

# ÚZEMNÍ PLÁN OLOMOUC

PŘEHLED ZMĚN PO 1. VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ NÁVRHU,  
KTERÉ MAJÍ VLIV NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF

## DOPLNĚK Č. 2



EVROPSKÁ UNIE  
EVROPSKÝ FOND PRO REGIONÁLNÍ ROZVOJ  
ŠANCE PRO VÁŠ ROZVOJ



Projekt Územní plán Olomouc byl spolufinancován z prostředků Evropské unie, Evropského fondu pro regionální rozvoj.

**KNESL+KYNČL s.r.o.**  
architektonický ateliér  
Šumavská 416/15  
602 00 Brno

**Magistrát města Olomouce**  
Odbor koncepce a rozvoje  
Hynaisova 10  
779 11 Olomouc

listopad 2013

## OBSAH DOKUMENTU

- Text doplňku
- Příloha č. 1 – Odůvodnění umístění NBBP Olomouc
- Příloha č. 2 – Odůvodnění rozsahu NBBP Olomouc, příklady obdobných vědecko-výzkumných parků v Evropě
- Příloha č. 3 – Popis záměru, Ideová studie NBBP Olomouc

## ÚVOD

V tomto textu jsou dodatečně popsány úpravy ploch č. 30/006N a 30/007N návrhu Územního plánu Olomouc vztahující se k námitkám č. 1355a (David Pravda, Lubomír Pravda, Michal Pravda, Věroslav Pravda, Sabina Pravdová, Ludmila Šárníková) a č. 1447a. (Technologický park a.s.) v lokalitě 30 – Technopark, které vzešly z 1. veřejného projednání návrhu Územního plánu Olomouc a které mají zároveň vliv na rozsah předpokládaných záborů ZPF. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitce tak, že námitce se vyhovuje a předmětné plochy zemědělské č. 30/007N a 30/008N budou vymezeny jako zastavitelné plochy veřejného vybavení č. 30/007Z a 30/008Z vhodné pro umístění projektu „Národního biomedicínského a biotechnologického parku v Olomouci“ (dále také „NBBP“).

Dotčené plochy se nacházejí ve správním území statutárního města Olomouce v katastrálním území Slavonín, parc. č. 1025/6, 1031/2, 1040/11, 1040/13, 1040/14, 1189/1, 1189/4 a 1192/2.

### 1. UMÍSTĚNÍ ZÁMĚRU NBBP OLOMOUC

- 1.1. V rámci ČR se pro alokování významného vědecko-výzkumného zařízení se zaměřením na biomedicínu a biotechnologii jeví v současnosti vhodné dva regiony – Olomouc a Hradec Králové. Olomouc disponuje dlouhodobě vznikající vysokoškolskou platformou, která se zaměřuje na tyto oblasti a rovněž disponuje dalšími vědeckými výzkumnými centry s obdobným zaměřením. Spolu s možností pracovního naplnění obyvatel regionu, profesionálního růstu, motivace a podmínek k seberealizaci ve prospěch společnosti a tudíž růstem životní úrovně, je Olomouc jedním z nejlepších možných míst pro vznik NBBP v rámci ČR (podrobněji viz Příloha č. 1, kap. A).
- 1.2. Na základě obdobných příkladů se jako současná optimální velikost záměru NBBP jeví výměra 20–30 ha, přičemž dalších 10–15 ha je potřeba pro zajištění rezervy jeho možného budoucího rozvoje (podrobněji viz Příloha č. 2). Aktuální ideová studie NBBP Olomouc se rozkládá na celkové ploše 42 ha, přičemž ve správním území města Olomouce leží cca 20 ha a ve správním území obce Hněvotína cca 22 ha (podrobněji viz Příloha č. 3).
- 1.3. Cílem připravovaného projektu NBBP bude vznik výzkumně-vývojové zóny určené pro umístění technologických firem, spin-offů a dalších inovačních aktivit v oblasti biomedicíny a biotechnologií, které budou profitovat z těsné spolupráce mezi akademickou a privátní sférou (včetně stávajících olomouckých center biomedicínského výzkumu). Jednou z konkrétních aktivit, které připadají do úvahy při rozvoji takového areálu, je výzkum a vývoj v oblasti radiofarmak s velmi krátkým poločasem rozpadu, která budou následně využívána k diagnostice ve Fakultní nemocnici Olomouc. Tento výzkum je přitom vázán na těsnou blízkost zdravotnického zařízení a radiofarmaceutického pracoviště s cyklotronem, ve kterém by byla radiofarmaka vyvíjena a vyráběna. Cyklotron však představuje zdroj radiačního rizika a jeho umístění v husté zástavbě je z tohoto hlediska nevhodné. Z hlediska transportu radiofarmak s ultrakrátkým poločasem je nutné, aby převoz z místa výroby do místa použití proběhl v rámci minut. Předběžná analýza proveditelnosti ukázala, že takové umístění by muselo být cca do 2,5 km od Fakultní nemocnice Olomouc s rychlým propojením (např. potrubní poštou) mezi cyklotronem a klinickým pracovištěm (podrobněji viz Příloha č. 1, kap. A, B, C).
- 1.4. Na základě analýzy návrhu Územního plánu Olomouce byly vytipovány všechny plochy, ve kterých by bylo možné areál NBBP teoreticky umístit, tj. přestavbové i nově zastavitelné plochy s výměrou nad 20 ha s odpovídající maximální požadovanou vzdáleností mezi jádrem klinického výzkumu (Fakultní nemocnice Olomouc, Univerzita Palackého Olomouc, UMTM LF UP) a uvažovaným cyklotronem umístěným v rámci projektu NBBP (tj. cca 2,5 km). Žádná z již vymezených rozvojových ploch ale nespĺňuje požadavky na umístění NBBP (včetně území stávajícího Technologického parku, jehož vnitřní rezervy nejsou pro tento záměr dostatečné – podrobněji viz Příloha č. 1, kap. D), a proto je jediným možným řešením vymezení zastavitelných ploch v dosud nezastavěném území nad rámec návrhu Územního plánu Olomouc. Z analýzy relevantních nezastavěných pozemků byly jako jediné vhodné lokalizovány pozemky zahrnuté v plochách č. 30/007N a 30/008N při severní hranici stávajícího Technologického parku, a jsou proto navrženy jako zastavitelné plochy veřejného vybavení č. 30/007Z a 30/008Z (podrobněji viz Příloha č. 1, kap. E).

## 2. Z HLEDISKA ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH 30/007Z A 30/008Z JE NUTNÉ KONSTATOVAT

- 2.1. Ze stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek nevyplývá návaznost procesu zpracování nových územních plánů na územní plány platné. Nevyplývá z něho ani povinnost pro nové územní plány navazovat na základní koncepci dosud platných územních plánů. Při tvorbě nového územního plánu se zcela nově posuzuje koncepce celého správního území města a lze tak dojít k odlišným závěrům než při dílčích změnách dosud platného územního plánu nastaveného v parametrech konce 90. let 20. století.
- 2.2. Vymezení dotčených pozemků jako ploch zastavitelných nebrání jejich absence v Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje (jak je psáno v dohodě mezi pořizovatelem a MŽP z 11. prosince 2012), poněvadž od 1. ledna 2013 vstoupila v platnost novela stavebního zákona, která umožňuje do územních plánů zanášet plochy nadmístního významu které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (viz § 43, odst. 1 stavebního zákona).
- 2.3. K Vyhodnocení vlivu Konceptu Územního plánu Olomouc na životní prostředí, který tyto plochy již obsahoval, bylo vydáno souhlasné stanovisko Odborem životního prostředí a zemědělství KÚOK (orgán SEA);
- 2.4. Z hlediska zásad ochrany ZPF obsažených v § 4 Zákona o ochraně ZPF č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je v Příloze č. 1, kap. D odůvodněno, že pro záměr NBBP nelze využít žádnou přestavbovou plochu v zastavěném území Olomouce. Vymezením těchto ploch v bezprostředním kontaktu s již zastavitelnými plochami tzv. Technologického parku na jižní straně, s koridorem rychlostní komunikace R 35 na východní straně, účelovými komunikacemi na západní a severní straně, vzniká na k.ú. Slavonín ucelené území, které ve smyslu § 4, písm. a) Zákona o ZPF „co nejméně narušuje organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací“ pozemků (rozbor variantních území viz Příloha č. 1, kap. D, E). To je patrné rovněž z Vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí, které bylo zpracováno ke Konceptu územního plánu a ve kterém se konstatuje pouze potenciální mírně negativní vliv nevylučující schválení koncepce v souborných skupinách charakteristik „voda, půda a horninové prostředí“. Výměra ploch 30/007Z a 30/008Z dává dohromady cca 20 ha (na ZPF 19,49 ha), což vzhledem k rozloze záměru (20 až 30 ha) je v souladu s písm. b) § 4 Zákona o ZPF, který příkazuje: „odnímat jen nejnútnejší plochu ZPF“. Písmeno c) § 4 Zákona o ZPF, které se týká umístování směrových a liniových staveb, a písm. d) § 4 Zákona o ZPF, které se týká rekultivací po ukončení nezemědělské činnosti, nejsou pro uvedený případ z povahy věci relevantní.
- 2.5. Vymezením zastavitelných ploch 30/007Z a 30/008Z nedojde k výraznému navýšení rozsahu rozvojových ploch smíšených výrobních a veřejného vybavení (kam funkčně záměr NBBP spadá) oproti dohodě mezi pořizovatelem a MŽP ze dne 11. prosince 2012. Konkrétně by se zvětšil jejich rozsah o cca 7 ha: Pro plochy smíšené výrobní bylo dle této dohody orgánem ochrany ZPF kladně projednáno a odsouhlaseno celkem cca 255 ha rozvojových ploch. Pro plochy veřejného vybavení bylo orgánem ochrany ZPF kladně projednáno a odsouhlaseno k novému využití celkem cca 87 ha. Na základě veřejného projednání (5. 3. 2013) a podaných námitek a připomínek byla v součtu zmenšena výměra rozvojových ploch smíšených výrobních a veřejného vybavení o cca 13 ha (viz Příloha č. 1, kap. F), přičemž záměr NBBP na plochách 30/007Z a 30/008Z se rozkládá na cca 20 ha.
- 2.6. Ministerstvo životního prostředí, OVSS VIII, do současné doby obdrželo všechny relevantní podklady ohledně posouzení zastavitelných ploch vyplývající zejména z Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a z § 5 zákona o ochraně ZPF č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Rovněž mu byly poskytnuty a prezentovány další návrhy a podklady (viz níže).
  - červen 2010: Dokumentace konceptu Územního plánu Olomouc včetně doplněného srovnání konceptu Územního plánu Olomouc s platným ÚPnSÚ (doplnění nad rámec ÚP);
  - květen, červen 2010: Srovnání rozpracovaného návrhu Územního plánu Olomouc s platným ÚPnSÚ;
  - listopad 2011: Dokumentace návrhu Územního plánu Olomouc pro společné jednání;
  - únor 2012: Doplněné vyhodnocení záborů ZPF (v rámci návrhu Územního plánu Olomouc);
  - říjen, listopad 2012: Podklady pro dohodu mezi pořizovatelem a MŽP;
  - leden 2013: Dokumentace návrhu Územního plánu Olomouc pro veřejné projednání;
  - září, říjen 2013: Dokument se změnami po veřejném projednání návrhu Územního plánu Olomouc.

PŘÍLOHA Č. 1

## **ODŮVODNĚNÍ UMÍSTĚNÍ NBBP**

## Obsah přílohy č. 1:

- A. Umístění záměru NBBP v rámci ČR
- B. Umístění záměru NBBP v rámci Olomouce – úvod
- C. Cambridge jako referenční příklad rozvoje aktivit vědeckotechnických a podnikatelských parků ve Velké Británii
- D. Umístění záměru NBBP v rámci Olomouce – prověření potenciálně vhodných ploch
- E. Vytipování nových rozvojových ploch
- F. Úprava rozsahu rozvojových ploch smíšených výrobních a veřejného vybavení po 1. veřejném projednání
- G. Závěr

## A. UMÍSTĚNÍ ZÁMĚRU NBBP V RÁMCI ČR

### Biotechnologie obecně

Biotechnologie představují jednu ze zásadních oblastí udržitelného rozvoje lidské společnosti 21. století. Hlavní oblasti života, do kterých pronikají, jsou zemědělství, potravinářství a medicína. Jejich aplikace se nicméně postupně rozšiřují i v oblastech ochrany životního prostředí například v podobě biologické úpravy odpadů a dekontaminaci znečištěné zeminy nebo výroby energie z obnovitelných zdrojů.

