

změna č. XVI
územního plánu sídelního útvaru Olomouc

**VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO
ŘEŠENÍ ÚPD NA ZPF**

zpracované ve smyslu ust. § 5 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů
a ust. § 3 a 4 vyhl. MŽP ČR č. 13/1994 Sb.

KNESL + KYNČL s.r.o.
architektonický ateliér
Šumavská 416/15
602 00 Brno
březen 2009

1. ÚVOD

1.1. ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Rozsah území řešeného změnou ÚPNŠÚ Olomouc byl upravený na základě výsledků DOHADOVACÍHO ŘÍZENÍ O ROZPORU ve věci změny č. XVI. ÚPNŠÚ Olomouc a změny č. II. ÚPN obce Hněvotín, které proběhlo dne 4. 2. 2009. Původní posuzovaná výměra byla 96,64 ha, z toho část o výměře 72,54 ha byla situovaná ve správním území města Olomouce (katastrální území Slavonín, Nedvězí) a část o výměře 24,10 ha byla situovaná ve správním území obce Hněvotín (katastrální území Hněvotín).

Nyní je předkládaná redukováná výměra, která představuje celkový zábor půdy v rozsahu 48,00 ha (z toho zábor ZPF činí 47,33 ha), přičemž pro funkční typ VT je dopracovanou změnou vymezeno 47,17 ha (z toho ZPF 46,75 ha). Vše pouze na území města Olomouce. Zábor půdy na území obce Hněvotín nebude dále řešený.

1.2. PŘÍSLUŠNOST K ŘÍZENÍ PODLE ZÁKONA č. 334/1992 Sb.

Podle ust. § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Stanoviska uplatněná k ÚPD nejsou správním rozhodnutím. V případě územního plánu sídelního útvaru Olomouc a jeho změn, je orgánem státní správy příslušným k tomuto řízení Ministerstvo životního prostředí ČR a to s odvoláním na ust. § 17 písm. a, citovaného zákona.

Podle čl. II. bodu 2, Metodického pokynu MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j.: OOLP/1067/96, si výše uvedené orgány ochrany ZPF vyžádají stanoviska orgánů státní správy nižších stupňů.

1.3. ČLENĚNÍ DOKUMENTACE

Podle ust. § 4 vyhl. MŽP ČR č. 13/1994 Sb., jsou pro účely projednání návrhu změny ÚPD projektanti povinni vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond. Obsahové náležitosti tohoto dokumentu vyplývají z přílohy č. 3 vyhlášky MŽP ČR č. 13/1994 Sb.

Vzhledem k rozsahu tématu, tvoří v daném případě „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF“ samostatnou část „D“ návrhu změny, a má následující členění:

Textová část obsahuje údaje o navrhovaných plochách, zdůvodnění záboru a vyhodnocení alternativních ploch.

Tabulková část obsahuje následující informace o nově navrhovaných plochách

- Celkovou výměru návrhových ploch, s rozdělením na zábory ZPF a „ostatní“, dle katastrálních území
- Výměry jednotlivých kultur zemědělských pozemků, které se v návrhových plochách nachází
- Kódy BPEJ, výměry odpovídající těmto kódům a třídy ochrany ZPF, vyplývající z kategorizace podle metodického pokynu MŽP ČR č. OOLP/1067/96 ze dne 1. 10. 1996
- Příslušnost k zastavěnému území
- Údaje o uskutečněných investicích do půdy

2. TEXTOVÁ ČÁST

2.1. ÚDAJE O NAVRHOVANÝCH PLOCHÁCH PODLE PŘÍLOHY Č. 3. VYHLÁŠKY Č. 13/1994 SB.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- Vymezení řešeného území:
Zájmové území se nachází v západní části správního území města Olomouce, v katastrálním území Slavonín.
- Funkční využití podle platného územního plánu SÚ Olomouc:
Posuzovaná lokalita je tvořena pozemky, které jsou součástí nezastavitelného území vymezeného jako zemědělský půdní fond (ZPF).
- Předmět změny XVI ÚPnSÚ Olomouc:
Řešení spočívá v posouzení možnosti využití území pro výstavbu areálu Technologického parku s umístěním objektů pro lehkou výrobu, vědu a výzkum, administrativu a sklady.
Návrhové plochy :
1742– VT – podnikatelské a technologické parky
1743– VT – podnikatelské a technologické parky
ZO – zeleň ochranná
Komunikace, která odděluje plochy VT 1742 a VT 1743.
- Důvod pro pořízení změny č. XVI ÚPnSÚ Olomouc
Důvod je podrobně popsán v části 2.3.: „Zdůvodnění“

ÚDAJE O NAVRHOVANÝCH PLOCHÁCH v členění podle přílohy č. 3. vyhl. MŽP ČR č. 13/94 Sb.

- ad bod 2.1. : Údaje o plochách, kulturách, charakteristika půdy

celková výměra řešeného území	48,00 ha
z toho - zábor ZPF	47,33 ha
- ostatní půda	0,67 ha
celková výměra ploch VT	47,17 ha
z toho - zábor ZPF	46,75 ha
- ostatní půda	0,42 ha
kód BPEJ	3.02.00
charakteristika půdy :	
klimatický region	3 - teplý, mírně vlhký
hlavní půdní jednotka	02 –
	černozemě luvické na sprašových pokryvech,
	středně těžké, bez skeletu, převážně s příznivým
	vodním režimem
sklonitost a expozice	rovina, expozice všesměrná
skeletovitost a hloubka půdy	půdy bezskeletovité, hluboké
třída ochrany ZPF	I.

Podrobnější údaje podle jednotlivých návrhových ploch jsou uvedeny v tabulkové části zprávy.

- ad. bod 2.2. : Údaje o uskutečněných investicích
Předmětná zemědělská půda nebyla v minulosti zhodnocena investicemi do půdy.
- ad. bod 2.3. : Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby
Areály ani objekty staveb zemědělské prvovýroby se ve vymezené lokalitě nevyskytují.
- ad. bod 2.4. : Údaje o uspořádání ZPF, ekologická stabilita území, pozemkové úpravy
Zájmová lokalita je v celém rozsahu situovaná na stávající zemědělské půdě, jejíž kvalita je charakterizovaná kódem BPEJ 3.02.00 – tato půda je zařazená do I. třídy ochrany ZPF a podléhá tedy nejvyššímu stupni ochrany ZPF. Plocha je situovaná mimo záplavové území. Lokalitou prochází trasa návrhového lokálního biokoridoru BK 20 (po západním obvodu) a dále BK 37 (po severním obvodu), které nejsou změnou dotčeny a zůstávají v původních trasách. Území je možno charakterizovat jako nížinnou pahorkatinu s rozsáhlými bloky orné půdy, bez doprovodné a rozptýlené zeleně, s nízkou biodiverzitou. Území je narušené tělesem komunikace R 46, zejména vyvýšenou rozsáhlou mimoúrovňovou křižovatkou, která tvoří novou pohledovou bariéru (nízké hodnoty území estetické i přírodní).
Z hlediska struktury ZPF mají být dotčeny pozemky v kultuře „orná půda“. Deklarované kultuře odpovídá skutečný charakter území i způsob užívání.
Předmětné území nebylo řešeno v rámci jednoduchých ani komplexních pozemkových úprav.
- ad. bod 2.5. a 2.7. : Katastrální hranice, hranice zastavěného území
Návrhové plochy jsou situované v katastrálním území Slavonín, které tvoří součást správního území města Olomouce. Návrhem změny XVI. dochází k rozšíření hranic zastavitelného území města Olomouce.
- ad. bod 2.6. : Komentář, zdůvodnění
Lokalita má přímé dopravní napojení na komunikaci R 46 prostřednictvím komunikace II/570. Způsob napojení celé plochy na inženýrské sítě je připravený a předjednaný s jednotlivými správci.
Odkanalizování je vzhledem k velkým odvodňovaným plochám řešeno systémem oddílné kanalizace:
Odvádění splaškových vod bude svedeno gravitačně do čerpacích jímek, ze kterých budou přečerpávány na koncovou stokovou síť města a odváděny k likvidaci na ČOV. Gravitační nátoky do koncové městské stokové kanalizace se předpokládají ve větším rozsahu, upřesní další podrobné řešení. Dešťové vody z ploch areálu, předčištěné v odlučovačích ropných látek /manipulační plochy parkovišť, komunikace/, budou soustředěny v retenčních nádržích, ze kterých budou řízeně gravitačně odtékat. Způsob odvádění odpadních vod již byl projednán se správcem sítě.
Pitná a požární voda
Pro možnost napojení na vodovod budou využity stávající vodovodní přivaděče a hlavní páteřní řady města. Vzhledem k velkému nárůstu potřeby pitné vody v lokalitě TP, bude nutné prověřit akumulaci stávajícího věžového vodojemu. Vlastní zásobování se odvíjí od prověřovací studie, která byla projednána se správcem sítě.
Užitková voda
Potřeba užitkové vody bude zajištěna z nově vybudovaných studní a akumulačních nádrží.
Lokalitu je možné zásobit zemním plynem – je předjednáno se správcem zařízení. Zdrojem zemního plynu budou stávající VTL plynovody vedené v blízkosti plochy. Pro napojení nové průmyslové RS lze využít stávající VTL přípojku plynu DN 100mm, která je přivedena k okraji lokality. Zde bude vybudována nová RS.
Areál se jeví jako efektivní z pohledu ekonomického - v dané poloze není možné umístit jinou vhodnou urbanizovanou funkci. Záměr navazuje na stávající menší výrobní areály (SKANSKA, WANZL). Na území obce Hněvošín – v bezprostřední návaznosti na řešené území – byl vybudovaný STAVEBNÍ DVŮR GEMO OLOMOUC, dále výrobní areál společnosti EVERLIFT a společnosti JUNGHEINDRICH.

