

ZPRÁVA Č. 2 O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOMAŠOV NAD BYSTŘICÍ

dle ust. § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon,
ve znění pozdějších předpisů

ZA OBDOBÍ 05/2016 – 12/2025

NÁVRH



srpen 2026

OBSAH:

ÚVOD	1
A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	5
C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	6
D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	8
E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	8
F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	9
G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	11
H. NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	11

Úvod

Územní plán (ÚP) Domašov nad Bystřicí byl vydán Zastupitelstvem obce Domašov nad Bystřicí jako opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 20.12.2011. Územní plán řeší tehdy celé správní území obce – katastrální území Domašov nad Bystřicí. Pořizovatelem územního plánu byl Městský úřad Šternberk, odbor stavební (dále jen „pořizovatel“).

Od doby vydání ÚP Domašov nad Bystřicí nebyla vydána změna územního plánu.

Zpráva č. 2 o uplatňování ÚP Domašov nad Bystřicí je pořizována na základě ust. § 106 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle kterého pořizovatel nejpozději do 4 let od vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace.

Obsah zprávy o uplatňování územního plánu (dále též jen „zpráva“) je dán zejména ust. § 107 stavebního zákona.

Určeným zastupitelem pro spolupráci při zpracování zprávy byla Zastupitelstvem obce Domašov nad Bystřicí určena paní Lucie Menšová – starostka obce.

Návrh zprávy bude před předložením ke schválení Zastupitelstvu obce Domašov nad Bystřicí projednán v souladu s ust. § 107 odst. 3 stavebního zákona podle § 88 a 89 stavebního zákona s dotčenými orgány a nadřízeným orgánem územního plánování a bude zaslána jednotlivě všem sousedním obcím. Oznámení o zveřejnění návrhu zprávy bude doručeno veřejnou vyhláškou. Obec zveřejní návrh zprávy na své úřední desce. Současně bude návrh zprávy zaslán příslušnému úřadu dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů a dále orgánu ochrany přírody.

Následně bude zpráva v souladu s ust. § 90 odst. 1 stavebního zákona předložena ke schválení zastupitelstvu obce.

Obsahem zprávy o uplatňování územního plánu je zadání nového územního plánu – viz kapitulu H. zprávy. Vyhodnocení potřeby pořízení nové územně plánovací dokumentace je obsahem kapitoly E. zprávy.

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

A.1 Zastavitelné plochy

Územní plán Domašov nad Bystřicí vymezuje celkem 21 zastavitelných ploch. Ze zastavitelných ploch je vymezeno:

- 12 ploch (označených p01 – p11 a č. 70) pro výstavbu rodinných domů (BI);
- 5 ploch (s označením ch1 – ch5) pro rodinnou rekreaci (RI);
- 1 plocha (č. 87) pro vodní hospodářství – umístění ČOV (TV);
- 2 plochy (č. 90 a 91) pro výrobu - fotovoltaické elektrárny (VE);
- 1 plocha (č. 84) pro technické zabezpečení obce – protipovodňová hráz (TO).

V období od vydání územního plánu byly realizovány 4 rodinné domy, z toho 1 rodinný dům v zastavitelné ploše p08, 1 rodinný dům v zastavitelné ploše p11 a 2 rodinné domy ve stabilizovaných plochách pro bydlení. Další 2 rodinné domy vznikly přestavbou z objektů občanské vybavenosti ve stabilizovaných plochách pro bydlení. Dále byly realizovány 3 objekty pro rodinnou rekreaci, z toho 1 v zastavitelné ploše ch5 a 2 ve stabilizovaných plochách pro rodinnou rekreaci.

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu vyplývá, že dosud vymezené zastavitelné plochy byly ve sledovaném období využity pouze okrajově. Obec však shromáždila nové podněty

na změny v území – zejména pro výstavbu rodinných domů a využití pozemků jako zahrad se zázemím. Urbanistická koncepce obce bude prověřena zcela nově a komplexně v rámci pořízení nového územního plánu – jednotlivé podněty tak budou prověřeny v rámci pořízení nového územního plánu.

V ÚP Domašov nad Bystřicí nejsou vymezeny žádné plochy přestavby, s výjimkou návrhu přestavby konkrétního objektu bývalého mlýna na ubytovací zařízení (parc. č. st. 119/1 a st. 119/4 v k. ú. Domašov nad Bystřicí). V rámci pořízení nového územního plánu bude prověřena aktuálnost tohoto záměru.

A.2 Dopravní infrastruktura

Územní plán Domašov nad Bystřicí respektuje stávající silniční komunikace 2. a 3. třídy na území obce a dále navrhuje doplnění sítě místních komunikací o připojení nově navržených lokalit. Ve sledovaném období nevyplynuly žádné požadavky na změnu či úpravu koncepce dopravní infrastruktury v územním plánu.

A.3 Technická infrastruktura

Zásobování vodou je v územním plánu řešeno z povrchového zdroje – vodního toku Bystřice. Kanalizace je řešena oddílnou kanalizací svedenou na navrženou čistírnu odpadních vod. V průběhu sledovaného období vznikl požadavek přehodnotit lokalizaci stávající navržené plochy pro centrální čistírnu odpadních vod. Protipovodňová ochrana je navržena pomocí dvou vzájemně zkombinovaných prvků – suchého poldru a protipovodňové hráze. Koncepce technické infrastruktury a případná úprava lokalizace ČOV bude koncepčně řešena v rámci pořízení nového územního plánu.

A.4 Občanské vybavení

Územní plán nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy určené pro občanskou vybavenost. Případná realizace těchto staveb je navržena v rámci stabilizovaných ploch, především v plochách určených pro bydlení. Ve sledovaném období nevyplynuly žádné požadavky na vymezení nových ploch pro občanskou vybavenost.

A.5 Rekreace

Územní plán nepočítá s rozvojovými plochami pro zahrádkářské chaty a osady ani pro hromadnou rekreaci. Nová výstavba rekreačních chat je umožněna jen částečně, a to pouze jako doplnění volných míst v již existujících chatových osadách. V průběhu sledovaného období byl uplatněn požadavek na vymezení plochy zahrady za účelem individuální rekreace. Požadavek bude koncepčně prověřen v rámci pořízení nového územního plánu.

A.6 Plochy změn v krajině

Územní plán vymezuje a doplňuje v řešeném území (ve volné krajině) prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) na lokální i regionální úrovni. V průběhu sledovaného období nevyplynul žádný požadavek na úpravu koncepce uspořádání krajiny v řešeném území. Prvky ÚSES však budou do nového plánu překlopeny s ohledem na aktuální platnou nadřazenou dokumentaci a metodiky v oblasti ochrany přírody a krajiny.

