

Místní referendum Bělá pod Bezdězem

„Souhlasíte, aby město Bělá pod Bezdězem zrealizovalo v termínu do 31. 10. 2026 prodej pozemku p. č. 56/1 v k. ú. Vrchbělá za účelem rozvoje průmyslového areálu Vazačka?“

Tak to je otázka, na kterou vy, občané Bělé pod Bezdězem, budete odpovídat v místním referendu, které se koná v rámci voleb do Evropského parlamentu, tedy **7. – 8. června 2024**. Referendum se týká nejen občanů města Bělá pod Bezdězem, ale i všech jeho příměstských částí.

Zastupitelstvo rozhodlo znění otázky datumově ohraničit na dobu funkčního období stávajícího vedení města, tedy zastupitelů a radních, aby území zůstalo otevřené pro možné budoucí záměry, vize či potřeby města, které budou v souladu s veřejným zájmem. Referendum nastaví jasný časový rámec, kdy nelze pozemky prodat a dá prostor pro veřejnou diskuzi o budoucím využití území.

Vedení města oslovilo tři dosavadní zájemce o koupi pozemku, aby nejen ve Zpravodaji, ale i na veřejném projednání, které se bude konat 5. 6. 2024 od 18.00 ve Sportovní hale, odprezentovali své záměry, co chtějí na Vazačce vybudovat, jak by chtěli řešit dopady na naše město a jeho okolí, jak by chtěli s městem při přípravě projektu komunikovat, k čemu se zavázat a jak si do budoucna představují partnerství s městem a případně i místními subjekty. Využijte možnost získat relevantní informace k vašemu rozhodnutí!

Jaká je historie této lokality a jaký je předpoklad jejího využití?

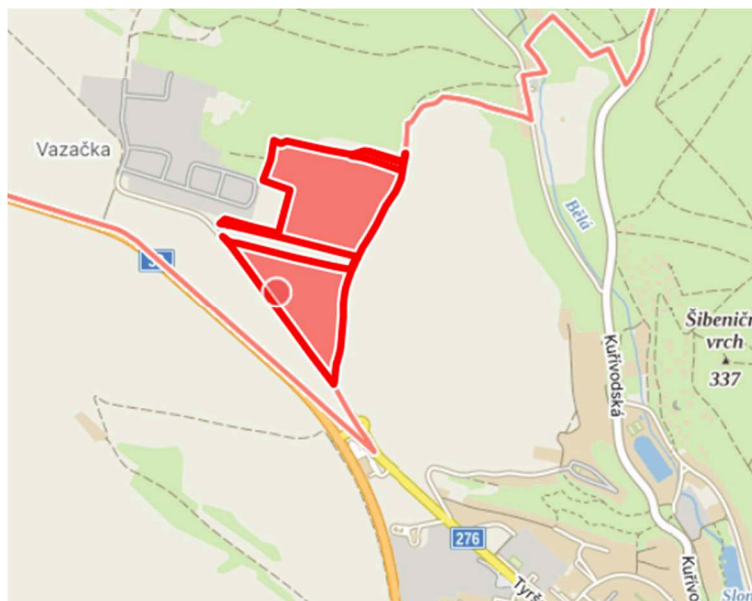


Po odchodu armády z kasáren na Vazačce byly objekty a pozemky z armády převedeny na město Bělá. Některé bezúplatně a pak, zejména pozemky v okolí bývalých kasáren, město od armády vykoupilo s cílem v budoucnosti získat investory pro dostatečně velkou a tím zajímavou průmyslovou zónu. Budovy a pozemky v dříve armádou ohraničeném prostoru byly postupně prodány jak místním podnikatelům, tak i firmám z okolí. Velká část pozemků pro průmyslovou zástavbu ale na svého investora stále čeká.

Zaznívají zde i hlasy, aby se město ubíralo cestou turismu, a ne cestou průmyslu. Bohužel i na rozvoj turismu jsou potřeba investice, které si město ze svého standardního rozpočtu nemůže dovolit.

O který pozemek se jedná?

Jedná se o pozemek p.č. 56/1 o výměře 13,5 ha, který leží v k. ú. Vrchbělá a v katastru nemovitostí je veden jako orná půda.



Pozemek má stanovený kód BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) 51700 a spadá do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (tzn. podprůměrně produkční půdy). Dle zatřídění se jedná o půdu málo produkční (bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 46). Pozemek je součástí evropské ekologické sítě, což je zóna zvýšené péče o krajinu, do které patří i většina plochy stávající průmyslové zóny.

Co na to územní plán?

V platném územním plánu města je pozemek vymezen jako plocha VL-1 - plochy výroby a skladování – průmyslová výroba a sklady – lehký průmysl.



Hlavní využití:

Plochy výrobních a skladových areálů s projektovaným výrobním a logistickým tokem výroby, produktů včetně definovatelného vyjádření v dopravních kapacitách a vlivu stavby na životní prostředí.

