



Městský úřad Příbor
Odbor investic, rozvoje a správy majetku
náměstí Sigmunda Freuda 19, 742 58 Příbor

VÁŠ DOPIS ZN.:	2344/2025/Han	
ZE DNE:	05.02.2025	
Č. J.:	2355/2025/Čer	
SPIS. ZN.:	OIRSM274/2025 51.6 S/5	Městský úřad Příbor
VYŘIZUJE:	Ing. Romana Černochová, DiS.	odbor stavebního řádu a přestupků
TELEFON:	00420 734 238 517	
E-MAIL:	cernochova@pribor-mesto.cz	
DATUM:	20.02.2025	

Námítka účastníka řízení ke stavbě "Restaurace McDonald's Příbor"

Město Příbor, zastoupeno v této věci odborem investic, rozvoje a správy majetku, taktéž jako pořizovatel územně plánovací dokumentace pro město Příbor, podává námítku jako účastník řízení ke stavbě „Restaurace McDonald's Příbor“, jejíž žádost o umístění stavby podala na stavební úřad dne 20.01.2024 společnost McDonald's ČR spol. s.r.o., se sídlem Radlická 740/113c, zastoupena na základě plné moci Ing. Kateřinou Kapsovou, sídlem Moravské Bránice 185, 664 64 Moravské Bránice.

Předmětem této námítky je objekt SO 04 – Pylon s označením provozovny, který přesahuje povolenou výšku stavby dle platné územně plánovací dokumentace a zhoršuje vizuální podmínky v kontextu historické zástavby centra města. Jelikož je reklamní pylon plánován v horní hranici výšky stavby 25 m od terénu, ve výše položeném místě na okraji města, bude tato stavba velmi viditelná z dálkových pohledů, zejména pak z pohledu směrem od východní části města. Nutno zdůraznit, že město Příbor je typické svým panoramatem zástavby historického jádra města, které je na terénní vyvýšenině a je jednou ze 3 městských památkových rezervací v Moravskoslezském kraji. Výraznost panoramatu je zřetelná zejména při pohledu z východní části města směrem k západu. Dominantou tohoto panoramatu je pak kostel Narození Panny Marie, který je zmiňován spolu s výrazným panoramatem města ve všech stěžejních územně plánovacích podkladech a krajských územních strategiích (Územně analytické podklady ORP Kopřivnice a Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje). Stavba pylonu by měla brát ohled na velmi hodnotné vizuální vazby v území a komerční zájem by měl ustoupit.

Výškové stavby by měly být individuálně posuzovány i v kontextu platné Změny č. 3 Územního plánu Příbora, která účinnosti nabyla dne 20.03.2023. V této změně došlo k úpravám obecných podmínek pro výškové stavby na základě vizuálního zhodnocení. Přesněji je tato věta popsána v části F. odstavci 14) tzv. Úplného znění Územního plánu Příbora po Změně č. 3: „V celém správním území města nepovolovat výškové stavby nad 15 m od rostlého terénu, které mohou být pohledovou konkurencí dominant města, jako jsou kostely a centrum města, zejména pak Městské památkové rezervaci Příbor. Vyhodnocení optické zavadnosti bude provedeno na základě podrobné analýzy a zákresů záměru z pohledů přístupových tras do sídla (tj. komunikací pro motorová vozidla). Výjimku tvoří stavby technické infrastruktury.“ Tato věta navazuje v Územním plánu Příbora na obecnou podmínku uvedenou taktéž v části F. odstavci 4): "Při realizaci nových staveb a při přestavbách stávajících staveb bude respektováno urbanistické i hmotové řešení historických staveb ve všech plochách navazujících na plochy s historickou zástavbou. Na ostatních plochách budou stavby posuzovány s ohledem na pohledové horizonty a průhledy." Celou problematiku dále rozebírá i aktuálně vydaná územní studie Území

s historickou zástavbou a ploch navazujících na plochy s historickou zástavbou ve městě Příboře, jejíž účinnost je datována k 21.01.2025.

Konstatujeme, že město Příbor, prostřednictvím odboru investic, rozvoje a správy majetku města mělo možnost již dříve vidět zákresy do fotografií, které měly prokazovat viditelnost/neviditelnost reklamního pylonu v rámci pohledových vazeb města, provedené společností McDonald's. Město Příbor však zpochybnilo zakreslenou výšku reklamního pylonu ve vizualizacích, na základě prověření vizuálních vztahů v místě a svolalo místní šetření se zástupci společnosti McDonald's. Předmětem tohoto místního šetření bylo prokázání viditelnosti nového reklamního pylonu při pohledech z východní části města. Jelikož pylon má mít světelný zdroj, konalo se místní šetření ve večerních hodinách s pomocí světelného zdroje uchyceného na dronu (ten byl opatřen výškoměrem). Přílohou této námítky účastníka řízení je neopominutelný zápis z místního šetření. Výsledkem tohoto místního šetření byla jasná prokazatelnost viditelnosti světelného pylonu ve výšce 25 m od terénu z východní strany města. Pylon by však nebyl pouze viditelný nad historickým panoramatem, ale v těsné blízkosti dominantních církevních staveb města (nad kostelem sv. Valentina a vedle kostela Narození Panny Marie).

Žádáme proto stavební úřad o řádné prošetření této věci a kladení důrazu na tyto optické prostorové vazby, které ovlivní ráz celého města prostřednictvím zásahu do krajinného rázu, a to vzhledem k panoramatu města a vážnosti církevních staveb.

Konstatujeme, že z prvního pohledu tento objekt nevypadá jako problematický, ale v širším kontextu ovlivní pohledové podmínky několika kilometrů čtverečních daného území.

Další námítky z pohledu města Příbora k předložené projektové dokumentaci nejsou vzneseny.

Ing. Milan Kyjovský
vedoucí odboru

Přílohy

Zápis z jednání ze dne 11.09.2024 – Zkouška výšky stavby pylonu McDonald's pomocí dronu