A.7 Územní studie, dohoda o parcelaci

V Územním plánu Domašov nad Bystřicí nejsou vymezeny žádné plochy, jejichž využití by bylo podmíněno zpracováním územní studie nebo dohodou o parcelaci. V průběhu sledovaného období nevyplynuly žádné požadavky na pořízení územní studie v řešeném území.

A.8 Veřejně prospěšné stavby

Územní plán Domašov nad Bystřicí navrhuje veřejně prospěšné stavby a opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o:

- Technickou a dopravní infrastrukturu: veškeré nově navržené místní a obslužné komunikace, čerpací stanici odpadních vod a čistírnu odpadních vod.
- Opatření ke zvyšování retenčních schopností území a protipovodňová opatření: vodní plochy, suchý poldr, protipovodňová hráz.
- Územní systém ekologické stability: regionální biokoridory, lokální biokoridor.

V průběhu sledovaného období vyplynul požadavek zařadit most spojující pozemky parc. č. 195/2 a 1586 v k. ú. Domašov nad Bystřicí mezi veřejně prospěšné stavby. Tento podnět bude pečlivě posouzen v rámci pořízení nového územního plánu. Zároveň platí, že pro zajištění právní jistoty a respektování vlastnických práv bude v rámci nového územního plánu provedena kompletní revize a aktualizace veškerých vymezených staveb a opatření, a to i z hlediska nezbytnosti jejich dalšího ponechání (např. u již realizovaných záměrů).

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností (ÚAP ORP) Šternberk pořizuje orgán územního plánování v souladu s ustanoveními § 65 a § 66 stavebního zákona. Kromě průběžné aktualizace získávaných údajů o území je každé 4 roky pořizována jejich úplná aktualizace. ÚAP ORP Šternberk byly poprvé pořízeny v roce 2008, přičemž v současné době je platná jejich VI. úplná aktualizace (z roku 2024).

Z platných ÚAP ORP Šternberk vyplývají pro obec Domašov nad Bystřicí a její územní plán následující zásadní problémy k řešení. Vzhledem k jejich rozsahu a významu je účelné řešit je komplexně v rámci pořízení nového územního plánu:

- **Integrace nového území:** změna hranice katastrálního území, kdy bylo k obci připojeno území vyčleněné z redukovaného vojenského újezdu. Nový územní plán musí toto území koncepčně začlenit a provázat se stávající strukturou obce.
- **Demografický a ekonomický vývoj:** obec disponuje základní vybaveností, současně však čelí nízkým příjmům, odlivu obyvatel a úbytku občanské vybavenosti. Územní plán by měl prověřit opatření směřující ke stabilizaci těchto trendů, případně k podpoře rekreačního využití území.
- **Nová omezení – záplavová území:** vyhlášení záplavového území významného vodního toku Bystřice, včetně aktivní zóny záplavového území, je nutné promítnout do dokumentace a prověřit jeho přímé i nepřímé dopady na rozvoj obce. V aktivní zóně se nacházejí také dříve vymezené zastavitelné plochy. Platná legislativa omezuje novou zástavbu v těchto lokalitách, což vyžaduje jejich důkladné přehodnocení. Zpracovatel v návrhu detailně vyhodnotí míru prostorové kolize dříve vymezených zastavitelných ploch s nově vyhlášenou aktivní zónou záplavového území.
- **Odstranění nepřesností funkčního členění:** z podkladů vyplývá potřeba upravit hranici plochy VD (plocha pro drobnou výrobu a výrobní služby) na pozemku parc. č. st. 48. V současném stavu tato plocha zasahuje na pozemek rodinného domu. V rámci přípravy nové dokumentace bude hranice prověřena a upravena podle skutečného způsobu využití.

Z povahy zjištěných nedostatků a nových limitů v území vyplývá, že všechny výše uvedené problémy budou koncepčně prověřeny a řešeny přímo v rámci **pořízení nového územního plánu**.

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

Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR)

Politika územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) je vrcholným nástrojem územního plánování na národní úrovni, který byl původně schválen usnesením vlády ČR č. 929/2009.

ÚP Domašov nad Bystřicí respektuje obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, vyplývající z PÚR ČR ve znění platném v době vydání územního plánu.

Pro pořizování nového územního plánu je určující aktuálně platné úplné znění PÚR ČR po **Změně č. 8**, která byla schválena usnesením vlády ČR ze dne 27. srpna 2025 č. 633 a nabyla závaznosti od 1. října 2025. Změna č. 8 PÚR ČR reaguje na nové výzvy v oblasti klimatické změny, transformace energetiky a rozvoje dopravní infrastruktury a současně zpřesňuje koncepci sídelní struktury.

Z hlediska prostorového dopadu na řešené správní území obce Domašov nad Bystřicí z PÚR ČR nevyplývá zařazení do žádné rozvojové osy či rozvojové oblasti, ani se zde nevymezují strategické koridory dopravní infrastruktury celorepublikového významu. Území obce je však plně dotčeno vymezením specifických oblastí (SOB), které plní funkci plošné ochrany strategických zájmů státu, aplikovaných prostřednictvím správních obvodů obcí s rozšířenou působností (ORP Šternberk):

- **SOB9 – Specifická oblast ohrožená suchem:** Obec Domašov nad Bystřicí je součástí rozsáhlého území vymezeného za účelem řešení problému republikového významu spočívajícího v ohrožení suchem. Pro návrh nového územního plánu z toho vyplývá úkol koncipovat podmínky plošného a prostorového uspořádání tak, aby byla zajištěna ochrana hydrologických a retenčních funkcí krajiny. Důraz bude kladen na prvky modrozelené infrastruktury v zastavěném území a na stanovení podmínek pro nakládání se srážkovými vodami v nových zastavitelných plochách.
- **SOB10 a SOB11 – Specifické oblasti pro rozvoj obnovitelných zdrojů energie:** Změna č. 8 PÚR ČR zařadila ORP Šternberk do specifických oblastí vymezených pro naplňování cílů Evropské unie v oblasti zvyšování podílu výroby energie ze slunečního záření a větrné energie do roku 2030. Nový územní plán prověří možnosti vymezení ploch pro tuto technickou infrastrukturu při respektování podmínek ochrany přírodních a krajinných hodnot území a limitů využití území.

Podle ustanovení § 12 stavebního zákona jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro územní plán zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán.

