

EXPERTNÍ STANOVISKO
k posouzení podmínek pro realizaci projektu
Podnikatelská zóna CTPark Brno South
v katastru města Šlapanice

Objednatel

město Šlapanice
Masarykovo náměstí 100/7
664 51 Šlapanice



Zpracovatel

GaREP, spol. s r. o.
náměstí 28. října 3
602 00 Brno
IČ: 60 70 26 72



Květen 2014

Autorský kolektiv zpracovatele – firma GaREP, spol. s r.o.:

Mgr. Jan Holeček

PhDr. Iva Galvasová

Ing. Jan Binek, Ph.D.

RNDr. Hana Svobodová, Ph.D.

RNDr. Kateřina Synková

Bc. Ing. Roman Chmelař

Ing. Zdeněk Šilhan

GaREP, spol. s r. o., společnost pro regionální ekonomické poradenství, se dlouhodobě věnuje zpracování koncepčních dokumentů pro veřejnou správu a poradenství v oblasti strategického plánování a regionálního rozvoje. Zajišťuje konzultační činnost při přípravě rozvojových projektů a při hledání zdrojů jejich financování. Nabízí specifické analytické práce v oblasti identifikace rozvojových potřeb subjektů příslušných regionů.

Konzultace s dalšími odborníky:

Ing. arch. Jaroslav Klaška – starosta města Šlapanice a poslanec Parlamentu ČR

Ing. Hana Meitnerová – vedoucí odboru výstavby MÚ Šlapanice

Ing. arch. Antonín Hladík (UAD studio) – zpracovatel územního plánu Šlapanic

Ing. arch. Jiří Fixel – urbanista (Ateliér ERA)

Mgr. Jana Švábová Nezvalová – autor hodnocení SEA (AMEC s.r.o.)

Ing. arch. Pavla Bumbálková – zástupce investora CTP Invest, spol. s r.o.

OBSAH

ÚVOD	4
1. CHARAKTERISTIKA ZÁMĚRU, VÝJIMEČNOST PŘEDPOKLADŮ A MOŽNOSTÍ JEHO REALIZACE	5
1.1 Vznik a vývoj záměru podnikatelské zóny na katastrálním území města Šlapanice ...	5
1.2 Výjimečnost předpokladů a investiční garance záměru podnikatelské zóny	6
1.3 Výjimečnost navrhovaného řešení zóny – věcné, prostorové a provozní aspekty její realizace	8
2. SOULAD S KONCEPČNÍMI DOKUMENTY A S POTŘEBAMI REGIONU	20
2.1 Vazba na územně plánovací dokumenty	20
2.2 Vazba na strategické dokumenty	25
2.3 Podpora aktérů	26
3. SPECIFIKACE SOUVISLOSTÍ PODPORUJÍCÍCH REALIZACI ZÁMĚRU S DŮRAZEM NA PROSTOROVÉ A DOPRAVNÍ ASPEKTY	30
3.1 Prostorový kontext zóny v širších územních vazbách a v rámci brněnské aglomerace	30
3.2 Dopravní situace a její řešení	31
3.3 Zařízení a sítě technické infrastruktury a jejich řešení	36
3.4 Souvislosti vyvolané „nulovou variantou realizace zóny“	36
4. SPECIFIKACE SOUVISLOSTÍ S TRHEM PRÁCE	40
4.1 Nezaměstnanost v Jihomoravském kraji	40
4.2 Zaměstnanost v Jihomoravském kraji	42
4.3 Zaměstnanost v zónách CTPark Brno a CTPark Brno South	44
4.4 Prognóza vývoje stavu nezaměstnanosti	46
4.5 Vliv zaměstnanosti na veřejné rozpočty	47
5. SPECIFIKACE ENVIRONMENTÁLNÍCH SOUVISLOSTÍ	50
5.1 Odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu	50
5.2 Environmentální opatření při realizaci zóny	53
6. ZÁRUKY INVESTORA	57
ZÁVĚR	60
SOUHRN ZÁSADNÍCH ARGUMENTŮ REALIZACE PROJEKTU	61

ÚVOD

Území obklopující velká města a hlavní dopravní linie a uzly, tj. aglomerační prostory, jsou v posledních dvou desetiletích vystavena silnému rozvojovému tlaku. Stojí zde proti sobě potřeba vytvořit optimální prostorové podmínky pro podnikatelské i rezidenční aktivity a udržet prostorovou rovnováhu spolu s přiměřenou ochranou krajiny a životního prostředí.