- Hodnocení

Silné stránky:

- Vysoká připravenost realizace záměru.
- Velmi dobrá časová dostupnost, která vyplývá ze stupně připravenosti záměru.
- Existující dobré dopravní napojení na komunikace nadregionálního významu.
- Dobré napojení na inženýrské sítě.
- Vyřešené majetkové vztahy k pozemkům / výhoda vzhledem k rychlosti realizace projektu/.
- Plošný rozsah lokality podél západní a jižní tangenty není omezen /možná etapizace, postupná zástavba/.

- Návaznost na již existující výrobní provozy.
- Slabé stránky:
- Realizace záměru by měla za následek trvalý zábor stávající zemědělské půdy I. třídy ochrany ZPF.

- Specifikace ploch požadovaného záboru ZPF

VT – podnikatelské a technologické parky

Slouží pro umístění provozoven lehké výroby, čistých technologií nevykazujících škodlivé vlivy na okolí a umístění sídel firem. Uspořádání zástavby předpokládá vyšší nároky na kultivované architektonické pojetí. Celková výměra ploch řešené změny činí 48,00 ha (celková výměra ploch VT tvoří 47,17 ha). Zábor ZPF pro celou změnu je požadován v rozsahu 47,33 ha (pro plochy VT 46,75 ha). Z celkové plochy změny je plocha o výměře 0,6 ha požadovaná ke změně způsobu využití funkční plochy, s přetrvávající potřebou záboru. Jedná se o plochu, která je ve stávajícím ÚPnSÚ Olomouc navržena pro funkci ZKV (zeleň krajinná) a mění se na VT.

Slouží pro umístění provozoven lehké výroby, čistých technologií nevykazujících škodlivé vlivy na okolí, sídel firem, v rozvolněné zástavbě v zeleni, se zajištěním průchodnosti území, s maximálním podílem zastavěných a zpevněných ploch do 80% celkové rozlohy pozemků jednotlivých zařízení, s vyššími nároky na kultivované architektonické pojetí.

Přípustné využití:

- inovační čisté technologie a vhodná lehká výroba nevyžadující pásma hygienické ochrany
- zařízení strategických služeb
- zařízení administrativy integrované s jinou přípustnou funkcí i v samostatných objektech
- sklady a skladovací plochy odpovídajícího rozsahu ve vazbě na výrobní kapacity
- sídla firem obsahující min. 50% HPP jiné přípustné funkce
- byty vlastníků, správců a provozovatelů zařízení

Výjimečně přípustné využití:

- sídla firem obsahující min. 50% HPP jiné výjimečně přípustné funkce
 - pohotovostní ubytování pracovníků (ubytovny)
 - zařízení veřejného stravování
 - zařízení kulturní, sportovní a zábavní
 - zařízení zdravotní, školská
 - drobné maloobchodní provozovny
→ to vše pro obsluhu území a ve vazbě na potřeby hlavní funkce
 - velkoobchodní zařízení ve vazbě na skladové či výrobní kapacity
 - zahradnictví
 - sklady a skladovací plochy
 - autoopravny, autoservisy, autoprovozy, čerpací stanice pohonných hmot
- odstavné plochy, parkoviště i přesahující vlastní potřebu funkční plochy, objekty statické dopravy
- Návrhové plochy VT 1742 a VT 1743 jsou odděleny novou komunikací.

V návaznosti na MÚK je navržena plocha ZO (zeleň obecná), o minimální výměře (0,25 ha), situovaná na nezemědělské půdě.

- ad bod 3.:

Zájmové území není součástí chráněného ložiskového území ani dobývacího prostoru nerostných surovin.

2.2. ZDŮVODNĚNÍ

2.2.1. ZDŮVODNĚNÍ NEZBYTNOSTI ROZŠÍŘENÍ HRANIC ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

2.2.1.1. Přehled návrhových ploch územního plánu SÚ Olomouc

S odvoláním na ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů a rovněž ust. § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), byla nejprve posouzena základní otázka, zda má město Olomouc skutečnou a dokladovatelnou potřebu rozvoje ploch pro umístění technologického parku, resp. ploch výroby, jejímž důsledkem by byl požadavek na vymezení dalších zastavitelných ploch nad rámec stávajícího územního plánu a tím i požadavek na další trvalý zábor stávající zemědělské půdy. V první řadě tedy byla provedena analýza možností, které pro situování výrobních aktivit nabízí platný územní plán. Byly přitom zohledněny všechny plochy, jejichž výměra přesahuje 3,0 ha, plochy o menších výměrách není účelné do hodnocení zahrnout.

Přehled návrhových ploch výroby dle ÚPnSÚ Olomouc :

zn.	číslo plochy v ÚPNSÚ	kód	výměra	kat. území	poznámka
C1	241	VT	42,4 ha	Neředín	Areál bývalých kasáren sovětské armády, městské letiště
	242				
C2	515	VV	9,3 ha	Hodolany	
C3	536	VT	16,5 ha	Holice	průmyslová zóna „ŠLECHTITELŮ“
C4	561	VV	22,4 ha	Holice	průmyslová zóna „KEPLEROVA“
C5	591	VT	8,8 ha	Holice	
C6	615	VP	6,3 ha	Holice	
C7	621+ 623+ 626	VP	3,9+8,7+3,4= cca 16 ha	Holice	
C8	634+1674	VV	5,8 ha	Hodolany, Bystrovan	průmyslová zóna „PAVELKOVA“
C9	635	VV	4,3 ha	Hodolany, Bytrovany	
C10	672	VV	12,3 ha	Chválkovi ce	průmyslová zóna „ŽELEZNIČNÍ“
C11	1622	VV	23,0 ha	Holice	park „Příkopy“
	1623	VS	44,0 ha	Holice	

Kódy funkčního využití :

VV- lehká výroba, sklady

VP- průmyslové plochy

VT- podnikatelské a technologické parky, čisté technologie

VS- výrobní plochy pro strategického partnera

Označení ploch C1 až C11 odpovídá označení v mapové části dokumentace a pro snadnější orientaci bylo převzato s „VYHLEDÁVACÍ STUDIE PRO VÝROBNÍ PLOCHY A TECHNOLOGICKÝ PARK NA ÚZEMÍ MĚSTA OLOMOUCE“, zpracovatel: Stavoprojekt Olomouc a.s., datum: leden 2007.

2.2.1.2. Současný stav využití návrhových ploch územního plánu SÚ Olomouc

Plocha č.241, 242 – VT, katastrální území Neředín, celková výměra 42,4 ha (11,0 + 31,4 ha)

Plocha 241 je areál bývalého opravárenského závodu sovětské armády, dnes v majetku města.

Rozkládá se v pásu mezi silnicí č. II/448 Olomouc – Topolany a dnešním letištěm. Stav převážné části objektů a technické infrastruktury byl dlouhodobě špatný až havarijný. V současné době probíhá rekonverze, rozdělená do dvou etap, spočívající v demolicích, rekonstrukcích objektů a výstavbě infrastruktury. Finančně je realizovaná za pomoci strukturálních fondů EU.

Plocha 242 – stávající letiště

Ve stávajícím ÚPN je návrh nového letiště (západní hranice města- směr Topolany), po jehož zprovoznění by se uvolnila plocha 242 pro výrobní funkce. V současné době však probíhá přehodnocování tohoto záměru, posuzuje se vhodnost ponechání původního letiště. V současné době se jeví jako pravděpodobné, že v novém ÚPnSÚ Olomouce se již nebude hájit rozvojová plocha pro letiště, ale ponechá se stávající (i když dojde ke zkrácení letové dráhy), dojde ke změně funkčního využití a pro funkci VT ani VV nebude tato plocha využitelná. V Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje není plocha pro nové letiště řešena.

Předpokládá se, že po rekonverzi plochy 241 se k této přidá cca 6 ha plochy stávajícího letiště a tím by vznikla plocha pro rozvoj výroby o výměře cca 17 ha.

Plocha 515- VV, katastrální území Hodolany, výměra 9,3 ha

Lokalita je vymezena dvěma železničními tratěmi (směr Olomouc – Přerov a směr Olomouc – Prostějov) a komunikací Holická. Navíc ji protíná železniční vlečka. **Pro budování průmyslové zóny je zcela nevhodná** – je situovaná v zastavěné části města, z toho plyne i obtížná dopravní obslužnost (mimo železnice), tvarově je velmi roztržitá, není možné její případné rozšíření. Zájem o její využití se předpokládá z řad malých investorů.

Plocha 536- VT, katastrální území Holice - průmyslová zóna“ Šlechtitelů“, výměra 16,5 ha

Plocha je situována podél ulice Šlechtitelů, mezi areálem bývalé společnosti FRIMEX a objekty Výzkumného ústavu rostlinné výroby Praha a Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého.

Lokalita je dlouhodobě připravovaná jako partnerský projekt Satutárního města Olomouce a Univerzity Palackého v Olomouci s následujícím využitím:

- větší část plochy (cca 12,5 ha) tvoří průmyslová zóna pro malé a střední firmy
- část (cca 4,0ha) tvoří podnikatelský inkubátor vědeckotechnického parku Univerzity Palackého v Olomouci.

