ROZBOR POZEMKU

Posouzení možností využití a podmínek výstavby

obec Příbor • katastrální území Příbor • pozemek parc. č. 1561



Údaj	Identifikace
Objednatel	STANISLAV SLOVAK Real Estate Group s.r.o.
Zpracovatel	Ing. Jarmila Mikulová
Datum zpracování	10. 10. 2026
Účel dokumentu	Podklad pro prodej a posouzení využití pozemku.

Obsah

1 Zadání a rozsah rozboru 3

2 Katastr nemovitostí 4

3 Pozemek a jeho okolí 7

4 Územní plán a podmínky využití 10

5 Technická infrastruktura 13

6 Omezení a rizika území 16

7 Závěrečné hodnocení 21



1 Zadání a rozsah rozboru

Rozbor je zpracován pro realitní kancelář STANISLAV SLOVAK Real Estate Group s.r.o., která zajišťuje prodej posuzovaného pozemku. Obsahuje posouzení možností jeho využití. Zpracování probíhá na dálku z dostupných podkladů, bez místní prohlídky a měření.

Posuzované varianty

Posuzuje se jeden pozemek, parc. č. 1561, k.ú. Příbor včetně umístění stávajícího rodinného domu. Varianty využití se v tomto rozboru neporovnávají.



Zamýšlené využití

Posouzení se zaměřuje na možnosti využití pozemku se stávajícím rodinným domem, zejména s ohledem na platné územně plánovací podmínky a případné úpravy či další využití. Konkrétní záměr vlastníka může vyžadovat další samostatné prověření.

Rozsah a způsob prověření

Položka	Rozsah nebo stav
Způsob zpracování	Práce s dostupnými dokumenty, mapovými podklady, veřejnými evidencemi a dodanými informacemi.
Místní prohlídka a měření	Nejsou součástí rozboru.
Vyjádření správců sítí	CETIN a.s., ČEZ Distribuce a.s., GasNet Služby s.r.o., SmVaK Ostrava a.s.
Podklady objednatele	Adresa: Pod hradbami 268, Příbor
Rozhodné datum	8.-10. 10. 2026

2 Katastr nemovitostí

Základní údaje o pozemcích

Údaj	Pozemek
Parcelní číslo	1561
Obec	Příbor [599808]
Katastrální území	Příbor [735329]
List vlastnictví	14
Výměra [m^2]	210
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob ochrany	CHLÚ
Seznam BPEJ	parcela nemá evidované BPEJ
Evidence stavby jako součásti pozemku	rodinný dům

Vlastnictví a zápisy

Údaj	Pozemek
Vlastnické právo	Společné jmění dvou fyzických osob
Podíl	100 %
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitosti	bez zápisu
Plomby a upozornění	bez zápisu
Poznámky a další údaje	změna výměr obnovou operátu
Poznámky a další údaje	pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Údaje z RÚIAN

Údaj	Pozemek
Kraj	Moravskoslezský
Okres	Nový Jičín
Obec s rozšířenou působností	Kopřivnice
Pověřený obecní úřad	Příbor
Souřadnice	Y: 482188,18 X: 1122091,08
Chráněné ložiskové území CHLÚ	08367200 Příbor, 14400000 Čs. část Hornoslezské pánve
Dobývací prostor	4-0025 Příbor
Stavební objekt – typ	Budova s číslem popisným
Způsob využití / číslo popisné	Rodinný dům / 268
Zastavěná plocha [m^2]	59
Počet bytů / počet podlaží	1 / 1