Globální ekonomická recese, která se v České republice začala po roce 2008 naplno projevovat, vnesla do přirozeného rozvoje území nové aspekty, které se projevují ve zvyšování rozdílu při akceleraci rozvoje v různě vyspělých částech republiky. **Přirozené póly rozvoje, tzv. hybatelé rozvoje, po přechodném období útlu opět v současnosti pociťují nadměrné tlaky až akcelerujícího rázu na jejich růst. Pokud na tyto vlivy nebude brán aktivní zřetel, dojde k neřízenému (nekoncepčnímu) rozvoji, který může vyvolat negativní a nevratné dopady v území i ve společnosti. Nejvhodnějším řešením rozvoje je tedy jeho aktivní uchopení a koncepční řešení celého komplexu vlivů s ním spojených.**

Zájmy ekonomického, sociálního a environmentálního prostředí vytváří jeden komplex se vzájemně podmíněnými složkami. Je nutné při tom akceptovat proměnlivost krajiny a jejího využití, současně však hledat nejvhodnější řešení prostorového rozvoje, využitelného pro realizaci komplexu životních aktivit lidí, kteří jej sdílejí.

Obsahem zde předkládaného expertního stanoviska je posouzení vhodnosti, reálnosti a výjimečnosti záměru **vybudovat komplexní, moderně organizovanou a využívanou podnikatelskou zónu v prostoru brněnské metropolitní oblasti, v katastru města Šlapanice, v lokalitě přimykající se mezinárodnímu letišti Brno-Tuřany a k dálnici D1, s návazností na železnici.** Pro takový záměr je zvolená lokalita jedna z dopravně nejvhodnějších lokalit v celé České republice.

Ucelený a koncepční přístup, který umožní realizaci potřebných podmínek pro navržený komplex ekonomických aktivit, lze nepochybně považovat za velmi silný potenciál rozvoje nejen konkrétní lokality, ale celého regionu (velkého územního celku), jehož je součástí. Adekvátní přeměna dosavadního způsobu využívání příslušné části kulturní krajiny, včetně změny způsobu využití disponibilní zemědělské půdy bude provedena **na principech udržitelného rozvoje.** Komplexní rozvoj zohlední ekonomické, sociální a environmentální aspekty širšího regionu, s ohledem na stávající a zejména na budoucí socioekonomické potřeby rozvoje obyvatel regionu, při akceptování principů environmentálního prostředí.

Předkládané expertní posouzení přispívá k nalezení, zdůvodnění a funkčnímu uspořádání argumentů charakterizujících možnosti realizace uvedeného záměru s využitím nástrojů a principů koncepčního řízení prostorového rozvoje. Vychází z příslušné legislativy a je založeno na obsahové analýze relevantních dokumentů. Specifikuje vnější i vnitřní aspekty věcných i prostorových souvislostí navrhovaného řešení, ověřuje soulad se schválenými nástroji řízení rozvoje (provázanost na přijaté rozvojové záměry daného regionu dle koncepčních dokumentů všech úrovní), shrnuje faktografické podklady o pozitivních i negativních dopadech spojených s realizací uvedeného rozvojového záměru, prezentuje navrhovaná aktuální řešení, podporující odstranění nebo únosné zmírnění nežádoucích dopadů.

1. CHARAKTERISTIKA ZÁMĚRU, VÝJIMEČNOST PŘEDPOKLADŮ A MOŽNOSTÍ JEHO REALIZACE

1.1 Vznik a vývoj záměru podnikatelské zóny na katastrálním území města Šlapanice

Území, na němž má být vybudována podnikatelská zóna (CTPark Brno South), se v současné době nachází na katastrálním území města Šlapanice v prostoru západně od zastavěného území města Šlapanice v přímém sousedství letiště Brno-Tuřany. Původní celkový rozsah území z roku 2008, kterého se měla podnikatelská zóna dotýkat, představovalo cca 250 ha. Po mnoha jednáních s relevantními organizacemi (investor CTP Invest, město Brno, Jihomoravský kraj, místní organizace Čisté Šlapanice apod.) a místními občany došlo město Šlapanice k závěru, že **ideální řešení daného území bude spočívat v koncepčním rozvoji jižní ucelené části v rozsahu cca 121,5 ha, což představuje méně než polovinu původního záměru z roku 2008.** K současnosti (01/2014) bylo již cca 40 ha z plochy 121,5 ha odsouhlaseno jako plochy určené k zastavění, a takto jsou vymezeny ve stávajícím územním plánu sídelního útvaru Šlapanice. Pouze zbytek území (81,5 ha) je určen k vyjmutí ze zemědělského půdního fondu (ZPF). Účelná rekultivace daného území je ústředním principem návrhu investora, který tím aktivně reaguje na nezbytné zákonné požadavky sledující ochranu ZPF (bližší specifikace je uvedena v dalším textu).

Město Šlapanice se svým katastrálním územím na západě přimyká k území Brna a je součástí jádrové zóny brněnské aglomerace. K 31. 12. 2012 žilo ve Šlapanicích 7 076 obyvatel¹. Většina pracujících obyvatel vyjíždí za práci do Brna. Šlapanice jsou od roku 2003 obcí s rozšířenou působností.



