

Schůzka členů petičního výboru a rady města 10.8.2020

Datum a čas: 10. srpna 2020 14:25 - 15:30

Zápis zapsala: Pavla Srncová

Přítomní petiční výbor: Ing. M. Kákona, Ing. G. Pospíšilová, Ing. P. Plát, Mgr. Z. Kozlíček, P. Srncová

Přítomní rada města: Ing. J. Bláha, Mgr. A. Krejčová, M. Pánek, M. Turek, Mgr. Petr Lintner, Mgr. P. Valeš, Mgr. Petr Lintner

Přítomní MÚ Soběslav: Ing. R. Bryll

Úvod

Na úvod se slova ujal starosta Ing. Bláha. Zmínil, že z jeho pohledu došlo zřejmě k určitému posunu.

Záměr PZ Soběslav dle petičního výboru

Ing. Plát představuje pracovní verzi dokumentu, návrh bodů, které by mohly sloužit jako vodítko pro další jednání o PZ.

- Průmyslovou zóna musí být pro Soběslav. Ne Soběslav pro průmyslovou zónu.
- PZ musí rozvíjet místní firmy.
- PZ musí zachovat urbanistický ráz města.
- PV chce zohlednit připomínky občanů k EIA.

Podkladem k dokumentu sloužila metodika *Posuzování dopadů průmyslových zón* Ministerstva průmyslu a obchodu rozdělena do 4 sekcí: *zaměstnanci, doprava, technické vybavení, krajina a osídlení.*

Zaměstnanci

- PV žádá po RM studii, která vyhodnotí, zda je spádová oblast schopna pokrýt potřebu zaměstnanců v PZ tak, aby se nemuseli najímat agenturní pracovníci
- PV žádá záruky investora, že rozvoj PZ bude pozvolný

Doprava

Ing. Plát podotýká, že po dnešním vyslechnutí jednání investora s RM se zdá, že projekt předbíhá výstavbu infrastruktury. Od odborníků zaznělo, že máme problém s územním plánem.

PV kladně hodnotí dopravní studii zadanou městem, s ohledem na kontext probíhajících projektů či plánů i mimo PZ.

Jako důležité zmínil nezbytnost spolupráce okolních obcí, aby došlo k regulaci dopravy a udržely se kamiony na dálnici.

Technické vybavení

PV podotýká, že první by měla být kvalitní infrastruktura, až po ní následovat projekt a výstavba.

Nepodporovat vznik ubytoven v souvislosti s potřebou najímat agenturní zaměstnance.

Krajina a osídlení

PV podporuje studii o vlivu na krajinu a až po jejím vydání se vyjádří.

PV se obává, že projekt odřízne Chlebov.

Ing. Plát zopakoval, že dokument je jen pracovní verzí sloužící k diskuzi. Zdůraznil, že PV se velmi obává velikosti projektu PZ a že mnohé nebude možné bez regulativů v územním plánu. PV proto trvá na stavební uzávěře a následné změně územního plánu.

Diskuze

Starosta Ing. Bláha namítá, že stavební uzávěra znamená riziko náhrady škody investorovi a že není v tuto nutná. Potřebu změny územního plánu vidí možnou jen v případě významné nehody a to i tak jen v určitých limitech. Řekl: “Je to k právnímu posouzení”. Shrnuje, že RM chce, aby PZ byla městu prospěšná. Věří, že studie dopravy je zásadní a sama povede k tomu, že nebude možné ve všech 4 halách provozovat v budoucnu sklady. Než začne rozvoj zóny je klíčová infrastruktura.

Mgr. Krejčová se domnívá, že dopravní studie bude řešit podmínky připravenosti projektu pro územnímu rozhodnutí a že doprava sama bude limitem pro účel hal. RM nemá nástroje pro ovlivňování skladby a počtu zaměstnanců v PZ.

Ing. Plát souhlasí, že ovlivnit skladbu budoucích zaměstnanců nelze, ale velikost budov ano. Uzávěra je důležitá - přestože hrozí náhrady (které nemusí být reálné, jen mohou být nástrojem tlaku a k další diskuzi s investorem). Území není dostatečně připravené na takto velký projekt, a čím dříve dojde k stavební uzávěře, tím méně porostou investorovi náklady, které by škodu navyšovaly. Proto PV trvá a bude trvat na tom, že uzávěra je důležitá. Z vyjádření odborníků i investora se mnoho věcí mělo řešit již v územním plánu. *Starosta Ing. Bláha* oponuje, že je to zbytečná diskuze, protože za stavební uzávěru je zodpovědná RM a další náklady nabíhající za projekční práce jsou v řádech desítek a stovek milionů. RM není v časové tísní, probíhají zatím jednání a není podaný projekt na EIA, zjišťování bude trvat dlouho.

