

Analýza ploch v Územním plánu Olomouc

Plochy, které jsou určeny pro **veřejné vybavení** a zároveň jsou přestavbové či zastavitelné (tzn. jsou určeny k zástavbě) a zároveň jsou větší než 10 ha, územní plán Olomouc neobsahuje. Největší plochy zastavitelné i přestavbové jsou cca 4 ha velké a nesplňují tedy parametry pro realizaci záměru Národního biomedicínského a biotechnologického parku (NBBP).

Záměr by se dal teoreticky realizovat i v plochách **smíšených obytných** (v tabulce označeny „B“). Tady parametry plochy přestavbové či zastavitelné (tzn. jsou určeny k zástavbě) a zároveň větší než 10 ha splňují celkem 4 plochy, a to: 12/056P; 16/092Z; 13/041Z; 12/029Z.

K jednotlivým plochám:

12/056P, jedná se o areál bývalého VOP Olomouc (brownfield) o rozloze cca 17 ha nacházející se uprostřed města v blízkosti ulice Velkomoravská a řeky Morava. Jak z níže uvedené tabulky ploch vyplývá, je územním plánem určena primárně pro bydlení, čemuž odpovídá požadovaný typ blokové zástavby a povinnost pořízení regulačního plánu. S ohledem na tento charakter lokality není vhodná pro realizaci záměru NBBP. Území je v záplavovém území řeky Moravy.

16/092Z, jedná se o lokalitu Pražská – východ (greenfield) o rozloze cca 12 ha v blízkosti ulice Pražská, která je dlouhodobě určena pro obytnou zástavbu, čemuž opět odpovídá požadovaný typ blokové zástavby a povinnost pořízení regulačního plánu. V lokalitě vlastnilo značnou část pozemků Statutární město Olomouc, které je prodalo právě pro realizaci obytné zástavby (podmínka smlouvy). Nelze tedy využít pro záměr NBBP.

13/041Z, jedná se o lokalitu Slavonín – sever (greenfield) o rozloze cca 11 ha, která je určena pro obytnou zástavbu a je obklopena stávajícími obytnými bloky v blízkosti Schweitzerovi ulice. Opět z tabulky níže uvedených ploch vyplývá, je územním plánem určena primárně pro bydlení, čemuž odpovídá požadovaný typ blokové zástavby a povinnost pořízení regulačního plánu. Navíc je v této ploše určena územním plánem i etapizace výstavby. Nelze tedy využít pro záměr NBBP.

12/029Z, jedná se o plochu v tzv. Městském Dvoře (greenfield) v ulici Šlechtitelů o rozloze cca 10 ha. Plocha je pro záměr NBBP umístěna nevhodně v areálu zemědělské výroby.

Záměr by se dal teoreticky realizovat i v plochách **smíšených výrobních** (v tabulce označeny „V“). Tady parametry plochy přestavbové či zastavitelné (tzn. jsou určeny k zástavbě) a zároveň větší než 10 ha splňuje celkem 7 ploch, a to: 11/103Z; 30/005Z; 30/003Z; 24/019Z; 24/022Z; 10/163Z; 24/033Z.

K jednotlivým plochám:

11/103Z, jedná se o plochu Příkopy (greenfield) na ulici Přerovské naproti distribučního skladu Kaufland o rozloze 23 ha. Plocha je dlouhodobě v územním plánu a doposud nebyla obsazena z důvodu majetkoprávního rozdělení pozemků

v lokalitě a z důvodu chybějících inženýrských sítí. Právě vlastnická rozdrobenost pozemkové držby a dále nutná přeložka Práslavické svodnice jsou důvody, proč není možno lokalitu na záměr NBBP využít v krátkém časovém horizontu.

30/005Z a 30/003Z – jedná se o části plochy TP Slavonín (greenfield) v rozsahu cca 46 ha, které jsou již v územním plánu zahrnuty a již jsou vydána územní rozhodnutí na zástavbu těchto ploch. Nemožnost využití je dána již dlouhodobým určením pro jiný účel. Je zde různý stupeň přípravy univerzálních výrobních hal a další část pozemků je již rezervována investory.

24/019Z, 24/022 Z a 24/033Z – rozsáhlé plochy pro výrobu (greenfield) u budoucí východní tangenty v součtu se jedná o plochu cca 54 ha. Plocha je nově vymezena k zástavbě novým územním plánem a je majetkoprávně rozdrobena a nejsou vyřešeny inženýrské sítě. Rovněž je vázána na výstavbu východní tangenty. Bez její realizace nelze pozemky využít. Nelze tedy využít pro záměr NBBP. Navíc je lokalita velmi vzdálena od Fakultní nemocnice Olomouc.

10/163Z – jedná se o zbytkovou vnitřní plochu (greenfield) mezi ulicí Lipenskou a zástavbou na ulici Hamerskou (bývalý masokombinát). Plocha je majetkoprávně rozdrobena a nejsou vyřešeny inženýrské sítě. Navíc je výrazně zatížena ochrannými pásmy vodních zdrojů. Nelze tedy využít pro záměr NBBP.