Zásadní roli v rozvoji biotechnologií sehrává výzkum a vývoj v oblasti přírodních věd a uplatňování nových poznatků v inovacích. Z tohoto pohledu jsou biotechnologie řazeny mezi tzv. „knowledge intensive“ technologie, tj. technologie výrazně závislé na znalostech a minimálně závislé na nerostných/neobnovitelných přírodních zdrojích. Současně jsou, zejména svým potenciálem uplatnění, výrazně multidisciplinárním oborem a představují tudíž z hlediska tržního pohledu velký potenciál rozvoje. Již nyní jsou meziroční nárůsty objemu obchodu v oblastech uplatnění biotechnologií jedny z nejvyšších mezi srovnatelnými produkty (viz např. Global biotechnology report 2012, Ernst&Young). Biotechnologie se zároveň vyznačují jednou z nejvyšších přidaných hodnot a představují tak klíčový segment pro rozvoj společnosti znalostní ekonomiky.

Objem obchodu v oblasti biotechnologií nicméně globálně reprezentují ekonomicky silné nadnárodní společnosti, které však současně projevují vysokou potřebu spolupráce s akademickou sférou na jedné straně a menšími inovativními společnostmi na straně druhé. Tyto většinou malé biotechnologické společnosti hrají často významnou roli „prostředníka“ mezi výzkumem v akademické sféře a velkými nadnárodními korporacemi.

Z výše uvedeného je zřejmé, že na zdárném rozvoji oboru biotechnologií se podílejí faktory, které je možné rozdělit do tří následujících oblastí. První je výzkum a vývoj, druhou je spolupráce a transfer technologií a třetí napojení domácích společností na vyšší hodnotové/produktové řetězce, většinou uplatňované nejvýznamnějšími globálními firmami.

### Vládní podpora biotechnologií

Podporu orientovanému výzkumu v oblasti biotechnologií zakotvila vláda ČR ve svém usnesení ze dne 19. července 2012 č. 552, kterým schválila Národní priority orientovaného výzkumu, experimentálního vývoje a inovací České republiky platné do roku 2030. V rámci šesti definovaných prioritních oblastí se biotechnologie staly podporovanou oblastí ve třech oblastech, v nichž intervence z veřejných zdrojů řeší zdraví populace včetně problematiky stárnutí, bezpečnost potravin a ochranu životního prostředí včetně alternativních zdrojů energie.

Kromě podpory vědecko-výzkumné základny, která vytváří předpoklad rozvoje oboru v ČR, je třeba vytvořit i atraktivní zázemí pro rozvoj firem tak, aby se zvýšila efektivita využívání nových poznatků vědy a výzkumu v praxi. Proto je nutné podporovat projekty, které zahrnují celý inovační cyklus, tj. od výzkumu, přes experimentální vývoj až po využití nových poznatků v nových produktech a inovacích.

Hlavním cílem Národního biomedicínského a biotechnologického parku je vytvořit podmínky pro další rozvoj a komercializaci výsledků vědy a výzkumu v oblasti biotechnologií pro medicínu, potravinářství a zemědělství na národní úrovni a přispět k internacionalizaci a konkurenceschopnosti oboru biotechnologií v ČR prostřednictvím nových investic včetně investic zahraničních investorů.

### Závěr

**Rozhodujícím faktorem pro rozvoj investic v oblasti biotechnologií je přítomnost odpovídající vědecko-výzkumné základny a kvalifikované pracovní síly. Vědecko-technické parky s aktivitami zaměřenými na biotechnologie a biomedicínu jsou proto výhradně realizovány v návaznosti na prostředí univerzit a univerzitních výzkumných pracovišť se zaměřením na přírodní vědy a medicínu. V ČR se pro umístění takového specifického záměru jeví v současnosti vhodné 4 lokality splňující tento základní požadavek. Jedná se o Prahu a okolí, Brno, Hradec Králové a Olomouc. Vzhledem k tomu, že kapacity hlavního města a jihomoravské metropole již jsou do značné míry vyčerpány, vzniká tak příležitost pro zbylé dva regiony.**

## B. UMÍSTĚNÍ ZÁMĚRU NBBP V RÁMCI OLOMOUCE – ÚVOD

Jak již bylo konstatováno výše, rozhodujícím faktorem pro rozvoj investic v oblasti biotechnologií je přítomnost odpovídající vědecko-výzkumné základny a kvalifikované pracovní síly vázané na vysokoškolská pracoviště se zaměřením na přírodní vědy a medicínu. Jejich klíčovým úkolem je poskytnout prostor pro rozvoj spin-off společností, přilákat vědce a výzkumníky i společnosti ze souvisejících oborů a napomáhat tak vzniku klastru firem vzájemně spolupracujících na rozvoji sektoru. Tímto způsobem zároveň dochází k zefektivnění výzkumné činnosti a rozvoji spolupráce výzkumných pracovišť s aplikační sférou.

### Olomouc – univerzitní město

Statutární město Olomouc má významnou komparativní výhodu, neboť se jedná z pohledu zahraničních investorů o historické univerzitní město, které dlouhodobě podporuje v souladu se svým Strategickým plánem rozvoje města Olomouce a mikroregionu Olomoucko vysoké školství, nejmodernější výzkum, inovace a transfer dosažených výsledků do praxe prostřednictvím projektů Univerzity Palackého a dalších vzdělávacích institucí na území města Olomouce. Zároveň se aktivně spolupodílí na vytváření podmínek pro investice.

V Olomouci studuje na osmi fakultách Univerzity Palackého přes 23 tisíc studentů, což vytváří dynamický potenciál ke stotisícové metropoli. Klíčové výzkumné aktivity Univerzity Palackého jsou směřovány do oblasti biomedicíny, biotechnologií a nových materiálů a jsou realizovány prostřednictvím špičkových moderních výzkumných infrastruktur. Významným vědecko-výzkumným a vzdělávacím pracovištěm je také Fakultní nemocnice v Olomouci, která poskytuje podmínky pro rozvoj klinicky orientovaného biomedicínského výzkumu a klinického hodnocení léčiv, diagnostik, zdravotnických prostředků i techniky.

### Olomouc – centrum vědy

Neméně důležitou je i přítomnost Klastru medicínální chemie a chemické biologie (MedChemBio), jež je zájmovým sdružením právnických osob, které si klade za cíl pomáhat rozvoji a inovacím v oblasti medicínální chemie, chemické biologie a diagnostiky. Klástr vytvořil platformu pro výměnu informací, propagaci farmacie, medicínální chemie a chemické biologie ve společnosti, rozvoj konkrétních projektů na rozhraní mezi vědou a průmyslem, rozvoj malých a středních podniků v oblasti vývoje nových léčiv a nových diagnostických přístupů a také komunikace mezi českými a evropskými subjekty v dané oblasti.

V posledních letech byla v Olomouci v návaznosti na Univerzitu Palackého vybudována tři vzájemně související výzkumná centra:

- Ústav molekulární a translační medicíny (<http://www.umtm.cz/>) pro biomedicínský výzkum;
- Centrum regionu Haná (<http://www.cr-hana.eu/>) pro biotechnologický a zemědělský výzkum;
- Regionální centrum pokročilých technologií a materiálů (<http://www.rcptm.com/cs>) pro výzkum materiálů a technologií včetně biotechnologií.

Společně s úpravou výzkumných pracovišť Univerzity Palackého bylo na jejich realizaci alokováno více než 2,4 miliardy korun z veřejných zdrojů národních i zdrojů EU. Tato výzkumná infrastruktura založená na tradici dotčených sektorů v regionu a současně spojená s vysokým standardem kvality života a možností čerpat finanční podporu na další rozvoj sektoru vytváří atraktivní prostředí pro založení NBBP jako nabídky pro domácí i zahraniční společnosti.

**Vedle nezbytného předpokladu kvalitního vědecko-výzkumného zázemí a kvalifikované pracovní síly disponuje město Olomouc plochou v bezprostřední návaznosti na investičně připravené a z hlediska logistiky strategicky umístěné území Technologického parku Olomouc (TPOH) v blízkosti kampusu Univerzity Palackého, která ji poskytuje významnou konkurenční výhodu v porovnání s Prahou, Brnem či Hradcem Králové, kde srovnatelné rozvojové plochy dedikované pro rozvoj biotechnologií k dispozici nejsou.**

### Podpora vzniku NBBP

Významným faktorem je i podpora projektu ze strany představitelů veřejného i soukromého sektoru města deklarovaná v Memorandu o spolupráci při rozvoji Národního biomedicínského a biotechnologického parku v Olomouci, které bylo podepsáno dne 28. 11. 2012 v rámci slavnostního otevření dostavby Ústavu molekulární a translační medicíny a výzkumných pracovišť Univerzity Palackého. Hlavními partnery projektu jsou statutární město Olomouc, Univerzita Palackého Olomouc, Fakultní nemocnice Olomouc, Technologický park Olomouc, MedchemBio (klastr firem působících z oblasti biochemie a biomedicíny) a MPO zastoupené agenturou CzechInvest. Partneři memoranda deklarovali zájem spolupracovat na rozvoji parku a podpoře podnikání a investic v oblasti biotechnologií, biomedicíny a nových materiálů.

## C. CAMBRIDGE JAKO REFERENČNÍ PŘÍKAD ROZVOJE AKTIVIT VĚDECKOTECHNICKÝCH A PODNIKATELSKÝCH PARKŮ VE VELKÉ BRITÁNII

Univerzitní město Cambridge je s městem Olomouc srovnatelné nejen svojí velikostí (přibližně 100 tis. obyvatel), ale i kulturní tradicí, zachovaným historickým jádrem a historií univerzitního vzdělání (University of Cambridge založena 1209, Univerzita Palackého v Olomouci založena 1573).

V současné době je Cambridge jedním z nejvýznamnějších globálních center výzkumu, vývoje a výroby především v oblasti biomedicíny včetně jejich aplikací. Z přiložené situace (viz Obr. 1) je zřejmé i množství vědeckotechnických, inovačních a podnikatelských parků, které se zde začaly budovat v 70. letech minulého století jako reakce na řešení hospodářské krize způsobené útlumem těžkého průmyslu Velké Británie.

K významným příkladům těchto „znalostních“ parků patří:

### Cambridge Science Park

Byl založen v roce 1970 a je britským nejstarším a nejprestižnějším vědecko-technickým parkem, který na ploše 61,5 ha (a užité ploše objektů o velikosti 145.000 m<sup>2</sup>) hostí více než 100 společností a trvale přitahuje nové projekty od začínajících univerzitních spin-off firem až po pobočky nadnárodních korporací. Převážná část aktivit v parku je zaměřena na oblasti biomedicína, informační technologie včetně bioinformatiky, nové materiály, technologie životního prostředí a nové výrobní technologie.

Park svým uživatelům, kromě plochy pro ekonomické aktivity současně nabízí služby inovačního centra, finančních a patentových poradců, ale i fitness centrum, restauraci a mateřskou školu (viz také přílohu č. 2).

### St John's Innovation Park

Inovační centrum St John's University vzniklo v roce 1987. Je vystaveno na pozemku 8,5 ha přilehlém k univerzitnímu kampusu jako první evropské inovační centrum inspirované zkušenostmi s podporou rozvoje univerzitních spin-off firem ve Spojených státech.

Inovační park má kapacitu 60 společností s celkem 300 zaměstnanci a poskytuje flexibilní kancelářské a laboratorní prostory, poradenství pro začínající firmy, patentové poradenství a sdílené služby jako např. recepci, konferenční místnosti, restauraci. V rámci služeb jsou organizovány pravidelné konference/setkání s úspěšnými podnikateli, profesory univerzit, zástupci venture kapitálových fondů s cílem zajistit začínajícím technologicky orientovaným podnikatelům maximální odbornou i finanční podporu.

Univerzita sama zaměstnává 2 zkušené odborné poradce, kteří pomáhají identifikovat ve studentských pracích potenciální realizovatelné podnikatelské záměry. Během 25 let existence tak vzniklo z univerzitních projektů 50 firem, které prošly inovačním centrem univerzity.