Ing. Plát odpovídá, že PV chce, aby rešerši precedentů, možnost a výši potenciálních náhrad zpracoval právník, který se zabývá územním plánováním.

Mgr. Krejčová se ptá: Jaké změny územního plánu by nám dávaly záruky? Dopravu řeší RM významně, na zaměstnanost regulativ v ÚP neexistuje, krajinný ráz se bude posuzovat, zeleň se řeší významně. Jsou důležitá posouzení, která nastaví limity. *Ing. Plát* namítá, že nevěří, že posouzení zmenší velikost projektu. Je velmi velká pravděpodobnost, že už je naplánovaný projekt s využitím všech 4 hal. *Mgr. Krejčová* souhlasí, ale podotýká, že jediný limit, který by existoval, je limit velikosti. Už nyní investor zmenšoval haly a projekt pro něj už teď je v limitech, které jsou pro něj na hraně přípustnosti. *Ing. Kákona* namítá, že v územním plánu mohou být limity znemožňující logistické centrum, které není pro město žádným přínosem. Tento regulativ by z ÚP mohl vyplývat. RM z jeho pohledu je v časové tísní: jsou-li nyní náklady řádově 10 milionů, každý další milion je důležitý. Myslí si, že když to teď pustíme, už nebude cesta zpátky. Výroba nepřinese jen přímé daně ze sídla firem, ale i zaměstnání.

Starosta Ing. Bláha uvádí, že v Soběslavi ne všechny velké firmy mají své sídlo a skoro žádný majitel tady nebydlí. Shrnuje, že PV dostane úpravu projektu, ke které se může PV vyjádřit, stejně tak RM. Za 14 dní je jednání rady. Navrhuje, že se můžeme sejít, až si PV i RM úpravu projektu vyhodnotí. Dokument PV si RM převezme a bude připomínkovat, pokud PV bude o to stát. *Ing. Plát* potvrzuje, že to byl důvod, proč dokument PV přinesl. Že jsou to body, na kterých se RM a PV domlouvaly. PV by uvítal, aby dokument nevznikal jednostranně, ale ideálně, že RM a PV bude mít shodné vidění průmyslové zóny a RM jedná s investorem jako zástupcem města.

Starosta Ing. Bláha uvádí, že by RM ráda měla v PZ kombinaci výroby, popřípadě skladování. Z hlediska dopravy to nechá RM znovu posoudit, ale předpokládá, že část areálu jižně za chlebovskou silnicí nebude vhodná pro skladování.

Ing. Plát namítá, že kolem dopravy vidí PV další problémy, které studie neřeší: např. odstavná parkoviště pro kamiony, na které nejsme připraveni.

Ing. Kákona navrhuje oddělit témata: nejprve se dohodnout na tom, co v PZ chceme a pak jakým způsobem to řešit. Chce smluvně zavázat investora, protože vnímá, že nechce haly zmenšovat a stále jsou ve hře skladové areály. *Starosta Ing. Bláha* odpovídá, že si prostudují dokument PV a až dostane PV nový návrh projektu, připomínkují a může se RM a PV znovu sejít.

Ing. Kákona zmiňuje, že by bylo zajímavé vědět, kolik PZ bude skutečně stát. *Starosta Ing. Bláha* odpovídá, že podle informací, které má, řádově 100 milionů. *Tajemník Ing. Bryll* doplňuje, že ze zákona je město zodpovědné, pokud změní regulativy a investor bude muset změnit projekt, nebo jej nebude vůbec realizovat. *Ing. Kákona* odpovídá, že pokud soud bude uvažovat, jakou náhradu by mělo město zaplatit, tak ta škoda není totální. *Tajemník Ing. Bryll* se ptá, jestli se mu *Ing. Kákona* podepíše pod to, že způsobíme městu škodu 50 milionů, kterou bude muset město zaplatit. *Ing. Kákona* reaguje, že to nevidí pro město jako škodu.

Ing. Plát dodává, že primárně bychom se měli sjednotit na pohledu, co v PZ chce PV a RM a pak nechat právníka se k tomu vyjádřit. *Starosta Ing. Bláha* odpovídá, že až pokud selžou jednání s investorem. *Ing. Plát* namítá, že jednání s právníkem by měla běžet paralelně s jednáním s investorem. Pokud selžou jednání s investorem, bylo by pozdě, protože již nyní má projekt dál, přestože říkal, že na něm pracovat nebudou, dokud nebudou studie hotové.

Mgr. Kozlíček doplňuje, že na poslední schůzce vyrozuměl, že investor nebude podnikat kroky, dokud nebudou známé studie. Dnes však předložili úplně jiný projekt. Projekt má sice stále 4 haly, ale ohledně krajinného rázu je o 3 metry jiný. Zase plno otázek a my budeme mít studie na projekt, který už není relevantní. Jsme o krok pozadu.