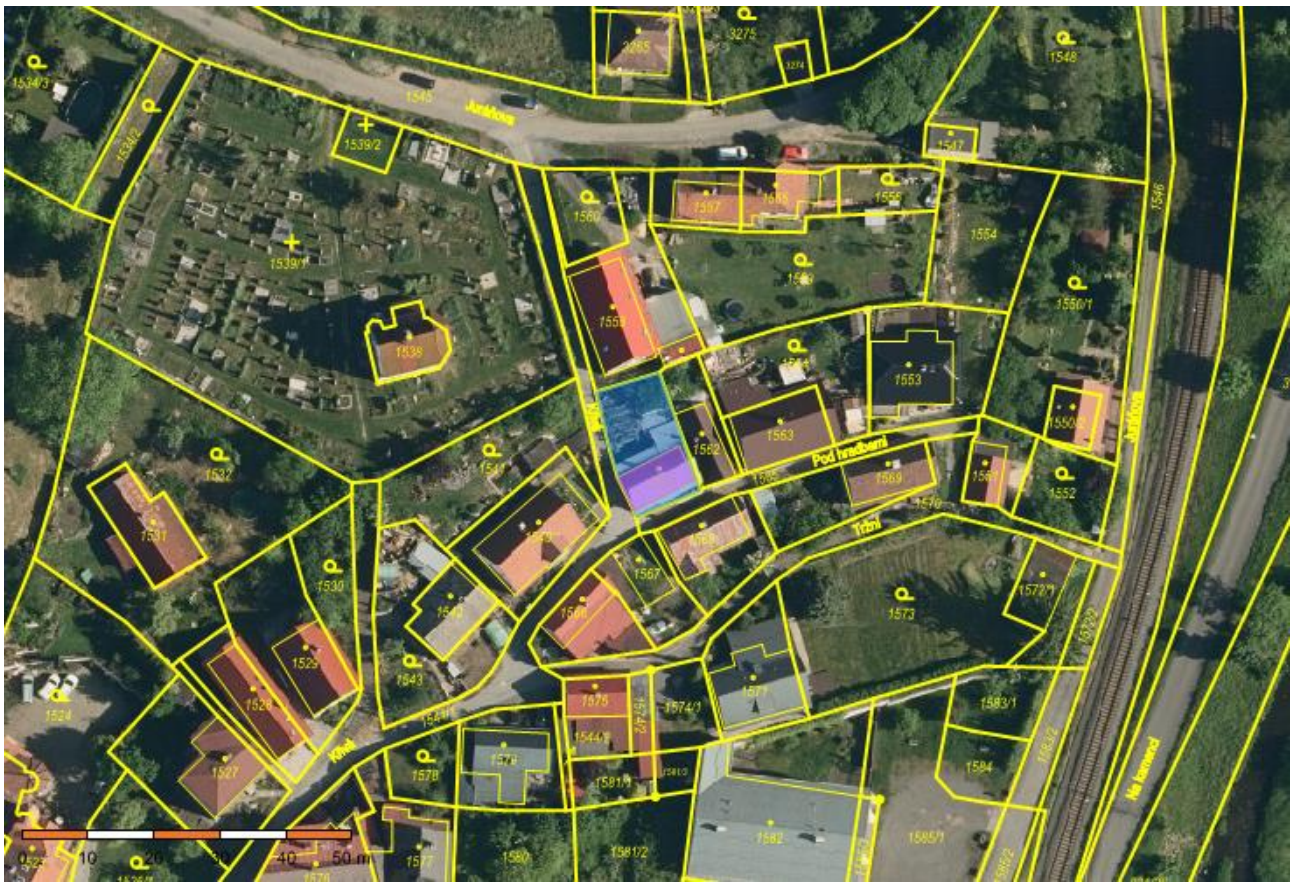
Katastr nemovitostí • mapové podklady

KATASTRÁLNÍ MAPA S VYZNAČENÍM POZEMKU



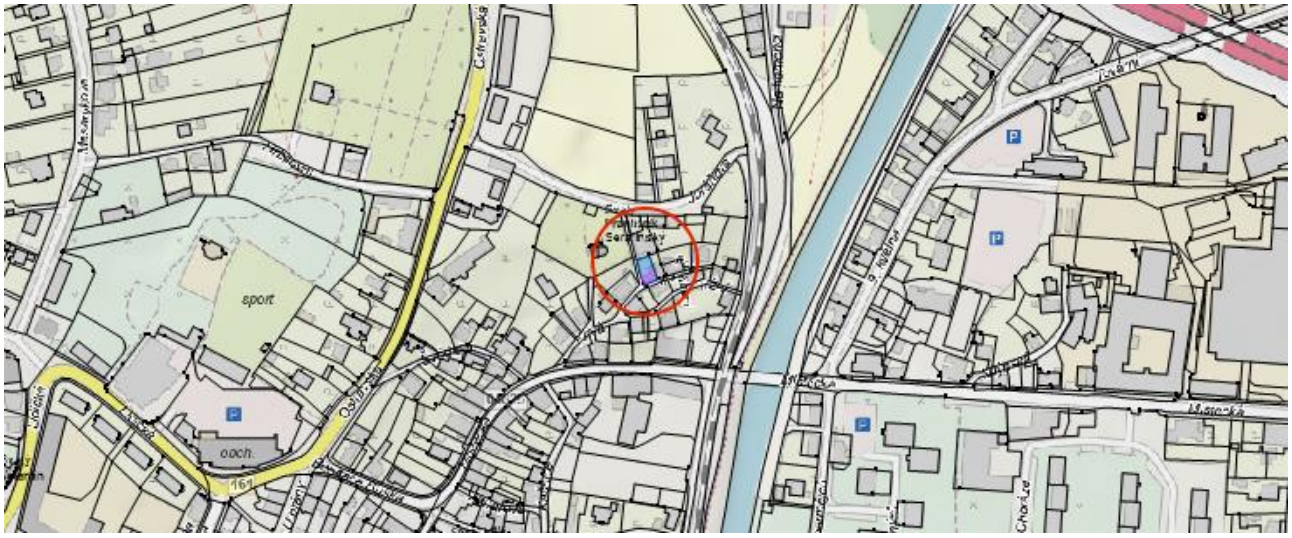
Zdroj: ČÚZK, nahlížení dne 9. 10. 2026

KATASTRÁLNÍ ORTOFOTO MAPA S VYZNAČENÍM POZEMKU



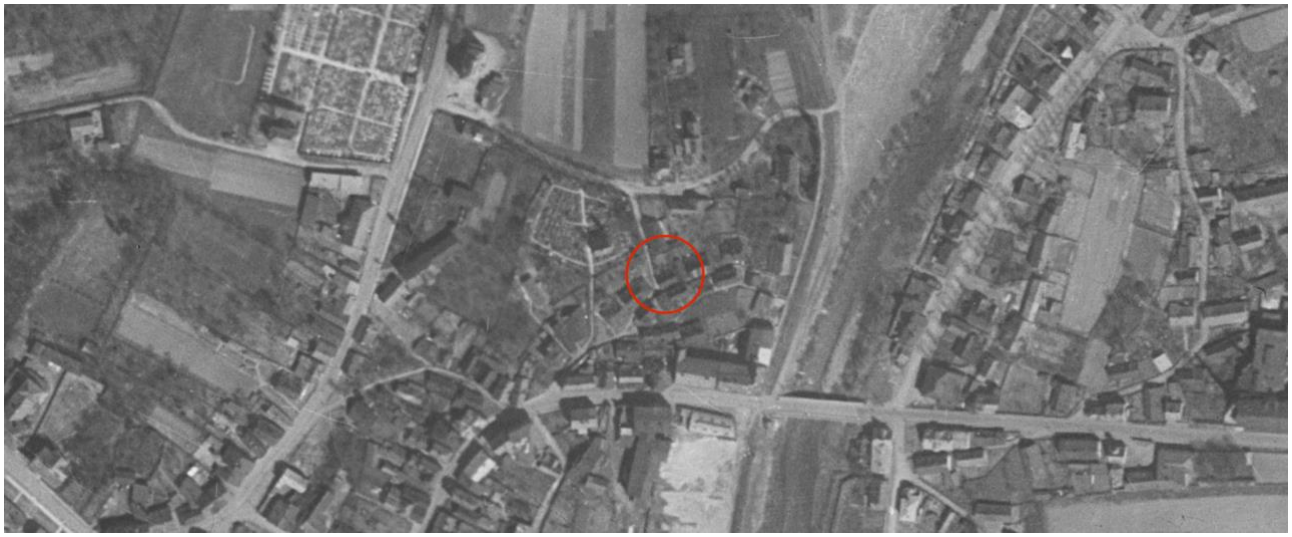
Zdroj: ČÚZK, rok snímkování 2024, nahlížení dne 9. 10. 2026

KATASTRÁLNÍ TOPOGRAFICKÁ MAPA A ŠIRŠÍ VZTAHY



Zdroj: ČÚZK, nahlížení dne 9. 10. 2026

HISTORICKÁ ORTOFOTO MAPA Z 50. LET MINULÉHO STOLETÍ



Zdroj: © CENIA 2010, © GEODIS BRNO, spol. s r.o., nahlížení dne 9. 10. 2026

SOUČASNÁ ORTOFOTO MAPA



Zdroj: © CENIA 2010, © GEODIS BRNO, spol. s r.o., nahlížení dne 9. 10. 2026

3 Pozemek a jeho okolí

Charakter lokality

Posuzovaný pozemek se nachází v severní části souvislé městské zástavby Příbora, západně od řeky Lubiny, při křížení ulic Pod hradbami a Křivá. Je součástí obytné zástavby a nachází se na něm rodinný dům č. p. 268.

Na snímcích služby Panorama z 11. 9. 2023 se u domu nachází venkovní prostor s posezením, záhony a dřevinami. Zobrazený stav nemusí odpovídat současnému stavu.

Přibližně 100 m vzdušnou čarou od pozemku se nachází řeka Lubina. Ve vzdálenosti přibližně 40 m stojí kostel sv. Františka Serafinského se starým hřbitovem. Okraj hlavního příborského hřbitova je vzdálen přibližně 120 m. V okolí pozemku rovněž prochází jednokolejná železniční trať.

Na severní straně pozemek sousedí s parcelou č. 1558 a na východní straně s parcelou č. 1562. Obě parcely jsou evidovány jako zastavěná plocha a nádvoří a jsou ve vlastnictví fyzických osob. Na jižní straně navazuje parcela č. 1565 a na západní straně parcela č. 1544/1. Obě jsou ve vlastnictví města Příbor a jsou evidovány jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace.



Zdroj: mapy.com, nahlížení dne 9. 10. 2026

Tvar a rozměry

Vlastnost	Pozemek
Tvar	Protáhlý nepravidelný čtyřúhelník s mírným zalomením západní hranice
Orientační délka	cca 19-20 m
Orientační šířka	cca 10-10,60 m
Poměr délky k šířce	cca 2 : 1
Orientace svahu	jižní až jihovýchodní

KATASTRÁLNÍ MAPA S ROZMĚRY



Zdroj: ČÚZK, nahlížení dne 9. 10. 2026

Výškové poměry podle vyznačených profilů

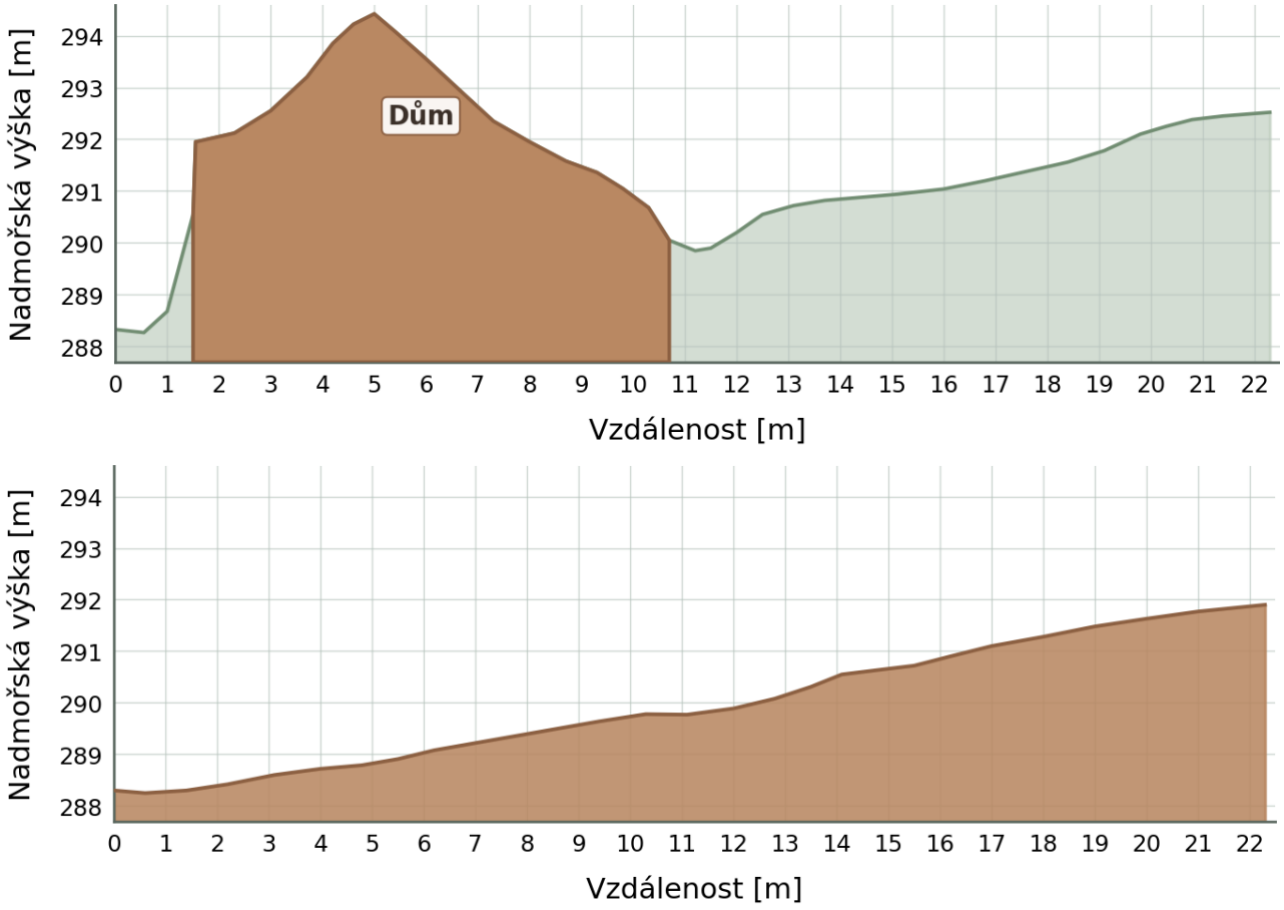
Vlastnost	Pozemek
Vodorovná délka profilu	22 m
Rozmezí nadmořských výšek	288,0 – 291,5 m n. m.
Rozdíl výšek	cca 3,5 m
Průměrný sklon podél profilu	cca 16,1 %
Odpovídající úhel	cca 9,2 °