Na přípravu zóny byly využity finanční prostředky z grantu programu PHARE v objemu 52,2 mil. Kč. Průmyslová zóna je již obsazena – Rada Města Olomouce k datu 06/2007 schválila umístění těchto firem:

STOMIX Olomouc s.r.o., JANZL-Ing.Jan Zavadil, T-SPRAY – ANTICORRO spol. s r.o., NOEMO CZ, s.r.o., Ing. Parviz Darah – ORIENT BOHEMIA, GRM Systems s.r.o., EOLA s.r.o., KDV-Ing.Pavel nastoupil, MOLPIR GROUP CZ a.s., ROLTERM BVR spol. s r.o., CERTAS CZ spol. s r.o., ALTERMED CORPORTION a.s., HEBACO steel s.r.o.

Plocha 561- VT, kat. území Holice - průmyslová zóna“ Keplerova“, výměra 22,4 ha

Plocha průmyslové zóny „KEPLEROVA“ je v podstatě celá zastavěná. Sídli zde tyto společnosti:

Czech Republic Onamba, M.L.S. Holice, FARDIS CZ, Senior Automotive Czech a společnost Smurfit Kappa Olomouc s.r.o.

Možnost rozšíření zóny je severním směrem, ale pouze o plochu o výměře cca 2 ha, v rámci vlastní zóny jsou ještě k dispozici rezervní plochy pro vlastní rozvoj výše uvedených společností.

V této PZ bylo vytvořeno ca 800 pracovních míst a v roce 2001 byla vyhodnocena CzechInvestem jako zóna s největším ekonomickým přínosem v ČR (3. místo).

Plocha 591- VV, katastrální území Holice, výměra 8,8 ha

Plocha se nachází v návaznosti na hranici současně zastavěného území města, za areálem, který v minulosti užívalo Zemědělské družstvo Velký Týnec. Je vymezena stávající zástavbou a trasou budoucího východního obchvatu města. Teoreticky by bylo možné ji nepatrně zvětšit jižním směrem až k vodnímu toku a biokoridoru 108, ale i tak má pro vybudování průmyslové zóny **malou rozlohu**. V současné době (až do doby dostavby východní tangenty) nemá dobré komunikační napojení.

Lokalita je omezená jednak svou velikostí a dále časově, vzhledem k možnosti dopravního napojení.

Plocha 615 - VP, katastrální území Holice, výměra 6,3 ha

Plocha je umístěna podél ulice HAMERSKÁ, mezi průmyslovými areály bývalého Masokombinátu a Olmy. Územním plánem byla určena pro umístění průmyslové výroby s obecným využitím, případně pro přemístění areálu MILO, z ulice Šantova. V současné době není možné tuto plochu nijak připravit, ani nabízet, vzhledem k tomu, že ji prochází variantní trasa východní tangenty.

Plochy 621+623+626 VP, kat. území Holice, celková výměra 16 ha (3,9 + 8,7 + 3,4 ha)

Tato lokalita je vklíněna mezi velké průmyslové areály (OLMA, Hanácký masokombinát, HANKA, ZZN) není možné ji nijak rozšířit, navíc je plošně velmi roztržštěná, z části zastavěná, tím pro vybudování průmyslové zóny nevhodná. V současné době není časově dostupná – nachází se v trase variantního řešení východní tangenty – až do vyřešení trasy a přípravy výstavby tangenty, není tato plocha k využití jako průmyslová zóna časově reálná.

Plocha 634+1674- VV, katastrální území Hodolany, Bystrovany – průmyslová zóna „PAVELKOVA“, celková výměra 5,8 ha

PZ „PAVELKOVA“ představovala doplnění a rozvoj dřívější průmyslové lokality a dnes je již plně zastavěná – nachází se zde areál tiskárny MAFRA, areál společnosti SIWE a areál společnosti Timken Česká republika (dříve TORRINGTON). Původní plocha zóny č. 634 byla ještě rozšířena o návrhovou plochu 1674 severním směrem, až k hranici vodního toku Bystřička a bude sloužit k rozšíření areálu spol. Timken ČR (tento záměr je v přípravě). Zóna zasahuje do správního území obce Bystrovany.

Plocha 635 – VV, katastrální území Holice, výměra 4,4 ha

Lokalita je již obsazena – je zde SPT TELECOM – centrální sklad pro Moravu a Sucker-Müller Hacoba – textilní stroje, RAF – armatury).

Plocha 672 –VV, katastrální území Chválkovice – průmyslová zóna „Železniční“, výměra 12,3 ha

V minulosti byly v případě této lokality problémy majetkoprávního charakteru, po jejich vyřešení se zóna velmi dobře rozvíjí – má zajištěnou infrastrukturu, na výměře 4,0 ha se nachází distribuční centrum kovových materiálů, dále je zde strojírenská hala o výměře 13 500 m², kde jsou přechodné nájmy zahraničních firem. V areálu se dále nachází firma NUTREND.

Plocha 1621 - VV+ 1622 - VS, katastrální území Holice, průmyslový a logistický park „PŘÍKOPY“, celková výměra 67 ha

Tato plocha se skládá ze dvou částí:

část A (dle ÚPnSÚ plocha 1622) – výměra 23 ha – ta je z větší části již zastavěná – je zde situované distribuční centrum KAUF LAND, k dispozici zůstává plocha o výměře cca 5 ha v severní části plochy.

část B (dle ÚPnSÚ plocha 1621) – výměra 44 ha – kód VS, určená pro strategického partnera

Lokalita „PŘÍKOPY“ má příznivou polohu u MÚK Holice a je dopravně dobře napojitelná. Zájem o ni projevil již několik developerských společností, ale jejímu využití brání dva základní problémy:

1. Majetkoprávní vztahy k pozemkům

Z celkové výměry 44 ha město Olomouc vlastní cca 7 ha, které vykoupilo za použití finančních prostředků z programu podpory průmyslových zón. Zbývající pozemky jsou ve vlastnictví fyzických osob, realitní kanceláře a katolické církve. Vzhledem k blízkosti komerčních ploch (nákupní centrum OLYMPIA, velkosklad KAUF LAND), se neúměrně zvyšují finanční požadavky vlastníků pozemků, kteří jsou si vědomi atraktivní polohy zóny. Město Olomouc nemá k dispozici dostatek finančních prostředků na výkup pozemků.

2. Finančně a technicky náročné podmiňující investice :

- Přeložka PŘÁSLAVICKÉ SVODNICE, která si vyžádá investici ve výši cca 40 mil. Kč
- Posílení vodovodního přivaděče, který si vyžádá investici ve výši 30 mil.

Odvedení dešťových vod – aktuální situace :

Město zadalo zpracování DUR „PŘELOŽKA A ZKAPACITNĚNÍ PŘÁSLAVICKÉ SVODNICE“ (Agroprojekt Olomouc), práce však byly pozastaveny, s ohledem na nutnost koordinace s řešením odtokových poměrů vodního toku Morávka, který spravuje POVODÍ MORAVY s.p. Z jeho strany byla deklarována snaha o urychlení zajišťování HYDROEKOLOGICKÉ STUDIE MORÁVKA, práce však nebyly dosud zahájeny. POVODÍ MORAVY s.p. konstatuje,

že řešení odtokových poměrů v dané lokalitě je opravdu složité a to jak po stránce hydrogeologické, tak po stránce správcovství vodních toků.

Celá stavba přeložky Přáslavické svodnice je rozdělena na 4 etapy a realizace první z nich je vázaná právě na problém vyřešení odtokových poměrů toku Morávka.

Vyřešení celého problému se předpokládá nejdříve do konce roku 2011.

2.2.1.3. Využití ploch stávajících výrobních areálů „brownfields“

U stávajících výrobních areálů, z nichž řada procházela po revoluci složitou transformací, byl po roce 2000 zřejmý trend, kdy výrobní aktivity v areálu expandovaly buď ze strany vlastníků (což vede k výpovědím podnikatelských subjektů, které působí v pronajatých halách), nebo firmy v pronájmech samy expandují a hledají rozvojové příležitosti pro výstavbu nových areálů. Při nedostatku ploch je evidováno již několik případů, kdy firmy odešly z Olomouce do jiných měst. Z uvedeného je zřejmé, že rezervy ve stávajících areálech postupně ubývají a expandující firmy se zajímají o vstup do průmyslových zón nebo podnikatelských ploch. Jako příklad je možno uvést lokalitu „ŽELEZNIČNÍ“, kde je již téměř obsazen areál bývalé Sigmy Tranzit o velikosti 17ha. Ten po privatizaci nabídl v posledních letech možnosti rozvoje investorům v době, kdy byly zóny připravované městem buď obsazené, nebo nebyla dokončena příprava dalších zón. Dalším příkladem je prostor původních areálů podél ulice PAVELKOVA, kde postupně došlo k obměně vlastníků a využití jak všech halových objektů, tak zintenzivnění zástavby v prolukách území. Tato lokalita je v současné době plně a velmi efektivně využívána.

S uvedenými trendy souvisí také výrazný zájem podnikatelského sektoru o objekty a areály charakteru „brownfields“. Odbor koncepce a rozvoje evidoval v roce 2001 cca 25 takových objektů a areálů, v roce 2007 bylo konstatováno, že minimálně 60 - 70% těchto nemovitostí se pozitivně vyvíjí vlivem vyjasnění vlastnických vztahů a vstupu podnikatelských subjektů.

Příklady:

- Areál na nároží ul. Holické a Šlechtitelů, který se po bankrotu firmy Frimex významně kultivuje novými vlastníky.
- Areál Hanáckého masokombinátu, který je po bankrotu původní společnosti již celý pronajatý pro více nových podnikatelských aktivit.
- Původní areály armády: Noví vlastníci připravují rekonverzi lokality VOP Šibeník, plně je firmami využito po privatizaci areál VOP Horka, obsazeny podnikateli jsou v naprosté většině bývalé vojenské areály, probíhá rekonverze areálu Kasáren Neředín rovněž na nové podnikatelské využití.
- Areál společnosti MILO na ul. Šantové – byla zahájena rekonstrukce celého území
- Nově jsou využívány areály armády mezi Baumaxem a řekou Moravou, připravuje se území areálu armády mezi ul. Polskou a Velkomoravskou
- V areálu bývalého zahradnického podniku LOTOS v Olomouci – Nemilanech je dokončována výstavba logistického areálu společnosti VGP Park Olomouc a.s., je zájem o realizaci druhé etapy na navazující pozemky jižním směrem (probíhající změna č. XX. ÚPNŠÚ Olomouc).