Závěr

Cílem připravovaného projektu Národního biomedicínského a biotechnologického parku v Olomouci je vznik výzkumně-vývojové zóny určené pro umístění technologických firem, spin-offů a dalších inovačních aktivit v oblasti biomedicíny a biotechnologií, které budou profitovat s těsné spolupráce mezi akademickou a privátní sférou.

Pokud je v zájmu České republiky naplňovat své cíle v oblasti vědy a výzkumu a vývoje a zavádění nových technologií v co nejširším oborovém rozsahu a současně provozovat tyto příležitosti propojením nových i jednotlivých stávajících odborných pracovišť, je realizace NBBCO v souladu s těmito cíli a trendy.

Na centrální úrovni jde především o Vládou ČR schválené Národní priority orientovaného výzkumu, experimentálního vývoje a inovací České republiky do roku 2030. V rámci šesti definovaných prioritních oblastí se biotechnologie staly podporovaným zájmem ve třech oblastech, a to zdraví populace a stárnutí, bezpečnost potravin a ochrana životního prostředí. Na druhé straně však Strategie regionálního rozvoje ČR zařazuje Olomoucký kraj jako zaostávající nebo problémový region s nedostatečným využitím růstového potenciálu představovaného krajským městem s vysokou úrovní vzdělanosti obyvatel, pro které chybí odpovídající uplatnění. Strategický plán rozvoje města Olomouce a mikroregionu Olomoucko definuje podmínku pro zajištění udržitelného hospodářského rozvoje regionu vytvořením nových rozvojových ploch se zvýšenou schopností lokalizovat nové vnější investice.

V regionální příloze RIS 3 strategie pro Olomoucký kraj je právě oblast biotechnologií a biomedicíny vybraná na základě důkladných analýz jako tzv. vertikální specializace Olomouckého kraje.

Záměr reaguje na aktuální poptávku v oblasti biomedicíny a biotechnologií ve vazbě na rozvojové programy FN Olomouc a UP Olomouc. V této oblasti platí pravidlo konkurence, tudíž příprava záměru v časových lhůtách přípravy projektů dálniční sítě v ČR přesahující deset let by byla znemožněním využití těchto stávajících příležitostí. Proto byly hledány plochy, které jsou připraveny nebo přípravou bezproblémové. Zásadní faktor je dopravní a časová dostupnost od FN Olomouc

Včasná realizace významnou měrou naopak přispěje k získání konkurenční výhody pro naši zemi a region a umožní efektivně a flexibilně nastavit institucionální prostředí, potřebné struktury a mechanismy a vytvoří tak množství nových dlouhodobě udržitelných pracovních míst a dlouhodobě odborně stabilizované a tržně úspěšné aktivity všem zainteresovaným stranám. Je nepochybné, že projekt přispěje ke zvýšení konkurenceschopnosti ČR a že se jedná charakterem o centrum výzkumu, vývoje a inovací, které má všechny předpoklady být inovativní, konkurenceschopné, dlouhodobě udržitelné a mít tržní potenciál se soustředěnými výzkumnými a aplikačními kapacitami z veřejného a soukromého sektoru.

FNOL na základě výše uvedených skutečností podepsala v roce 2012 s klíčovými partnery Memorandum o spolupráci při rozvoji Národního biomedicínského a biotechnologického parku v Olomouci, a to společně se Statutárním městem Olomouc, Univerzitou Palackého v Olomouci, Technologickým parkem Olomouc, klastrem MedChemBio a Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR zastoupeném agenturou CzechInvest.

Předkladatel je přesvědčen, že doložil dostatečné odůvodnění výběru rozvojové plochy pro vybudování NBBCO a doložil potřebnou analytiku ve vazbě na vlastnosti záměru i potřeby vymezení podmínek záměru v rámci ZUR OK a v procesu podle stavebního zákona i zákona o ochraně ZPF.

Níže je uvedena tabulka předmětných ploch, součástí „Analýzy ploch v Územním plánu Olomouc“ je i příložená mapová příloha s vyznačením ploch.

kód plochy	využití plochy	výměra plochy [ha]	max. výška zástavby [m]	zastavěnost	struktura zástavby	min. podíl zeleně	zpřesnění podmínek využití	poznámky
12/056P	B	17,36	17/21	10–40 %	b	30 %		US-42, RP-15
16/092Z	B	12,42	13/17	10–40 %	b	30 %		RP-24, US-39
13/041Z	B	11,60	13/17	10–40 %	b	30 %		RP-18, etapizace, Zm. I/33
12/029Z	B	10,17	7/10	10–35 %	b	40 %		US-110, etapizace, Zm. I/01
11/103Z	V	25,08	15/15	do 55 %	a	15 %		US-112, etapizace, Zm. I/01
30/003Z	V	22,26	15/15	do 55 %	a	15 %	logistika	
30/005Z	V	23,43	15/15	do 55 %	a	15 %	logistika	
24/019Z	V	19,79	15/15	do 55 %	a	15 %		US-114, etapizace, Zm. I/01
24/022Z	V	19,03	15/15	do 55 %	a	15 %	logistika	US-115, etapizace, Zm. I/01
24/033Z	V	14,56	15/15	do 55 %	a	15 %	logistika	US-114, etapizace, Zm. I/01
10/163Z	V	14,85	15/15	do 55 %	a	15 %		US-117, Zm. I/01