KATASTRÁLNÍ MAPA S VYZNAČENOU LINIÍ VÝŠKOVÉHO PROFILU • ŘEŠENÝ POZEMEK + PŘILEHLÁ CESTA



Zdroj: ČÚZK-GOV, nahlížení dne 9. 10. 2026. Uvedený sklon odpovídá přibližnému rozdílu výšek podél přilehlé cesty.

VÝŠKOVÝ PROFIL POZEMKU S DOMEM A PŘILEHLÉ CESTY



Zdroj: ČÚZK-GOV, nahlížení dne 9. 10. 2026. Profily mají orientační charakter. Profil vedený přes dům zachycuje také stavbu.

Stavby, porosty a oplocení

Na pozemku se nachází rodinný dům č. p. 268 se vstupem ze zápraží na severní straně. Z východní strany stojí v jeho těsné blízkosti sousední dům; mezi oběma objekty je úzká mezera.

Nezastavěnou část pozemku tvoří prostor s posezením, záhony a několika ovocnými stromy. Pozemek je oplocen pletivovým oplocením, v místě zápraží je dřevěný plot s brankou. Zápraží je od zahradní části odděleno zdí. Výškový rozdíl je pravděpodobně překonáván schody, jejich provedení však není z podkladů zřetelné.

Popis vychází ze zobrazení v Panoramě ze dne 11. 9. 2023 a nemusí odpovídat současnému stavu.

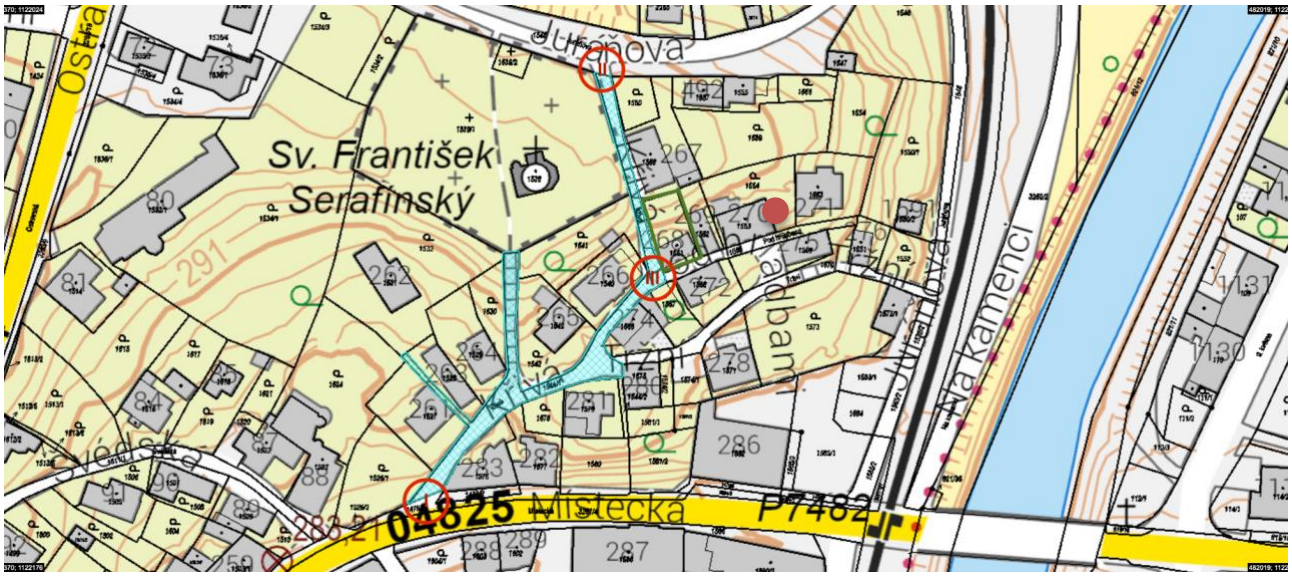
Přístup a příjezd

Posuzovaný pozemek parc. č. 1561 se nachází mezi ulicemi Křivá a Pod hradbami (III). Ulice Křivá je na jižní straně napojena na ulici Místecká (I) a na severní straně na ulici Juráňova (II). Přilehlé komunikace vedou po pozemcích parc. č. 1544/1 a 1565 ve vlastnictví města Příbor, evidovaných v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace.

Povrch komunikace tvoří dlažební kostky. Ulice Křivá se v některých místech zužuje přibližně na 2 m, což omezuje průjezd vozidel. Mapy.cz označují v části ulice zákaz vjezdu, podle dostupných podkladů však nebyla odpovídající dopravní značka zjištěna.

Na pozemku ani bezprostředně u něj není vymezené parkovací stání. Podle dostupných informací většina vozidel parkuje severně od pozemku v ulici Juráňova.

KATASTRÁLNÍ MAPA S VYZNAČENOU KOMUNIKACÍ



Zdroj: ČÚZK-GOV, nahlížení dne 9. 10. 2026

NAPOJENÍ ULICE KŘIVÁ



Zdroj: mapy.cz, snímkování dne 11. 9. 2023, nahlížení dne 9. 10. 2026

4 Územní plán a podmínky využití

Platná územně plánovací dokumentace

Posouzení vychází z Územního plánu Příbora v úplném znění po Změně č. 3. Změnu č. 3 schválilo zastupitelstvo města dne 14. 2. 2024 a účinnosti nabyla dne 20. 3. 2024. Podkladem je textová a grafická část územního plánu poskytnutá pro tento rozbor.

