

## PRŮMYSLOVÁ ZÓNA KEPLEROVA

V návaznosti na Program hospodářského rozvoje Odbor koncepce a rozvoje města Olomouce v roce 1998 analyzoval možnosti získání rozvojových pozemků. V městské části Holice byla vytipována příležitost získání části pozemků v rámci likvidace cukrovaru. Jednalo se o zanedbanou část území mezi cukrovarem v místní části Holice a železniční tratí na Přerov o celkové výměře cca 17 ha, v jehož části byly dříve odkalovací nádrže pro zpracování cukrové řepy. Město vlastnilo v území pouze 2,0 ha pozemků. Část pozemků byla již vydražena místními podnikateli a při dalších dražbách město koupilo za poměrně výhodných podmínek 5,5 ha pozemků (cena 125 Kč/m<sup>2</sup>). V souladu s Programem podpory rozvoje průmyslových zón bylo směřeno 2,5 ha pozemků ve správě Pozemkového fondu za zemědělskou půdu v majetku města a došlo tak k ucelení pozemků města o výměře cca 10 ha jako

minima pro splnění podmínek dotačního programu. V letech 1999 a 2000 město získalo dotaci na vybudování infrastruktury v objemu 14,4 mil. Kč a z městského rozpočtu bylo uvolněno kromě 6,9 mil. Kč na výkupy pozemku 14,6 mil. Kč na infrastrukturu. V roce 1998 se město snažilo nabízet nepřipravené zdevastované území zcela bezvýsledně významnému zahraničnímu zájemci. U politické reprezentace v té době navíc převažovala skepse o možném využití území a zájmu investorů. Přelomovým momentem pro rozvoj zóny bylo odkoupení stávajícího halového objektu včetně 2,5 ha pozemku (nedokončené mechanizační středisko cukrovaru v prostoru zóny vydražené místní firmou, která se sama dostala do úpadku a dopustila devastaci objektu), belgickou firmou na výrobu plastů Fardem. Oddělení hospodářského rozvoje, které má ve své náplni přípravu průmyslových zón a asistenci

investorům, napomáhalo mimo jiné také vyvázání objektu z bankovní zástavy. V tomto období byla potvrzena dotace na I. etapu infrastruktury a prvnímu investorovi tak bylo možno garantovat podmínky vstupu do území a to i za cenu využití některých provizorií pro napojení inženýrských sítí. Započatou kultivací území charakteru brownfields a výstavbou infrastruktury došlo k podstatnému ztrak-

tivování území a zájem dalších významných investorů na sebe nenechal dlouho čekat. Francouzská společnost Moteurs Leroy Somer, působící v Olomouci v areálu bývalé společnosti MEZ, který odkoupila od Fondu národního majetku v roce 1996, se s ohledem na dynamický rozvoj firmy rozhodla do Olomouce umístit také svůj nový projekt na výrobu generátorů pro větrné elektrárny. Díky rozjezdu zóny se společnost rozhodla odkoupit od města 5 ha pozemků, a během jednoho roku následovala britská firma Senior Flexonics s výrobou hliníkových hadic pro automobilový průmysl se zájmem o cca 2 ha pozemku a japonská firma Onamba s výrobou kabelových svazků pro elektrotechnický průmysl s obdobným požadavkem. Efekt vstupu těchto investorů do zóny představoval v roce 2001 přibližně 300 vytvořených pracovních míst, ke konci roku 2002 již došlo k navýšení na téměř 700 pracovních míst. S ohledem na tyto výsledky byla zóna oceněna Agenturou Czech-Invest v kategorii zón s největším ekonomickým přínosem za rok 2001 a to dokonce při hodnocení pouze dílčího efektu vytvořených pracovních míst. Celková veřejná intervence do zóny ve výši 36 mil. Kč dosud generovala cca 1 mld. privátních investic. Zóna má ještě rezervu 3,5 ha, z toho 1 ha v majetku města je předběžně přislíben pro rozvoj japonské investice a v současné době probíhají jednání na využití 2,5 ha pozemku v majetku realitní kanceláře pro reinvestici holandské firmy působící v Olomouci v omezených prostorách. Také firma MLS vlastní pro další etapu záměru 2,5 ha dosud nezastavěného pozemku.