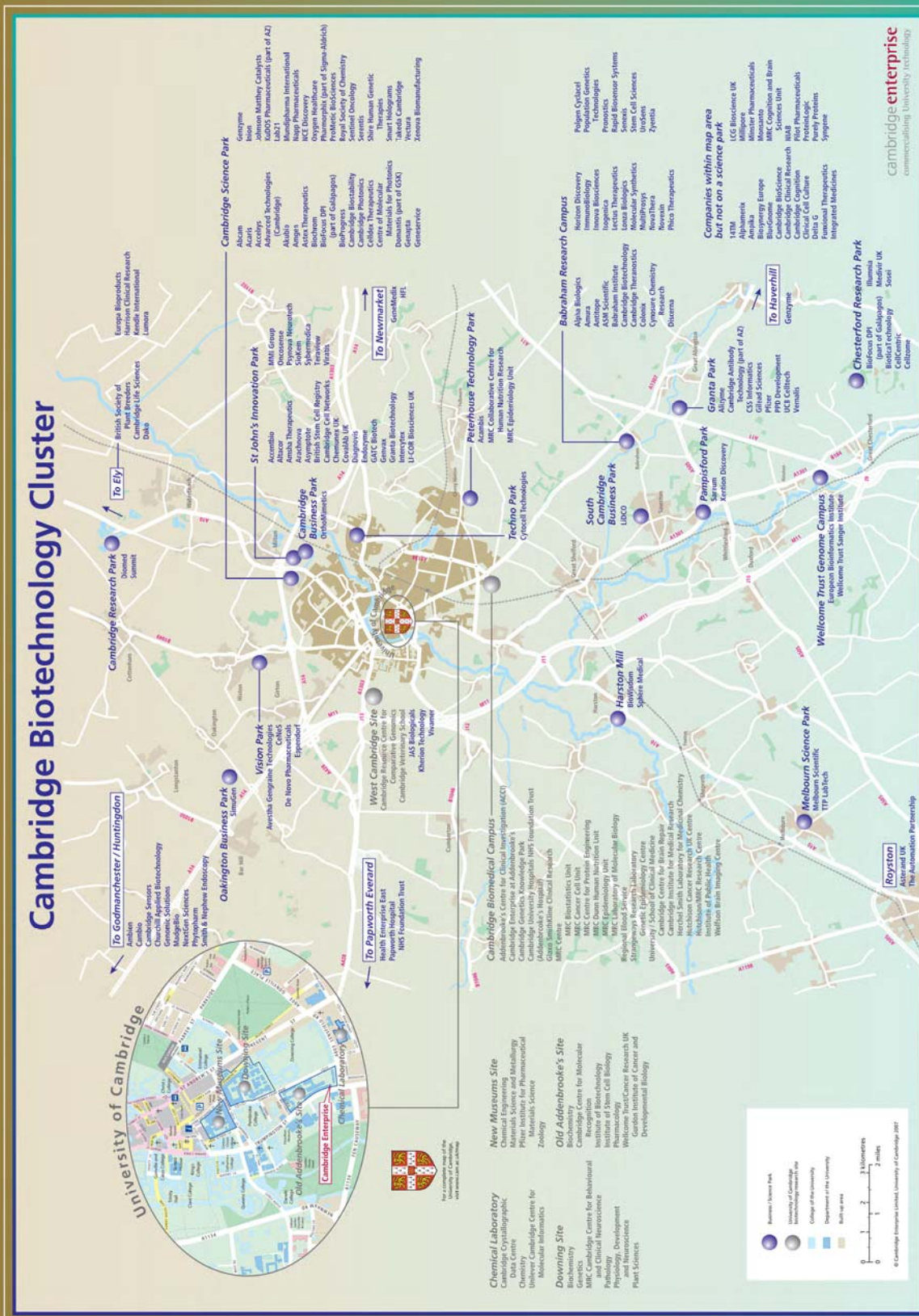
### Granta Park

Granta Park je vědeckotechnický park, jehož rozvoj byl zahájen v roce 1998 přibližně 11 km jižně od Cambridge. Území o rozloze přibližně 48 ha je napojeno na dálnici D11, která spojuje Cambridge s Londýnem. Jeho vědecko-výzkumné zázemí tvoří nejen univerzity v Cambridge ale i **Cambridge Biomedical Campus** (sídlo Addenbrooke centra pro klinický výzkum), **Welcome Trust Genome Campus** (sídlo Evropského Institutu pro bioinformatiku a Sanger Institutu) nebo **Peterhouse Technology Park** (sídlo Národního centra pro výživu).

Na Granta Park poskytuje nejen laboratorní a kancelářské plochy ale i nezbytné zázemí pro více než 2 000 zaměstnanců jako např. restaurace, zařízení pro volnočasové aktivity nebo mateřskou školu (viz také přílohu č. 2).



# Cambridge Biotechnology Cluster



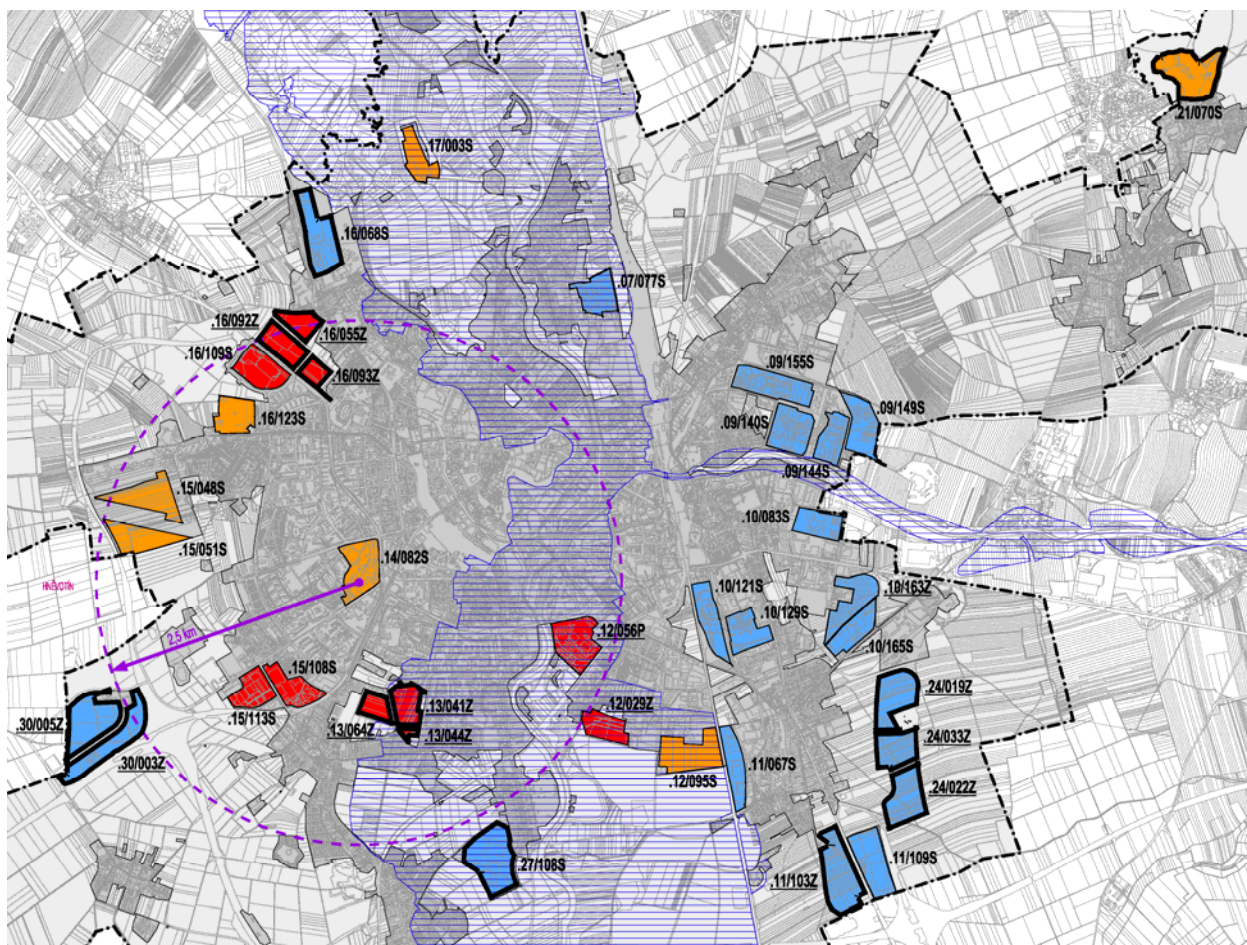
Obr. 1.: Biotechnologický klaster Cambridge

## D. UMÍSTĚNÍ ZÁMĚRU NBBP V RÁMCI OLOMOUCE – PROVĚŘENÍ POTENCIÁLNĚ VHODNÝCH PLOCH

Umístění rozvojových ploch pro NBBP bylo prověřeno v rámci celého území Statutárního města Olomouce. V návrhu nového Územního plánu Olomouce byly vytipovány všechny plochy, ve kterých by bylo možné tento areál teoreticky umístit a tyto byly zkoumány z pohledu jejich reálné dostupnosti pro výše uvedený účel.

Sledována byla zejména velikost ploch (požadovaný rozsah území je minimálně 20 ha), s ohledem na nutné vyhodnocení záboru ZPF byly analyzovány všechny plochy s výměrou větší jak 10 ha (viz následující Obr. 2 a text – plochy či jejich ucelené soubory nad 20 ha jsou zvýrazněny ztučněním). Kromě velikosti bylo základním požadavkem na plochu vhodnou pro tento účel její zařazení do vhodné kategorie využití dle Územního plánu (NBBP lze při splnění základních podmínek dle Územního plánu umístit v plochách veřejného vybavení, plochách smíšených výrobních nebo v plochách smíšených obytných). Dalšími zásadními limity bylo záplavové území Q100 a vzdálenost od areálu Fakultní nemocnice

Pro dosažení komplexního obrazu o problematice byly prověřeny kromě rozvojových ploch také plochy stabilizované.



Obr. 2: Plochy určené v návrhu Územního plánu Olomouc pro zástavbu smíšeného výrobního využití (modré), veřejného vybavení (oranžové) a smíšeného obytného využití (červené), které mají výměru větší jak 10 ha. Silnějším obrysem jsou zvýrazněny plochy nebo soubory ploch o rozloze větší než 20 ha potenciálně vhodné pro umístění NBBP. Modrou šrafovou je znázorněno záplavové území Q100, fialová kružnice značí vzdálenost 2,5 km od středu Fakultní nemocnice.

K dostupnosti jednotlivých takto vytipovaných ploch lze uvést následující informace.

### Stabilizované plochy

Velkou část takto vytipovaných ploch tvoří plochy stabilizované, které jsou dnes v podstatě „obsazeny“. Jedná se o plochy, u kterých se nepředpokládají zásadní změny jejich využití ani struktury zástavby. Umístění NBBP v takovýchto plochách by bylo náročné (ne-li nemožné) z pohledu vlastnických vztahů v území (plochu obvykle tvoří více samostatných areálů či pozemků různých vlastníků, kteří neuvažují se změnou využití pro odlišný účel) a z pohledu vysokých investic na přestavbu území (využití pro NBBP je specifické a nelze tak většinou vůbec využít stávající stavební fond, který by musel být nejdříve demolován). V některých případech se jedná o tak specifické současné využití, že o jeho změně nelze vůbec uvažovat (např. ZOO, hřbitov, apod.).



- Jedná se o tyto stabilizované plochy veřejného vybavení, u kterých z výše uvedených důvodů nelze předpokládat změnu využití ve prospěch NBBP:
  - **21/070S (24,8 ha, stabilizovaný areál ZOO Sv. Kopeček);**
  - **12/095S (18,8 ha, součást stabilizovaného areálu Univerzity Palackého a dalších vědeckých institucí při ulici Šlechtitelů, plocha je zcela využita pro jejich potřeby);**
  - 14/082S (17,3 ha, součást stabilizovaného areálu Fakultní nemocnice);
  - 15/048S, 15/051S (17,3 ha / 14,2 ha, součást stabilizovaného areálu letiště se vzletovou a přistávací dráhou);
  - 16/123S (12,0 ha, areál městského hřbitova);
  - 17/003S (10,1 ha, stabilizovaný areál střelnice Lazce–Chomoutov umístěný v území CHKO Litovelské Pomoraví).
- Jedná se o tyto stabilizované plochy smíšené výrobní, u kterých nelze předpokládat změnu využití ve prospěch NBBP:
  - **27/108S (25,6 ha, stabilizovaný logistický areál Ahold při ulici Dolní Novosadské);**
  - **16/068S (22,8 ha, stabilizovaný výrobní areál Moravských železáren);**
  - 09/155S (18,0 ha, stabilizované výrobní areály při ulici U Panelárny);
  - 11/109S (17,3 ha, stabilizovaný logistický areál DC Kaufland u Přerovské ulice);
  - 09/140S (16,0 ha, stabilizované výrobní areály při ulici U Panelárny);
  - 09/149S (15,0 ha, stabilizovaný skladový areál Ministerstva obrany při Libušině ulici);
  - 10/121S (13,6 ha, stabilizované výrobní areály při ulici Sladkovského);
  - 07/077S (12,5 ha, stabilizovaný areál společnosti Farmak, Klášterní Hradisko);
  - 11/067S (12,3 ha, stabilizované výrobní areály při ulici Průmyslové);
  - 10/129S (12,1 ha, stabilizované výrobní areály mezi ulicemi Sladkovského a Přerovskou);
  - 10/165S (11,6 ha, stabilizovaný areál bývalého Masokombinátu na Hamerské ulici);
  - 09/144S (11,4 ha, stabilizované skladové areály Ministerstva obrany a Ministerstva vnitra při Libušině ulici);
  - 10/083S (10,9 ha, stabilizované výrobní, skladovací a dopravní areály při ulicích Pavelkově a K Mrazírnám).
- Jedná se o tyto stabilizované plochy smíšené obytné, u kterých nelze předpokládat změnu využití ve prospěch NBBP:
  - 16/109S (13,9 ha, stabilizovaný obchodní areál Globus při Pražské ulici);
  - 15/108S (12,1 ha, stabilizované obchodní areály Tesco, Terno, aj., Horní Lán);
  - 15/113S (10,9 ha, stabilizované obchodní areály u Akvaparku, Horní Lán).

