riskantně umístěné stavby v záplavovém území (AZZÚ): **85 b.j.**
- **Celková objektivní potřeba pro bydlení: 130–160 bytových jednotek.**

Odborná prognóza výhledových potřeb města stanovila celkový nárok na rozvoj bydlení do roku 2030 v rozsahu **130–160 bytových jednotek / rodinných domů**. Tento nárok byl odvozen ze standardů bydlení, odhadu přirozeného odpadu fondu a kritické potřeby náhrad za stavby rizikově umístěné v aktivní zóně záplavového území (požadavek relokace 85 b.j. z AZZÚ).

Stávající územní plán Raspenava vymezil celkem 39 zastavitelných ploch smíšených obytných (B) o celkové výměře 31,09 ha s celkovým teoretickým potenciálem **180–200 bytových jednotek**. S uplatněním koeficientu realizace 0,8 (zohledňujícího majetkoprávní vztahy a investice do infrastrukturních sítí) je reálná čistá nabídka pozemků v plánu vyčíslena na **140–160 stavebních parcel**.

Konfrontací této exaktní dlouhodobé bilance se zjištěným stavem uplatňování k 31.12.2025 pořizovatel konstatuje:

1. **Vysoký realizační deficit:** Z celkové rozvojové kapacity schválených parcel (140–160 b.j.) bylo za uplynulé pětileté období uplatněno pouze 1,46 ha (tj. **4,70 % celkového plošného fondu smíšeného bydlení**).
2. **Absolutní plošný přebytek:** Stávající územní plán disponuje masivním, dlouhodobě saturovaným přebytkem schválených rozvojových pozemků, které plně a bezpečně pokrývají zjištěnou objektivní potřebu města (130–160 b.j.) na zbytek celého cílového období až do roku 2030.

Vyhodnocení:

Účinnost rozvojového fondu a naplňování prognózy

Podrobná věcná bilance prokazuje, že reálné investiční a stavební naplňování rozvojového fondu probíhá ve vysoce pasivním tempu. Z celkově vymezených 58,70870 ha zastavitelných ploch bylo za uplynulé pětileté období reálně stavebně využito pouze 3,51500 ha, což představuje celkovou úspěšnost 5,99 %.

Významný rozvojový fond ploch smíšených obytných (B) o výměře 31,09 ha vykazuje reálné uplatnění pouze ze 4,70 % (1,46 ha), na kterých bylo fyzicky realizováno 9 rodinných domů. Stoprocentního vyčerpání stavebního fondu bylo dosaženo pouze u drobných lokalit Z23 a Z31. Absolutní realizační deficit (0,00 % věcného naplnění) postihuje plochy smíšených aktivit (A), plochy výroby a skladování (E), liniové koridory přeložek silniční sítě i 5 strategických zón ochrany proti povodním určených pro technické hráze poldrů.

Tato exaktní statistická čísla potvrzují, že stávající územní plán vykazuje masivní, dlouhodobě zablokovaný přebytek schválených rozvojových ploch pro bydlení, které bezpečně pokrývají zjištěnou prognózu potřeby města (130–160 b.j.) až do konce cílového roku 2030. Z hlediska ustanovení § 108 odst. 4 nového stavebního zákona tak nejsou splněny podmínky pro naléhavý veřejný zájem a územní plán vykazuje absolutní nepřípustnost vymezení jakýchkoliv nových zastavitelných ploch pro bydlení na zelené louce.

Vzhledem k tomuto prokazatelnému plošnému přebytku a minimální stavební dynamice **nejsou v souladu s § 108 odst. 4 nového stavebního zákona splněny podmínky pro naléhavý veřejný zájem, a územní plán vykazuje absolutní nepřípustnost navrhování a vymezení jakýchkoliv nových rozvojových ploch pro bydlení na zelené louce.**

Přehled věcného využití rozvojových ploch

Na základě vlastních průzkumů pořizovatele, stavebně-správních úkonů stavebního úřadu, územně analytických podkladů a vyhodnocení podnětů byl identifikován konkrétní stav realizace v jednotlivých funkčních kategoriích rozvojových ploch a je uveden v samostatné tabulce v kapitole Vyhodnocení využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a územních rezerv.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období (Změna č. 1A a Změna č. 1B ÚP Raspenava)

- **V rámci věcné Změny č. 1A (zjednodušený postup):**
 - **Digitální standard:** Dokumentaci formálně převést do datové struktury jednotného digitálního standardu podle nového stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., a to **bez zařazení podnětů na vymezení nových zastavitelných ploch.**
- **V rámci komplexní věcné Změny č. 1B (Standardní postup se SEA):**
 - Nepřipustit jakékoliv nové rozvojové požadavky občanů na rozšiřování ploch bydlení (B) či smíšených aktivit (A), neboť to demografická bilance nepotvrzuje a takové vymezování plochy by nebylo v souladu s § 108 odst. 4 stavebního zákona
 - **Plošná optimalizace zablokovaného fondu:** Provést detailní revizi všech 39 rozvojových ploch bydlení. U parcel, kde se prokáže dlouhodobá stavební pasivita vlastníků nebo spekulativní rodinná blokace („pro vnoučata“), **převést tyto plochy do pasivních územních rezerv**, aby územní plán uměle nenadhadnocoval rozvojový potenciál realitního trhu a zbytečně neblokoval ochranu zemědělského půdního fondu (ZPF).
 - **Implementace minimální výměry parcel:** K ochraně rozvolněné struktury podhorského sídla vložit do textových regulativů ÚP Raspenava v kapitole F.5 nový prostorový limit stanovující **minimální výměru nových stavebních pozemků pro rodinné domy na úroveň 1 500 m²** (mimo centrální část města).

A.4.2. Vyhodnocení využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a územních rezerv

Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou v ÚP Raspenava navrženy na základě podrobné analýzy dosud nevyužitých ploch z předchozí územně plánovací dokumentace a jejích změn. Určitý podíl těchto historických ploch nebyl do nového ÚP zařazen ze závažných koncepčních důvodů (dlouhodobá investiční pasivita, střety s novými limity využití území nebo nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů). Další rozvojové plochy byly vymezeny na základě požadavků občanů a investorů prověřených v doplňkových průzkumech a rozborech, a také na základě vlastní urbanistické koncepce města zpracované dle zadání. Jednotlivé plochy byly kapacitně dimenzovány a uvedeny do souladu s reálnými potřebami nové výstavby.

Vyhodnocení rozvoje pro tuto zprávu bylo provedeno na základě vlastních průzkumů pořizovatele, stavebně-správních úkonů stavebního úřadu, územně analytických podkladů a sdělení obce. Konkrétní stav realizace v jednotlivých funkčních kategoriích je podrobněji doložen v samostatné tabulkové příloze zprávy.

Tab.: Celkové využití jednotlivých zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině

Zastavitelné plochy			
Funkční využití	Plocha (v ha)	Využito (v ha)	Využito (v %)
Plochy smíšených aktivit (A)	4,51890	0	0,00
Plochy smíšené obytné (B)	31,08990	1,46000	4,70
Plochy občanského vybavení (O)	3,09470	0,7943	25,67
Plochy občanského vybavení – sport (též plochy sportu) (S)	1,74990	1,2339	70,51
Plochy občanského vybavení – hřbitovy (H)	0,82700	0	0,00
Plochy rekreace (R)	1,94000	0	0
Plochy výroby a skladování (E)	1,41250	0	0,00
Plochy technické infrastruktury (I)	0,04650	0	0,00
Plochy technické infrastruktury – ochrana proti povodním (W)	3,14170	0	0,00
Plochy dopravní infrastruktury – silniční (M)	3,05250	0	0,00
Plochy dopravní infrastruktury – vybavení (G)	0,19960	0	0

Plochy veřejných prostranství – komunikace ostatní (P)	8,44270	0,0268	0,32
Celkem	58,70870	3,51500	5,99

Plochy přestavby			
Funkční využití	Plocha (v ha)	Využito (v ha)	Využito (v %)
Plochy smíšených aktivit (A)	2,45310	0,176	7,17
Plochy smíšené obytné (B)	0,67180	0	0
Plochy dopravní infrastruktury – silniční (M)	0,40360	0	0,00
Celkem	2,85670	0,17600	7,17460

Plochy změn v krajině			
Funkční využití	Plocha (v ha)	Využito (v ha)	Využito (v %)
Plochy vodní a vodohospodářské (V)	1,79410	0,9845	54,87
Plochy lesní (L)	0,02620	0	0
Plochy sídelní zeleně (Z)	1,7499	0	0
Celkem	3,57020	0,98450	27,58

Celkem všechny plochy			
------------------------------	--	--	--

Územní rezervy			
Funkční využití	Plocha (v ha)	Využito (v ha)	Využito (v %)
Plochy dopravní infrastruktury – silniční (M)	10,2 6260	0	0,00
Plochy vodní a vodohospodářské (V)	36,6 4020	0	0,00
Celkem	46,9 0280	0	0,00

Název územní studie	území	zpracována
ÚS1	Frýdlantská (plocha Z06)	–
ÚS2	Liberecká (plocha Z14)	–
ÚS3	Nádražní (plocha Z24)	ANO
ÚS4	Fučíkova (plochy Z26, Z93, Z94, Z95, Z96, N06)	–
ÚS5	Nábřežní (plocha Z29)	–
ÚS6	Hejnická, Nábřežní (plocha Z30)	–
ÚS7	Hejnická (plocha Z56)	–
ÚS8	Hejnická (plochy Z57 a Z58)	–

Analýza současného stavu a vývoje v území

Zastavitelné plochy:

- **Zastavitelné plochy smíšených aktivit:** Tyto vymezené plochy (Z50, Z93, Z94, Z97) o celkové výměře 4,51890 ha vykazují nulové uplatnění (0,00 %) a dosud na nich nevznikl žádný objekt.
- **Zastavitelné plochy smíšené obytné:** Tato kategorie tvoří hlavní rozvojový potenciál města s celkem 39 zastavitelnými plochami o celkové výměře 31,09 ha. Dosud bylo reálně využito pouze 1,46 ha (4,70 %), na kterých vzniklo 8 (9) rodinných domů (např. v plochách Z205, Z215, Z217, Z219, Z223, Z231). Stoprocentního naplnění dosáhly pouze drobné plochy Z23 (0,23020 ha) a Z31 (0,47880 ha), kde se u plochy Z31 vyčerpal veškerý stavební potenciál pro 3 rodinné domy (včetně jednoho rozestavěného) a zbylá část je blokována ochranným pásmem VN. Významné plochy jako Z14 (4,11120 ha), Z17 (1,17780 ha) a Z18 (1,23590 ha) podél ulice Liberecké vykazují pouze dílčí využití, zatímco většina ostatních zón zůstává zcela netknutá. Plochy označené jako Z20 a Z59 vyžadují prověření kvůli absenci zápisu v KN.

- **Zastavitelné plochy výroby a skladování:** Všechny tři vymezené plochy (Z22, Z49, Z72) o celkové výměře 1,41250 ha jsou dosud plně nevyužité (0,00 %). U plochy Z49 je evidována žádost vlastníka o změnu využití.
- **Zastavitelné plochy dopravní infrastruktury – vybavení:** Jediná vymezená plocha Z92 (0,19960 ha) pro projekt parkovací plochy vykazuje nejasný stav a vyžaduje prověření realizace.
- **Zastavitelné plochy občanského vybavení – hřbitovy:** Plocha Z28 o výměře 0,82700 ha určená pro rozvoj centrálního hřbitova je dosud plně nevyužitá (0,00 %).
- **Zastavitelné plochy technické infrastruktury:** Plocha Z90 o výměře 0,04650 ha vymezená jako veřejně prospěšná stavba pro vodojem Peklo zůstává bez investiční realizace (0,00 %).
- **Zastavitelné plochy dopravní infrastruktury – silniční:** Tato liniová kategorie o výměře 3,05250 ha (plochy Z03, Z11, Z13) určená pro přeložky silnic I/13 a II/290 vykazuje nulové využití (0,00 %).
- **Zastavitelné plochy občanského vybavení:** Z celkové výměry 3,09470 ha (plochy Z27, Z30, Z32, Z53, Z70) je reálně využito 0,79430 ha (25,67 %) se 13 objekty. Vysokou realizaci vykazuje plocha Z27 (81,80 % využití pro Domov Raspenava) a plocha Z32 (32,10 % využití pro garáže). Plocha rozhledny Z53 (0,13840 ha) a plocha Z70 (0,85960 ha) jsou nevyužité.
- **Zastavitelné plochy veřejných prostranství:** Celková výměra 9 hodnocených ploch činí 8,44270 ha, reálné využití je však minimální (0,32 % u plochy Z16). Plocha Z76 (0,11130 ha) vykazuje vyježděné koleje v ortofotomapě a vyžaduje prověření stavu bez zápisu v KN.
- **Zastavitelné plochy rekreace:** Všechny tři plochy (Z37, Z38, Z41) o výměře 1,94000 ha vykazují nulové oficiální využití, avšak u městských parcel Z37 a Z38 je nutné prověřit existenci staveb bez zápisu v KN.
- **Zastavitelné plochy občanského vybavení – sport:** Kategorie o výměře 1,74990 ha vykazuje specifický stav. Zatímco plocha Z34 (0,51600 ha) je nevyužita, plochy kynologického cvičiště Z67 (0,90680 ha) a Z91 (0,32710 ha) jsou ze 100 % využívány bez nadzemních staveb.
- **Zastavitelné plochy technické infrastruktury – ochrana proti povodním:** Pět vymezených ploch (Z75, Z77, Z86, Z87, Z88) o celkové výměře 3,14170 ha pro stavby protipovodňových hrází vykazuje nulové využití.

Plochy přestavby:

- **Plochy přestavby smíšených aktivit:** V rámci této kategorie o výměře 2,45310 ha je reálně stavebně realizováno pouze 7,17 % (0,176 ha), a to formou rekonstrukce objektu č.p. 706 v Luční ulici pro firmu JAM Group s.r.o. v ploše P07. Plocha přestavby P03 (2,11020 ha) vykazuje evidenční nejasnosti (chybějící zápis v katastru nemovitostí) a vyžaduje prověření správních úkonů stavebního úřadu ve vazbě na dotační tituly.
- **Plochy přestavby smíšené obytné:** Tato kategorie o celkové výměře 0,67180 ha vykazuje nejasný stav využití. U ploch P01 (0,24120 ha) a P02 (0,25280 ha) v ulici Fučíkova (bývalé řeznictví Folda a budova bývalé spořitelna) je nutné zjistit rozsah realizace a dodržení smíšené funkce u stavebního úřadu. Plocha P05 (0,17780 ha) vykazuje nulové využití a vyžaduje nápravu vymezení dle faktického stavu.
- **Plochy přestavby dopravní infrastruktury – silniční:** Plochy P04 (0,24190 ha) a P06 (0,16170 ha) určené pro stavební úpravy křižovatek na silnici II/290 vykazují nulové využití.

Územní rezervy:

- **Koridory územních rezerv:** Tři vymezené koridory (R01, R02, R03) o celkové výměře 10,26260 ha (102 626 m²) určené pro přeložku II/290 a obchvat I/13 vykazují nulové využití (0,00 %).
- **Plochy územních rezerv:** Dvě rozsáhlé vodohospodářské plochy rezerv (R04 pro suchý poldr Sloupský potok o výměře 23,28820 ha a R05 pro suchý poldr Lomnice o výměře 13,35200 ha) vykazují k datu zprávy nulové využití (0,00 %), pro plochu R05 byla v roce 2023 zpracována prověřovací studie (VRV a.s.).
- **Územních studie:** Z celkového počtu 8 lokalit podmíněných pořízením podrobnější územně plánovací dokumentace byla v uplynulém období zpracována, schválena a registrována pouze **územní studie US3**

pro plochu Z24. V této rozvojové lokalitě již úspěšně proběhlo dělení pozemků a příprava infrastruktury. U zbývajících 7 velkých rozvojových ploch pro bydlení však žádné územní studie pořízeny nebyly. Vzhledem k blízkému se konci závazné šestileté lhůty hrozí, že bez jejich schválení dojde k úplnému zablokování stavebního rozvoje v těchto dotčených územích.

Plochy změn v krajině (plochy nezastavitelné):

- **Plochy lesní (L):** Rozvojová nezastavitelná plocha N02 o výměře 1,79410 ha určená pro lesnickou rekultivaci skládky inertních materiálů Vápenka vykazuje reálné využití 0,98450 ha (54,87 %), doprovázené stabilizovaným zalesněním bez výskytu nových nadzemních objektů.
- **Plochy vodní a vodohospodářské (V):** Rozvojová nezastavitelná plocha N04 o výměře 0,02620 ha, vymezená pro zřízení rybního přechodu v rámci soukromého záměru na základě dohody s dotčeným orgánem, vykazuje nulové realizační využití (0,00 %).
- **Plochy sídelní zeleně (Z):** Tato kategorie o výměře 1,74990 ha (plochy N05, N06, N07) vykazuje nulové uplatnění (0,00 %). Plochy N05 a N06 určené pro parkové úpravy v centru města s návazností na hřbitov a plocha N07 pro ochrannou zeleň po zrušení komunikace zůstávají stavebně a investičně netknuté.

Vyhodnocení:

Zastavitelné plochy: Podrobná bilance rozvojových ploch ukazuje, že reálné investiční a stavební naplňování ÚP Raspenava probíhá v pozvolném tempu, což odpovídá přirozenému vývoji sídla. Celkově je využito pouze 3,51500 ha z celkových 58,70870 ha vymezených zastavitelných ploch, tj. 5,99 %. Významný rozvojový potenciál ploch smíšené obytné (31,09 ha) vykazuje stavební uplatnění pouze z 4,70 % (1,46 ha pro 9 rodinných domů), přičemž plného naplnění bylo dosaženo pouze v lokalitách Z23 a Z31. Specifický stav vykazují plochy sportu Z67 a Z91, které jsou využívány stoprocentně, avšak bez nadzemních staveb. Absolutní realizační deficit (0,00 %) postihuje plochy smíšených aktivit, výroby a skladování, přeložky silniční sítě i 5 strategických zón ochrany proti povodním určených pro hráze suchých poldrů. Výrobní a průmyslové zóny (Z22, Z49, Z72) vykazují nulové využití, přičemž prostorová blízkost stabilizovaných zemědělských areálů vůči obytné zástavbě vyžaduje prověření prostorové regulace a vložení izolační zeleně z důvodu uplatnění hygienických limitů. *Stavebně-správní rizika v území představuje absence zápisů v katastru nemovitostí u ploch Z20 a Z59, nejasný stav u parkovací plochy Z92 a evidenční nejasnosti na městských parcelách rekreace Z37 a Z38.* Konečné výsledky potvrzují, že územní plán disponuje obrovským přebytkem schválených rozvojových ploch, které jsou pro trh reálně blokovány pasivitou či rodinnými plány vlastníků.

Plochy přestavby: Využití těchto ploch vykazuje stagnaci, kdy z celkových 2,85670 ha bylo věcně naplněno pouze 0,176 ha (7,17 %). Pozitivní vývoj vykazuje plocha smíšených aktivit P07 formou realizované rekonstrukce objektu č.p. 706. *Zásadní administrativní konflikt generuje plocha přestavby P03 (2,11020 ha) kvůli chybějícímu zápisu vlastnických práv v katastru nemovitostí, což vyžaduje okamžité prověření ze strany stavebního úřadu. Plochy přestavby smíšené obytné P01 a P02 vykazují nejasný stav, přičemž u zóny P01 je nutné verifikovat dodržení smíšené funkce, a plocha P05 vykazuje stoprocentní rozvojový deficit vyžadující nápravu vymezení.*

Plochy změn v krajině: V rámci celkové výměry 3,57020 ha je jediným reálně uplatněným prvkem v území plocha lesnické rekultivace skládky Vápenka N02 s vykazovaným využitím 0,98450 ha (54,87 %). Vodohospodářská plocha rybního přechodu N04 a plochy sídelní zeleně N05, N06 a N07 nevykazují realizaci (0,00 %). Nově uplatněné podněty vyvolávají závažné střety, kdy podnět č. 4 v ploše občanského vybavení vykazuje hrubý věcný střet z důvodu přímého zásahu do aktivní zóny záplavy a regionálního biokoridoru RK08 (L031/D). Požadavky podnětu č. 16 na transformaci výrobní plochy Z49 na bydlení vyžadují revizi bilance ploch, přičemž expanze do sousedních ploch zeleně (Z) a ploch přírodních (N) je vyloučena. Podněty č. 7 a č. 8 na transformaci veřejných prostranství ohrožují propojovací koridor mezi rozvojovými lokalitami Z40 a Z41, což likviduje záměr na zokruhování sítě a podmiňuje řešení koridorem ve tvaru písmene L.

Plochy územních rezerv: Plošné vymezení tří silničních koridorů (R01, R02, R03) o výměře 10,26260 ha a dvou vodohospodářských ploch (R04, R05) o celkové výměře 36,64020 ha zajišťuje územní ochranu strategické infrastruktury, vykazuje však nulové uplatnění (0,00 %). Hlavním rizikem je bezprostřední ohrožení expiračním

zánikem územní ochrany u plochy rezervy R04 (suchý poldr Sloupský potok) z důvodu konce závazné šestileté lhůty stanovené pro její prověření. U rezervy R05 (Lomnice) byla podmínka prověření věcně splněna doložením Studie proveditelnosti (VRV, a.s., 2023), ze které vyplynula koncepční změna záměru ze suchého poldru na víceúčelovou vodní nádrž s vodárenským využitím a s posunem osy hráze o 330 m proti proudu.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

Změna č. 1A ÚP Raspenava:

- Překlopit stávající grafické vymezení, datové struktury funkčních ploch, koridorů, ploch přestavby, ploch změn v krajině a územních rezerv bez věcných změn do závazného jednotného digitálního standardu podle nového stavebního zákona (č. 283/2021 Sb.).
- Na základě závazného znění Aktualizace č. 3 ZÚR LK (2025) a vymezení mezinárodních infrastrukturních os v platném Územním rozvojovém plánu ČR (Změna č. 1a) převést stávající pasivní územní rezervy obchvatu I/13 odpovídající nadmístnímu koridoru D09D v ZÚR LK do kategorie **překryvného koridoru ploch dopravní infrastruktury – silniční (M) a vymežit je jako Veřejně prospěšnou stavbu (VPS)** s legislativním právem vyvlastnění pozemků, čímž bude splněn krajský úkol Z17.
- Prodloužit lhůtu pro prověření a územní ochranu u plochy územní rezervy R04 (suchý poldr Sloupský potok) o dalších 6 let od nabytí účinnosti Změny č. 1A a zrušit lhůtu u R05 (suchý poldr Lomnice).
- **Prodloužit lhůtu pro pořízení územních studií:** V textové části Změny č. 1A explicitně prodloužit lhůtu pro pořízení a schválení zbývajících 7 chybějících územních studií (mimo již dokončenou US3 pro plochu Z24) a sladit jejich zadání s novými rozvojovými potřebami obce a vlastníků.

Změna č. 1B ÚP Raspenava:

- **Optimalizovat a zredukovat nevyužité plochy: Provést detailní revizi a plošnou optimalizaci rezidenčního, transformačního, infrastrukturního a výrobního fondu.** Na základě zjištění, že většina rozvojových ploch pro bydlení (přes 95 %) a výrobních ploch (100 %) je dlouhodobě nevyužita, prověřit v rámci Změny č. 1B možnost vyřazení těch ploch, které jsou zatíženy limity nebo pasivitou vlastníků, nebo prověřit ve Změně č. 1B možnost transformace dlouhodobě zablokovaných parcel pro bydlení a výrobu do územních rezerv, aby nedocházelo k umělému nadhodnocování rozvojového potenciálu města.
- **Provéřít novou prostorovou regulaci minimální výměry parcel pro rodinné domy v okrajových částech na úrovni 1 300 – 1 400 m².**
- **Realizovat věcné úpravy funkčních ploch na základě stavu v území:** U plně vyčerpané zastavitelné plochy smíšené obytné Z31 překlopit zkolaudované rodinné domy do stabilizovaného území a zbytek v ochranném pásmu VN transformovat do veřejných prostranství. Uvést vymezení plochy přestavby smíšené obytné P05 do souladu s faktickým stavem, stejně jako u ploch Z20, Z59, P03, P05, Z76, Z92, Z37 a Z38 – zahrnout do stavových ploch.
- **Aktualizovat vymezení a lhůtu u ploch územních rezerv:** V rámci komplexního věcného řešení Změny č. 1B a navazujícího procesu SEA u územní rezervy R05 (Lomnice) na základě úspěšně dokončené studie proveditelnosti (VRV, a.s., 2023) transformovat stávající rezervu pro suchý poldr na nový věcný záměr nadmístního významu – víceúčelovou vodní nádrž Lomnice s vodárenským využitím v parametrech citované studie (sypaná hráz v ř. km 3,280, délka 657 m, výška 20,6 m), včetně vymezení plochy pro související Veřejně prospěšnou stavbu (VPS) s možností vyvlastnění pozemků. U územní rezervy R04 (suchý poldr Sloupský potok) v procesu SEA věcně vyhodnotit hydrotechnické parametry k definitivnímu vyřešení střetu a revize z hlediska případného překlopení rezervy zpět do návrhových ploch technické infrastruktury W v rozsahu původních ploch Z80 až Z85, nebo jejího zrušení.
- **Rezervy pro dopravu:** Nadále striktně chránit koridory územních rezerv R01 a R03.

- **Vypořádání podnětů:** V textové a grafické části rozvojové Změny č. 1B neakceptovat podnět č. 4 v navrhovaném rozsahu z důvodu polohy v aktivní zóně záplavy a zásahu do biokoridoru RK08. U podnětu č. 16 připustit transformaci plochy Z49 pouze na základě podrobného vyhodnocení celkové bilance výrobních ploch v obci s vyloučením expanze do sousedních ploch sídelní zeleně (Z) a ploch přírodních (N). Podněty č. 7 a č. 8 podmínit prověřením náhradního kapacitního napojení, případně rozšířením koridoru ve tvaru písmene L podél parcely č. 2238/28 a u podnětu č. 25 realizovat narovnání stávajícího fyzického stavu v území.
- **Provéřít a dořešit evidenční nejasnosti ve Změně č. 1B:** V rámci přípravy věcné Změny č. 1B provést ve spolupráci se stavebním úřadem a katastrálním úřadem detailní revizi využitých ploch, konkrétně prověřit reálný rozsah a dodržení smíšené funkce u ploch přestavby brownfields P01, P02 a P03 v ulici Fučíkova, ověřit stav realizace parkoviště na ploše Z62 a prozkoumat reálný stav na rekreačních plochách Z37 a Z38, prozkoumat stav vyježděné trasy na zastavitelných plochách veřejných prostranství Z76, zda je již realizována komunikace a verifikovat stav realizace u zastavitelných ploch dopravní infrastruktury – vybavení Z92. V rámci Změny č. 1B zapracovat požadavek na úpravu funkčního využití u zastavitelných ploch výroby a skladování Z49 na základě podané žádosti.
- **Hygienické a prostorové střety:** Stávající zemědělské areály situované na jihovýchodním okraji zastavěného území města vykazují aktivní provoz, jehož zákonná ochranná a hygienická pásma (PHO) z důvodu zápachu a hlukové zátěže přímo zasahují do navazujících stabilizovaných i zastavitelných ploch.
- **Limity pro bytovou výstavbu:** Existence těchto ochranných pásem živočišné výroby představuje významný urbanistický limit, který omezuje stavební výtěžnost přilehlých rozvojových zón pro plochy smíšené obytné (B) a vyžaduje striktní koordinaci hygienických limitů.

