Adresa obce (správního území), které se požadavek na změnu dotýká
(Podnět na pořízení změny územně plánovací dokumentace /územního plánu, regulačního plánu/ se podává u příslušného schvalujícího orgánu - obce, pro jejíž území se změna pořizuje)

V Olomouci dne 10. června 2026

Věc: PODNĚT NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE /ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO REGULAČNÍHO PLÁNU/

podle ustanovení § 109 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NSZ“).

a) Identifikační údaje navrhovatele podnětu:

☐ obec – z vlastního podnětu
obec - název, identifikační číslo a adresa, starosta obce, kontakt

☐ oprávněný investor
jedná se o vlastníka, správce nebo provozovatele veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury
jméno, příjmení, adresa, druh podnikání, případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby, datová schránka, kontakt, doklad prokazující skutečnost, že je oprávněným investorem s územní působností

☐ orgán veřejné správy
název, adresa (popř. místo pro doručování), osoba oprávněná jednat za orgán veřejné správy, kontakt

☒ občan obce nebo osoba, která má vlastnická nebo jiná věcná práva l pozemku nebo stavbě na území obce
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), případně datová schránka, kontakt
nebo
jméno, příjmení, adresa, druh podnikání, případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby, datová schránka, kontakt

[redacted]

Podalo-li podnět k pořízení změny územního plánu více osob, popř. správních orgánů, jsou údaje obsažené v bodě I. připojené v samostatné příloze:

☐ ano ☒ ne

a) I. Uvedení vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce:

obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra

Výčet pozemků lze nahradit přesným zákresem hranice řešené plochy na podkladu katastrální mapy, který se připojí v samostatné příloze:

☒ ano ☐ ne

b) Název územně plánovací dokumentace (územního plánu nebo regulačního plánu), který se navrhuje změnit

Územní plán Hranic

c) Předmět změny a důvody pro její pořízení

Důvodem navrhované změny pramení z titulu historického požadavku na využití území pro občanskou vybavenost (plocha OV), konkrétně se pak jedná o historickou rezervu na vytvoření sportovního zázemí pro místní gymnázium. V současné době tato rezerva zasahuje do obytné části a postrádá tak jakoukoli urbanistickou návaznost na stávající zástavbu a dopravní síť v okolí daného území. Vzhledem k soukromému vlastnictví pozemků je obtížné vymáhat využití pro občanskou vybavenost (např. sportovní areál gymnázia) a území by s největší pravděpodobností zůstalo i nadále nevyužité, neudržované a z větší části neprostupné. Zdvořile žádáme změnu Územního plánu ve způsobu využití plochy OV – občanské vybavení směrem na plochu SM – smíšené obytné městské. Koncepce navrhované bytové zástavby území počítá s možným umístěním občanské vybavenosti ve veřejně přístupných parterech objektů včetně části prostoru garáží v částečně zapuštěném suterénu, přístupného z úrovně stávajícího parku (optimální pro mateřskou školu nebo jesle, dětské skupinky anebo menší samoobslužnou prodejnou potravin).

d) návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 NSZ

§ 91 odst.1, písm. c) NSZ:

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

c) územního plánu a u regulačního plánu obec.

Podle ustanovení § 92 odst. 3 NSZ Je-li pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo pořízení regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou toho, kdo dal ke změně podnět, může schvalující orgán podmínit jejich pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v odstavci 1 a v § 91 odst. 1 tím, kdo podnět dal.

Hrazeno navrhovatelem podnětu v plné výši

Podnět může dále obsahovat:

e) Návrh zadání změny, který obsahuje:

a) *vymezení řešeného území,*

Předmětné území se svažuje směrem k říčce Ludina a výškově je sníženo (zapuštěno) cca o 3,5 až 4,5 m oproti okolnímu terénu. Území je vymezeno ze severní strany obytnou zástavbou s navazující obslužnou komunikací. Z jižní strany vede souběžně s řešeným územím páteřní místní komunikace společně se zástavbou. Z východu je řešené území vymezeno hranicí soukromých pozemků a rodinných domů. Západní stranu pak určuje koridor řečiště místní říčky Ludina.

Lokalita Sklený kopec se nachází v docházkové vzdálenosti od historického centra města Hranice. V blízkém okolí řešeného území se nachází Gymnázium Hranice a židovský hřbitov. Součástí území je také příjezdová cesta vedoucí k objektům, které se na území nachází. Ta pak přechází v pěší komunikaci směřující dále přes potok.

