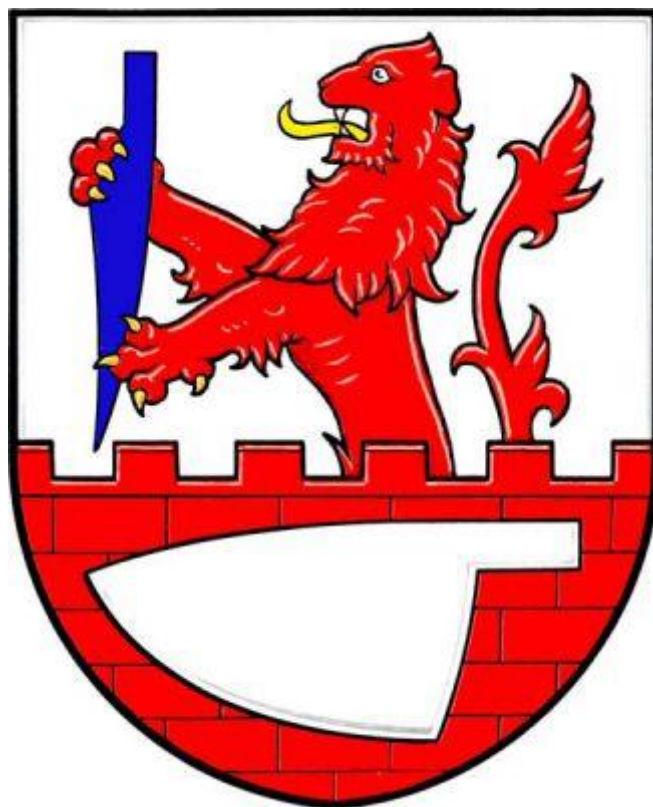


Návrh zprávy o uplatňování **Územního plánu Majetín**

ve smyslu ust. § 106 odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb.,
stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů



Obec:

Majetín

Lipová 25, 751 03 Majetín

Zpracovatel zprávy:

Magistrát města Olomouc

odbor územního plánování

Mgr. Anna Lajčíková, Ph.D.

vedoucí odboru územního plánování

Magistrátu města Olomouce

Zpracování zprávy:

01/2025

Obsah Zprávy o uplatňování územního plánu Majetín
(§ 107 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

Úvod

- A) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Majetín**
- B) Problémy k řešení v Územním plánu Majetín vyplývající z územně analytických podkladů**
- C) Vyhodnocení souladu územního plánu Majetín s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje,**
- 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,**
- E) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,**
- F) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,**
- G) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje,**
- H) návrh zadání změny územního plánu Majetín**

Úvod

O pořízení Územního plánu Majetín rozhodlo Zastupitelstvo obce Majetín dne 27.09.2012. Zpracovatelem územního plánu bylo Urbanistické středisko Brno, spol. s.r.o. Územní plán Majetín vydalo Zastupitelstvo obce Majetín formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 28.03.2018.

A) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Majetín

Území obce Majetín plní převážně funkci obytnou.

Hlavní koncepční zásady, stanovené Územním plánem Majetín s cílem zajistit udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel, jsou dodržovány. Jednotlivé plochy jsou postupně využívány k účelu, ke kterému byly navrženy. ÚP Majetín má jednu změnu územního plánu, která nabyla účinnosti dne 08.03.2019.

ÚP Majetín byl v uplynulém období na základě charakteristiky jednotlivých funkčních ploch naplňován takto:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Plochy smíšené obytné (SV)

V ÚP Majetín je vymezeno 7 zastavitelných ploch (ozn. Z1-Z7) a 3 přestavbové plochy (ozn. P1, P2 a P5).

Označení plochy	Výměra plochy (ha)	Návrh RD	Využito (počet RD)	Poznámka
Z1	15,8	15	0	Na plochu navazuje plocha Z22-ZS, která umožňuje soukromou zeleň. Napomezí těchto ploch prochází VN a jeho ochranné pásmo.
Z2	2,78	24	0	Pro zastavitelnou plochu již existuje záměr ji celou zastavět.
Z3	0,53	5	0	
Z4	0,98	5	0	
Z5	0,42	4	1	Do zastavitelné plochy jsou zahrnuty i stabilizované plochy SV. Tudiž je plně využita. Do plochy zasahuje záplavové území Q100. Na plochu navazuje plocha Z24-ZS, která umožňuje soukromou zeleň.
Z6	0,83	8	3	Zastavitelná plocha je rozdělena na Z6a a Z6b. Z6b je vymezena ve stabilizované ploše SV. Do plochy zasahuje záplavové území Q100. Na plochu navazuje plocha Z24-ZS, která umožňuje soukromou zeleň.
Z7	0,81	8	1	Do plochy zasahuje záplavové území Q100. Na plochu navazuje plocha Z24-ZS, která umožňuje soukromou zeleň.
P1	2,22	16	0	Dle nového SZ není již možné stanovit podmínku dohody o parcelaci.
P2	0,33	2	1	
P5	0,2528	2	1	Kompletně využito.
Celkem	24,9528	89	7 RD	

PLOCHY REKREACE

Plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ)

V ÚP Majetín je vymezeno 5 zastavitelných plocha rekreace – zahrádkové osady (RZ) (ozn. Z8-Z10, Z32 a Z33).

Zastavitelná plocha Z8 o rozloze 2,3201 ha je z cca poloviny využita.

Zastavitelná plocha Z9 o rozloze 2,2369 ha nebyla dosud využita.

Zastavitelná plocha Z10 o rozloze 2,8973 ha je částečně využívána pro zahrádkové osady.

Zastavitelná plocha Z32 o rozloze 1,0740 ha je částečně využívána pro zahrádkové osady.

Zastavitelná plocha Z33 o rozloze 4,5642 ha je z větší části využívána pro zahrádkové osady.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

V ÚP Majetín jsou vymezeny pouze stabilizované plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV).

Plochy občanského vybavení – veřejná pohřebiště (OH)

V ÚP Majetín je vymezena zastavitelná plocha Z12 o rozloze 0,1523 ha, která nebyla dosud využita.

Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (OS)

V ÚP Majetín je vymezena zastavitelná plocha Z11 o rozloze 0,4921 ha, která nebyla dosud využita.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS)

V ÚP Majetín jsou vymezeny 3 zastavitelné plochy dopravy DS (ozn. Z13-Z15).

Zastavitelná plocha Z13 o rozloze 0,3536 ha, která je určena pro dopravu v klidu, nebyla dosud využita.

Zastavitelná plocha Z14 o rozloze 23,4 ha, která je určena pro přeložku silnice I/55(D55), nebyla dosud využita.

Zastavitelná plocha Z15 o rozloze 10,8 ha, která je určena pro přeložku silnice II/150, nebyla dosud využita.

Plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava (DZ)

V ÚP Majetín jsou vymezeny pouze stabilizované plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava DZ.

Plochy dopravní infrastruktury – účelové komunikace (DU)

V ÚP Majetín je vymezeno 5 zastavitelných ploch dopravy DU (ozn. Z27-Z31).