Obr. 1: Lokalizace podnikatelské zóny Šlapanice

Pramen: www.mapy.cz, vlastní úprava GaREP, 2014

Pro vznik významné zóny má řešení území výborné předpoklady, reprezentované především jeho polohou, velikostí a lidskými zdroji. Území má společnou hranici na jedné straně s letištěm Brno-Tuřany (městem Brnem) a na druhé straně se železnicí. Celkově má velmi dobré napojení na všechny druhy dopravy celostátního významu. Velikost jeho plochy je dostatečná pro alokaci strategických investic včetně příznivé konfigurace terénu. Navíc brněnská podnikatelská zóna na Černovické terase, která je v blízkém sousedství, je téměř naplněna a jádro aglomerace tak nemá dostatek disponibilních produkčních ploch. Urbanizační pás směrem k letišti je tak zcela přirozeným směrem dalšího rozvoje a hranice katastrů by zde neměly být překážkou.

¹ Český statistický úřad

V celém Jihomoravském kraji je šlapanická zóna jediná disponibilní rozvojová plocha s připravenou infrastrukturou schopná se svým zázemím absorbovat investice strategického významu, a která je svými charakteristikami jedinečná a neopakovatelná.

Podobná plocha se ještě nachází přímo v sousedství v městské části Brno-Tuřany a Brno-Slatina, ale její rozvoj byl místními orgány i občany daných městských částí odmítnut². Základní záměr vybudovat podnikatelskou zónu na katastrálním území města Šlapanice se vyvíjel několik let v souvislosti s potřebami rozvoje města za účelem využití podnikatelsky atraktivního území.

Vývoj změn územního plánu města Šlapanice v souvislosti s podnikatelskou zónou

V průběhu let 1998–2000 shromáždil stavební úřad ve Šlapanicích žádosti o změny územního plánu, které byly zadány jako **změna č. 1** (zadání schváleno Zastupitelstvem města Šlapanice 28. 3. 2001). **Jádrem změny bylo vytvoření podmínek pro rozvoj nových podnikatelských aktivit na západním okraji intravilánu obce.** V dubnu 2002 byla daná změna spolu s doplňující **změnou č. 2** (drobné změny na několika místech intravilánu) schválena.

Již v roce 2000 však vyvstala potřeba zohlednit předpokládaný rozvoj v sousedství letiště Brno-Tuřany a řešit územním plánem rozvoj v západní části extravilánu obce. Daný prostor je vzhledem k mimořádné dopravní poloze značně strategickým rozvojovým územím a bylo velmi žádoucí **uchopit celý prostor komplexně a s předstihem vyřešit hlavní rozvojové dispozice a zabránit tak dílčím, územně ne vždy souvislým krokům. To bylo v zásadě cílem změny územního plánu č. 3.** Její koncept byl projednáván s dotčenými orgány státní správy a s veřejností v srpnu až říjnu 2002. **Změna č. 3 byla v redukované podobě (rozsah 9,4 ha) schválena 21. 12. 2006.** Schválený návrh s přímou vazbou na komunikaci Brno-Slatina – letiště Tuřany a železnici je lokalizován v okrajové části celkového rozvojového prostoru a jeho funkční využití je v souladu s komplexním záměrem uspořádání území.

Od roku 2006 probíhalo řešení změny územního plánu č. 7 (**změny č. 4, 5 a 6 byly menšího rozsahu a netýkaly se předmětného území**). **Změna územního plánu č. 7 navazovala na předchozí změny a navazovala tak i na schválené výsledky řešení obsažených zejména ve změnách č. 1 a 3, vztahujících se k dotčenému území mezi západním okrajem intravilánu města Šlapanice a západní hranicí katastrálního území.** S ohledem na širší kontext rozvoje urbánní struktury nejen na území Šlapanic, ale i města Brna, který má regionální význam, bylo nezbytné upravit prostorové uspořádání některých částí území, při zachování základního principu využití území navrženého k zastavění v předchozích změnách, a to v plném rozsahu. **V červnu roku 2010 ale rozhodlo zastupitelstvo města Šlapanice o zmenšení rozsahu zóny zhruba na dnešní rozsah. Nakonec také bylo upuštěno od pokračování změny č. 7, neboť se město rozhodlo zahájit přípravu zcela nového územního plánu města, v jehož současně vytvářeném návrhu je plocha v aktuálním rozsahu prověřována.**