## Rozvojové plochy

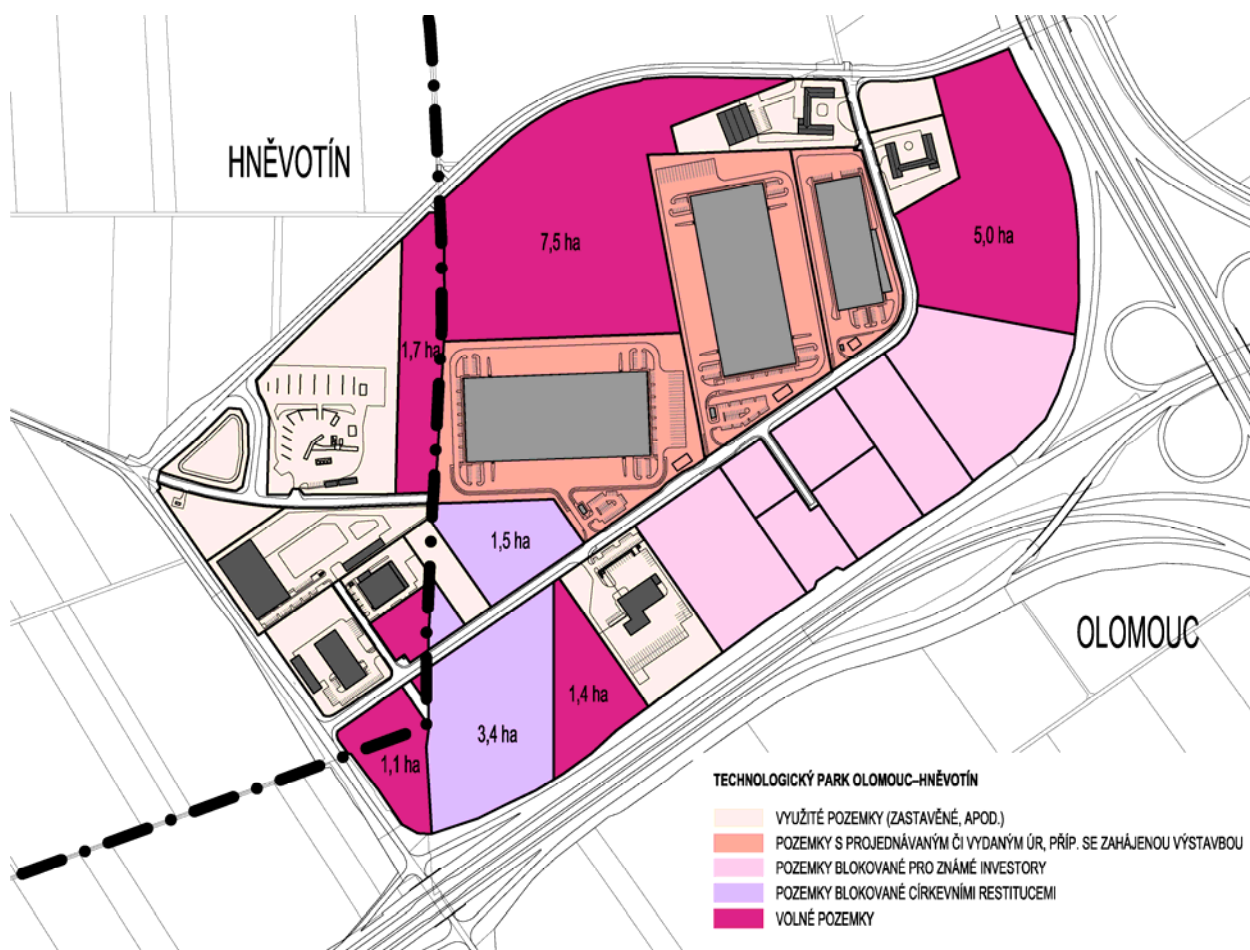
Další skupinu ploch vytipovaných dle výše uvedených požadavků tvoří plochy rozvojové (čili plochy přestavby a plochy zastavitelné), které jsou určeny k novému využití – u přestavbových ploch se počítá s významnou změnou využití i struktury zástavby, zastavitelné plochy jsou vymezeny na dosud nezastavěných pozemcích.

V Územním plánu jsou tyto plochy „zatíženy“ různými podmínkami, které upravují možnosti jejich využití. Nejčastěji se jedná o tzv. etapizaci (čili stanovení pořadí změn v území), která vychází ze současných limitů využití území. Využití zastavitelných ploch ležících v záplavovém území Q100 řeky Moravy je podmíněno kompletní realizací protipovodňových opatření podél toku Moravy (plochy 12/029Z, 13/041Z), využití některých ploch v jihovýchodní části území je podmíněno realizací tzv. Východní tangenty, ze které mají být obslouženy (plochy 24/019Z, 24/022Z a 24/033Z), případně realizací přeložky Přáslavické svodnice, jejíž současný stav znemožňuje odvodnění nové zástavby v jejím povodí (plochy 11/103Z, 24/019Z, 24/022Z a 24/033Z). Využití ploch v rozvojovém území Slavonín-sever (13/041Z) je navíc podmíněno rekonstrukcí stávající nekapacitní kmenové kanalizační stoky.

Tyto nutné podmínky etapizace zhoršují možnosti využití rozvojových ploch v dohledné době, protože realizace podmiňujících staveb jsou finančně i organizačně náročné a často jsou vázány na odlišného investora (ŘSD, Povodí Moravy). Využití některých ploch je omezeno složitými vlastnickými vztahy v území (mnoho malých pozemků s mnoha různými vlastníky), které značně omezují nebo úplně znemožňují efektivní využití území. Územní plán v těchto případech požaduje uzavření dohody o parcelaci mezi všemi vlastníky v dané ploše (plochy 11/103Z, 24/019Z, 24/022Z, 24/033Z). To v těchto případech často není snadné a tento stav již mnohokrát zapříčinil upuštění zájmu investorů o tato území (typicky např. u plochy 11/103Z).

Dalším faktorem omezujícím využití ploch pro NBBP je skutečnost, že některé rozvojové plochy potenciálně vhodné pro NBBP jsou dlouhodobě určeny pro jiný účel (např. pro výrobu, bydlení či komerční vybavení), případně je jejich využití pro tento účel již z části v přípravě (např. plochy 12/056P, 13/041Z, 16/092Z, 30/003Z a 30/005Z).

- Jedná se o tyto rozvojové plochy smíšené výrobní, u kterých z výše uvedených důvodů nelze předpokládat využití ve prospěch NBBP:
  - **11/103Z (25,0 ha, Příkopy)** – využití plochy je podmíněno etapizací (realizací přeložky Přáslavické svodnice) a také omezeno složitou vlastnickou strukturou (podmínkou je uzavření dohody o parcelaci); plocha leží ve velké vzdálenosti od Fakultní nemocnice;
  - **30/005Z (22,8 ha, Technopark Slavonín)** – část území je určena pro realizaci univerzálních výrobních hal, které jsou v různém stupni přípravy (platné stavební povolení, územní rozhodnutí, probíhající územní řízení) a částečně již byla započata jejich výstavba; zbylé pozemky nemají dostatečnou výměru pro záměr NBBP a situování NBBP do takto nastavené průmyslové zóny není také s ohledem na požadovaný vyšší standard zpracování NBBP vhodné; současné využití území včetně pozemků blokových probíhající či připravovanou výstavbou je ilustrováno na Obr. 3;
  - **30/003Z (22,7 ha, Technopark Slavonín)** – malá část území již byla zastavěna (areál VOLVO), část pozemků je již rezervována pro známé investory (Maier, Staves, Trysom, atd.); část pozemků je blokována jako součást církevních restitucí; zbylé pozemky nemají dostatečnou výměru pro záměr NBBP a situování NBBP do takto nastavené průmyslové zóny není také s ohledem na požadovaný vyšší standard zpracování NBBP vhodné; současné využití území včetně pozemků blokových připravovanými záměry je ilustrováno na Obr. 3;
  - **24/019Z, 24/022Z, 24/033Z (19,8 ha / 19,0 ha / 14,6 ha, území v Holici mezi Východní tangentou a koridorem kanálu D–O–L)** – využití území je podmíněno realizací Východní tangenty a Přáslavické svodnice a také omezeno složitou vlastnickou strukturou (podmínkou je uzavření dohody o parcelaci); plochy leží ve velké vzdálenosti od Fakultní nemocnice;
  - 10/163Z (14,9 ha, zbytkové území při Pavelkově ulici mezi Olmou a bývalým Masokombinátem) – území nepravidelného tvaru, jehož využití je omezeno složitou vlastnickou strukturou (podmínkou je uzavření dohody o parcelaci).



Obr. 3.: Obsazenost stávajících zastavitelných ploch pro Technologický park Olomouc–Hněvotín na území Olomouce a Hněvotína. Na území Olomouce se jedná o plochy smíšené výrobní označené v Územním plánu 30/003Z a 30/005Z, na území Hněvotína se už v podstatě jedná o stabilizované zastavěné území.

- Jedná se o tyto rozvojové plochy smíšené obytné, u kterých z výše uvedených důvodů nelze předpokládat využití ve prospěch NBBP:
  - 12/056P (17,4 ha, areál bývalých VOP při ulici Velkomoravské) – využití tohoto vojenského brownfieldu je koncepcí Územního plánu sledováno ve prospěch bydlení, území je určeno pro vznik nové obytné čtvrti pro oživení této části města, ve vazbě na další obytná území a na centrum města, pro využití území je nutná kompletní demolice původních budov vojenského skladového a opravárenského areálu; plocha leží v záplavovém území řeky Moravy Q100;
  - **16/092Z, 16/093Z, 16/055Z (29,0 ha, Pražská–východ)** – území je dlouhodobě určeno pro rozvoj bydlení v dobré návaznosti na stávající obytná území v Hejčíně a Řepčíně, pro tento účel zde již byla zpracována řada přípravných projektových dokumentací;
  - **13/041Z, 13/044Z, 13/064Z (22,1 ha, Slavonín–sever)** – území je určeno pro rozvoj bydlení v dobré návaznosti na stávající obytná území po celém jeho obvodu (Povel, Slavonín), pro tento účel zde již byla zpracována řada přípravných projektových dokumentací, využití části území je v etapizaci podmíněno realizací protipovodňových opatření na pravém břehu Moravy protože leží v záplavovém území řeky Moravy Q100 a také podmíněno rekonstrukcí nekapacitního kanalizačního sběrače;
  - 12/029Z (10,2 ha, území mezi ulicemi Přichystalova a Šlechtitelů) – území není vhodné vzhledem k vazbám na stávající nízkopodlažní obytnou zástavbu; dále je využití území v etapizaci podmíněno realizací protipovodňových opatření na levém břehu Moravy, protože leží v záplavovém území řeky Moravy Q100, a je zde vyžadováno uzavření dohody o parcelaci.

## E. VYTIPOVÁNÍ NOVÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCH

Protože žádná z výše uvedených stabilizovaných ani rozvojových ploch vymezených v připravované Územním plánu nesplňuje požadavky na umístění NBBP, bylo přistoupeno k vytipování nového rozvojového území na území Statutárního města Olomouce vhodného pro umístění parku.