Vyhodnocení:

- Koncepte stabilizace ploch zemědělské výroby (E) plně odpovídá hospodářskému pilíři obce a saturuje potřeby místního agrárního sektoru. Hlavním územním problémem je však imisní a hygienický střet s nově navrhovanými plochami smíšenými obytnými (B) na jihovýchodním okraji města. Tento stav nevyžaduje plošné změny vymezení samotných výrobních areálů, ale ukazuje na nutnost vložení nových ochranných prvků izolační zeleně v navazujícím schvalovacím řízení.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

- **Formální digitalizace ve Změně č. 1A ÚP Raspenava:** V rámci bezodkladného pořízení Změny č. 1A technicky překlomit stávající grafické vymezení ploch výroby a skladování (E) do jednotného digitálního standardu podle platné legislativy.
- **Provéřít izolační zeleň ve Změně č. 1B ÚP Raspenava:** V rámci přípravy věcné Změny č. 1B prověřit podnět na povinné vymezení pásů ochranné a izolační zeleně na rozhraní obytné zástavby a funkčních zemědělských, případně průmyslových areálů k eliminaci negativních vlivů na pohodu bydlení.

A.4.3. Vyhodnocení některých stabilizovaných ploch:

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (E)

Plochy výroby a skladování zahrnují plochy pro průmyslovou výrobu, sklady, výrobní služby, technické služby, lesnické služby, zemědělskou výrobu. Mimo hodnocených zastavitelných ploch průmyslové výroby (Z22, Z49, Z72) jsou v územním plánu vymezeny stabilizované plochy výroby a skladování se specifickým zaměřením na zemědělskou výrobu (E). Tyto funkční areály jsou v území dlouhodobě stabilizovány a slouží pro potřeby živočišné a rostlinné produkce místních subjektů.

Analýza současného stavu a vývoje v území

- **Hygienické a prostorové střety:** Stávající zemědělské areály situované na jihovýchodním okraji zastavěného území města vykazují aktivní provoz, jehož zákonná ochranná a hygienická pásma (PHO) z důvodu zápachu a hlukové zátěže přímo zasahují do navazujících stabilizovaných i zastavitelných ploch.
- **Limity pro bytovou výstavbu:** Existence těchto ochranných pásem živočišné výroby představuje významný urbanistický limit, který omezuje stavební výtěžnost přilehlých rozvojových zón pro plochy smíšené obytné (B) a vyžaduje striktní koordinaci hygienických limitů.

Vyhodnocení:

- Koncepte stabilizace ploch zemědělské výroby (E) plně odpovídá hospodářskému pilíři obce a saturuje potřeby místního agrárního sektoru. Hlavním územním problémem je však imisní a hygienický střet s nově navrhovanými plochami smíšenými obytnými (B) na jihovýchodním okraji města. Tento stav nevyžaduje plošné změny vymezení samotných výrobních areálů, ale ukazuje na nutnost vložení nových ochranných prvků izolační zeleně v navazujícím schvalovacím řízení.

Plochy těžby nerostů (NT)

Plochy těžby nerostů (NT) představují specifické nezastavitelné plochy určené pro ochranu a případné dobývání ložisek nerostných surovin. V platném ÚP Raspenava jsou tyto plochy sledovány na základě podrobných geologických průzkumů.

Analýza současného stavu a vývoje v území

- **Územní ochrana a stabilizace:** Na území města jsou v souladu s ložiskovými limity a surovinovou politikou kraje respektována ložiska nerostných surovin, avšak nové plochy těžby nerostů se v územním plánu striktně nevymezují.
- **Ekologické zátěže v pískovně:** Stávající areál historické pískovny na území obce je z hlediska územně analytických podkladů evidován jako stará ekologická zátěž (potenciálně kontaminované území), což vyžaduje trvalý monitoring složek životního prostředí.

Vyhodnocení:

- Surovinová koncepce města je stabilní a plně podřízena environmentálnímu pilíři udržitelného rozvoje. Město Raspenava dlouhodobě nepodporuje ani neotevírá územní předpoklady pro obnovu či zahájení nové povrchové těžby nerostných surovin na svém správním území. Současný stav nevyžaduje vymezení nových zastavitelných ploch tohoto typu a koncepce ochrany ložisek před zastavěním je dostatečná.

Plochy lesní (L)

Plochy lesní (L) zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) v souladu s lesními hospodářskými plány a osnovami. Tyto plochy tvoří dominantní prvek volné krajiny a zázemí města, zejména v severních a západních polohách katastru.

Analýza současného stavu a vývoje v území

- **Územní stabilizace a ochrana:** Plochy hospodářských, ochranných i specifických lesů zvláštního určení jsou v území stabilizovány a vykazují vysokou míru ochrany přírodních hodnot. Lesní porosty na severu (masiv Chlumu a les Království) jsou chráněny zákonným 50metrovým ochranným pásmem.
- **Střety s rozvojovými parcelami:** Zákonné ochranné pásmo lesa (OP lesa) přímo zasahuje do okrajových částí několika navržených zastavitelných ploch pro bydlení, což omezuje umístování nadzemních staveb rodinných domů a vyžaduje udělování výjimek dotčených orgánů.

Vyhodnocení:

- Koncepce ochrany a stabilizace ploch lesních (L) je vysoce funkční a bezchybná. Lesní komplexy bezpečně plní své produkční, retenční i ekologické funkce a tvoří klíčovou kostru prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) nadmístního významu. Plošný rozsah lesní půdy je stabilní a současný stav nevyžaduje žádné plošné revize ani navrhování nových lesních zón.

Plochy zemědělské (K)

Plochy zemědělské (K) představují nezastavitelné pozemky zemědělského půdního fondu (ZPF) tvořené ornou půdou, trvalými travními porosty, zahradami a ovocnými sady, které obklopují urbanizovanou strukturu města.

Analýza současného stavu a vývoje v území

- **Ochrana půdního fondu:** Územní plán v maximální míře respektuje stávající zemědělské hospodaření a minimalizuje zábory vysoce kvalitních půd I. a II. třídy ochrany ZPF, které jsou detailně chráněny před nekoncepční suburbanizací.
- **Protierozní rizika:** Významná část plošně rozsáhlých zemědělských půdních bloků v extravilánu vykazuje podle ÚAP vysokou náchylnost k vodní a větrné erozi, což vyžaduje postupné rozčleňování lánů protierozními prvky.

Vyhodnocení:

- Základní koncepce stabilizace ploch zemědělských (K) zůstává plně v platnosti a úspěšně brání rozpadu volné krajiny. Hlavním problémem je erozní ohrožení půdy a absence drobných stabilizačních prvků v otevřené krajině. ÚP v těchto plochách striktně a správně vylučuje zakládání nových odloučených sídel či samot, což chrání identitu podhorského území.

Plochy vodní a vodohospodářské (V)

Plochy vodní a vodohospodářské (V) zahrnují koryta přirozených i upravených vodních toků, povrchové vodní plochy, nádrže a související nívné inundační území. Klíčovou osu systému tvoří řeka Smědá, Sloupský potok a Lomnice.

Analýza současného stavu a vývoje v území

- **Striktní stavební ochrana niv:** Územní plán důsledně chrání stávající vodní toky a jejich nivy před zastavěním a technickým zatrubňováním. Koncepce striktně garantuje veřejnou přístupnost k břehovým liniím pro účely údržby i rekreace.
- **Provázanost s protipovodňovými studiemi:** Plochy vodní a vodohospodářské jsou klíčovým prostorem pro realizaci rozsáhlého souboru přírodně blízkých protipovodňových opatření vyplývajících z dotačních analýz mikroregionu Frýdlantsko (suché poldry Sloupský potok a Lomnice).

Vyhodnocení:

- Koncepce vymezení a ochrany ploch vodních a vodohospodářských (V) je pro město Raspenava z hlediska povodňové prevence zcela zásadní a vysoce funkční. Systém úspěšně brání urbanizaci inundačních zón a chrání retenční vlastnosti údolní nivy Smědé. Získaný protipovodňový efekt vymezených vodohospodářských území je pro ochranu obyvatelstva klíčový a nelze jej nahradit jinou urbanistickou alternativou.

Plochy sídelní zeleně (Z)

Plochy sídelní zeleně (Z) zahrnují parky, lesoparky, pobytové louky, sady, doprovodnou vegetaci vodních toků a izolační zeleň uvnitř zastavěného a zastavitelného území města.

Analýza současného stavu a vývoje v území

- **Propojení s volnou krajinou:** Systém sídelní zeleně (Z) je navržen jako spojitý provázaný pás, který plynule proniká z volné krajiny do urbanizované struktury města podél vodních toků a uličních koridorů, čímž zvyšuje obytnou kvalitu prostředí.
- **Ochrana stávajících ploch:** V rámci uplatňovaných regulativů jsou stávající plochy veřejně přístupné zeleně plně chráněny před zastavěním a slouží pro volnočasové a rekreační aktivity obyvatel.

Vyhodnocení:

- Systém sídelní zeleně (Z) v ÚP Raspenava úspěšně plní svou mikroklimatickou, estetickou i rekreační úlohu. Koncepce zelených koridorů v údolní nivě se osvědčila jako přirozený polštář tlumící povodňové vlny. Současný rozsah stabilizovaných ploch zeleně je dostačující, avšak novým problémem je narůstající tlak investorů na pronikání obytné výstavby do těchto chráněných zelených proluk, což vyžaduje zpřesnění regulativů.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

V rámci Změny č.1 ÚP Raspenava:

- **Digitální standard ve Změně č. 1A:** Převést stávající geologické limity a ložisková území do jednotného digitálního standardu v rámci formální Změny č. 1A.
- **Převést limity lesa ve Změně č. 1A:** V rámci Změny č. 1A překlopit grafické vymezení ploch lesních (L) a jejich 50 m ochranného pásma do jednotného digitálního standardu.
- **Přenést vrstvy ZPF do Změny č. 1A:** V rámci Změny č. 1A formálně překlopit plochy zemědělské (K) a třídy ochrany ZPF do jednotného digitálního standardu.
- **Digitální standard záplav ve Změně č. 1A:** V rámci Změny č. 1A překlopit stabilizované plochy vodní (V) a oficiálně stanovená záplavová území včetně AZZÚ do jednotného digitálního standardu.
- **Formální digitalizace ve Změně č. 1A:** V rámci bezodkladného pořízení Změny č. 1A technicky překlopit stávající grafické vymezení ploch výroby a skladování (E) do jednotného digitálního standardu podle platné legislativy.
- **Přenést vrstvy zeleně do Změny č. 1A:** V rámci formální Změny č. 1A překlopit kompletní systém sídelní zeleně (Z) do závazného jednotného digitálního standardu.

V rámci Změny č. 1B ÚP Raspenava:

- **Zafixovat zákaz těžby ve Změně č. 1B:** V textové části věcné Změny č. 1B nadále potvrdit status nepřipustnosti otevírání nových lomů či pískoven na území obce s ohledem na ochranu krajinného rázu a blízkost CHKO Jizerské hory.
- **Koordinovat stavby s OP lesa ve Změně č. 1B:** V rámci věcné Změny č. 1B zohlednit limity OP lesa při revizi dosud nevyužitých zastavitelných ploch na okrajích sídla a v textové části zpřesnit podmínky pro umísťování staveb v dotčených prolukách.
- **Inkorporovat pozemkové úpravy ve Změně č. 1B:** Ve věcné Změně č. 1B zapracovat do ploch zemědělských aktuální schválené výstupy komplexních pozemkových úprav, s cílem podpořit zatravnění erozně ohrožených svahů a zakládání mezí či větrolamů.
- **Prodloužit ochranu poldrů ve Změně č. 1B:** V rámci věcné Změny č. 1B a navazujícího procesu SEA prodloužit a aktualizovat závaznou šestiletou lhůtu pro prověření vodohospodářské plochy územní rezervy R04 (suchý poldr Sloupský potok) určené pro suchý poldr, u které bezodkladně hrozí expirační zánik územní ochrany.
- **Zpřesnit vymezení plochy pro novou vodárenskou nádrž na Lomnici**

- **Provéřit izolační zeleň ve Změně č. 1B:** V rámci přípravy věcné Změny č. 1B prověřit podnět na povinné vymezení pásů ochranné a izolační zeleně na rozhraní obytné zástavby a funkčních zemědělských, případně průmyslových areálů k eliminaci negativních vlivů na pohodu bydlení.
- **Zpřesnit nepřípustné využití ve Změně č. 1B:** V textové části věcné Změny č. 1B explicitně definovat charakterově nevhodné typy staveb a zařadit je do nepřípustného využití v plochách zeleně (Z), aby se zamezilo jejich skrytému zastavování, a koordinovat vymezení izolační zeleně u průmyslových areálů.

A.5. Vyhodnocení koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

A.5.1. Dopravní infrastruktura

V rámci koncepce veřejné infrastruktury jsou jako dopravní infrastruktura v územním plánu vymezeny v intravilánu města plochy dopravní infrastruktury především jako veřejných prostranství (P), plochy drážní (D), silniční (M) a vybavení (G). Tyto plochy jsou vymezeny tak, aby odpovídaly jejich účelu a funkci v celkovém systému dopravy a a nárokům na obsluhu řešeného území. Hlavním cílem této koncepce je zlepšit dostupnost města, zvýšit bezpečnost pro řidiče i chodce a postupně ulevit obytným zónám od tranzitní dopravy.

V územní rezervě R01 je v ÚP vymezen koridor pro prověření pokračování přeložky silnice II/290 z Nádražní ulice k železniční zastávce Luh pod Smrkem. Územní rezerva R02 a R03 vymezuje koridor pro výhledový obchvat silnice I/13 mimo centrum (ZURLK-D09D).

Vyhodnocení dosavadního uplatňování této koncepce bylo provedeno na základě průzkumů pořizovatele, stavebně-správních úkonů věcně příslušného stavebního úřadu a aktuálních územně analytických podkladů (ÚAP ORP Frýdlant). Konkrétní stav realizace v jednotlivých funkčních kategoriích vykazuje vysokou stabilitu v oblasti územní ochrany, avšak pozvolné tempo v oblasti samotné investiční realizace.

Analýza současného stavu a vývoje v území

- **Stabilizace drážních koridorů:** Řešeným územím je vedena celostátní železniční trať č. 037 Liberec – Jindřichovice pod Smrkem (s mezilehlou stanicí Raspenava) a regionální trať č. 038 Raspenava – Bílý Potok pod Smrkem (se zastávkami Luh pod Smrkem a Lužec pod Smrkem). Železniční doprava je v plochách stabilizována a pro výhledový rozvoj je vymezen koridor pro optimalizaci a elektrizaci jednokolejné železniční trati Liberec - Frýdlant – hranice ČR/Polsko (ZÚRLK_ŽD19_D27), který umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění železniční trati v rámci tohoto koridoru při dosažení požadovaných parametrů bez ohledu na stanovené využití koridorem dotčených ploch.
- **Územní ochrana přeložek a obchvatů:** Územní plán důsledně zajišťuje územní ochranu koridorů nadmístního významu převzatých ze ZÚR LK. V koridoru územní rezervy R01 je chráněn prostor pro prověření pokračování přeložky silnice II/290 z Nádražní ulice k železniční zastávce Luh pod Smrkem. Koridor územní rezervy R02 a R03 je na základě Aktualizace ZÚR LK vymezen jako závazný nadmístní koridor dopravní infrastruktury (D09D) pro stavbu obchvatu silnice I/13 mimo centrum města a je zařazen mezi veřejně prospěšné stavby.
- **Investiční rozpracovanost liniových staveb:** Podle tabulky vyhodnocení využití ploch vykazují zastavitelné plochy dopravní infrastruktury – silniční (Z03, Z11, Z13 o celkové výměře 3,05250 ha) i plochy přestavby dopravní infrastruktury – silniční (P04, P06 o celkové výměře 0,40360 ha určené pro stavební úpravy křižovatek na silnici II/290) nulovou stavební realizaci (0,00 %). Tranzitní doprava je tak nadále vedena ve stávajících stísněných šířkových a směrových poměrech historické zástavby podél vodních toků, což fixuje hlukové závady detekované v ÚAP (hlukové izofony u silnice III/2904 dosahují šíře až 45 m) a vyvolává potřebu dostavby bezpečných tras pro pěší.
- **Verifikace ploch dopravy v klidu:** Zastavitelná plocha dopravní infrastruktury – vybavení Z92 (0,19960 ha) byla navržena pro projekt parkovací plochy pro potřeby průmyslového areálu společnosti NOVUS.

Vzhledem k absenci zápisu v katastru nemovitostí vykazuje tato plocha nejasný stav a vyžaduje administrativní prověření reálného stupně realizace u stavebního úřadu.

Vyhodnocení

Vymezené plochy a koridory dopravní infrastruktury v ÚP Raspenava nadále plně odpovídají požadavkům města i nadřazené územně plánovací dokumentaci Libereckého kraje. Skutečnost, že u strategických silničních přeložek a úprav křižovatek dosud nedošlo k zahájení realizačních prací, znamená, že stávající komunikační síť je v době povodňových stavů podél Smědé limitujícím faktorem pro evakuační prostupnost a plynulou obsluhu území. Systém koridorů územních rezerv (R01 až R03) však v uplynulém období splnil svou roli, neboť spolehlivě zamezil nekoncepční stavební činnosti v trasách obchvatů a dává městu stabilní prostor pro koordinaci navazujících kroků s aktuálním stavem přípravy krajských dopravních projektů a studií.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

- **Převést koridory do digitálního standardu ve Změně č. 1A ÚP Raspenava:** V rámci bezodkladného pořízení technické Změny č. 1A ÚP Raspenava zajistit kompletní překlopení stávajících ploch dopravní infrastruktury (drážní, silniční, vybavení) a koridoru územní rezervy R01 do závazného jednotného digitálního standardu podle nové legislativy bez provádění věcných změn v území. Převést stávající pasivní územní rezervy obchvatu I/13 R02 a R03 (odpovídající nadmístnímu koridoru D09D v ZÚR LK) do kategorie závazných ploch dopravní infrastruktury – silniční (M) a vymezit je jako Veřejně prospěšnou stavbu (VPS).
- **Aktualizovat a koordinovat územní rezervy ve Změně č. 1B ÚP Raspenava:** V rámci přípravy podkladů pro věcnou Změnu č. 1B sledovat aktuální stav projektové přípravy na straně Libereckého kraje a Ředitelství silnic a dálnic ČR (ŘSD). Na základě těchto dat prověřit možnost transformace chráněných územních rezerv (R01 až R03) na konkrétní návrhové koridory, nebo provést jejich prostorovou korekci podle skutečného stavu přípravy obchvatových tras.
- **Upřesnit evidenční stav dopravy v klidu:** V rámci věcné Změny č. 1B ověřit na stavebním úřadě reálný stav rozpracovanosti a využívání parkoviště na zastavitelné ploše dopravní infrastruktury – vybavení Z92 a uvést dokumentaci do souladu se skutečným stavem v území.
- **Koordinovat obytnou výstavbu s hlukovými limity:** Při posuzování věcných podnětů pro bydlení v rámci Změny č. 1B důsledně uplatňovat ochranná pásma a urbanistické izofony z ÚAP podél silničních průtahů a železničních tratí. U plošně rozsáhlejších lokalit (zejména podél ulice Liberecké) nadále striktně vyžadovat zpracování územních studií pro vnitřní koordinaci uličních prostorů, parkovacích kapacit a zajištění bezpečnosti pěšího provozu.

A.5.2. Technická infrastruktura

Na území obce jsou územně chráněny a koordinovány **koridory technické infrastruktury** pro zásobování obyvatel pitnou vodou, odvádění splaškových vod, zásobování energiemi (elektrická vedení VN 22 kV, VTL a STL plynovod), systémy elektronických komunikací.

Zásobování vodou: Zásobování vodou a vyhodnocení plochy Z90: Koncepce skupinového vodovodu napojeného na modernizovanou úpravnu vody Bílý Potok bezpečně zajišťuje dodávky pitné vody. Klíčovým zjištěním pro zprávu je, že zastavitelná plocha Z90 (plocha technické infrastruktury pro nový vodojem Peklo o výměře 0,04650 ha) nebyla dosud využita. Záměr veřejně prospěšné stavby (VPS) však nadále trvá. Tato plocha je urbanisticky opodstatněná a je nutné ji v ÚP nadále chránit a ponechat jako rozvojovou.

Odkanalizování a ochrana toků: Systém gravitačního odvádění odpadních vod přes pravobřežní a levobřežní sběrač do hlavní ČSOV Raspenava a následné přečerpávání na ČOV Frýdlant funguje spolehlivě. Územní plán správně koordinuje rozšiřování uličních stok do rozvojových lokalit. Individuální čištění v odlehlých oblastech (domovní ČOV, septiky) je v souladu s legislativou a limituje environmentální rizika.

Energetické sítě (Elektrina a plyn): Napájení území z transformovny TR Frýdlant - Větrov šesticí vedení VN 22 kV je stabilní a kapacitně dostačující. Koridory vedení (zejména severní obchvat a trasa přes Oldřichovské sedlo) jsou územně chráněny. Plošná plynofikace prostřednictvím STL rozvodů z VTL regulační stanice vykazuje stabilní podíl připojených domácností (cca 22 %). Územní limity nebrání případnému budoucímu rozšíření přípojek.

Komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě:

Územím města Raspenava procházejí dálkové radiokomunikační a datové přenosové trasy s definovanými ochrannými pásmy. Páteřní datovou konektivitu a hlasové služby v řešeném území zajišťuje dálkový optický kabel, který propojuje hlavní telekomunikační uzly ve Frýdlantu a Liberci s celostátní telekomunikační sítí. Z komunikačního uzlu ve Frýdlantu jsou vyvedeny optické sítě k místním koncovým distribučním zařízením, která zajišťují vysokorychlostní internetové a telefonní připojení pro jednotlivé účastníky. Území města je plně pokryto mobilním signálem tuzemských operátorů s dostupností rychlých datových služeb sítí LTE a 5G.

Údaje o elektronických komunikacích a telekomunikačních a radiokomunikačních zařízeních v územním plánu Raspenava (2021) jsou neaktuální. Je nutná aktualizace textové části ÚP Raspenava, která odstraní historickou terminologii (ústředny HOST, RSU) a nahradí ji popisem aktuální architektury sítí.

Analýza současného stavu a vývoje v území

- **Provozní stabilita sítí:** Vodohospodářské i energetické systémy vykazují v uplynulém hodnoceném období vysokou spolehlivost a koordinovaný rozvoj, přičemž liniové koridory VN 22 kV a STL rozvodů (napojené na TR Frýdlant - Větrov a plynárenskou síť GasNet) plně vyhovují aktuálním nárokům.
- **Investiční rozpracovanost uzlů:** Bilance zprovoznění technologické infrastruktury prokazuje stoprocentní pasivitu u specifických nadzemních objektů, což dokládá zastavitelná plocha technické infrastruktury Z90 (0,04650 ha) pro vodojem Peklo, která zůstává plně nevyužita.
- **Zastaralost textových pasáží:** Architektura elektronických komunikací v řešeném území byla provozovatelem CETIN fakticky zmodernizována na vysokorychlostní datové přenosy a mobilní sítě LTE a 5G, avšak textová část územního plánu (2021) nadále obsahuje historickou a již nefunkční terminologii ústředí HOST a RSU.

Vyhodnocení:

Koncepce technické infrastruktury v ÚP Raspenava je vysoce funkční, stabilní a urbanisticky koordinovaná. Rozvojové liniové koridory vykazují dostatečnou flexibilitu. Zastavitelná plocha technické infrastruktury Z90 nebyla dosud využita, její zachování pro budoucí výstavbu vodojemu je však nezbytné pro zajištění stability vodárenské soustavy města. Kabelové datové trasy i mobilní pokrytí splňují současné standardy vysokorychlostního připojení, nicméně přetrvávající anachronismy v textové části ÚP Raspenava komplikují jednoznačnost výkladu a vyžadují administrativně-technickou aktualizaci.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

- **Upravit datovou strukturu ve Změně č. 1A ÚP Raspenava:** V rámci bezodkladného pořízení technické Změny č. 1A ÚP Raspenava překlopit stávající grafické vymezení koridorů inženýrských sítí a zastavitelné plochy technické infrastruktury Z90 do jednotného digitálního standardu bez věcných změn v území.
- **Přenést zastavitelnou plochu Z90 (vodojem Peklo)** do dalšího období a potvrdit její status veřejně prospěšné stavby.
- Při vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení či výrobu v navazujících změnách ÚP **nadále striktně vyžadovat podmínku jejich napojení** na popsanou vodohospodářskou a energetickou soustavu.
- Upravit **znění textu** o elektronických komunikacích v rámci nejbližší komplexní změny ÚP, čímž dojde k odstranění historických údajů a sjednocení dokumentace s realitou roku 2026.

A.5.3. Občanské vybavení

Občanské vybavení města zahrnuje zařízení správy, kultury, školství, obchodu, služeb, dopravních služeb, výrobních služeb, služeb cestovního a turistického ruchu a rekreace.

Samostatně jsou vymezeny plochy zařízení, která nejsou zahrnuta v plochách smíšených centrálních nebo smíšených obytných. Provozovny občanského vybavení (plochy obchodu a služeb) jsou v řešeném území zahrnuty zejména do ploch smíšených centrálních (C) nebo i do ploch smíšených obytných (B). Většinou se jedná o menší prodejny smíšeného zboží, jednotlivé služby umístěné v objektech v kombinaci s bydlením. Nabídka služeb zhruba odpovídá poptávce obyvatelstva. V převážné míře ji tvoří jednotliví živnostníci a firmy s počtem do 10 zaměstnanců.

Občanské vybavení se rozvíjí na stávajících a navržených plochách včetně smíšených, určených pro rozvoj občanského vybavení, v závislosti na skutečných potřebách obyvatelstva v souladu s dosaženým stupněm hospodářského a sociálního rozvoje. Podporuje se zejména rozvoj v centru města a v lokálním centru v Luhu. Obchodní zařízení o větších kapacitách (např. velkokapacitní prodejny) jsou na území obce omezené (pozemek max. 3000 m²) s ohledem na stávající charakter zástavby a omezené možnosti vhodného dopravního napojení a umístění odpovídajících parkovacích kapacit.

Pro rozvoj individuálních i kolektivních forem rekreace a sportu jsou vymezeny plochy občanského vybavení – sportu (S / OS), které dlouhodobě plní svou funkci. Stabilizované plochy sportu zahrnují kvalitní sportoviště s fotbalovým hřištěm, koupalištěm, motokrosovým (bikrosovým) areálem a odpovídají reálnému sportovnímu využití v obci. Navrhuje se rozvoj sportovního areálu při ulici U Stadionu (rozšíření areálu koupaliště a sportovišť), pro který územní plán úspěšně vytváří potřebnou plošnou rezervu. Pro kynologické cvičiště se vymezuje plocha na levém břehu Smědé v souladu s platným územním plánem, což reflektuje dlouhodobé místní zájmy a kontinuitu územního plánování obce.

Plocha občanského vybavení - hřbitovy (H) je v území stabilizovaná a je navržen i další rozvoj centrálního hřbitova u kostela Nanebevzetí P. Marie jižním směrem.

Cestovní ruch a rekreace jsou významnou složkou hospodářského potenciálu města (vzhledem k jeho poloze na úpatí Jizerských hor) a ÚP vytváří územní předpoklady pro rozvoj dosud chybějících služeb (ubytování, stravování, infocentra, cykloservisy). Záměr umožňovat tento rozvoj nejen na specifických zastavitelných plochách, ale i jako přípustné využití v rámci ploch smíšených (centrálních, obytných) je vysoce funkční a flexibilní, přičemž podporuje vznik drobných ubytovacích kapacit (penziony, apartmány) přímo v zástavbě bez nutnosti plošných změn plánu. Tento vývoj však zároveň přináší výzvy v oblasti koordinace navazujících služeb v území a ochrany bytového fondu.