Přípustné využití:

- provozní zázemí dopravních a stavebních firem
- plochy a objekty občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy VL – drobná výroba a výrobní služby
- plochy smíšené přírodní

Podmínky postavení a uspořádání:

- max. výška zástavby na plochách je 14 m
- min. podíl zeleně: 20 % u novostaveb, 10 % u změn zastavěného území

Je možné posoudit vliv záměru výstavby na životní prostředí, obyvatele, dopravu...?

Aby bylo možné posoudit skutečné dopady jednotlivých záměrů na jednotlivé složky životního prostředí, dopravní a technickou infrastrukturu, museli bychom v tuto chvíli mít podrobně zpracované záměry dosavadních uchazečů o nákup pozemku (stanovení konkrétní velikosti stavby, osazení zdroje vytápění, výrobní technologie, potenciální zdroje znečištění včetně produkovaných parametrů emisí, požadavek na obsluhu a množství zaměstnanců, požadavky na parkovací plochy a dopravní zatížení).

Vzhledem k tomu, že se v současné chvíli rozhoduje o tom, zda pozemky město prodá nebo ne, bez ohledu na to, kdo by mohl být účastníkem výběrového řízení (a účastníků může být daleko více než jen tři současní), rozhodli jsme se (vedení města) zvážit objektivní pro a proti prodeje, aniž bychom zohledňovali záměry jednotlivých současných zájemců o koupi pozemku. A to z důvodu, že tyto informace nejsou předmětem referenda, mohly by negativně ovlivnit možné budoucí výběrové řízení a mohly by působit na občany zavádějícím dojmem.

Jaký je pohled na prodej pozemku z pozice města?

Výhody prodeje

jednorázový příjem do rozpočtu

- příjem z prodeje by byl posílením rozpočtu města v předpokládané výši 150-180 mil. Kč
- pro dokreslení představy o finanční situaci města:
Město hospodaří s ročním rozpočtem okolo 140 miliónů. Po odečtení každoročních nutných provozních výdajů na údržbu budov, bytů, škol, školek, komunikací, veřejného osvětlení aj. zbývá na investiční činnost (výstavbu) cca 20 miliónů. V souvislosti se snižujícími příjmy ze státního rozpočtu je opakovaně rozpočet města schvalován jako schodkový. Schodky rozpočtu jsou dlouhodobě financovány z přebytků minulých let. Rezervy města se však postupně snižují.
- V současné době realizujeme rekonstrukci zdravotního střediska a zámku, plánujeme revitalizaci městského koupaliště, rozvoj 2 lokalit pro výstavbu individuálního bydlení, rekonstrukci městských objektů (např. Sauny, Střeláku, kláštera, stadionu...), opravu bytového fondu – město má mnoho potřeb, na jejichž financování by mohly být peníze z prodeje využity.

stálý příjem do rozpočtu

- byl proveden výpočet odhadovaného výnosu z daně z nemovitých věcí za předpokladu, že by pozemky byly prodány a využity pro výstavbu průmyslového areálu v celé navržené rozloze. Dle tohoto výpočtu by (při aktuálních sazbách a koeficientech) výše příjmu do rozpočtu města činila až 1.559.417,01 Kč ročně. Tato výše by pro představu pokryla výdaje např. na opravu povrchu komunikace jedné ulice, na veřejné osvětlení na 4 měsíce, na svoz a likvidaci odpadů na 6 měsíců
- v případě, že by došlo např. k lokálnímu navýšení koeficientu, výnos z daně z nemovitých věcí by se zvýšil až na 7,7 mil. Kč za rok

využití pozemků podle územního plánu

- jedná se o lokalitu dlouhodobě zařazenou pro rozvoj průmyslu a podnikání ve městě, kam byla lokalita zařazena díky výhodné poloze vůči již existující zástavbě města, kvůli nízké úrodnosti půdy
- lokalita nenavazuje na stávající zástavbu rodinných či bytových domů (výstavba v této lokalitě tak nebude mít přímý negativní dopad na občany žijící ve stávající bytové zástavbě)

rozvoj průmyslového areálu na jediném vhodném místě

- nový průmyslový či podnikatelský objekt bude navazovat na již existující průmyslový areál Vazačka, který je mimo zastavěnou část obce a jeho základní dopravní obslužnost je zajištěna