2.2.1.4. Vyhodnocení

Jak plyne z výše uvedených údajů, územní plán sídelního útvaru Olomouc disponuje v současné době 16-ti návrhovými plochami pro rozvoj výrobních aktivit (velikosti nad 3,0 ha), o celkové výměře 211 ha. Lze konstatovat, že průmyslové zóny „ŠLECHTITELŮ“, „KEPLEROVA“ a „PAVELKOVA“ které představují souhrnnou plochu o výměře 45 ha jsou již obsazeny (případně existují malé zbytkové plochy, nebo rezervní plochy pro rozvoj stávajících firem). Další průmyslová zóna „ŽELEZNIČNÍ“ o výměře 12,3 ha je obsazena z větší části.

Poměrně velkou – a dosud volnou - výměru představuje areál po Sovětské armádě a letišti v Neředíně. Aktuální využití této lokality však bude z největší pravděpodobnosti jiné, než pro původně uvažovanou funkci výroby a bude se odvíjet od konečného rozhodnutí o ponechání stávajícího letiště, nebo výstavbě letiště nového. Pro rozvoj výrobních aktivit zde bude z největší pravděpodobnosti k dispozici pouze plocha cca 17, ha (původní předpoklad byl 42,4 ha).

Zbývající menší plochy ve východní části města jsou jednak výměrou malé a dále jejich využití je v současné době limitováno řešením trasy východní tangenty a následně dobou její výstavby.

Z nabídky stávajícího územního plánu je tedy k dispozici pouze jedna plocha dostatečně velká a to plocha B lokality „PŘÍKOPY“, která má výměru 44 ha. Na první pohled se může zdát optimální, avšak její využití je vzhledem k výše uvedeným skutečnostem v současné době nereálné – není možné začít ani přípravu záměru. Zájem

developerských společností, které zajišťují přípravy zón pro výrobu a strategické služby o průmyslovou zónu Příkopy trvá od roku 2004. O zónu měla velký zájem holandská developerská společnost CTP Project Invest, která v Olomouci opakovaně jednala a která se již v ČR velmi dobře etablovala ve více městech a lokalitách, a kromě průmyslových zón realizuje rovněž nájemní objekty včetně tzv. „office parků“ s velkým přínosem pro rozvoj strategických služeb. Po vyhodnocení komplikovanosti území, však tato společnost zvolila jednodušší projekty v jiných městech. Další jednání probíhala s americkými developerskými společnostmi CB Richard Ellis a Euroform, bohužel se stejným závěrem. O zónu se zajímaly developerské společnosti LTP Invest a ORCO Development, složité a oddalující se řešení podmiňující technické infrastruktury však mělo za následek, že i tyto společnosti od záměru upustili a z Olomouce odešli.

Plochy „brownfields“ byly již v minulosti do značné míry využity, a ve městě nejsou další velké nevyužité areály, které by mohly sloužit jako vnitřní rezerva města pro průmyslový nebo podnikatelský park. Zbylé plochy jsou nevhodné - jedná se o plochy nevelké výměry, dopravně obtížně dostupné, vesměs situované v zastavěném území města, nebo na zástavbu navazující.

Statutární město Olomouc má v současné době citelný nedostatek připravených větších rozvojových ploch pro umístění aktivit v oblastech rozvoje výroby. Důsledkem této skutečnosti je zásadní omezování schopnosti města umístit na svém území nové investice, které by zajistili ekonomický a hospodářský rozvoj města. Zajištění hospodářského rozvoje je přitom jednou z priorit samosprávy města a vychází ze zásad „Strategického plánu rozvoje města Olomouce a mikroregionu Olomoucko“. Město má proto zájem urychleně řešit současný stav věcí, **kdy plochy určené pro rozvoj výroby stávajícím územním plánem jsou z rozhodující části již obsazené, nebo jejich dostupnost je na základě reálného stavu věcí záležitostí řady let.** Dosud volné, aktuálně připravené plochy, představují v podstatě zbytkové části již obsazených průmyslových zón. Přitom jedním z klíčových požadavků, které vedly k pořízení změny ÚPnSÚ Olomouc je rozšířit zastavitelné území o dostatečně velkou plochu, dostupnou v časovém horizontu max. 2 let.

Konkrétní zájem investorů o město Olomouc je přitom velký - např. Agentura CzechInvest eviduje za poslední roky téměř 60 investorů, kteří měli zájem etablovat své aktivity v Olomouci, nebo blízkém okolí, z nichž však většina byla nucena hledat jiné příležitosti, vzhledem k tomu, že ve městě zásadně chybí disponibilní objekty a plochy. Rovněž na celorepublikové úrovni v oblasti hospodářského rozvoje je opakovaně konstatováno, že městu Olomouc a Olomouckému kraji celkově chybí větší připravené zóny.

Podle odhadů města Olomouce, je aktuální potřeba ploch pro sofistikovanou výrobu a technologická centra cca 120 ha. Při odečtení PZ Příkopy (předpoklad využitelné plochy po odpočtu komunikací a pásem inženýrských sítí cca 40 ha) vychází potřeba nové plochy technologického parku cca 80 ha – po připočtení komunikací a ochranných pásem se jedná o výslednou plochu cca 100 ha.

Podle ust. § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) lze změnou územního plánu vymezit další zastavitelné plochy pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a dále prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Město Olomouc, jako pořizovatel změny ÚPN se domnívá, že jsou splněny zákonné, výše uvedené podmínky a že je tedy možné změnou územního plánu vymezit další zastavitelné plochy. V časovém horizontu do 2 let, který město považuje za nutnou podmínku svého dalšího úspěšného rozvoje, není možné využít již vymezené zastavitelné plochy v rámci existujícího územního plánu.

Domnívá se rovněž, že tímto je splněna podmínka dle ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF (... musí-li v odůvodněných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu...)

2.2.2. ALTERNATIVNÍ UMÍSTĚNÍ PLOCH VÝROBY

2.2.2.1. Výběr lokalit

Podle ust. § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů, jsou projektanti územně plánovací dokumentace povinni vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Vzhledem k velikosti předkládaného záměru a jeho situování na velmi kvalitní zemědělské půdě a dále s ohledem na předchozí projednání zadání změny ÚPnSÚ Olomouc s příslušnými orgány ochrany ZPF, bylo alternativní vyhodnocení provedeno.

Východím podkladem pro vymezení alternativních ploch se stala „VYHLEDÁVACÍ STUDIE PRO VÝROBNÍ PLOCHY A TECHNOLOGICKÝ PARK NA ÚZEMÍ MĚSTA OLOMOUCE“, zpracovatel: Stavoprojekt Olomouc a.s., datum: leden 2007.

Vymezení alternativních ploch respektuje závěry nadřazené územně plánovací dokumentace:

Současně platnou nadřazenou ÚPD pro město Olomouc jsou **ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE OLOMOUCKÉHO KRAJE**, které jako opatření obecné povahy vydalo Zastupitelstvo OK dne 22. 2. 2008. ZÚR stanovují koncepci rozvoje kraje, vymezují rozvojové oblasti a rozvojové osy, vymezují podmínky pro posílení hospodářského rozvoje specifických oblastí. Vychází přitom z dokumentu: **POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR**, ve kterém byly jako priority rozvoje v území stanoveny rozvojové oblasti a rozvojové osy. V rámci celé ČR jich bylo vymezeno několik, v regionu Olomouckého kraje to je oblast „OB O8 - rozvojová oblast Olomouc“ a „rozvojová osa OS O9 Hradec Králové/ Pardubice- Olomouc“. Úkolem pro oblast OB 8 a osu OS 9 je řešit územní souvislosti obchvatu rychlostní silnice R35 a R43 kolem Olomouce.

Zásady územního rozvoje OK navazují na dokument „Politika územního rozvoje“ a upřesňují rozvojovou oblast národního významu OB08 jako **oblast R01 (Olomouc – Prostějov – Přerov – Šternberk)**, která tvoří hlavní pól rozvoje území kraje. Podle ZÚR mají být v této oblasti lokalizovány zejména strategické rozvojové zóny kraje. Rozvoj je stanoven v návaznosti na dobrou dopravní napojení na okraji urbanizovaného území.

V souladu s těmito zásadami byly vybrány i možné alternativní plochy pro umístění technologického parku a o tak, aby byly v nejvyšší možné míře situovány v rámci správního území města Olomouce, s případným přesahem do správních území okolních obcí:

- lokalita A1. „U Globusu“ - k.ú. Řepčín, Neředín
- lokalita A2. „U letiště“ - k.ú. Neředín, Hněvotín
- lokalita A4. „U Nedvězí“ - k.ú. Slavonín
- lokalita A5. „Košár“ - k.ú. Holice
- lokalita A6. „Holice – východ“ - k.ú. Holice
- lokalita A7. „U Ferony“ - k.ú. Holice, Velká Bystřice

Číslování lokalit bylo převzato z citované vyhledávací studie (STAVOPROJEKT Olomouc a.s.) s tím, že původní alternativní plocha A3 je dnes předmětem změny ÚPD.