Zastavitelná plocha Z27 o rozloze 0,0122 ha, která je určena pro cyklostezku směrem do Krčmaně, byla kompletně využita.

Zastavitelná plocha Z28 o rozloze 0,2397 ha, která je určena pro cyklostezku směrem do Krčmaně, byla kompletně využita.

Zastavitelná plocha Z29 o rozloze 0,1361 ha, která je určena pro cyklostezku směrem do Krčmaně, byla kompletně využita.

Zastavitelná plocha Z30 o rozloze 0,1285 ha, která je určena pro cyklostezku směrem do Krčmaně, byla kompletně využita.

Zastavitelná plocha Z31 o rozloze 0,3315 ha, která je určena pro obvodovou účelovou komunikace na východním okraji obce, nebyla dosud využita.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI)

V ÚP Majetín jsou vymezeny pouze stabilizované plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě TI.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)

V ÚP Majetín jsou vymezeny 2 zastavitelné plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba VD (ozn. Z16 a Z17).

Zastavitelná plocha Z16 o rozloze 0,7017 ha, s charakterem průmyslová zástavby a strukturou zástavby areálového uspořádání, nebyla dosud využita.

Zastavitelná plocha Z17 o rozloze 1,1541 ha, s charakterem průmyslová zástavby a strukturou zástavby areálového uspořádání, nebyla dosud využita. Podmínka pořízení územní studie pro rozhodování o změnách v území, pro tuto plochu již vypršela.

Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba, specifická (VDX)

V ÚP Majetín jsou vymezeny pouze stabilizované plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba, specifická VDX.

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)

V ÚP Majetín jsou vymezeny pouze stabilizované plochy výroby a skladování – zemědělská výroba VZ.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejných prostranství (PV)

V ÚP Majetín jsou vymezeny 4 zastavitelné plochy veřejných prostranství (PV) (ozn. Z18-Z21) a 3 přestavbové plochy (ozn. P3, P4 a P6).

Zastavitelná plocha Z18 o rozloze 0,0738 ha, která je vymezena pro obsluhu navržených lokalit u hřbitova, nebyla dosud využita.

Zastavitelná plocha Z19 o rozloze 0,3084 ha, která je vymezena pro obsluhu navržených lokalit pro bydlení, nebyla dosud využita.

Zastavitelná plocha Z20 o rozloze 0,2941 ha, která je vymezena pro obsluhu průmyslové zóny Mlýnsko, nebyla dosud využita.

Zastavitelná plocha Z21 o rozloze 0,2110 ha, která je vymezena pro obsluhu navržené lokality Záhumenní, nebyla dosud využita.

Přestavbová plocha P3 o rozloze 0,0357 ha, která je vymezena jako propojení veřejného prostranství pro zlepšení obsluhy stávající a navržené lokality pro bydlení, nebyla dosud využita.

Přestavbová plocha P4 o rozloze 0,0441 ha, která je vymezena jako rozšíření veřejného pro zlepšení obsluhy stávající zástavby – výrobní plochy a bydlení, nebyla dosud využita.

Přestavbová plocha P6 o rozloze 0,0263 ha, která je vymezena jako rozšíření veřejného prostranství pro zlepšení obsluhy plochy P5 dopravní a technickou infrastrukturou, nebyla dosud využita.

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

V ÚP Majetín je vymezena zastavitelná plocha Z26 o rozloze 3,1389 ha, která je vymezena pro místa setkávání, odpočinku a relaxace v prakově upraveném prostoru, nebyla dosud využita.

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

Plochy zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)

V ÚP Majetín jsou vymezeny 4 zastavitelné plochy zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) (ozn. Z22-Z24).

Zastavitelná plocha Z22 o rozloze 2,2062 ha, která je vymezena pro obsluhu navržené lokality Záhumenní, nebyla dosud využita.

Zastavitelná plocha Z23 o rozloze 0,3479 ha, která je vymezena pro vytvoření pásu izolační zeleně mezi obytnou zástavbou a plochou hřbitova, nebyla dosud využita.

Zastavitelná plocha Z24 o rozloze 2,0420 ha, která je vymezena pro vytvoření přírodního přechodu zástavby do volné krajiny, nebyla dosud využita.

Plochy zeleň přírodního charakteru (ZP)

V ÚP Majetín jsou vymezeny pouze stabilizované plochy zeleň přírodního charakteru ZP.

Plochy zeleň ostatní, izolační (ZO)

Plochy ZO jsou vymezeny pouze kap. C.2. Zastavitelné plochy, jako zastavitelná plocha Z25 s doplňující podmínkou pro využití území „*neobsazena*“. Plocha však není zakreslena v grafické části, ani nemá stanovené podmínky využití v kapitole F.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPÁŘSKÉ

Vodní plochy a toky (W)

V ÚP Majetín jsou vymezeny pouze stabilizované plochy vodní plochy a toky W.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy zemědělský půdní fond (NZ)

V ÚP Majetín jsou vymezeny pouze stabilizované plochy zemědělský půdní fond (NZ).

PLOCHY LESNÍ

Plochy lesy hospodářské (NL)

V ÚP Majetín jsou vymezeny pouze stabilizované plochy lesy hospodářské (NL).

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Plochy smíšené nezastavěné území - přírodní (NSp)

V ÚP Majetín je vymezeno 19 ploch změn v krajině smíšené nezastavěné území - přírodní (NSp) (ozn. K1-K14, K24-K28).

Plocha změn v krajině K1 o rozloze 1,9043 ha, která je vymezena jako součást nadregionálního biokoridoru NK K136 na západní hranici řešeného území, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K2 o rozloze 3,3363 ha, která je vymezena jako součást nadregionálního biokoridoru NK K136 na západní hranici řešeného území, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K3 o rozloze 0,2631 ha, která je vymezena jako součást nadregionálního biokoridoru LK 2 podél toku Loučka, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K4 o rozloze 0,4578 ha, která je vymezena jako doprovodná zeleň podél toku na západ od zastavěného území obce, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K5 o rozloze 0,3812 ha, která je vymezena jako interakční prvek IP 18 na severovýchod od zastavěného území obce, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K6 o rozloze 0,1221 ha, která je vymezena jako součást lokálního biokoridoru LK 6 na východ od zastavěného území obce, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K7 o rozloze 0,2738 ha, která je vymezena jako součást lokálního biokoridoru LK 6 na východ od zastavěného území obce, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K8 o rozloze 0,3795 ha, která je vymezena jako součást lokálního biokoridoru LK 6 na východ od zastavěného území obce, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K9 o rozloze 0,4109 ha, která je vymezena jako součást lokálního biokoridoru LK 6 na východ od zastavěného území obce, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K10 o rozloze 0,1986 ha, která je vymezena jako součást lokálního biokoridoru LK 5 na severovýchodě řešeného území, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K11 o rozloze 0,2600 ha, která je vymezena jako součást lokálního biokoridoru LK 5 na severovýchodě řešeného území, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K12 o rozloze 0,2346 ha, která je vymezena jako součást lokálního biokoridoru LK 5 na severovýchodě řešeného území, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K13 o rozloze 0,2513 ha, která je vymezena jako součást lokálního biokoridoru LK 7 na severovýchodě řešeného území, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K14 o rozloze 0,1773 ha, která je vymezena jako součást lokálního biokoridoru LK 7 na severovýchodě řešeného území, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K24 o rozloze 0,2987 ha, která je vymezena jako plocha charakteru krajinné zeleně na severovýchodním okraji obce, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K25 o rozloze 0,1884 ha, která je vymezena jako součást lokálního biokoridoru LK 4 na severovýchodě řešeného území, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K26 o rozloze 0,1919 ha, která je vymezena jako součást lokálního biokoridoru LK 4 na severovýchodě řešeného území, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K27 o rozloze 0,0828 ha, která je vymezena jako součást lokálního biokoridoru LK 7 na severovýchodě řešeného území, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K28 o rozloze 0,0248 ha, která je vymezena jako součást lokálního biokoridoru LK 2 podél toku Loučka, nebyla dosud využita.

