

VÁŠ DOPIS ZN.:	13702/2025/Hab	
ZE DNE:	02.09.2025	
Č. J.:	13717/2025/Čer	
SPIS. ZN.:	OIRSM-470/2025 51.6 S/5	Lenka Habdasová
VYŘIZUJE:	Ing. Romana Černochová, DiS.	odbor IRSM
TELEFON:	00420 734 238 5174	
E-MAIL:	cernochova@pribor-mesto.cz	
DATUM:	29.09.2025	

Stanovisko dle ÚP a rozvojových projektů – parc. č. 2044/2, 2045/1, 2024/2, 2046 a 2047 v k. ú. Příbor

Dne 02.09.2025 jsme obdrželi Vaši žádost o stanovisko k nabídce týkající se objektu na parcelách č. 2044/2, 2045/1, 2024/2, 2046 a 2047 v k. ú. Příbor, primárně za účelem zřízení nových oddělení mateřské školy. V rámci nabídky prodeje objektu proběhla i prohlídka místa dne 10.09.2025.

Předmětná plocha se nachází dle platné územně plánovací dokumentace v ploše SO – smíšené obytné, která je především určena pro stavbu rodinných domů, ale je taktéž možné zde zřízovat mateřskou školu. Podrobnější popis je uveden v regulaci plochy, která je přílohou tohoto dokumentu. V rámci platného Úplného znění Územního plánu Příbora po Změně č. 3 je tento záměr možný.

Z pohledu rozvoje území však zřízení školy či jiného zařízení s denním režimem není doporučeno, zejména z důvodu dopravní zátěže na lokalitu a větší vzdálenosti od koncentrovaněji obydlených ploch města. Nutno poukázat na složitý dopravní systém k řešenému místu (systém jednosměrek a velmi úzkých ulic), kde by vznikla větší dopravní zátěž min. ráno a odpoledne, vzhledem k dojížděcí rodičů a jejich dětí do školy. Taktéž je nutno závěry vhodnosti umístění mateřské školy udělat až po vyřešení režimu údržby budovy, jejího provozu, návrhu počtu nových zaměstnanců, výdeje a dopravy jídla apod.

S odhlédnutím na umístění budovy je především nutné řešit stav budovy. Po prohlídce místa vyvstalo mnoho otázek na aktuální stav objektu, který v případě koupě ponese značné náklady na rekonstrukci nebo případné zbourání objektu a nahrazení novou stavbou. Vnější stav budovy vykazuje vlhnutí základů, zejména ze strany ul. Leoše Janáčka, kde je viditelné i původní zdivo základů (kameny). Taktéž je viditelný špatný stav dřevěných částí krovů, kde jsou okem viditelné návrhy dřevokazných brouků. V okolí „hlavní“ budovy se nachází značné množství přístaveb, betonových nesourodých ploch, přístřešků a nánosů odpadu. Budova je dlouhodobě neudržovaná.

Vnitřní části budovy jsou řešeny jako jedna hlavní pobytová místnost, kolem níž jsou další menší místnosti neodpovídající velikostí pro pobyt třídy mateřské školy. Tyto místnosti sloužily jako kuchyně, sklady apod. Některé místnosti jsou navíc v různých výškových úrovních, tak samo i 2.NP, které je částečně přístupné (po velmi příkrých schodech),



ale největší prostor pod nejdelší stranou sedlové střechy je mimoúrovňový a aktuálně nepřístupný. Hlavní místnost v 1. NP má nestandardní výšku stropu a je vidět kovová konstrukce.

Před koupí objektu s pozemky doporučujeme posudky v minimálním rozsahu – cenový odhad nemovitosti, statický posudek, posudek krovu a dřevěných částí (zejména na dřevokazné houby a brouky, degradaci dřeva), zaměření budovy a přilehlých pozemků. Následně doporučujeme zpracovat např. studii proveditelnosti, která odhadne kapacity a finanční rámec investice za určitým účelem (včetně nákladů na případné bourací práce a skládkování).

Závěrem můžeme konstatovat, že odbor IRSM nevidí koupi budovy za účelem zřízení mateřské školy jako výhodnou z výše uvedených důvodů. Navrhuje však zvážit investici za účelem nových kapacit k bydlení např. v podobě řadových domů / vila domů apod. s vlastní menší zahradou a parkovacím stáním. Takovou investici je nutno zvážit jako finančně návratnou po dostavbě záměru.

Ing. Milan Kyjovský
vedoucí odboru

Přílohy:

Regulace ploch SO – dle platné územně plánovací dokumentace