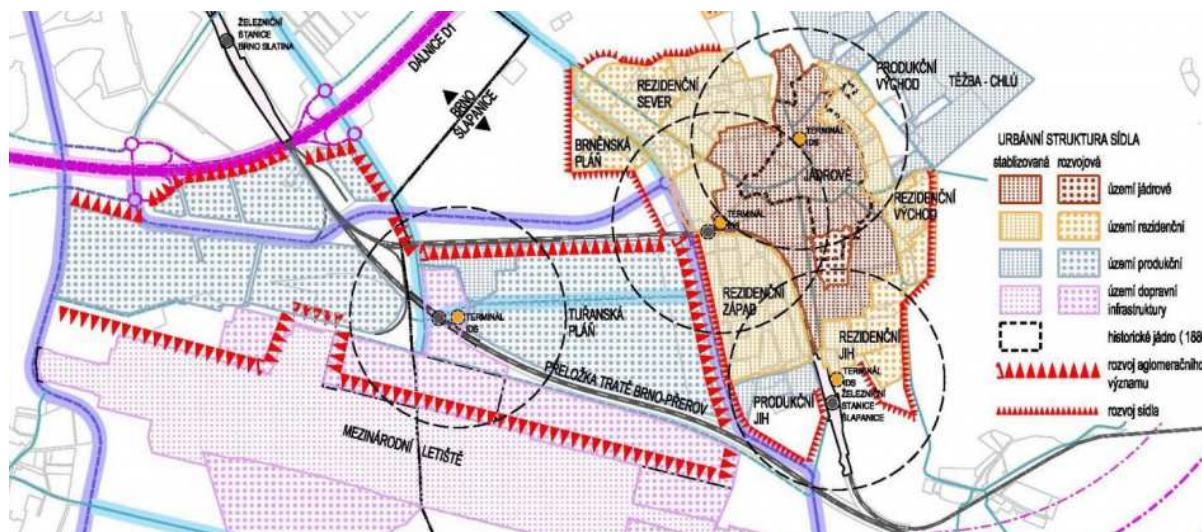
1.2 Výjimečnost předpokladů a investiční garance záměru podnikatelské zóny

Lokalizace zde prezentované podnikatelské zóny je v podmínkách České republiky bezesporu unikátní. **NEEXISTUJE srovnatelný prostor s předpoklady tak kvalitní vazby na dopravní infrastrukturu jako zde.** Zóna je v přímé vazbě k multimodálnímu koridoru větev VI B Katowice-Ostrava-Brno. Přímé napojení na mezinárodní letiště (Brno-Tuřany), dálniční (D1) i železniční síť umožňuje obsluhu území jak pro přepravu nákladů, tak hromadnou i individuální dopravu osob. V jižní části území je vymezen koridor pro

² Městská část Brno-Tuřany: <http://www.turany.cz/clanek/1gp-usneseni-z-25v-zasedani-zastupitelstva-mestske-cas/2c>

vysokorychlostní železniční trať VR1 (Nürnberg / hranice ČR – Plzeň – Praha, Brno – Přerov – Ostrava – hranice ČR / Polsko) a přeložku tratě Brno – Přerov (stávající trať č. 300). Dosažitelnost uvedených dopravních systémů je do 1 km od těžiště území, což nelze v rámci Jihomoravského kraje, resp. ČR, srovnat s obdobným případem. Umístění záměru do uvedeného prostoru je v souladu s koncepčními dokumenty rozvoje území na národní i krajské úrovni a je logickým vyústěním rozvojových procesů v rámci regionu.

Zóna je prakticky součástí jádra brněnské aglomerace s rozsáhlým potenciálem vysokých škol a vzdělaných pracovníků. Investor již také navázal úzkou spolupráci s Jihomoravským inovačním centrem, jenž představuje nejvýznamnější instituci v Jihomoravském kraji z těch, které se zaměřují na podporu rozvoje inovací a propojování vědy a praxe. Záměr byl konzultován i s Jihomoravským centrem pro mezinárodní mobilitu. Zamýšlená zóna by pro tyto účely představovala výborný potenciál. Umístění zóny v perimetru 6–8 km od centra města Brna tuto skutečnost dokládá.



Obr. 2: Urbánní struktura Šlapanic a jejich rozvojový potenciál

Pramen: Vyhodnocení vlivu územně plánovací dokumentace na životní prostředí, AMEC s.r.o., 2014

Poloha zóny díky svému aglomeračnímu významu (viz obr. 2) nabízí dobrou dostupnost zdrojů pracovních sil i kooperačních vazeb k výrobním, obslužným i výzkumným kapacitám města Brna. Současně je zde kvalitní zázemí rezidenčních funkcí jak ve Šlapanicích, tak i v okolních sídlech. Významným faktorem pro urbanizaci území je příznivá terénní konfigurace i skutečnost, že se v území nenachází žádné prvky ÚSES ani lokality NATURA 2000, nejsou ohrožena žádná vodní pásma či ostatní ochranné zóny či lokality. **Obecné podmínky pro realizaci záměru jsou tedy velmi dobré až výjimečné.**

O předmětné území jevíli značný zájem různí investoři již od zpracování návrhu změny č. 3 územního plánu Šlapanic. Z důvodu zajištění komplexní funkčnosti a koncepčního řešení celého prostoru vzniklo „Sdružení vlastníků průmyslová zóna Šlapanice“, jehož členem je i město Šlapanice. Toto „Sdružení“ zadalo v roce 2004 výběrové řízení na investora celé lokality, tak aby bylo možné řešit území celistvě a budovat infrastrukturu a související technická zařízení či zařízení služeb komplexně a přitom bez zatížení veřejných rozpočtů, tj. bez přímého zapojení města a státu.