Analýza současného stavu a vývoje v území

- **Efektivita polyfunkčního vymezení:** Integrace komerčního občanského vybavení do ploch smíšených centrálních (C) a smíšených obytných (B) úspěšně stabilizovala lokální živnostenské zázemí a zajistila vysokou dostupnost základních služeb v jádru města i v subcentru Luh.
- **Ochrana urbanistického rázu:** Plošný limit pro obchodní zařízení omezující výměru pozemku na maximálně 3 000 m² účinně ochránil urbanistickou strukturu města před nevhodnými velkokapacitními zásahy s ohledem na limity stávající uliční sítě.
- **Prostorové rezervy tělovýchovy a pietních míst:** Rozvojové záměry pro rozšíření sportovního areálu při ulici U Stadionu a možnost expanze centrálního hřbitova jižním směrem umožňují dostatečný územní potenciál a vykazují plnou koncepční aktuálnost pro dlouhodobé potřeby sídla.
- **Střety s přírodními limity:** Realizace specifických rekreačních aktivit, zejména kynologického cvičiště na levém břehu řeky Smědé, naráží na limity stanovených záplavových území, což vyžaduje trvalou koordinaci s protipovodňovou ochranou v případě nadzemních staveb.
- **Fenomén krátkodobého ubytování:** V území se projevuje rostoucí aktuální trend transformace stávajících bytových jednotek i celých rodinných domů na formy krátkodobého ubytování, jako jsou apartmány a letní byty. Tento proces generuje výrazný nárůst potřeby služeb a zátěže infrastruktury v turistické sezóně, avšak zároveň negativně ovlivňuje stabilitu rezidenčního bydlení skrze prokazatelné, byť dočasné, snížení kapacity reálně dostupného trvalého bytového fondu města.

Vyhodnocení

Koncepce rozvoje občanského vybavení, ploch pro sport, rekreaci a pietní účely v ÚP Raspenava je nadále aktuální, funkční a urbanisticky správná. Územní plán úspěšně chrání a rozvíjí klíčové plochy občanského vybavení a kapacity veřejných prostranství. Vymezené koridory poskytují optimální flexibilitu pro rozvoj drobného podnikání i infrastruktury cestovního ruchu skrze integraci funkcí do ploch smíšených centrálních (C) a smíšených obytných (B), což plně vyhovuje současným socioekonomickým trendům na úpatí Jizerských hor a mikroregionu Frýdlantska.

Stávající stav nevyžaduje žádné bezodkladné plošné změny vymezení těchto funkčních zón. Novým rizikem vyvolaným dynamickým růstem turismu je však transformace bytového fondu na apartmánové ubytování, což

vyvolává sezónní disproporce v nárocích na území a odčerpává kapacity pro trvalé bydlení. Tento rozvíjející se střet navazujících funkcí a souvisejících kapacit veřejných služeb v obytném území vyžaduje podrobné prověření.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

- **Zajistit digitální standard ve Změně č. 1A ÚP Raspenava:** V rámci bezodkladného pořízení technické Změny č. 1A ÚP Raspenava zajistit kompletní překlopení vymezených ploch občanského vybavení (O), ploch pro sport (S) a hřbitovů (H) do závazného jednotného digitálního standardu podle nové legislativy bez provádění věcných posunů hranic.
- **Ponechat prostorové regulace komerce ve Změně č. 1B ÚP Raspenava:** V rámci přípravy podkladů pro věcnou Změnu č. 1B ponechat v platnosti stávající plošnou regulaci omezující velikost pozemků pro obchodní zařízení na maximálně 3 000 m².
- **Prověřit kapacity veřejné infrastruktury:** Ve Změně č. 1B prověřit aktuální kapacity specifického občanského vybavení, zejména sociálních služeb, kapacit mateřské a základní školy a zdravotního střediska, s ohledem na stárnutí populace a mírný příliv nových obyvatel do rozvojových ploch bydlení.
- **Podpořit doprovodnou infrastrukturu cestovního ruchu:** V rámci Změny č. 1B zpřesnit podmínky pro umísťování služeb cestovního ruchu a rekreace a prověřit možnost silnější územní podpory doprovodné infrastruktury, jako jsou plochy pro záchytná parkoviště pro turisty, nástupní místa na cyklostezky, Singltrek nebo propojení pěších tras.

A.5.4. Plochy veřejných prostranství (veřejná prostranství PV, veřejná zeleň ZV)

Koncepce rozvoje veřejných prostranství je v ÚP Raspenava navržena jako stabilní a provázaný systém tvořený plochami uličních koridorů, náměstí, pěších propojení a sídelní zeleně. Veřejná prostranství jsou vymezena bez ohledu na majetkoprávní vztahy a slouží k zajištění bezúplatného užívání, krátkodobého oddechu, shromažďování obyvatel a garance propustnosti urbanizovaného území.

Podle textu odůvodnění územního plánu je kostra veřejných prostranství vymezená v Hlavním výkresu považována za základní, přičemž doplňování dalších ploch v rámci stabilizovaných i rozvojových zón je umožněno pro zachování přiměřené volnosti při budoucím dělení pozemků. Nové plochy veřejných prostranství jsou v územním plánu zavedeny především za účelem zajištění dopravní přístupnosti nově navržených zastavitelných ploch pro bydlení (zejména se jedná o krátké úseky odbočující z hlavních ulic Liberecká a Hejnická).

Analýza současného stavu a vývoje v území

- **Realizace rozvojových ploch:** Vyhodnocení územních změn prokazuje, že nově navržené plochy veřejných prostranství Z19 (0,01 ha) a Z20 (0,10 ha) spolu s plochou veřejné zeleně Z21 (0,12 ha) vykazují k datu zpracování zprávy nulové investiční využití (0,00 %). Realizace těchto ploch, které mají sloužit pro napojení a zpřístupnění nových rozvojových lokalit, je technicky a časově závislá na postupu soukromé výstavby rodinných domů v jejich bezprostředním sousedství.
- **Majetkoprávní limity vnitřního rozvoje:** Stabilizovaná uliční síť a stávající veřejná prostranství v Raspenavě jsou historicky fixovány v relativně stísněných poměrech podél vodních toků. Postupná revitalizace a žádoucí plošné rozšiřování uličních koridorů (včetně doplňování jednostranných chodníků a výhyben pro mobilní požární techniku) často narážejí na komplikované majetkoprávní vztahy a pasivitu dotčených soukromých vlastníků pozemků.

Vyhodnocení:

Urbanistická koncepce uspořádání veřejných prostranství (P) a sídelní zeleně (Z) je koncepčně správná a plní svou stabilizační roli v území. Nulové stavební naplnění nově navržených rozvojových ploch P a ZV potvrzuje obecný trend pozvolného rozvoje sídla a přímou závislost realizace veřejné infrastruktury na postupu soukromých investičních záměrů. Existence stísněných prostorových poměrů ve stabilizované zástavbě podél Smědé představuje trvalý limit,

který vyžaduje, aby u plošně rozsáhlejších lokalit bylo vnitřní uspořádání uliční sítě a odstavných stání nadále podmiňováno a detailně koordinováno prostřednictvím územních studií.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

- **Technický převod koridorů ve Změně č. 1A ÚP Raspenava:** V rámci bezodkladného pořízení technické Změny č. 1A ÚP Raspenava kompletně překlopit stávající grafické vymezení ploch veřejných prostranství a zeleně do jednotného digitálního standardu bez věcných posunů jejich hranic.
- **Upřesnit šířkové parametry ve Změně č. 1B ÚP Raspenava:** V rámci přípravy podkladů pro věcnou Změnu č. 1B provést revizi kritických úseků místních komunikací a jejich zokruhování a v textové části zpřesnit prostorové regulativy (šířky koridorů mezi oplocením) tak, aby byla garantována plynulá průjezdnost pro vozidla integrovaného záchranného systému a mobilní požární techniku.
- **Koordinovat uliční prostory s územními studiemi:** V navazujících změnách důsledně trvat na podmínce, že vnitřní parcelace a majetkové dělení rozsáhlých zastavitelných ploch pro bydlení budou prováděny výhradně na základě schválených územních studií, které závazně určí koncepci vnitřních veřejných prostranství a zamezí vzniku neprostopných enkláv. Změnou územního plánu v rámci Změny č. 1B prodloužit platnost podmínky pro zpracování územních studií u rozpracovaných lokalit.

A.6. Vyhodnocení uplatňování Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině, vyhodnocení zásad ochrany krajiny a krajinného rázu.

Platný Územní plán Raspenava definuje koncepci uspořádání krajiny jako **nedílnou součást urbanistické koncepce** s prioritním důrazem na územní stabilizaci nezastavěných ploch, stanovení jasných podmínek pro jejich využití a ochranu hodnot území. Hlavní osy této koncepce tvoří:

- Plošná stabilizace extravilánu: Ochrana základních nezastavitelných složek – ploch zemědělských (K), lesních (L), přírodních (N) a vodních/vodohospodářských (V).
- Územní systém ekologické stability (ÚSES): Zajištění funkční kontinuity nadregionálních (biocentrum NC84), regionálních (biocentrum 6-RC09, biokoridory RK08, RK09) a místních skladebných prvků.
- Systém krajinné a sídelní zeleně: Propojení volné krajiny s intravilánem podél vodních toků v údolní nivě Smědě a ochrana liniové i solitérní nelesní vegetace.
- Protipovodňová prevence a protierozní ochrana: Striktní ochrana inundačních území, břehových linií toků a územní ochrana rozsáhlých ploch pro technická i přírodě blízká protipovodňová opatření.
- Regulace činností ve volné krajině: ÚP v krajinném zázemí striktně vylučuje zakládání nových odloučených sídel či samot a zakazuje umísťování plošných areálů větrných a fotovoltaických elektráren.

V rámci koncepce uspořádání krajiny vymezil ÚP Raspenava soubor nezastavitelných ploch změn v krajině o celkové výměře **3,5702 ha**. Tyto plochy jsou situovány do krajinného extravilánu a slouží k nápravě starých ekologických zátěží (skládek), posílení migrační propustnosti vodních toků a k rozvoji sítě veřejné sídelní zeleně v návaznosti na centrum města. Na základě terénních šetření pořizovatele a údajů z katastru nemovitostí byl zjištěn tento stav, viz tabulka:

A.6.1. Plochy změn v krajině lesní

- **Plocha N02 (Plochy lesní - L):** Výměra **1,79410 ha**. Určena pro lesnickou rekultivaci skládky inertních materiálů Vápenka. *Stav realizace:* Využito **0,9845 ha** (tj. **54,87 %**), počet staveb je **0**. Rekultivace byla úspěšně provedena na pozemku parc. č. 2182/2.

A.6.2. Plochy změn v krajině – vodní a vodohospodářské

- **Plocha N04 (Plochy vodní a vodohospodářské - V):** Výměra **0,02620 ha**. Určena pro zřízení rybního přechodu. *Stav realizace:* Využito **0 ha (0,00 %)**, počet staveb je **0**. Jedná se o soukromý záměr, k němuž je

zpracována podrobnější dokumentace a uzavřena dohoda s dotčeným orgánem (DO).

A.6.3. Plochy změn v krajině – plochy sídelní zeleně

- **Plocha N05 (Plochy sídelní zeleně - Z):** Výměra **1,48590 ha**. Určena pro parkově upravenou plochu v centru města s přímou vazbou na plánované rozšíření hřbitova. *Stav realizace:* Využito **0 ha (0,00 %)**, počet staveb je **0**.
- **Plocha N06 (Plochy sídelní zeleně - Z):** Výměra **0,24660 ha**. Určena pro parkově upravenou plochu v centru s návazností na stávající hřbitov. *Stav realizace:* Využito **0 ha (0,00 %)**, počet staveb je **0**.
- **Plocha N07 (Plochy sídelní zeleně - Z):** Výměra **0,01740 ha**. Určena pro ochrannou zeleň jako návrh rekultivace území po zrušení části místní komunikace v rámci nového dopravního řešení. *Stav realizace:* Využito **0 ha (0,00 %)**, počet staveb je **0**.

Koncepce uspořádání krajiny v ÚP Raspenava plní svou stabilizační a regulační roli **vysoce efektivně**, avšak naráží na objektivní limity v oblasti realizace veřejných investic:

- **Úspěšná ochrana krajinného rázu a hodnot:** ÚP účinně brání nekoncepční suburbanizaci na úpatí Jizerských hor. Zafixování nepřipustnosti samot a zákaz velkých větrných/solárních parků ve volné krajině spolehlivě chrání pohledové horizonty a přírodní masivy (masiv Chlumu a les Království). Hospodaření v lesích plně respektuje ekologické limity prvků ÚSES.
- **Stabilizační úspěch lesnické rekultivace:** Vysoce pozitivním jevem aplikační praxe je **plocha N02 (Vápenka)**. Lesnická rekultivace bývalého tělesa skládky dosáhla **54,87% úspěšnosti**. Území je v terénu stabilizováno, vykazuje parametry souvislého lesního porostu a uplatněná prostorová regulace spolehlivě zamezila vzniku nelegálních nadzemních objektů. Záměr je v této fázi připraven k administrativnímu překlopení do trvalého stavu.
- **Kritický rozpor mezi povodňovým rizikem a stavem realizace:** Vyhodnocení rizik ukazuje na **extrémní zatížení stávajícího zastavěného území povodněmi** (380 hlavních budov v záplavovém území, z toho 177 v AZZÚ včetně budov samosprávy a školství). To potvrzuje absolutní urbanistickou nutnost stahovat rozvojové aktivity mimo inundační zóny. Srážkoodtokové modely protipovodňových studií (VRV a.s.) dokazují, že polder na Sloupském potoce sníží průtok Q100 v Raspenavě o 37 % a hladinu o 0,7 m. **Získaný protipovodňový efekt rezervy R04 (suchý polder Sloupský potok) je nutno dále prověřit, nicméně existuje předpoklad, že nelze nahradit jiným alternativním opatřením**, jejich hrozící administrativní expirace je proto zásadním rizikem pro udržitelnost území.
- **Metodické selhání prostorové regulace zeleně:** Dosavadní aplikační praxe, která měla vztahovat koeficienty zeleně (Kz) a koeficienty zastavění (Kn) k celému plošnému rozsahu funkčních ploch, se v reálném územním rozhodování ukázala jako **neudržitelná a složitě aplikovatelná**. V plochách s více odlišnými soukromými vlastníky vede tato absence regulace na úrovni jednotlivých pozemků k tlakům na spekulativní drcení parcel a nevhodné zahušťování zástavby na okrajích sídla, což ohrožuje rozvolněný podhorský ráz.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období:

Úkoly pro bezodkladné pořízení Změny č. 1A ÚP Raspenava:

- **Formální digitalizace a legislativní soulad:** Kompletně překlomit stávající grafické vymezení prvků ÚSES, ploch změn v krajině (N02–N07) a ploch územních rezerv (R01–R05) do závazného jednotného digitálního standardu podle nového stavebního zákona (č. 283/2021 Sb.) a vyhlášky č. 157/2024 Sb. Tento převod provést striktně bez věcných a prostorových posunů jejich hranic. V textové části územního plánu Raspenava

explicitně prodloužit, resp. aktualizovat podmínku závazné lhůty pro prověření a územní ochranu u ploch územních rezerv **R04** (suchý poldr Sloupský potok) a **R05** (suchý poldr Lomnice), u kterých bezodkladně hrozí expirační zánik územní ochrany.

- **Ochrana statusu veřejně prospěšných staveb:** Zachovat stávající vymezení a potvrdit status veřejně prospěšných staveb a opatření (VPS/VPO) pro protipovodňové hráze (Z75, Z77, Z86, Z87, Z88) a prvky ÚSES nadmístního významu.

Úkoly pro následné pořízení komplexní věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava (včetně vyhodnocení SEA):

1. **Prodloužení územní ochrany ploch vodohospodářské koncepce:** Transformovat dosavadní vymezení územní rezervy R05 pro suchý poldr Lomnice na nový věcný záměr nadmístního významu, vymezení územní rezervy R04 (Sloupský potok) věcně vyhodnotit v procesu SEA.
2. **Hygienická a administrativní revize textových regulativů:** V textové části prostorové regulace ploch zeleně (Z) a ploch přírodních (N) explicitně zakázat umístění a odstavování jakýchkoliv forem dočasných staveb, maringotek, unimobuněk či mobilních domů, které by mohly skrytě narušit retenční a ekologickou stabilitu údolních niv.
3. **Zpřesnění prostorových regulativů na úroveň pozemku:** V textové části ÚP zrušit uplatňování koeficientů K_n a K_z v měřítku celých ploch a nově je závazně vztáhnout k měřítku jednotlivých pozemků určených pro využití danou funkcí.
4. **Provéřit stanovení minimální výměry parcel:** Provéřit do prostorových regulativů věcné Změny č. 1B striktní regulaci minimální výměry nových stavebních pozemků pro rodinné domy v okrajových částech sídla (dle průzkumu optimální rozsah na okraji kompaktní části sídla je 1 300 – 1 500 m², směrem do krajiny doporučení na pozemky rozvolněnější. Tím bude zajištěna ochrana hodnot krajinného rázu v kontaktu s CHKO Jizerské hory před nežádoucím zahušťováním zástavby.
5. **Inkorporace komplexních pozemkových úprav:** Zapracovat do ploch zemědělských (K) schválené výstupy komplexních pozemkových úprav. Do podmínek využití ploch zemědělských a lesních inkorporovat konkrétní protierozní opatření – podmínku postupného rozčleňování lánů, zákaz orného hospodaření na extrémně svažitéch pozemcích a podporu zatravňování drah soustředěného odtoku k eliminaci rizik z přívalových srážek.
6. **Vynucení ochranných prvků hospodářského rozvoje:** Na základě imisních a hygienických střetů aktivních zemědělských areálů (plochy živočišné výroby E / VZ) s obytnou zástavbou na jihovýchodním okraji města vymezit ve Změně č. 1B **povinné pásy izolační a ochranné zeleně** na rozhraní funkčních zemědělských areálů.
7. **Prodloužení územní ochrany:** Ponechat v návrhu plochy N04, N05, N06 a N07 pro další období a chránit je před alternativním využitím. Realizaci parkových úprav N05 a N06 věcně koordinovat s budoucí přípravou rozšíření hřbitova jižním směrem (plocha Z28).
8. **Administrativní narovnání stabilizovaných jevů:**
 - U plochy lesnické rekultivace skládky Vápenka (N02), kde již byla rekultivace na pozemku parc. č. 2182/2 prokazatelně fyzicky dokončena, **překlopit tuto část z plochy změn v krajině do stabilizované (stavové) plochy lesní (L).**
 - **Striktně neakceptovat podněty č. 3, 4 a 22** v navrhovaném rozsahu z důvodu jejich polohy v aktivní zóně záplavového území a u podnětu č. 4 i z důvodu přímého střetu s regionálním biokoridorem RK08.
 - U podnětu č. 16 (transformace plochy výroby Z49) připustit změnu pouze s podmínkou **úplného vyloučení expanze do sousedních ploch sídelní zeleně (Z) a ploch přírodních (N).**

Tab. Navržené plochy změn v krajině:

Plochy změn v krajině lesní (plochy nezastavitelné)								
ozn.		Navržené využití	specifikace	výměra (m²)	Využito [ha]	Využito (v %)	Počet staveb	pozn.
1	N02	Plochy lesní (L)	lesnická rekultivace skládky	1,79410	0,9845	54,87	0	lesnická rekultivace skládky inertních materiálů Vápenka, rekultivace provedena na parc.č. 2182/2, je možno již změnit na stavovou plochu, ostatní dle plánu rekultivace
celkem				1,79410	0,98450	54,87	0	

Plochy změn v krajině – vodní a vodohospodářské (plochy nezastavitelné)								
ozn.		Navržené využití	specifikace	výměra (m²)	Využito [ha]	Využito (v %)	Počet staveb	pozn.
2	N04	Plochy vodní a vodohospo dářské (V)	rybí přechod	0,02620	0	0,00	0	rybí přechod, soukromý záměr, zpracována podrobnější dokumentace, dohoda s DO
celkem				0,02620	0,00000	0,00	0	

Plochy změn v krajině – plochy sídelní zeleně (plochy nezastavitelné)								
ozn.		Navržené využití	specifikace	výměra (m²)	Využito [ha]	Využito (v %)	Počet staveb	pozn.
3	N05	Plochy sídelní zeleně (Z)	parkově upravená plocha	1,48590	0	0,00	0	změna koncepce, parkově upravené plochy v centru města s návazností na rozšíření hřbitova
4	N06	Plochy sídelní zeleně (Z)	parkově upravená plocha	0,24660	0	0,00	0	změna koncepce, parkově upravené plochy v centru města s návazností na hřbitov
5	N07	Plochy sídelní zeleně (Z)	ochranná zeleň	0,01740	0	0,00	0	nové dopravní řešení, návrh rekultivace území po zrušení části místní komunikace
z toho plochy sídelní zeleně				3,5702	0,0	0,00	0	
celkem plochy změn v krajině				1,74990	0,00000	0,00	0	

A.7. Vyhodnocení vymezených koridorů a ploch pro veřejně prospěšné stavby (VPS)

Územní plán Raspenava (2021) vymezil v kapitole G textové části soubor **veřejně prospěšných staveb (VPS)** a **veřejně prospěšných opatření (VPO)** v souladu s tehdy platným zákonem č. 183/2006 Sb.. Účelem tohoto vymezení bylo legislativně zajistit možnost vyvlastnění pozemků nebo omezení práv k nim pro stavby dopravní a technické infrastruktury a pro skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

Koncepce uplatňuje dělení VPS a VPO takto:

- Veřejně prospěšné stavby – dopravní infrastruktura (DI) včetně DI na veřejných prostranstvích.
- Veřejně prospěšné stavby – technická infrastruktura.
- Veřejně prospěšné stavby a opatření – snižování ohrožení území povodněmi.

- Veřejně prospěšná opatření – založení a ochrana prvků ÚSES.

Podle kapitoly H textové části územní plán **nevymezil žádné VPS ani veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.**

Věcné parametry a stav realizace záměrů VPS/VPO

Na základě stavebně-správních úkonů stavebního úřadu, katastru nemovitostí a vlastních průzkumů pořizovatele byl identifikován následující stav uplatnění jednotlivých VPS a VPO:

Dopravní infrastruktura

- **ZUR_D27 (Optimalizace celostátní trati č. 037):** Koridor konvenční železniční dopravy (DD19 dle ÚRP) pro optimalizaci a elektrizaci. *Stav:* Stabilizováno v území, trať je v provozu. Technická modernizace železniční stanice Raspenava proběhla v letech 2016–2017, komplexní elektrizace dosud zahájena nebyla.
- **Z03 (Křižovatkové rameno silnice I/13):** Úrovňové křížení s přeložkou silnice II/290 (východní obchvat Frýdlantu) o výměře 12 490 m². *Stav:* **Nerealizováno (0,00 %)**, investiční činnost ŘSD na správním území Raspenavy dosud nezačala.
- **Z11, Z13 (Přeložka silnice II/290):** Liniové koridory o celkové výměře 18 035 m² určené k odvedení tranzitní dopravy podél železniční trati mimo inundaci. *Stav:* **Nerealizováno (0,00 %)**. Doprava je stále vedena stísněným průtahem zástavby.
- **P04, P06 (Stavební úpravy křižovatek na II/290):** Křižovatky ulic Nádražní × Fučíkova (plocha P04) a Hejnická × Lužecká (plocha P06). *Stav:* **Nerealizováno (0,00 %)**, stavební úpravy ze strany Libereckého kraje nebyly zahájeny.
- **Z12, Z16, Z39, Z40, Z58, Z74, Z76, Z95, Z96 (Místní obslužné komunikace a prostranství):** *Stav:* Celková úspěšnost realizace těchto uličních koridorů činí pouze **0,32 %** (dílčí uplatnění vykazala pouze plocha Z16 o výměře 418 m²). Plocha Z76 (přístup k poldru a č.p. 602) vykazuje v ortofotomapě vyježděné koleje bez zápisu v KN. Ostatní rozvojové plochy prostranství (Z12, Z58, Z95, Z96) vykazují **100% realizační deficit**.

Technická infrastruktura

- **Z90 (Vodojem Peklo):** Plocha technické infrastruktury o výměře 465 m² určená pro posílení vodárenské soustavy v západní části obce. *Stav:* **Nerealizováno (0,00 %)**, stavba ze strany Frýdlantské vodárenské společnosti a.s. dosud nezačala.

Snižování ohrožení území povodněmi

- **ZUR_P18 (Smědá – koridor pro protipovodňová opatření):** Územní stabilizace koryta. *Stav:* Průběžně uplatňováno. Správce toku (Povodí Labe s.p.) realizuje postupné opravy a zkapacitňování koryta, nábřežních zdí a mostních profilů poškozených povodněmi.
- **Z75, Z77, Z86, Z87, Z88 (Hráze suchých poldrů):** Technické zóny pro zemní hráze na Pustém, Holubím a Pekelském potoce o celkové výměře 31 417 m². *Stav:* **Nerealizováno (0,00 %)**, investiční příprava staveb poldrů v uplynulém období stagnovala.

Prvky ÚSES nadmístního a místního významu

- **L034/E, L033/L034, 1408/1447 (Místní biokoridory k založení):** *Stav:* **Nerealizováno (0,00 %)**, k fyzickému založení travnatých pásů a remízů vyšší zeleně dosud nedošlo.
- **Prvky regionálního a nadregionálního významu (NC84, 6-RC09, RK08, RK09):** *Stav:* Uplatňováno stabilizačně. Koncepční nástroje VPO pro vyvlastnění plně chránily funkční kontinuitu stávajících ekosystémů. K vyvlastňování soukromých pozemků v uplynulém období nedošlo, správa lesních porostů v těchto zónách probíhá v souladu s lesními hospodářskými plány.

VYHODNOCENÍ:

Účinnost aplikační praxe a koncepční nedostatky

Vyhodnocení uplatňování prokazuje **absolutní investiční deficit** v oblasti stavební realizace záměrů krytých titulem VPS, avšak **vysokou účinnost** z hlediska územní ochrany koridorů:

- **Realizační deficit:** Celková úspěšnost investiční realizace u stavebních záměrů zařazených do VPS (silniční obchvaty, křižovatky, poldry, vodojem) činí **0,00 %**. Transitzní doprava je nadále vedena v historických stísněných poměrech, což fixuje hlukové závady zjištěné v ÚAP (hlukové izofony silnic II. a III. třídy zasahují území do šíře 30 až 45 m).
- **Územní ochrana:** Aplikační praxe prokázala vysokou účinnost institutu VPS při ochraně strategických liniových koridorů. Vymezení spolehlivě zamezilo spekulativní soukromé stavební činnosti v trasách budoucího obchvatu silnice II/290 (Z11, Z13) a v profilech hrází poldrů, čímž byla zachována jejich trvalá realizovatelnost.
- **Absence předkupního práva:** Skutečnost, že územní plán nevymezil žádné plochy pro předkupní právo dle kapitoly H, se v aplikační praxi u rozsáhlých rozvojových lokalit (zejména u klíčové plochy centra Z24 a plochy zástavby podél ulice Liberecké Z14) ukázala jako koncepční závada. Absence tohoto nástroje oslabuje pozici města při koordinaci vnitřních prostranství a uličních sítí, kde parcelace a příprava infrastruktury naráží na pasivitu a roztříštěnost soukromých vlastníků.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

V rámci bezodkladného pořízení Změny č. 1A ÚP Raspenava:

- **Jednotný standard:** Všechny polygony a linie veřejně prospěšných staveb (Tabulky G_1 až G_3) a veřejně prospěšných opatření (Tabulky G_4 a G_5) formálně překlomit do závazné datové struktury jednotného digitálního standardu podle nového stavebního zákona (č. 283/2021 Sb.) a vyhlášky č. 157/2024 Sb., a to **striktně bez jakýchkoliv věcných posunů jejich hranic**.