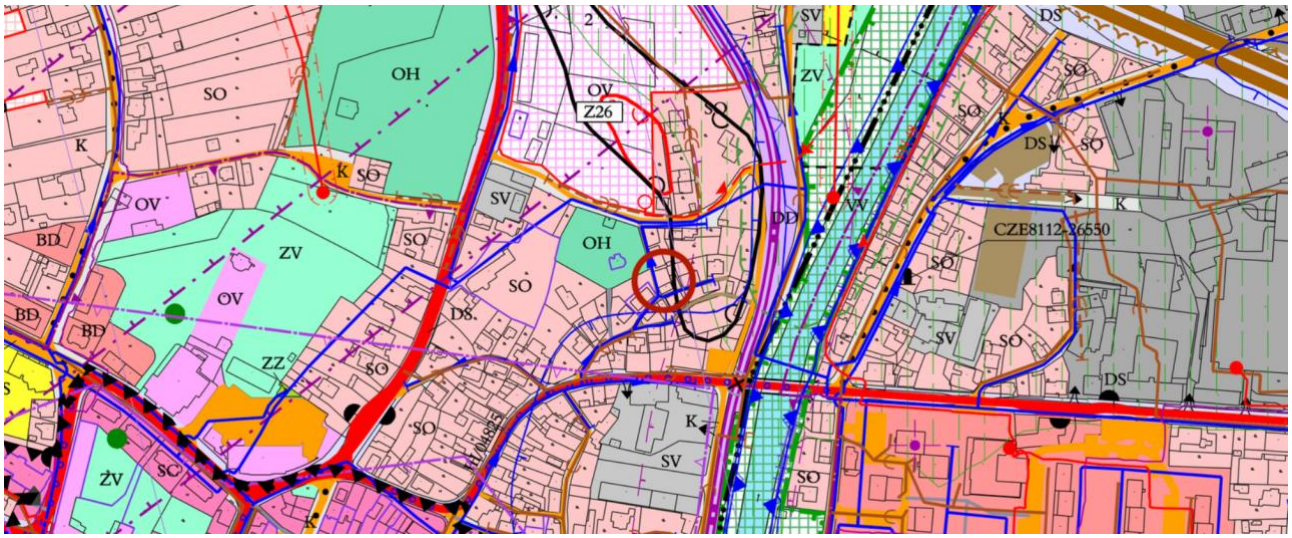
Projednávaná změna

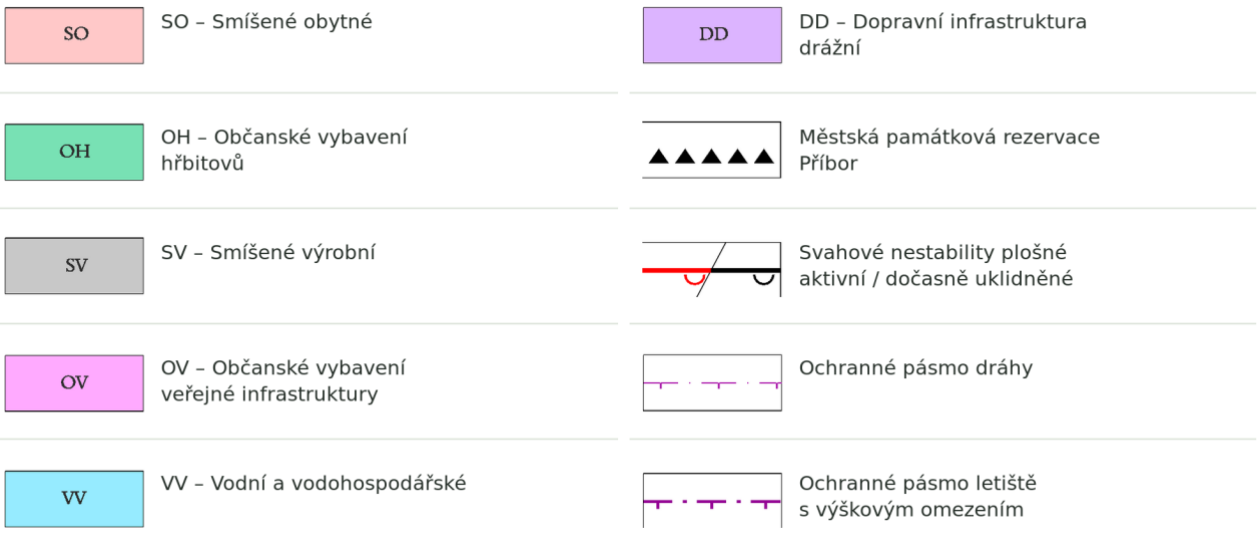
Samostatně byl posouzen návrh Změny č. 4 Územního plánu Příbora. Podle předaných podkladů jde o změnu grafického rámce územního plánu, která převádí dokumentaci do jednotného standardu. Nejde o věcnou změnu využití území; podmínky stanovené pro řešený pozemek se proto návrhem nemění.

Zdroj: Město Příbor, Návrh změny č. 4 Územního plánu Příbora; náhled ze dne 9. 10. 2026.

Základní zařazení podle platného územního plánu

Řešený pozemek parc. č. 1561 se nachází v zastavěném území a je zařazen do plochy SO – smíšené obytné. Podmínky této plochy umožňují zejména bydlení v rodinných domech a další využití slučitelné s obytným prostředím. Pozemek leží v blízkosti, avšak mimo ochranná pásma dráhy a letiště. Nachází se mimo městskou památkovou rezervaci Příbor, spadá však do jejího ochranného pásma.





Zdroj: Územní plán Příbora, úplné znění po Změně č. 3 – koordinační výkres a legenda; ověřeno dne 9. 10. 2026.

SO – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Využití hlavní

- rodinné domy, stávající venkovské usedlosti;
- občanské vybavení veřejné infrastruktury – stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva;
- stavby a zařízení pro obchod, stravování, administrativu a ubytování (hotely, penziony);
- veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel, veřejná zeleň včetně mobiliáře a dětských hřišť;
- komunikace funkční skupiny C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou.

Využití přípustné

- nové venkovské usedlosti s ohledem na charakter okolní zástavby;
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci, případně převod vhodných staveb na stavby pro rodinnou rekreaci;
- stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas lokálního významu včetně maloplošných hřišť;
- byty majitelů a správců zařízení;
- samostatné zahrady;
- bytové domy s ohledem na výškovou hladinu a organizaci zástavby v lokalitě;
- stavby a zařízení pro služby a podnikatelské aktivity lokálního významu, pokud nesnižují pohodu bydlení, jejich negativní účinky na životní prostředí nepřekračují příslušné limity a lze je připustit s ohledem na architekturu a organizaci zástavby;
- stavby a zařízení pro drobnou pěstební a skladovací činnost a drobný chov hospodářských zvířat pro vlastní potřebu, pokud jejich negativní účinky nepřekračují příslušné limity a lze je připustit s ohledem na organizaci zástavby;
- zařízení a stavby technického vybavení a přípojky na technickou infrastrukturu;
- hromadné podzemní i nadzemní garáže vestavěné do bytových domů, s ohledem na architekturu, organizaci okolní zástavby a veřejných prostranství a zachování pohody bydlení;
- přístřešky pro odstavení vozidel, pouze jako stavby vedlejší ke stavbě hlavní;
- účelové komunikace a nezbytné manipulační plochy;
- nezbytné stavby a úpravy na vodních tocích a plochy pro realizaci územního systému ekologické stability.

Využití podmíněně přípustné

- fotovoltaické systémy a solární zařízení na střechách a fasádách objektů pouze mimo ochranné pásmo městské památkové rezervace a za podmínky, že nenaruší pohledové souvislosti na území centra města ani pohledy z centra;
- větrné elektrárny s výškou stožáru nejvýše 9 m, určené pouze pro výrobu elektřiny pro související nemovitost, pouze mimo ochranné pásmo městské památkové rezervace a za podmínky, že nenaruší pohledové souvislosti na území centra města ani pohledy z centra;
- garáže; v ochranném pásmu městské památkové rezervace pouze za předpokladu souhlasu orgánu památkové péče.

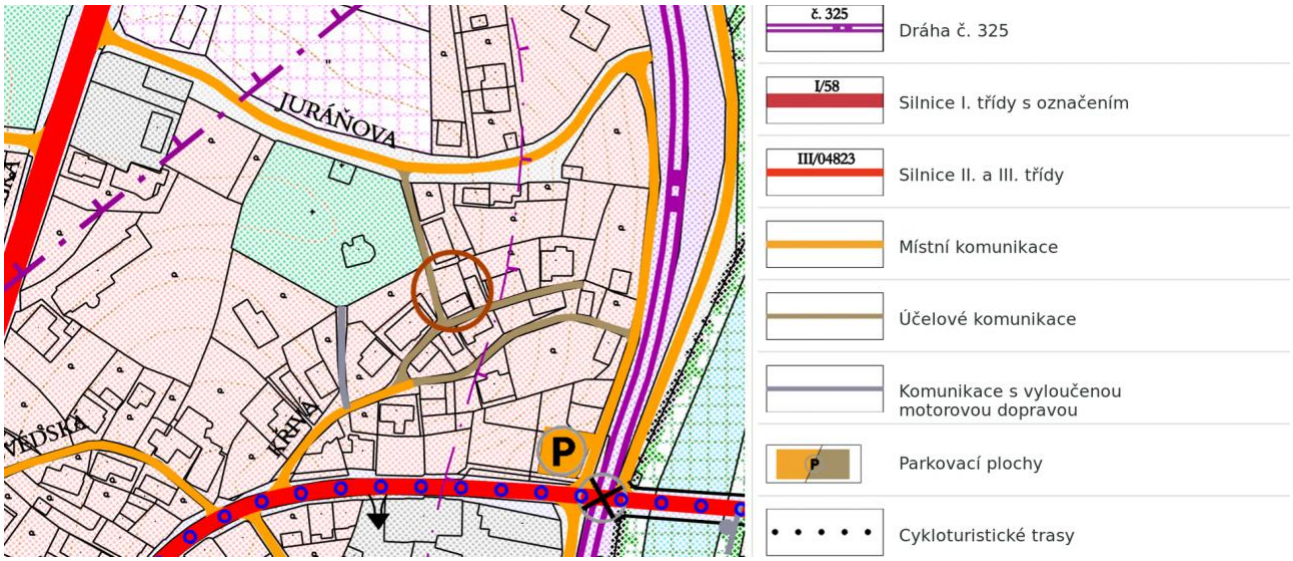
Využití nepřípustné

- hřbitovy, plošně rozsáhlé sportovní areály a zahrádkové osady;
- komerční zařízení s prodejní plochou nad 400 m²;
- stavby ostatních ubytovacích zařízení, například turistické ubytovny, kempy a skupiny chat;
- stavby a zařízení pro zemědělskou a průmyslovou výrobu, těžbu nerostných surovin a výrobu elektrické energie, s výjimkou podmíněně přípustných fotovoltaických systémů a větrných elektráren;
- samostatné sklady, autobazary, čerpací stanice pohonných hmot, autoservisy, pneuservisy, vrakoviště a další výrobní a opravárenské služby neslučitelné s bydlením;
- v zastavitelných plochách stavby garáží a stavby, které lze umístit na pozemcích rodinných domů jako stavby první bez prokázání možnosti umístění rodinného domu;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Zdroj: Územní plán Příbora, úplné znění po změně č. 3 – textová část, kap. F, oddíl SO; náhled ze dne 9. 10. 2026.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

- zastavitelnost pozemků rodinných domů a usedlostí je nejvýše 40 %; u pozemků v údolní nivě nejvýše 30 %;
- zastavitelnost pozemků pro další stavby uvedené v hlavním a přípustném využití je nejvýše 60 %; v údolní nivě nejvýše 50 %;
- výšku objektů je třeba navrhovat s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby;
- při realizaci staveb ve stávající uliční zástavbě je třeba v maximální možné míře respektovat uliční čáru a orientaci stávajících staveb.