Plochy smíšené nezastavěné území - zemědělské (NSz)

V ÚP Majetín je vymezeno 7 ploch změn v krajině smíšené nezastavěné území - zemědělské (NSz) (ozn. K15-K21).

Plocha změn v krajině K15 o rozloze 4,8583 ha, která je vymezena jako plocha pro zatravnění v západním cípu řešeného území, plocha je součástí ochranného pásma nadregionálního biokoridoru NK K136, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K16 o rozloze 8,2335 ha, která je vymezena jako plocha pro zatravnění v západním cípu řešeného území, plocha je součástí ochranného pásma nadregionálního biokoridoru NK K136, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K17 o rozloze 1,4695 ha, která je vymezena jako plocha pro pastvinu podél lesa Království s ekologickou funkcí tvořící plynulý přechod mezi regionálním biocentrem a ornou půdou na k. ú. Majetín. Tato plocha rovněž propojuje IP 13 a navrženou plochu pro zalučnění K18, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K18 o rozloze 0,6779 ha, která je vymezena jako zalučnění podél toku Loučky s funkcí ekologickou, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K19 o rozloze 2,0302 ha, která je vymezena jako plocha podél tělesa železniční tratě pro zalučnění s primární funkcí retenční, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K20 o rozloze 6,2769 ha, která je vymezena jako plocha podél tělesa železniční tratě pro zalučnění s primární funkcí retenční, nebyla dosud využita.

Plocha změn v krajině K21 o rozloze 3,9466 ha, která je vymezena jako plocha podél tělesa železniční tratě pro zalučnění s primární funkcí retenční, nebyla dosud využita.

PLOCHY PŘÍRODNÍ

Plochy přírodní (NP)

V ÚP Majetín jsou vymezeny pouze stabilizované plochy přírodní NP.

PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ - NT

Plochy těžby nerostů (NT)

V ÚP Majetín je vymezeno 2 plochy změn v krajině těžby nerostů (NT) (ozn.K22 a K23).

Plocha změn v krajině K22 o rozloze 31,0352 ha, která je vymezena jako plocha pro těžbu nerostů v severní části řešeného území, je částečně využita.

Plocha změn v krajině K23 o rozloze 15,8387 ha, která je vymezena jako plocha pro těžbu nerostů v severní části řešeného území, je využita.

B) Problémy k řešení v Územním plánu Majetín vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP Olomouc, pod kterou obec Majetín spadá, byly pořízeny v roce 2008, v současné době je platná jejich VI. úplná aktualizace, která proběhla v roce 2024.

Koncepce rozvoje území města Majetín vychází ze základního úkolu zachovat udržitelný rozvoj území. Podstatou je zajištění vyváženosti vztahu všech tří pilířů udržitelného rozvoje - územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel. Všechny tři pilíře jsou hodnoceny kladně.

Jako pozitiva jsou v území označeny zejména tyto skutečnosti:

- Obec leží ve zvlněné rovině Hornomoravského úvalu v jižní části ORP Olomouc, 16 km jižně od města Olomouce, 17 km severozápadně od Přerova. Obec je členem mikroregionu Království.
- Neortogonální návěsní lokace vsi vrcholně středověkého až pozdně středověkého založení s návší vřetenovitého tvaru, mírně narušený historický stavební fond.
- Obec není centrem osídlení, dostupnost do města Olomouce do 20 minut, spádovost i do Přerova.
- Za období 2018 – 2022 mírně přibyl počet obyvatel z důvodu přistěhovaných. Dlouhodobě stagnující trend vývoje počtu obyvatel. V roce 2018 trojnásobný přírůstek obyvatel než obvykle. Poměr důchodců a dětí je ve vyšší prospěch důchodců. Výstavba bytů na počet obyvatel byla v období 2013 – 2022 podprůměrná v rámci ORP. Převážně obytná funkce obce.
- Velký počet vodních prvků.
- CHOPAV - západní část k.ú., plochy ve východní části k.ú. chráněny jako zdroje podzemní pitné vody v plném rozsahu, velký počet vodních prvků - Olešnice s břehovými porosty (na sousedním k.ú. - po hranici k.ú.), Majetínský potok, Mlýnský náhon, Loučka, rybník severně od obytného území, vodní plocha na severu katastru (Horní rybník), svodnice a ostatní vodní toky občas zavodněné, na severu les Království.
- Žádná řešená stará ekologická zátěž.
- Na části území se vyskytují kvalitní půdy I. a II. třídy ochrany.
- Vyšší občanská vybavenost. V obci MŠ, ZŠ (1. stupeň), dům s pečovatelskou službou s 15 byty, sokolovna, komunitní centrum, pošta a koupaliště. Standard dostupnosti 600 m pro MŠ a ZŠ 1. stupeň splněn pro větší část území, standard dostupnosti 15 minut chůze pro knihovny a 2 km pro pošty je splněn pro celé území. Standard časové dostupnosti 35 minut je splněn pro všechny zařízení ambulantní zdravotní péče a další občanskou vybavenost (SŠ, ZUŠ apod.).
- V obci vodovod; jednotná kanalizace v dobrém stavu s odváděním na vlastní ČOV; plynovod; cyklotrasa (Grygov - Brodek u Přerova). Dobré napojení na nadřazenou silniční síť bez průjezdu obcí. Umístění na cyklotrase 6049 (Grygov – Tovačov); vybudované cyklostezky do Krčmaně a Brodku u Přerova, cyklostezka vede Majetínem i v zastavěném území.
- Průmyslová zóna Mlýnsko, množství drobných podnikatelů v obci. Denní pracovní mobilita je 21 dojíždějících do obce a 344 vyjíždějících z obce. Vyjíždějící denně pracovní jezdí primárně do Olomouce (50,9 %), následuje Přerov (11,6 %) a Věrovany (10,2 %) (zdroj: statistický geoportál, aplikace mobilita). Ekonomická struktura obsluhne průmyslová.
- Krajina přívětivější pro procházky po okolí, v blízkosti les Království, dvě naučné stezky, atd. Velký počet památek místního významu, poutní kaplička v lesíku Olší, sokolovna se společenským sálem, areál koupaliště; fotbalové hřiště. Průměrný potenciál cestovního ruchu.
- Hasičská zbrojnice v obci - standard dostupnosti splněn.