Starosta Ing. Bláha shrnuje do 4 oblastí: k zásadnímu posunu došlo v nakládání s dešťovými vodami. K zásadnímu posunu došlo integrací zeleně do areálu. Posudek na krajinný ráz řekne limity, které by RM mohla chtít do územního plánu. O dopravě se budeme ještě bavit dlouho, Je vidět, že ji nevyhodnotili dobře. Doprava je klíčová. Má pocit, že se “někam posouváme” a že bychom neměli jít do rizika stavební uzávěry, případně změny ÚP. *Tajemník Ing. Bryll* doplňuje, že studie na dešťové vody není, ale požadavek MÚ byl oddělit dešťové vody, aby nešlo vše do rybníčku Rašeliny a.s. Na základě toho investoři jednají a reagují na požadavky. Vše je ve fázi dohadování,

ale vzájemné komunikace. *Mgr. Krejčová pokračuje, že ohledně dopravy dali zástupci investora najevo, že ji nemají v pořádku, že je tam spousta problémů, které neřešili. Tajemník Ing. Bryll říká, že je třeba díky dopravní studii získat podmínky, které by neumožnily v některých těch halách provozovat logistiku.*

RM M. Pánek si myslí, že i vzhledem k tomu, co řekl pan Hulínský je verze projektu pracovní. Materiál by měl ještě zůstat v jednání a zatím ho nikde neprezentovat jako hotový a hledat okamžitě negativa, protože jsme si jistě všichni všimli, co způsobil první materiál, který investor vypustil. Starosta Ing. Bláha doplňuje, že investor měl napřed přijít projednat, dát RM čas a ne vložit na krajský úřad a poté se přijít představit. Mgr. Krejčová říká, že všichni chceme výrobu a navrhuje zjistit, jestli vůbec existuje regulativ, který by nastavil, že v dané lokalitě bude jen výroba. Ing. Kákona souhlasí a doplňuje, že je potřeba právní analýzy, jak lze regulovat územní plán. Nejen možná rizika, ale i jakým způsobem můžeme v územním plánu ovlivnit zaměření. Investor má záměr, jaký mu umožňuje územní plán, na rozdíl od jiných měst. Investor si je jistý, že s malými úpravami jej mohou realizovat. Snaží se plán upravit tak, aby co nejméně ovlivnil jejich záměr. Mgr. Krejčová odpovídá, že zřejmě nebude problém si ověřit, zda to je možné. Starosta Ing. Bláha doplňuje, že nyní se už do ÚP regulativy dávají, ale územní plán, který máme my, se dělaly v souladu s tehdejší legislativou. Jsou tam také limity. K tomu je ještě územní studie, která není závazná, ale další limity má. Architektka Buzu řekla, že náš územní plán je poměrně tvrdý k zastavěné ploše na rozdíl od jiných územních plánů. Ing. Kákona reaguje, že podle jeho názoru je to ale jediná cesta, jak investora k limitům donutit. Jestliže dnes nejsme schopni jej donutit výrazně omezit záměr, tak toho nebudeme schopni ani v územním rozhodnutí, ani ve stavebním povolení, protože investor je v souladu s územním plánem. Mgr. Krejčová podotýká, že je zapotřebí vědět, jestli můžeme v rámci regulativ územního plánu ovlivnit záměr, který se má v PZ realizovat. Ing. Kákona souhlasí a odpovídá, že nejdříve bychom se měli dohodnout, co vlastně v PZ chceme. Protože montovny jsou dočasný byznys a firmy se mohou kdykoliv přesunout jinam. Člen RM M. Pánek reaguje, že to může udělat v podstatě každá firma, když se majitel firmy rozhodne, že ji přestěhuje. Ing. Kákona oponuje, že pokud je specializovaná výroba se specializovanými budovami, není to tak jednoduché. Člen RM M. Pánek říká, že toto je mimo působnost RM, že to nedokáže ovlivnit. Ing. Kákona uvádí příklad ze Žďáru, kde zastupitelstvo specifikovalo, že chtějí výrobní firmy. Nyní je zde výroba robotů, speciální vývojové a internetové firmy. To jsou projekty, které mají velmi malé požadavky na zastavěnou plochu.