Na základě výběrového řízení byla jako investor podnikatelské zóny vybrána společnost CTP Invest, která v úzké součinnosti s městem Šlapanice i s městem Brnem zpracovala detailní funkční návrh využití území. Záměr podnikatelské zóny byl společností CTP

Invest konkretizován do podoby CTPark Brno South. Vybraná společnost svým návrhem garantovala, že naplnění záměru zóny proběhne v souladu s představami zadavatele nového územního plánu a že bude optimálně využívat daný prostor. **Takový záměr by v případě uplatnění dílčího přístupu k naplňování zóny nebyl reálný.**

Návrh společnosti CTP Invest na vybudování CTPark Brno South je významně inovativním přístupem zejména z toho důvodu, že se zakládá na kompletní realizaci podnikatelské zóny včetně hotových budov a prostor pro uživatelské firmy. **Unikátnost developerské společnosti spočívá v tom, že své vybudované objekty výhradně pronajímá a dlouhodobě pečuje o ně i okolní prostor zóny a o její efektivní a dlouhodobé využití, čímž je zajištěna její udržitelnost a přínosnost pro dané území.**

Výjimečnost celého záměru je synergickým efektem spojení výjimečnosti prostorového kontextu zóny (polohy a komunikačních souvislostí) a unikátnosti přístupu developerské společnosti (vybraného investora) k praktické realizaci vybudování a zajištění provozu zóny a jejího relevantního zázemí.

1.3 Výjimečnost navrhovaného řešení zóny – věcné, prostorové a provozní aspekty její realizace

A) POZEMKY

Nespornou výhodou využití dotčeného území pro vybudování komplexní podnikatelské zóny je skutečnost, že již od začátku realizace záměru existovala dohoda s téměř všemi vlastníky roztržštěných pozemků o tom, že v případě realizace zóny vybraným investorem (CTP Invest) prodají své pozemky za jednotnou cenu. Pro tento účel vlastníci pozemků založili „Sdružení vlastníků průmyslová zóna Šlapanice“. Jeho členy se stalo okolo 90 % všech vlastníků pozemků, ostatním spravovaly jejich majetek realitní společnosti.

Dohoda s vlastníky byla uzavřena ještě na původní rozsah zóny (cca 250 ha). V současnosti se jedná už o území v rozsahu pouze cca 120 ha a díky tomu byly i upraveny a prodlouženy již uzavřené smlouvy s majiteli současně řešených pozemků, kterých je cca polovina oproti původnímu stavu.

Uvedené řešení umožnilo v minulosti na dotčeném území provedení jednoduchých pozemkových úprav, které spojily v jeden celek ty parcely, které jsou součástí ploch navrhovaných k zastavění pro připravované podnikatelské aktivity tak, aby byla co nejméně narušena organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských komunikací. Pozemky, které nebudou součástí ploch navržených k zastavění, se tímto vyčlenily mimo zájmové území a mohou být plně zemědělsky obhospodařovány bez jakéhokoliv dalšího narušení organizace zemědělského půdního fondu.

Podstatně vážnější okolností, ohrožující realizaci záměru vybudovat v dané lokalitě komplexní zónu, je skutečnost, že se prodlužuje proces tvorby nového územního plánu města Šlapanice, který v sobě obsahuje změnu využití zamýšlené lokality pro vybudování zóny (bývalá změna č. 7 územního plánu, která byla připravována již od roku 2006). V současné době vyvolává toto zdržení již značné pochybnosti majitelů pozemků nad vážností podnikatelského záměru investora CTP Invest a narušuje to tak dlouhodobě získávanou důvěru v investora. **S ohledem na skutečnost, že majitelé pozemků dali svou dohodou jasně najevo úmysl nepokračovat zde v perspektivě zemědělského hospodaření, a tudíž nemají ani zájem o jejich budoucí zemědělské využití, lze předpokládat, že tato situace může v budoucnosti způsobit nekoncepční rozvoj tohoto území. Ten bude způsobený**

tím, že jednotliví majitelé pozemků je začnou živelně prodávat mnoha budoucím investorům, což může způsobit proces nekontrolovatelné, nekoncepční výstavby na zmíněném území, založené na dílčích, relativně nepodstatných záborech zemědělské půdy.

B) VEŘEJNÉ ROZPOČTY

Přínos zóny k růstu HDP

Vybudování podnikatelské zóny daného rozsahu již bude mít v budoucích letech významný vliv na hrubý domácí produkt (HDP) Jihomoravského kraje, potažmo celé České republiky. Dojde k významné dlouhodobé finanční investici do území, příchodu mnoha nových a převážně zahraničních investorů a zaměstnání několika tisíc pracovníků přímo v zóně, ale také i mimo ni v rámci subdodavatelských řetězců, jež se budou uskutečňovat převážně v rámci ČR.

Ekonomický přínos realizace a provozu podnikatelské zóny CTPark Brno South ve Šlapanicích u Brna v současných podmínkách globalizace světového hospodářství je velmi obtížné kvantifikovat. Přesto lze však zohlednit přímou kauzální souvislost s nárůstem počtu pracovních míst v uvažované celkové výši 6 000³.