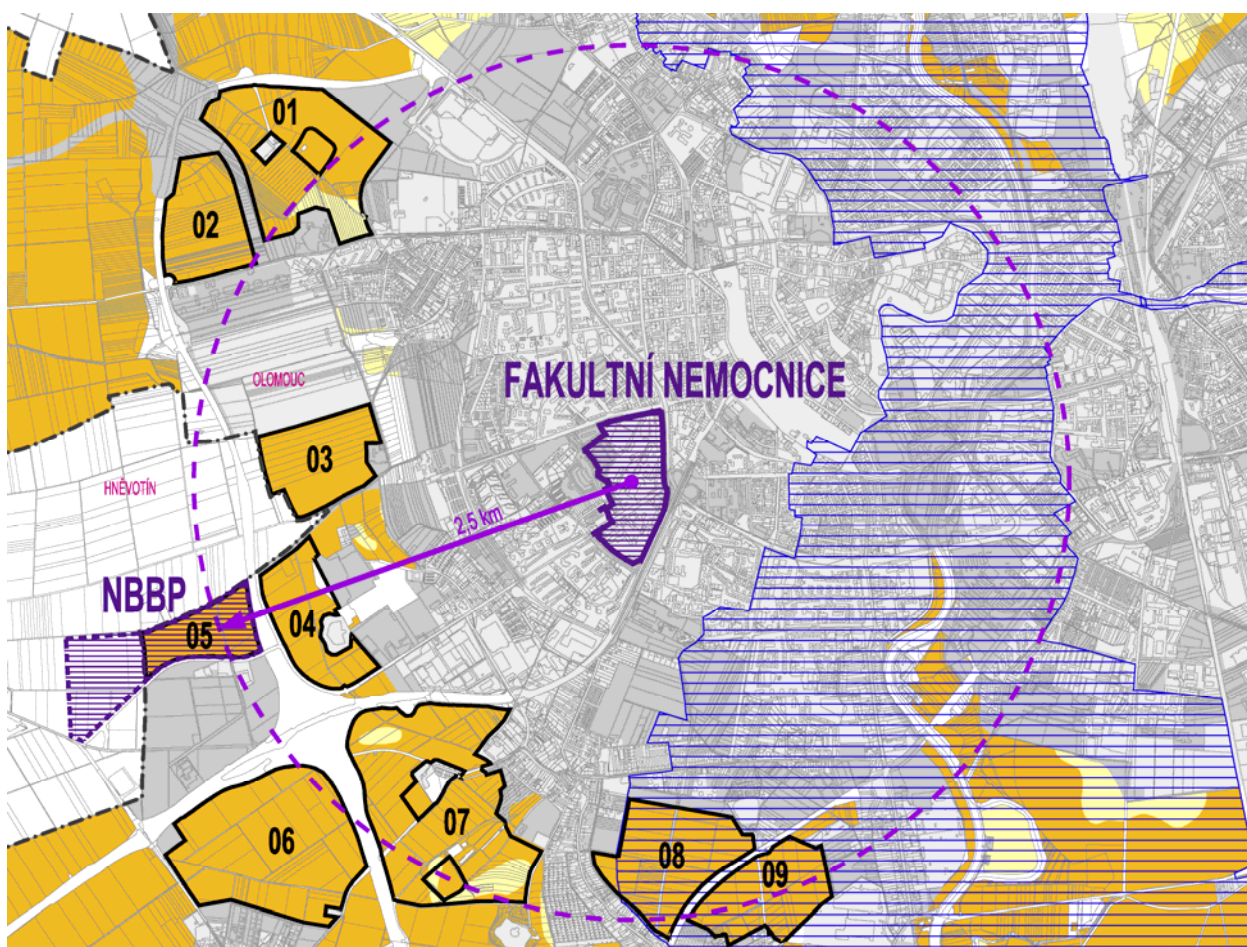
Mezi základní požadavky pro vymezení rozvojového území patřily zejména tyto:

- vzdálenost do 2,5 km od Fakultní nemocnice Olomouc (požadavek na rychlé spojení pro dopravu léčebných materiálů – radiofarmak);
- umístění mimo záplavová území (požadavek pro umístění cyklotronu a dalších vědecko-výzkumných zařízení);
- umístění bez těsné vazby na stávající či navrhované obytné zóny (požadavek pro umístění cyklotronu);
- minimalizace záboru kvalitních zemědělských půd (požadavek orgánu ochrany ZPF);
- kvalitní dopravní napojení na nadřazenou silniční síť (požadavek pro zajištění dobrého fungování parku navenek);
- vhodné terénní podmínky (požadavek pro dobré možnosti stavebního využití území).

Výše uvedené požadavky jsou graficky znázorněny na Obr. 4, na kterém jsou zakreslena i potenciálně vhodná území umístěná ve vzdálenosti do 2,5 km od Fakultní nemocnice (jsou označena jako č. 01 až 09). K těmto jednotlivým potenciálním rozvojovým plochám lze konstatovat následující:

- **01 (za hřbitovem, 59 ha)** – území splňuje vzdušnou čarou vzdálenost od Fakultní nemocnice, ale reálná vazba k tomuto areálu je špatná; středem území prochází lokální biokoridor a nachází se zde lokální biocentrum; území leží z velké části na ZPF I. a II. třídy ochrany, menší část území leží na půdách III. třídy ochrany; vlastnické vztahy v území jsou složité (množství malých pozemků); vzhledem k těmto skutečnostem není území vhodné pro umístění NBBP;
- **02 (u tř. Míru, 31 ha)** – území splňuje vzdušnou čarou vzdálenost od Fakultní nemocnice, ale reálná vazba k tomuto areálu je špatná; území leží kompletně na ZPF I. třídy ochrany; vlastnické vztahy v území jsou složité (množství malých pozemků); vzhledem k těmto skutečnostem není území vhodné pro umístění NBBP;
- **03 (u letiště, 31 ha)** – území lze potenciálně rozšířit o cca 12 ha až k silnici R35 na území obce Hněvotín; má poměrně dobrou dostupnost k ulici Hněvotínské a tím také k Fakultní nemocnici; území leží kompletně na ZPF I. a II. třídy ochrany; území nemá jasnou vlastnickou strukturu; toto území je potenciálně vhodné pro umístění NBBP;
- **04 (u fortu Nová Ulice, 22 ha)** – území situované v poměrně úzkém pásu ohraničeném silnicí R35 na jedné straně a fortem XIII. a hliníkem bývalé cihelny na straně druhé; zástavba by zřejmě omezila výhled na pevnůstku; území má výbornou dostupnost k ulici I. P. Pavlova a tím také k Fakultní nemocnici; území leží kompletně na ZPF I. a II. třídy ochrany; území nemá jasnou vlastnickou strukturu; toto území je potenciálně vhodné pro umístění NBBP;
- **05 (u Technoparku, 20 ha)** – území v sousedství rozvíjejícího se Technologického parku s jasnou vlastnickou strukturou a dlouhodobou vizí budoucího rozšíření Technologického parku; území má výbornou dostupnost k ulici I. P. Pavlova a potenciálně i k ulici Hněvotínské (plánované prodloužení Hněvotínské ulice až k silnici R35) a tím také k Fakultní nemocnici; území leží kompletně na ZPF I. třídy ochrany; území je potenciálně velmi vhodné pro umístění NBBP;

- **06 (u Nedvězí, 74 ha)** – území splňuje vzdušnou čarou vzdálenost od Fakultní nemocnice, ale reálná vazba k tomuto areálu je přes křižovatku silnice R35 a R46 špatná; přes území je připravována realizace elektrického vedení 110 kV; území leží kompletně na ZPF I. třídy ochrany; vzhledem k těmto skutečnostem není území vhodné pro umístění NBBP;
- **07 (nad Slavonínem, 86 ha)** – území splňuje vzdušnou čarou vzdálenost od Fakultní nemocnice, ale reálná vazba k tomuto areálu je špatná; území je výrazně terénně členité, jeho středem prochází biokoridor a jsou zde umístěna i dvě biocentra; území leží z velké části na ZPF I. a II. třídy ochrany, menší části území leží na půdách III. třídy ochrany; vzhledem k těmto skutečnostem není území vhodné pro umístění NBBP;
- **08 (Slavonín, 41 ha)** – území splňuje vzdušnou čarou vzdálenost od Fakultní nemocnice, ale reálná vazba k tomuto areálu je špatná; území leží v záplavovém území Q100; území leží kompletně na ZPF I. třídy ochrany; vzhledem k těmto skutečnostem není území vhodné pro umístění NBBP;
- **09 (mezi Nemilany a Novými Sady, 31 ha)** – území splňuje vzdušnou čarou vzdálenost od Fakultní nemocnice, ale reálná vazba k tomuto areálu je špatná; území leží v záplavovém území Q100; území leží kompletně na ZPF I. třídy ochrany; vzhledem k těmto skutečnostem není území vhodné pro umístění NBBP.



Obr. 4: Vytipování potenciálních rozvojových ploch pro umístění záměru NBBP ve vzdálenosti do 2,5 km od Fakultní nemocnice. Barevný podkres znázorňuje kvalitu ZPF (tmavě žlutá – ZPF I. a II. třídy ochrany, světle žlutá – ZPF III., IV. a V. třídy ochrany. Modrou šrafovu je znázorněno záplavové území Q100. Světlou a tmavou šedou jsou zobrazeny stabilizované a rozvojové plochy vymezené v návrhu Územního plánu Olomouc pro zástavbu (zastavitelné a přestavbové).

Z výše uvedených informací vyplývá, že co se týká záboru kvalitních zemědělských půd, není mezi vytipovanými lokalitami zásadní rozdíl (pouze ve dvou případech jsou zasaženy i méně kvalitní půdy jiné třídy ochrany ZPF než I. a II., ale to pouze minoritně), ve všech případech je vyžadován zábor nejvyšší kvality zemědělských půd I. a II. třídy ochrany. Je to způsobené mimo jiné tím, že vysoce kvalitní půdy I. a II. třídy ochrany ZPF tvoří celkem 71 % veškeré zemědělských pozemků v Olomouci. Při rozšiřování zastavitelného území kterýmkoliv směrem je zábor ZPF v I. a II. třídě ochrany velmi pravděpodobný a z tohoto pohledu se mu nelze vyhnout.



Jako potenciálně vhodné lokality pro umístění NBBP byly tedy vytipovány území č. 03, 04 a 05, které splňují maximum výše uvedených požadavků. S ohledem na vlastnické vztahy a připravenost území pro budoucí rozvoj je patrné, že z těchto tří ploch je nejvhodnějším (resp. jediným vhodným) územím pro umístění NBBP lokalita č. 05 v sousedství stávajících pozemků Technologického parku Olomouc–Hněvotín. Tuto skutečnost podporuje také fakt, že území č. 05 bylo jako jediné z výše uvedených tří možností kompletně posouzeno jako zastavitelné už v Konceptu Územního plánu (2010) a takto bylo takto odsouhlaseno Odborem životního prostředí a zemědělství KÚOK (orgán SEA) ve stanovisku k Vyhodnocení vlivu Konceptu Územního plánu Olomouc na životní prostředí. Ze zastavitelných ploch bylo vyjmuta po nesouhlasném stanovisku orgánu ochrany ZPF po společném jednání k Návrhu Územního plánu.

Toto území bylo pro zástavbu (pro podnikatelské aktivity nadmístního významu) prověřeno také v rámci krajské Územní studie lokalit rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity v národní rozvojové oblasti RO1 Olomouc (2008) vycházející z požadavku ZÚR Olomouckého kraje 2008, při aktualizaci této studie v roce 2011 byly plochy ve vazbě na aktualizované ZÚR Olomouckého kraje vymezeny jako územní rezerva.

Celá lokalita ve vazbě na současný Technologický park je systémově připravována a jako jedna z mála je rychle dostupná pro případné investory v případě, že bude pro zástavbu vymezena v Územním plánu. Páteří infrastruktura se nachází na okraji uvažovaného území. Území je velmi dobře dopravně dostupné jak z komunikací lokálního významu tak zejména z celostátní silniční sítě díky blízkosti křižovatky silnic R35 a R46. Na ty je lokalita Technologického parku napojena prostřednictvím blízké mimoúrovňové křižovatky silnic R46 a II/570 bez další dopravní zátěže obytných území.

## F. ÚPRAVA ROZSAHU ROZVOJOVÝCH PLOCH SMÍŠENÝCH VÝROBNÍCH A VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ PO 1. VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

V této kapitole je popsána změna výměry rozvojových ploch smíšených výrobních a ploch veřejného vybavení vymezených v Návrhu Územního plánu Olomouc, která vyplynula z jeho úprav po 1. veřejném projednání (to proběhlo 5. 3. 2013). Výměra rozvojových ploch vymezených v dokumentaci pro 1. veřejné projednání byla odsouhlasena v dohodě mezi pořizovatelem a Ministerstvem životního prostředí ze dne 11. prosince 2012.