2.2.2.2. Popis lokalit

Lokalita A1 - „U GLOBUSU“, k.ú. Řepčín, Neředín

- Vztah k územně plánovací dokumentaci
Ve stávajícím ÚPnSÚ Olomouc tvoří předmětná plocha nezastavitelné území, součást ZPF.
- ad bod 2.1. : Údaje o plochách, kulturách, charakteristika půdy

celková výměra řešeného území z toho - ZPF	max. 45 ha 44 ha (98 % z celkové výměry)
kód BPEJ	3.01.00, 3.02.00
charakteristika půdy : klimatický region	3 - teplý, mírně vlhký
hlavní půdní jednotka	01 – černozemě typické na spraši, středně těžké, s převážně příznivým vodním režimem
	02 – černozemě luvické na sprašových pokryvech, středně těžké, bez skeletu, převážně s příznivým vodním režimem
sklonitost a expozice	rovina, expozice všesměrná
skeletovitost a hloubka půdy	půdy bezskeletovité, hluboké
třída ochrany ZPF	I.

- ad. bod 2.2. : Údaje o uskutečněných investicích
Předmětná zemědělská půda nebyla v minulosti zhodnocena investicemi do půdy.
- ad. bod 2.3. : Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby
Areály ani objekty staveb zemědělské prvovýroby se ve vymezené lokalitě nevyskytují.

- ad. bod 2.4. : Údaje o uspořádání ZPF, ekologická stabilita území, pozemkové úpravy

Lokalita je situovaná mimo záplavové území. Z hlediska ochrany krajinného rázu je posuzované území možno charakterizovat jako nížinnou pahorkatinu s rozsáhlými bloky orné půdy bez významné doprovodné a rozptýlené zeleně, s nízkou biodiverzitou, ekologickou stabilitou a nízkou estetickou i přírodní hodnotou (území je narušené tělesem dálnice, které tvoří novou pohledovou bariéru. Východním okrajem lokality prochází navrhovaný lokální biokoridor BK 29.

Z hlediska struktury ZPF by byly dotčeny pouze pozemky v kultuře „orná půda“. Deklarované kultuře odpovídá skutečný charakter území i způsob užívání. Dotčené území nebylo řešeno v rámci jednoduchých ani komplexních pozemkových úprav.

- ad. bod 2.5. a 2.7. : Katastrální hranice, hranice zastavěného území

Řešeného území je situované na rozhraní katastrálních území Řepčín a Neředín. Lokalita je situovaná mimo zastavěné území a vyžádala by si rozšíření jeho hranic.

- ad. bod 2.6. : Komentář, zdůvodnění

Plocha se nachází mimo urbanizované území, bez návaznosti na jinou stavovou plochu výroby i bez návaznosti na charakterově obdobné lokality – v městské části Neředín je převažující funkcí bydlení. Nová výstavba by tvořila pohledovou a zvukovou bariéru mezi rychlostní komunikací R35 a plochami bydlení v západní části města. Umístění je navrženo tak, aby mezi plochou technologického parku a vlastním organismem města byl ponechán cca 300 m volný pás pro případný rozvoj v jiných funkcích. Jižní část posuzované lokality navazuje na areál letiště Neředín, v rámci kterého vzniknou nové výrobní plochy po likvidaci přežitých objektů, užívaných v minulosti sovětskou armádou.

Časová dostupnost lokality je střednědobá, vzhledem k tomu, že nejsou požadovány náročné podmiňující investice (např. doprava). V současné době však není záměr nijak připravený, ani projednaný, nebyly nijak řešeny majetkoprávní vztahy k pozemkům.

- Hodnocení

Silné stránky:

- Možnost dobré dopravní napojení (západní obchvat města)

Slabé stránky:

- Záběr kvalitní zemědělské půdy, zařazené do I. třídy ochrany ZPF.
- Menší rozsah lokality určený pouze pro výrobní plochy technologického parku (důvodem je funkční využití nejbližšího okolí v návaznosti na stávající obytnou zástavbu).
- Napojení na inženýrské sítě je sice realizovatelné, ale náročné ekonomicky, mimo jiné i na rozsah dotčených pozemků a to s ohledem na značnou délku přípojek.

Lokalita A2.- „U LETIŠTĚ“, k.ú. Neředín, Hněvotín

- Vztah k územně plánovací dokumentaci

Ve stávajícím ÚPNŠÚ Olomouc i ÚPN obce Hněvotín tvoří předmětná plocha nezastavitelné území, součást zemědělského půdního fondu.

- ad. bod 2.1. : Údaje o plochách, kulturách, charakteristika půdy

celková výměra řešeného území z toho - ZPF	17 ha + 22 ha 96 % z celkové výměry
kód BPEJ	3.02.00, nepatrná část 3.02.10
charakteristika půdy : klimatický region	3 - teplý, mírně vlhký
hlavní půdní jednotka	02 – černozeď luvické na sprašových pokryvech, středně těžké, bez skeletu, převážně s příznivým vodním režimem
sklonitost a expozice	rovina, expozice všesměrná
skeletovitost a hloubka půdy	půdy bezskeletové, hluboké
třída ochrany ZPF	rozhodující část (BPEJ 3.02.00) = I., zbytek II.

- ad. bod 2.2. : Údaje o uskutečněných investicích
Předmětná zemědělská půda nebyla v minulosti zhodnocena investicemi do půdy.
- ad. bod 2.3. : Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby
Areály ani objekty staveb zemědělské prvovýroby se ve vymezené lokalitě nevyskytují.
- ad. bod 2.4. : Údaje o uspořádání ZPF, ekologická stabilita území, pozemkové úpravy
Lokalita je situovaná mimo záplavové území. Z hlediska ochrany krajinného rázu je posuzované území možno charakterizovat jako nížinnou pahorkatinu s rozsáhlými bloky orné půdy bez významné doprovodné a rozptýlené zeleně, s nízkou biodiverzitou. Lokalitou prochází trasa návrhového lokálního biokoridoru BK 31 a BK 37. Z hlediska struktury ZPF, by byly dotčeny pouze pozemky v kultuře „orná půda“. Deklarované kultury odpovídá skutečný charakter území i způsob užívání. Ekologická stabilita lokality je nízká.
Dotčené území nebylo řešeno v rámci jednoduchých ani komplexních pozemkových úprav.
- ad. bod 2.5. a 2.7. : Katastrální hranice, hranice zastavěného území
Řešené území je situované v katastrálních územích Neředín a Hněvotín, tedy ve správním území města Olomouce a obce Hněvotína. Plocha je situovaná mimo zastavěné území a vyžádala by si rozšíření jeho hranic.
- ad. bod 2.6. : Komentář, zdůvodnění
Severní hranice lokality A2. je navržena pouze orientačně – její definitivní podobu by bylo možné stanovit až po dořešení otázek, souvisejících s přesunutím, nebo ponecháním letiště ve stávající podobě a z toho vyplývající podobu plochy výroby 242. Výběr lokality pro případné situování technologického parku vychází ze skutečnosti, že v těsné poloze podél rychlostní komunikace není možné umístit jinou vhodnou urbanizovanou funkci.
Lokalita není nijak připravena, největší přípravné práce by představovalo vybudování inženýrských sítí. Časová dostupnost není dobrá – případná realizace záměru není nijak připravena, důležitá je i skutečnost, že dosud není znám záměr se stávajícím letištěm.
- Hodnocení
Silné stránky:
- V porovnání s jinými lokalitami na „zelené louce“, je v daném případě méně obtížné a méně náročné vybudování inženýrských sítí.
Slabé stránky:
- Realizace záměru si vyžádá trvalý zábor kvalitní zemědělské půdy, zařazená do I. třídy ochrany ZPF.
- Plocha má problematické dopravní napojení – přímé napojení na R35 není možné.
- Menší rozsah lokality, omezený stávajícími funkcemi v blízkém území.

Lokalita A4. „U NEDVĚZÍ“, k.ú. Slavonín

- Vztah k územně plánovací dokumentaci
Ve stávajícím ÚPnSÚ Olomouc tvoří předmětná plocha nezastavitelné území, součást ZPF.

- ad bod 2.1. : Údaje o plochách, kulturách, charakteristika půdy

celková výměra řešeného území z toho - ZPF	48 ha 100 % z celkové výměry
kód BPEJ	3.02.00, nepatrná část 3.02.10
charakteristika půdy :	
klimatický region	3 - teplý, mírně vlhký
hlavní půdní jednotka	02 – černozemě luvické na sprašových pokryvech, středně těžké, bez skeletu, převážně s příznivým vodním režimem
sklonitost a expozice	rovina, expozice všesměrná
skeletovitost a hloubka půdy	půdy bezskeletovité, hluboké
třída ochrany ZPF	I.

- ad. bod 2.2. : Údaje o uskutečněných investicích

Předmětná zemědělská půda nebyla v minulosti zhodnocena investicemi do půdy.

- ad.bod 2.3. : Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

Areály ani objekty staveb zemědělské prvovýroby se ve vymezené lokalitě nevyskytují.

- ad bod 2.4. : Údaje o uspořádání ZPF, ekologická stabilita území, pozemkové úpravy

Z hlediska ochrany krajinného rázu je posuzované území možno charakterizovat jako nížinnou pahorkatinu s rozsáhlými bloky orné půdy, bez významné doprovodné a rozptýlené zeleně, s nízkou biodiverzitou. Krajina je významně narušené tělesem komunikace R46, zejména vyvýšenou rozsáhlou mimoúrovňovou křižovatkou, která tvoří novou pohledovou bariéru. V rámci lokality A4 se nenachází žádný - stávající ani navrhovaný - prvek ÚSES. Z hlediska struktury ZPF by byly dotčeny pouze pozemky v kultuře „orná půda“. Deklarované kultuře odpovídá skutečný charakter území i způsob užívání. Ekologická stabilita lokality je nízká. Dotčené území nebylo řešeno v rámci jednoduchých ani komplexních pozemkových úprav. Lokalita je situovaná mimo záplavové území.