V rámci následného pořízení komplexní věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava:

1. **Doplnění předkupního práva obce:** Do kapitoly H ÚP Raspenava nově prověřit a v rámci změny č. 2. případně vložit věcné vymezení ploch pro **uplatnění předkupního práva města** na pozemky určené pro budoucí veřejná prostranství (uliční koridory a napojovací komunikace) uvnitř rozsáhlých a dosud nezastavěných rozvojových lokalit pro bydlení **Z14 (Liberecká)** a **Z24 (Nádražní)**. Tím bude zajištěna právní jistota obce při vynucování šířkových a normových parametrů uličních prostorů.
2. **Revize a aktualizace silničních koridorů:** V Tabulce G_1 provést revizi trasování silničních přeložek (Z03, Z11, Z13) na základě aktuálního stupně projektové přípravy ze strany Libereckého kraje a ŘSD. Vyjmout plochy, kde již došlo k upřesnění trasy v navazujících řízeních, nebo provést prostorovou korekci ochranných koridorů.
3. **Zachování ochrany technologických uzlů:** Nadále v platnosti ponechat status VPS pro plochu **Z90 (vodojem Peklo)** k zajištění územní ochrany uzlu pro budoucí rozšíření vodovodu.
4. **Koordinace s protipovodňovou ochranou:** Na základě evidence 380 staveb v záplavovém území nadále striktně hájit vymezení všech 5 technických zón pro hráze poldrů (Z75, Z77, Z86, Z87, Z88) jako VPS a administrativně je provázet s prodloužením, resp. úpravou vymezení územních rezerv R04 a R05.

A.8. Vyhodnocení koridorů územních rezerv

Územní plán Raspenava (2021) vymezil v kapitole J celkem pět územních rezerv (tři liniové koridory a dvě plošné rezervy) za účelem dlouhodobé územní ochrany ploch pro strategické záměry dopravní a technické infrastruktury nadmístního a mikroregionálního významu. Podle ustanovení tehdy platného stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a navazujících ustanovení nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. je v těchto rezervách zakázáno provádět jakékoliv změny v území, které by prověřovaný budoucí účel využití podstatně ztížily nebo zcela znemožnily.

Koncepce uplatňuje rozdělení do dvou základních operačních struktur:

- **Koridory územních rezerv** – určené pro budoucí přeložky silnic II/290 a krajského obchvatu I/13.
- **Plochy územních rezerv** – určené pro prověření budoucích staveb a opatření pro snižování ohrožení území povodněmi (suché poldry).

Věcné parametry a stav prověření jednotlivých rezerv

Na základě územně plánovací praxe, 6. úplné aktualizace ÚAP ORP Frýdlant k 31. 12. 2024, hydrologických studií a průzkumů pořizovatele byl identifikován následující stav:

Liniové koridory územních rezerv

- **Koridor R01:** Územní ochrana pro prověření budoucího pokračování přeložky silnice II/290 z Nádražní ulice k železniční zastávce Luh pod Smrkem. Výměra: **15 131 m²**. Stav: **Nevyužito (0,00 %)**, v extravilánu zachováno stávající využití (zahrádkové osady a zemědělské plochy). Koridor splnil ochrannou funkci.
- **Koridor R02:** Územní ochrana pro část východního obchvatu Frýdlantu silnicí I/13 (kategorie S 9,5/70) v návaznosti na koridor D09D v ZÚR LK. Výměra: **75 078 m²**. Stav: **Nevyužito (0,00 %)**.
- **Koridor R03:** Územní ochrana pro část východního obchvatu Frýdlantu silnicí I/13 (kategorie S 9,5/70) v návaznosti na koridor D09D v ZÚR LK. Výměra: **12 417 m²**. Stav: **Nevyužito (0,00 %)**.

Plochy vodohospodářských územních rezerv

- **Plocha R04 (Suchý poldr Sloupský potok):** Vymezení rozsahu maximální zátopy poldru (opatření LNO217059 v Plánu dílčího povodí Lužické Nisy). Výměra: **232 882 m² (23,2882 ha)**. Stav: **Nevyužito (0,00 %)**. Plocha podléhá ochraně, dotčené pozemky slouží stávajícímu lesnímu a zemědělskému hospodaření.
- **Plocha R05 (Suchý poldr Lomnice):** Vymezení rozsahu maximální zátopy poldru (opatření LNO217054 v Plánu dílčího povodí). Výměra: **133 520 m² (13,3520 ha)**. Stav: **Nevyužito (0,00 %)**.
- V textové části ÚP Raspenava (odst. J.0.0.5) byla stanovena závazná lhůta pro prověření ploch územních rezerv R04 a R05 v délce 6 let od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává ÚP Raspenava. U rezervy R05 (Lomnice) byla podmínka prověření věcně splněna doložením Studie proveditelnosti (VRV, a.s., 2023), ze které vyplynula koncepční změna záměru ze suchého poldru na víceúčelovou vodní nádrž s vodárenským využitím a s posunem osy hráze o 330 m proti proudu.

VYHODNOCENÍ:

Účinnost aplikační praxe

Vyhodnocení uplatňování prokazuje, že institut územních rezerv v uplynulém pětiletém období **stoprocentně splnil svou pasivní blokační a ochrannou funkci**.

- **Úspěšná územní stabilizace:** Vymezení koridorů R01, R02 a R03 účinně zamezilo jakékoliv nekoncepční činnosti. Strategické trasy obchvatů zůstaly stavebně volné a plně připravené pro budoucí infrastrukturní využití.
- **Procesní nejistota pro plochy rezerv R04 a R05:** Tyto rezervy byly do územního plánu inkorporovány na místo návrhových ploch na základě Dohody o řešení rozporů (MMR ČR a MŽP ČR) ze dne 20. 6. 2018 s pevně stanovenou lhůtou pro prověření v délce **maximálně 6 let**. U rezervy R05 (Lomnice) byla podmínka prověření věcně splněna doložením Studie proveditelnosti (VRV, a.s., 2023), ze které vyplynula koncepční změna záměru ze suchého poldru na víceúčelovou vodní nádrž s vodárenským využitím a s posunem osy hráze o 330 m proti proudu. Jelikož územní plán nabyl účinnosti 13. 3. 2021, tato závazná zákonná lhůta v březnu 2027 uplyne u plochy rezervy R04 (Sloupský potok), neboť nebylo doposud doloženo prověření. (V rámci aktuálně projednávaného nového Plánu pro zvládání povodňových rizik (PZPR) a souvisejících vládních strategických dokumentů (APZKZ) se v povodí Smědé s realizací těchto původně navržených velkých technických děl již věcně neuvažuje a předpokládá se jejich nahrazení jinými formami protipovodňových opatření. Jelikož tyto nové strategické podklady jsou ve fázi přípravy a připomínkového řízení a nebyly dosud pravomocně schváleny, je z hlediska zachování právní kontinuity a ochrany území nezbytné stávající územní rezervy prozatím formálně udržet. Územní plán města bude na tyto nové

projednáváné odvětvové dokumenty povinen flexibilně reagovat až bezprostředně po jejich oficiálním vydání.)

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

V rámci Změny č. 1A ÚP Raspenava: V textové části výroku (kapitola J) závazně prodloužit lhůtu pro prověření vodohospodářské územní rezervy R04 o dalších 6 let, u územní rezervy tato podmínka byla splněna zpracováním prověřovací studie (VRV a.s. 2023). Toto prodloužení slouží jako nezbytné procesní překlenovací opatření k udržení stávající ochrany území do doby pravomocného schválení nových státních a krajských vodohospodářských koncepcí. Grafické polygony rezerv formálně převést do datové struktury jednotného digitálního standardu podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. bez věcných a prostorových posunů.

V rámci následné věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava: V textové a grafické části Změny č. 1B prověřit a upravit vymezení stávajících územních rezerv R04 a R05, vymezení koordinovat v návaznosti na konečné, pravomocné schválené znění nového Plánu pro zvládání povodňových rizik (ZPR) a nových plánů dílčích povodí. V případě, že tyto nadřazené podklady definitivně nahradí dřívější záměry technických poldrů novým typem protipovodňových opatření, zajistit v územním plánu zrušení neaktuálních rezerv a stanovit podmínky prostorového uspořádání pro realizaci a ochranu těchto nově schválených státních opatření v souladu s výstupy procesu SEA.

A.9. Vyhodnocení využití vymezených ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (ÚS)

Územní plán Raspenava (2021) vymezil v kapitole K v souladu s tehdy platným stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. celkem **8 rozvojových lokalit (označených ÚS1 až ÚS8)**, ve kterých podmínil rozhodování o změnách v území zpracováním, schválením a zaregistrováním územní studie. Cílem tohoto systémového opatření bylo zajistit podrobnější prostorový, infrastrukturní a parcelní rámec u plošně rozsáhlých zastavitelných ploch (převážně pro bydlení). ÚP tím delegoval povinnost vyřešit vnitřní uliční prostranství, koordinaci soukromých vlastníků a napojení na inženýrské sítě na detailnější prověření, bez něhož nelze v dotčených lokalitách povolovat stavby a záměry.

V textové části ÚP Raspenava (odst. K.0.0.4) byla pro všechny lokality stanovena závazná **lhůta pro pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti v délce 6 let od nabytí účinnosti územního plánu.**

Stav pořízení studií

Na základě údajů z registru územně plánovací činnosti, stavebně-správní praxe pořizovatele (MěÚ Frýdlant) a sdělení obce byl identifikován následující věcný stav:

- **ÚS1 – Frýdlantská (plocha Z06):** Zastavitelná plocha smíšená obytná o výměře 16 324 m². *Stav: Nezpracováno.*
- **ÚS2 – Liberecká (plocha Z14):** Plocha smíšená obytná, plošně nejvýznamnější rezidenční zóna podél ulice Liberecké o výměře 41 112 m². *Stav: Nezpracováno.*
- **ÚS3 – Nádražní (plocha Z24):** Plocha smíšená obytná v centru města o výměře 11 908 m². *Stav: ZPRACOVÁNA A REGISTROVÁNA.* V lokalitě již úspěšně proběhlo navazující majetkové dělení pozemků a příprava technické infrastruktury pro výstavbu rodinných domů.
- **ÚS4 – Fučíkova (plochy Z26, Z93, Z94, Z95, Z96, N06):** Komplex polyfunkčních rozvojových ploch v jádru města (bydlení, smíšené aktivity, prostranství, zeleň) o celkové výměře přes 6,5 ha. *Stav: Nezpracováno.*
- **ÚS5 – Nábřežní (plocha Z29):** Plocha smíšená obytná o výměře 14 093 m². *Stav: Nezpracováno.*

- **ÚS6 – Hejnická, Nábřeží (plocha Z30):** Rozvojová plocha občanského vybavení pro lokální centrum v Luhu o výměře 10 030 m². *Stav: Nezpracováno.*
- **ÚS7 – Hejnická (plocha Z56):** Plocha smíšená obytná o výměře 31 787 m². *Stav: Nezpracováno.*
- **ÚS8 – Hejnická (plochy Z57 a Z58):** Zóny smíšeného bydlení a prostranství o celkové výměře 15 112 m². *Stav: Nezpracováno.*

VYHODNOCENÍ:

Vyhodnocení uplatňování prokazuje **kritické časové zaostávání** při pořizování studií, které v bezprostředním horizontu ohrožuje stavební rozvoj města:

- **Úspěšný precedent lokality ÚS3 (Z24):** Aplikační praxe v lokalitě Nádraží plně potvrdila urbanistickou správnost koncepce. Územní studie dokázala zkoordinovat zájmy soukromých vlastníků a investora, závazně určila trasování vnitřních uličních prostorů mimo inundační zóny a umožnila hladký průběh stavebních řízení.
- **Závažné systémové selhání u zbývajících 7 lokalit:** Ze stabilizované bilance vyplývá, že **87,5 % vymezených lokalit (7 z 8) dosud nemá územní studii pořízenou.**
- **Kritické časové riziko (Hrozba blokáce):** Vzhledem k tomu, že ÚP Raspenava nabyl účinnosti 13. 3. 2021, stanovená šestiletá lhůta pro vložení studií do evidence **nevratně uplyne 13. března 2027**. Podle ustanovení nového stavebního zákona (č. 283/2021 Sb.) marným uplynutím této lhůty podmínka územní studie automaticky zaniká. To by v reálné správní praxi znamenalo blokaci namísto plošné regulace ve velkých lokalitách (včetně kritické zóny Z14 a Z56). Nekoncepční dělení pozemků jednotlivými vlastníky bez schválené studie by vedlo ke vzniku dopravně nepřístupných enkláv, neprůjezdnosti pro techniku IZS a k destrukci podhorského urbanistického rázu sídla.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

V rámci bezodkladného pořízení Změny č. 1A ÚP Raspenava:

- **Digitální standard:** Všechny 8 polygonů lokalit podmíněných územní studií (**ÚS1 až ÚS8**) formálně převést do datové struktury jednotného digitálního standardu podle nového stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., a to **striktně bez věcných a geometrických posunů jejich stávajících hranic.**

V rámci následného pořízení komplexní věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava:

1. **Záchrana regulace (Prodloužení zákonné lhůty):** V textové části ÚP Raspenava (kapitola K, bod K.0.0.4) **závazně prodloužit lhůtu pro pořízení územních studií u 7 chybějících lokalit (ÚS1, ÚS2, ÚS4, ÚS5, ÚS6, ÚS7, ÚS8) o další období (6 let).**
2. **Vynětí realizované lokality ÚS3:** V textové i grafické části věcné Změny č. 1B **zrušit podmínku územní studie pro lokalitu ÚS3 (Z24)**, neboť tento úkol byl již splněn, zaregistrován a území je rozvíjeno na základě schváleného podkladu.
3. **Aktualizace zadání chybějících studií:** V kapitole K textové části ÚP Raspenava upřesnit a geograficky diferencovat požadavky na zadání chybějících územních studií v souladu s novými demografickými daty a zjištěnými limity.
 - *U lokality ÚS2 (Z14) a ÚS7 (Z56):* Do zadání studií explicitně vložit úkol prověřit hydrologické poměry a výskyt pramenišť detekovaných v ÚAP, a koordinovat uliční fronty s ohledem na hlukové izofony silnice II/290.
 - *U lokality ÚS4 (Fučíkova):* Zadání studie inženýrsky provázat s ochranou přilehlého inundačního území Smědě a stanovit přísné koeficienty zastavění (Kn max. 20–25 %) odpovídající historickému jádru města.

B. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Ke dni 31.12.2024 byla zpracována 6. úplná aktualizace Územně analytických podkladů (dále ÚAP) pro území obce s rozšířenou působností Frýdlant, jehož součástí je i město Raspenava.

Z aktualizovaného vyhodnocení rozboru udržitelného rozvoje území SO ORP Frýdlant vyplývají tyto problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci, které představují ohrožení udržitelnosti rozvoje a měly by být koncepčně řešeny navazujícími změnami územního plánu:

Kod	Problém/závada	Charakteristika	*K řešení
Dopravní problémy/závady			
PD1a	Silnice II. a III. třídy prochází zastavěným územím obce	přetížení silnic II/290, III/2904 v zastavěném území obce, absence bezpečné trasy pro pěší	UP/ZUR
PD3	Absence parkovacích ploch (i sezónních parkovišť)	Z pohledu obce - ul. Moskevská, U Stadionu	UP
PD4	Absence (potřeba) cyklostezky	Z pohledu obce - ul. Liberecká, Hejnická	UP
Problémy/závady technické infrastruktury			
PT1	Absence vodovodu, zjistit stav u obce	absence v ulicích Frýdlantská, V Údolí, Luhová, Na kopečku, Liberecká, Fučíkova, Peklo, Luční	UP
PT2	Absence kanalizace, zjistit stav u obce	absence odkanalizování ulic Liberecká, Peklo, Luční	UP
PT5	Špatné internetové připojení		VO
Urbanistické problémy/závady			
PU9	Nedostatečně rozvinutá infrastruktura pro cestovní ruch	Posílení rekreačního potenciálu obce v dosahu Jizerských hor, nezbytná koordinace rozvoje cestovního ruchu a turistiky v území mimořádných přírodních hodnot	UP
	Závady v územním plánu obce (bez grafického zakreslu)	1) chybějící regulace minimální výměry nových stavebních pozemků, zejména ve vymezených zastavitelných plochách 2) Vyjmout územní rezervu na přeložku silnice I/13 a vymežit danou přeložku v ÚP jako VPS v souladu s vymezeným koridorem D09D v ZUR LK	UP
Nesoulady ÚPD obcí s nadřazenou ÚPD (ZÚR Libereckého kraje)			
ND4	Nesoulad vymezeného koridoru D09D na přeložku silnice I/13 v ZUR LK	koridor D09D nevymezen v ÚPD Raspenava	UP
Ohrožení území rizikovými přírodními jevy			

Kod	Problém/závada	Charakteristika	*K řešení
R1	Sesuvné území	na území obce se nachází sesuvné území se zjištěnou aktivitou	UP
R2	Poddolovaná území	rozsáhlé poddolované území západně v blízkosti zastavěného území	UP
R3_P	Staré ekologické zátěže v území – potenciálně kontaminované	Skládka Lužec, Vápenný vrch, 2x Skládka Raspenava, Skládka v pískovně – Raspenava,	UP
R6	Riziko povodně z přívalových srážek	na území obce vymezen kritický bod povodí s přispívající plochou s hrozbou přívalových srážek	UP
R7	Vysoký radonový index	na území obce výskyt území s vysokým radonovým rizikem	UP
R8	Vodní eroze	území náchylné k vodní erozi	UP
R9	Větrná eroze – půdy ohrožené	výskyt půdních bloků náchylných k větrné erozi	UP
dle mapy	Povodňové riziko vysoké v zastavěném území		UP
dle mapy	Záplavové území	v zastavěném území obce stanoveno záplavové území vodního toku Smědá (aktualizace OO/ KULK 53344/2026 2.9.2026)	UP
dle mapy	Zóna havarijního plánování	závod na delaboraci munice a nebezpečnou skladovou látkou + výroba	UP/VO
Specifické oblasti (dle ZÚR LK)			
SOB7a	Specifická oblast Jizerské hory		UP
SOB9a	Specifická oblast sucha Frýdlantsko		UP
* ZUR – zásady územního rozvoje, UP – územní plán, US – územní studie, VO – ostatní související problémy/závady v ÚP			

Přehled věcných závad a rizik v řešeném území

Na základě údajů ze 6. úplné aktualizace ÚAP byly v katastru Raspenavy identifikovány následující konkrétní závady a střety:

Dopravní závady a bezmotorová doprava

- **Průtahy tranzitních tras (Závada PD1a):** Silnice II/290 a III/2904 procházejí souvisle zastavěným územím v relativně stísněných historických šířkových poměrech podél vodních toků. Způsobují nadměrné zatížení obytné zástavby hlukem a emisemi. Současně je evidována **absence bezpečné trasy pro pěší (chodníků)** podél těchto průtahů.

- **Deficit dopravy v klidu (Závada PD3):** Akutní absence odstavných a parkovacích ploch, včetně chybějících sezónních turistických parkovišť v kritických uzlech – konkrétně v ulicích **Moskevská a U Stadionu**.
- **Chybějící cyklistická infrastruktura (Závada PD4):** Územní absence segregovaných bezpečných cyklostezek podél hlavních urbanizačních os v ulicích **Liberecká a Hejnická**.

Závady technické infrastruktury (Inženýrské sítě)

- **Absence vodovodní sítě (Závada PT1):** Celková nebo dílčí absence zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodu v uličních koridorech: **Frýdlantská, V Údolí, Luhová, Na Kopečku, Liberecká, Fučíkova, Peklo a Luční**.
- **Absence splaškové kanalizace (Závada PT2):** Chybějící veřejné kanalizační stoky a nutnost řešení individuálního čištění splaškových vod v lokalitách: **Liberecká, Peklo a Luční**.

Urbanistické a administrativní závady (Výrok ÚP)

- **Stagnace turistického potenciálu (Závada PU9):** Nedostatečně rozvinutá doprovodná infrastruktura pro cestovní ruch (ubytování, stravování, cykloservisy) v těsném dotčení CHKO Jizerské hory, vyžadující přísnou územní koordinaci s environmentálními limity.
- **Absence parcelní regulace (Závada bez zákresu):** Chybějící prostorová regulace minimální výměry nových stavebních pozemků, což v rozvojových plochách (mimo centrum) vyvolává tlaky vlastníků na nevhodné zahušťování zástavby.
- **Nesoulad s nadřazenou ÚPD (Závada ND4):** Neaktuální zákres koridoru přeložky silnice I/13 (obchvat Frýdlantu). ZÚR LK vymezují tento nadmístní koridor pod kódem **D09D**, avšak v ÚP Raspenava je dosud veden pouze ve formě územní rezervy, nikoliv jako závazná veřejně prospěšná stavba (VPS).

Ohrožení území rizikovými přírodními a civilizačními jevy

- **Geologická rizika (R1, R2):** Výskyt aktivního sesuvného území přímo v katastru a plošně rozsáhlá poddolovaná území po historické těžbě železných rud situovaná západně v těsné blízkosti zastavěného území.
- **Staré ekologické zátěže (R3_P):** Pět evidovaných potenciálně kontaminovaných lokalit s rizikem ohrožení složek ŽP: **Skládka Lužec, Vápenný vrch, dvě skládky Raspenava a Skládka v pískovně**.
- **Erozní ohrožení půdy (R8, R9):** Extenzivní výskyt velkých zemědělských půdních bloků v extravilánu vysoce náchylných k **vodní erozi** na svažitých pozemcích a k **větrné erozi** v otevřené krajině.
- **Povodňová a civilní rizika (R6, R7, Havarijní zóny):** Kritické body povodí s hrozbou bleskových povodní z příválových srážek, plošný výskyt vysokého radonového indexu a poloha zástavby v **zóně havarijního plánování** podniku STV Group a.s. (delaborace munice na Chlumu). High povodňové riziko postihuje stávající urbanizovanou strukturu podél vodního toku Smědé. Pro území k.ú. Raspenava byla provedena změna záplavového území a změny vymezení aktivní zóny záplavového území toku Smědá v ř.km 32,279 – 33,291.

Vyhodnocení - dopady závad na udržitelnost a funkčnost koncepce

Vyhodnocení konfrontace zjištěných závad ÚAP s platným územním plánem prokazuje, že **stávající textový i grafický výrok ÚP vykazuje anachronismy a nedostatky, které omezují efektivní rozhodování v území:**

- **Povodňová a evakuační zranitelnost:** Skutečnost, že liniová koridory přeložky silnice II/290 (VPS Z11, Z13) nebyly dosud realizovány, znamená, že doprava je vedena záplavovým územím a aktivní zónou. V době povodňových stavů podél Smědé to kriticky likviduje evakuační prostupnost a plynulou dostupnost celého mikroregionu (včetně Hejnic a Bílého Potoka).

- **Chybějící regulace parcelace:** Absence stanovení minimální výměry stavebních pozemků v textových regulativech ploch smíšených obytných (B) je v přímém rozporu s principem ochrany krajinného rázu. Správní orgány a stavební úřad čelí permanentním tlakům investorů na spekulativní drcení parcel uvnitř chráněného území CHKO, což likviduje urbanistický podhorský ráz.
- **Infrastrukturní disproporce:** Nerealizování rozšiřování veřejných řadů vodovodu a kanalizace v ulicích Peklo, Luční či Liberecká limituje stavební výtěžnost nově navržených rozvojových zón. Nutnost povolit dočasná individuální řešení (domovní ČOV, jímky, vrty) v území se zjištěnými aktivními sesuvy a vysokým radonovým indexem zvyšuje environmentální rizika kontaminace podzemních vod v CHOPAV Jizerské hory.
- **Nezákonný nesoulad s nadřazenou ÚPD:** Přetrvávající status územní rezervy u obchvatu I/13 namísto jeho vymezení jako závazné VPS generuje přímý rozpor s Aktualizací č. 3 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK), což zakládá právní vadu dokumentace.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

V rámci bezodkladného pořízení Změny č. 1A ÚP Raspenava:

- **Odstranění nesouladu s nadřazenou ÚPD:** Na základě vymezení koridoru D09D v ZÚR LK převést stávající územní rezervu na přeložku silnice I/13 (koridory R02, R03) do kategorie **překryvného koridoru dopravní infrastruktury – silniční (M) s přímým vymezením jako Veřejně prospěšná stavba (VPS)** s právem vyvlastnění pozemků. Všechny ostatní vrstvy rizik (sesuvy, poddolování, staré zátěže) formálně překlomit do jednotného digitálního standardu podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. bez věcných posunů.
- V grafické části dokumentace (zejména v Hlavním výkresu, Výkresu základního hodnocení a Koordinačním výkresu) nad novým jednotným digitálním standardem **pasivně inkorporovat nově vymezené hranice stanoveného záplavového území a Aktivní zóny záplavového území (AZZÚ)** vodních toků Smědá, Sloupský potok a Lomnice. Tento krok představuje formální převzetí nadřazeného limitu využití území z registru vodoprávního úřadu, realizuje se formou administrativního překlopení datových sad do GIS bez věcných změn okolních regulativů, a v souladu s § 101 odst. 3 stavebního zákona nepodléhá povinnosti posuzování vlivů na životní prostředí (procesu SEA).

V rámci následného pořízení komplexní věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava:

1. **Zavedení parcelní regulace:** Do textové části prostorového uspořádání ploch smíšených obytných (B) doplnit nový závazný regulativ stanovující **minimální výměru nově vymezovaných stavebních pozemků pro rodinné domy v okrajových částech na úroveň 1 400 – 1 500 m²** (v souladu s plánem péče CHKO), čímž bude eliminováno spekulativní zahušťování zástavby.
2. **Územní podpora dopravy v klidu a cyklotras:** V grafické části ÚP vymezit nové plochy a koridory pro **sezónní záchytná parkoviště a parkovací plochy** v uličních prostorech Moskevská a U Stadionu (koordinovaně s rozšířením sportovního areálu). Zpracovat koridory pro cyklostezky podél ulic Liberecká a Hejnická s napojením na cyklotrasy č. 3006 a č. 3016.
3. **Koordinace inženýrských sítí:** Upravit podmínky využitelnosti rozvojových ploch pro bydlení na okrajích sídla tak, aby stavební povolení u rozsáhlých lokalit (ÚS2 – Liberecká, ÚS7 – Hejnická) bylo **přímo podmíněno předchozí nebo souběžnou realizací prodloužení veřejných řadů vodovodu a kanalizace** dle PRVK LK.
4. **Zohlednění přírodních a civilizačních rizik:** V textových podmínkách prostorové regulace pro plochy výroby, bydlení i technické infrastruktury zpřísnit regulativy zakládání staveb v dotčení **aktivních sesuvných a poddolovaných území**. Do grafické části Haupt výkresu závazně inkorporovat izofony ochranného pásma a **zóny havarijního plánování podniku STV Group a.s.** na Chlumu, a podmínit zde umístování jakýchkoliv staveb splněním přísných podmínek civilní ochrany a HZS LK.

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Koncepční rámec a legislativní východiska nadřazených dokumentů

Vyhodnocení souladu platného Územního plánu Raspenava (2021) s nadřazenou územně plánovací dokumentací a strategickými dokumenty státu a kraje je provedeno podle ustanovení § 106 a § 107 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.. Cílem je ověřit, zda stávající územní stabilizace, rozvojové plochy a koridory odpovídají aktuálnímu stavu regulaci v rámci celostátní a krajské územně plánovací dokumentace.