Rozvojové plochy, u kterých došlo ke změnám, jsou přehledně uvedeny v následující tabulce, přičemž platí, že výměra ploch nebo jejich částí vymezených navíc oproti dokumentaci pro 1. veřejné projednání je zapsána se znaménkem plus (+) a výměra ploch nebo jejich částí, které byly odebrány, je uvedena se znaménkem mínus (-). Uvedené kódy ploch se vztahují k plochám, které jsou v dotčeném území vymezeny v aktuální dokumentaci připravované pro 2. veřejné projednání.

Do samostatného řádku je vloženo i rozvojové území pro NBBP (zastavitelná plocha veřejného vybavení o výměře 19,9 ha), přičemž následující součty jsou zdvojeny – první hodnota je bez NBBP, následující hodnota vložena do závorky je včetně NBBP. Za tabulky je patrné, že rozsah rozvojových ploch smíšených výrobních a ploch veřejného vybavení se bez vymezení NBBP snižuje o 13 ha (z 342 ha na 329 ha). Pokud se započítá i rozvojové území pro NBBP (19,9 ha), dochází k mírnému nárůstu celkové výměry rozvojových ploch smíšených výrobních a ploch veřejného vybavení (o necelých 7 ha) na celkových 349 ha.

území	plochy smíšené výrobní (V) [ha]	plochy veřejného vybavení (O) [ha]
Chomoutovské jezero (18/103P)		+0,66
Lazecká-sever (06/071P)		-0,66
Hejčinské louky (06/088P)		-0,66
Pražská-východ (16/053Z)		-0,50
Šibeniční vrch (05/001P)		-3,44
Kašparova (05/056P)		+0,23
Na Letné (06/037P)		-0,54
Chválkovice (09/006P)		+0,58
Tř. Míru u letiště (15/166P)	-0,98	
Hněvotínská za heliportem (15/068N)		-5,75
Profesora Fuky (14/127P)		-1,36
bastion u TJ Sokol (02/101P)		+0,39
hřiště Hodolany (10/183P)		+0,93
K Mrazímám (10/076P)	-0,57	
Chelčického (10/081P)	-0,23	

Lipenská (10/085P)	-0,96	
u ŠVOL (10/102Z)	-0,50	
Pavelkova (10/153Z)	+0,96	
Antonína Morese (15/128P)		+0,20
Technopark (30/005Z, 30/003Z)	+0,19	
<b>NBBP</b>		(+19,9)
Partyzánská (11/095S, 11/097K)		-1,08
Stará Přerovská-jih (11/103Z)	+0,05	
<b>CELKEM</b>	<b>- 2,04</b>	<b>-11,0 (+8,9)</b>
	<b>-13,04 (+6,86)</b>	

Dokumentace pro 1. veřejné projednání (celkové výměry)	plochy přestavby:	40,08	plochy přestavby:	60,53
	plochy zastavitelné:	215,40	plochy zastavitelné:	26,27
	celkem:	255,48	celkem:	86,80
	<b>342,28</b>			
Aktuální dokumentace připravovaná pro 2. veřejné projednání (celkové výměry)	plochy přestavby:	37,35	plochy přestavby:	56,55
	plochy zastavitelné:	216,09	plochy zastavitelné:	19,25 (39,15)
	celkem:	253,44	celkem:	75,80 (95,7)
	<b>329,24 (349,14)</b>			

Tab. 1: Vyhodnocení rozsahu změn výměr rozvojových ploch smíšených výrobních a ploch veřejného vybavení od 1. veřejného projednání.

## G. ZÁVĚR

Zpracovatel Územního plánu Olomouc tak znovu prověřil možnost využití území a zařadil plochy 30/007N a 30/008N (na Obr. 4. označeno jako „05“) do ploch zastavitelných (nově označených jako 30/007Z a 30/008Z) s využitím pro plochy veřejného vybavení.

Nové zastavitelné plochy jsou téměř v celém svém rozsahu vymezeny na pozemcích ZPF I. třídy ochrany (orná půda), celkem se jedná o 19,49 ha ZPF. Plochy navazují na rozvojové území Technologického parku Olomouc–Hněvotín, jejich zastavění naruší obdělávání okolních zemědělských pozemků. Vysoká kvalita zabíraných zemědělských půd je zde kompenzována pozitivním hospodářským a socioekonomickým vlivem, a to jak v rámci Olomouckého regionu, tak v rámci celé České republiky (Národní biotechnologický a biomedicínský park je vědecko-výzkumné zařízení celonárodního významu).



PŘÍLOHA Č. 2

**ODŮVODNĚNÍ ROZSAHU NBBP OLOMOUC,  
PŘÍKLADY OBDOBNÝCH VĚDECKO-VÝZKUMNÝCH  
PARKŮ V EVROPĚ**

## Vědecko-technické parky obecně

Vědecko-technické parky s aktivitami zaměřenými na biotechnologie, farmaceutický průmysl a zdravotnické prostředky (dále sektor life science) jsou realizovány v návaznosti na prostředí univerzit a univerzitních výzkumných pracovišť se zaměřením na přírodní vědy a medicínu. Jejich klíčovým úkolem je poskytnout prostor pro rozvoj spin-off společností, přilákat vědce a výzkumníky ze souvisejících oborů a napomáhat tak vzniku klastru firem vzájemně spolupracujících na rozvoji sektoru. Výzkumné a vývojové aktivity v těchto parcích jsou často vzájemně propojené a navazující a koncentrují se tak v jedné lokalitě.

Charakteristickým rysem parků v sektoru life science je vysoká kvalita architektury, nízké procento zastavenosti, které se pohybuje mezi do 25 %, současně vysoká kvalita terénních úprav a přítomnost občanského vybavení (např. mateřská škola, restaurace, obchody, trávení volného času, apod.)

## Věda a výzkum v Olomouci

V posledních letech byla v Olomouci v návaznosti na Palackého univerzitu vybudována tři vzájemně související výzkumná centra: Ústav molekulární a translační medicíny (UMTM), Centrum regionu Haná (CRH) pro biotechnologický a zemědělský výzkum a Regionální centrum pokročilých technologií a materiálů (RCPTM) pro výzkum materiálů a technologií včetně biotechnologií. Na jejich realizaci byly alokovány významné finanční prostředky z veřejných zdrojů národních i zdrojů EU. Tato výzkumná infrastruktura založená na tradici dotčených sektorů v regionu a současně spojená s vysokým standardem kvality života a možností čerpat finanční podporu na rozvoj sektoru přírodních věd (life science) vytváří atraktivní prostředí pro založení NBBP jako nabídky pro domácí i zahraniční společnosti.

Hlavním cílem NBBP je vytvořit podmínky pro další rozvoj a komercializaci výsledků vědy a výzkumu v oblasti life science (biotechnologií pro medicínské i zemědělské využití, farmacie a zdravotnických prostředků) v soukromém sektoru na národní úrovni a přispět k jeho internacionalizaci.

## Předpokládaný rozsah NBBP

Návrh minimálního rozsahu NBBP vychází z předpokládané zaměstnanosti. Palackého univerzita má ročně přibližně 800 absolventů (dle statistik MŠMT/CI) v oblasti přírodních věd a medicíny. Cílem rozvojové strategie města/regionu je vytvořit podmínky pro jejich zaměstnanost, resp. zaměstnanost alespoň významné části z nich. Pro výpočet minimální plochy proto uvažujeme se vznikem 250 pracovních pozic ročně, tj. pro období deseti let cca 2 500 nových pracovních míst.

Dle příkladů obdobných vědecko výzkumných parků fungujících v zahraničí (viz tabulka a příklady dále) lze odvodit, že na jednoho pracovníka připadá zhruba 30 m<sup>2</sup> podlažní plochy objektů (odvíjí se od oboru výzkumu, který ovlivňuje rozsah laboratoří a zázemí) a 120 až 240 m<sup>2</sup> celkové výměry parku (to se odvíjí zejména od množství „zelených“ rekreačních ploch). Zastavenost budovami se odhadem pohybuje od 10 do 25 %.

**Pokud se předpokládá, že NBBP v prvních deseti letech své existence vytvoří prostor pro 2 500 pracovníků, lze na základě výše uvedených čísel (podlažní plocha/pracujícího) říci, že bude třeba realizovat budovy s celkovou podlažní plochou zhruba 75 000 m<sup>2</sup> (2500 x 30 m<sup>2</sup>), což při průměrné třípodlažní zástavbě činí 25 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. To při 10 až 25 % zastavenosti značí celkovou výměru areálu 10 až 25 ha. Pokud budeme výměru parku odvozovat na základě plochy pozemků připadající na jednoho pracovníka, dostáváme se k hodnotám v rozpětí 30 až 60 ha (2500 x 120 m<sup>2</sup>; 2500 x 240 m<sup>2</sup>). Na základě výše uvedených úvah a také s ohledem na rozsah obdobných parků v Evropě (viz níže) je pro NBBP aktuálně uvažováno území o výměře 42 ha (z toho 20 ha na území Olomouce a 22 ha na území Hněvotína).**

	výměra [ha]	podlažní plocha [m <sup>2</sup> ]	počet pracujících	výměra/ pracovníka [m <sup>2</sup> /os]	podlažní plocha/ pracovníka [m <sup>2</sup> /os]
Cambridge Science Park (Cambridge, Velká Británie)	61,5	145 000	5 000	123	29
Granta Park Cambridge (Cambridge, Velká Británie)	48	56 000	2 000	240	28
Celgene International (Boudry, Švýcarsko)	3	-	-	-	-
Le Parc d'Innovation Strassbourg (Štrasburk, Francie)	170	-	7 500	227	-
AREA Science Park (Terst, Itálie)	55	90 000	2 500	220	36
Researchpark Zellik (Brusel, Belgie)	19	-	-	-	-

Tab. 2: Statistické údaje vybraných vědecko-výzkumných areálů v Evropě (některé údaje se nepodařilo zjistit u všech parků).

## Cambridge Science Park (Milton Road, Cambridge, Velká Británie)

Cambridge Science Park byl založen v roce 1970 a je jedním z mnoha vědeckovýzkumných parků rozmístěných kolem Cambridge v regionu Východní Anglie, který má v rámci Británie vedoucí roli v biotechnologickém výzkumu.

Park leží na okraji města na pozemcích o rozloze 61,5 ha, k dispozici je celkem 145 000 m<sup>2</sup> podlažních ploch pro výzkum a vývoj. V současnosti zde působí zhruba 100 společností, které zaměstnávají přes 5 000 lidí.

Z biomedicínského oboru zde působí společnosti Arecor, Cantab Biopharmaceutical, Domainex, Endomagnetics, Mundipharma Research Limited, Napp Pharmaceutical Holdings Limited, Oval Medical Technologies, Oxygen Healthcare Ltd, Philips Research, Sentinel Oncology Ltd, Sigma-Aldrich Company Ltd a Takeda Cambridge Ltd.

<http://www.cambridgesciencepark.co.uk>

[http://www.ukspa.org.uk/science\\_parks/content/1059](http://www.ukspa.org.uk/science_parks/content/1059)





## Granta Park Camridge (Great Abington, Cambridge, Velká Británie)

Další z vědeckovýzkumných parků umístěných poblíž Cambridge, který byl založen v roce 1997. Leží 11 km jihovýchodně od centra města u dálnice A11 v dobré dostupnosti od dalších vědecko-výzkumných zařízení (Cambridge University, the Laboratory of Molecular Biology, the Human Genome Project and Addenbrooke's Hospital).

Rozloha parku činí zhruba 48 ha, součástí je také rozsáhlé rekreační území situované v centru parku vytvářející kvalitní a inspirativní prostředí pro zaměstnance parku. V rámci parku jsou realizovány budovy o celkové podlažní ploše zhruba 56 000 m<sup>2</sup>, ve kterých pracuje zhruba 2 000 lidí. Do budoucna se počítá s realizací dalších budov s podlažní plochou přes 35 000 m<sup>2</sup>.

V parku působí například společnosti Alzheimer's Research UK, MedImmune, Neusentis a Pfizer Research Centre, které se zabývají biotechnologickým a farmaceutickým výzkumem a vývojem.