Podle ust. § 73 odst. 3 stavebního zákona je nadřazená územně plánovací dokumentace závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace.

Územní rozvojový plán (ÚRP)

Územní rozvojový plán vydávaný pro celé území České republiky formou opatření obecné povahy představuje mezistupeň mezi politikou územního rozvoje a krajskými zásadami. Jeho účelem je precizovat záměry PÚR ČR v ploše a zohlednit mezinárodní závazky. První ÚRP vydala vláda ČR usnesením č. 581 ze dne 28. srpna 2024.

Vláda České republiky následně schválila usnesením ze dne 13.4.2026 č. 230 Změnu č. 1a Územního rozvojového plánu, která byla vydána formou opatření obecné povahy v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) stavebního zákona. Tato změna nabyla účinnosti dne 18.7.2026.

Tímto krokem došlo k naplnění podmínky uvedené v přechodném ustanovení § 319 odst. 5 stavebního zákona, podle něhož se závaznost prvního ÚRP dočasně nepoužila do doby

vydání změny, jež jej uvede do souladu s novým stavebním zákonem. Vzhledem k účinnosti Změny č. 1a je nyní Územní rozvojový plán pro navazující územně plánovací dokumentaci plně závazný podle § 73 odst. 3 stavebního zákona.

Usnesením č. 493 ze dne 27.7.2026 schválila vláda ČR Změnu č. 2 ÚRP a související územní opatření. Změna č. 2 ÚRP vymezuje akcelerační oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (OZE) celostátního významu. K jednotlivým oblastem jsou zároveň schválena územní opatření o podmínkách a zmírňujících opatřeních pro povolení, provedení a užívání záměrů OZE. Změna č. 2 Územního rozvojového plánu a související územní opatření nabyla účinnosti dne 25.8.2026.

Nový Územní plán Domašov nad Bystřicí tak musí respektovat aktuálně platný ÚRP a plně zohlednit jeho limity a požadavky. (Proces případného pořizování navazující Změny č. 1b, jejíž zadání vláda ČR schválila usnesením č. 271/25, bude i nadále průběžně sledován a v přípustné míře zohledněn).

Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje (ZÚR OK)

Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje, původně účinné od 28. března 2008, představují klíčový závazný podklad pro koncepci obce. Pro vypracování nového územního plánu je platné úplné znění po **Změně č. 7 ZÚR OK**, která nabyla účinnosti dne 31. prosince 2025.

Hlavním smyslem Změny č. 7 bylo uvedení dokumentace do materiálního i formálního souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a především vytvoření databáze v tzv. jednotném standardu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb.

Ze Změny č. 7 ZÚR OK vyplývají pro řešené území obce Domašov nad Bystřicí specifické závazné jevy:

- **Specifická oblast SOB-k2:** Obec leží v oblasti zatížené problémy v hospodářském rozvoji a sociální soudržnosti. Krajská koncepce ukládá vytvořit územní předpoklady pro přiměřené rozvojové plochy pro bydlení a podnikatelské aktivity s cílem zmírnit nepříznivé demografické trendy. Při návrhu územního plánu je současně nutné předcházet extenzivnímu rozvoji zástavby ve volné krajině. Důraz bude kladen na vymezování zastavitelných ploch především v intravilánu, zejména v prolukách, transformačních plochách a brownfieldech.
- **Rekreační krajinný celek (RKC) Olomoucko – východ:** Nadmístní význam obce spočívá ve vysokém potenciálu pro pobytovou rekreaci a cestovní ruch. Územní plán proto bude preferovat rozvoj infrastruktury služeb souvisejících s rekreací a turismem a současně bude chránit přírodní a krajinné hodnoty, které tvoří základní hodnotu tohoto rekreačního celku.
- **Veřejně prospěšná stavba drážní dopravy (VPS D66):** Krajská dokumentace vymezuje v území Domašova nad Bystřicí koridor pro revitalizaci železniční trati č. 310 (Olomouc – Opava) pod označením D66. Úkolem nového územního plánu bude tento koridor v podrobnějším měřítku nad katastrální mapou zpřesnit a vhodně do území integrovat. Zároveň bude nutné nastavit takové regulační podmínky, které zajistí územní ochranu tohoto koridoru, aby budoucí rozvoj obce neznemožnil či neúměrně neztížil případnou realizaci této stavby nadmístního významu.

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

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly ve sledovaném období zjištěny – požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území v průběhu sledovaného období nebyly uplatněny.

Ve sledovaném období nebyl zaznamenán žádný nepředpokládaný negativní dopad platného územního plánu na udržitelný rozvoj území. Rozvoj obce Domašov nad Bystřicí probíhal stabilně a vyváženě v rámci všech tří pilířů udržitelného rozvoje, jak je definuje ustanovení § 40 odst. 3 stavebního zákona. Z hlediska hospodářského rozvoje nedošlo k zásadním negativním výkyvům, sociální soudržnost společenství obyvatel území zůstala zachována a vlivy na životní prostředí nevybočily z běžných parametrů spojených s užíváním a rozvojem zastavěného území. Z tohoto důvodu nebyly ve sledovaném období uplatněny ani realizovány žádné požadavky na dodatečnou eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů.

Vzhledem k tomu, že na základě této zprávy o uplatňování územního plánu bude pořizován zcela nový Územní plán Domašov nad Bystřicí, je nezbytné proaktivně přistoupit k hodnocení budoucích vlivů. V rámci projednání této zprávy bude příslušným dotčeným orgánem (Krajský úřad Olomouckého kraje) vydáno závazné stanovisko, zda bude pro návrh nového územního plánu požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a to včetně posouzení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na lokality soustavy Natura 2000.