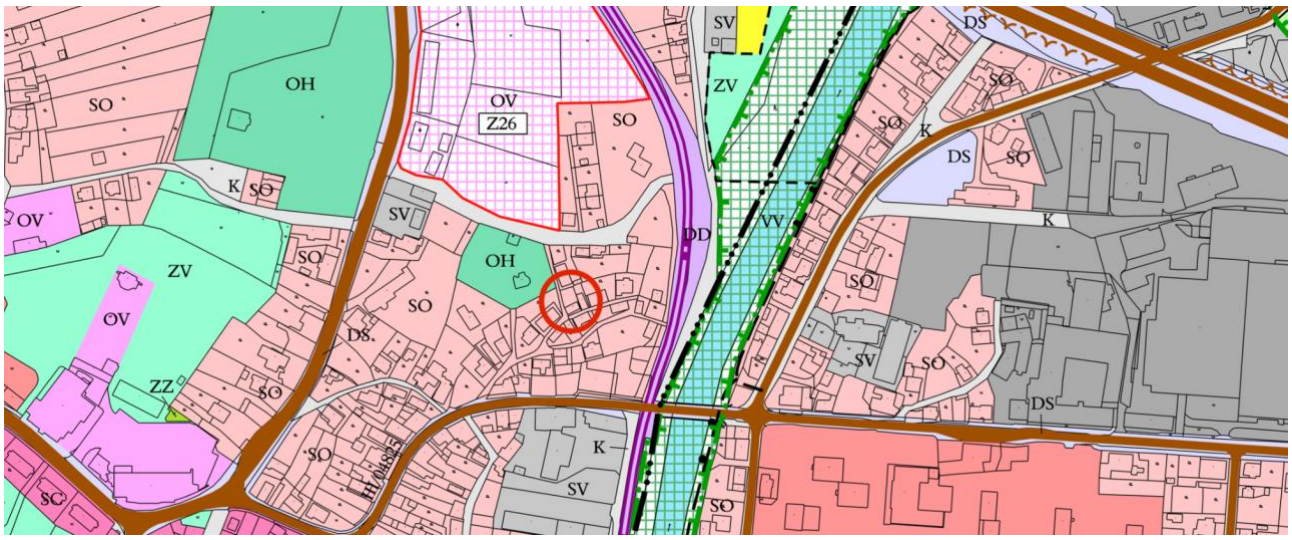


Zdroj: Územní plán Příbora, úplné znění po Změně č. 3 – dopravní výkres a legenda; ověřeno dne 9. 10. 2026.

Upřesnění závěrů

Řešený pozemek je již zastavěn jednopodlažním rodinným domem se sedlovou střechou; další zásadní zastavění se nepředpokládá. Plocha SO vedle rodinných domů připouští také bytové domy a služby či občanské vybavení pro každodenní potřeby obyvatel. Tyto funkce musí odpovídat výškové hladině a uspořádání okolní zástavby a nesmí snižovat kvalitu obytného prostředí. Při případné přístavbě je třeba ověřit použitelné prostorové podmínky a výpočet zastavitelnosti. Územní plán při jejím vymezení zohledňuje také zpevněné plochy neumožňující vsakování dešťové vody.

Na popis přístupu k pozemku navazuje také zařazení okolních komunikací v dopravním výkresu územního plánu. Ulice Místecká, na kterou se Křivá napojuje, je vedena jako silnice III. třídy, ulice Juráňova jako místní komunikace. Úsek Křivé po ulici Tržní je veden jako místní komunikace; od ulice Tržní včetně a dále včetně ulice Pod hradbami jsou komunikace vedeny jako účelové.



Zdroj: Územní plán Příbora, úplné znění po Změně č. 3 – hlavní výkres; ověřeno dne 9. 10. 2026.

5 Technická infrastruktura

Přehled technické infrastruktury vychází z vyjádření správců sítí a jejich elektronických zákresů ve formátu DGN, vložených do katastrální mapy. Zákresy zobrazují evidovaný průběh sítí; jejich přesnou polohu je před případnými zemními pracemi nutné ověřit vytyčením.

Elektrická energie

Správce: ČEZ Distribuce, a.s.

Podklad: Sdělení o existenci energetického zařízení č. 0102607306, ze dne 8. 10. 2026, platné do 8. 4. 2027.

Ve vymezeném zájmovém území je evidováno nadzemní vedení nízkého napětí.



Zdroj: Sdělení ČEZ Distribuce a elektronický zákres vedení sítí vložený do katastrální mapy.

Elektronické komunikace

Správce: CETIN, a.s.

Podklad: Vyjádření o poloze SEK, č. j. 270537/26, ze dne 8. 10. 2026, platné do 8. 10. 2028.

V zájmovém území se nachází síť elektronických komunikací CETIN.



Zdroj: Vyjádření CETIN a elektronický zákres vedení sítí vložený do katastrální mapy.

Vodovod

Správce: SmVaK Ostrava a.s.

Podklad: Stanovisko k existenci inženýrských sítí č. 9773/V025321/2026/AUTOMAT, ze dne 8. 10. 2026, platné 1 rok od vydání, tedy do 8. 10. 2027.

V zájmovém území a přilehlém okolí jsou evidovány vodovodní řady DN 80, DN 50, DN 32 a DN 40.



Zdroj: Stanovisko SmVaK Ostrava a.s. a elektronický zákres vedení sítí vložený do katastrální mapy.

Kanalizace

Správce: SmVaK Ostrava a.s.

Podklad: Stanovisko k existenci inženýrských sítí č. 9773/V025321/2026/AUTOMAT, ze dne 8. 10. 2026, platné 1 rok od vydání, tedy do 8. 10. 2027.

V zájmovém území a přilehlém okolí je evidována kanalizační stoka DN 300.



Zdroj: Stanovisko SmVaK Ostrava a.s. a elektronický zákres vedení sítí vložený do katastrální mapy.

Plyn

Správce: GasNet, s.r.o.

Podklad: Vyjádření o poloze a průběhu plynárenských zařízení č. 5003687424, ze dne 8. 10. 2026, platné 24 měsíců od vydání, tedy do 8. 10. 2028.

V blízkosti zájmového území se nachází provozovaná plynárenská zařízení ve správě GasNet.



Zdroj: Vyjádření GasNet a elektronický zákres vedení sítí vložený do katastrální mapy.