Mgr. Kozlíček navrhuje vrátit se k podstatě, sejít se nad návrhem, říct si, jaká je vize, jaká je ideální průmyslová zóna a pak jaké jsou nástroje v územním plánování, protože pozemky nejsou města a musí se jít pouze přes územní plán. Jde o to najít širokou shodu, ideálně i s investorem, ale Ing. Kozlíček se obává, že se narazí na hranu, přes kterou to nepůjde. Vše by mělo běžet paralelně. Ideálním stavem by byla

dohoda, ale nesmí se marnit čas tím, že se na ni spolehne. Bude to stát úsilí, peníze na posudcích, jak lze nastavit územní plány a případně na studiích, co by to stálo, kdyby se udělala změna územního plánu. Nespolehat se na to, že dosáhneme dohody. Je třeba zjistit, jak často se stává, když město vyhlásí změnu územního plánu, že investor chce finanční náhradu. S několika podobnými případy jsem se setkal a vždy došlo k tomu, že investor couvnul. *Starosta Ing. Bláha* odpovídá, že architektka MÚ Buzu zjišťuje možnosti dalšího postupu a limity, které se dají vložit do ÚP. Rádi bych pokračovali na cestě k vzájemnému souladu PZ. 25. srpna je zasedání RM, do té doby každý člen za sebe připomínkuje dokument PV a z jednání RM bude výstup.

Ing. Plát říká, že členové PV rádi uslyší, co si RM zjistila, jakými cestami se dá jít k ideálu, který se RM představuje a dále se ptá, kdy může RM dokument PV opřipomínkovat. Případně dát paralelní dokument nebo cokoliv jiného, nad čím bychom se mohli sejít. Zároveň jestli architekta Buzu zjišťuje možnosti, tak jaké měla zadání, co je potřeba? *Starosta Ing. Bláha* opakovaně sděluje, že architektka zjišťuje jaké má město možnosti z hlediska změny územního plánu. *Mgr. Valeš* se ptá, jestli má PV nějakou konkrétní představu PZ. Na posledním zasedání RM nebyl, ale zdá se mu dokument všeobecný, nevidí od minule žádný rozdíl. Zdá se, že PV nemá konkrétní představu. *Ing. Plát* odpovídá, že PV nemá na mysli konkrétní firmy a pokud k tomu přistupujeme tak, že chceme nastavit pravidla pro dané území, tak že to musí být všeobecné. Protože kdybychom měli konkrétní představy, tak ty pozemky bude vykupovat město a bude v roli developera. *Mgr. Valeš* reaguje, že ale pokud víme, že chceme vědecké firmy např., tak budeme mít konkrétnější představu, než je v dokumentu ani v zápisu z minulého jednání RM. *Ing. Kákona* reaguje, že zrovna vědecká pracoviště v dokumentu jsou. *Mgr. Valeš se ptá, jestli* vědecká pracoviště si představuje PV, že bude mít PZ halu, která bude mít určitá daná kritéria. *Mgr. Krejčová* reaguje, že takto asi ne.

Ing. Kákona říká, že z jeho poslední územní studie byla úplně v pořádku, je to ale něco úplně jiného proti tomu, co je představováno. *Mgr. Valeš* říká, že investor nám představuje projekt a je ochotný a P. Valeš si myslel, že PV je o krok dál a má konkrétní představy: abychom nebyli o krok pozadu, jak říká pan Kozlíček. *Ing. Kákona* odpovídá, že když si p. Valeš přečte dokument, tak nynější projekt od investora se neslučuje a hned z několika důvodů. *Ing. Plát* říká, že určitě na dokumentu bude PV rád dál pracovat a rozvíjet jej. *Mgr. Valeš* říká, že RM taky a příště se sejdou.

Tajemník Ing. Bryll se ptá, zda-li PV spolupracuje s právníkem, odborníkem na ÚP a jestli by nebylo možné se jej zeptat na to, co můžeme v ÚP změnit. *Ing. Kákona potvrzuje*, že PV hradí náklady na právníka. *Ing. Pospíšilová* doplňuje, že právník sdělil, že pokud máme územní plán bez regulativ, tak jediným řešením je stavební uzávěra a přepracování územní plán. *Tajemník Ing. Bryll* odpovídá, že si myslel, že se

zeptá PV. *Ing. Kákona* reaguje, že je to nemalý výdaj pro PV a nemá zdroje kromě soukromých dárců a členů PV. *Tajemník Ing. Bryll* odpovídá, že když to zadá město, také to nebude zadarmo. *Ing. Plát* říká, že právník se bude ptát, čeho chce město dosáhnout a je třeba mít konkrétní představu. *Ing. Kákona* říká, že PV oslovil jen jednoho právníka, který má zkušenosti s územním plánováním a nedělal výběrové řízení, jelikož bylo málo času před termínem EIA. Kontakt může PV na právníka předat.

Starosta Ing. Bláha se omlouvá, že již bohužel musí odejít, s tím, že v diskuzi mohou pokračovat. Poté se postupně všichni se loučí.

Příloha: dokument od Ing. Pláta