E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Dokumentace Územního plánu Domašov nad Bystřicí z roku 2011 vyžaduje zásadní koncepční a technologickou revizi, kterou nelze účelně řešit pouze formou dílčí změny. Hlavní důvody pro pořízení nového územního plánu jsou následující:

- **Soulad s novou legislativou a jednotným standardem:** Stávající územní plán byl vydán v roce 2011 podle dnes již neúčinné legislativy a metodik. Ačkoliv aktuálně platná legislativa, zejména novela vyhlášky č. 457/2025 Sb. účinná od 1. ledna 2026, zmírnila požadavky na plošnou grafickou standardizaci starších výkresů, v případě obce Domašov nad Bystřicí tím není odstraněna podstata problému. S ohledem na začlenění nového území z vojenského újezdu a na koncepční i datovou zastaralost výkresů z roku 2011 by zapracování moderních digitálních dat formou dílčí změny vedlo ke vzniku obtížně použitelného a nesourodého dokumentu. Zpracování nového datového modelu v jednotném standardu je proto pro obec racionálním, procesně bezpečným a dlouhodobě udržitelným řešením.
- **Odstranění metodických vad a nepřípustné podrobnosti:** Územně plánovací dokumentace z roku 2011 vykazuje v některých regulačních prvcích vysokou míru podrobnosti, která podle aktuální legislativy a ustálené rozhodovací praxe do územního plánu nenáleží. Tyto regulativy mohou zvyšovat procesní zranitelnost dokumentace při případném přezkumu. Nový územní plán umožní tyto nedostatky systémově odstranit a nahradit je moderními a flexibilními prostorovými regulativy v souladu s platnou legislativou.
- **Koncepční revize a ochrana veřejných zájmů:** Od roku 2011 došlo k posunu v prioritách ochrany životního prostředí, zejména s ohledem na potřebu adaptace na změnu klimatu. Stávající územní plán dostatečně nereflektuje současné nástroje územního plánování, například propojování zeleně a vodních prvků, ani aktuální vymezení záplavového území.

Dílčí změna by neumožnila provést celkovou revizi urbanistické koncepce. Zpracování nového dokumentu představuje komplexní postup, který posílí srozumitelnost a stabilitu územního plánu.

- **Procesní a ekonomická efektivita:** Změna územního plánu se podle stavebního zákona zpracovává a projednává pouze v rozsahu měněných částí. Pokud je původní plán z roku 2011 metodicky zastaralý a graficky i textově nepřehledný, dílčí změna by tento stav ve zbývajícím území zachovala. Pořízení rozsáhlé změny, která by musela upravit text, grafiku i zákonný standard v celém rozsahu, by bylo procesně, administrativně i finančně srovnatelně náročné jako pořízení nového plánu. Nový územní plán poskytne obci legislativně čistý, srozumitelný a uživatelsky přívětivý dokument a sníží riziko dodatečných oprav či sporů s dotčenými orgány.
- **Komplexní aktualizace zastavěného území:** Vymezení zastavěného území obsažené v plánu z roku 2011 již neodpovídá aktuálnímu stavu. Ačkoliv by bylo možné zastavěné území upravit dílčí změnou, pořízení nového plánu umožňuje provést komplexní a systematickou aktualizaci v souladu s § 116 stavebního zákona. Tím bude možné promítnout současný stav zástavby, vyhodnotit stavební proluky a přezkoumat reálnou potřebu ochrany zemědělského půdního fondu v celém katastrálním území obce.

Vzhledem k rozsahu potřebných úprav, technologické nekompatibilitě dat z roku 2011 s digitálním prostředím a rizikům vyplývajícím z nadměrné podrobnosti stávající regulace se v souladu s § 107 odst. 2 písm. e) stavebního zákona **navrhuje pořízení nového Územního plánu Domašov nad Bystřicí**. Tento postup zajistí obci právní jistotu a poskytne jí moderní a funkční nástroj pro udržitelný rozvoj.

Vyhodnocení podnětů na změnu využití území: V průběhu sledovaného období shromáždila obec Domašov nad Bystřicí relevantní podněty a záměry na změny v území. Jedná se zejména o požadavky občanů na změny ve způsobu využití ploch s ohledem na skutečný stav, případně o záměry na zcela nový způsob využití odpovídající aktuálním potřebám vlastníků pozemků. S ohledem na výše uvedené odborné závěry a samotný účel tohoto dokumentu nebudou tyto podněty prověřovány cestou dílčí změny, nýbrž **budou podrobně a komplexně prověřeny přímo v rámci přípravy návrhu nového územního plánu** (detailní výčet jednotlivých podnětů je obsažen v kapitole F. této zprávy).

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

V průběhu uplynulého období vyvstala řada požadavků na úpravu funkčního využití území v katastrálním území Domašov nad Bystřicí. Níže je provedeno vyhodnocení podnětů, uplatněných v průběhu sledovaného období. **Všechny podněty budou komplexně prověřeny v rámci pořízení nového územního plánu.**

- **Pozemky parc. č. 1875, 890/1 a 87/1 v k. ú. Domašov nad Bystřicí** – je navrhována změna ve způsobu využití dotčených pozemků **za účelem výstavby rodinných domů**.

Pozemky parc. č. 1875, 890/1 a 87/1 v k. ú. Domašov nad Bystřicí jsou dle platného územního plánu zařazeny v plochách s funkčním využitím „Z“ – plochy zemědělské (drobná držba) a „K“ – plocha krajinné zeleně. Dále je na pozemcích parc. č. 890/1 a 87/1 navrženo lokální biocentrum, jako součást územního systému ekologické stability.

Podnět požaduje vymezení zastavitelné plochy pro rodinné domy. Záměr se nachází v kolizi s vymezeným lokálním biocentrem územního systému ekologické stability (ÚSES) a plochami zemědělské půdy. Ekologická stabilita a ochrana přírodních hodnot v území představují významný limit pro rozšiřování zástavby.

- **Pozemek parc. č. 27/21 v k. ú. Domašov nad Bystřicí** – je navrhováno zařazení pozemku mezi plochy individuálního bydlení v rodinných domech.

Pozemek parc. č. 27/21 v k. ú. Domašov nad Bystřicí je dle platného územního plánu součástí plochy VZ – plocha pro zemědělskou a lesnickou výrobu. Pozemek je dle územního plánu součástí rozsáhlého zemědělského areálu, funkčně je však součástí zázemí rodinného domu, situovaného na pozemku parc. č. st. 282 v k. ú. Domašov nad Bystřicí. Pozemek je od zemědělského areálu oddělen místní komunikací na pozemku parc. č. 27/20 v k. ú. Domašov nad Bystřicí.

Požadavek na zařazení pozemku do ploch individuálního bydlení se jeví jako urbanisticky i logicky opodstatněný. Pozemek je fyzicky oddělen od zemědělského areálu místní komunikací a tvoří přirozené zázemí stávajícího rodinného domu. Tento podnět představuje vhodný příklad zahušťování a zarovnání hranice intravilánu bez nepřiměřených zásahů do volné krajiny.

- **Pozemky parc. č. 889/2, 889/3, 889/5, 889/9 v k. ú. Domašov nad Bystřicí** – je navrhováno zařazení pozemku mezi plochy umožňující využití pozemků jako zahrady, včetně umístění zázemí pro jejich obhospodařování.