<http://www.grantapark.co.uk>

[http://www.ukspa.org.uk/science\\_parks/content/1065/granta\\_park](http://www.ukspa.org.uk/science_parks/content/1065/granta_park)



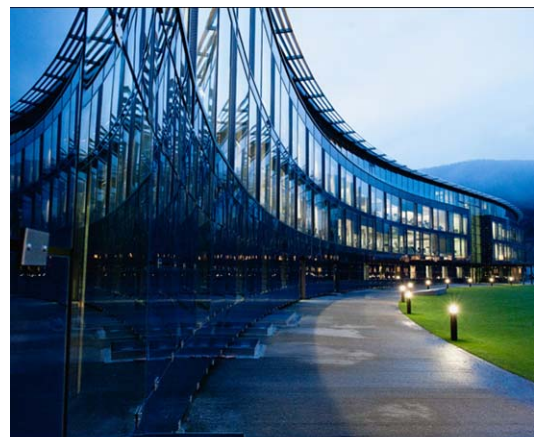
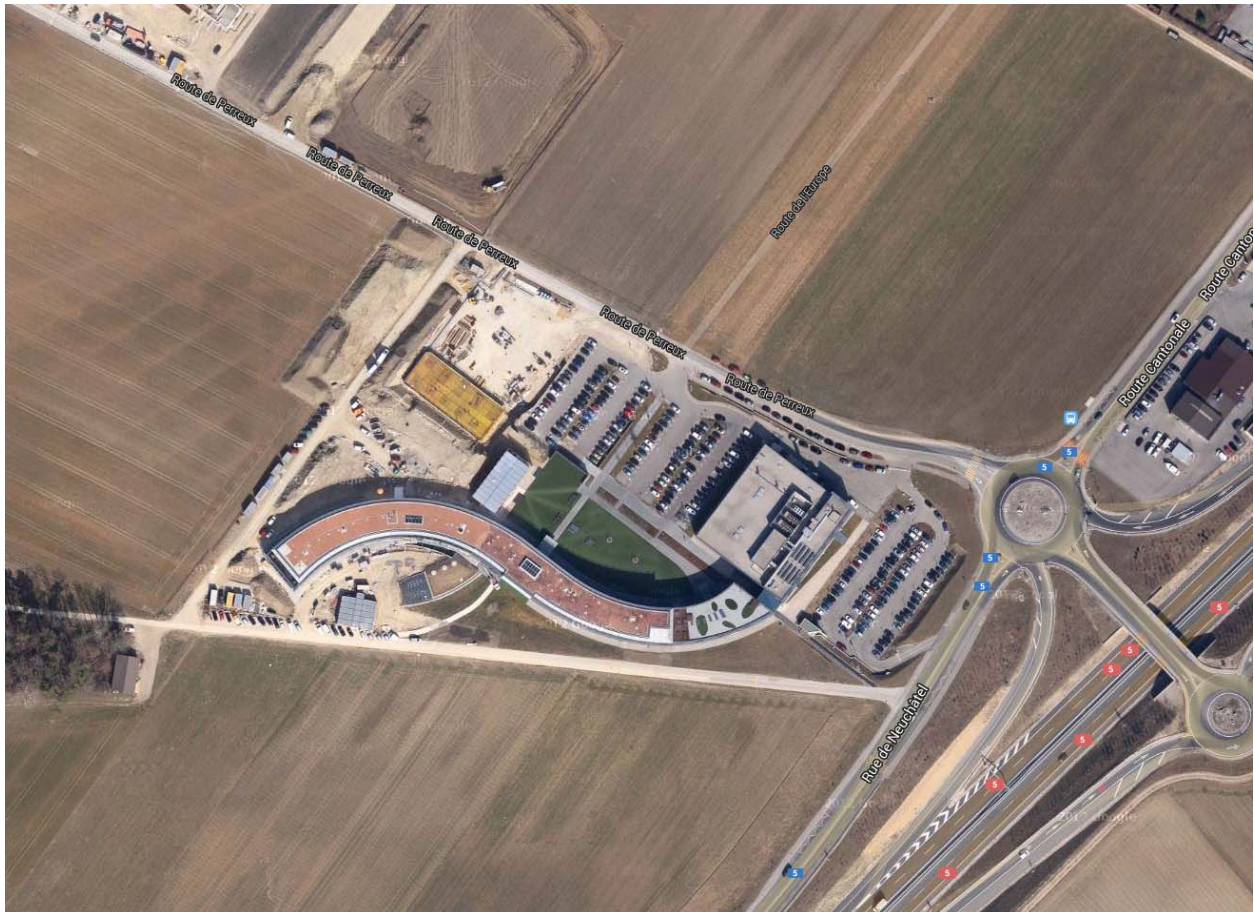


## Celgene International (Boudry, Švýcarsko)

Společnost Celgene je globální farmaceutickou společností, která má evropskou kancelář se sídlem v Boudry poblíž jezera Neuchatel. Společnost zde vyvíjí, testuje, vyrábí a uvádí na trh produkty pro léčbu rakoviny a dalších závažných nemocí.

Areál společnosti má rozlohu přibližně 3 ha, objekt umožňuje provozování veškerých činností produktového cyklu, od vývoje až po distribuci ve vlastním distribučním centru s doky pro nákladní vozy. Byl vybudován na „zelené louce“ v blízkosti rychlostní komunikace propojující města Ženeva – Lausanne – Basilej.

<http://www.celgene.eu>



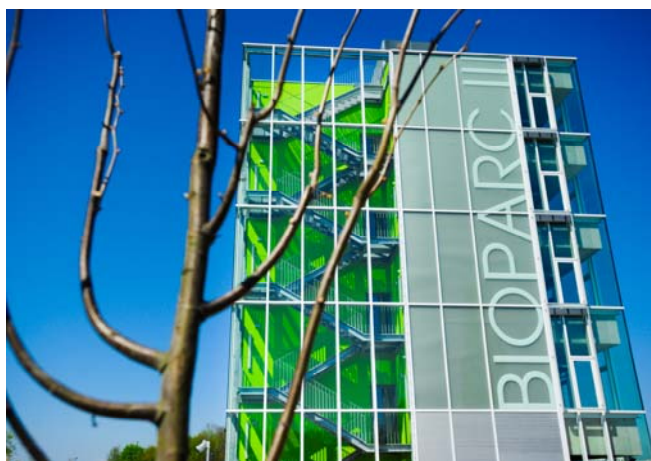
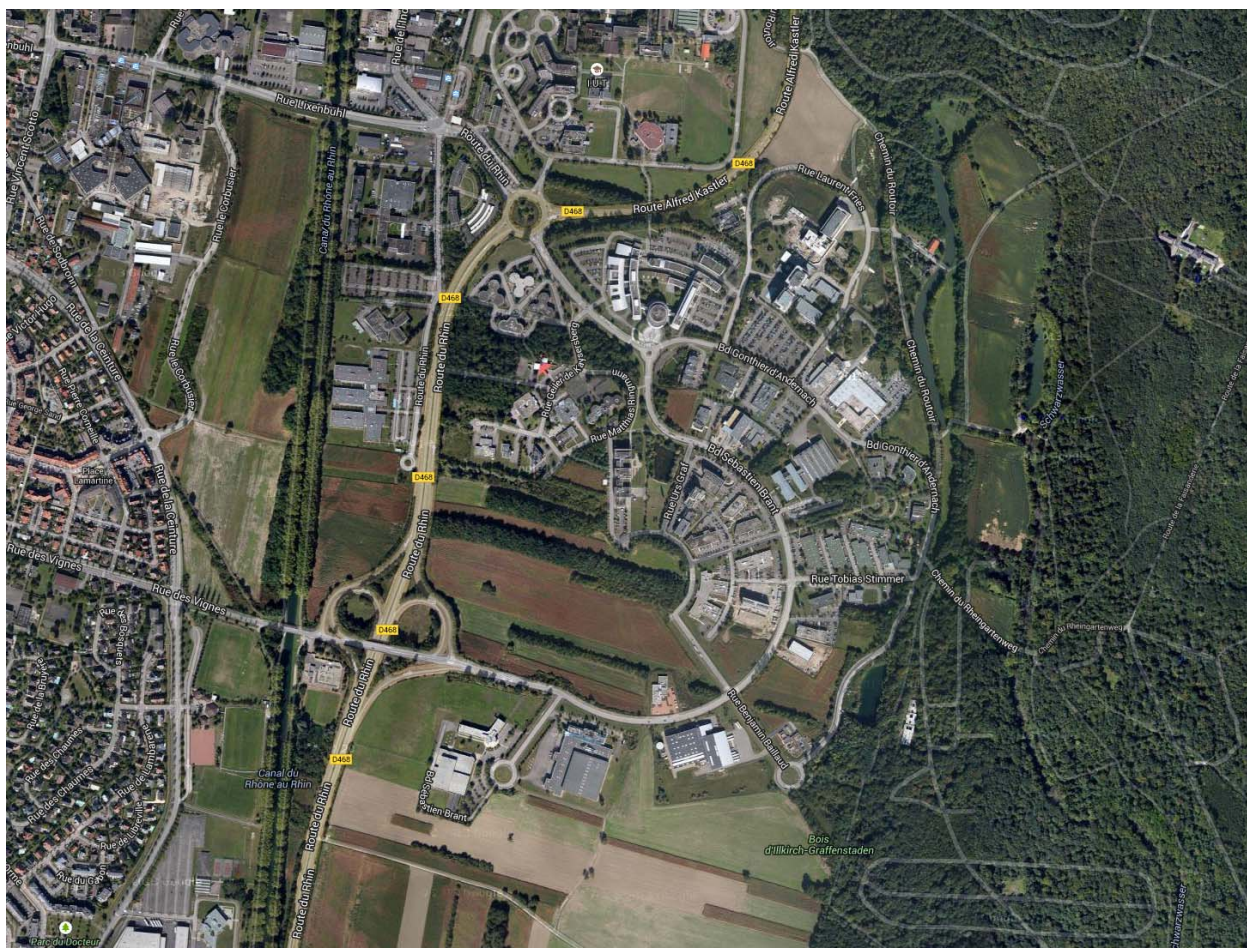


## Le Parc d'Innovation Strassbourg (Illkirch-Graffenstaden, Štrasburk, Francie)

Inovační park je umístěn ve strategické poloze v rámci Evropské unie na jižním okraji Štrasburku. Park se rozkládá na 170 ha, z čehož 20 % tvoří zeleň. Působí zde přes 100 společností, přičemž zhruba polovinu tvoří firmy zabývající se biotechnologiemi a farmaceutickým průmyslem. Pracuje zde více než 1 000 výzkumníků, 3 000 dalších zaměstnanců a 3 500 studentů (součástí parku je i Strasbourg University a další vzdělávací instituce v oborech farmacie, chemie, fyziky, biotechnologií, strojírenství, informatiky atd.). Inovační park proto díky synergickému efektu nabízí ideální prostředí pro organizace zabývající se výzkumem v oblastech přírodních věd a zdravotní péče, mobility a životního prostředí.