Jako negativa jsou v území označeny zejména tyto skutečnosti:

- Rušivá novodobá zástavba pronikla bezprostředně do vnitřního organismu sídla v nevhodných pozicích.
- Index stárí a průměrný věk obyvatel dlouhodobě poměrně prudce stoupá.
- Obec obklopena rozlehlými plochami intenzivně využívané zemědělské půdy, chybí lesy a hodnotné přírodní prvky, nefunkčnost části ÚSES; plochy lesů jen velmi malé, chybí rozsáhlejší plochy krajinné zeleně (jsou jen roztráštěné nevelkého rozsahu).
- Západní část území (i zastavitelných ploch pro bydelní) záplavové území Moravy Q20 a Q100.
- PHO 206 m kolem drůbežárny - zápach; PHO 180 m kolem ZD; ČOV v záplavovém území, překročena průměrná intenzita dopravy na silnici III. Třídy. Překročení pětiletého průměru znečištění benzo[a]pyrenem (v letech 2018 – 2022).
- Část zemědělské půdy náchylná k větrné erozi.
- Bez ordinace lékaře. Omezení rozvoje obce severním směrem - nadřazená TI (VVN 400 kV); areály živočišné výroby na JV okraji obce ovlivňují rozvoj Majetína (obytných ploch).

- Severo-východ území obce protne nový obchvat Krčmaně (D55 5501 Olomouc – Kokory, 04/2023 zahájení stavby).
- Bez možnosti ubytování. Není rekreačním cílem - podprůměrný potenciál cestovního ruchu; chatové osady (přes 100 rekreačních chat) - kolize se zájmy ochrany přírody, se zájmy vodohospodářskými.
- Lokalita Příkopa - ohrožení bleskovou povodní - Přítok přívalových vod z polí a luk, splach ornice, ohrožení východní části obce.

Dle Územně analytických podkladů ORP Olomouc je třeba respektovat zachovalou historickou strukturu obce (návsi, okolí bývalé tvrze i domkařské zástavby z konce 18 stol. v jižní části obce). Provéřit návaznost ÚSES při hranicích obce, možnosti rozšíření ploch výroby. Zohlednit v ÚP Plán místního ÚSES ORP Olomouc, návrh protipovodňových opatření. Vytvořit podmínky pro realizaci doprovodné zeleně ve vazbě na prvky ÚSES, realizaci cyklostezek, zvýšení potenciálu cestovního ruchu.

C) Vyhodnocení souladu Územního plánu Majetín s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

C1) Soulad se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje

Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje byly vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje formou opatření obecné povahy usnesením UZ/21/32/2008 dne 22.2.2008, Aktualizace č. 1 nabyla účinnosti dne 14.07.2011, Aktualizace č. 2b nabyla účinnosti dne 19.05.2017, Aktualizace č. 3 nabyla účinnosti dne 19.03.2019, Aktualizace č. 2a nabyla účinnosti dne 15.11.2019, Aktualizace č. 4 nabyla účinnosti dne 27.02.2022, Aktualizace č. 5 nabyla účinnosti dne 22.10.2022, Aktualizace č. 6 nabyla účinnosti dne 01.09.2023 a Aktualizace č. 7 nabyla účinnosti dne 1.03.2024.

Území obce Majetín je součástí Rozvojové oblasti OB 8.

Dle ZÚR je na území obce Majetín vymezen rekreační krajinný celek (dále RKC). Území RKC jsou vhodná pro pobytovou rekreaci, v nichž je preferován rozvoj infrastruktury cestovního ruchu před výrobou a ochrana krajinných a přírodních hodnot. Na území RKC se významně koncentrují rekreační aktivity nejrozličnějších forem a z hlediska ubytovacích kapacit převážně kapacity hromadné rekreace. Z pohledu kraje jsou uplatňovány aktivity vyznačené ve výkrese č. B. 6.

Majetín spadá do ostatního území Olomouckého kraje mimo oblast Jeseníků s dosud nižší koncentrací ubytovacích kapacit a méně rozvinutou infrastrukturou cestovního ruchu.

Území obce spadá do krajinného celku A. Haná.

Území obce spadá do kulturní krajinné oblasti Centrální Haná.

V rámci pořizované změny nebo nového územního plánu vyplývající z této zprávy o uplatňování bude územní plán uveden do souladu se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje.

C2) Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky

Politika územního rozvoje České republiky byla schválena Vládou ČR usnesením č. 929 dne 20.7.2009. Aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7 a 9 ve znění závazném od 01.03.2025.

Území obce Majetín je součástí Rozvojové oblasti OB 8 Olomouc.

Území obce Majetín je součástí Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

Územní plán Majetín respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území rozvojových oblastí stanovené PÚR ČR:

Z PÚR ČR vyplývá republiková priorita pro zajištění udržitelného rozvoje území čl. (24) „možnosti nové výstavby přímo podmínit dostatečnou veřejnou infrastrukturou“. Součástí změny nebo nového

ÚP vyplývající z této zprávy o uplatňování, bude upřesnění příp. doplnění této podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

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

Z návrhu obsahu Územního plánu Majetín nevyplývá potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

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

Úřad územního plánování obdržel od obce Majetín 2 návrhy na změnu Územního plánu Majetín, které je třeba v rámci územního plánu řešit.

Vzhledem k zachování historického charakteru zástavby obce, která začíná být narušována rušivou novodobou zástavbou, která pronikla bezprostředně do vnitřního organismu sídla v nevhodných pozicích, by bylo vhodné pořídit změnu územního plánu s regulačními prvky.

F) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Magistrát města Olomouce jako úřad územního plánování dle § 25 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), obdržel žádosti obce Majetín o pořízení změn Územního plánu Majetín.

K uvedenému návrhu změn vydává úřad územního plánování toto stanovisko:

Návrh na pořízení změn ÚP Majetín obsahuje požadavky vlastníků na změnu:

1) Žádost Petr Přikryl a Mgr. Lucie Přikrylová

Obyvatelé obce Majetín žádají o vypuštění podmíněně přípustného využití v plochách SV smíšené obytné – venkovské „*fotovoltaické panely na budově, a to pouze směrem do zahrad, s ohledem na zachování hodnot území*“.

Stanovisko pořizovatele:

Jelikož se jedná o podmínku, která je nad podrobnost územního plánu úřad územního plánování doporučuje prověřit změnou územního plánu vyjmutí této podmínky obecně z ploch SV. Také, ale doporučujeme prověřit vložení prvků regulačního plánu do územního plánu a tuto podmínky zachovat např. v historickém prostoru návsi.