Pozemky parc. č. 889/2, 889/3, 889/5, 889/9 v k. ú. Domašov nad Bystřicí jsou dle platného územního plánu součástí plochy s funkčním využitím „Z“ – plochy zemědělské (trvalé travní porosty). Dále je na pozemcích navrženo lokální biocentrum, jako součást územního systému ekologické stability.

Možnost vymezení zastavitelné plochy za účelem využití pozemků jako zahrady, včetně zázemí pro jejich obhospodařování, bude prověřena v kontextu celého okolí. Ekologická stabilita a ochrana přírodních hodnot v území představují významný limit pro rozšiřování zástavby.

- V ÚP Domašov nad Bystřicí je navržen k přestavbě **objekt bývalého mlýna situovaný na pozemcích parc. č. st. 119/1 a st. 119/4 v k. ú. Domašov nad Bystřicí** – přestavba je navržena za účelem realizace ubytovací zařízení. V rámci pořízení změny územního plánu bude prověřena aktuálnost tohoto záměru.

Transformace opuštěného areálu bývalého mlýna na ubytovací zařízení reprezentuje vysoce pozitivní přístup k územnímu plánování. Revitalizace brownfieldu podporuje místní ekonomiku a cestovní ruch, a to bez nutnosti záboru nových ploch zemědělského půdního fondu. Záměr je nutné koordinovat s limity dopravní infrastruktury a záplavovými územími.

- **Záměr zařadit most spojující pozemky parc. č. 195/2 a 1586 v k. ú. Domašov nad Bystřicí** mezi veřejně prospěšné stavby.

Požadavek na zařazení spojovacího mostu mezi veřejně prospěšné stavby je odůvodněn veřejným zájmem na zajištění a zlepšení dopravní a pěší prostupnosti území. Podnět je hodnocen kladně, neboť posiluje kvalitu veřejné infrastruktury obce.

- Záměr prověřit vhodnost a účelnost vymezení ploch označených v platném územním plánu jako 90 a 91, určených k umístění **fotovoltaických elektráren**, vymezených **v pozemcích parc. č. 1063/2 a parc. č. 44/5 v k. ú. Domašov nad Bystřicí**.

Rozvoj obnovitelných zdrojů energie plně koresponduje s aktuální celospolečenskými a legislativními trendy. Využití těchto pozemků je v principu akceptovatelné, avšak musí projít vyhodnocením kvality bonitovaných půdně ekologických jednotek s cílem zamezit nevratné degradaci nejceněnějších zemědělských půd.

- **Záměr prověřit vymezení ploch vhodných pro umístění větrných elektráren (VTE) na území obce + konkrétní záměr prověřit vymezení plochy pro umístění VTE v pozemku parc. č. 624/4 v k. ú. Domašov nad Bystřicí.**

Zpracovatel územního plánu prověří prostorový potenciál území obce pro umístění obnovitelných zdrojů energie, včetně větrných elektráren, s ohledem na závazné úkoly vyplývající z PÚR ČR (SOB11). Zásadním limitem při tomto prověřování bude zachování kulturních a přírodních hodnot a ochrana harmonického krajinného rázu dle ZÚR OK (RKC Olomoucko-východ). Na základě prověření bude stanoveno, zda je vymezení příslušných ploch v obci přípustné, nebo zda je z hlediska limitů území nevhodné.

- **Záměr prověřit vhodnost a účelnost zachování zastavitelných ploch BI - bydlení individuální v rodinných domech**, označených jako **p01 a p07**, vymezených v platném územním plánu, a to mimo jiné i s ohledem na konfiguraci terénu.

Vymezení zastavitelných ploch bude řešeno v rámci nového územního plánu koncepčně, ve všech souvislostech.

- **Záměr prověřit rozsah vymezení zastavitelných ploch BI – bydlení individuální v rodinných domech**, označených jako **p02, p03 a p04**, vymezených v platném územním plánu, a to zejména s ohledem na vymezené záplavové území.

Vymezení zastavitelných ploch bude řešeno v rámci nového územního plánu koncepčně, ve všech souvislostech.

Při prověřování a vymezování zastavitelných ploch v rámci nového územního plánu budou komplexně koordinovány a respektovány veškeré limity využití území (podle § 12 písm. r) stavebního zákona), s mimořádným důrazem na ochranu nezastavěného území, skladebných částí ÚSES a vysoce chráněného půdního fondu. Každý rozvojový záměr bude posouzen v širších územních souvislostech a podmíněn analyticky podloženým prokázáním reálné potřeby s přednostním využitím vnitřního rozvojového potenciálu a proluk v zastavěném území.

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

Podnět není uplatněn.

H. Návrh zadání územního plánu

dle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění vyhlášky č. 457/2025 Sb.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

V rámci přípravy nového územního plánu budou zohledněny následující požadavky:

Respektování nadřazené územně plánovací dokumentace a širších vztahů

- **Územní rozvojový plán ČR (ÚRP):** viz kapitola C této zprávy.
- **Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR):** viz kapitola C této zprávy.
- **Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje (ZÚR OK):** viz kapitola C této zprávy.

Požadavky na rozvoj území a zlepšování dosavadního stavu

- **Územní celistvost:** V rámci územního plánu bude prověřena plná integrace a urbanistické začlenění nového katastrálního území, které bylo k Domašovu nad Bystřicí přičleněno z redukovaného vojenského újezdu Libavá.
- **Socioekonomická stabilizace obce:** Za účelem stabilizace počtu obyvatel a posílení ekonomické základny bude v rámci územního plánu prověřeno vytvoření

územních podmínek pro rozvoj bydlení, drobného podnikání a s ohledem na rekreační potenciál území také pro šetrné formy rekreace a cestovního ruchu.

- **Priorita vnitřního rozvoje (brownfieldy):** V rámci územního plánu bude rozvoj přednostně směřován do stávajících nevyužitých areálů a chátrajících ploch (brownfieldů) uvnitř sídla. Plošné rozšiřování obce do volné krajiny na úkor zemědělského půdního fondu bude prověřeno a umožněno pouze v případě vyčerpání možností vnitřního rozvoje.
- **Dostupnost veřejné infrastruktury:** Budoucí rozvoj obce bude v rámci územního plánu prověřován a podmiňován řešením deficitů v technické infrastruktuře, zejména v oblasti odkanalizování a čištění odpadních vod.