V hodnoceném období od roku 2021 došlo k zásadním změnám v legislativě i v nadřazené územně plánovací dokumentaci, které zakládají povinnost uvést obecní plán do souladu s:

- **Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR):** Ve znění platném k **1. 10. 2025**, po schválení koncepčních Změn č. 8 a č. 9.
- **Územním rozvojovým plánem ČR (ÚRP):** Vydaným jako první celostátní závazný dokument formou opatření obecné povahy usnesením vlády ČR č. 581 ze dne **28. 8. 2024**.
- **Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK):** V úplném znění po schválení koncepčních Aktualizací č. 1 (2021), č. 2 (2023) a č. 3 (2025) se závazností a účinností od **3. 6. 2025**.

Právní status, věcné koridory a specifické oblasti

Přezkumem nadřazených koncepcí byly pro správní území města Raspenava identifikovány tyto závazné sledované jevy, věcné koridory infrastruktury a environmentální limity:

- **C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)**

Platný ÚP Raspenava byl zpracován v době platnosti starého znění PÚR ČR (po Aktualizacích č. 1, 2 a 3). Současný stav celostátní politiky je dán hlubokou revizí stavebního práva:

- **Změna č. 9 PÚR ČR (Účinná od 1. 3. 2025):** Schválená usnesením vlády č. 64/2025. Vymezila nové specifické oblasti pro rozvoj obnovitelných zdrojů energie – oblasti s vysokým potenciálem pro **solární a větrnou energii** za účelem plnění cílů EU do roku 2030, a uvedla PÚR ČR do souladu s novým stavebním zákonem.
- **Změna č. 8 PÚR ČR (Účinná od 1. 10. 2025):** Schválená usnesením vlády č. 633/2025 ze dne 27. 8. 2025. Provedla komplexní revizi a zrušila předchozí překryvná ustanovení, přičemž zafixovala celostátní priority udržitelného rozvoje.
- **Specifické oblasti pro Raspenavu:** Území města spadá do **SOB7 Specifická oblast Krkonoše–Jizerské hory** (rozšířené řádnou Aktualizací č. 4 na celé území ORP Frýdlant) a **SOB9 Specifická oblast ohrožení suchem Frýdlantsko**.
- **C.2 Soulad s Územním rozvojovým plánem (ÚRP ČR)**

První celostátní Územní rozvojový plán (usnesení vlády č. 581 ze dne 28. 8. 2024) převzal do své závazné struktury strategické osy nadmístního významu:

- **Drážní koridor DD19:** Koridor konvenční železniční dopravy, traťový úsek (*Zawidów –*) *hranice Polsko/ČR – Liberec – (Turnov) – Mladá Boleslav – Praha*.
- **Nadregionální ÚSES:** Do správního území obce zasahují prvky nejvyšší ekologické ochrany – nadregionální biocentrum **NRBC 84 Jizerskohorské bučiny** a navazující nadregionální biokoridory **NRBK 68-84** (Poustecká obora – Jizerskohorské bučiny) a **NRBK 82-84** (Studený vrch – Jizerskohorské bučiny).
- **C.3 Soulad se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK)**

Úplné znění ZÚR LK, účinné od **3. 6. 2025**, ukládá obci v nadmístních souvislostech plnění těchto úkolů:

- **Hierarchie osídlení:** Raspenava je klasifikována jako **centrum subregionálního významu** spadající do funkčního partnerského klastru *FK 9 Frýdlant + Raspenava + Hejnice*.
- **Koridor ŽD19_D27:** Územní ochrana a vytvoření podmínek pro **elektrizaci stávajících jednokolejných tratí na Frýdlantsku** v úseku *Raspenava – Bílý Potok pod Smrkem*.
- **Koridor D09D:** Územní podmínky pro stavbu silnice I/13 (východní obchvat Frýdlantu) zasahující na severozápadní okraj katastru Raspenavy.
- **Turistický koridor D42:** Multifunkční mezinárodní koridor bezmotorové dopravy **Nová Hřebenovka** (severní a jižní větev).
- **Cílové kvality krajiny:** Povinnost chránit typologii krajinných zón *KC 01-5 Frýdlantsko–Hejnicko* a *KC 03-2 Jizerskohorské bučiny*.

VYHODNOCENÍ: Soulad a koncepční disproporce stávajícího ÚP

Konfrontace platného územního plánu (2021) s aktuálně schválenou nadřazenou legislativou státu a kraje odhalila **závažné věcné a administrativní nesoulady**, které omezují udržitelnost plánu:

- **Absence reflexe energetických změn PÚR ČR:** Platný textový výrok ÚP (2021) absolutně nereflexuje Změnu č. 9 PÚR ČR z hlediska rozvoje obnovitelných zdrojů. ÚP uplatňuje plošný paušální zákaz fotovoltaických a větrných zařízení ve volné krajině, což je v přímém věcném rozporu s nově vymezenými specifickými oblastmi s celostátním potenciálem pro větrnou a sluneční energii.
- **Nezákonný stav silničního obchvatu I/13:** Nejzávažnějším věcným porušením souladu se ZÚR LK je **koridor D09D** (přeložka silnice I/13). Liberecký kraj v Aktualizaci č. 3 závazně vymezil tento obchvat jako plochu pro Veřejně prospěšnou stavbu (VPS) s právem vyvlastnění. V ÚP Raspenava je však tento nadmístní koridor dosud veden pouze v pasivní, nezávazné formě **územní rezervy (koridory R02, R03)**. Tento stav zakládá vadu dokumentace, neboť obecní plán je ze zákona povinen nadřazenou krajskou VPS převzít do svého výroku.
- **Anachronismus drážní terminologie:** V oblasti železniční dopravy ÚP splňuje podmínku územní ochrany koridoru elektrizace trati do Bílého Potoka (ŽD19_D27), avšak textová část odůvodnění operuje se zcela neaktuální a zaniklou terminologií celostátních přenosových tras (označení ŽD8 dle historické PÚR) namísto vymezení dle platného ÚRP ČR (DD19).
- **Soulad v oblasti ÚSES a rekreace:** Koncepce ochrany přírody plně vyhovuje požadavkům nadřazeného ÚRP ČR a ZÚR LK. Nadregionální biocentrum NRBC 84 (Jizerskohorské bučiny) i regionální osy jsou v plánu prostorově zafixovány. Stejně tak mezinárodní turistický koridor Nová Hřebenovka (D42) je v území stabilizován prostřednictvím stávající sítě účelových lesních cest, což odpovídá krajským požadavkům.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

- **V rámci bezodkladného pořízení Změny č. 1A ÚP Raspenava (standard):**
 1. **Zákonné narovnání obchvatu I/13 (ZÚR LK):** Na základě Aktualizace č. 3 ZÚR LK a zjištěného rozporu v bodě ND4 **převést stávající územní rezervy obchvatu I/13 (koridory R02, R03) do kategorie překryvného koridoru ploch dopravní infrastruktury – silniční (M) a vymezit je jako Veřejně prospěšnou stavbu (VPS)** s právem vyvlastnění pozemků.
 2. **Přechod na digitální standard:** Kompletní polygonální zakres nadregionálního ÚSES (NRBC 84), specifických chráněných zón CHKO Jizerské hory a ochranných pásem krajských silnic formálně integrovat do závazné datové struktury jednotného digitálního standardu podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. bez věcných posunů.
- **V rámci následného pořízení komplexní věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava (včetně vyhodnocení SEA):**

1. **Inkorporace energetických cílů PÚR ČR (Změna č. 9):** V textové části regulativů nezastavitelných ploch (zemědělské K, lesní L) revidovat plošný zákaz obnovitelných zdrojů energie. Uvést prostorové podmínky do souladu se Změnou č. 9 PÚR ČR a novým stavebním zákonem tak, aby byla umožněna decentralizovaná, bezpečná výroba energie ze solárních a větrných zdrojů šetrná k životnímu prostředí, avšak při striktním respektování limitů ochrany krajinného rázu III. a IV. zóny CHKO.
2. **Aktualizace drážní terminologie:** V textové části výroku i odůvodnění dopravní infrastruktury nahradit historické a neplatné zkratky (ŽD8) aktuální celostátní terminologií podle ÚRP ČR – **DD19 (Koridor konvenční železniční dopravy Liberec – Frýdlant – hranice ČR/Polsko)**.
3. **Koordinace protipovodňových rezerv se ZÚR LK:** V textové části ÚP Raspenava v kapitole J (Územní rezervy) prodloužit závaznou lhůtu pro prověření územní rezervy **R04** (suchý poldr Sloupský potok) o 6 let, a v rámci procesu SEA prověřit soulad R04 a R05 s Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Odry a Lužické Nisy schváleným zastupitelstvem Libereckého kraje.

C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky (dále jen PÚR ČR)

Politika územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR) představuje strategický, závazný celostátní nástroj územního plánování, který slouží pro koordinaci rozvoje a územně plánovací činnosti krajů a obcí.

Územní plán Raspenava byl v únoru 2021 pořízen a schválen **na základě PÚR ČR ve znění tehdy platných Aktualizací č. 1, č. 2 a č. 3.**

V současnosti je v platnosti Politika územního rozvoje České republiky v **úplném znění po Aktualizacích č. 1 až č. 7 a následných Změnách č. 9 a č. 8, které je závazné pro pořizování veškeré územně plánovací dokumentace od 1. října 2025.**

Předmětem aktualizace č. 5 v rámci území Libereckého kraje bylo doplnění požadavku v případě kladného výsledku prověření možnosti železničního spojení Praha–Hradec Králové/Liberec–hranice ČR/Polsko (– Wrocław) [čl. (177)] tento záměr zpracovat do ZÚR, dále pak obecného požadavku prověřit možnost vymezení plochy, koridoru nebo územní rezervy pro zařízení k zajištění spolehlivosti a bezpečnosti provozu elektrizační soustavy ČR v souvislosti s využíváním obnovitelných zdrojů energie na základě předchozího prověření lokalit vhodných pro přečerpávací vodní elektrárny [čl. (183)] a souvisejících koridorů pro elektrické vedení. V podmínkách města Raspenava se záměr podle čl. (177) dotýká území nepřímo, neboť město leží na navazující celostátní trati č. 037 do Polska (koridor DD19 dle ÚRP), jejíž stabilizace a modernizace je v ÚP plně hájena. Záměry podle čl. (183) se katastrálního území věcně netýkají, neboť v něm nebyla vyhledávacími studii vymezena žádná lokalita vhodná pro přečerpávací vodní elektrárnu.

Předmětem aktualizace č. 6 bylo doplnění úkolu Olomouckému a Zlínskému kraji na zajištění výstavby vodního díla Skalička. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje.

Předmětem aktualizace č. 7 bylo zrušení úkolu na prověření účelnosti a reálnosti průplavního spojení Dunaj–Odra–Labe (D–O–L) a na vymezení územní rezervy pro průplavní spojení Dunaj–Odra–Labe (D–O–L). Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje.

Řádná aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618 na základě Zprávy o uplatňování Politiky územního rozvoje ČR s nabytím účinnosti od 1.9.2021 a reagovala na nové skutečnosti jak v rámci územně plánovací činnosti krajů, tak i v rámci činností ministerstev a jiných ústředních správních úřadů. Pro území Libereckého kraje, jmenovitě pro ORP Frýdlant byla vymezena SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a rozšířeno vymezení SOB7 Specifická oblast Krkonoše–Jizerské hory na celé území ORP Frýdlant.

Hlavním důvodem pro pořízení Změny č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“) byla skutečnost, že od schválení předchozí řádné Aktualizace č. 4 PÚR ČR vládou v červenci 2021 (UV č. 618/2021) uběhlo již několik let, a bylo proto nutné reagovat na nové skutečnosti jak v rámci územně plánovací činnosti krajů, tak i v

rámci činností ministerstev a jiných ústředních správních úřadů. Součástí projednávaného materiálu je i Vyhodnocení vlivů návrhu Změny č. 8 PÚR ČR na udržitelný rozvoj území a související materiály.

Usnesením vlády č. 64/2025 ze dne 29. ledna 2025 byl schválena Změna č. 9 se závazností od 1.3.2025. Předmětem Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky bylo vymezení dvou nových specifických oblastí. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie). Dále Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky uvedla dle § 318 odst. 4 stavebního zákona Politiku územního rozvoje České republiky do souladu s novým stavebním zákonem.

Přezkumem souladu územním plánu Raspenava (2021) s aktuálně závazným zněním PÚR ČR po Změnách č. 9 a č. 8 byly pro správní území města Raspenava identifikovány tyto zásadní věcné nesoulady, které vyžadují legislativní nápravu:

Rozpor s cíli OZE (Změna č. 9 PÚR): ÚP Raspenava (2021) v textové části uplatňuje v kapitole E.2 plošný, plošně nediferencovaný zákaz zakládání fotovoltaických a větrných elektráren ve volné krajině. Tento stav se dostává do **přímého věcného rozporu se schválenou Změnou č. 9 PÚR ČR**, která zavedla specifická území s vysokým celostátním potenciálem pro větrnou a solární energii. Stávající obecní regulace tak rozvoj těchto obnovitelných zdrojů nezákonně blokuje. Judikatura správních soudů dlouhodobě odmítá plošné a neodůvodněné zákazy OZE na celém správním území obce bez detailního vyhodnocení konkrétních lokalit. Namísto *plošného* zákazu musí ÚP nově uplatnit *diferencovaný přístup*. To znamená:

- Určit lokality, kde je výstavba FVE nebo VTE přípustná (v souladu s celostátním potenciálem).
- Definovat jasné podmínky prostorového uspořádání (např. výšková regulace větrníků, odstupy od zástavby, ochrana krajinného rázu).
- Specifikovat plochy, kde je zákaz nadále legitimní (např. kvůli ochraně přírody, CHKO, blízkosti obytných zón).

Soulad se specifickými oblastmi (Aktualizace č. 4): ÚP Raspenava svými environmentálními a vodohospodářskými kapitolami (zejména územní ochranou poldrů a nivy Smědé) naplňuje obecné republikové priority ochrany území před suchem a povodněmi, což odpovídá požadavkům pro vymezené oblasti **SOB7** (Jizerské hory) a **SOB9** (Frýdlantsko – sucho). Plán však vyžaduje formální aktualizaci textových odkazů na tyto specifické oblasti.

- Za účelem zajištění formálního i věcného souladu s vymezenými specifickými oblastmi SOB 7 a SOB 9 (dle Aktualizace č. 4 PÚR ČR) je nutné provést legislativně-technickou aktualizaci textové části ÚP Raspenava. V textové části ÚP (zpravidla v úvodních kapitolách, kde se vyhodnocuje soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací) musí být nově explicitně uvedeno, jak obec naplňuje úkoly pro konkrétní specifické oblasti:
- **U specifické oblasti SOB 7 (Jizerské hory):** Doplní se textové zdůvodnění, jak územní plán svými regulativy chrání přírodní a krajinné hodnoty území, které jsou podkladem pro udržení retence vody v celém masivu.
- **U specifické oblasti SOB 9 (Frýdlantsko – sucho):** Text musí jasně deklarovat, že navržená vodohospodářská opatření (včetně ochrany nivy Smědé a vymezených poldrů) jsou přímou reakcí na republikovou prioritu boje proti suchu a nedostatku vodních zdrojů v tomto regionu.
- V textové části ÚP v kapitolách věnovaných vodnímu hospodářství, ochraně přírody a krajiny (případně v popisu konkrétních ploch s povodňovým rizikem či ploch pro poldry) je nutné **doplnit přímé normativní odkazy (např. ve smyslu textu: Vymezené plochy hydrotechnických opatření (poldry) a plochy přírodní v nivě Smědé slouží k naplňování cílů specifické oblasti SOB 9 Politiky územního rozvoje ČR (Frýdlantsko – sucho) za účelem eliminace projevů hydrologického sucha a stabilizace vodního režimu v krajině. Jakákoliv činnost v těchto plochách nesmí být v rozporu s úkoly stanovenými pro SOB 9 a SOB 7.**

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

V rámci bezodkladného pořízení Změny č. 1A ÚP Raspenava:

- **U stávajícího plošného zákazu OZE** ve volné krajině doplnit textovou poznámku (právní výhradu): „...vyjma staveb celostátního významu umístěvaných v akceleračních oblastech vymezených nadřazenou územně plánovací dokumentací státu.“ Tím bude formálně splněn pasivní soulad s PÚR ČR bez nutnosti měnit věcnou regulaci a spouštět proces SEA.
- **Formální digitalizace limitů:** Kompletní polygonální zakres specifické oblasti chráněné přírody **SOB7 Krkonoše–Jizerské hory** a geofaktorů rizik formálně integrovat do závazné datové struktury jednotného digitálního standardu podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. bez věcných posunů jejich hranic.

V rámci následného pořízení komplexní věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava:

1. **Integrace energetických cílů (Sjednocení se Změnou č. 9):** V textové části regulativů pro využívání nezastavěných ploch (zemědělské K, lesní L) revidovat plošný zákaz obnovitelných zdrojů energie. Úpravu prostorových regulativů uvést do přímého souladu se Změnou č. 9 PÚR ČR a novým stavebním zákonem. Definovat jasné podmínky pro decentralizovanou, efektivní a bezpečnou výrobu energie ze solárních a větrných zdrojů, avšak s uplatněním přísných zmírňujících kritérií (hlukové studie, krajinný ráz) s ohledem na překryv s III. a IV. zónou CHKO Jizerské hory.
2. **Aktualizace textových odkazů celostátních priorit:** V textové části odůvodnění a výroku ÚP aktualizovat veškeré odkazy na nadřazené strategické dokumenty. Odstranit anachronismy a textově inkorporovat příslušnost katastru k vymezeným celostátním oblastem **SOB7** a **SOB9** podle závazného úplného znění PÚR ČR.

C.2 Soulad s Územním rozvojovým plánem (ÚRP ČR)

V průběhu platnosti Územního plánu byl dne 28. 8. 2024 usnesením č. 581 Vlády ČR vydán Územní rozvojový plán. Územní plán tak není aktualizován dle požadavků vyplývajících z ÚRP.

Územní rozvojový plán ČR (ÚRP ČR) představuje závaznou, celorepublikovou územně plánovací dokumentaci vydávanou vládou ČR formou opatření obecné povahy. První Územní rozvojový plán byl vydán usnesením vlády č. 581 ze dne 28. srpna 2024, avšak pro navazující územně plánovací dokumentaci obcí se stal **plně právně závazným až v souvislosti s následně vydanou a schválenou Změnou č. 1a ÚRP ČR.**

V současnosti je celostátní rozvojový plán nutné posuzovat v přímém kontextu dvou schválených navazujících novelizací:

Změna č. 1a ÚRP ČR (Účinná od 18. 7. 2026): Schválená usnesením vlády ze dne 13. dubna 2026 č. 230. Tato změna se stala plně závaznou pro navazující územně plánovací dokumentaci obcí a ujasnila vztah ÚRP k předchozí PÚR ČR a krajským zásadám rozvoje. Fixuje mezinárodní koridory technické a dopravní infrastruktury (koridor DD19).

Změna č. 2 ÚRP ČR (Účinná od 25. 8. 2026): Vydaná vládou formou opatření obecné povahy. Tato zásadní změna na celostátní úrovni závazně **vymezila tzv. akcelerační oblasti pro zrychlené a zjednodušené zavádění a povolování staveb obnovitelných zdrojů energie** (větrných a fotovoltaických elektráren) celostátního významu.

Přezkumem závazných výstupů ÚRP ČR a jeho schválených změn byly pro správní území města Raspenava identifikovány tyto sledované jevy, nadregionální limity a koridory:

- **Koridor dopravní infrastruktury DD19 (Změna č. 1a ÚRP ČR):** Závazně vymezený koridor konvenční železniční dopravy, konkrétně traťový úsek (*Zawidów –*) *hranice Polska/ČR – Liberec – (Turnov) – Mladá Boleslav – Praha*. ÚRP v rámci Změny č. 1a upřesnil parametry a prostorové vymezení tohoto koridoru na území Libereckého kraje s cílem zajistit budoucí modernizaci a elektrizaci trati.
- **Plochy a koridory nadregionálního ÚSES:** Do katastrálního území přímo zasahují nejpřísněji chráněné skladebné prvky ekologické stability celostátního významu:

- *Nadregionální biocentrum:* **NRBC 84 Jizerskohorské bučiny.**
- *Nadregionální biokoridory:* **NRBK 68-84** (Poustecká obora – Jizerskohorské bučiny) a **NRBK 82-84** (Studený vrch – Jizerskohorské bučiny).
- **Akcelerační oblasti OZE (Změna č. 2 ÚRP):** Celostátní vymezení zón pro zrychlené a zjednodušené povolování staveb obnovitelných zdrojů energie. Hranice těchto zón zasahují do katastru obce a tvoří nadřazený limit využití území.

VYHODNOCENÍ:

Z vyhodnocení současného stavu vyplývá, že **platný Územní plán Raspenava (2021) nebyl dosud aktualizován podle požadavků vyplývajících z ÚRP ČR a jeho změn, což generuje koncepční disproporce:**

- **Rozpor s akceleračními oblastmi (Změna č. 2 ÚRP):** Paušální, plošně nediferencovaný zákaz zakládání fotovoltaických a větrných parků ve volné krajině, který platný obecní plán uplatňuje v kapitole E.2, se dostává do **příímého právního rozporu se schválenou Změnou č. 2 ÚRP**. Obecní regulace nerespektuje celostátně vymezené akcelerační zóny a blokuje zjednodušené povolovací procesy pro energetické stavby celostátního významu.
- **Nekonzistentní drážní terminologie (Změna č. 1a ÚRP):** ÚP Raspenava sice v Hlavním výkresu z hlediska územní ochrany respektuje vedení železniční trati, avšak textová část výroku i odůvodnění operuje s neaktuální terminologií (historické označení koridoru ŽD8 převzaté ze staré PÚR ČR). Dokumentace tak neodpovídá závazným parametrům modernizace a označení **koridoru DD19**, které definuje platná Změna č. 1a ÚRP.
- **Soulad v oblasti nadregionálního ÚSES:** Plošné vymezení prvků NRBC 84, NRBK 68-84 a NRBK 82-84 je v obecním plánu stabilizováno v rámci ploch přírodních (N) a lesních (L). Koncepce ekologické stability tak věcně odpovídá celostátním požadavkům, vyžaduje však formální inkorporaci celostátních kódů ÚRP do textových pasáží.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

V rámci bezodkladného pořízení Změny č. 1A ÚP Raspenava:

- **Digitální standardizace:** Kompletní polygony a prostorový zakres nadregionálního biocentra **NRBC 84** a nadregionálních biokoridorů **NRBK 68-84** a **NRBK 82-84** formálně převést do závazné datové struktury jednotného digitálního standardu podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. bez věcných a prostorových posunů jejich stávajících hranic.
- V grafické části (Koordinační výkres) nad novým jednotným digitálním standardem pasivně inkorporovat polygony státních akceleračních oblastí pro OZE jako nadřazený limit využití území. Tento krok nevyžaduje věcné prověřování ani proces SEA, neboť obec pouze přebírá celostátní jev a sama o něm nerozhoduje.

V rámci následného pořízení komplexní věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava:

1. **Aktivní inkorporace akceleračních oblastí (Změna č. 2 ÚRP):** V textové i grafické části věcné Změny č. 1B revidovat plošné zákazy staveb OZE. Podmínky využitelnosti nezastavěných ploch uvést do souladu se schválenou Změnou č. 2 ÚRP ČR. V textové části ÚP Raspenava detailně definovat vnitřní, autonomní podmínky pro drobné a střední obecní a soukromé zdroje OZE (OZE pro vlastní obživu a samozásobení s pevnou regulací hloubkových, hlukových a hygienických limitů). V textovém výroku definovat konkrétní podmínky pro umísťování plošně rozsáhlých větrných a solárních zařízení uvnitř vymezených akceleračních zón za striktní koordinace se specifickými územními opatřeními, hlukovými limity a ochranou biotopů s ohledem na překryv s chráněným územím CHKO Jizerské hory, vyhodnotit v procesu vlivů na životní prostředí (SEA).

2. **Sjednocení s drážním koridorem DD19 (Změna č. 1a ÚRP):** V textové části výroku i odůvodnění dopravní infrastruktury nahradit historické zkratky (ŽD8) aktuální celostátní terminologií podle závazné Změny č. 1a ÚRP – **DD19 (Koridor konvenční železniční dopravy Liberec – Frýdlant – hranice ČR/Polsko)**.
3. **Zpřesnění regulace v nadregionálním ÚSES:** V textové části podmínek prostorového uspořádání ploch přírodních (N) a lesních (L) dotčených nadregionálními prvky (NRBC 84, NRBK 68-84, NRBK 82-84) explicitně potvrdit status jejich nejvyšší ekologické ochrany a inkorporovat do plánu celostátní kódy a označení podle ÚRP ČR.

C.3 Soulad se Zásadami územního rozvoje Libereckého kraje

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) představují nadřazenou, závaznou územně plánovací dokumentaci na regionální úrovni. Původní ZÚR LK byly vydány usnesením Zastupitelstva Libereckého kraje č. 466/1/11/ZK ze dne 21. prosince 2011 s účinností od 22. ledna 2012. Platný Územní plán Raspenava (2021) přebíral a upřesňoval požadavky tehdy platného znění krajských zásad.

Přezkum souladu platného Územního plánu Raspenava (2021) s nadřazenou územně plánovací dokumentací na regionální úrovni je prováděn v souladu s ustanovením § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Zásady územního rozvoje Libereckého kraje byly vydány jako opatření obecné povahy usnesením Zastupitelstva Libereckého kraje č. 466/1/11/ZK ze dne 21. prosince 2011 s účinností od 22. ledna 2012.

Městský úřad Frýdlant, jako úřad územního plánování (pořizovatel), provádí hodnocení souladu textového a grafického výroku vůči **úplnému znění Zásad územního rozvoje Libereckého kraje po schválení řádných i mimořádných novelizací – jmenovitě po Aktualizaci č. 1, Aktualizaci č. 2 a koncepční Aktualizaci č. 3, která nabyla plné právní závaznosti a účinnosti ke dni 3. června 2025**. Podle § 73 odst. 3 a v návaznosti na přechodná ustanovení stavebního zákona je textový i grafický výrok územního plánu obce ze zákona povinen vykazovat absolutní soulad s těmito nadřazenými regionálními úkoly a koridory.

Přezkumem platného znění krajských zásad (ve znění po Aktualizaci č. 3 k červnu 2025) byly pro správní území města Raspenava identifikovány tyto závazné sledované jevy, nadmístní koridory, limity a specifické úkoly:

- **Úkol Z7 (Ochrana přírody a cestovní ruch):** Správní území spadá do specifické oblasti nadmístního významu **SOB7a Specifická oblast Jizerské hory**. Krajský výrok ukládá úkol **Z7** – vytvářet územně technické podmínky pro dosažení vyváženosti zájmů ochrany přírody a krajiny se zájmy cestovního ruchu a ostatních sociálně ekonomických aktivit v území CHKO Jizerské hory.
- **Úkol Z11 (Opatření proti suchu a těžbě Turów):** Povinnost vytvářet územní podmínky pro ochranná a kompenzační opatření proti ohrožení území Frýdlantska suchem, povodněmi a těžbou uhlí v Polsku (důl Turów), včetně zajištění dostatku vody pro stabilní zásobování obyvatelstva.
- **Úkol Z17 (Koridor přeložky silnice I/13):** Vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravního napojení Libereckého kraje na okolní regiony. Před realizací záměru stavby silnice I/13 (**nadmístní koridor D09D** – obchvat Frýdlantu) na území obcí Frýdlant a Raspenava vyhodnotit a minimalizovat její vlivy na krajinný ráz. Krajské zásady tento koridor závazně vymezily jako **plochu pro Veřejně prospěšnou stavbu (VPS) s právem vyvlastnění**.
- **Úkol Z20 (Elektrizace železnice ŽD19_D27):** Vytvářet územní podmínky v ÚPD dotčených obcí pro elektrizaci navazujících stávajících jednokolejných tratí na Frýdlantsku, jmenovitě v úseku *Raspenava – Hejnice – Bílý Potok pod Smrkem (koridor ŽD19_D27)*.
- **Úkol Z52 (Hierarchie osídlení):** Na území Libereckého kraje respektovat navrženou strukturu osídlení rozdělením obcí do šesti hierarchických kategorií. Raspenava je závazně klasifikována jako **centrum osídlení subregionálního významu**.