2) Žádost Miroslav Kučera pozemek parc. č. 874/56 v k.ú. Majetín

Vlastník pozemku žádá o změnu ÚP a zařazení pozemku parc. č. 874/56 v k.ú. Majetín (orná půda) jako pozemek určený pro výstavbu RD.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek parc. č. 874/56 v k.ú. Majetín je součástí nezastavěného území, plochy s rozdílným způsobem využití NZ zemědělské. Taktéž se skoro celý pozemek nachází v záplavovém území Q100 a Q20.

Politika územního rozvoje stanoví v čl. (26) prioritu, která má vliv na posouzení záměru (citace jsou uváděny kurzívou): *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a*

chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

ZÚR dále v kapitole A.8.1. Požadavky na koordinaci protipovodňové ochrany území v odst. 89.1. stanoví *požadavek průběžně aktualizovat vymezení záplavových území včetně jejich aktivních zón (pokud byly vymezeny) a stanovovat podmínky pro zabezpečení jejich funkce, na základě zpracovaných studií odtokových poměrů v povodích vodních toků a návrhů správců toků. Ve stanovených záplavových územích vymezovat zastavitelné plochy a umístit do nich veřejnou infrastrukturu jen výjimečně a ve zvlášť odůvodněných případech. Při řešení vycházet rovněž z Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Odry a Dunaje a Národního plánu povodí Odry a Dunaje;*

Záměr vymezení pozemku parc. č. 574/56 v k.ú. Majetín, který se téměř celý nachází v záplavovém území Q100 a Q20, je tak v rozporu s prioritou uvedenou v čl. (26) PÚR a s odst. 89.1. ZÚR.

Úřad územního plánování porřízení změny nedoporučuje.

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

Z vyhodnocení Územního plánu Majetín nevyplynul požadavek na aktualizaci nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

H) Návrh zadání změny územního plánu Majetín

ÚP neřeší žádný záměr, který by mohl vyvolat požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny na udržitelný rozvoj území.

- Budou odstraněny formální chyby v textové i grafické části územního plánu

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

- zajistit funkční návaznost řešení ÚP Majetín se stávající i rozpracovanou ÚPD sousedních obcí, zejm. pak provázanost řešení dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a ÚSES.
- Zástavbu navazující na historické jádro regulovat tak, aby harmonicky navazovala na dochovanou strukturu a charakter této zástavby a aby nenarušila hmotovou dominanci zástavby historického jádra.
- Zamezit vzniku zástavby ve volné krajině bez návaznosti na současné zastavěné území a veřejnou infrastrukturu.
- Posilovat pěší a cyklistické vazby Majetína na okolní obce.
- Zvyšovat ekologickou, estetickou a rekreační hodnotu převážně zemědělsky obhospodařované volné krajiny, zejména členěním dnes plošně rozsáhlých půdních bloků novými cestami s doprovodnými alejemi/stromořadím, remízy a dalšími ekologicky stabilními a stabilizačními prvky.
- V případě potřeby bude doplněna definice použitých výrazů, pojmů nevyplyvajících z právních předpisů.
- bude aktualizováno zastavěné území.
- Respektovat nemovité kulturní památky a ostatní památky místního významu.

Vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek území při zohlednění těchto faktorů:

- Dobrý stav technické infrastruktury.

Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek území při zohlednění těchto faktorů:

- Nová zástavba nerespektující původní charakter venkovské zástavby.

- Ve východní části obce se nacházejí půdy silně ohrožené větrnou erozí.
- Západní část území obce se nachází v záplavovém území. Z části zasahuje záplavové území i do zastavitelných ploch Z6a, Z7 a do ČOV.
- Nedostatečná krajinná zeleň.

Požadavky na urbanistickou koncepci

Při zpracování změny územního plánu Majetín budou respektovány zejména tyto republikové priority vycházející z **PÚR ČR** (jednotlivé body odkazují na část 2.2 Republikové priority a část 4. Specifické oblasti):

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. (bod 14)
- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy), (bod 75a)
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody, (bod 75a)
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů. (bod 75a)

Při zpracování změny územního plánu Majetín budou respektovány zejména tyto požadavky vycházející ze **ZÚR OK** (jednotlivé body odkazují na část 3. Priority v oblasti soudržnosti společenství obyvatel, dále pak část A.5.3. Koncepce ochrany kulturních a civilizačních hodnot a A.8.2. Požadavky pro provádění změn v území, pro vymezování ploch s rozdílným způsobem využití a návrh (upřesnění) veřejné infrastruktury):

- zachovat a rozvíjet současný stav polycentrického osídlení Olomouckého kraje (bod 3.2.1)
- plochy bydlení vymezovat s ohledem na posílení sociální soudržnosti obyvatel území, zejména zamezovat územní segregaci obyvatel na základě požadavků vyplývajících z regionálního a oborového plánování (zejména komunitního plánování) (bod 3.2.3)
- v oblasti venkova vytvářet podmínky pro řešení rozvoje bydlení a poskytování služeb (zdravotních, kulturních, sociálních, rekreačních, lázeňských) (bod 3.2.5)
- chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (bod 5.1.)
- respektovat zásady ochrany kulturních památek a podmínky ochrany památkově chráněných území (památkové rezervace, památkové zóny, památková ochranná pásma, území s archeologickými nálezy) (bod 76)

Při zpracování změny územního plánu Majetín budou respektovány zejména tyto požadavky vycházející z **územně analytických podkladů**:

- Respektovat zachovalou historickou strukturu obce (návsi, okolí bývalé tvrze i domkařské zástavby z konce 18 stol v jižní části obce).

Další požadavky na urbanistickou koncepci vyplývající ze stávajícího ÚP, místního šetření a konzultací:

- Stanovit charakter území obce Majetín dle § 41 Zákona č. 283/2021 Sb.
- Provéřit potřebu vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie
- Provéřit přechod ploch výrobních a ploch obytných.
- Velikost pozemků určených pro bydlení stanovit s ohledem k výměrám tradičních pozemků obytných staveb v obci.
- Projektant prověří předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF. Zábory ZPF budou řádně odůvodněny, obzvláště pokud nebudou uspokojivým způsobem vyřešeny proluky ve stávající zástavbě.
- Projektant zhodnotí využití stávajících zastavěných i zastavitelných ploch a navrhne jejich další využití, případně navrhne nové plochy s ohledem na předpokládaný demografický vývoj a s ohledem na limity využití území
- V územním plánu bude formulován budoucí rozvoj obce s cílem vytvoření harmonické obce všestranně atraktivní s ohledem na její celkový potenciál.
- V územním plánu respektovat přírodní prvky (např. vodní plochy, toky a jejich nivy). V rozvojových plochách navrhnout další plochy zeleně pro zvýšení obytnosti a pohybu v prostoru. Zajistit propojenost systému sídelní zeleně, jeho návaznost na okolní krajinu.
- Umožnit umístění zeleně v příslušné formě ve všech plochách a zvážit povinný podíl vzrostlé zeleně v plochách s potenciálním negativním vlivem na své okolí.
- Při vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby zajistit veřejnou prostupnost těchto ploch. Nevytvářet prostorově uzavřené veřejně neprostupné enklávy zástavby.
- Budou prověřeny lokality, ve kterých by bylo vhodné stanovit prvky regulačního plánu (např. podmínky umístění fotovoltaických panelů na zastřešení v historickém prostoru návsi, stavební čára, maximální hloubka zástavby, tvar a sklon střech,...), podmínek prostorového uspořádání, případně schémat zástavby
- Provéřit vymezení nových ploch občanského vybavení dle metodiky MMR „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“.
- Zamezit negativním projevům nových staveb na hodnotný charakter sídla, zejména historického jádra, vymežit charakterově nevhodný typ zástavby a zařadit jej do nepřipustného využití.
- Provéřit vymezení izolační zeleně směrem k zástavbě od zemědělské výroby na pozemku parc. č. 980 a 979 v k.ú. Majetín.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Při zpracování změny územního plánu Majetín budou respektovány zejména tyto republikové priority vycházející z **PÚR ČR** (jednotlivé body odkazují na část 2.2 Republikové priority):

- Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umisťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny. Je-li to z těchto hledisek účelné, umisťovat tato zařízení souběžně. (bod 23)
- Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou). (bod 24)
- Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. (bod 25)

- Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. (bod 27)
- Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. (bod 28)
- Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné. (bod 29)

Při zpracování změny územního plánu Majetín budou respektovány zejména tyto požadavky vycházející ze **ZÚR OK** (jednotlivé body odkazují na část 3. Priority v oblasti soudržnosti společenství obyvatel, dále pak část 5. Priority v oblasti ochrany životního prostředí, A.4.1 Plochy a koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu, A.4.2 Plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu):

- Vymezit plochy a koridory veřejné infrastruktury přiměřené velikosti a funkčnímu významu obce, a to zejména vzhledem ke stavu a očekávanému vývoji dopravní obslužnosti území. (bod 3.2.2)
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území, obyvatelstva a civilizačních hodnot před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zvýšit funkčnost a akceschopnost složek integrovaného záchranného systému jako nástroje ke snížení dopadů nepříznivých účinků mimořádných událostí na obyvatelstvo (bod 3.2.7)
- v oblasti ochrany obyvatel a obrany státu dále prohloubit systém varování obyvatelstva, stanovit podmínky pro zóny havarijního plánování a situování těchto zón (bod 3.2.8.)
- Podporovat využívání netradičních zdrojů energie (bod 5.4.1.2)
- Podporovat rozvoj infrastruktury v oblasti dodávky kvalitní pitné vody a nakládání s městskými odpadními vodami (bod 5.4.2.1)
- nepovolovat rozsáhlou zástavbu rodinných domů v území, ve kterém není zajištěná veřejná kanalizace včetně ČOV a veřejný vodovod (bod 5.4.2.4)
- Přednostně využívat stávající síť zařízení pro využívání nebo odstraňování odpadů. Z nových zařízení podporovat zejména budování zařízení pro využívání biologicky rozložitelných odpadů, včetně kalů z ČOV (kompostáren, bioplynových stanic apod.) a zařízení pro třídění komunálních odpadů a zdrojů k energetickému využití odpadů, které budou umísťovány v lokalitách pro tento účel vhodných (bod 5.4.5.3)
- V návrhu dopravní infrastruktury respektovat základní síť cyklistických tras, která je tvořena cyklistickými trasami I. třídy s mezinárodním významem a cyklistickými trasami II. třídy s nadmístním významem (bod 32)
- Podporovat rozvoj cykloturistiky, budování sítě cyklostezek v obcích i cyklostezek spojujících obce v rámci celého kraje pro rekreační využití i pro každodenní dojížděku (bod 34)
- V ÚP obcí vytvářet územní podmínky pro zlepšení funkce hromadné dopravy v rámci integrovaného dopravního systému (přestupní uzly, zastávky a. j.), a to v rámci kraje i vazeb do sousedních krajů a do Polska. Návrhem dostavby a modernizace dopravní infrastruktury vytvářet podmínky pro propojení jednotlivých systémů veřejné osobní dopravy (bod 38)
- V území akceptovat a chránit stávající rozsah vodních zdrojů využívaných pro hromadné zásobování pitnou vodou včetně jejich stanovených ochranných pásem. (bod 52)

Při zpracování územního plánu Majetín budou respektovány zejména tyto požadavky vycházející z **územně analytických podkladů**:

- Provéřit vymezení dostačující občanské vybavenosti s ohledem na plánovaný rozvoj obce (v obci pouze základní občanská vybavenost).
- Provéřit vymezení ploch veřejné zeleně a veřejného prostranství (prostoru pro shromažďování).
- Provéřit navýšení kapacit technické infrastruktury s ohledem na plánovaný rozvoj obce.

Další požadavky na řešení veřejné infrastruktury vyplývající ze stávajícího ÚP, místního šetření:

Vodní hospodářství:

- Při hospodaření s dešťovými vodami využít co nejvíce přírodě blízká opatření.
- Provéřit a navrhnout napojení nově vymezených zastavitelných ploch na technickou infrastrukturu.
- Rozvoj obce navrhovat s ohledem na kapacitu jednotlivých zdrojů na úseku vodního hospodářství, případně další rozvoj podmínit zvýšením jejich kapacity.
- Stokovou síť v zastavitelných plochách rozvíjet jako oddílnou (splaškovou a dešťovou).
- Nově navržené vodovodní řady v co největší míře zaokružovat.
- V celém území upřednostňovat likvidaci splaškových vod v obecní čistírně před domovními čistírnami a jímkami.
- V nových zastavitelných plochách připustit odkanalizování pouze přes veřejnou kanalizaci, domovní čistírny odpadních vod a jímky v těchto plochách vymezen jako nepřípustné
- Při návrhu zpevněných liniových staveb musí být respektován stávající terén a zástavba tak, aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů.

Energetika a spoje

- Respektovat stávající trasy vedení a zařízení elektrické energie. Na plochách, kde dojde ke střetu navrženého využití plochy se stávajícím zařízením nebo vedením nebo nebude možné dodržet režim stanovený v ochranném pásmu dotčeného zařízení, bude navrženo přeložení vedení nebo zařízení.
- Podporovat alternativní zdroje energie.

Nakládání s odpady

- Při řešení způsobu likvidace odpadů prověřit předpoklady pro hospodárnou a ekologickou likvidaci těchto odpadů, zejména jejich druhotné využití.
- Vytvořit co nejlepší podmínky pro třídění komunálního odpadu a při řešení způsobu likvidace odpadů prověřit jejich druhotné využití na území obce (zejména bioodpad).
- Provéřit vymezení plochy pro sběrné místo komunálního odpadu.

Občanské vybavení

- Provéřit podmínky pro realizaci přístavby hasičské zbrojnice na pozemcích parc. č. 134 a 135 v k.ú. Majetín. Případně prověřit vymezení plochy pro realizaci nové hasičské zbrojnice.