Požadavky na ochranu hodnot území a prevenci rizik

- **Ochrana před povodněmi:** S ohledem na vyhlášené záplavové území vodního toku Bystřice bude kladen důraz na ochranu životů, zdraví a majetku. V rámci územního plánu nebude navrhován rozvoj zastavitelných ploch v aktivní zóně záplavového území. Současně bude prověřeno vymezení ploch umožňujících transformaci území a bezpečný rozliv povodňových vod.
- **Ochrana přírodních a krajinných hodnot:** V rámci územního plánu bude prověřena ochrana přírodně, krajinářsky a ekologicky cenného údolí řeky Bystřice. Řešení bude nastaveno tak, aby bylo nezastavěné území chráněno před nevhodnou a extenzivní zástavbou a aby byla zachována prostupnost krajiny.

b) požadavky na urbanistickou koncepci

V rámci vymezení urbanistické koncepce bude prověřeno celkové plošné a prostorové uspořádání území obce a struktura osídlení.

- **Vymezení zastavěného území a plošné uspořádání:** V rámci územního plánu bude na podkladu aktuální platné katastrální mapy prověřeno a nově vymezeno zastavěné území. Současně bude prověřeno souvislé a bezešvé pokrytí celého správního území obce plochami s rozdílným způsobem využití. Důslednou aplikací jednotného standardu územně plánovací dokumentace bude zaručeno jednoznačné vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a přesné lícování jejich hranic s aktuální parcelní kresbou.
- **Vymezení ploch změn v území:** V rámci urbanistické koncepce bude prověřeno vymezení přiměřeného rozsahu *zastavitelných ploch* určených primárně pro bydlení k uspokojení lokální poptávky, a dále zastavitelných ploch pro výrobu a skladování k posílení místní zaměstnanosti (v návaznosti na záměr Z2 evidovaný v územně analytických podkladech). S cílem oživit znehodnocené či dlouhodobě nevyužívané lokality (brownfieldy) uvnitř zastavěného území bude namísto rozšiřování do volné krajiny prioritně prověřeno vymezení *transformačních ploch*.
- **Polyfunkční využití území:** V centrálních částech sídla a v prověřovaných transformačních plochách bude prověřeno vymezení ploch smíšených. Cílem je vytvořit předpoklady pro flexibilní obnovu zástavby, ve které se mohou vzájemně doplňovat funkce bydlení, drobného podnikání a služeb bez vzniku hygienických střetů.
- **Veřejná prostranství a prostupnost sídla:** V návaznosti na historickou strukturu obce a nově prověřované zastavitelné a transformační plochy bude prověřeno vymezení uceleného systému ploch veřejných prostranství. Bude posouzena jejich vzájemná návaznost tak, aby byla zajištěna bezpečná prostupnost zastavěného území, napojení na volnou krajinu a dostupnost občanského vybavení.
- **Vazba na podmínky prostorového uspořádání:** Urbanistická koncepce bude navržena tak, aby vytvořila jasný strukturální základ pro následné stanovení podrobných *podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch*

s rozdílným způsobem využití. V těchto podmínkách bude pro jednotlivé plochy podrobně prověřována a definována také intenzita využití pozemků a maximální výšková hladina zástavby, čímž bude zaručeno, že nová výstavba harmonicky naváže na stávající charakter obce a její urbanistické měřítko.

- Budou prověřeny podněty uvedené v kapitole F této zprávy.

c) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

V rámci vymezení koncepce veřejné infrastruktury bude prověřeno uspořádání dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení.

- **Dopravní infrastruktura:** V území bude prověřeno vymezení ploch a koridorů nezbytných pro zajištění bezpečné dopravní obslužnosti sídla. V návaznosti na zjištěné místní limity bude prověřeno vymezení plochy pro rekonstrukci mostu u č. p. 22 (přemostující částečně zatrubněný tok, záměr Z10 evidovaný v územně analytických podkladech). Z důvodu zajištění prostupnosti území bude prověřeno zařazení této dopravní stavby mezi veřejně prospěšné stavby (VPS). Dále bude prověřena koordinace místní uliční a cestní sítě s nadmístním železničním koridorem (D66) pro zajištění bezpečné prostupnosti území a řešení případných přeložek místních komunikací či křížení s dráhou.
- **Odvádění a čištění odpadních vod (technická infrastruktura):** Vzhledem k plošné absenci veřejné kanalizace zpracovatel prověří a navrhne koncepci odkanalizování a čištění odpadních vod pro celé správní území obce.
V rámci této koncepce bude prověřena možnost uplatnění decentrálního způsobu zneškodňování odpadních vod prostřednictvím domovních čistíren odpadních vod (DČOV) pro jednotlivé rodinné domy, s cíleným prověřením záměru Z7 evidovaného v územně analytických podkladech. Podmínky pro uplatnění a realizaci těchto decentrálních systémů zpracovatel věcně a prostorově zakotví do podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.
- **Energetika a elektronické komunikace (technická infrastruktura):** V území bude prověřena prostorová ochrana tras stávajícího vrchního vedení vysokého napětí (VN) a zkoumány územní předpoklady pro jeho možnou budoucí úpravu či kabelizaci (záměr Z6 evidovaný v územně analytických podkladech).

V územně analytických podkladech je evidován záměr na plochy pro větrnou technickou infrastrukturu (VTE, záměr Z9), konkrétní záměr prověřit vymezení plochy pro umístění VTE se týká pozemku parc. č. 624/4 v k. ú. Domašov nad Bystřicí. Tento záměr bude v novém územním plánu podrobně prověřen z hlediska únosnosti pro krajinu. Případné vymezení ploch pro VTE je podmíněno dodržením podmínek ochrany krajinného rázu podle ZÚR OK.

Zpracovatel prověří prostorový potenciál a limity řešeného území pro **umístování staveb a zařízení obnovitelných zdrojů energie**. Toto prověření bude zohledňovat závazné úkoly pro specifickou oblast větrné energie SOB 11, která je vymezena v PÚR ČR. Jako zásadní limity využití území budou při tomto prověřování respektovány požadavky na ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot a na zachování harmonického krajinného rázu, vyplývající ze ZÚR OK pro RKC Olomoucko-východ. Na základě výsledků prověření zpracovatel navrhne urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny, ve které jednoznačně stanoví plochy přípustné pro tyto záměry, popřípadě pro ně definuje podmínky prostorového uspořádání. Pokud bude vymezení ploch pro OZE v určitých částech území vyhodnoceno jako nevhodné či nepřípustné, zpracovatel toto rozhodnutí v odůvodnění územního plánu detailně, objektivně a věcně vyargumentuje.