Tato skutečnost by se měla odrazit nárůstem hrubého domácího produktu vytvořeného v Jihomoravském kraji v intervalu od 1,1 až 1,9 %, díky předpokládanému synergickému efektu, který by mohl vyvolat jako multiplikační efekt další nárůst pracovních míst, a to dle zvyklostí z obdobných zón ve výši 5,5 až 6,5 tis. Tato skutečnost by mohla vyvolat další nárůst regionálního HDP v Jihomoravském kraji o dalších 1 až 2 %. Co do odvětvové struktury by mohlo dojít především k nárůstu hrubé přidané hodnoty u odvětví zpracovatelského průmyslu, a to ve výši 3 až 4 procentního bodu za celý Jihomoravský kraj.

Pokud bychom chtěli promítnout vliv realizaci této zóny na místní úrovni – Brněnské aglomerace – definované jako území tvořené okresy Brno-město a Brno-venkov, pak lze předpokládat bezprostředně nárůst o 1,7 až 2,0 %. Synergický efekt by zde byl nižší (pravděpodobně cca 1 procentní bod) vzhledem k tomu, že lze předpokládat, že multiplikační efekt by ovlivnil rozsáhlejší území než aglomerace definovaná výše uvedenými okresy.

Realizace podnikatelské zóny v zamýšlené podobě by významně přispěla i k růstu HDP na úrovni České republiky. **Národní úroveň HDP by tak byla ovlivněna cca do výše 0,3 %, a to včetně multiplikačního efektu v maximální možné míře.**

Investice do realizace zóny a příslušné veřejné infrastruktury

Vybudování zóny nezatíží veřejné rozpočty (na rozdíl od jiných budovaných zón v ČR)! Naopak ještě významně vylepší příjmovou stránku veřejných rozpočtů (viz dále v textu). **Veškeré náklady totiž ponese vybraný investor – společnost CTP Invest.** Společnost předpokládá na základě svých zkušeností s budováním jiných zón ve srovnatelných podmínkách v ČR (CTPark Modřice, CTPark Brno + další více než dvě desítky míst v ČR), že CTPark Brno South bude – v případě započetí prací v roce 2014 – realizován jako komplexní celek (nejen komerční stavby, ale také hlavně dopravní napojení, občanská vybavenost či příslušná zeleň včetně tzv. urbanistického filtru, který bude oddělovat zónu od obytné zástavby).

³ Zpracováno na základě expertního stanoviska ředitele (Ing. Miloslav Chlad, Ph.D.) Krajské správy České statistického úřadu v Plzni k záměru vybudování podnikatelské zóny CTPark Brno South.

Celkové náklady, které půjdou na výstavbu zóny přímo do území, dosáhnou cca 380 mil. Eur, což představuje při současném kurzu⁴ více než 10 mld. Kč. Tyto náklady jsou plně pokryty investorem bez jakýchkoliv dotací z veřejných rozpočtů.

Pro srovnání: Současný zisk z místní rostlinné výroby (pšenice, kukuřice) se pohybuje při průměrné výnosnosti daných plodin v rozmezí 5–10 tis. Kč/1 ha (včetně obdržených dotací), tzn., že za plochu cca 120 ha (rozsah zóny) dosahuje každoroční výnos 125–250 tis. Kč.

Společnost CTP Invest se již nyní smluvně⁵ zavázala, že se bude současně podílet na vybudování další veřejně prospěšné infrastruktury (viz obr. 5), která i v případě neuskutečnění realizace dané zóny, zatíží v blízké budoucnosti veřejné rozpočty státu a dotčených měst:

- Příspěvek ve výši 60 mil. Kč na výstavbu obchvatu městské části Brno-Slatina, který bude posléze předán do majetku Jihomoravského kraje jako investor vlastníka stavby.
- Kompletní vybudování obchvatu města Šlapanice (větev A i větev B). Náklady ještě nejsou v současnosti vyčísleny, ale předpokládá se, že vzhledem k podobné délce a kvalitě komunikace jako bude obchvat Slatiny (viz odrážka výše), tak bude i tato cena podobná – cca 60 mil. Kč
- Finanční dar 11 mil. Kč na rekonstrukci a vybudování (zkapacitnění) kanalizace a vodovodu na území statutárního města Brna (6 mil. Kč) a města Šlapanice (5 mil. Kč).

Dále se investor ve stejných smlouvách zavázal k realizaci dalších veřejných staveb, které již sice souvisí s výstavbou podnikatelské zóny, ale při standardních developerských investicích v ČR jsou pozitivní výjimkou:

- Zajištění kapacitně a časově dostatečného provozu linky veřejné osobní autobusové dopravy, která propojí město Šlapanice se zónou CTPark Brno South na některý z dopravních terminálů (Kalvodova, Reigrova). *Podobnou situaci již investor úspěšně vyřešil v rámci budování CTParku v Modřicích.*
- Zajištění provozu stanice monitoringu imisí až do výše 300 tis. Kč ročně.
- Platba všech poplatků spojených s případnou změnou územního plánu až do výše 33,75 mil. Kč (30 mil. Kč – Brno, 3,75 mil. Kč – Šlapanice).