Nevýhody prodeje

ztráta kontroly nad pozemky

- hodnota pozemku může v návaznosti na změny na trhu nemovitostí časem růst
- město si v rámci prodeje pozemku může nadefinovat omezující regulativy, bude účastníkem případného stavebního řízení, ale ve chvíli ztráty vlastnického práva nad pozemkem nelze zasahovat ve všech možných aspektech projektu

ztráta orné půdy

- pozemky jsou v současné chvíli pronajaté jako orná půda, nejedná se však dle BPEJ o příliš hodnotnou (úrodnou) půdu

změna výhledu na dominantu krajiny

- jeden uzelovaný areál může mít mírnější dopady na vzhled, než kombinace různorodých budov (výška budov, vzhled pláště budov a výsadba zeleně mohou být regulovány ze strany města)
- vnímání ovlivnění krajinného rázu je vždy individuální

narušení migračních stezek lesní zvěře

- tento problém existuje již v současné chvíli, kdy dohází k častým dopravním nehodám na silnici I/38, proto bude nutná spolupráce s místním myslivečským sdružením
- tento problém nastane, ať už bude na pozemku postavena jakákoliv jiná zástavba
- nově vzniklá zástavba může naopak migrační zvěře regulovat pozitivním způsobem (zvěř nebude zaházet až k silnici I/38)

zmenšení honebních pozemků pro místní organizaci

Příležitosti

vznik nových pracovních míst pro občany

- v návaznosti na výstavbu průmyslového či podnikatelského areálu dojde ke vzniku nových pracovních pozic, které mohou využít i občané města

zvýšení počtu obyvatel

- stěhování nových obyvatel za práci v nově vzniklém areálu

rozvoj služeb – obchod, stravování

- v reakci na navýšení poptávky po službách může dojít k navýšení nabídky těchto služeb, využitelných také pro stávající občany, návštěvníky města

zlepšení pracovních příležitostí pro stávající občany

- nárůst poptávky po kvalifikované pracovní síle může vést k nabídce lepších pracovních benefitů ze strany zaměstnavatelů ve městě

rozvoj bytové zástavby

- noví zaměstnaní se mohou stát kupní silou pro pozemkové plochy určené k bytové výstavbě

větší atraktivita pro nábor lékařů pro místní zdravotní středisko

- příležitost pro nového lékaře v souvislosti s navýšením počtu obyvatel, a v návaznosti na možnou spolupráci s novým zaměstnavatelem

zajištění komunikace pro pěší a cyklisty směr Vazačka

- v rámci nového průmyslového areálu vznikne potřeba pro výstavbu chodníku pro pěší, dále bude požadavek města, aby se zájemce podílel na výstavbě cyklostezky

příliv kvalifikované pracovní síly

- v souvislosti s přílivem nového obyvatelstva může dojít také k obsazení volných pozic v jiných oblastech, které jsou podmíněny vyšším kvalifikačním předpokladem (zdravotní sestry, učitelé...)

rozvoj města z příjmů z prodeje, z pravidelných příjmů

- v návaznosti na zvýšení příjmů z daně z nemovitých věcí dojde k navýšení příjmů rozpočtu města, které mohou být dále využity k financování investic a běžného chodu města (svoz a likvidace odpadů, veřejné osvětlení, údržba komunikací, údržba zeleně, školství, kultura)

zhodnocení cen nemovitostí ve městě

- v případě přítomnosti atraktivního zaměstnavatele, může dojít k nárůstu cen nemovitostí ve městě v důsledku poptávky po nich (zhodnocení pro stávající majitele nemovitostí)

Hrozby (rizika)

zvýšení počtu žáků ve školských zařízeních

- je možné, že tento problém bude město řešit bez ohledu na prodej pozemku s ohledem na probíhající výstavbu a plánované rozvojové plochy (nedostatečná kapacita jídelny) - máme připravenou studii na centralizaci školy – bude předmětem přípravy rozpočtu v budoucích letech v návaznosti na demografický vývoj

navýšení dopravy ve městě (z hlediska logistiky)

- lze eliminovat podporou výstavby obchvatu na Kuřívody
- možnost úpravy příjezdové komunikace v rámci přípravy projektové dokumentace areálu
- možnost zřízení nové autobusové zastávky na Vazačce, čímž by byl omezen provoz po městě

vznik ubytoven na území obce

- výstavbu nových ubytoven může město ovlivnit či omezit
- na přestavby stávajících objektů na ubytovny město nemá vliv

zvýšený nárok na zdravotní péči

- zdravotní středisko je aktuálně v rekonstrukci s cílem navýšit počet lékařů

zvýšení kriminality

- lze řešit rozšířením kamerového systému, posílením městské policie

nedostatečná kapacita současných autobusových linek

- Pražská integrovaná doprava upravuje počet vozů aktuálně v reakci na vytížení linek

riziko navýšení hluku, emisí

- bude řešeno v rámci výstavby – koordinace hygienou – moderní výrobní procesy, lepší stavební materiály, přísnější požadavky než u stávajících provozoven – bude řešeno na rozvojovou lokalitu SM4 – Mrchoviště (před chatovou osadou)

riziko přílivu agenturních zaměstnanců

- možnost požadavku města na limit počtu zaměstnanců

Jitka Tošovská, starostka

Dušan Hýbner, místostarosta