- **Občanské vybavení:** Bude prověřena stabilizace stávajících ploch občanského vybavení (např. mateřská škola, sportovní areály) a zkoumána jejich kapacitní

přiměřenost s ohledem na očekávaný demografický vývoj a turistický potenciál. S využitím platného jednotného standardu budou tyto různorodé funkce jednoznačně klasifikovány do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití, čímž bude odstraněna nejednoznačnost současného grafického a textového vyjádření (jako v případě dřívějšího užívání sdíleného kódu pro školku a sportoviště).

- **Veřejně prospěšné stavby (VPS) a proporcionalita:** U všech prověřovaných záměrů veřejné infrastruktury, u kterých bude navrženo jejich vymezení jako veřejně prospěšných staveb umožňujících vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, zejména u záměrů Z8 a Z10 z územně analytických podkladů, bude prověřena proporcionalita tohoto zásahu. Důraz bude kladen na to, aby vymezený rozsah těchto ploch byl omezen pouze na míru nezbytnou pro realizaci chráněného veřejného zájmu.

d) požadavky na koncepci uspořádání krajiny

V rámci vymezení koncepce uspořádání krajiny bude prověřeno plošné a prostorové uspořádání nezastavěného území a budou stanoveny podmínky pro změny v jeho využití.

- **Plošné uspořádání nezastavěného území:** V souladu s jednotným standardem (vyhláška č. 157/2024 Sb.) bude prověřeno a uceleně navrženo členění nezastavěného území na příslušné plochy s rozdílným způsobem využití. U všech těchto ploch budou prověřeny podmínky jejich využití tak, aby byl podpořen jejich přírodní význam a zabráněno skryté urbanizaci a rozšiřování nežádoucí zástavby.
- **Aplikace Územní studie krajiny (ÚSK ORP Šternberk):** Při tvorbě koncepce budou detailně prověřeny a zohledněny závěry platné Územní studie krajiny ORP Šternberk, evidované v roce 2018. V návaznosti na její zjištění bude v rámci nezastavěného území prověřeno vymezení účelných liniových a plošných protierozních opatření za účelem investice do půdy (záměr Z5 evidovaný v územně analytických podkladech). Dále bude na podkladě této studie prověřena registrace cenného údolí říčky Bystřice a vytipování dalších míst pro vymezení jako významné krajinné prvky, čímž dojde k posílení ochrany esteticky a ekologicky nejcennějších partií území (záměr Z3 evidovaný v územně analytických podkladech).
- **Ochrana před povodněmi a vodní režim:** S ohledem na skutečnost, že širší region spadá do specifické oblasti ohrožené suchem (SOB9 dle PÚR ČR), bude prověřováno vytváření územních předpokladů pro obnovu přirozeného vodního režimu. Pro zajištění prevence před povodněmi bude v koordinaci se sousedními katastry prověřeno vymezení ploch určených k bezpečnému rozlivu povodňových vod. V této souvislosti bude rovněž prověřeno vymezení protipovodňového opatření – suchého poldru Petrovice (záměr Z4 evidovaný v územně analytických podkladech).
- **Územní systém ekologické stability (ÚSES) a prostupnost krajiny:** V těsné koordinaci s nadřazenou dokumentací ZÚR OK bude prověřeno a případně plošně zpřesněno vymezení prvků lokálního, regionálního a nadregionálního ÚSES. Důraz bude kladen na to, aby nově zpřesněné biokoridory a biocentra prostorově navazovaly na systémy v sousedních obcích. Zároveň bude prověřeno zachování a obnova historické cestní sítě, aby nedocházelo k nevhodnému zcelování velkých zemědělských honů a byla zaručena bezpečná migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy i prostupnost pro lehkou rekreaci člověka.
- **Ochrana krajinného rázu:** Budou prověřeny podmínky k ochraně harmonického krajinného rázu, a to plně v intencích začlenění území obce Domašov nad Bystřicí do regionálního krajinného celku (RKC) Olomoucko-východ dle ZÚR OK. Rozhraní mezi nově prověřovanými zastavitelnými plochami a volnou krajinou bude formováno citlivě tak, aby pohledově a kompozičně respektovalo měřítko a typické znaky reliéfu Nízkého Jeseníku.

e) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Bude prověřeno účelné vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšné účely, u kterých je dán nadřazený veřejný zájem.

- **Veřejně prospěšné stavby (VPS):** Bude prověřeno vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, u nichž bude možné uplatnit vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám. V návaznosti na prověřovanou koncepci veřejné infrastruktury bude posouzeno zejména zařazení významných dopravních a technických staveb, například lokálního mostního propojení, plochy pro čistírnu odpadních vod a nadmístních koridorů. Vymezený rozsah VPS bude stanoven pouze v míře nezbytné pro realizaci veřejného zájmu.
- **Veřejně prospěšná opatření (VPO):** V návaznosti na koncepci uspořádání krajiny bude prověřeno vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění vyvlastnění. Prověřeno bude zejména zakotvení opatření pro snižování ohrožení území povodněmi a zvyšování retenční schopnosti území, například ploch pro kontrolovaný rozliv a navrhovaný polder, a dále plošných či liniových protierozních opatření chránících zemědělský půdní fond.
- **Asanace:** S ohledem na prioritu využití vnitřních rezerv obce bude prověřeno případné vymezení ploch pro asanaci. Vymezení bude posouzeno zejména v lokalitách dlouhodobě nevyužívaných nebo znehodnocených areálů, kde může odstranění stávajících závadných nebo dožilých staveb představovat předpoklad pro následnou obnovu území.
- **Obrana a bezpečnost státu:** Vzhledem ke specifickým řešeného území, zejména s přihlédnutím k přímému sousedství správního území obce s vojenským újezdem Libavá a k integraci dříve vyjmutého katastru, budou podrobně zkoumány požadavky na vymezení staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Bude-li to například na základě uplatněných požadavků dotčených orgánů (primárně Ministerstva obrany) účelné, bude prověřeno vymezení příslušných pozemků jako *ploch specifických* (např. plochy specifické zvláštního určení) v souladu s jednotným standardem. Zajištěno bude rovněž prověření a respektování případných ochranných a bezpečnostních pásem vojenských objektů a zájmů, které by do území obce zasahovaly.

f) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží

V rámci pořízení nového územního plánu bude prověřena účelnost podmínění rozhodování o změnách v území dalšími nástroji. Cílem je zajistit kvalitu navazující zástavby, veřejných prostranství a odpovídající kapacitu veřejné infrastruktury.