Digitální technická mapa



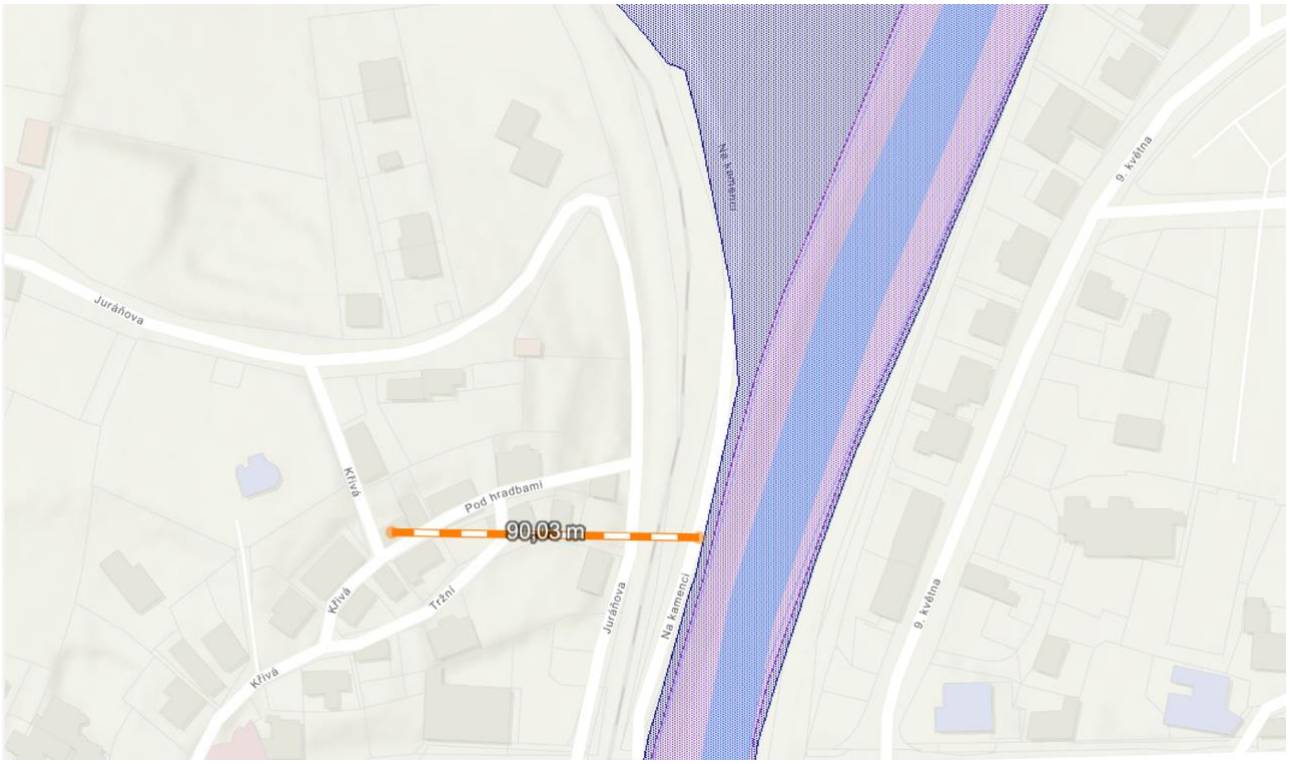
Zdroj: Digitální technická mapa pro Moravskoslezský kraj, náhled ze dne 9. 10. 2026.

6 Omezení a rizika území

Následující přehled shrnuje zjištění z dostupných mapových podkladů. Zákresy slouží k orientačnímu posouzení území a nenahrazují průzkum ani ověření podmínek konkrétního záměru.

Záplavové území

Řešený pozemek parc. č. 1561 není zasažen vyznačeným záplavovým územím ani aktivní zónou záplavového území. Nejbližší zobrazená hranice záplavového území u řeky Lubiny je od měřeného výchozího bodu vzdálena přibližně 90 m.



Zdroj: Výzkumný ústav vodohospodářský T. G. Masaryka, mapová vrstva záplavových území Q5, Q20, Q100, Q500 a aktivních zón; náhled ze dne 10. 10. 2026.

Hydrogeologická prozkoumanost

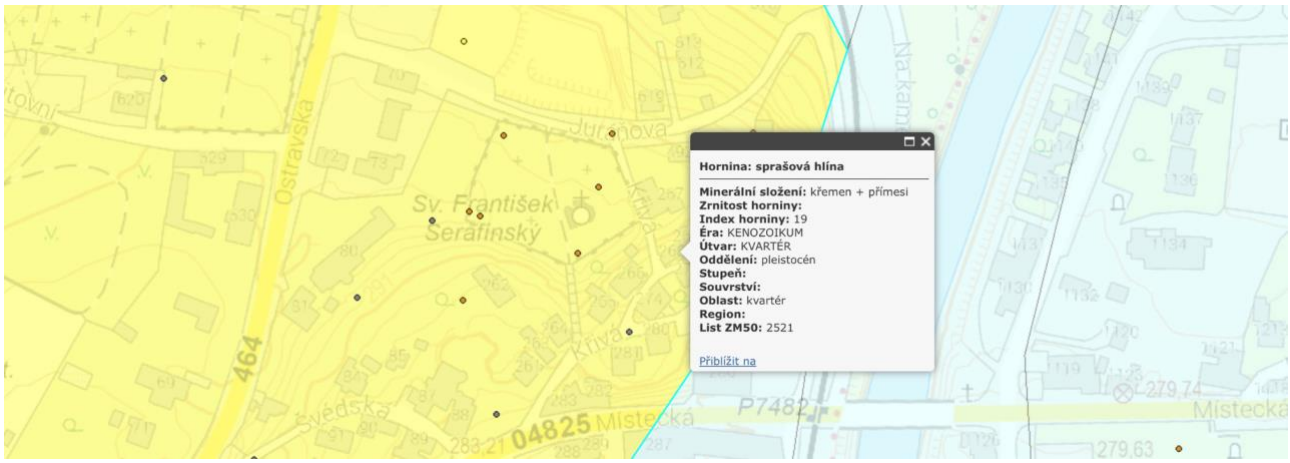
Území Příbora je zahrnuto do několika záznamů o regionálních hydrogeologických průzkumech, mimo jiné do průzkumu Ostravsko-karvinského revíru z roku 1971 a průzkumů povodí Odry. Jde o podklady pro širší území, které neurčují konkrétní hydrogeologické poměry přímo na pozemku ani nenahrazují průzkum pro konkrétní záměr.



Zdroj: Česká geologická služba, aplikace Hydrogeologická prozkoumanost; náhled ze dne 10. 10. 2026.

Geologické poměry

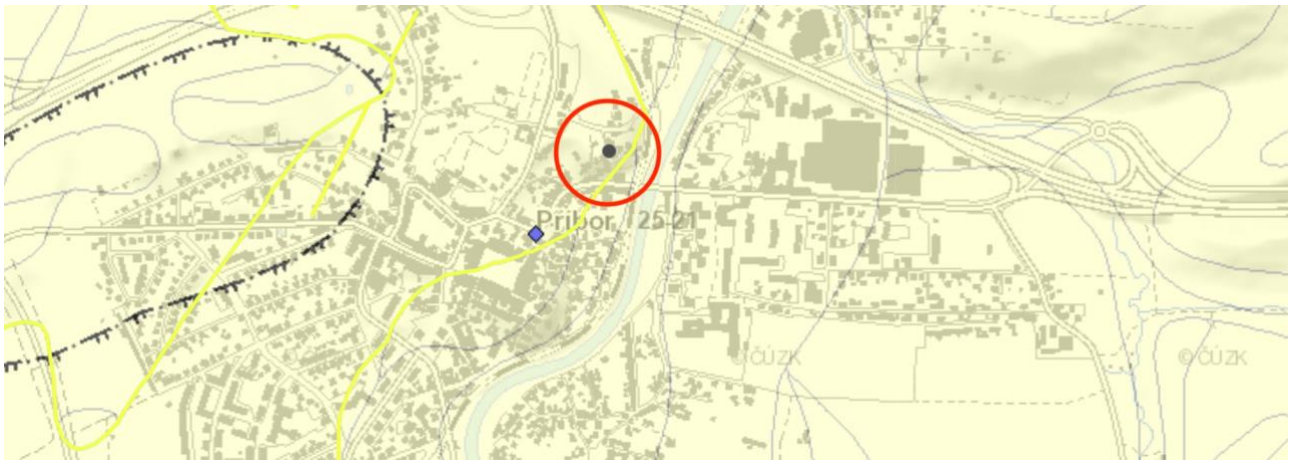
Geologická mapa uvádí v lokalitě kvartérní sprašové hlíny. V blízkosti pozemku je evidován svislý inženýrskogeologický vrt ID 475311 s celkovou hloubkou 8 m. Záznam u vrtu neobsahuje geologický profil ani hydrogeologické údaje, proto neposkytuje podrobný obraz o podloží.



Zdroj: Česká geologická služba, geologická mapa a aplikace Vrtná prozkoumanost; náhled ze dne 10. 10. 2026.

Radonový index

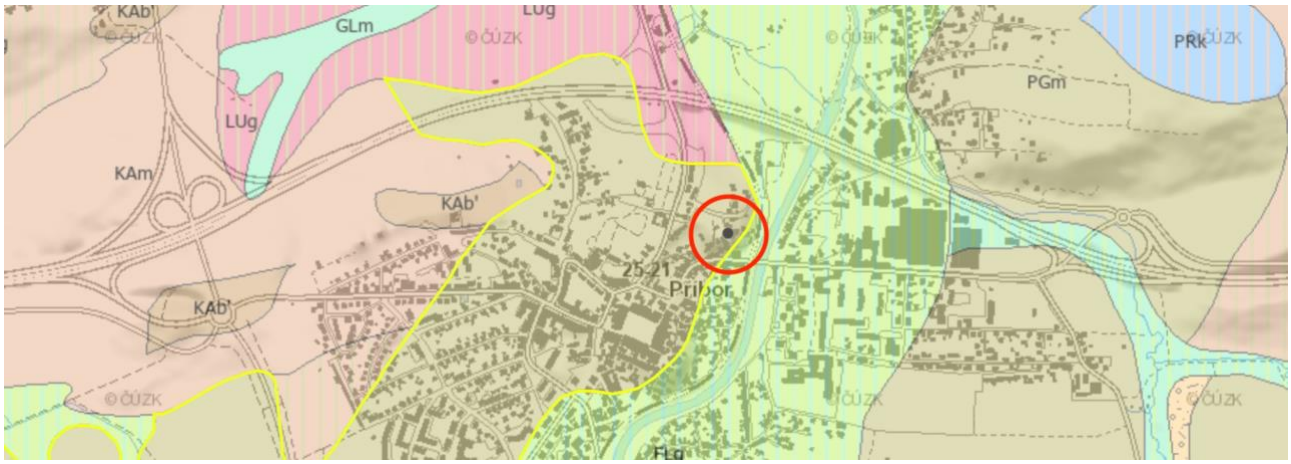
Radonová mapa uvádí kvartérní sedimenty a nízký radonový index hlubšího podloží. Jde o územní údaj; konkrétní podmínky pro stavbu se případně ověřují měřením na pozemku.



