



MATERIÁL

pro schůzi Zastupitelstva města Hranice dne 25. 6. 2026

Číslo bodu:	8
Název bodu:	Návrh na změnu Územního plánu Hranic
Předkládá:	Ing. Daniel Vitonský, starosta
Zodpovídá:	Ing. Petr Skácel, vedoucí odboru
Zpracoval/a/i:	Ing. Renata Šťastná, referent

usnesení č. ../2026 - ZM 32 ze dne 25. 6. 2026

Zastupitelstvo města Hranice

schvaluje

pořízení Změny č. 9 Územního plánu Hranic z podnětu společnosti

podle § 109 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, spočívající ve změně způsobu využití stabilizované plochy občanského vybavení veřejného (OV) a plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) na pozemcích parc. č. 239, 253, 254 a 2419/1, 1399/1, 1399/2, 1399/20, 1399/23, 1399/24, 1399/25, 1399/26, 1399/27, 1399/28, 1399/29, st. 211/2, st. 2793, st. 2407, st. 2406, st. 3772, st. 3773, st. 3774 a st. 3775, vše v katastrálním území Hranice, na plochu smíšenou obytnou městskou (SM).

II. schvaluje

zadání Změny č. 9 Územního plánu Hranic dle přílohy č. 5.

III. podmiňuje

v souladu s § 111 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, pořízení Změny č. 9 Územního plánu Hranic úplnou úhradou nákladů na její pořízení podle § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona, navrhovatelem, společností

IV. rozhoduje

o sloučení společného jednání a veřejného projednání podle § 111 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

V. ukládá

pořizovateli zajistit zpracování návrhu Změny č. 9 Územního plánu Hranic a při jejím pořizování postupovat podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Důvodová zpráva:

Úvod:

Územní plán Hranic byl vydán usnesením č. 270/2016 – ZM 13 ze dne 28.04.2016, opatření obecné povahy pod č.j. OSUZPD/5666/16 (účinnost 18.05.2016), Změna č. 2 byla vydána usnesením č. 50/2018 – ZM 3 ze dne 20.12.2018, opatření obecné povahy č.j. ORM/11489/19 (účinnost 02.04.2019), Změna č. 3 byla vydána usnesením č. 205/2019 – ZM 9 ze dne 17.10.2019, opatření obecné povahy č.j. ORM/38227/19-20 (účinnost 28.11.2019), Změna č.1 byla vydána usnesením č. 306/2020 – ZM 14 ze dne 23.04.2020, opatření obecné povahy č.j. ORM/19686/19-1-23 (účinnost 21.05.2020), Změna č. 4 byla vydána usnesením č. 587/2021-ZM 26 ze dne 21.10.2021, opatření obecné povahy č.j. ORM/17073/21-30 (účinnost 19.03.2022), Změna č. 6 byla vydána usnesením č. 588/2021-ZM 26 ze dne 21.10.2021, opatření obecné povahy č.j. ORM/19136/21-19 (účinnost 19.03.2022), Změna č. 8 byla vydána usnesením č. 452/2024 – ZM 19 ze dne 12.12.2024, opatření obecné povahy č.j. OSUZPD/849/25, (účinnost 24. 01. 2025) a Změna č. 7 byla vydána usnesením č. 702/2026 – ZM 31 ze dne 23.04.2026, opatření obecné povahy č.j. OSUZP/18591/26 (účinnost 12. 05. 2026) (dále jen ÚP Hranic). Městský úřad Hranice, Odbor stavební úřad a životního prostředí, oddělení územního plánování (dále jen pořizovatel), v souladu s § 106 odst. 1 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), v současné době připravuje zpracování a projednání „Návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Hranic za období 2021 až 2026“.

Pověřeným zastupitelem spolupracujícím s pořizovatelem na pořízení územního plánu a jeho změn byl usnesením č. 19/2022-ZM 2 ze dne 24.11.2022 pověřen pan Ing. Daniel Vitonský.