<http://www.parc-innovation-strasbourg.eu>

<http://www.alsace-development.com/content/innovation-park>





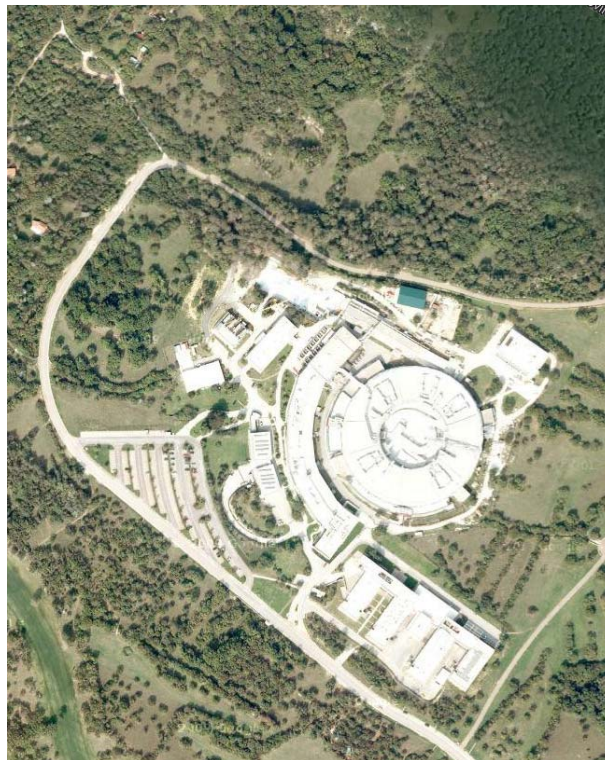
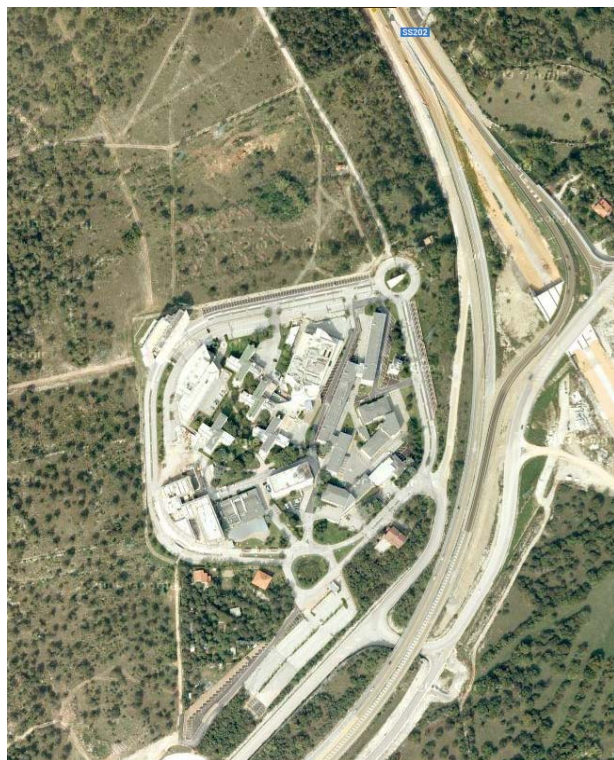
## AREA Science Park (Terst, Itálie)

Tento park je nejvýznamnějším italským vědeckým a technologickým parkem, což souvisí hlavně s tím, že Terst je díky své strategické geografické poloze a bohaté historii už od 60. let 20. století významným centrem interdisciplinárního mezinárodního vědeckého a technologického výzkumu, kde dochází ke spolupráci a přenosu poznání mezi univerzitami a soukromým sektorem.

Dva hlavní kampusy (Padriciano a Basovizza) se nachází u dálničního okruhu na okraji Terstu s vynikající dopravní dostupností do Benátek, Milána a Turína (dálnice A4), do Rakouska (dálnice A23) a do Slovinska. Celková rozloha kampusů je 55 ha, budovy mají celkovou podlažní plochu přes 90 000 m<sup>2</sup> a pracuje zde zhruba 2 500 zaměstnanců.

Park byl založen v 80. letech 20. století a dnes zde působí téměř 90 společností ve čtyř hlavních oborech: přírodní vědy a biomedicína; fyzika, materiály a nanotechnologie; elektronika, informatika a komunikace; životní prostředí a energetika.

<http://www.area.trieste.it>





## Researchpark Zellik (Zellik, Brusel, Belgie)

Výzkumný park Zellik leží ve výborné poloze západně od Bruselu u jeho dálničním okruhu, funguje od roku 1985. Park úzce spolupracuje s univerzitou Vrije Universiteit Brussel – pět kilometrů odsud leží univerzitní kampus Jette, kde se nachází laboratoře fakulty lékařské a farmaceutické a fakultní nemocnice.

Celkový rozsah parku je 19 ha, v současnosti zde působí přes 30 společností.

<http://researchparkzellik.be>





PŘÍLOHA Č. 3

**POPIS ZÁMĚRU,  
IDEOVÁ STUDIE NBBP OLOMOUC**

## Memorandum

Na podzim roku 2012 podepsali zástupci Ministerstva průmyslu a obchodu zastoupeného agenturou CzechInvest, Univerzity Palackého v Olomouci, Klastru MedChemBio, Fakultní nemocnice Olomouc, společnosti Technologický park, a.s. a Statutárního města Olomouce „**Memorandu o spolupráci při realizaci Národního biotechnologického a biomedicínského parku v Olomouci**“. Tímto aktem deklarovali vytvoření podmínek a prostředí pro rozvoj spin-off a start-up firem z prostředí univerzitního výzkumu biomedicíny a biotechnologií a především uplatnění doktorandů a dalších špičkových odborníků, to vše ve vazbě na stávající funkční špičkovou vědeckou infrastrukturu na území města Olomouce.

## Projekt

Projekt NBBP vznikl z iniciativy a s přispěním Univerzity Palackého v Olomouci a Fakultní nemocnice v Olomouci s vizí vybudovat v okolí těchto výzkumných organizací zázemí pro vznik technologických firem, spin-offů a dalších inovačních aktivit v oblasti biomedicíny a biotechnologií pro rozvoj regionu. Tyto obory jsou v oblasti Střední Moravy značně rozvinuté se značným potenciálem dalšího rozvoje s ohledem na rozvinuté a kvalitní lidské zdroje. Důležitá je přitom blízkostí areálu Lékařské fakulty Univerzity Palackého v Olomouci a Fakultní nemocnice Olomouc, v tomto areálu je rovněž lokalizovaná nově vybudovaná výzkumná kapacita Ústavu molekulární a translační medicíny LF UP ([www.umtm.cz](http://www.umtm.cz)) vzniklá v rámci Operačního programu věda a výzkum pro inovace (OP VaVpl). Těsná návaznost NBBP a center biomedicínského výzkumu umožní efektivní horizontální transfer lidských zdrojů a realizaci společných akademicky-industriálních projektů v oblasti biomedicíny, včetně výzkumu a vývoje **radiofarmak**, které se připravují v rámci zmíněných institucí v příštím programovacím období.

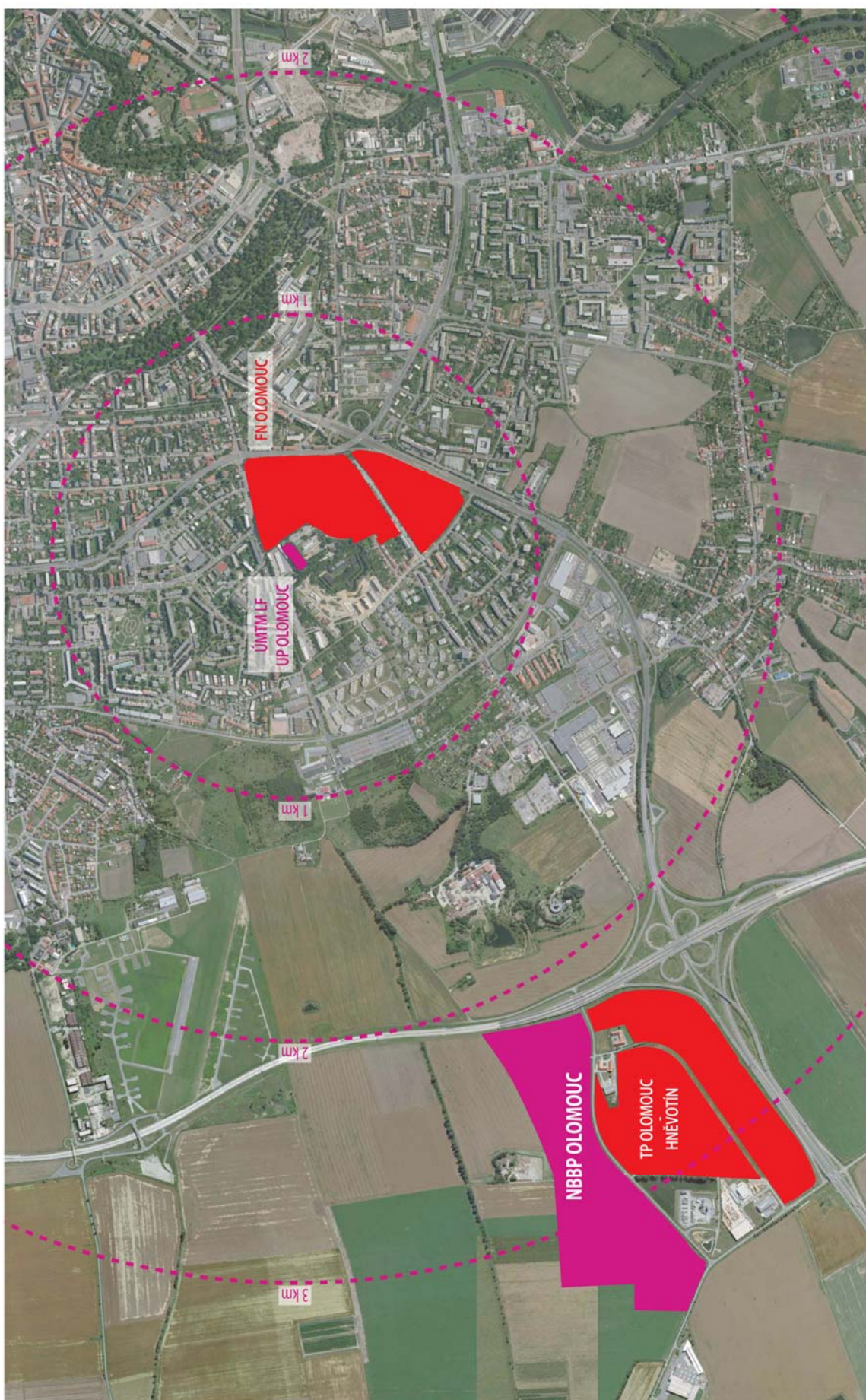
## Požadavky

Oblast radiofarmak a zobrazovacích je velmi perspektivní pro další rozvoj a léčbu civilizačních chorob, jelikož umožňují na úrovni celého organismu zobrazení exprese konkrétních molekulárních cílů a z těchto důvodů zobrazovací metody využívající radiofarmaka patří k nejdynamičtěji se rozvíjejícím segmentům biomedicíny. Nicméně výroba radiofarmak je obvykle vázaná na přítomnost cyklotronu, ve kterém se radiofarmaka vyrábějí. Cílem připravovaného projektu pro příští programovací období bude vznik výzkumně-vývojového a produkčního cyklotronu a radiofarmaceutického pracoviště, který umožní výzkum a výrobu radiofarmak a to se zvláštním zaměřením na radiofarmaka s velmi krátkým poločasem rozpadu (7-20 minut – např.  $^{11}\text{C}$  a  $^{15}\text{O}$ ), která jsou z hlediska výzkumného i diagnostického využití nejperspektivnější (malá radiační zátěž pro pacienty), nicméně jejich využití je vázané na těsnou blízkost cyklotronu a zdravotnického zařízení. Současně ovšem **cyklotron představuje významný zdroj radiačního rizika a jeho umístění v husté zástavbě nebo v záplavové oblasti se nedoporučuje**. Z hlediska transportu radiofarmak s ultrakrátkým poločasem je nutné, aby převoz z místa výroby do místa použití proběhl v rámci minut (do 7–20 minut od výroby se polovina účinného izotopu rozpadne). **Předběžná analýza proveditelnosti ukázala, že takové umístění by muselo být cca do 2,5 km od Fakultní nemocnice Olomouc s rychlým propojením (např. potrubní poštou) mezi cyklotronem a klinickým pracovištěm.**

Předpokládá se, že pro realizaci parku bude vymezeno území o rozloze 20–30 ha, které bude dlouhodobě dedikováno pro investory výlučně v oblasti biomedicíny, biotechnologií a s nimi souvisejících oborů, např. zdravotnických prostředků, kosmetiky, nových materiálů s využitím v biomedicině, apod.

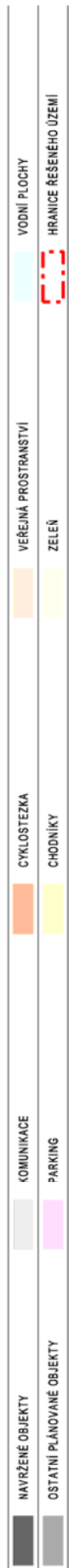
## Umístění

S ohledem na výše uvedené požadavky představuje lokalita Technologického parku Olomouc–Hněvotín ve vlastnictví silného a stabilního regionálního developera v tuto chvíli nejvhodnější lokalitu pro umístění připravovaného projektu. Pro umístění NBBP v této lokalitě (v území II. a III. etapy uvažovaného rozvoje Technologického parku) byla proto zpracována ideová studie (viz následující strany přílohy). Území uvažované ve studii pro potřeby NBBP se nachází na území dvou obcí – obce Olomouc (katastrální území Slavonín) a obce Hněvotín (katastrální území Hněvotín).



## ŠIRŠÍ VZTAHY





**SITUACE**





LETECKÝ POHLED NA VÝCHODNÍ ČÁST AREÁLU





PERSPEKTIVNÍ POHLED NA RELAXAČNÍ PROSTOR VÝCHODNÍ ČÁSTI AREÁLU



PERSPEKTIVNÍ POHLED DO CENTRÁLNÍHO PROSTORU S OBČANSKÝM VYBAVENÍM