- **Úkol Z53 (Funkční klastry):** Vytvářet územní předpoklady pro zvyšování funkčních kooperací mezi centry osídlení na bázi intenzivnějších pracovních a obslužných kontaktů v rámci **partnerského klastru FK 9 Frýdlant + Raspenava + Hejnice (ORP Frýdlant)**.
- **Úkol Z54 (Rozvoj městského prostoru):** Vytvářet územní podmínky pro vyvážený rozvoj území a sociální soudržnosti v diferencovaných podmínkách městského a venkovského prostoru. Pro městský prostor Raspenavy (charakter sídelní struktury převážně městský) platí úkol vytvářet územní předpoklady pro zajišťování kapacit vyšších služeb veřejné infrastruktury centra osídlení ve spádovém obvodu na lokální i regionální úrovni.
- **Úkol Z60a (Bezmotorový multifunkční koridor D42):** Vytvářet územní podmínky pro propojení turistických oblastí, podoblastí a středisek cestovního ruchu prostředky bezmotorové dopravy. Koordinovat dílčí pěší, cyklistické, lyžařské event. vodní trasy vymezované v rámci **multifunkčního mezinárodního turistického koridoru D42 – Nová Hřebenovka** (severní a jižní větev, Jizerské hory – Ještědský hřbet – Lužické a Žitavské hory – Českosaské Švýcarsko).
- **Úkol Z64a (Cílové kvality krajiny a nadmístní ÚSES):** Územní rozvoj realizovat v souladu s cílovými kvalitami a typologií chráněných zón krajské krajiny: **KC 01 – FRÝDLANTSKO** (podoblasti 01-3 Řasnícko, 01-4 Novoměstsko, 01-5 Frýdlantsko – Hejnicko) a **KC 03-2 Jizerskohorské bučiny**. V těchto zónách striktně respektovat prvky ÚSES vyčleněné do VPO (**nadregionální biocentrum NC84, regionální biocentrum RC09, regionální biokoridory RK08 a RK09**).

VYHODNOCENÍ:

Prověření souladu platného územního plánu (2021) s aktuálně závazným úplným zněním ZÚR LK (2025) konstatuje věcnou provázanost s krajskými úkoly na úseku osídlení, drážní dopravy a ochrany přírodních hodnot. Odhaluje však koncepční disproporce a potřebu upřesnění u nadmístních liniových a vodohospodářských záměrů:

- **Rozpor v oblasti stavu silničního obchvatu I/13 (Porušení úkolu Z17):** Liberecký kraj v Aktualizaci č. 3 (2025) závazně změnil status obchvatu silnice I/13 (koridor D09D) na plochu pro Veřejně prospěšnou stavbu (VPS) s právem vyvlastnění pozemků. V platném ÚP Raspenava je však tento nadmístní koridor dosud veden pouze v pasivní, nezávazné formě územní rezervy (liniové koridory rezerv R02 a R03). Tento stav zakládá právní vadu obecní dokumentace, neboť územní plán obce je povinen nadřazenou krajskou VPS bezodkladně převzít do svého výroku.
- **Věcné souvislosti projednání poldrů v odůvodnění Aktualizace č. 1 ZÚR LK:** V rámci vyhodnocení krajské dokumentace (odůvodnění schválené Aktualizace č. 1 ZÚR LK, str. 86) bylo ověřeno, že státní podnik Povodí Labe uplatnil připomínku (č. j. PVZ/18/27929/Hm/0) požadující respektovat a doplnit tehdejší protipovodňové poldry Lomnice a Sloupský potok jako veřejně prospěšné stavby nadmístního významu do krajského plánu. Tomuto požadavku však ze strany kraje **nebylo vyhověno** z důvodu přetrvávajícího věcného nesouladu s orgány ochrany přírody a krajiny (MŽP a Správa CHKO Jizerské hory) stran dopadů technických děl na ekosystémy chráněného území.
- **Procesní odklad a nejistota realizace technických děl:** Závěrem projednání dotčených orgánů k Aktualizaci č. 1 ZÚR LK ze dne 12. 4. 2019 bylo dohodnuto, že záměry poldrů nejsou dostatečně prověřeny a k jejich požadovanému posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí má dojít až v rámci zpracování nových plánů dílčích povodí pro další plánovací období, které budou prověřeny i v procesu celostátní a krajské SEA. Krajský úřad konstatoval, že potřeba jejich vymezení v ZÚR LK není bezprostředně neodkladná.

Vzhledem k nynějšímu vývoji, kdy jsou na centrální úrovni projednávány nové vládní a odvětvové materiály (APZKZ a nové plány dílčích povodí), které s realizací těchto původních velkých technických poldrů již věcně neuvažují, **vykazuje budoucnost těchto děl vysokou míru koncepční nejistoty**. Tento fakt plně potvrzuje správnost uplatněné obecní strategie: stávající rezerva R04 bude v rámci Změny č. 1A ÚP Raspenava textově prodloužena o dalších 6 let z důvodu prozatímního zachování kontinuity ochrany území extravilánu před spekulativními zásahy, přičemž na definitivní podobu nově projednáváných nadřazených odvětvových dokumentů bude územní plán města věcně reagovat ohledně R04 a R05 v navazující komplexní Změně č. 1B až po jejich pravomocném schválení.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

V rámci bezodkladného pořízení Změny č. 1A ÚP Raspenava (standard):

1. **Zákonné narovnání obchvatu I/13 (Úkol Z17 / Koridor D09D):** Na základě závazného znění Aktualizace č. 3 ZÚR LK a zjištěné závady **převést stávající územní rezervy obchvatu I/13 (liniové koridory rezerv R02, R03) do kategorie překryvného koridoru ploch dopravní infrastruktury – silniční (M) a nově je ve výroku vymezit jako Veřejně prospěšnou stavbu (VPS)** s legislativním právem vyvlastnění pozemků, čímž bude splněn úkol **Z17**.
2. **Digitální standardizace regionálních prvků (Úkol Z64a):** Grafický zakres regionálních biokoridorů (RK08, RK09), regionálních biocenter (6-RC09), chráněných zón CHKO Jizerské hory a ochranných pásem krajských silnic II. a III. třídy formálně integrovat do závazné datové struktury jednotného digitálního standardu podle vyhlášky č. 157/2024 Sb. bez věcných a prostorových posunů.

V rámci následného pořízení komplexní věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava:

1. **Zpřesnění regulace v zónách cílových kvalit krajín (Úkoly Z7 / Z64a):** V textové části prostorového uspořádání pro plochy smíšené obytné (B) na okrajích sídla (v kontaktu s volnou krajinou) zpřisnit regulativy parcelace (minimální výměru pozemků na 1 400 – 1 500 m²) a výškovou hladinu (max. 1 nadzemní podlaží). Tím bude splněn krajský úkol **Z7** a **Z64a** – minimalizovat vlivy výstavby na krajinný ráz a chránit typologii cílových krajín Jizerských hor (KC 01 – FRÝDLANTSKO, 01-3 Řasnícko, 01-4 Novoměstsko, 01-5 Frýdlantsko – Hejnícko, 03-2 Jizerskohorské bučiny (NC84, RC09, RK08, RK09)).
2. **Koordinace specifické oblasti suchu a povodní (Úkol Z11):** V textové části ÚP Raspenava v kapitole J (Územní rezervy) prodloužit závaznou lhůtu pro prověření územní rezervy R04 (suchý poldr Sloupský potok) o dalších 6 let a vypustit lhůtu u R05 (suchý poldr Lomnice). V rámci navazujícího procesu věcné Změny č. 1B a vyhodnocení vlivů na životní prostředí (procesu SEA) flexibilně reagovat na nově projednávané odvětvové podklady, jakmile budou pravomocně schváleny, a uvést vymezení do souladu s krajskou vodohospodářskou politikou a PRVK LK k naplnění úkolu Z11.
3. **Podpora doprovodné infrastruktury klastru FK 9 (Úkoly Z53 / Z54 / Z60a):** Ve věcné Změně č. 1B posílit územní předpoklady pro funkční kooperaci v rámci partnerského klastru osídlení. Vymezit nové rozvojové zóny a záchytná parkoviště pro nemotorovou dopravu a cestovní ruch v návaznosti na krajský koridor Nová Hřebenovka (**D42**) podle úkolu **Z60a** a železniční uzly - Vytvářet územní podmínky pro propojení turistických oblastí, podoblastí a středisek cestovního ruchu prostředky bezmotorové dopravy - D42 Koridor Nová Hřebenovka, severní a jižní větev, Jizerské hory – Ještědský hřbet – Lužické a Žitavské hory – Českosaské Švýcarsko. Koordinaci dílčích pěších, cyklistických, lyžařských event. vodních tras vymezovaných dle v ZÚR LK (D42) multifunkční turistický koridor - Nová Hřebenovka, severní a jižní větev.

C.4 Soulad s rozvojovými dokumenty vydanými Libereckým krajem a dalšími koncepční dokumenty

Přezkum souladu platného Územního plánu Raspenava (2021) s rozvojovými dokumenty Libereckého kraje a odvětvovými podklady na úseku vodního hospodářství, ochrany přírody a dopravy je proveden za účelem koordinace záměrů nadmístního významu. Město Raspenava je jako subregionální centrum osídlení integrováno do širších infrastrukturních vazeb mikroregionu Frýdlantska.

Pro území Libereckého kraje s přesahem pro územní k.ú. Raspenava jsou schváleny tyto závazné odvětvové koncepce či strategické plány rozvoje infrastruktury:

- **Program zlepšování kvality ovzduší zóna Severovýchod CZ05 v aktualizovaném znění 2020+:** Právně závazný dokument pro ochranu ovzduší, vydávaný Ministerstvem životního prostředí ČR.
- **Národní program snižování emisí České republiky včetně aktualizace 2023:** Závazná celostátní koncepce snižování znečištění ovzduší.

- **Národní plán povodí Labe:** Závazný dokument schválený vládou ČR, který stanovuje cíle pro ochranu a zlepšení stavu vod.
- **Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe:** Závazný celostátní strategický dokument schválený vládou ČR na úseku povodňové prevence.
- **Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe:** Závazný podklad schválený příslušnými krajskými zastupitelstvy (včetně Libereckého kraje) pro odvětvové vodohospodářské plánování.
- **Plán rozvoje vodovodů a kanalizací (PRVK) 2023:** Závazný krajský dokument schvalovaný Zastupitelstvem Libereckého kraje pro koncepci rozvoje inženýrských sítí v obcích.
- **Aktualizace Plánu odpadového hospodářství Libereckého kraje 2016–2025 s výhledem do roku 2035:** Závazný krajský plán pro odpadové hospodářství samospráv.

Dále jsou pro území Libereckého kraje s přesahem pro územní kú. Raspenava jsou schváleny tyto neopominutelné územně plánovací podklady, odvětvové koncepce či strategické plány rozvoje infrastruktury::

- Územně analytické podklady Libereckého kraje 2025
- US1 Územní studie Koncepce rozvoje cestovního ruchu Jizerské hory (2016, aktuálnost 2024)
- US2 Řešení zlepšení silniční dostupnosti Liberce z území za Ještědským hřbetem (2013, aktuálnost 2021)
- STRATEGIE ROZVOJE LIBERECKÉHO KRAJE 2028-2034
- ÚZEMNÍ STUDIE KRAJINY SPRÁVNÍHO OBVODU ORP LIBEREC (2019)
- Strategie rozvoje cyklodopravy v Libereckém kraji pro období 2021+
- Koncepce ochrany přírody a krajiny pro území Libereckého kraje 2021+
- Podkladová analýza pro následnou realizaci protipovodňových opatření včetně přírodě blízkých protipovodňových opatření v Mikroregionu Frýdlantsko tj. <http://dso.mesto-frydlant.cz/>.
- Komplex přírodě blízkých protipovodňových opatření na území města Raspenava (dále jen protipovodňová studie 2014)

Odborným přezkumem odvětvových dokumentací byly pro správní území katastrálního území Raspenava identifikovány tyto sledované jevy, technické parametry staveb a rozvojové limity:

Vodohospodářské parametry protipovodňové ochrany (VRV a.s., 2015)

- **Hydrologická dominance povodí:** Katastrální území Raspenavy představuje z hlediska srážkoodtokových poměrů a sítě vodních toků klíčovou (nejvíce zranitelnou) oblast celého povodí Smědé. Dochází zde k soutoku Smědé se dvěma bystřinnými přítoky s vysokou vodností a intenzivním transportem splavenin – **Sloupským potokem (Štolpichem) a Lomnicí**, a nátoky dalších podružných přítoků (Holubí, Pustý, Libverdský a Pekelský potok).
- **Výchozí technické parametry suché nádrže (poldru) Sloupský potok:** Podle historické Podkladové analýzy (2015) je profil hráze situován v říčním staničení km 1,35 přirozeného vodního toku. Srážkoodtokový model prokázal, že při průchodu návrhové povodně Q_{100} dokáže poldr transformovat maximální přítok $108 \text{ m}^3 \cdot \text{s}^{-1}$ na bezpečný odtok pod hrází cca $33,2 \text{ m}^3 \cdot \text{s}^{-1}$ (odpovídající kapacitě koryta Q_5) přes sdružený výpustný objekt, což by v intravilánu Raspenavy snížilo průtok Smědé o 37 % a zajistilo pokles povodňové hladiny o cca 0,7 m. Spodní výpust byla navržena jako permanentně otevřený migrační koridor pro ryby, uzavíraný výhradně při povodňových stavech.
- **Limity opatření v krajině:** Technické posouzení v rámci *Podkladové analýzy* prokázala, že doporučená přírodě blízká opatření na lesním a zemědělském půdním fondu (zatravnění, průlehy) vykazují pouze doplňkový charakter a nejsou schopna samostatně ochránit životy a majetek obyvatel před významnými povodňovými událostmi bez výstavby retenčních prostorů poldrů Sloupský potok a Lomnice.

Rozvojové limity a síť Libereckého kraje

- **PRVK LK (2023):** Stanovuje podmínky pro dostavbu a intenzifikaci uličních vodovodních řadů a kanalizačních sběračů v chybějících segmentech města, s napojením splaškových vod přes ČSOV na centrální ČOV Frýdlant.
- **Ochrana ovzduší a hluk:** Program zlepšování kvality ovzduší zóna Severovýchod CZ05 a hlukové limity ÚAP vyžadují eliminaci emisního a imisního zatížení obytných zón.

VYHODNOCENÍ:

Pořizovatel na základě přezkumu konstatuje, že **územní plán vykazuje vysokou koncepční provázanost s technickými výstupy protipovodňových studií, avšak vyžaduje neodkladné právní zajištění stability těchto jevů v reakci na aktuální vývoj:**

- **Zdůvodnění překlenovací strategie:** Vzhledem k tomu, že nové koncepční materiály (APZKZ a nové znění plánů dílčích povodí) jsou k podzimu 2026 **teprve ve fázi projednávání a nebyly dosud schváleny a vydány**, je z hlediska zachování právní kontinuity územní ochrany údolních niv nezbytné stávající územní rezervy prozatím v územním plánu formálně udržet prodloužením jejich lhůty ve Změně č. 1A. V nadcházejícím období však **bude prokazatelná nutnost flexibilně a věcně reagovat na tyto nově projednávané odvětvové dokumenty bezprostředně po jejich oficiálním schválení**, a to v rámci samostatně pořizované komplexní věcné Změny č. 1B územního plánu, což bude plně koordinováno s nadřízeným Krajským úřadem a procesem SEA.
- **Soulad s koncepcí veřejné infrastruktury:** Koncepce rozšiřování vodovodní sítě do okrajové části Peklo (navržený nový vodojem a ČS Peklo 0,5 l/s s přírodním řadem o délce 3,0 km) a gravitačního odkanalizování rozvojových zón je v plném souladu s PRVK LK (2023) a PRVK Libereckého kraje.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období

V rámci bezodkladného pořízení Změny č. 1A ÚP Raspenava (standard):

1. **Digitální integrace technických uzlů:** Grafické vymezení maximálních inundačních zátop poldrů podle listů opatření **LNO217054 (Lomnice)** a **LNO217059 (Sloupský potok)**, převzatých z platného *Plánu dílčího povodí*, závazně integrovat do digitálního standardu NGÚP jako vrstvy územních rezerv (R04, R05) a technické infrastruktury – ochrana proti povodním (W) v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., bez posunů jejich geometrických hranic. V textové části prodloužit lhůtu pro prověření R04 (Sloupský potok) a zrušit lhůtu u R05 (Lomnice).

V rámci následného pořízení komplexní věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava:

1. **Flexibilní reakce na nově schvalované odvětvové koncepce:** V textové a grafické části Změny č. 1B **prověřit a upravit vymezení stávajících vodohospodářských územních rezerv R04 a R05 v návaznosti na konečné znění nově schvalovaných plánů dílčích povodí** a vládních strategických dokumentů ochrany krajiny. V případě, že tyto nadřazené odvětvové podklady během řízení o Změně č. 1B pravomocně vstoupí v platnost a definitivně nahradí dřívější záměry technických poldrů, zajistit v územním plánu zrušení neaktuálních rezerv a stanovit podmínky prostorového uspořádání pro realizaci a ochranu těchto nově schválených státních opatření v souladu s výstupy procesu SEA.
2. **Podmínka ekvivalentních odtokových poměrů:** Do textových regulativů prostorového uspořádání pro všechny plošně rozsáhlé rozvojové lokality (zejména bydlení Z14, Z24, Z56) inkorporovat závazný požadavek vycházející z PRVK LK a vodního zákona – **podmínku, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území po zástavbě musí zůstat prokazatelně srovnatelné se stavem před výstavbou**. Uložit povinnost likvidovat srážkové vody primárně na vlastních pozemcích stavebníků (akumulací, vsakováním dle ČSN 75 9010 a TNV 75 9011), u rozsáhlých staveb vyžadovat studii ovlivnění odtokových poměrů.
3. **Koordinace infrastrukturních řadů:** Podmínky přípustnosti pro rozvojové zóny bydlení v periferních částech (Peklo, Lužec, okraj Hejnické ulice) striktně navázat na rozvojové etapy PRVK LK (2023) – výstavbu

nového vodojemu a ČS Peklo (plocha VPS Z90) a dostavbu kanalizačních řadů, s cílem eliminovat environmentální rizika kontaminace podzemních vod v CHOPAV Jizerské hory.

D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Vyhodnocení vlivů uplatňování Územního plánu Raspenava (2021) z hlediska možných nepředvídatelných dopadů na udržitelný rozvoj území (životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost) je prováděno na základě § 106 a v souladu s § 107 odst. 2 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Účelem tohoto přezkumu je identifikovat případné negativní dopady aplikační praxe, které nebylo možné předvídat v procesu schvalování plánu v roce 2021, a stanovit nápravná, zmírňující nebo kompenzační opatření.

Na základě analýzy stavebně-správní praxe stavebního úřadu, 6. úplné aktualizace ÚAP ORP Frýdlant (2024), demografického vývoje ČSÚ a sledování změn v extravilánu byly v hodnoceném období (03/2021–08/2026) identifikovány tyto významné faktické trendy a rizika:

- **Plošný přebytek a stavební pasivita rozvojového fondu:** Zastavitelné plochy pro bydlení (31,09 ha) vykazují stavební uplatnění pouze ze **4,70 % (1,46 ha)** a plochy smíšených aktivit a průmyslové výroby ze **0,00 %**. Značný objem schválených rozvojových ploch je reálně blokován vlastnickou pasivitou a rodinnou spekulativní držbou, což uměle nadhodnocuje rozvojový potenciál trhu.
- **Rozpad urbanistické struktury parcelací:** Absence regulativu minimální výměry pozemků v textové části ÚP pro okrajové polohy sídla vyvolává trvalý administrativní tlak investorů na nevhodné dělení a zahušťování parcel, což poškozuje krajinný ráz v dotčení CHKO Jizerské hory.
- **Ohrožení kontinuity dlouhodobé protipovodňové ochrany území:** Nerealizace klíčových přeložek silnic (Z11, Z13 u silnice II/290) a technických zón hrází poldrů (Z75, Z77, Z86, Z87, Z88) konzervuje stav ohrožení stávající zástavby v intravilánu (380 hlavních objektů v záplavovém území, z toho 177 v aktivní zóně AZZÚ). Bezprostředně hrozící expirační zánik vymezení vodohospodářské územní rezervy R04 v březnu 2027 představuje závažné koncepční riziko.
- **Imisní střety agrární výroby:** Trvalý provoz stabilizovaných zemědělských areálů živočišné výroby na jihovýchodě z důvodu absence ochranných pásů izolační zeleně přímo narušuje pohodu bydlení u přilehlých rozvojových zón smíšeného bydlení (B).
- **Destrukce rezidenčního fondu turismem:** Dynamický rozvoj krátkodobého apartmánového ubytování a letních bytů na úpatí Jizerských hor vyvolává sezónní disproporce v nárocích na infrastrukturu a odčerpává reálně dostupné kapacity pro trvalé bydlení rezidentů.

Analýza nepředvídaných dopadů na pilíře udržitelnosti

Na základě zjištěných skutečností pořizovatel konstatuje, že **uplatňováním územního plánu byly shledány závažné nepředvídané negativní dopady a systémové závady, které ohrožují udržitelný rozvoj území a vyžadují bezodkladné stanovení nápravných a zmírňujících opatření:**

- **Ekologický pilíř (Vysoké ohrožení):** Skutečnost, že v uplynulém období nebylo dokončeno prověření územních rezerv R04, generuje riziko pro environmentální pilíř z důvodu blížícího se konce lhůty stanovené v Dohodě o řešení rozporu z roku pod č. j. MMR 15320/2017-81-7. Zánik územní ochrany území pro řízené rozlivy by trvale znemožnil budoucí koordinaci transformace povodňových průtoků, což by v kombinaci s detekovanými riziky bleskových povodní z přívalových srážek dle ÚAP (2024) mohlo vést k nekompenzovatelným škodám na životech a majetku v rámci celého Frýdlantska. Srážkoodtokové modely jasně prokazují, že poldr Sloupský potok je schopen transformovat průtok Q100 a snížit hladinu Smědé v intravilánu o 0,7 m, což je efekt jinými doplňkovými opatřeními v krajině nedosažitelný.
- **Hospodářský a urbanistický pilíř (Zhoršený stav):**
 - Původní koncepce (2021) nepředvíдалa, že většina rozvojových ploch bude blokována pasivitou soukromých vlastníků. Tento nesoulad mezi formální nabídkou v plánu a reálnou tržní dostupností investiční činnost vytlačuje do nevhodného a spekulativního zahušťování zbylých drobných parcel. Absence regulace minimální výměry parcel působí destrukci tradičního rozvolněného charakteru podhorského sídla. Rostoucí imisní střet s živočišnou výrobou bez izolačních prvků prokazatelně znehodnocuje kvalitu prostředí rozvojových zón bydlení.
 - Expirace územních rezerv pro suché poldry by znamenala narušení dlouhodobé urbanistické koncepce. Územní plán by ztratil kontinuitu s historickým dohodovacím řízením z roku 2018. Státní orgány nekonaly 6 let, aniž by předložily slíbenou alternativu, a administrativní výmaz těchto rezerv by znamenal, že investice vložené do dřívějších podkladových analýz Mikroregionu by byly znehodnoceny.
- **Sociální pilíř (Sezónní disproporce):** Neočekávaně masivní transformace bytového fondu na formy krátkodobého apartmánového ubytování vyvolává sezónní přetížení veřejné infrastruktury (doprava v klidu, zásobování vodou) a snižuje sociální soudržnost obce vytlačováním trvale žijících obyvatel.

Návrh pokynů a úkolů pro nadcházející období z hlediska stanovení nápravných, zmírňujících a kompenzačních opatření

K odvrácení a zmírnění identifikovaných negativních dopadů se v rámci navazujících procesů změn územního plánu stanovují tato závazná opatření:

V rámci bezodkladného pořízení Změny č. 1A ÚP Raspenava (standard):

1. **Zajištění legislativní ochrany obchvatu:** V souladu s nadřazenými ZÚR LK bezodkladně převést územní rezervy obchvatu I/13 (koridory R02, R03) do kategorie **překryvného koridoru ploch dopravní infrastruktury (M) s vymezením jako Veřejně prospěšná stavba (VPS)**, čímž bude odvráceno riziko zablokování liniové evakuační trasy města.
2. **Zachování protipovodňové ochrany (Nápravné opatření):** V textové části kapitoly J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV **závazně prodloužit** lhůtu pro prověření a územní ochranu u plochy územní rezervy R04 (suchý poldr Sloupský potok) o dalších 6 let od nabytí účinnosti Změny č. 1A a zrušit lhůtu u R05 (suchý poldr Lomnice). Toto administrativní opatření nemění geografické hranice jevů v nezastavěném území, slouží výhradně k zachování právní kontinuity územní ochrany dotčených extravilánových pozemků před expiračním zánikem v březnu 2027 a nepodléhá posuzování vlivů na životní prostředí (procesu SEA).

V rámci pořízení komplexní věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava (Věcná náprava a regulace):

1. V rámci navazujícího procesu SEA pro Změnu č. 1B prověřit plošné vymezení vodohospodářských ploch pro R04 a R05 v kontextu odvětvových dokumentů.
2. **Zavedení prostorových limitů parcelace (Zmírňující opatření):** Do textové části prostorové regulace ploch smíšených obytných (B) vložit nový závazný regulativ, který **nařídí minimální výměru nově vymezovaných stavebních pozemků pro rodinné domy na okrajích sídla v rozmezí 1 300 – 1 500 m²**. Tím bude legislativně odvráceno nežádoucí zahušťování podhorské zástavby.
3. **Plošná optimalizace zablokovaného fondu (Kompenzační opatření):** Provést detailní revizi všech dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení. Parcely dotčené pasivitou vlastníků nebo chybějící infrastrukturou prověřit z hlediska případného vyřazení **z návrhu nebo jejich transformace do pasivních územních rezerv**, aby nedocházelo k umělému nadhodnocování rozvojového potenciálu a zbytečným záborům vysoce kvalitního zemědělského půdního fondu (ZPF) na okrajích města.
4. **Vymezení izolační zeleně (Zmírňující opatření):** K eliminaci imisních střetů agrárního provozu s obytnou zástavbou nově vymezit **povinné pásy ochranné izolační zeleně** na rozhraní funkčních zemědělských, případně průmyslových areálů.
5. **Regulace apartmánového ubytování (Nápravné opatření):** V rámci věcných úprav funkčního využití ploch smíšených obytných (B) upřesnit podmínky přípustnosti komerčních služeb a cestovního ruchu. Zavést procentuální stropy pro podíl ubytovacích kapacit vůči kmenovému rezidenčnímu fondu pozemků, s cílem chránit trvalý bytový fond města pro rezidenty.

