

# KRIZE DŮVĚRY PODNIKATELŮ

## působících v areálu „Rybníky“ ve Statutární město Zlín

---

Ve Zlíně, dne 6. 2. 2024

**Vážení zastupitelé,**

obracíme se na Vás v souvislosti s navrhovanou změnou Územního plánu Zlín č. 4B, v důsledku které by mělo dojít k převedení části pozemku nacházejících se ve výrobním areálu „Rybníky“ do ploch SO.1, tj. ploch smíšené v centrální zóně – městské centrum. Píšeme Vám coby skupina více jak 20 podnikatelů, kteří ve výrobním areálu Rybníky dlouhodobě působí, která zaměstnává bezmála 900 osob, má obrat přes 3 miliardy Kč, a především vlastní cca 75 % všech ploch v areálu Rybníky.

### **1. O čem budete dne 8. 2. 2024 hlasovat?**

Svým hlasem budete rozhodovat o tom, jestli výrobní areál Rybníky, které od počátku bez přerušení vždy sloužil pro potřeby výroby, bude nově vyčleněn pro výstavbu zejm. bytových domů, resp. pro činnosti s plochami SO.1 souvisejícími.

### **2. Je tento postup správný?**

Postup jednoznačně správný není. Výrobní areál Rybníky není pro nově navrhovaný způsob využití vhodný. Avizovaná a v mediích opakovaně zmiňovaná plánovaná bytová výstavba by byla ze tří světových stran obklopena těžkou a intenzivní výrobou a hustou dopravou. Současně by nebyla respektována povaha areálu Rybníky, coby čistě výrobního areálu.

### **3. Jedná město ve veřejném zájmu či zájmu svých obyvatel?**

Jednoznačně ne. Změnou územního plánu by bylo vyhověno jen zájmu jednoho žadatele, a to skupiny Cream. Tento žadatel v areálu Rybníky vlastní jen cca 25 % pozemků. Naopak vlastníci či uživatelé zbylých 75 % pozemků jsou proti. Na změnu územního plánu není právní nárok. Město má naopak hájit především zájmy veřejné, čemuž tak v tomto případě není, kdy v řešené části ani nevlastní žádné pozemky, a tudíž nemá ani žádnou možnost ovlivňovat její využití. Město o areál Rybníky do doby podání žádosti skupiny Cream

nejevilo žádný zájem, ani s jeho rozvojem nepočítalo v žádné z jeho dlouhodobé, střednědobé či jiné strategii.

Město by změnou územního plánu nedůvodně zvýhodnilo jednoho žadatele. Nyní tak vystupuje v roli „štítonoše“ bránícího soukromé zájmy. To není správně. Na umístění obytné lokality do místa ze tří stran obklopeném výrobou nemůže být dán veřejný zájem. Takový postup odporuje základním zásadám územního plánování.

#### **4. Jaký byl dosavadní vývoj navrhované změny územního plánu?**

Město původně chtělo (a to k návrhu skupiny Cream) do změny územního plánu zahrnout celý areál Rybníky (cca 20 Ha ploch). To bez jakékoliv věcné a reálně znalosti lokality, jak vyšlo najevo při osobním jednání s primátorem na místě samém. V důsledku našich námitek a připomínek došlo k něčemu co město nazývá „kompromisem“ spočívajícím v rozdělení areálu na západní a východní část. Do ploch SO.1 je nyní zařazena jen východní část. Kompromis obecně označuje takový výsledek sporu, na který jsou schopny přistoupit zúčastněné strany. O jaký kompromis se to ale jedná, když město areál Rybníky upravuje pouze v té části, ve které skupině Cream pozemky patří? Vychází vstříc zájmu jednoho individuálního žadatele a nerespektuje dlouhodobě zaužívaný stav. Podle našeho názoru se nejedná o žádný kompromis, ale o částečně vyhovění návrhu žadatele, a tudíž o zvýhodnění jednoho vlastníka oproti zájmům většiny. Postup představuje tzv. „salámovou metodu“, na základě které k postupnému zařazení celého areálu Rybníky do ploch SO.1 stejně nakonec dojde.

#### **5. Jak je odůvodněna potřeba změny územního plánu v rozsahu areálu Rybníky**

Město potřebu části navrhované změny územního plánu opírá o expertní stanovisko, podle kterého úbytek a snižování počtu jeho obyvatel je údajně způsoben nedostatkem míst pro bydlení. To ovšem není pravda. Samo expertní stanovisko uvádí, že ploch pro bydlení je stanoven dostatek.

Podle expertního stanoviska je důvodem pro soustavné snižování počtu obyvatel nedostatek pracovních míst. Jak změna územního plánu ke vzniku nových pracovních míst prospěje? Nijak. Naopak. Celá situace se zhorší. Jak byste se zachovali být na našem místě? Usilovali byste i nadále o rozšiřování své činnosti? Investovali byste do modernizace své výroby? Rozvíjeli svoji podnikatelskou činnost? Přijímali další zaměstnance? Odpověď běžně

smýšlejšího podnikatele je, ne! Pokud Vám město s pochybnou argumentací sděluje, že o Vás v této lokalitě nestojí, ale chce aby tam nějaký developer stavěl byty, jak se zachováte? Město trápí nedostatek pracovních míst. Namísto rozvíjení příležitostí k práci se rozhodlo dát přednost developu v oblasti bydlení!

## 6. Prohloubení krize důvěry ve spolupráci se Statutárním městem Zlín

Co podnikatel očekává od veřejné správy? Kontinuitu, profesionalitu, nestrannost apod.. Plánovaný krok v podobě změny územního plánu je naproti tomu jen dalším pochybením města, kterým narušuje důvěru v něj. Město nedostalo ani svých dřívějších slibů, že areál Rybníky bude ve spolupráci s námi dále rozvíjet. Městu jsme dokonce za tímto účelem převedli milionový majetek za symbolickou 1 Kč v podobě dopravních komunikací nacházející se v areálu Rybníky. Nutno upozornit, že tyto komunikace jsme byli nuceni od skupiny Cream v minulosti zakoupit, abychom měli zajištěný přístup k našim pozemkům. V opačném případě totiž hrozilo, že o přístup k našim pozemkům definitivně přijedeme. Po podání námitek proti původnímu návrhu změny územního plánu jsme byli navíc ujišťováni, že s námi bude v této věci komunikováno, nicméně tento slib se ukázal pouze jako jeden z mnoha těch předvolebních, které se nenaplnily.

Město nám paradoxně naše působení jen ztěžuje. Daň z nemovitostí se násobně zvýšila, voda se nám zdražila o 100 %, s realizací tzv. „*pravobřežní komunikace*“ se doposud nezačalo. Naopak. Kroky města vedou toliko k omezení podnikání v areálu Rybníky, do kterého jsme již mnoho investovali. Město o nás nejeví jakýkoliv zájem a namísto toho vychází vstříc menšinovému vlastníkovi, kterého tímto nedůvodně zvýhodňuje.

Chtěli bychom Vám tímto zdvořile připomenout slib zastupitele ve smyslu ustanovení § 69 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Podle tohoto slibu jste se zavázal vykonávat svůj mandát na svou čest a svědomí a v zájmu města a jeho občanů, a tedy nikoliv v zájmu jednotlivců a jejich soukromých zájmů. Věříme, že zdravý a selský rozum zvítězí, a tudíž nedojde k prohloubení krize důvěry mezi námi a městem.

S pozdravem

Podnikatelé areálu Rybníky