V současné době se v území nachází neobydlený bytový dům v horším technickém stavu, soubor šesti garážových jednotek ve vlastnictví Města Hranice a objekt trafostanice. Řešené území mimo pěší cestu je neprostupné kvůli hustému porostu náletových dřevin a příkrému svahu v části kolem potoka Ludina.

b) *popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,*

Navrhovaná změna územního plánu řeší změnu funkčního využití plochy OV – občanské vybavení na plochu SM – smíšené obytné městské v lokalitě Sklený kopec v Hranicích za účelem realizace městského bydlení v bytových domech se společným suterénem pro parkování a vznik parku s multifunkčním dětským hřištěm přístupným pro širokou veřejnost v části kolem potoku Ludina.

Zároveň pak s možností využití spodního patra pro občanskou vybavenost. Bytová zástavba je navrhována tak aby svou výškou po předchozí komunikaci s panem městským architektem nepřevyšovala věž Zámku Hranice, a tedy bude v maximální výši 281 m. n. m. Předpokládaná orientace bytových je na jihozápad / západ. Mezi bytovými domy návrh řeší prostor vnitrobloku se soukromými předzahrádkami a veřejně přístupným prostranstvím.

Společný suterén využívá přirozeného tvaru terénu a je vsazen do stávající prohlubně v řešeném území tak aby se vstupní patro výškově srovnalo do jedné roviny s okolní zástavbou. Díky srovnání terénu je možné vytvořit novou komunikaci propojující stávající neprůjezdnou komunikaci na severu se stávající komunikací na jihu a dotvořit ucelenou a průjezdnou dopravní síť. Vjezd do suterénu je navrhován v místě příjezdové komunikace ke stávajícím garážím.

V části kolem potoka Ludina návrh vytváří park. Součástí parku je lávka spojující vnitroblok navrhované zástavby se stávající cestou pro pěší a navrhovaným hřištěm. Díky svažitosti a výškové členitosti terénu je zde ponechána většina náletových dřevin i kvalitní vzrostlé zeleně. Kácení je uvažováno pouze v místech potřebných pro vznik lávky a hřiště.

Ponechání převážné části vzrostlých stromů také vytvoří pohledovou clonu z historického centra a židovského hřbitova na navrhovanou zástavbu.

Zároveň pak se z urbanistického hlediska uvažuje v rovině propojení stávajících komunikací mezi domy č.p. 1701 a č.p. 755.

c) *popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace a*

Účelem navrhované změny územně plánovací dokumentace je úprava vytvoření urbanistické návaznosti a dopravní síť okolního území kdy bude využito stojícího výškového rozdílu kdy předmětné území je zapuštěno cca o 3,5 – 4,5 metru oproti okolnímu terénu. Navrhovanou změnou územně plánovací dokumentace dojde k bytové výstavbě a tedy také k rozšíření nabídky nabídku bytových jednotek určených primárně pro obyvatele Města Hranic, a tedy pomůže potlačit dlouhodobě záporné migrační saldo (odliv občanů v produktivním věku za bydlením do větších měst nebo okolních obcí) z titulu nedostatečné nabídky bytových jednotek na trhu.

Zároveň pak námi předkládaný návrh je v souladu a snaží se řešit největší přání dle Průzkumu spokojenosti občanů města Hranic, 2019, jímž na prvním místě je Bytová výstavba.

Zdroj: Program rozvoje města Hranic na roky 2020 – 2030, Analytická, návrhová a implementační část

Navrhovaná změna územního plánu řeší změnu funkčního využití plochy OV – občanské vybavení na plochu SM – smíšené obytné městské v lokalitě Sklený kopec v Hranicích za účelem realizace městského bydlení v bytových domech včetně související veřejné infrastruktury.
Z hlediska udržitelného rozvoje území představuje navrhovaná změna využití vnitřní rozvojové rezervy města v přímé návaznosti na historické centrum, stávající obytnou zástavbu a veřejnou infrastrukturu. Návrh podporuje efektivní využití již urbanizovaného území bez potřeby rozvoje zástavby do volné krajiny.
Navržené využití území přispívá k posílení obytné funkce města a reaguje na dlouhodobou potřebu rozvoje bydlení na území města Hranice. Lokalita je situována v docházkové vzdálenosti od centra města, občanské vybavenosti, školských zařízení a veřejné dopravy, čímž podporuje omezení každodenní závislosti na individuální automobilové dopravě.
Návrh současně respektuje urbanistickou strukturu území, konfiguraci terénu i stávající přírodní hodnoty lokality. Navrhovaná zástavba vytváří logicky uzavřený urbanistický celek navazující na okolní městskou strukturu a přispívá k přirozenému doplnění a scelení dané

části města. Součástí řešení jsou veřejně přístupná prostranství, pěší propojení území, parkové plochy a zachování významné části vzrostlé zeleně v okolí toku Ludina.
Řešené území je možné napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu města. Návrh obsahuje koncepční řešení dopravy v klidu, zásobování území technickou infrastrukturou a hospodaření se srážkovými vodami.
Navrhovaná změna tak vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj území z hlediska sociálního, ekonomického i urbanistického pilíře udržitelného rozvoje.