- ad bod 2.5. a 2.7. : Katastrální hranice, hranice zastavěného území

Řešeného území je situované v katastrálním území Slavonín, správní území města Olomouce. Lokalita je situovaná mimo zastavěné území a vyžádala by si rozšíření jeho hranic.

- ad bod 2.6. : Komentář, zdůvodnění

Plocha A4 je situovaná severně od obce Nedvězí, v prostoru křížení jižního a západního obchvatu města (R46 a R35). Odstup plochy od obce Nedvězí je dostatečný, areál by tvořil bariéru mezi dálnicí a bydlením v obci – mezi těmito dvěma funkcemi je ponechán cca 300 m volný pás samotnému rozvoji obce. Lokalita je situovaná na kopci, posazená do terénu, dominantní stavbou v území je dnes rychlostní komunikace R46. Dopravní napojení je příznivé - přímé dopravní napojení na dálnici je částečně zrealizováno. V současné době není území pro navrhovanou funkci nijak připravené. Nejsou předjednány možnosti napojení lokality na inženýrské sítě, ani majetkoprávní vztahy. Časová dostupnost je těžko odhadnutelná a lokalita je pro realizovatelnost projektu do 2 let nepoužitelná.

- Hodnocení

Silné stránky:

- Dobré dopravní napojení na komunikace nadregionálního významu.
- Přijatelné napojení na inženýrské sítě.

- Plošný rozsah lokality podél západní a jižní tangenty není omezen (možná etapizace, postupná zástavba).
- Slabé stránky:
 - Zábór kvalitní zemědělské půdy, zařazené do I. třídy ochrany ZPF.
 - Blízkost obce Nedvězí, nutné napojení funkcí v území (vliv na stávající zástavbu), nutné vhodné členění areálu.

Lokalita A5. „KOŇÁR“, k.ú. Holice

- Vztah k územně plánovací dokumentaci
Ve stávajícím ÚPnSÚ Olomouc tvoří předmětná plocha nezastavitelné území, součást zemědělského půdního fondu.
- ad bod 2.1. : Údaje o plochách, kulturách, charakteristika půdy

celková výměra řešeného území z toho - ZPF	minimální plocha je 40 ha 95% z celkové výměry
kód BPEJ	3.56.00, 3.58.00, 3.13.00, 3.22.00
charakteristika půdy : klimatický region	3 - teplý, mírně vlhký 56, 58 – nivní půdy na nivních uloženích, středně těžké, půdy s HPJ 58 mají méně příznivé vláhové poměry, se sklonem k převlhčení
hlavní půdní jednotka	13 – hnědozemně a illimerizované půdy , středně těžké, s přijatelným vodním režimem 22- hnědé půda a rendziny, většinou lehčí nebo středně těžké, s méně příznivým vodním režimem
sklonitost a expozice	rovina, expozice všesměrná
skeletovitost a hloubka půdy	půdy bezskeletovité, hluboké
třída ochrany ZPF	I., II, III., IV.

- ad. bod 2.2. : Údaje o uskutečněných investicích
Předmětná zemědělská půda nebyla v minulosti zhodnocena investicemi do půdy.
- ad.bod 2.3. : Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby
Areály ani objekty staveb zemědělské prvovýroby se ve vymezené lokalitě nevyskytují.
- ad bod 2.4. : Údaje o uspořádání ZPF, ekologická stabilita území, pozemkové úpravy
Celá lokalita je tvořena stávající zemědělskou půdou, jejíž kvalita je charakterizovaná následovně :
 - 5% území leží na půdách s třídou ochrany ZPF I. (BPEJ 3.56.00)
 - 50% území leží na půdách s třídou ochrany ZPF II. (BPEJ 3.58.00)
 - 20% území leží na půdách s třídou ochrany ZPF III. (BPEJ 3.13.00)
 - 25 % území leží na půdách s třídou ochrany ZPF IV. (BPEJ 3.22.12., 3.55.00)

Zemědělsky obhospodařované pozemky na celé zájmové ploše jsou odvodněny systematickou trubní drenáží. Ve východní části lokality prochází návrhový lokální biokoridor BK 107 a dále návrhové BC 76. Z hlediska ochrany krajinného rázu se jedná o rovinnaté území údolní nivy, s rozsáhlými bloky orné půdy, lemovanými doprovodnou zelení, ze západní strany významným krajinným prvkem, kterým je řeka Morava, s vyšší přírodní hodnotou. Výrobní areál (i lehkou výrobu) není vhodné situovat u vodních zdrojů a vodotečí z důvodu zachování přírodního rázu krajiny

a volného průchodu přírodního prvku územím a jeho nejbližšího okolí. Případná výstavba by byla tedy vhodná co nejbliže železniční trati, tzn. ve východní části vymezeného území.

Dotčené území nebylo řešeno v rámci jednoduchých ani komplexních pozemkových úprav.

- ad bod 2.5. a 2.7. : Katastrální hranice, hranice zastavěného území

Řešeného území je situované v katastrálním území Holice, správní území města Olomouce. Plocha je situovaná mimo zastavěné území a vyžádala by si rozšíření jeho hranic.

- ad bod 2.6. : Komentář, zdůvodnění

Lokalita leží v blízkosti řeky Moravy, v záplavovém území - území je zahrnuto z 50% do rozlivové zóny 5-leté vody a z 50% procent do rozlivové zóny 20-leté vody. Areál nebude navazovat na žádné zastavěné či jinak urbanizované území, lokalita leží v rovině. Velikost lokality není v podstatě omezena, ale celá plocha bude vždy situovaná v záplavovém území řeky Moravy. Vhodnější poloha pro výstavbu je v okrajové části vymezeného území, u řeky Moravy, kde je však nutné hájit přírodní charakter volného nezastavitelného území. V současné době není území pro navrhovanou funkci nijak připravené.

K dopravnímu napojení je možné využít stávající komunikace v lokalitě – situace v obslužnosti území však není ideální. Investiční akce, která by významně zlepšila podmínky pro výstavbu technologického parku, je vybudování účinné protipovodňové ochrany území, takového opatření se však ze strany města nepřipravuje. Areál je možné napojit na veškeré sítě, kromě CZT. Umístění technologického parku v dané poloze se jeví jako neefektivní a to zejména s ohledem na nutné velké investice do ochrany území proti povodním. Špatná časová dostupnost pro předmětnou potřebu, je další nevýhodou této lokality.

- Hodnocení

Slabé stránky:

- Ve srovnání s ostatními lokalitami se zde vyskytuje zemědělská půda nižší kvality, s třídou ochrany ZPF od I. do IV. Přitom zastoupení půd s třídou ochrany I. je minimální.
- Lze využít stávající dopravní napojení, avšak to není optimální, není možný sjezd z rychlostní komunikace R35.

Slabé stránky:

- Lokalita je situovaná v záplavovém území, ochranná protipovodňová opatření jsou problematická a velmi finančně náročná.
- Je nutné realizovat řadu přeložek stávajících inženýrských sítí.
- Pro odvodnění lokality je nutné vybudovat přeložku Přáslavické svodnice (finančně náročná investice).
- Všechny dotčené zemědělské pozemky jsou odvodněny systematickou trubní drenáží (meliorace).
- Areál v okolí řeky Moravy naruší přírodní charakter území.

Lokalita A6 „HOLICE - VÝCHOD“, k.ú. Holice

- Vztah k územně plánovací dokumentaci

Ve stávajícím ÚPnSÚ Olomouc tvoří předmětná plocha nezastavitelné území, součást ZPF.

- ad bod 2.1. : Údaje o plochách, kulturách, charakteristika půdy

celková výměra řešeného území z toho - ZPF	35 ha + 60 ha 95 % z celkové výměry
kód BPEJ	3.13.00, 3.22.12, 3.22.13
charakteristika půdy :	
klimatický region	3 - teplý, mírně vlhký
hlavní půdní jednotka	13 – hnědozemně a illimerizované půdy , středně těžké, s přijatelným vodním režimem 22- hnědé půda a rendziny, většinou lehčí nebo středně těžké, s méně příznivým vodním režimem

sklonitost a expozice skeletovitost a hloubka půdy	rovina, expozice všesměrná půdy bezskeletovité, hluboké
třída ochrany ZPF	III., IV.