Zdroj: Česká geologická služba, Komplexní radonová informace; náhled ze dne 10. 10. 2026.

Půdní poměry

Půdní mapa řadí lokalitu k půdní jednotce PGm – pseudoglej modální, odpovídající označení WRB Haplic Stagnosol. Údaj nenahrazuje pedologický průzkum pozemku.



Zdroj: Česká geologická služba, Půdní mapa; náhled ze dne 10. 10. 2026.

Významná geologická lokalita

V širším okolí je evidována významná geologická lokalita Hončova hůrka v katastrálním území Skotnice. Podle evidence České geologické služby jde o bývalý kamenolom a významnou mineralogickou lokalitu. Do řešeného pozemku nezasahuje.



Zdroj: Česká geologická služba, aplikace Významné geologické lokality; náhled ze dne 10. 10. 2026.

Důlní díla a báňské mapy

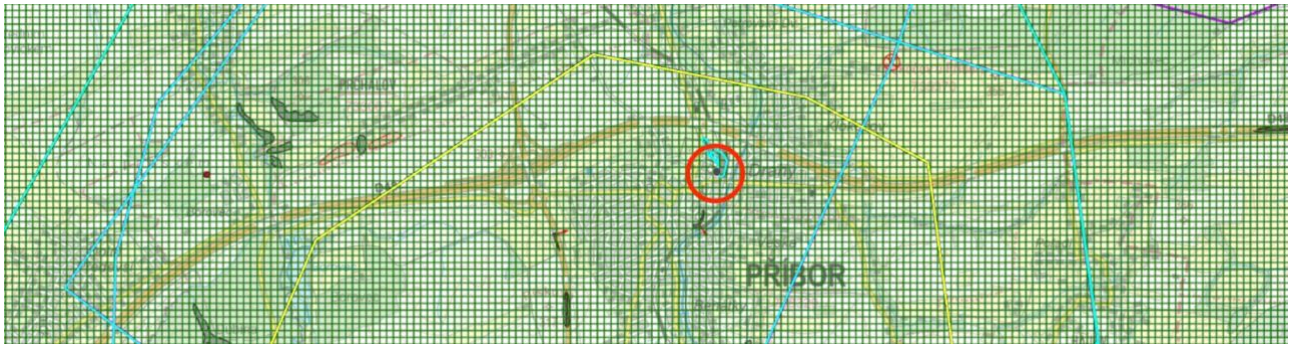
V evidenci důlních děl není přímo na řešeném pozemku zobrazeno důlní dílo. Nejbližší zobrazený záznam se nachází přibližně 1,01 km od měřeného bodu. Jde o vrt „Klokočov u Příbora – vrt NP-272“, který je v evidenci označen jako vrt. Báňská mapa zachycuje historické důlní podklady pro širší oblast, důlní dílo na pozemku nedokládá.



Zdroj: Česká geologická služba, aplikace Důlní díla a báňské mapy; náhled ze dne 10. 10. 2026.

Chráněné ložiskové území a dobývací prostor

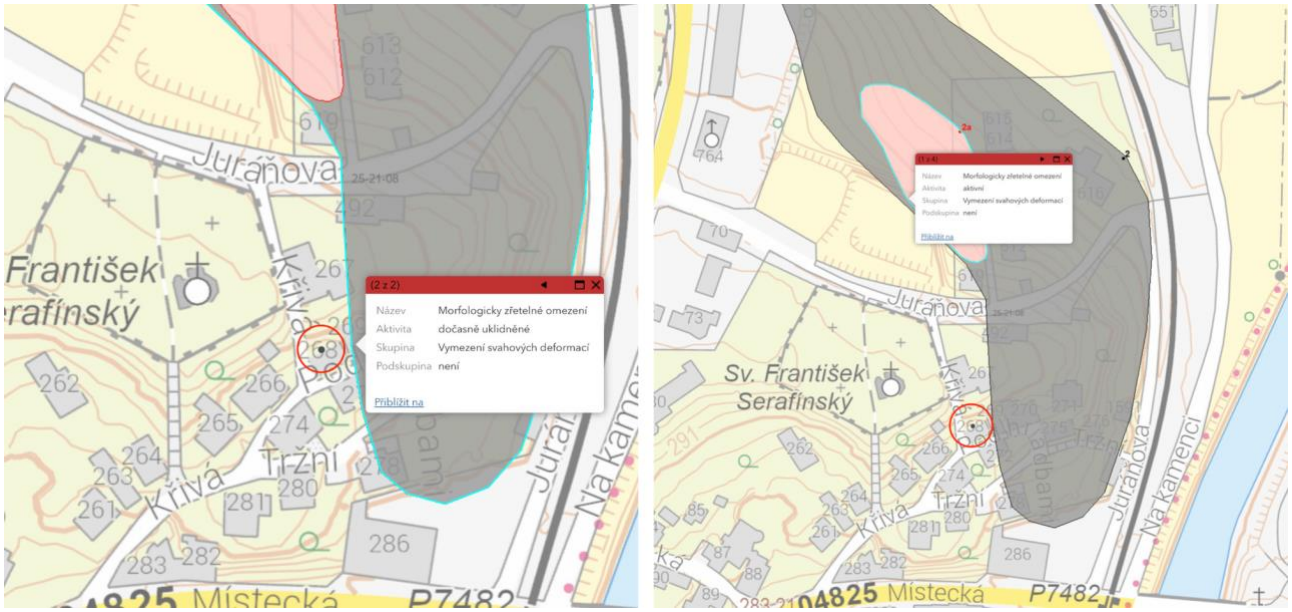
Pozemek se nachází v chráněném ložiskovém území Příbor a v chráněném ložiskovém území Česká část Hornoslezské pánve. Zároveň leží v dobývacím prostoru 4-0025 Příbor, který souvisí s ložiskem zemního plynu. Evidence uvádí stav ložiska jako těžené. Jde o územní limit, jehož podmínky je třeba zohlednit při přípravě konkrétního záměru.



Zdroj: Česká geologická služba, Surovinový informační systém, vrstvy chráněných ložiskových území a dobývacích prostorů; náhled ze dne 10. 10. 2026.

Svahové deformace

V bezprostřední blízkosti pozemku je zobrazeno sesouvání s aktivitou dočasně uklidněnou; jeho hranice je od měřeného bodu vzdálena přibližně 9 m. Další záznam morfologicky zřetelného sesouvání s aktivitou aktivní se nachází přibližně 73 m od měřeného bodu. Zobrazené deformace podle mapy přímo nezasahují na pozemek, jejich blízkost však představuje důvod k opatrnosti při případných výkopech, terénních úpravách nebo zásazích do základových konstrukcí.