Zatížení stávající dopravní sítě
Realizací dojde ke zvýšení počtu cílové osobní dopravy v řešeném území maximálně o 83 osobních vozidel (kapacita podzemních stání bez stávajících garáží). Je možno očekávat navýšení intenzity osobní automobilové dopravy ve špičkových časech (7:00 – 9:00, 15:00 – 17:00) o maximálně cca 40 osobních aut za 1 hodinu. Při současném odhadovaném zatížení ve špičkových časech – max. cca 250 vozidel za 1 hodinu je to navýšení o cca 15%, tj. celkem na cca 290 vozidel za 1 hodinu. Dle TP 188 – Technické podmínky pro posuzování kapacity neřízených úrovňových křižovatek - je propustnost jedné křižovatky 1500 – 2000 vozidel za 1 hodinu. Uvažovaná lokalita je napojena celkem 5-ti křižovatkami z ulice Skalní a 1 z ulice Zborovské.

Komunikace pro pěší a cyklotrasy
Pěší komunikace, cyklotrasy a rozptylové plochy jsou řešeny v souladu s ČSN 73 61110.
Podél navrhované propojující komunikace a komunikace vedoucí do podzemního parkoviště jsou navrženy chodníky
- povrch ze zámkové, alternativně z plošné dlažby.
Povrch vnitrobloku navrhované zástavby je uvažován z ploché dlažby, alternativně ze zámkové nebo z kamenných
odseků. Do prostoru vnitrobloku je uvažován ojediněle vjezd pro potřeby např. zásobování, stěhování nebo z důvodu zásahu IZS.
V plochách mimo vnitroblok a uliční prostor jsou vedeny pěší trasy v šířkách dle ČSN 73 6110 – pruh pro pěší 0,75 m x n. Povrch pěších tras hlinitopísčitý, případně dlážděný. Cyklotrasy jsou vedeny po obslužných komunikacích, nejsou řešeny samostatné cyklostezky.
V celém řešeném území bude dodržena vyhl.398/ 2009 Sb. a ČSN 73 6110. Jedná se zejména o varovný pás u obruby nižší než 80 mm a o úpravy v místech pro přecházení. Hmatové a zrakově vnímané kontrastní úpravy jsou navrženy ze „slepecké“ zámkové dlažby barvy červené v souladu s předpisy
I nadále by byla široké veřejnosti sloužila parcela č. 2419/1 využívaná pro pěší komunikaci, potažmo také cyklisty k mezi tzv. Čaputovým dvorem a samotnou aglomerací Skleného kopce.

Zachytávání dešťové vody bude řešeno vsakovací nádrží.

d) *požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.*

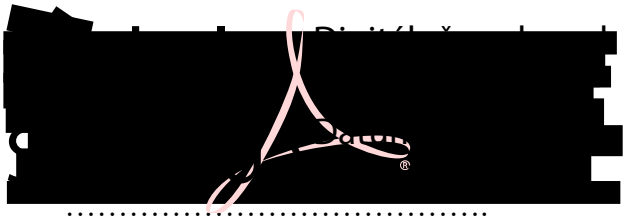
Dle stanoviska Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Olomouckého kraje ze dne 3.6.2026 není nutné posuzovat vliv na životní prostředí.

f) Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
Příslušným orgánem ochrany přírody v rámci Olomouckého kraje je Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Jeremenkova 40a, 779 11 Olomouc.

Viz příloha Stanovisko Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Olomouckého kraje ze dne 3.6.2026

g) Stanovisko příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle § 109 odst. 3, písmene a) NSZ uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.
Příslušným úřadem v rámci Olomouckého kraje je Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Jeremenkova 40a, 779 11 Olomouc.

Viz příloha: Stanovisko Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Olomouckého kraje ze dne 3.6.2026



.....
podpis navrhovatele podnětu

Přílohy:

a) **I. Zákres řešené plochy**
b) **Stanovisko KÚOK**