

## **OTEVŘENÝ DOPIS ZASTUPITELŮM MĚSTA SUŠICE**

### **JUDr. Pavel MARC, 31.05.2020**

Vážení zastupitelé,

oslovuji Vás – a spolu s Vámi i aktivní veřejnost – ve věci návrhu zrušit limit prodejní plochy v platném územním plánu a umožnit tak jednomu konkrétnímu developerovi výstavbu dalšího nákupního centra a jeho rozlehlých parkovišť na ploše bývalého podniku Solo mezi ulicemi Hrádeckou a Nádražní. Tento návrh je hluboce škodlivý pro město, a to z následujících důvodů.

#### **1) Znehodnocení územní rezervy**

V organickém vývoji města došlo prakticky k vyčerpání volných rovinných ploch v údolí Otavy pro bydlení. Soukromí stavebníci musí své záměry tlačit do okolních svahů, často do poloh nevhodných z hlediska dopravy, oslunění a inženýrských sítí. Přitom přímo v údolí se nabízí několik míst vhodných ke transformaci v rezidenční bydlení. Jednou z nich je i plocha mezi Hrádeckou a Nádražní ulicí. Po různých experimentech socialismu (paneláky) a postsocialismu (katalogové domky), které z historického města udělaly tu sídliště, tu satelitní vesnici, je potřeba opět rozvíjet město jako město. Tedy stavět na plochách spojených s původním zdravým městem kompaktní městskou blokovou zástavbu bytových domů (s možností obchodu v přízemí), v osvědčené přístupné uliční síti. Pokud hodnotné území uvnitř města ztratilo význam pro průmyslovou výrobu, umístěnou tam před 150 lety, je potřeba jej vrátit jinému městotvornému účelu, nikoli jej obětovat příměstské nákupní zóně.

#### **2) Oslabení křehké ekonomiky památkové zóny**

Sušice vznikla před staletími jako tržní místo a o pokračující obchodování také doposud opírá svoji existenci. Vlastníci domů na náměstí a v přilehlých ulicích získávají prostředky z užívání domů pro obchod, a to jim umožňuje udržovat domy v památkové zóně opravené a funkční. Ekonomika starého města začala stagnovat v minulé dekádě po výstavbě prvních supermarketů. Opravy domů musí být nyní dotovány každoročně z rozpočtu města i státu. Přesto sušické náměstí zatím žije a přitahuje návštěvníky. Navýšení obchodních ploch mimo historické centrum o třetinu až polovinu oproti současnému stavu však nevyhnutelně hospodaření starého města ohrozí. Není třeba spekulovat, stačí podívat se do jiných měst, kde už to s “nákupáky” přehnali. Můžete mít další “nákupní ráj” na předměstí, ale připravte se na garážová vrata nebo prázdná okna namísto výloh na náměstí. Také se připravte na znásobení rozpočtových výdajů města na udržení památkové zóny.

#### **3) Odliv kapitálu z města**

Prakticky všechny obchody na městě provozují místní občané, kteří případný zisk utratí z větší části opět v místě a přispívají tím k růstu bohatství města a regionu. Navíc třetina daňového výnosu z jejich zisků automaticky připlýne do pokladny města. Prakticky všechny supermarkety oproti tomu patří zahraničním korporacím a jejich zisk se každý rok pošle nikoli snad do Prahy, ale do zahraničí. Z daní těchto korporací nedostane Město Sušice ani korunu.

#### **4) Podpora zastaralého a riskantního podnikatelského záměru**

Způsob, jakým nakupujeme, se mění. Čím dál více nákupů se uskuteční na internetu. S rostoucím bohatstvím

společnosti lidé také vyhledávají kvalitu v menších a specializovaných obchodech. Formát retailu v plechové krabici na okraji města, kam se musím vypravit autem, nemá za deset let právě skvělé vyhlídky. Řeknete: ale investorovi to vychází, proč bychom to počítali za něj. Myslím, že mu to vycházelo před pár lety, kdy si udělal předmlouvy s provozovatelem a s bankou. Růstové křivky se prostě protáhly podle pravítka pět let dopředu a všechno vypadalo krásně. Nějakou dobu potrvá, než si všichni zúčastnění přiznají, že nás čeká stagnace nebo pokles tzv. kamenného retailu. Jistě, tento konkrétní záměr může být úspěšný, ale nejspíše za cenu likvidace jednoho nebo dvou existujících supermarketů. Namísto ruin Sola bude možná venkovský Kaufland, ale namísto nákupních krabic o tři sta metrů dále budou možná ruiny.

#### **5) Dopravní indukce**

Uměli jste si před deseti lety představit, že v Sušici budou denně dopravní zácpy? Sušice si stále vychutnává naplno životní styl počátku první dekády století – pro všechno si zajedu přes celé město levným autem na levnou naftu. Vizualizace nového nákupáku, která se objevila na webu, je velmi trefná, protože na ní skoro nevidíte ten nákupák, zato vidíte obrovské černé parkovací plochy, které se tvůrce zoufale snaží humanizovat stromky a dětským hřištěm. Plánovaný supermarket prostě vyvolá statisíce dalších kilometrů naježděných autem po Sušici za nákupy. A z toho plynoucí zácpy, emise, hluk, nehody a nervy. Do šumavského městečka tohle napatří.

#### **6) Morální hazard**

Před několika lety město statečně vybojovalo soudní bitvu s developerem o platnost svého politického rozhodnutí zavést limit prodejní plochy v územním plánu. Rozsudek Nejvyššího správního soudu z r. 2017 je hojně citován jako precedenční, neboť podržel právo obecní samosprávy omezit právo na podnikání v zájmu vlastního harmonického územního rozvoje. Sušice prostě vyhrála. Bylo by naprosto nepochopitelným morálním hazardem, kdyby Sušice nyní sama již vyhranou bitvu vzdala za situace, kdy důvody pro tehdejší rozhodnutí omezit další supermarkety nejen přetrvávají, ale vývojem hospodářství se ještě utvrzují.

Vážení zastupitelé! Dostali jste od voličů do opatrování krásné město Sušici. Tak ji prosím spravujte jako město starobylé, harmonické, ohleduplné a udržitelně se rozvíjející. Nedělejte z ní prosím fádni, chudou a zaostalou východoevropskou periferii vzhlížející se v laciných nákupních centrech.

Děkuji Vám za pozornost a laskavé zvážení mých argumentů.