- ad. bod 2.2. : Údaje o uskutečněných investicích
Předmětná zemědělská půda nebyla v minulosti zhodnocena investicemi do půdy.
- ad. bod 2.3. : Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby
Areály ani objekty staveb zemědělské prvovýroby se ve vymezené lokalitě nevyskytují.
- ad. bod 2.4. : Údaje o uspořádání ZPF, ekologická stabilita území, pozemkové úpravy
Lokalita je tvořena stávající zemědělskou půdou, kultury „omá“, která je zařazena do III. a IV. třídy ochrany ZPF. Plochy III. třídy představují ca 80 % řešeného území a jsou charakterizované kódem BPEJ 3.13.00. Plochy IV. třídy ochrany ZPF představují cca 20 % řešeného území a jsou charakterizované kódy BPEJ 3.22.12 a 3.22.13. Větší (jižní) část lokality A6 je tvořena zemědělskými pozemky, které jsou odvodněny systematickou trubní drenáží (meliorace). Lokalita leží mimo záplavové území. Prochází jí návrhové lokální biokoridory BK 108, 109 a 110, spadá do ní funkční lokální biocentrum BC 77.
Z hlediska ochrany krajinného rázu jde o území rovinaté údolní nivy, s bloky orné půdy, bez významného podílu rozptýlené zeleně. V bezprostředním okolí se vyskytuje množství výrobních a skladovacích objektů s velkými objemy a výškami, s nadzemním vedením VN – to vše vykazuje nízké estetické i přírodní hodnoty.
Z hlediska struktury ZPF by byly dotčeny pouze pozemky v kultuře „orná půda“. Deklarované kultuře odpovídá skutečný charakter území i způsob užívání. Ekologická stabilita lokality je nízká. Dotčené území nebylo řešeno v rámci jednoduchých ani komplexních pozemkových úprav.
- ad. bod 2.5. a 2.7. : Katastrální hranice, hranice zastavěného území
Řešeného území je situované v katastrálním území Holice a je součástí správního území města Olomouce. Plocha je situovaná mimo zastavěné území a vyžádala by si rozšíření jeho hranic.
- ad. bod 2.6. : Komentář, zdůvodnění
Lokalita A6 navazuje na stávající rozvojové výrobní plochy, schválené územním plánem SU Olomouc. Je vymezena navrhovanou trasou kanálu D-O-L a komunikacemi - je nutné držet územní rezervy pro východní tangentu, které zasahují do řešené plochy. Odstup od obytných ploch je dostatečný. Plocha je situovaná v blízkosti rychlosti komunikace R35, ze které však nemůže být dopravně obsloužena. Není příliš reálné ani napojení lokality prostřednictvím místních komunikací. Dobré dopravní napojení bude možné až po vybudování východní tangenty.
Plochu není možné momentálně využít pro umístění technologického parku. Problémem je zejména dopravní napojení, řešitelné východní tangentou a dále odkanalizování území, které je možné řešit pouze přeložkou Přáslavické svodnice (viz. též zóna PŘÍKOPY). Dále je nutné provést přeložky stávajícího dvojitého venkovního vedení VVN 110 kV v délce cca 2,4 km + navazující úpravu přívodu pro rozvodnu R110/22 kV „Příkopy“, která je z tohoto vedení napojená. Je nutné realizovat výstavbu dvou nových kabelových napáječů z R110/22 kV „Příkopy“. Délka napáječů je cca 1,7 km
Areál se v dané poloze jeví jako efektivní, navazuje na stávající zastavěné území, je u křížení hl. komunikací R35 + východní tangenty. Protipólem jsou vysoké investiční náklady na případné zprovoznění území.
Časová nedostupnost pro rychlé využití je zásadní nevýhodou této lokality.
- Hodnocení
Silné stránky:
 - Průměrná kvalita dotčené zemědělské půdy.
 - Dobrá volba funkce v území-návaznost na stávající plochy výroby, návaznost na východní tangentu.
- Slabé stránky:
 - Stávající dopravní napojení je velmi omezené, vhodné bude až po vybudování východní tangenty.
 - Časová nedostupnost – náročné podmiňující investice.

- Obtížněji realizovatelné veškeré inženýrské sítě, některé podmíněny většími investicemi v území (přeložka Přáslavické svodnice – viz. výše – lokalita PŘÍKOPY).
- Na části území se nachází funkční biocentrum- nutná volba vhodného technicko-dispozičního řešení areálu.
- Zemědělské pozemky na větší části lokalit jsou odvodněny systematickou trubicí drenáží.

Lokalita A.7. „U FERONY“, k.ú. Holice, přesah do správního území města Velká Bystřice, možná velikost plochy min. 40,0 ha

- vztah k územně plánovací dokumentaci
Ve stávajícím ÚPnSÚ Olomouc i ÚPN obce Velká Bystřice, tvoří předmětná plocha nezastavitelné území, součást zemědělského půdního fondu.
- ad bod 2.1. : Údaje o plochách, kulturách, charakteristika půdy

celková výměra řešeného území z toho - ZPF	min. 40,0 ha 100 % z celkové výměry
kód BPEJ	3.11.00, 3.14.00
charakteristika půdy : klimatický region	3 - teplý, mírně vlhký
hlavní půdní jednotka	11 – hnědozemě typické, černozemní, středně těžké, s příznivým vodním režimem
	14 – ilimierizované půdy a hnědozemě, středně těžké, s příznivými vláhovými poměry
sklonitost a expozice	rovina, expozice všesměrná
skeletovitost a hloubka půdy	půdy bezskeletovité, hluboké
třída ochrany ZPF	II.

- ad. bod 2.2. : Údaje o uskutečněných investicích
Předmětná zemědělská půda nebyla v minulosti zhodnocena investicemi do půdy.
- ad. bod 2.3. : Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby
Areály ani objekty staveb zemědělské prvovýroby se ve vymezené lokalitě nevyskytují.
- ad bod 2.4. : Údaje o uspořádání ZPF, ekologická stabilita území, pozemkové úpravy
Celá lokalita je situovaná na stávající zemědělské půdě, jejíž kvalita je charakterizovaná kódy BPEJ 3.11.00 a 3.14.00 a podléhá tedy II. třídě ochrany ZPF. Plocha je situovaná mimo záplavové území. Dle ÚPNSÚ Olomouce není lokalita dotčena žádným prvkem územního systému ekologické stability. Z hlediska ochrany krajinného rázu lze území charakterizovat jako rovinatou nivu s bloky orné půdy, bez významného podílu rozptýlené zeleně. V okolí se vyskytuje množství výrobních a skladovacích objektů s velkými objemy a výškami a dále nadzemní vedení elektrické energie – obojí má za následkem nízkou estetickou i přírodní hodnotu území.
Z hlediska struktury ZPF by byly dotčeny pouze pozemky v kultuře „orná půda“. Deklarované kultuře odpovídá skutečný charakter území i způsob užívání. Ekologická stabilita lokality je nízká. Dotčené území nebylo řešeno v rámci jednoduchých ani komplexních pozemkových úprav.
- ad bod 2.5. a 2.7. : Katastrální hranice, hranice zastavěného území

Předmětná lokalita je situovaná z menší poloviny v katastrálním území Holice, správní území města Olomouce, z větší části v katastrálním území Velká Bystřice. Plocha je situovaná mimo zastavěné území a vyžádala by si rozšíření hranic zastavěného území.

- ad bod 2.6. : Komentář, zdůvodnění

V zásadě se jedná o vhodné umístění záměru v rámci zvoleného principu funkčního zónování města, v poloze při hlavní výjezdové komunikaci ven z centra, východním směrem. Plocha navazuje na zastavěné území výrobních ploch v katastrálním území Hodolany a Holice, navazuje na výrobní areál FERONA a areál nákupního centra MAKRO. Předmětné území je v rovině, případná etapizace je možná. Případný areál je možné napojit na kanalizaci, plyn i vodovod, podmínky napojení však dnes nejsou předjednány a tedy známy.

Jistým problémem je dopravní napojení – je sice možné přímé napojení na stávající komunikaci v ulici LIPENSKÁ a odtud východním směrem na rychlostní komunikaci R35, a to vše za předpokladu vybudování nové připojovací křižovatky. Zajištění dopravní obslužnosti ze strany města, by však mělo za následek značnou dopravní zátěž zejména východní částí města, která je již v současné době na hranici únosnosti. Situaci by nezlepšila ani východní tangenta. Navíc je plocha umístěna za koridorem hájeným pro případnou výstavbu kanálu Dunaj-Odra-Labe, což může přinést další komplikace.

Z hlediska urbanistického uspořádání se areál jeví jako efektivní - v dané poloze není možné umístit jinou vhodnou urbanizovanou funkci.

Časová nedostupnost pro momentální potřebu umístění technologického parku je zásadní nevýhodou této lokality, území není nijak připraveno.

- Hodnocení

Silné stránky:

- Dobrá volba funkce v území, návaznost na stávající plochy výroby.
- Řešitelné dopravní napojení / nutnost vybudování nové připojovací křižovatky/.

Slabé stránky:

- Obtížněji realizovatelné veškeré inženýrské sítě, některé podmíněny většími investicemi v území
- Zvýšení dopravní zátěže zejména ve východní části města Olomouce.
- Realizace záměru by znamenala trvalý zábor stávající zemědělské půdy, zařazené do II. třídy ochrany PF, jedná se o půdu nadprůměrných kvalit.

2.2.2.3. Závěr

Podle ust. § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, jsou projektanti územně plánovací dokumentace povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecních zájmů nejvhodnější.

Zhodnocení alternativních ploch z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu

Zásady ochrany zemědělského půdního fondu vyplývají z ust. § 4 výše citovaného zákona. Podle nich je nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Z výše uvedených skutečností je patrné, že projektant zkoumal i tyto možnosti. Umístění technologického parku na takových plochách však není možné, Město Olomouc nedisponuje takovými plochami a zábor zemědělského půdního fondu je pro umístění posuzovaného záměru nezbytný.

Jak plocha která je předmětem změny ÚPD tak všechny alternativní plochy jsou z rozhodující části situované na stávající zemědělské půdě, jejíž skutečný stav odpovídá deklarovaným kulturám (z rozhodující části orná půda). Ve všech zkoumaných plochách by dopady na organizaci okolních zemědělských pozemků a síť zemědělských účelových komunikací byly v podstatě totožné. Stávající areály zemědělské prvovýroby by nebyly dotčeny ani v jednom z posuzovaných případů. Na řešených plochách se nevyskytují výrazněji erozně ohrožené pozemky. Uvedená kritéria nelze vyhodnotit co do pořadí vhodnosti, neboť se liší minimálně.