Dopravní infrastruktura

- Provéřit vymezení cyklistické trasy jako veřejně prospěšnou stavbu podél pozemku parc. č. 825/1 v k.ú. Majetín.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Při zpracování změny územního plánu Majetín budou respektovány zejména tyto republikové priority vycházející z **PÚR ČR** (jednotlivé body odkazují na část 2.2 Republikové priority):

- Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. (bod 14a)
- Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. (bod 20)
- Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umisťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů (bod 20a)
- Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny (bod 21)
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umisťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami (bod 25)

Při zpracování změny územního plánu Majetín budou respektovány zejména tyto požadavky vycházející ze **ZÚR OK** (jednotlivé body odkazují na část 5. Priority v oblasti ochrany životního prostředí, dále pak A.4.3 Návrh prvků územního systému ekologické stability krajiny a A.5.1 Koncepce ochrany přírodních hodnot):

- upřednostňovat a podporovat zvýšení retenční schopnosti krajiny zejména v záplavovém území převedením orné půdy na trvalé travní porosty nebo jiným obdobným zvýšením ekologické stability území. Podporovat výstavbu suchých retenčních prostorů. Konkrétní záměry na realizaci musí být prověřeny a posouzeny dle platných právních předpisů (EIA) v příslušných správních řízeních (bod 5.4.2.8.)
- pro stávající a výhledové zdroje podzemní i povrchové vody uplatňovat preventivní ochranu a zabezpečit tak jejich pozdější bezproblémovou využitelnost (5.4.2.13.)

- dbát na přiměřené využívání půdy pro jiné, než zemědělské účely, půdu chápat jako jednu ze základních prakticky neobnovitelných složek životního prostředí, k záboru ZPF a PUPFL navrhovat pouze nezbytně nutné plochy, upřednostňovat návrhy na půdách horší kvality při respektování urbanistických principů a zásad; (bod 5.4.3.1)
- podporovat ochranu půdy před vodní a větrnou erozí a rovněž před negativními jevy způsobenými přívalovými srážkami (bod 5.4.3.2)
- prosazovat extenzivní principy ekologického zemědělství (bod 5.4.3.4)
- respektovat nezbytnost ochrany krajiny a jejího krajinného rázu, podporovat a realizovat krajinotvorná opatření podporující žádoucí environmentální i estetické funkce krajiny a ekosystémů; důraz klást na posilování retenční schopnosti krajiny a omezování fragmentace krajiny (bod 5.4.6.1)
- v územních plánech vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny (bod 5.4.6.6)
- Pro rekreaci a cestovní ruch se v územích s vysokým potenciálem rekreačního využití vymezují rekreační krajinné celky (dále RKC). Území RKC jsou vhodná pro pobytovou rekreaci, v nichž je preferován rozvoj infrastruktury cestovního ruchu před výrobou a ochrana krajinných a přírodních hodnot. Na území RKC se významně koncentrují re-kreační aktivity nejrůznějších forem a z hlediska ubytovacích kapacit převážně kapacit-tý hromadné rekreace. Z pohledu kraje jsou uplatňovány aktivity vyznačené ve výkrese č. B. 6. Pro zabezpečení rozvoje rekreace a cestovního ruchu ZÚR OK stanovují tyto zásady: (bod 73)
 - na ostatním území Olomouckého kraje mimo oblast Jeseníků s dosud nižší koncentrací ubytovacích kapacit a méně rozvinutou infrastrukturou cestovního ruchu se navrhuje tyto RKC: (bod 73.3)
 - RKC Olomoucko – jih, zahrnující správní území města Olomouc (jižní část – k. ú. Holice, k. ú. Nemilany, k. ú. Nové Sady, k. ú. Slavonín) a správní území obcí Grygov, Krčmaň, Majetín, Dub nad Moravou, Charváty, Blatec, Kožušany – Tážaly, Velký Týnec; (bod 73.3.5)
 - V RKC Plumlovsko (Plumlov), RKC Olomoucko-Jih (Grygov), RKC Loučná nad Desnou (Velké Losiny) a v RKC Jeseník-Lípová (Jeseník) ZÚR OK navrhuje umístění významných rozvojových ploch pro sport a rekreaci nadmístního vý-znamu. Situování a velikost ploch upřesní územní plány dotčených obcí. (bod 73.4)
 - Při umísťování golfových hřišť se nepřipouští negativní ovlivnění ekosystémů, které mohou být předmětem ochrany zvláště chráněných území (zejména malo-plošná zvláště chráněná území, I. a II. zóna chráněných krajinných oblastí, úze-mí EVL a PO). (bod 73.5)
- K zajištění ochrany a zachování kulturního dědictví, krajinného rázu a přírodních hodnot se vymezují tato cenná kulturně historicky významná území jako oblasti s přírodně krajinářskými úpravami, s vysokým krajinným, památkovým a přírodním potenciálem (dále v textu kulturní krajinné oblasti): (bod 77)
 - kulturní krajinná oblast Centrální Haná, která je vymezena v rámci správního území obcí Hrdibořice, Biskupice, Dub nad Moravou a na části správního území obcí Prostějov, Charváty, Vrbátky, Kralice na Hané, Hrubčice, Ivaň, Klopotovice, Tovačov, Věrovany, Citov, Majetín, Krčmaň a Grygov (KKO12); (bod 77.12)
- Ve výše vyjmenovaných krajinných oblastech jako cenných částech území lze provádět změny v území při respektování těchto zásad: (bod 78)
 - je nepřípustné provádět výrazné změny druhu pozemku (vyšší procento zornění, velkoplošné kácení porostů, změny v rozsahu vodních ploch a vodních toků, v jejichž důsledku dojde ke snížení hodnoty krajinného rázu, resp. změně prostorové kulisy); (bod 78.1)
 - respektovat prostorové uspořádání krajiny a sídel, zachovat stávající panoramatické pohledy, respektovat charakter a měřítko zástavby; nesmí být zásadním způsobem narušen historický půdorys sídel (prováděním velkoplošných přestaveb a demolice); (bod 78.2)
 - je nepřípustné: (bod 78.3)