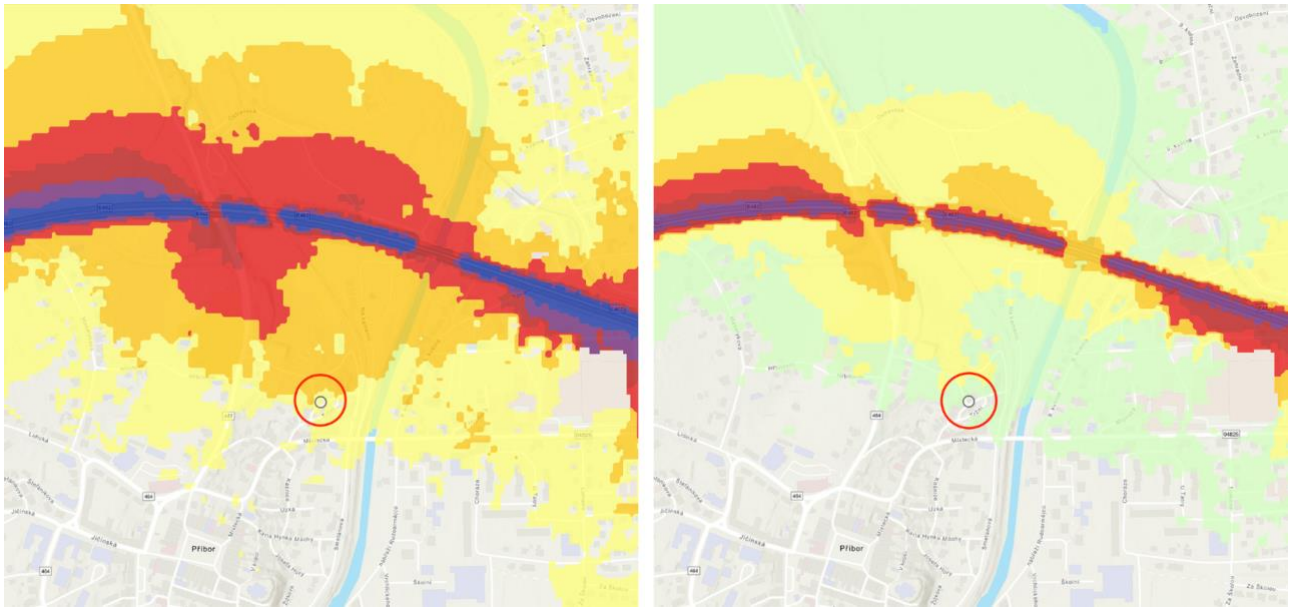


Zdroj: Česká geologická služba, aplikace Svahové deformace; náhled ze dne 10. 10. 2026.

Hluk ze silniční a železniční dopravy

Strategická hluková mapa silniční dopravy z roku 2022 ukazuje v řešeném území pro ukazatel Ldvn pásmo 50–55 dB a pro noční ukazatel Ln hodnotu nižší než 50 dB. Zobrazené hodnoty jsou výrazně pod mezními hodnotami stanovenými pro strategické mapování silničního hluku, což je z hlediska tohoto posouzení příznivé. Jde o modelové ukazatele dlouhodobého hlukového zatížení.

Jednokolejná železniční trať prochází přibližně 70 m od pozemku. V hlukové mapě není zachycena. Mimo mapované aglomerace se strategické mapování železničního hluku zaměřuje na hlavní tratě s provozem přesahujícím 30 000 vlaků ročně. Nezobrazení trati proto neznamená, že nezpůsobuje hluk. Průjezdy vlaků mohou být na pozemku slyšitelné a způsobovat krátkodobé hlukové zatížení. Jeho míru nelze z dostupných podkladů přesně určit; závisí zejména na četnosti a charakteru provozu, rychlosti vlaků a místních podmínkách.



Zdroj: Ministerstvo zdravotnictví ČR, Hlukové mapy 2022, silniční doprava Ldvn a Ln; náhled ze dne 10. 10. 2026

Území s archeologickými nálezy a památková ochrana

Řešený pozemek se nachází v území s archeologickými nálezy kategorie ÚAN III. U této kategorie nelze výskyt archeologických nálezů vyloučit; neznamená však, že byly nálezy přímo na pozemku zjištěny. Historické jádro města Příbora je zařazeno do ÚAN I. V jeho okolí navazuje ÚAN II, jehož hranice v této části probíhá v oblasti napojení ulic Místecká a Křivá.

Při stavební činnosti v tomto území je stavebník podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, povinen oznámit záměr Archeologickému ústavu od doby jeho přípravy a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Pozemek současně leží v ochranném pásmu městské památkové rezervace Příbor, evidovaném pod rejstříkovým číslem 3060. Rozhodnutí Okresního úřadu Nový Jičín č. j. 911/98-RR-401/Ma ze dne 8. 6. 1998 požaduje při výstavbě a stavebních úpravách respektovat charakter, výšku a objem okolní zástavby a chránit historickou siluetu města. Střechy připouští šikmé nebo v původním stavu; upřednostňuje pálené a jiné přírodní krytiny a vylučuje krytiny rušící charakter prostředí. Barevnost fasád se posuzuje individuálně, dřevěné okenní a dveřní výplně jsou upřednostňovány před plastovými a kovovými. Podmínky ochrany se vztahují také na terénní úpravy a zásahy do městské zeleně.

V blízkosti řešeného pozemku se nacházejí dvě kulturní památky – městský dům Pod Františkem, rejstříkové č. 34898/8-1660, a hřbitovní kaple sv. Františka Serafinského, rejstříkové č. 42230/8-1662.



ÚAN I	Plošné vymezení prvku	Části chr. území a OP
ÚAN II	Národní kulturní památky	Památkové rezervace
ÚAN II – pásmo	Kulturní památky	Památkové zóny
ÚAN IV – bez nálezů	Statek zapsaný na listinu světového kulturního dědictví	Krajinné památkové zóny
KP – hlavní definiční bod	Nárazníková zóna statku	Ochranná pásma

Zdroj: Národní památkový ústav, mapová aplikace Státního archeologického seznamu ČR, vrstvy území s archeologickými nálezy, kulturních památek a ochranných pásem; náhled ze dne 10. 10. 2026.

7 Závěrečné hodnocení

Pozemek parc. č. 1561 v k. ú. Příbor o výměře 210 m² se nachází v zastavěném území města. Jeho součástí je jednopodlažní rodinný dům č. p. 268 se sedlovou střechou. Platný územní plán pozemek zařazuje do plochy SO – smíšené obytné, která umožňuje bydlení v rodinných domech. Projednávaná změna č. 4 představuje grafickou standardizaci dokumentace a nemění podmínky využití pozemku.

Pozemek je vhodné posuzovat především pro zachování obytného využití stávajícího domu a jeho případné úpravy. Další zásadní zastavění se nepředpokládá. Možnosti případné přístavby ovlivňuje malá výměra a svažitost pozemku, sousední zástavba a podmínky územního plánu. Při ověřování přípustného podílu zastavění je třeba zohlednit také zpevněné plochy neumožňující vsakování dešťové vody.

Pozemek leží v ochranném pásmu městské památkové rezervace Příbor. Při případných stavebních úpravách, přístavbě nebo změnách vnějšího vzhledu domu je třeba zohlednit podmínky památkové ochrany. Současně se nachází v území s archeologickými nálezy kategorie ÚAN III, se kterým souvisí oznamovací povinnost při přípravě stavební činnosti a povinnost umožnit případný záchranný archeologický výzkum.

Významným praktickým omezením je příjezd úzkou ulicí Křivá, která se v severní části místy zužuje přibližně na 2 m. Na pozemku ani bezprostředně u něj není vymezené parkovací stání. Ke zvážení je úprava či odstranění předzahrádky, kde by případně mohlo vzniknout jedno prostorově velmi těsné parkovací stání. Jde pouze o námět, jehož proveditelnost je nutné ověřit zaměřením, posouzením možnosti vjezdu a projednáním se stavebním úřadem a orgánem památkové péče. Pro běžné užívání domu i případné stavební práce je vhodné ověřit aktuální režim příjezdu a dostupnost pro zásobování a zásahová vozidla.

Dle upřesnění objednatele je dům napojen na elektrickou energii, síť elektronických komunikací a vodovod; na veřejnou kanalizaci ani plyn napojen není. Při případných stavebních úpravách je třeba ověřit stávající způsob odvádění a likvidace odpadních vod a možnosti případného připojení ke kanalizaci. Vyjádření správců a jejich mapové zákresy dokládají evidovaný průběh sítí, nikoli funkčnost a kapacitu jednotlivých přípojek.

Pozemek není zasažen zobrazeným záplavovým územím a nemá evidované BPEJ. Pozornost vyžadují blízké evidované svahové deformace – dočasně uklidněná přibližně 9 m a aktivní přibližně 73 m od měřeného výchozího bodu. Při zásazích do základů, výkopech nebo terénních úpravách je vhodné odborně posoudit stabilitu svahu a základové poměry. Pozemek současně leží v chráněných ložiskových územích a dobývacím prostoru; související podmínky je třeba ověřit podle konkrétního stavebního záměru.

Silniční hluk je v hlukových mapách z roku 2022 zobrazen v pásmu Ldvn 50–55 dB, v noci pod 50 dB. Železniční trať vzdálená přibližně 70 m může přispívat ke krátkodobému hlukovému zatížení při průjezdech vlaků. Skutečnou hlukovou situaci lze blíže posoudit při místní prohlídce, případně měřením.

Rozbor vymezuje podmínky a omezení pro využití pozemku. Přípustnost konkrétní přístavby nebo jiného stavebního záměru je nutné ověřit podle jeho rozsahu a navrženého řešení. Posouzení technického stavu domu není součástí tohoto rozboru pozemku.

Zpracování

V Ostravě, dne 10. 10. 2026

Ing. Jarmila Mikulová

Ing. Jarmila Mikulová
Digitálně podepsal Ing. Jarmila Mikulová
Datum: 2026.10.13 17:58:40 +02'00'