Za hodnotící faktor lze použít kvalitu zemědělské půdy podle charakteristik BPEJ (bonitační půdně ekologická jednotka) s přifažením k třídám ochrany ZPF. Potom je pořadí vhodnosti záboru ZPF následující:

1. Nejvhodnější je plocha A6 – cca 80% území tvoří půda zařazená do III. třídy, 20 % půda zařazená do IV. třídy ochrany ZPF
2. Dále plocha A5 – dotčené půdy jsou zařazené do I., II. III. a IV. třídy ochrany ZPF, přičemž zastoupení půd I. třídy ochrany ZPF je minimální, podíl půd IV. třídy je v rozsahu 25 %
3. Třetí v pořadí je plocha A7 – v celém rozsahu je tvořena půdou zařazenou do II. třídy ochrany ZPF
4. Plochy A1, A2, A4 a dále plocha, která je předmětem změny ÚPD jsou totožné - ve všech případech jsou v celém rozsahu (s výjimkou min. výměry u plochy A2) situovány na nejkvalitnějších půdách, které jsou zařazeny do I. třídy ochrany ZPF.

Dalším hodnotícím kritériem je výskyt pozemků s vloženými investicemi do půdy. Z tohoto pohledu mají srovnatelné podmínky plochy A1, A2, A4, A7 a dále plocha, která je předmětem změny ÚPD – na těchto lokalitách nebyly v minulosti vybudované žádné investiční opatření. Jako nejméně vhodná se z tohoto pohledu jeví plocha A5 vzhledem k tomu, že na celé výměře je vybudovaný funkční meliorační systém a další v pořadí nevhodnosti je plocha A6 – zde meliorované pozemky tvoří větší část území (cca 65%).

Zhodnocení alternativních ploch z hlediska ostatních zákonem chráněných zájmů

Podle ust. § 18 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Je zřejmé, že významným faktorem environmentálního pilíře udržitelného rozvoje je v daném případě ochrana zemědělského půdního fondu. Další skupinou faktorů jsou zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů:

Krajinný ráz -

U všech vyhodnocovaných lokalit dochází k zástavbě volných území, ale ve všech případech v návaznosti na stávající dopravní stavby, které se staly dominantními prvky v území, a jejich trasování narušilo charakter území. Tato skutečnost je zejména patrná v případě západní části R 35, kdy vzhledem k výškové konfiguraci stavby se výrazně změnila i konfigurace terénu a tím pádem i dálkové pohledy v území. V případě výstavby východní tangenty se opět uvažuje s navýšením liniové stavby vůči stávajícímu území, tzn., že opět bude výrazně měněna struktura dálkových pohledů a krajinného rázu. Nová zástavba podél dopravních staveb není tím hlavním prvkem ovlivňujícím ráz krajiny. U výstavby nových areálů orientujících se na výrobu, služby a nové technologie je naopak možné ovlivnit podobu areálu, tzn. výškové řešení, zastavěnost plochy, řešení zeleně atd.

Zásahy do prvků ÚSES –

Stavové ani návrhové prvky ÚSES se nenachází na plochách A4 a A7, v případě plochy A3 (předmět předkládané změny) jsou trasy prvků ÚSES respektovány a jejich průběh se nemění. V rámci ploch A1, A2 se vyskytují návrhové lokální biokoridory. V případě plochy A1 prochází LBK pouze okrajem a realizací případného záměru by nemusel být dotčen, v případě ploch A2 a plochy řešené změnou, LBK plochou prochází, ale je možné jejich přeložení. Tyto plochy jsou tedy s pohledu dotčení prvků ÚSES přijatelné nebo řešitelné. Nejméně vhodnou lokalitou je plocha A5 - okrajem prochází návrhový BK 107 a dále je zde situované BC 76, lokalita navíc leží v bezprostřední blízkosti řeky Moravy – BK nadmístního významu. Méně vhodnou je plocha A6, kterou prochází návrhové lokální biokoridory BK 180, 109 a 110, v rámci plochy se nachází funkční BC 77.

Je zřejmé, že v celé řadě environmentálních ukazatelů jsou si lokality velmi podobné, nejvýraznější odlišnost je právě u kvality stávající zemědělské půdy.

Hospodářský a sociální pilíř udržitelného rozvoje

Z ekonomického pohledu je město Olomouc možné charakterizovat jako průmyslové, s rozvíjejícími se službami. Díky vhodné poloze, hospodářské tradici i kvalifikované pracovní síle má město výrazný potenciál růstu – tento fakt patří k silným stránkám, které je potřeba respektovat a rozvíjet. V maximální možné míře je nutné podporovat zastoupení mezinárodních firem, podporovat firmy zabývajících se exportem a vytvářet podmínky pro nové investice.

Naopak zanedbání podpory výrobních a obchodních aktivit menších i větších podnikatelů, představuje hrozbu budoucího rozvoje města Olomouce i celého regionu Olomoucka.

V sociální oblasti je nutné zajišťovat postupný růst potenciálu pracovní síly, zvýšit vzdělanost zejména v poptávaných technických oborech, což bude mít za následek zvýšení přitažlivosti města pro nové obyvatele a investory.

Důležitým úkolem pro udržení rozvoje města v hospodářské a potažmo sociální oblasti, je mimo jiné zajištění dostatečných rozvojových ploch výroby a to v přijatelném časovém horizontu. Podle rozborů Agentury CzechInvest, v návaznosti na analýzu požadavků přicházejících investorů, je zásadním předpokladem pro úspěšné umístění podnikatelských záměrů připravenost podnikatelských nemovitostí v co nejkratším časovém horizontu.

Z hlediska časové dostupnosti, je hodnocení ploch následující:

- 1) Jako nejvhodnější je možné označit plochu, která je předmětem posuzované změny ÚPD – je dostupná v podstatě ihned. Je vyřešena majetkoprávně, jsou projednané a připravené možnosti napojení na inženýrské sítě, stávající dopravní napojení plochy je velmi dobré.
- 2) Podmíněná realizovatelnost je u ploch A1 (dopravní napojení na západní obchvat), dále plocha A7 (projednání možností napojení lokality na inž. sítě, projednání dopravních možností) a plocha A4 (projednání možností napojení lokality na inž. sítě).
- 3) Jako dlouhodobě realizovatelné jsou vyhodnoceny plochy A6 (přeložka Přáslavické svodnice, výstavba východní tangenty) a plocha A2 (závisí na zvolení strategie nakládání s lokalitou letiště, jejího rozvoje nebo utlumení, nutnost vybudování dopravního napojení a inž. sítí).
- 4) Realizovatelnost v těžko odhadnutém termínu je v případě plochy plocha A5, kdy je nutné vybudovat účinná protipovodňová opatření, jejichž realizaci nelze v současné době časově specifikovat.

Důležitá je skutečnost, že v tomto hodnocení nejsou zahrnuty problémy majetkoprávního charakteru, které mohou celou situaci zásadně změnit, ale pouze problémy, které je možné v časovém horizontu cca 5 let realizovat.

Hodnocením, ve kterém je hospodářský růst a sociální rozvoj prosazován na úkor jiné složky udržitelného rozvoje a to složky environmentální, je pořadí vhodnosti lokalit značně odlišné a to při respektování hledisek, hájených ostatními zákony. **Jako nejvhodnější lze vyhodnotit plochu, která je předmětem projednávané změny ÚPD.** Otázkou tedy je, určit při hodnocení míru podílu jednotlivých složek udržitelného rozvoje. Tento úkol je především v rukou samosprávných orgánů města Olomouce a měl by být v maximálně možné míře respektován.

Obsah změny č. XVI. ÚPnSÚ Olomouc (včetně původně zamýšlené změny č. II. ÚPn obce Hněvotín) byl předmětem DOHADOVACÍHO ŘÍZENÍ O ROZPORU, které proběhlo dne 4. 2. 2009. Výsledkem tohoto řízení je redukce výměry zájmového území z původně uvažovaných 96,64 ha na nyní předkládanou výměru 49,88 ha, z čehož 47,17 ha je určeno pro plochy VT. Záměr byl přitom upraven tak, že je situovaný pouze na správním území města Olomouce. Od dalšího projednávání změny ÚPn obce Hněvotín bylo upuštěno.

V návaznosti na výsledek rozporového řízení, vydal odbor ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR sdělení č.j. : 10892/ENV/09 ze dne 21. 2. 2009, podle kterého lze z pohledu ochrany ZPF považovat zredukovanou verzi změny č. XVI. ÚPnSÚ Olomouc za dostatečně zdůvodněnou z hlediska veřejného zájmu. Zároveň je konstatováno, že se jedná o maximálně možné řešení a nelze je dále rozšiřovat na úkor okolní, kvalitní zemědělské půdy.

3. TABULKOVÁ ČÁST

Změna č. XVI. ÚPnSÚ Olomouc – PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH

ZMĚNA č. XVI. územního plánu sídelního útvaru OLOMOUC
PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH

(ha)

číslo lokal.	kód f.v.	katastrální území	ZÁBOR PŮDY CELKEM	Z TOHO PŮDA NEZEM.	Z E M Ě D Ě L S K Ý P Ů D N Í F O N D						investice do půdy	
					ZPF CELKEM	z toho		zastav. území	mimo zast.úz.	BPEJ		
						role	zahrady			kód		výměra
1742	VT	Slavonín	22,41	-	22,41	-	-	22,41	3.02.2000	22,41	I.	ne
1743	VT	Slavonín	24,76	0,42	24,34	-	-	24,34	3.02.2000	24,34	I.	ne
VT celkem			47,17	0,42	46,75							
koun.		Slavonín	0,58	-	0,58	-	-	0,58	3.02.2000	0,58	I.	ne
ZO		Slavonín	0,25	0,25	-	-	-	-	-	-	-	-
celkem			48,00	0,67	47,33	-	-	47,33		47,33		