Výše uvedené investice do veřejných staveb se investor právně zavázal zrealizovat v dohodách, které investor uzavřel s městem Brno (usnesení zastupitelstva Brna z 10. 11. 2009) a městem Šlapanice (dohoda o spolupráci z 26. 7. 2010).

⁴ Dle devizového kurzu 27,445 Kč / 1 Euro, který byl dle ČNB platný ke dni 2. 5. 2014 (http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/devizovy_trh/kurzy_devizoveho_trhu/denni_kurz.jsp).

⁵ A. Dohoda o společném postupu mezi statutárním městem Brnem a společností CTP Invest, spol. s r. o. ze 4. 3. 2008 (včetně její úpravy zastupitelstvem města Brna z 10. 11. 2009).

B. Dohoda o spolupráci a společném postupu společnosti CTP Invest, spol. s r. o. a Města Šlapanice při přípravě II. fáze výstavby zóny výroby a služeb CTPark Brno South z 26. 7. 2010.

Finanční přínosy zóny do veřejných rozpočtů

Vedle nezatížení veřejných rozpočtů celý projekt navíc ještě veřejné rozpočty razantně vylepší, a to zejména u státního rozpočtu a městského rozpočtu města Šlapanice. V případě státního rozpočtu dojde k významné úspoře za platby na podporu v nezaměstnanosti a také se zvýší příjmy rozpočtu z daně ze mzdy zaměstnanců a jejich odvodů pojištění. *O tom více v kapitole 4.5.*

U rozpočtu města Šlapanice dojde oproti současnému stavu k velkému navýšení příjmů díky dani z nemovitostí, kterou bude pravidelně získávat město Šlapanice, na jejímž katastrálním území objekty stojí. V současné době je schváleno k zastavění cca 40 ha pozemků, přičemž základní koeficient města pro stavby je v současnosti⁶ nastaven na hodnotu 1,4 a místní koeficient na hodnotu 4.

Roční daň z nových staveb tak za současného stavu přinese městu Šlapanice celkem 17 200 000 Kč a za roční daň z pozemků celkem 16 300 000 Kč.

Město Šlapanice ale má možnost obecně závaznou vyhláškou zvýšit základní koeficient ze 1,4 až na 2,0 a místní koeficient ze 4 až na 5, díky čemuž dojde k dalšímu navýšení příjmů do rozpočtu města. V porovnání se současným stavem se jedná o mnohonásobně vyšší finanční příjmy (viz níže uvedená tabulka)!

Za daný rok	Ze staveb (Kč)	Z pozemků (Kč)	Celkem (Kč)
Daň z nemovitosti při realizaci zóny (současný koeficient)	17 200 000,-	16 300 000,-	33 500 000,-
Daň z nemovitosti při realizaci zóny (zvýšený koeficient na maximum)	21 500 000,-	20 375 000,-	41 875 000,-
Daň z nemovitosti při současném využití daného území (orná půda)	0,-	120 000,-	120 000,-

Při maximálním zvýšení koeficientů tak daň ze staveb bude činit 21 500 000 Kč za rok a daň z pozemků 20 375 000 Kč⁷.

V současné konstelaci je nutné připomenout, že nyní je na místě především orná půda, ze které plyne městu pouze cca 120 000 Kč ročně. Je nutné zmínit, že propočty jsou pouze orientační, k podrobným a přesným propočtům nejsou k dispozici data.

K dalším budoucím příjmům také bude patřit daň z příjmu právnických osob, daň z přidané hodnoty, silniční daň, spotřební daň z minerálních olejů a daň z převodu nemovitosti. Příjmy z DPH budou také plynout ze zvýšené spotřeby zaměstnanců, kteří budou dostávat v zóně mzdu, jejíž část budou utrácet ve zdejší regionu.

⁶ Městský úřad Šlapanice – vyhláška č. 4/2012: <http://www.slapanice.cz/progres/lib/files.php?id=1627>

⁷ Zvýšení daně z nemovitostí je možno občanům města kompenzovat (např. dotace na opravy domů).

C) SPECIFIKACE CTPARKŮ

CTParky budované společností CTP Invest jsou areály komplexně vybudované podle předem určeného konceptu a dle specifikací a přání zájemců. Jsou určené k dlouhodobému pronájmu, čímž se významně odlišují od přístupů ostatních developerských firem v České republice. CTParky nejen v České republice využívá celá řada různých uživatelů od místních firem po největší nadnárodní společnosti. Díky síti CTPark Network získávají společnosti přístup do moderních zařízení a strategických lokalit regionu s možností pozemní, letecké a železniční dopravy na nejdůležitějších trasách. Každé zařízení je situováno v blízkosti populačních center regionu (Brno, Plzeň, Ostrava, Pardubice a další), což zajišťuje dostupnost kvalifikované pracovní síly různého charakteru. CTParky jsou soběstačné podnikatelské komunity, služby areálu zahrnují nepřetržitou ostrahu, veřejnou dopravu, možnost stravování, péči o zeleň a krajinné úpravy, základní volnočasovou vybavenost, likvidaci odpadu a další.