- **Vydání regulačního plánu:** Bude prověřena vhodnost a účelnost podmínit rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu. Toto prověření bude zaměřeno zejména na složitější transformační plochy, dlouhodobě nevyužívané brownfieldy a významné nově vymezované zastavitelné plochy. Využití tohoto nástroje bude zvažováno v lokalitách, kde bude kladen zvýšený důraz na závazné prostorové uspořádání, přesné umístění staveb a celkový urbanistický charakter území.
- **Zpracování územní studie:** Bude prověřena vhodnost podmínit rozhodování o změnách v území předchozím zpracováním územní studie, zejména u větších zastavitelných nebo transformačních ploch. Územní studie může být využita pro prověření parcelace, dopravního a technického napojení, uspořádání veřejných prostranství a celkové návaznosti lokality na okolní území.

- **Uzavření plánovací smlouvy:** Pro zajištění udržitelného rozvoje obce a ochrany veřejných prostředků bude prověřena možnost vymezení ploch, v nichž bude rozhodování podmíněno uzavřením plánovací smlouvy s obcí. Toto prověření bude zaměřeno na lokality, kde realizace záměrů vyvolá potřebu vybudování nebo kapacitního posílení veřejné infrastruktury, například v souvislosti s chybějící kanalizací nebo nutností úprav místních komunikací. Cílem je prověřit možnost přiměřené účasti soukromých investorů na rozvoji veřejné infrastruktury.
- **Architektonická nebo urbanistická soutěž:** V rámci návrhu bude prověřeno, zda se v řešeném území nacházejí významné uzlové lokality, cenná veřejná prostranství nebo místa určená pro klíčové občanské vybavení, u kterých je z hlediska veřejného zájmu vhodné podmínit budoucí rozhodování o změnách v území uspořádáním architektonické nebo urbanistické soutěže. Cílem případného vymezení bude podpořit vysokou architektonickou a urbanistickou kvalitu budoucích realizací.

g) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Bude prověřena účelnost a případná potřeba vymezení ploch a koridorů územních rezerv pro ochranu budoucích záměrů v území.

- **Absence vnějších požadavků:** Z nadřazené územně plánovací dokumentace (Územní rozvojový plán, Politika územního rozvoje ČR, Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje) aktuálně nevyplynuly žádné závazné požadavky na vymezení konkrétních ploch či koridorů územních rezerv přímo na území obce Domašov nad Bystřicí.
- **Ochrana pro budoucí rozvoj:** V průběhu zpracování návrhu bude na základě navrhované urbanistické koncepce a koncepce veřejné infrastruktury prověřeno, zda neexistují místní záměry (např. výhledové trasy technické či dopravní infrastruktury, případně jiné specifické rozvojové záměry), u nichž je nezbytné území chránit pro budoucí prověření. Bude zkoumáno, zda by budoucí realizaci takových záměrů mohlo ohrozit stávající nebo navrhované využití, a zda je tedy na místě uplatnit institut územní rezervy.
- **Způsob stanovení a regulace:** Pokud z navrhovaného řešení vyplyne účelnost ochrany konkrétního území pro budoucí využití, bude prověřeno vymezení příslušných ploch nebo koridorů jako územních rezerv. U těchto rezerv bude stanoveno jejich možné budoucí využití a podmínky pro jeho následné prověření.

h) požadavky na zpracování variant řešení

Pro území obce Domašov nad Bystřicí nevyplyvá plošný požadavek na zpracování návrhu nového územního plánu ve variantách. Základní urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny budou prověřovány a navrhovány v jedné výsledné ucelené variantě.

V průběhu zpracování návrhu nového územního plánu se nepředpokládá ani zpracování žádných dílčích variantních řešení pro specifické a prostorově složitější záměry v území (včetně prostorové lokalizace nové plochy pro centrální čistírnu odpadních vod). Zpracování variant řešení se tedy nepožaduje a nepředpokládá.

i) požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu

Zadání nového územního plánu Domašov nad Bystřicí neukládá striktní povinnost plošného uplatnění prvků regulačního plánu. Zpracovatel však v průběhu tvorby návrhu prověří územní účelnost a opodstatněnost jejich vymezení, a to zejména u urbanisticky exponovaných území (centrální části obce) nebo složitějších transformačních a rozvojových ploch.

Pokud na základě odborného vyhodnocení zpracovatele vyplyne, že je začlenění prvků regulačního plánu žádoucí pro zajištění architektonické či urbanistické kvality zástavby a pro ochranu hodnot území, budou tyto prvky do návrhu územního plánu zapracovány. V takovém případě bude rozsah uplatnění prvku regulačního plánu jednoznačně vymezen v grafické i textové části návrhu a v odůvodnění detailně obhájen.

j) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

- **Stanovisko krajského úřadu a posouzení SEA:** Potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bude záviset na stanovisku Krajského úřadu Olomouckého kraje jako příslušného dotčeného orgánu uplatněném k projednávanému návrhu zadání. Bude-li na základě tohoto stanoviska uplatněn požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí, bude v rámci návrhu územního plánu zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.
- **Posouzení vlivů na soustavu Natura 2000:** Obdobný postup bude zvolen z hlediska posouzení vlivů na evropsky významné lokality (EVL) a ptačí oblasti (PO). Vzhledem k přírodním hodnotám v širším okolí (např. blízkost ptačí oblasti spojené s vojenským újezdem Libavá) bude plně respektováno a zohledněno stanovisko orgánu ochrany přírody. Pokud bude významný vliv koncepce na tyto lokality příslušným orgánem vyloučen, specifické hodnocení se pořizovat nebude. V opačném případě bude do návrhu promítnut požadavek na zpracování odpovídajícího posouzení.
- **Dopady na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL):** V rámci zpracování návrhu bude průběžně prověřována a vyhodnocována míra předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělskou a lesní půdu. V souladu s prioritou vnitřního rozvoje, zejména využíváním transformačních ploch a brownfieldů, bude prověřeno, zda navrhované zastavitelné plochy minimalizují zábor nej kvalitnějších bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) a zda nezasahují do cenných lesních celků.

k) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění

- **Soulad s platnou legislativou:** Návrh Územního plánu Domašov nad Bystřicí, včetně jeho odůvodnění, bude po obsahové i formální stránce zpracován a uspořádán v souladu s aktuálně platnými právními předpisy. Zásadní je dodržení náležitostí vyplývajících ze zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a z vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
- **Jednotný standard a digitalizace:** Grafická i textová část dokumentace bude zpracována a odevzdána v předepsané struktuře a formátech, které budou plně odpovídat jednotnému standardu územně plánovací dokumentace. Výkresová část bude zpracována digitálně nad aktuální vektorovou katastrální mapou. Výsledná data budou připravena a odevzdána v požadovaném strojově čitelném výměnném formátu.