Obsah změny ÚP Hranic:

Město Hranice, Odbor stavební úřad a životního prostředí, oddělení územního plánování, obdrželo dne 10.06.2026 podnět na pořízení změny ÚP Hranic od společnosti [redacted] (dále jen navrhovatel). Předmětem změny je změna funkčního využití pozemků parc. č. 1399/1, 1399/2, 1399/20, 1399/23, 1399/24, 1399/25, 1399/26, 1399/27, 1399/28, 1399/29, st. 211/2, st. 2793, st. 2407, st. 2406, st. 3772, st. 3773, st. 3774 a st. 3775, vše v katastrálním území Hranice, z plochy OV – plochy občanského vybavení veřejného, na plochu SM – smíšené obytné městské (příloha č. 1). Součástí řešeného území jsou také pozemky parc. č. 239, 253, 254 a 2419/1, jejichž funkční využití je dle platného ÚP Hranic ZS – plochy zeleně sídelní ostatní.

Podnět dále obsahuje návrh zadání změny dle § 109 odst. 2 stavebního zákona, situační výkres se zakreslením majetkových vztahů (příloha č. 2), a dle § 109 odst. 3 stavebního zákona stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu (příloha č. 3).

Navrhovatel svůj požadavek na změnu ÚP Hranic odůvodňuje tím, že plocha občanského vybavení byla historicky vymezena jako rezerva pro sportovní zázemí místního gymnázia. Toto využití však podle navrhovatele nebylo dlouhodobě realizováno a vzhledem k soukromému vlastnictví pozemků je obtížné jeho naplnění vymáhat. Území je tedy dlouhodobě nevyužité, neudržované a z větší části neprostopupné.

Cílem navrhované změny je umožnit v řešeném území vznik městského bydlení v bytových domech, se společným částečně zapuštěným suterénem určeným pro parkování. Navrhovatel současně předpokládá možnost umístění občanského vybavení v parteru objektů, například mateřské školy, jeslí, dětské skupiny nebo menší prodejny potravin. Součástí záměru má být také vznik veřejně přístupného parku s multifunkčním dětským hřištěm v části kolem toku Ludina.

Řešené území je svažité a výškově zapuštěné přibližně o 3,5 až 4,5 m oproti okolnímu terénu. Lokalita se nachází v docházkové vzdálenosti od historického centra města Hranice, v blízkosti Gymnázia Hranice a židovského hřbitova. V území se nachází neobydlený bytový dům ve zhoršeném technickém stavu, soubor šesti garážových jednotek ve vlastnictví města a objekt trafostanice.

Podle navrhovatele má být využito přirozeného tvaru terénu tak, aby byl společný suterén zasazen do stávající prohlubně a vstupní úroveň zástavby byla výškově srovnána s okolní zástavbou. Návrh dále

uvažuje s vytvořením nové komunikace propojující stávající neprůjezdnou komunikaci na severu se stávající komunikací na jihu. V části kolem toku Ludina má být vytvořen park, doplněný o lávku a pěší propojení. Navrhovatel uvádí, že má být zachována většina náletových dřevin i kvalitní vzrostlé zeleně.

Navrhovatel dále uvádí, že změna má přispět k využití vnitřní rozvojové rezervy města, rozšíření nabídky bytů a posílení obytné funkce města v docházkové vzdálenosti od centra, občanské vybavenosti, školských zařízení a veřejné dopravy. Řešené území je podle podnětu možné napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu města.

Dle předloženého stanoviska Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru životní prostředí a zemědělství, sp. zn. KÚOK/69654/2026/OŽPZ/7232, jako příslušného orgánu ochrany přírody, je vyloučen významný vliv navrhované změny na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000. Současně krajský úřad neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí (SEA).

Úhrada nákladů:

Podle § 91 stavebního zákona náklady na mapové podklady, na zpracování územně plánovací dokumentace nebo její změny projektantem, na vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, na vyhotovení úplného znění územně plánovací dokumentace po její změně, na změnu navazující územně plánovací dokumentace a náklady na náhradu za změnu v území hradí u územního plánu obec. Je-li pořízení změny územně plánovací dokumentace vyvoláno výhradní potřebou toho, kdo dal ke změně podnět, může schvalující orgán dle § 92 odst. 3 stavebního zákona podmínit jejich pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů tím, kdo podnět dal.

Navrhovatel ve svém podnětu na pořízení změny uvedl, že bude případnou změnu Územního plánu Hranic hradit v plné výši.