E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

V souladu s ustanovením § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, pořizovatel v průběhu hodnoceného období (03/2021–08/2026) soustavně sledoval věcnou aktuálnost a soulad vydaného Územního plánu Raspenava (2021) s platnými právními předpisy. Od nabytí účinnosti této územně plánovací dokumentace dne 13. března 2021 došlo k zásadním změnám v právních předpisy – nový stavební zákon, k vydání Územního rozvojového plánu ČR (ve znění Změn č. 1a a č. 2 k srpnu 2026) a k nabytí účinnosti úplného znění Zásad územního rozvoje Libereckého kraje po schválení Aktualizace č. 3 (ke dni 3. června 2025). Tato radikální transformace nadřazených právních a koncepčních dokumentů, v kombinaci s poznatky z rozhodovací praxe stavebního úřadu a vyhodnocením faktického vývoje v území, zakládá zákonnou povinnost přistoupit k revizi stávajícího územního plánu formou pořízení jeho změn.

V rámci aplikační praxe a srovnání s platnou legislativou byly v textové a grafické struktuře územního plánu identifikovány následující konkrétní disproporce a administrativní závady:

- **Absence jednotného standardu (Formální vada):** Vzhledem k datu pořízení a vydání v roce 2021 nebyl Územní plán Raspenava zpracován a strukturován v souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace. Nesplňuje požadavky stanovené přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb. a prováděcí vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- **Metodická nefunkčnost plošné regulace intenzity:** Stávající uplatňování koeficientů intenzity využití území (Kn a Kz) je ve výrokové části vztaženo k celkovému plošnému měřítku makro-funkčních ploch. V reálné správní a rozhodovací praxi, kdy je v rámci jedné plošné zóny alokováno vlastnictví hned několika odlišných soukromých subjektů, se toto řešení ukázalo jako neudržitelné a složité aplikovatelné.
- **Absence plošné regulace parcelace (Věcný deficit):** Současný výrok územního plánu neobsahuje

podrobnější prostorový regulativ minimální výměry stavebních parcel. Tento stav neumožňuje správním orgánům dostatečnou obranu před tlaky investorů na drcení pozemků a zahušťování zástavby na okrajích sídla.

- **Nekoordinovanost s Plánem péče o CHKO Jizerské hory:** Výroková část ÚP postrádá detailnější prostorovou regulaci směřující k zachování tradičních architektonických a urbanistických znaků existující venkovské podhorské zástavby v zónách odstupňované ochrany.
- **Nesoulad s nadřazenou ÚPD:** Nadmístní koridor přeložky silnice I/13 (východní obchvat Frýdlantu) je v Aktualizaci č. 3 ZÚR LK závazně klasifikován jako plocha Veřejně prospěšné stavby (VPS) pod kódem D09D, avšak v ÚP Raspenava je nezákonně veden pouze ve formě pasivní územní rezervy (koridory R02, R03).
- **Potřeba pořízení změn z důvodu časových limitů dokumentace a nejistoty koncepcí:** Zhodnocení aplikační praxe a rozbor právního stavu prokazují jednoznačnou potřebu nápravy věcného stavu v oblasti časové limitace vybraných jevů. Územní plán k dnešnímu dni neobsahuje procedurální mechanismus pro případ, že prověření územních rezerv R04 a R05 není dokončeno ve stanovené lhůtě, přičemž jejich budoucnost je vzhledem k probíhající přípravě nového Plánu pro zvládání povodňových rizik (PpZPR) vysoce nejistá. Tato strategie zajistí legální překlenovací období a poskytne městu stabilní prostor pro povinnou věcnou reakci na nové vládní a krajské koncepce v navazující komplexní Změny č. 1B, jakmile budou oprávněnými orgány pravomocně schváleny. Za účelem prodloužení koncepční ochrany ploch v extravilánu po 13. 3. 2027 je pořízení technicko-stabilizační Změny č. 1A z podnětu zastupitelstva města nezbytným krokem z moci úřední. Současně tato změna sjednotí v textové části lhůtu pro pořízení 7 chybějících územních studií v ÚP, a formálně zafixuje zákonný termín pro jejich schválení a registraci.

VYHODNOCENÍ: Právní a věcné opodstatnění pořízení změn

Na základě zjištěných skutečností pořizovatel konstatuje, že **současný stav Územního plánu Raspenava (2021) je z hlediska formálně právního i věcně koncepčního dlouhodobě neudržitelný, z čehož vyplývá jednoznačná zákonná potřeba pořízení změn územního plánu:**

- **Zákonná povinnost standardizace:** Ustanovení nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. striktně nařizuje, že při nejbližší příležitosti, kdy je územní plán měněn, musí být celá dokumentace (textová i grafická část) obligatorně převedena a transformována do jednotného digitálního standardu.
- **Nezbytnost reformy intenzitních regulativů:** Zkušenosti z rozhodovací praxe správních orgánů jednoznačně prokazují, že pro předvídatelnější, transparentnější a efektivnější rozhodování v území je nutné provést úpravu prostorových regulativů a **přenést koeficienty intenzity využití z měřítka plochy na úroveň měřítka jednotlivých stavebních pozemků.**
- **Ochrana krajinného rázu:** Současná absence prostorového regulativu minimální parcelace na okrajích sídla hrubě ohrožuje civilizační a přírodní hodnoty území s tradičně rozvolněnou podhorskou zástavbou. Stanovení minimálního plošného limitu parcel je nezbytným ochranným nástrojem pro zachování identity území v CHKO.
- **Procesní odlehčení stavebních úřadů:** Nový legislativní vývoj a odborné diskuse směřují k požadavku na přenesení vyhodnocování souladu záměrů s územním plánem zcela a pouze na stavební úřady v rámci jednotného řízení, což vyžaduje zpřesnění a jednoznačnost obecných zásad užívaných v prostorové regulaci ÚP.

Strategie pořízení změn územního plánu a konkrétní úkoly

K zajištění plného souladu s právními předpisy a odblokování rozvojových disparit v území se schvaluje **strategie rozdělení procesu pořízení změn do dvou samostatných navazujících kroků:**

Kroky a úkoly pro bezodkladné pořízení Změny č. 1A ÚP Raspenava (standard):

1. **Zákonný převod do jednotného standardu:** Kompletní platnou textovou i grafickou dokumentaci územního plánu (2021) formálně transformovat a převést do jednotného digitálního standardu podle Přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 157/2024 Sb.. Tento proces realizovat postupem dle ustanovení § 107 odst. 3 (na základě schválení zprávy včetně zadání zastupitelstvem obce), bez řešení nových věcných podnětů občanů a rozvojových požadavků města, aby nedošlo k procesnímu zablokování

změny.

2. **Odstranění kolize obchvatu I/13:** V rámci Změny č. 1A bezodkladně převést stávající územní rezervy obchvatu I/13 (koridory R02, R03) do kategorie **překryvného koridoru** ploch dopravní infrastruktury – silniční (M) a vymezit je jako Veřejně prospěšnou stavbu (VPS) podle schváleného koridoru D09D v ZÚR LK.
3. V textové části explicitně prodloužit závaznou lhůtu zpracování územních studií a prověření plochy územní rezervy R04 (suchý poldr Sloupský potok) o dalších 6 let od nabytí účinnosti Změny č. 1A, zrušit lhůtu u R05 (suchý poldr Lomnice).

Kroky a úkoly pro následné pořízení komplexní věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava (včetně vyhodnocení SEA):

1. **Zpřesnění regulace pozemků:** V textové části ÚP Raspenava provést úpravu obecných zásad prostorové regulace. Vložit závazné ustanovení (odstavec), které **přenáší a vztahuje koeficienty Kn a Kz striktně k měřítku jednotlivých stavebních pozemků**, čímž se nahradí dosavadní nefunkční uplatňování v měřítku ploch.
2. **Zavedení minimální výměry parcel na okrajích:** Ve výrokové části územního plánu stanovit nový prostorový regulativ, který **zavede minimální výměru nových stavebních pozemků v okrajových částech území na úroveň 1 500 m²** v přímém souladu s charakterem území v CHKO Jizerské hory k zajištění ochrany rozvolněné zástavby.
3. **Zpřesnění regulace venkovského rázu:** Na základě nejnovějších odborných diskusí prověřit a zpracovat do textové části podrobnější regulaci (např. tvarové parametry střech, koeficienty ohraničení, materiálové limity) směřující k zachování tradičních charakteristických znaků existující venkovské zástavby, plně koordinovanou s Plánem péče o CHKO Jizerské hory 2021–2030.
4. **Soulad s celostátními energetickými cíli:** Revidovat plošný zákaz obnovitelných zdrojů energie ve volné krajině a inkorporovat do plánu podmínky pro umístování staveb větrné a solární energie uvnitř vymezených akceleračních zón v přímém souladu se schválenou Změnou č. 2 Územního rozvojového plánu ČR.
5. **Vypořádání věcných podnětů a rezerv poldrů:** Do Změny č. 1B zahrnout shromážděné rozvojové podněty občanů a města vyhodnocené pořizovatelem. Změnu č. 1B podřídit komplexnímu vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) požadovanému Krajským úřadem Libereckého kraje.

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Sběr a evidence podnětů v uplynulém období

Bezprostředně po nabytí účinnosti Územního plánu Raspenava (vydaného formou opatření obecné povahy s účinností od 13. března 2021) obdržela obec soubor soukromých i vlastních podnětů na pořízení změny této územně plánovací dokumentace. Na základě usnesení Zastupitelstva města č. 13/03/21 ze dne 18. srpna 2021 byla v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, schválena pevná dvouletá lhůta pro předkládání návrhů na pořízení Změny ÚP (s uzávěrkou v září 2023).

Zastupitelstvo města Raspenava na svém 2. veřejném zasedání dne 26. května 2025 usnesením č. 1/02/2025 rozhodlo o odložení pořízení věcných změn do doby zpracování a předložení této Zprávy o uplatňování územního plánu.

Celkem bylo doručeno **25 věcných podnětů**, z nichž některé byly z důvodu parcelní či funkční disproporce rozděleny na samostatné podčásti (podněty č. 1a, 1b, 1c, 12a, 12b, 14a, 14b, 17a, 17b). Dne 1. února 2024 předala obec shromážděnou agendu pořizovateli (Městský úřad Frýdlant) k odbornému přezkumu, posouzení z hlediska střetů s limity využití území v koordinaci s dotčenými orgány (včetně Správy CHKO Jizerské hory) a k formulaci závazných doporučení.

Věcné parametry podnětů a plošné limity

Odborným přezkumem byly shromážděné podněty podrobeny detailní identifikaci v souvislosti se zábory zemědělského půdního fondu (ZPF), pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL), prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) a hydrologických rizik:

- **Zábory zemědělského půdního fondu (ZPF):** Požadavky na extenzivní rozšiřování zastavitelných ploch pro trvalé rodinné bydlení nebo ubytovací zařízení (penziony) na úkor nezastavěných zemědělských ploch (K) představují podněty č. 1a, 2, 5, 9, 10, 11, 12a, 12b, 13, 15, 17a, 17b, 18, 20, 21.
- **Střety s prvky ÚSES (Plochy přírodní N):** Zásah do regionálních a lokálních skladebných prvků ekologické stability vykazují podněty č. 1b a 1c (přímý střet s **regionálním biocentrem 6-RC09 Chlum**), podnět č. 4 (zásah do **regionálního biokoridoru RK08**, úsek L031/D) a podnět č. 16 (zásah do prvků místního biocentra B1454).
- **Záplavové zóny a hydrologická rizika:** Požadavky situované do inundačních zón řeky Smědé a jejích přítoků představují podněty č. 3, 4, 19, 22. Zvláště závažný stav vykazují **podněty č. 3, 4 a 22, které přímo zasahují do vymezené Aktivní zóny záplavového území (AZZÚ)**. Podněty č. 19 a 22 byly z téhož důvodu vyjmuty již ze starého ÚPSÚ (2000).
- **Transformace veřejných prostranství (P):** Požadavky na vyřazení ploch uličních koridorů a prostranství PV za účelem soukromého využití (zahrady, rekreace) představují podněty č. 7, 8 a 25. Tyto podněty přímo ohrožují dopravní prostupnost a napojení rozvojových ploch Z40 a Z41.
- **Úpravy prostorového uspořádání a textových regulativů:** Požadavek na revizi výškové hladiny (podlažnosti) představuje podnět č. 23, požadavek na změnu textové regulace vodních ploch nad 300 m² představuje podnět č. 24.

VYHODNOCENÍ PODANÝCH PODNĚTŮ:

V souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 38 a § 39 stavebního zákona, ochrany zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb. a vodního práva podle zákona č. 254/2001 Sb. pořizovatel provedl přezkum a stanovuje toto závazné vyhodnocení:

A. Podněty koncepčně nepřipustné (Návrh na zamítnutí z důvodu hrubých právních vad a střetů):

- **Podněty č. 1b, 1c (parc. č. 2917/1, 2918/11):** Navrhovaná zástavba rodinných domů přímo generuje **hrubý věcný střet s regionálním biocentrem RC09 (Chlum)** a plochami přírodními (N). Realizace by vedla k fragmentaci ÚSES, což je z hlediska zákona č. 114/1992 Sb. nepřipustné.
- **Podněty č. 3 (parc. č. 708), č. 4 (parc. č. 172/11), č. 22 (parc. č. 505/2, 506/1):** Požadavky na rezidenční a komerční výstavbu jsou situovány **přímo do Aktivní zóny záplavového území (AZZÚ)**, a u podnětu č. 4 navíc v souběhu s **regionálním biokoridorem RK08**. Podle § 67 vodního zákona č. 254/2001 Sb. je umísťování staveb pro bydlení v AZZÚ absolutně zakázáno, u podnětů č. 19 a 22 se navíc jedná o plochy, které byly z téhož důvodu legitimně vyjmuty již z historického ÚPSÚ (2000/2021).
- **Podnět č. 23 (parc. č. 282/3, 274/3):** Požadavek na zvýšení podlažnosti z 1 na 2 nadzemní podlaží v plochách smíšených obytných (B) je urbanisticky nedůvodný, neboť okolní zástavba vykazuje homogenní jednopodlažní charakter. Zvýšení by hrubě narušilo architektonické měřítko chráněné CHKO.

B. Podněty podmíněně přípustné (Odložené do navazujícího příštího prověření využití již vymezených zastavitelných ploch):

- **Podněty rezidenčního rozvoje na ZPF (č. 1a, 2, 5, 6, 9, 10, 11, 12a, 12b, 14b, 15, 17a, 17b, 18, 20, 21):** Všechny tyto požadavky navrhuje extenzivní zábory zemědělského půdního fondu mimo zastavěné území. Vzhledem k tomu, že tato zpráva v kapitole A.4.2. prokázala **extrémní nevyužití stávajícího rezidenčního fondu (přes 95 % vymezených ploch pro bydlení je volných)**, je vymezení nových ploch neopodstatněné. Tyto podněty lze akceptovat **výhradně na základě příštího nového podrobného demografického vyhodnocení celkové potřeby zastavitelných ploch a za podmínky uložení územní studie** (např. u podnětů č. 1a a č. 21). Podnět č. 18 vykazuje nulové napojení na infrastrukturu.
- **Podnět č. 16 (parc. č. 4175, 4170/5):** Transformaci průmyslové zóny Z49 na bydlení lze připustit pouze za předpokladu, že projektant v bilanci prokáže dostatečné plošné zastoupení výrobních ploch v jiných částech města. **Expanze mimo plochu Z49 do chráněných ploch zeleně (Z) a přírodních ploch (N) je absolutně vyloučena.**
- **Podněty č. 7 (parc. č. 2238/2) a č. 8 (parc. č. 2238/1):** Zrušení koridoru veřejných prostranství (P) pro účely soukromé rekreace **likviduje žádoucí budoucí zokruhování uliční sítě a blokuje dopravní přístupnost rozvojových lokalit Z40 a Z41.** Akceptace je možná **výhradně za podmínky vymezení náhradního kapacitního dopravního napojení, optimálně rozšířením uličního koridoru podél parcely č. 2238/28 ve tvaru písmene L.**
- **Podnět č. 24 (parc. č. 282/3, 274/3):** Změna textové regulace pro zvětšení vodních ploch nad 300 m² je plně podmíněna odborným posouzením CHKO Jizerské hory a zpracovatele ÚP.

C. Podněty plně akceptovatelné (Určené k narovnání fyzického stavu):

- **Podněty č. 13 (parc. č. 1650), č. 14a (parc. č. 1649/1) a č. 25 (parc. č. 159):** Tyto požadavky navrhuji administrativní narovnání historických disproporcí. Na pozemku parc. č. 1649/1 již byla legálně povolena a dokončena výstavba rodinného domu podle historické ÚPD, avšak současný plán pozemek chybně zařadil do sídelní zeleně (Z). Podnět č. 25 narovnáva stav stávající zahrady u č. p. 827. Zařazení těchto ploch do stabilizovaných ploch smíšených obytných (B) představuje **žádoucí narovnání a uvedení dokumentace do souladu se skutečným reálným stavem v území.**

Návrh pokynů pro zapracování podnětů do procesu změn ÚP

Na základě provedeného právního a urbanistického přezkumu pořizovatel stanovuje toto závazné procesní rozdělení agenty podnětů:

V rámci bezodkladného pořízení Změny č. 1A ÚP Raspenava (standard):

- **Do Změny č. 1A se nezařazuje žádný z věcných podnětů občanů ani města (tj. podněty č. 1 až 25 jsou z této fáze plně vyloučeny).** Změna č. 1A bude striktně omezena na legislativní převod do digitálního standardu, vložení nadmístní krajské VPS obchvatu I/13 (D09D) a prodloužení zákonných lhůt územních rezerv a územních studií, čímž bude zachována procesní rychlost a vyloučen požadavek KÚLK na vyhodnocení SEA.

V rámci pořízení komplexní věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava (včetně případného prověření v rámci SEA) se zařazují podané podněty takto:

1. **Narovnání reálného stavu v území:** Do grafické i textové struktury stabilizovaných ploch smíšených obytných (B) **plně inkorporovat podněty č. 13 (parc. č. 1650), č. 14a (parc. č. 1649/1) a č. 25 (parc. č. 159)** za účelem administrativního narovnání legálně zrealizovaných staveb a dvorů.
2. **Zamítnutí podnětů:** V textové i grafické části Změny č. 1B **zcela zamítnout a neakceptovat podněty č. 1b, 1c (střet s biocentrem RC09), podněty č. 3, 4, 22 (střet s AZZÚ a biokoridorem RK08)** a prostorový podnět č. 23 (neodůvodněné navýšení podlažnosti), neboť vykazují přímý rozpor s ustanoveními vodního zákona a zákona o ochraně přírody a krajiny.
3. **Podmíněná koordinace infrastrukturních podnětů:**
 - V případě podnětů č. 7 a č. 8 připustit změnu funkčního využití veřejných prostranství na rekreační zónu **výhradně za podmínky geometrického vymezení a technického zajištění náhradního uličního koridoru ve tvaru písmene L podél parcely č. 2238/28**, aby zůstala garantována prostupnost sítě pro rozvojové zóny Z40 a Z41.
 - Všechny zbývající podmíněně přípustné podněty rozvoje bydlení na pozemcích ZPF (č. 1a, 2, 5, 6, 9, 10, 11, 12a, 12b, 14b, 15, 17a, 17b, 20, 21) a podnět transformace výroby č. 16 **odložit k finálnímu rozhodnutí až na základě komplexního vyhodnocení celkové demografické bilance rezidenčních ploch ve městě a podřídít je závaznému posouzení vlivů na životní prostředí (proces SEA).** U plošně rozsáhlých podnětů (zejména č. 1a a č. 21) podmínit případné budoucí využití zpracováním podrobné územní studie.

Tabulka vyhodnocení podnětů (1a až 25)

Č. podnětu	Dotčené parcely (k. ú. Raspenava)	Navrhované funkční využití	Právní a technické limity v území	Doporučení pořizovatele a způsob zohlednění v Návrhu ÚP
1a	2948/5	Výstavba rodinného bydlení	Zábor ZPF, OP lesa (část), chybí vnitřní dopravní napojení	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch bydlení.
1b	2917/1	Výstavba rodinného bydlení	Zábor ZPF, přímý střet s regionálním biocentrem 6-RC09 , OP lesa	Neakceptuje se / vyřadit. Nedoporučuje se z důvodu nepřípustného věcného zásahu do funkčního prvku ÚSES nadmístního významu.

1c	2918/11	Výstavba rodinného bydlení	Zábor ZPF, přímý střet s regionálním biocentrem 6-RC09	Neakceptuje se / vyřadit. Nedoporučuje se z důvodu nepřipustného věcného zásahu do funkčního prvku ÚSES nadmístního významu.
2	4030, 4031	RD, popř. chata	Zábor ZPF (část), situováno v zastavěném území, ale nenavazuje bezprostředně	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch bydlení.
3	708	Plocha pro bydlení	Plochy sídelní zeleně (Z), poloha v záplavovém území a Aktivní zóně (AZZÚ)	Neakceptuje se / vyřadit. Nedoporučuje se z důvodu přísného zákonného zákazu umísťování staveb v aktivní zóně povodňových rozlivů.
4	172/11	Výstavba RD s malou provozovnou	Plochy občanského vybavení (O), poloha v záplavovém území a Aktivní zóně (AZZÚ) , střet s regionálním biokoridorem RK08	Neakceptuje se / vyřadit. Nedoporučuje se v navrhovaném rozsahu z důvodu souběhu kritických přírodních limitů (AZZÚ, niva, ÚSES).
5	555/2	Bydlení	Zábor ZPF, navazuje na silnici, nenavazuje bezprostředně na zastavěné území	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch bydlení.
6	část 201	Bydlení (rozšíření plochy Z20)	Část v zastavitelné ploše B, část v sídelní zeleni Z, zábor ZPF	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch bydlení.
7	část 2238/2	Plochy VP na rekreaci	Plochy veřejných prostranství (P), ruší budoucí zokruhování a propojení ploch Z40 a Z41	Podmíněně přípustné. Prověří zpracovatel ve Změně č. 1B; akceptovatelné pouze při vymezení náhradního koridoru ve tvaru L podél parcely č. 2238/28.
8	část 2238/1	Plochy VP na rekreaci	Zábor ZPF, plochy veřejných prostranství (P), ruší napojení zastavitelné plochy Z41	Podmíněně přípustné. Věcně souvisí s podnětem č. 7; prověří zpracovatel ve Změně č. 1B pod podmínkou zajištění náhradního komunikačního napojení.
9	4058	Plochy sídelní zeleně na bydlení	Plochy sídelní zeleně (Z), zábor ZPF, OP lesa (část), navazuje na silnici	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch

				bydlení.
10	1298, 1311, 1310/1	Plochy bydlení, stavba RD	Zábor ZPF, plochy zemědělské (K), OP RS (část), navazuje na silnici	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch bydlení.
11	244	Bydlení v RD nebo penzion	Zábor ZPF, plochy zemědělské (K), navazuje na silnici a na zastavěné území	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch bydlení.
12a	část 1776/1	Bydlení na části vymezené plochy	Zábor ZPF, plochy zemědělské (K), navazuje na silnici a zastavěné území, OP VN	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch bydlení.
12b	část 1776/1	Bydlení na části vymezené plochy	Zábor ZPF, plochy zemědělské (K), navazuje na silnici a zastavěné území, OP lesa	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch bydlení.
13	1650	Plochy pro bydlení, zahrada RD	Zábor ZPF, plochy zemědělské (K), navazuje na zastavěné území, vlastnická vazba, mimo OP dráhy	Přípustné. Doporučuje se rozšířit plochy smíšené obytné (B) ve Změně č. 1B z důvodu administrativního narovnání a stabilizace skutečného stavu.
14a	1649/1	Plochy pro bydlení, zahrada RD	Zábor ZPF, plochy sídelní zeleně (Z), OP dráhy, v území již legálně zrealizován a dokončen RD dle dřívější ÚPD	Přípustné. Doporučuje se rozšířit plochy smíšené obytné (B) ve Změně č. 1B z důvodu administrativního narovnání a stabilizace skutečného stavu.
14b	1652	Plochy pro bydlení, zahrada RD	Zábor ZPF, plochy sídelní zeleně (Z), OP dráhy, prostorově nesouvisí se stavbou RD	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch bydlení.
15	1637	Bydlení, výstavba RD	Zábor ZPF, plochy zemědělské (K), výrazně zasahuje do ochranného pásma dráhy	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch bydlení.
16	4175, 4170/5	Bydlení místo plochy výroby	Plochy výroby (E), přesah do sídelní zeleně (Z) a přírodních ploch (N), střet s biocentrem B1454 , OP VN,	Podmíněně přípustné. Zařadit do Změny č. 1B pouze v rozsahu stávající plochy výroby Z49 a po prověření bilance; přesah do

			niva	zón Z a N se striktně vylučuje.
17a	3336/1	Plochy pro bydlení	Zábor ZPF, plochy zemědělské (K), OP silnice, doplňuje zástavbu, komunikace	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch bydlení.
17b	1845, 1844	Plochy pro bydlení	Zábor ZPF, plochy zemědělské (K), část v OP lesa, situováno při komunikaci	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch bydlení.
18	2827/17	Bydlení	Zábor ZPF, plochy zemědělské (K), zcela bez komunikačního napojení a technických sítí	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch bydlení.
19	817	Bydlení	Plochy sídelní zeleně (Z), zábor ZPF, poloha v záplavovém území (mimo AZZÚ) , dříve vyjmuto kvůli záplavě	Podmíněně přípustné. Vzhledem k rizikům Smědé podrobně prověřit zpracovatel v rámci textové části a regulace ve Změně č. 1B.
20	656/1, 654/1, 654/3, část 2751	Bydlení / stavba hospodářské budovy	Zábor ZPF, plochy zemědělské (K), OP lesa, stávající stavební kapacita na pozemku stabilizovaného RD je dostačující	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch bydlení.
21	2105/7	Výstavba RD	Zábor ZPF, plochy zemědělské (K), navazuje na komunikaci a zastavěné území	Neakceptuje se / vyřadit. Vymezení rozporu s § 108 odst. 4 stavebního zákona z důvodu extenzivního přebytku stávajících volných ploch bydlení.
22	505/2, 506/1	Rodinný dům	Plochy sídelní zeleně (Z), poloha v záplavovém území a Aktivní zóně (AZZÚ) , dříve vyjmuto kvůli vodě	Neakceptuje se / vyřadit. Nedoporučuje se z důvodu přísného zákonného zákazu umísťování staveb v aktivní zóně povodňových rozlivů.
23	282/3, 274/3	Změna kódu plochy – zvýšení podlažnosti z 1 na 2	Plochy smíšené obytné (B), okolní zástavba je striktně jednopodlažní , ochrana CHKO	Neakceptuje se / vyřadit. Nedůvodný požadavek narušující architektonické měřítko a urbanistický ráz podhorského chráněného území.
24	282/3, 274/3	Změna textové části – umožnit vodní toky a	Plochy smíšené obytné (B), zábor ZPF	Podmíněně přípustné. Prověřit ve Změně č. 1B; podléhá výhradně odbornému a závaznému posouzení ze strany

		plochy nad 300 m ²		Správy CHKO Jizerské hory.
25	159	Změna pro zahradu k rodinnému domu č. p. 827 (cca 22 m ²)	Plochy veřejných prostranství (P), navazuje na obytné stavby	Přípustné. Doporučuje se rozšířit plochy smíšené obytné (B) ve Změně č. 1B z důvodu administrativního narovnání a stabilizace skutečného stavu.