- umísťovat stavby a zařízení obnovitelných zdrojů energie uplatňujících se v krajině (větrné turbíny, větrné parky, elektrárny, sluneční parkové elektrárny na samostatných stavebních konstrukcích) s výjimkou staveb a zařízení, které zároveň splňují tyto podmínky: (bod 78.3.1.)
 - a) před nabytím účinnosti Aktualizace č. 2a ZÚR OK byla pro tyto stavby a zařízení vymezena plocha umožňující umístění těchto staveb a zařízení v platné územně plánovací dokumentaci dotčené obce;
 - b) pro tyto stavby a zařízení v minulosti bylo nebo v budoucnosti na základě žádosti bude vydáno příslušným úřadem souhlasné stanovisko k posouzení vlivu provedení záměru na životní prostředí;
 - c) tyto stavby a zařízení neztíží nebo neznemožní realizaci záměru, pro nějž byla v politice územního rozvoje nebo ZÚR OK vymezena plocha nebo koridor dopravní a technické infrastruktury.
- výškové stavby jako věže a stožáry pro GSM radiotelefonní sítě, základnové stanice (BTS), antény, vysílače, přijímače a zařízení související s mobilními sítěmi, které mohou narušit kulturní hodnotu a harmonický ráz krajiny; (bod 78.3.2.)
- umísťování nadzemních staveb elektroenergetiky, staveb vodní energetiky, teplárenství, plynárenství je podmíněno souhlasem orgánu ochrany přírody a orgánu památkové péče v souladu s legislativou platnou ke dni vydání rozhodnutí; (bod 78.4.)
- umísťování významných dopravních staveb je přípustné za předpokladu zachování krajinotvorné památkové hodnoty území, tj. za předpokladu akceptace uplatnění kulturních památek v krajině, zachování otevřených pohledů a průhledů, respektování dochovaných dominant a prostředí kulturních památek a při minimalizaci zásahů do krajinného rázu. Podmínkou je provedení následných opatření eliminujících negativní dopad dopravní stavby a napomáhajících jejímu vhodnému zapojení do krajiny (kompenzace); (bod 78.5.)
- změny v území provádět s ohledem na hospodárné využití zastavěného území, zejména existujících proluk v zástavbě a ploch nevyužitých (bod 91.1.)
- při návrhu ploch pro novou bytovou výstavbu zohlednit možnosti optimálního využití území (zejména s ohledem na nároky na vyvolané investice ve veřejné infrastruktuře); (bod 91.3.)
- Při využití území respektovat vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability krajiny (dále v textu ÚSES) tak, jak je zobrazen (včetně úprav provedených při aktualizacích) ve výkresu B.7. Územní systém ekologické stability nadmístního významu 1 : 100 000. K ochraně jednotlivých prvků ÚSES a způsobům zapracování do územně plánovací dokumentace (dále v textu ÚPD) se stanovují tyto zásady: Pro zapracování regionálních biocenter (dále v textu RBC) do ÚP (a dalších dokumentů) respektovat jejich charakter (cílové ekosystémy) a stabilizační funkci v krajině. Vymezení upřesnit podle charakteru biotopu, podél cest, hranic lesa, parcel apod. při zachování celkové rozlohy. Plochy vymezené pro biocentra a biokoridory v případě, že jejich současný stav odpovídá cílovému, všestranně chránit. V případě, že neodpovídá, podporovat jeho změny směrem k cílovému stavu. Realizaci cílového stavu vymezených prvků ÚSES je nutné zajistit i v lesních porostech, a to prostřednictvím lesních hospodářských plánů. (bod 71, 71.4. a 71.9.)
- Respektuje se rozčlenění řešeného území Olomouckého kraje na tyto krajinné celky (grafické znázornění rozčlenění viz výkres B.11. Výkres oblastí se shodným krajinným typem 1 : 200 000): A. Haná (bod 80.)
- U jednotlivých krajinných matric (typů uspořádání krajiny) chránit a podporovat rozvoj jejich rozhodujících atributů: (bod 81.)
 - v krajinných celcích A., C. a I. udržet charakter otevřené kulturní venkovské krajiny s dominantní zemědělskou funkcí (zemědělský a lesozemědělský typ krajiny), v nivách podporovat především typ lesozemědělské a lesní krajiny a navíc dbát na omezení výstavby pouze na jejich břehy. Osídlení včetně urbanizace rozvíjet především na březích niv (řetězové urbanizační koridory);

Při zpracování územního plánu Majetín budou respektovány zejména tyto požadavky vycházející z **územně analytických podkladů**:

- Vyhodnotit riziko ohrožení půd vodní a větrnou erozí, popřípadě navrhnout protierozní opatření.
- Provéřit vymezení protipovodňových opatření.

Další požadavky na koncepci uspořádání krajiny vyplývající ze stávajícího ÚP, místního šetření:

- Vytvořit podmínky pro realizaci doprovodné zeleně v krajině.
- Charakterizovat hodnoty krajiny řešeného území, které je nezbytné chránit.
- Ochrana nejkvalitnějších zemědělských půd (dbát na přiměřené využívání půdy pro jiné než zemědělské účely a upřednostňovat tyto návrhy na půdách horší kvality).
- Vhodným způsobem řešit přechod zástavby do krajiny.
- Provéřit podmínky ochrany přírodních ploch v řešeném území a prověřit také možnosti jejich využití pro veřejnou rekreaci v krajině.
- Provéřit skladebné části ÚSES (místní) navržené a vymezené dle dosud platného územního plánu dle jejich aktuálního stavu a zajistit jejich koordinaci s limity a záměry v území a jejich návaznost na území okolních obcí (zobrazit v koordinačním výkrese).
- Provéřit střet zastavitelné plochy Z14, plochy s rozdílným způsobem využití DS dopravní infrastruktura – silniční doprava s lokálním biokoridorem LK 5 (plochy změn v krajině K11 a K12). Dále střet zastavitelné plochy s interakčním prvkem IP 5.
- Respektovat a dále posilovat veškerou krajinnou zeleň zajišťující zpomalení odtoku extravilánových vod a protierozní ochranu, zvyšující ekologickou stabilitu krajiny i její estetickou hodnotu.
- Chránit stávající vodní plochy, toky a jejich nivy před zastavěním, zvláště v částech ohrožených povodněmi. Nenavrhovat zatrubnění vodních toků. Zajistit přístupnost vodních toků a ploch
- Provéřit a umožnit revitalizace vodních toků a ploch
- Stanovit podmínky pro vyloučení nežádoucího oplocování a terénních úprav v nezastavěném území.
- Navrhnout zvýšení ekologické stability zemědělsky obhospodařované části volné krajiny obce.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny ÚP bude zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami. V souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, bude změna ÚP členěna do dvou oddílů:

Výroková část změny územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část. Textová část bude obsahovat náležitosti dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. Grafická část bude zpracována dle jednotného standardu dle § 59 zákona č. 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 157/2024 Sb. Podmínky prostorového uspořádání území budou případně doplněny názornými schémata zejména charakteru a struktury zástavby.

Odůvodnění územního plánu bude odpovídat rozsahu daném částí II. přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. a dále bude obsahovat náležitosti vyplývající z § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Územní plán bude zpracována digitálně nad katastrální mapou.

Vyhotovení územního plánu a jeho odůvodnění pro účely projednání bude odevzdáno v počtu dvou výtisků. Součástí bude datový nosič obsahující digitální podobu textové části ve formátu *pdf a současně ve formátu *doc, příp. *xls a grafické části ve formátu *pdf a současně ve formátu *shp a *dgn nebo *dwg.

Projektant bude v průběhu rozpracovanosti návrh řešení konzultovat na výrobních výborech s pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem.

Po vydání ÚP bude v souladu s ust. § 57 zákona č. 283/2021 Sb. **vyhotoveno úplné znění územního plánu** a to v počtu čtyř vyhotovení. Součástí každého výtisku bude datový nosič obsahující digitální podobu textové části ve formátu *pdf a grafické části ve formátu *pdf a současně ve formátu *shp a *dgn nebo *dwg.