V průběhu přípravy a výstavby zóny a investorských záměrů bylo nutno úzce spolupracovat při zajišťování ekologických auditů, řešit problémy s nutným posílením energií (kromě plynovodu dořešen i parovod), komplikovanými podmínkami zakládání, dořešením pozemků (odstranění zahrádek na části ploch, směna a dorovnání pozemků apod.) a prodloužením MHD do zóny realizací autobusových zastávek. Pro zajištění autobusové dopravy bylo dohodnuto spolufinancování města a zahraničních firem. Samozřejmostí byla



také asistence při urychlování povolovacích řízení a zajišťování zázemí zahraničních manažerů. Přípravená infrastruktura má význam pro širší území zóny, které je ve vlastnictví menších místních firem a subjektů. Některé tyto firmy již připravují v území nové investice. Další aktivitu je nutno zaměřit právě na koordinaci využití těchto pozemků a objektů úzce souvisejících s prostorem starého cukrovaru, u kterého je dokončována likvidace majetku a kromě podpory vstupu přímých zahraničních investic napomoci také místním podnikatelům. Dokončením restrukturalizace území tak postupně dochází k výraznému ekonomickému efektu a v neposlední míře také k odstranění jednoho z bolavých míst městského organismu. Problémy při přípravě a koordinaci řešení této komplikované zóny přispěly k získání cenných zkušeností, které jsou zúročovány při přípravě dalších projektů.

V návaznosti na strategický plán rozvoje města jsou připravovány další zóny. Jednou z nich je Podnikatelský a technologický park Šlechtitelů v blízkosti zóny Keplerova o výměře cca 17 ha, kde město již vlastní 12 ha pozemků. Tato zóna navazuje na areál části Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého, kde již působí první objekt vědeckotechnického parku pod názvem Centrum pro inovaci a transfer technologií, který byl spolufinancován v rámci Phare (Pilotní program pro mikroregion Haná) a je orientován převážně na biotechnologie. V rámci rozvoje zóny má město společně s univerzitou připraven projekt infrastruktury a podnikatelského inkubátoru o celkovém objemu cca 90 mil. Kč pro podání do I. etapy programu Phare 2003. Ten má být vyhlášen v nejbližší době. Další tzv. zóna Příkopy v blízkosti dokončovaného jižního dálničního obchvatu má charakter průmyslového a logistického parku o celkové výměře cca 70 ha a je provázána s velkými komerčními záměry.

Změnou územního plánu byla na 42 ha území vytvořena regulace pro využití pouze pro strategické investory v oblasti výroby a strategických služeb a rozvoj území je koordinován městem v komerční části území tak, aby se podařilo řešenou infrastrukturu dimenzovat pro celé území. To znamená hledání takových technických a finančních modelů, které budou akceptovatelné a vý-



*Průmyslová zóna Keplerova – původní stav*



*Stavební práce*



*Hala firmy Leroy Somer*

hodné pro obě strany, tj. jak pro město, tak pro soukromé investory.

V současné době připravuje Odbor koncepce a rozvoje aktualizaci strategického plánu města, která by měla zohlednit nezbytné postupy v souvislosti s přípravou projektů v návaznosti na možnosti operačního programu strukturálních fondů EU v plánovacím období 2004–2006. Zapojení oddělení hospodářského rozvoje do odboru koncepce a rozvoje se ukazuje jako efektivní provázání plánovacích a implementačních

postupů a přispívá k dobré spolupráci při společném řešení problematiky rozvoje města. Důležitá je také provázanost oddělení s Regionální agenturou pro rozvoj střední Moravy v souvislosti s regionálními projekty a postupy. Agentura byla založena městem Olomouc a Sdružením obcí střední Moravy. Oddělení hospodářského rozvoje zastupuje město ve správní radě. Implementace strategického plánu a příprava projektů musí být dynamickým nástrojem rozvoje města návazně na rozvoj regionu, a to v prová-

zanosti na územní plán a jeho změny. K tomu přispívá také partnerství subjektů v oblasti hospodářského rozvoje na území města na úrovni Komise hospodářského rozvoje města.

*Ing. Jiří Doležel  
vedoucí Odd. hospodářského rozvoje  
Odbor koncepce a rozvoje  
Magistrátu města Olomouce*