Návrh pokynů pro uplatnění podnětů v procesních fázích změn

Na základě provedeného přezkumu a v souladu s pořizovacím procesem stanoveným pro jednotlivé fáze změn územního plánu se určují tato závazná procesní opatření:

Opatření v rámci bezodkladného pořízení Změny č. 1A ÚP Raspenava (standard):

- V souladu s právním režimem postupu podle § 107 odst. 3 a násl. stavebního zákona **se do věcného obsahu Změny č. 1A nezařazuje žádný z doručených podnětů fyzických a právnických osob (tj. podněty č. 1a až č. 25 jsou z této fáze pořízení plně vyloučeny).**
- Dokumentace Změny č. 1A bude striktně omezena na převod do jednotného digitálního standardu, implementaci nadřazené krajské VPS obchvatu I/13 (koridor D09D) a prodloužení zákonných lhůt územních rezerv a územních studií, čímž bude garantována procesní rychlost bez vyvolání povinnosti posuzování vlivů na životní prostředí (SEA).

Opatření v rámci následného pořízení komplexní věcné Změny č. 1B ÚP Raspenava:

1. **Administrativní narovnání reálného stavu (Akceptace):** Do textové a grafické struktury stabilizovaných ploch smíšených obytných (B) **plně inkorporovat podněty č. 13 (parc. č. 1650), č. 14a (parc. č. 1649/1) a č. 25 (parc. č. 159)** za účelem administrativního narovnání a uvedení plánu do souladu s legálně zrealizovanými stavbami rodinných domů a zahrad.
2. **Striktní vyloučení protiprávních záměrů (Zamítnutí):** V textové i grafické části výroku Změny č. 1B **zcela zamítnout a neakceptovat podněty č. 1b, 1c** (přímý střet s regionálním biocentrem 6-RC09), **podněty č. 3, 4, 22** (přímý rozpor s § 67 vodního zákona z důvodu polohy v Aktivní zóně záplavového území a regionálním biokoridoru RK08) a podnět č. 23 (neodůvodněné zvýšení podlažnosti v rozporu s rázem chráněného území CHKO).
3. **Podmíněná koordinace infrastrukturních úprav:**
 - U podnětů č. 7 (parc. č. 2238/2) a č. 8 (parc. č. 2238/1) připustit transformaci uličních prostranství na plochy rekreace **výhradně za podmínky geometrického vymezení a technického zajištění náhradního uličního koridoru ve tvaru písmena L podél parcely č. 2238/28**, aby zůstala garantována normová průjezdnost a komunikační propojení pro rozvojové lokality Z40 a Z41.
 - U podnětu č. 16 (parc. č. 4175, 4170/5) připustit transformaci funkčního využití na bydlení **výhradně uvnitř stávajícího plošného vymezení zóny výroby Z49**, s absolutním věcným vyloučením expanze do sousedních ploch sídelní zeleně (Z) a ploch přírodních (N) dotčených biocentrem B1454.
4. **Nezpůsobilost rezidenčních podnětů k uplatnění (Koncepční neakceptování):** Všechny zbývající podněty fyzických a právnických osob navrhuující extenzivní vymezení nových ploch bydlení a rekreace na nezastavěných pozemcích zemědělského půdního fondu (podněty č. 1a, 2, 5, 6, 9, 10, 11, 12a, 12b, 14b, 15, 17a, 17b, 18, 20, 21) se v plném rozsahu neakceptují a vyřazují se z dalšího procesu pořízení změn územního plánu. Jak podrobně prokázala exaktní demografická a bilanční analýza využití území, současný územní plán disponuje masivním, z více než 95 % dosud nerealizovaným přebytkem schválených rozvojových ploch bydlení (využito pouze 1,46 ha z 31,09 ha). Vymezení jakýchkoliv nových zastavitelných ploch pro bydlení na pozemcích ZPF je proto v přímém rozporu s ustanovením § 108 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, neboť pro takový krok absentuje zákonem vyžadovaný naléhavý veřejný zájem. Tyto podněty nelze z důvodu nezákonnosti zařadit ani do věcné Změny č. 1B. Podnět č. 24 podléhá samostatnému odbornému posouzení dotčeného orgánu a zpracovatele z hlediska vlivu na vodní režim krajiny.

G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Přezkum uplatňování Územního plánu Raspenava (2021) z hlediska identifikace jevů, které by vyvolávaly potřebu změn v dokumentech nejvyšší právní závaznosti, je prováděn na základě ustanovení § 106 a v přímém souladu s § 107 odst. 2 písm. g) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Účelem této kapitoly je vyhodnotit, zda se v rozhodovací praxi, v analytických datech nebo v doručených soukromých podnětech objevily skutečnosti nadmístního (republikačního či krajského) významu, které jsou v přímém rozporu s aktuální celostátní a regionální regulací a vyžadovaly by iniciaci změny nadřazené ÚPD.

Přezkum nadmístních střetů a shromážděných podnětů

V rámci vyhodnocovaného období (03/2021–08/2026) byly podrobeny přezkumu všechny schválené rozvojové osy, inženýrské sítě nadmístního významu, 6. úplná aktualizace ÚAP ORP Frýdlant (2024) a kompletní soubor 25 doručených soukromých podnětů vlastníků nemovitostí:

- **Přezkum infrastrukturních, přírodních limitů a hydrologických limitů:** Území města je stabilně dotčeno celostátním drážním koridorem **DD19** (dle platného ÚRP ČR), regionálním koridorem elektrizace trati **ŽD19_D27** (dle ZÚR LK), krajským silničním koridorem **D09D** (silnice I/13), mezinárodním bezmotorovým koridorem Nová Hřebenovka (**D42**) a nejvyšší ochranou prvků nadregionálního ÚSES (**NRBC 84 Jizerskohorské bučiny**).
- Zásadním novým limitem nadmístního významu je **opatření obecné povahy č. j. KULK 53344/2026**, kterým vodoprávní úřad nově stanovil rozsah záplavového území a aktivní zóny (AZZÚ) toku Smědé.
- Z hlediska koncepční ochrany je sledovaným dokumentem **Dohoda o řešení rozporu ze dne 2. 7. 2018 (č. j. MMR 15320/2017-81-7)**, uzavřená mezi MMR a MŽP, která uložila územní ochranu strategického protipovodňového poldru Sloupský potok formou územní rezervy s šestiletou lhůtou prověření.
- **Přezkum 25 shromážděných podnětů občanů:** Všechny doručené soukromé a obecní požadavky na změnu funkčního využití pozemků (podněty č. 1a až č. 25) vykazují **čistě lokální (lokální) charakter**. Jedná se o individuální záměry výstavby rodinných domů, drobné provozovny autoservisu či malovýroby, optimalizaci rekreačních ploch nebo lokální úpravy podlažnosti v zastavitelném území.

VYHODNOCENÍ: Posouzení souladu a opodstatněnosti změn

Na základě provedeného přezkumu a analýzy všech dostupných územních podkladů pořizovatel konstatuje:

- **Nejistý výhled vodohospodářských koncepcí a koordinace s nadřazenou ÚPD:** Během vyhodnocení uplatňování územního plánu byla identifikována vysoká míra koncepční proměnlivosti a nejistoty na úseku centrálního vodohospodářského plánování. Původní strategické záměry velkých technických děl, vymezené v ÚP formou územních rezerv R04 (suchý poldr Sloupský potok) a R05 (suchý poldr Lomnice) na základě Dohody o řešení rozporu z roku 2018, vykazují v současnosti nejistou budoucnost z hlediska jejich reálné realizovatelnosti. Z doplňujících průzkumů a rozborů vyplývá, že v současné době probíhá na celostátní a resortní úrovni příprava a projednávání nových koncepčních dokumentů ochrany krajiny (APZKZ) a nového znění plánu dílčích povodí, které v dotčeném území s realizací těchto původně navržených velkých technických poldrů již věcně neuvažují a předpokládají jejich nahrazení jinými formami protipovodňových opatření. Vzhledem k tomu, že tyto nové koncepční materiály jsou k datu zpracování této zprávy (podzim 2026) teprve ve fázi projednávání a nebyly dosud schváleny a vydány, je z hlediska zachování právní kontinuity územní ochrany nezbytné stávající územní rezervy prozatím v územním plánu formálně udržet. V nadcházejícím období však bude prokazatelná nutnost flexibilně reagovat na tyto nově projednávané odvětvové dokumenty bezprostředně po jejich oficiálním schválení, a to v rámci samostatně pořizované komplexní věcné Změny č. 1B územního plánu, což bude plně koordinováno s nadřazeným Krajským úřadem a procesem SEA. V ostatních segmentech je soulad s celostátní a regionální regulací zajištěn a plán respektuje specifické krajské úkoly ochrany přírody (SOB7a) i boje proti suchu (SOB9a).
- **Čistě lokální povaha podnětů: Žádný z 25 doručených podnětů na změnu územního plánu nemá charakter, rozsah nebo územní dopad, který by vyžadoval aktualizaci nadřazené územně plánovací**

dokumentace nebo politiky územního rozvoje. Všechny uplatněné požadavky občanů i města se pohybují výhradně na úrovni regulace obecního významu (změny kultur ZPF, proluky, drobné funkční záměny) a žádným způsobem nezasahují do integrity, trasování ani funkčního využití nadregionálních koridorů dopravy, energetiky či ÚSES vymezených státem a krajem.

Závěr:

- **Místní a nadmístní jevy:** V hodnoceném období od března 2021 do srpna 2026 nebyly na správním území města Raspenava zjištěny žádné faktické ani právní jevy, které by zakládaly okamžitou potřebu podání podnětu na pořízení změny Zásad územního rozvoje Libereckého kraje, Územního rozvojového plánu ČR či Politiky územního rozvoje ČR. Vzhledem k blížícímu se konci šestileté lhůty prověření územní rezervy R04 v březnu 2027 a současně probíhající přípravě nových nadřazených vládních a resortních vodohospodářských dokumentů, které mění koncepci protipovodňové ochrany v území, se konstatuje nutnost zajistit dočasné prodloužení lhůty na prověření stávající rezervy R04 v rámci nejbližší Změny č. 1A. Tímto krokem bude legálně překlenuto přechodné období a město získá stabilní právní prostor pro povinnou věcnou reakci na tyto nové koncepce v navazující komplexní Změně č. 1B, jakmile budou oprávněnými orgány pravomocně schváleny. V oblasti celostátní Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR) a Územního rozvojového plánu ČR (ÚRP ČR) nebyly zjištěny jevy vyžadující iniciaci jejich změn. Nově vymezené nadřazené akcelerační zóny OZE a související energetické cíle státu **budou inkorporovány autonomně přímo do územního plánu města v rámci navazující změny č.1.**
- **Vypořádání shromážděných podnětů:** Všechny shromážděné podněty podané fyzickými a právníckými osobami v uplynulém dvouletém sběrném okně (podněty č. 1a až č. 25) vykazují výhradně lokální význam. Žádný z těchto podnětů nemá charakter vyžadující modifikaci nadřazených celostátních či krajských koncepcí. Veškerá rozvojová a stabilizační agenda těchto podnětů bude řešena autonomně na úrovni samosprávy města, a to výhradně v rámci samostatně pořizované komplexní věcné **Změny č. 1B ÚP Raspenava**, přičemž 16 rezidenčních podnětů na pozemcích ZPF se v souladu s ustanovením § 108 odst. 4 stavebního zákona z dalšího řízení je navrženo k vyřazení z dalšího prověřování z důvodu rozsáhlého přebytku stávajících ploch.

H. Návrh zadání změn Územního plánu Raspenava

H.1. Návrh zadání Změny č. 1A Územního plánu Raspenava

(Pořizované na základě postupu podle § 107 odst.č.3 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon)

1. Požadavky na převod do jednotného standardu a právní soulad

- Vzhledem k době pořízení územního plánu Raspenava a jeho vydání v roce 2021 nebyl tento zpracován v souladu s jednotným standardem v souladu s Přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb. a vyhl. č. 157/2024 Sb.. Při nejbližší příležitosti, kdy bude územní plán měněn, musí být tento plán převeden do jednotného standardu, jak stanovuje nový stavební zákon.
- Kompletní textová a grafická část platného Územního plánu Raspenava (2021) bude transformována a digitálně kódována v absolutním souladu s požadavky **jednotného digitálního standardu** podle přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně plánovací dokumentaci.
- V souladu s přechodnými ustanoveními stavebního zákona bude proces pořízení Změny č. 1A **striktně omezen na legislativně-technické překlopení stávajícího právního stavu a prodloužení vybraných lhůt bez projednávání nových věcných rozvojových podnětů občanů a rozvojových požadavků města**. Tím bude zachována procesní rychlost a vyloučen požadavek Krajského úřadu Libereckého kraje na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (proces SEA).

2. Požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace a limitů (UAP ORP Frýdlant, ZÚR LK a ÚRP ČR)

- **Sjednocení s koridorem přeložky silnice I/13 (Úkol Z17 / Koridor D09D):** Na základě závazného znění Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (účinné od 3. 6. 2025) a v souvislosti s vymezením mezinárodních infrastrukturních os v platném Územním rozvojovém plánu ČR (ve znění Změny č. 1a účinné od 18. 7. 2026) **převést stávající územní rezervy R02 a R03 obchvatu I/13 do kategorie překryvného koridoru ploch dopravní infrastruktury – silniční (M)**. Tyto plochy nově v textové i grafické části ÚP vymežit jako **Veřejně prospěšnou stavbu (VPS)**.
- **Aktualizace drážní terminologie:** V textovém výroku i odůvodnění nahradit historické zkratky (ŽD8) platným celostátním kódem podle Změny č. 1a ÚRP ČR – **DD19 (Koridor konvenční železniční dopravy Liberec – Frýdlant – hranice ČR/Polsko)**.
- **Inkorporace nově vymezené hranice stanoveného záplavového území a Aktivní zóny záplavového území (AZZÚ)** vodních toků Smědá, Sloupský potok a Lomnice. Tento krok představuje formální převzetí nadřazeného limitu využití území z registru vodoprávního úřadu, realizuje se formou administrativního překlopení datových sad do GIS bez věcných změn okolních regulativů, a nepodléhá povinnosti posuzování vlivů na životní prostředí (procesu SEA). V grafické části dokumentace (zejména v Hlavním výkresu, Výkresu základního hodnocení a Koordinčním výkresu) nad novým jednotným digitálním standardem.

3. Požadavky na stabilizaci rozvojových území (Prodloužení legislativních lhůt)

V přímém souladu s metodickým stanoviskem nadřazeného orgánu územního plánování (KÚLK) a za účelem stabilizace územní ochrany rozpracovaných území s šestiletou lhůtou od nabytí účinnosti ÚP, inkorporovat do Změny č. 1A tato stabilizační opatření:

- **Dočasné prodloužení územní ochrany rezerv (Překlenovací opatření):** V textové části výroku územního plánu (kapitola J, bod J.0.0.5) závazně prodloužit lhůtu pro prověření vodohospodářské územní rezervy R04 (suchý poldr Sloupský potok) o dalších 6 let od nabytí účinnosti Změny č. 1A. U územní rezervy R05 (suchý poldr Lomnice) v textu konstatovat splnění podmínky prověření na základě doložené studie proveditelnosti správce povodí (VRV, a.s., 2023) a stávající šestiletou omezující lhůtu zrušit. V grafické části dokumentace

nad novým jednotným digitálním standardem formálně převzít a stabilizovat stávající polygony územních rezerv R04 a R05 v jejich stávajících hranicích bez věcných a prostorových posunů. Toto prodloužení slouží jako nezbytné procesní překlenovací opatření k udržení územní ochrany k zamezení expiračního zániku územní ochrany rezerv v březnu 2027 a jako legislativní stabilizace území pro věcné řešení navazující Změny č. 1B..

- **Prodloužení lhůt územních studií:** V textové části ÚP Raspenava (kapitola K VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, bod K.0.0.4) závazně prodloužit o 6 let lhůtu pro zpracování a schválení územních studií (ÚS1, ÚS2, ÚS4, ÚS5, ÚS6, ÚS7, ÚS8) aby bylo zamezeno živelnému zahušťování zástavby a znehodnocení urbanistického charakteru dotčených lokalit.
- **Administrativní narovnání splněných úkolů:** Z textové části ÚP Raspenava v kapitole K vyřadit již úspěšně pořízenou, schválenou a v registraci územně plánovací činnosti evidovanou územní studii **ÚS3 (Nádražní, rozvojová plocha bydlení Z24)**.

H.2. Návrh zadání Změny č. 1B Územního plánu Raspenava

((Pořizované na základě postupu podle § 107 odst. č.3 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon za účelem vyřešení věcné a rozvojové agendy obce))

1. Požadavky na prostorové uspořádání a parcelaci území

- **Úprava uplatňování koeficientů intenzity zástavby:** V textové části ÚP Raspenava provést zásadní úpravu obecných prostorových regulativů (kapitola F.5), body F.5.0.9, F.5.0.10 a F.5.0.12. Koeficient zastavění nadzemními stavbami (**Kn**) a koeficient zeleně (**Kz**) nově definovat a **uplatňovat striktně v měřítku jednotlivých stavebních pozemků**, nikoliv v měřítku celých ploch s rozdílným způsobem využití.
- **Zavedení minimální výměry stavebních pozemků na okrajích sídla:** Ve výrokové části územního plánu (kapitola F.5, bod F.5.0.17) stanovit k ochraně tradičního rozvolněného charakteru podhorského sídla a v přímém souladu s Plánem péče o CHKO Jizerské hory 2021–2030 nový plošný regulativ parcelace do prostorových regulativů ploch smíšených obytných (B), který zavede minimální výměru 1500 m² pro vymezení nových stavebních pozemků pro rodinné domy. Tento limit geograficky diferencovat a zafixovat výhradně pro rozvojové lokality v okrajových částech území (mimo centrální kompaktní část města) v kontaktu s volnou krajinou. V centrální části města připustit parcelaci jemnější, odpovídající stávající historické struktuře. Cílem je zajištění plné koordinace s Plánem péče o CHKO Jizerské hory a eliminace spekulativního zahušťování zástavby.
- **Zachování charakteristických znaků venkovské architektury:** Na základě odborných diskusí a doporučení správy CHKO zpřesnit textové regulativy prostorového uspořádání. Definovat podrobnější limity pro novou výstavbu i rekonstrukce (tvarové a sklonové parametry střešních konstrukcí, koeficienty ohraničení pozemků, zákaz užívání netradičních omítek a barevností) k zajištění ochrany typických znaků existující podhorské venkovské zástavby.

2. Požadavky na plošnou optimalizaci rozvojového fondu a životní prostředí

- **Analýza a redukce zablokovaných ploch:** Na základě zjištění vysoké stavební pasivity rezidenčního fondu (přes 95 % vymezených rozvojových ploch bydlení je k roku 2026 nevyužitých) provést v rámci procesu změny/SEA detailní revizi všech dosud nevyužitých zastavitelných ploch bydlení (B) a výroby (E). Rozvojové plochy dlouhodobě zatížené pasivitou vlastníků nebo chybějící infrastrukturou zcela vyřadit z rozvojového fondu nebo je transformovat do pasivních územních rezerv, aby nedocházelo k umělému nadhodnocování rozvojového potenciálu trhu a zbytečným záborům zemědělského půdního fondu (ZPF).
- **Inkorporace pozemkových úprav a protierozní ochrany:** Do nezastavitelných ploch zemědělských (K) zapracovat schválené výstupy komplexních pozemkových úprav. V textové části podmínek využití ploch zemědělských a lesních zpřesnit regulativy protierozní ochrany půdy podle aktualizovaných ÚAP (2024) –

zavést zákaz orného hospodaření a pěstování erozně nebezpečných plodin na svažitých pozemcích a podpořit biologické zatravňování drah soustředěného odtoku k eliminaci rizik bleskových povodní z přívalových srážek.

- **Prověření plošné a funkční redukce zastavitelných ploch v dotčení nové AZZÚ:** Na základě aktualizovaného překryvu mapových podkladů provést plošnou korekci a geometrickou redukci všech zastavitelných ploch pro bydlení (B), ploch smíšených aktivit (A) a výroby (E). Nezastavěné pozemky v těchto plochách nebo jejich části, které byly aktuálním vymezením Aktivní zóny záplavového území (AZZÚ) zasaženy, vyjmout z kategorie ploch zastavitelných a transformovat je do ploch stabilizovaných nezastavitelných (plochy přírodní N, plochy vodní V nebo plochy sídelní zeleně Z) v souladu se striktním omezením výstavby podle § 67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách.
- **Zpřesnění textových regulativů v inundačním území:** V textové části podmínek prostorového uspořádání stabilizovaných ploch (kapitola F.5) zpřísnit kritéria pro stavební úpravy, změny staveb a rekonstrukce stávajících objektů nacházejících se v záplavovém území mimo aktivní zónu. Povolení stavebních záměrů koncepčně podmínit realizací individuálních protipovodňových, konstrukčních a sanačních opatření (např. povinnost hydroizolace spodní stavby, umísťování hlavních technologických a energetických uzlů nad úroveň hladiny návrhové povodně Q100). Celé toto věcné řešení a urbanistické přesuny ploch podřídit vyhodnocení vlivů na životní prostředí (procesu SEA) v rámci komplexního projednání Změny č. 1B.
- **Transformace vodohospodářských územních rezerv:** V textové a grafické části Změny č. 1B transformovat územní rezervu R05 (Lomnice) na nový věcný záměr nadmístního významu – plochu technické infrastruktury pro víceúčelovou vodní nádrž s vodárenským využitím. Geometrické vymezení plochy a osy sypané hráze (v ř. km 3,280, délka 657 m, výška 20,6 m) provést v parametrech schválené studie proveditelnosti (VRV, a.s., 2023). Související plochu pro stavbu nádrže a hráze vymezit jako Veřejně prospěšnou stavbu (VPS) s legislativní možností vyvlastnění pozemků.

Územní rezervu R04 (Sloupský potok) podrobovat v rámci procesu SEA detailnímu přezkumu a koordinaci s nově projednávaným Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Odry a Lužické Nisy. V procesu SEA věcně vyhodnotit hydrotechnické parametry zátop, splaveninového režimu a rizik průlomové vlny pod hrázemi. Na základě výsledků tohoto posouzení rozhodnout o případném překlopení rezervy R04 zpět do návrhových ploch technické infrastruktury (W) pro stavbu technických hrází v rozsahu původních ploch Z80 až Z85, nebo o jejím úplném zrušení, pokud nadřazená státní koncepce určí jiný typ protipovodňových opatření v krajině.

3. Požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace

- **Aktivní obecní regulace OZE:** V návaznosti na závaznou Změnu č. 2 Územního rozvojového plánu ČR a Změnu č. 9 PÚR ČR kompletně zrevidovat stávající plošný zákaz obnovitelných zdrojů energie ve volné krajině tak, aby odpovídal aktuálnímu právnímu stavu. V textové části změny definovat jasné podmínky pro decentralizovanou, efektivní a bezpečnou výrobu energie ze solárních a větrných zdrojů pro decentralizovanou, drobnou výrobu energie pro vlastní potřebu a samozásobení obyvatel a místních podniků:
 - Stanovit podmínky přípustnosti pro instalaci solárních panelů jako technické součásti zastřešení a obvodových plášťů staveb v plochách smíšených obytných (B) a občanského vybavení (O).
 - Provéřit a definovat přísné limity pro umísťování prvků agrofotovoltaiky v plochách zemědělských (K) a malých větrných zdrojů (mikroelektráren s výkonem do vnitřního provozu budov).
 - Tyto instalace prostorově, esteticky a hygienicky omezit (např. limity výškové hladiny, ochranou před oslněním, hlukovými odstupy) s ohledem na polohu celého katastru v III. a IV. zóně CHKO Jizerské hory a Přírodním parku Peklo, a řešení koordinovat s orgány ochrany přírody v rámci procesu SEA.

4. Požadavky na řešení střetů navazujících funkcí a cestovního ruchu

- **Vymezení izolační a ochranné zeleně:** K odstraňování imisních, zápachových a hlukových střetů aktivních areálů živočišné výroby (plochy výroby a skladování E) s navazující rezidenční strukturou vymezit nové pásy ochranné izolační zeleně na rozhraní funkčních zemědělských, případně průmyslových areálů.
- **Regulace apartmánového ubytování a turismu:** V souvislosti s dynamickým nárůstem turismu prověřit kapacity veřejné infrastruktury a odčerpávání bytového fondu krátkodobým apartmánovým ubytováním. V podmínkách přípustnosti pro plochy smíšené obytné (B) a smíšené centrální (C) zpřísnit regulaci komerčních služeb a stanovit maximální procentuální stropy pro podíl ubytovacích kapacit vůči kmenovému rezidenčnímu fondu pozemků, s cílem ochránit bytový fond pro trvalé bydlení rezidentů.

5. Požadavky na věcné vypořádání shromážděných podnětů (1a až 25)

V textové i grafické struktuře územního plánu závazně uplatnit posouzení a kategorizaci 25 shromážděných podnětů občanů a města, vyhodnocených v kapitole F této zprávy:

- **Administrativní narovnání reálného stavu v území:** Do stabilizovaných ploch smíšených obytných (B) plně zpracovat **podněty č. 13 (parc. č. 1650), č. 14a (parc. č. 1649/1) a č. 25 (parc. č. 159)** za účelem legislativního narovnání legálně zrealizovaných rodinných domů a zahrad.
- **Striktní zamítnutí protiprávních podnětů:** Z procesu pořízení zcela **vyřadit a neakceptovat podněty č. 1b, 1c** (přímý zásah do regionálního biocentra RC09 a ploch přírodních N), **podněty č. 3, 4, 22** (přímý rozpor s § 67 vodního zákona z důvodu polohy v Aktivní zóně záplavového území a regionálním biokoridorem RK08) a prostorový podnět č. 23 (neodůvodněné zvýšení podlažnosti v rozporu s rázem zástavby).
- **Podmíněná koordinace uličních koridorů:** U podnětů č. 7 (parc. č. 2238/2) a č. 8 (parc. č. 2238/1) připustit transformaci prostranství na rekreační zónu **výhradně za podmínky geometrického vymezení náhradního uličního koridoru ve tvaru písmena L podél parcely č. 2238/28**, aby zůstalo garantováno budoucí normové propojení a zokruhování sítě pro rozvojové lokality Z40 a Z41.
- **Podmíněné posouzení zbylé agendy (ZPF a transformace výroby):** Všechny zbývající podněty rozvoje bydlení na pozemcích ZPF (č. 1a, 2, 5, 6, 9, 10, 11, 12a, 12b, 14b, 15, 17a, 17b, 18, 20, 21) a podnět transformace výroby č. 16 vyhodnotit z hlediska demografických údajů jako nepřipustné, případně podřídit podrobnému přezkumu v rámci procesu SEA. U velkých ploch (zejména č. 1a a č. 21) podmínit výstavbu pořízením podrobné územní studie, podnět č. 16 omezit striktně na hranici plochy Z49 s absolutním vyloučením expanze do ploch zeleně a přírodních ploch.

6. Požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (Proces SEA)

- Vzhledem k rozsahu a věcné povaze navrhovaných rozvojových změn, plošné revizi regulace OZE, zásahům do chráněných území a ložisek a případným úpravám ochrany údolních niv v souladu se stanoviskem Krajského úřadu Libereckého kraje **zajistit zpracování komplexního vyhodnocení vlivů Změny č. 1B na životní prostředí (SEA)** podle zákona č. 100/2001 Sb.
- V rámci hodnocení SEA detailně posoudit vliv navrhovaných změn na předměty ochrany EVL Jizerskohorské bučiny a Ptačí oblasti Jizerské hory, retenční schopnosti údolních niv a rizika geologických sesuvů a radonového indexu detekovaných v ÚAP (2024) a koordinovat řešení s nově projednávanými odvětvovými podklady ochrany krajiny před riziky z přívalemových srážek a projevů hydrologického sucha.