Vyjádření pořizovatele:

Pořizovatel posoudil podnět na pořízení změny dle § 109 stavebního zákona z hlediska jeho úplnosti a souladu návrhu zadání změny se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, se stanovisky orgánu ochrany přírody a krajského úřadu a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Jelikož je podnět úplný, předkládá jej pořizovatel se svým vyjádřením k projednání schvalujícímu orgánu.

Navrhovaná změna představuje změnu využití stabilizované plochy občanského vybavení veřejného na plochu smíšenou obytnou městskou (příloha č. 4). Jedná se o území situované v návaznosti na stávající obytnou strukturu města a uvnitř zastavěného území. Z hlediska principů udržitelného rozvoje lze proto navrženou změnu považovat za využití vnitřní rozvojové rezervy města. Pořizovatel upozorňuje, že podnět obsahuje poměrně podrobnou představu budoucího využití území. Předmětem projednávaného rozhodnutí však není schválení konkrétního stavebního záměru, ale pouze posouzení, zda je účelné prověřit navrhovanou změnu funkčního využití území prostřednictvím změny územního plánu.

V průběhu pořizování změny bude proto nezbytné prověřit zejména dopady navrhované změny na urbanistickou koncepci města, dopravní obsluhu území a kapacitu navazující infrastruktury, či vztah navrhované zástavby k okolní obytné zástavbě.

V rámci pořizování změny bude rovněž prověřena potřeba stanovení podrobnějších podmínek prostorového uspořádání území, zejména maximální výšky zástavby, intenzity využití pozemků, podílu zeleně a požadavků na veřejná prostranství. V průběhu pořizování změny bude také vhodné posoudit dopady navrhovaného řešení na koncepci občanského vybavení města a ověřit, zda navrhovaná změna nenaruší potřeby veřejné infrastruktury v této části města.

Pořizovatel navrhl do zadání změny rovněž požadavky, které přímo nesouvisí s navrhovanou změnou funkčního využití území, ale představují zákonné požadavky na zpracování změny územního

plánu. V souladu s § 116 odst. 4 stavebního zákona bude v rámci změny aktualizováno vymezení zastavěného území a dále prověření souladu ÚP Hranic s aktuálně platnou Politikou územního rozvoje České republiky a Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje. Tento požadavek vyplývá z obecné zásady, že územní plán i jeho změny musí být v souladu s nadřazenými nástroji územního plánování. Současně bude aktualizováno odůvodnění územního plánu v rozsahu vyvolaném pořizovanou změnou. Odůvodnění je nedílnou součástí opatření obecné povahy, kterým se změna územního plánu vydává, a musí být aktualizováno v rozsahu odpovídajícím projednávané změně tak, aby bylo zřejmé, z jakých důvodů byla změna přijata a jak byly vyhodnoceny její dopady.

Pořizovatel proto doporučuje zastupitelstvu města schválit pořízení Změny č. 9 ÚP Hranic a schválit její zadání, neboť navrhovaná změna nevykazuje rozpor s Politikou územního rozvoje České republiky, Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje ani s požadavky vyplývajícími ze stanoviska Krajského úřadu Olomouckého kraje. Vlastní vhodnost navrhovaného řešení bude předmětem dalšího prověření v procesu pořizování změny územního plánu.

Dále pořizovatel doporučuje v souladu s § 111 odst. 4 stavebního zákona podmínit pořízení změny ÚP Hranic úhradou nákladů podle § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona navrhovatelem. V souladu s § 111 odst. 4 může také schvalující orgán rozhodnout o sloučení společného jednání a veřejného projednání. Veřejné projednání musí v takovém případě splňovat také požadavky tohoto zákona na společné jednání.

Příloha č. 1: [Příloha č. 1 Podnět na pořízení změny - A.pdf](#)

Příloha č. 2: [Příloha č. 2 Majetkoprávní vztahy.pdf](#)

Příloha č. 3: [Příloha č. 3 Stanovisko KÚ - A.pdf](#)

Příloha č. 4: [Příloha č. 4 Výřez ÚP Hranic.pdf](#)

Příloha č. 5: [Příloha č. 5 Zadání změny.pdf](#)

V Hranicích 18.06.2026