V CTParcích se nacházejí mimo jiné vysoce efektivní malorozměrové prostory s možností expanze. Mohou v nich být provozovány různé aktivity, např. lehký průmysl, call centra, opravářská centra nebo centra výzkumu a vývoje. Administrativní prostory, tzv. CTOffice Park či CTBox, jsou vhodné pro umístění „kancelářských“ aktivit, např. center výzkumu a vývoje, call center, vývoje software a zařízení.

Velkou devizou CTParků je flexibilita jejich zařízení, která je výhodná zejména v případě, že určitý investor z CTParku odejde a požadavky nového investora na uspořádání prostoru jsou odlišné. Veškeré objekty jsou přizpůsobeny požadavkům klientů a vybaveny nejmodernější technikou pro maximální efektivitu. Okolní pozemek je uzavřený a je k dispozici pro další rozšíření objektu bez nutnosti přerušení provozu. Další důležitou předností investora CTP Invest je nabídka dalšího typového produktu společnosti, kterým jsou tzv. CTBoxy, budované pro potřeby malých a středních podnikatelských subjektů, v nichž jsou integrovány administrativní, prodejní i skladové prostory. Tyto CTBoxy již fungují v Brně, Plzni nebo v Ostravě.

D) ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNOSTI AKTIVIT

Obecně je příprava i samotná realizace podnikatelských zón velice náročná věc, a to jak z hlediska časového, finančního, tak i vyjednávacího. Více náročná však bývá situace – často manažersky podceněná – spojená se zajištěním jejich budoucího naplnění a provozu, zejména při budování nejen velkých (nad 50 ha) podnikatelských parků. **Podnikatelské zóny realizované a provozované veřejným sektorem jsou oproti zónám soukromých vlastníků (developerů) častěji nedostatečně obsazené investory, nebo dokonce prázdné (např. velké strategické zóny v ČR Triangle Žatec nebo Holešov nebo i dokonce menší zóny – okolo 50 ha: Blučina, Vracov nebo Bystřice nad Pernštejnem).** Tato okolnost souvisí většinou s menšími zkušenostmi lidí ve vedení měst nebo obcí efektivně vést náročná jednání s domácím nebo zahraničním investorem. Pokud už se veřejné správě podaří získat investora, tak mu daný pozemek či budovu raději rovnou prodají, čímž ztrácí kontrolu nad jejich dalším osudem. To může vést až ke vzniku novodobých brownfields.

V tomto směru je tedy významně výhodná skutečnost, že dotčenou zónu bude realizovat soukromý developer – společnost **CTP Invest**, který **plochy ve svých zónách pronajímá a kontinuálně o ně pečuje včetně služeb after-care**.⁸

Od roku 2004, kdy byl CTP Invest vybrán pro zajištění této zóny, udržuje investor kontakty na potenciální zákazníky pro tuto zónu. V současnosti se to týká několika desítek společností (např. Kompan Czech Republic s.r.o. nebo Fabory CZ Holding s.r.o.), které pocházejí ze stávajících klientů společnosti CTP Invest, kteří mají velký zájem o využití zóny CTPark Brno South.

Z hlediska socioekonomických dopadů na region **přináší uplatňovaný způsob poskytování podnikatelských prostor několik zásadních výhod – komplexnost služeb, kontinuálnost péče o partnery, zájem o růst zákazníků, flexibilita dle vývoje ekonomiky a změny lokalizace podniků**, tj. v případě odchodu uživatelů části areálu mohou být relativně rychle a jednoduše připraveny podmínky pro příchod podniků nových. V případě CTP Invest jako vybraného investora je uvedená výhoda podpořena možností přesouvat zájemce o prostory mezi jednotlivými parky, tak aby bylo optimalizováno jejich naplnění.

Výběr zkušeného a ekonomicky silného developera CTP Invest je základním předpokladem pro významnou dlouhodobost trvání samotné zóny. Samotná realizace výstavby podnikatelské zóny bude realizována vzhledem k jejímu rozsahu v časovém rozpětí 5 až 10 let. Její následný provoz se ale plánuje na minimálně 50 let a více!

Smlouvy s nájemci obvykle developer uzavírá na 5–10 let s možností opce na další prodloužení o jedno či více období. Technická trvanlivost samotných staveb – hal určených k pronájmu – je stanovena na minimálně 30 let, přičemž je třeba počítat s tím, že se při výstavbě používají stále kvalitnější a trvanlivější materiály. V případě nového pronájmu je vždy hala upravovaná „na míru“ novému nájemci, což znamená, že dochází k její rekonstrukci a zvýšení kvality stavby, čímž se pak i tímto „mezistupněm“ prodlužuje její životnost.

Již více než 15letá působnost investora v České republice, rozsah a naplněnost jeho téměř tří desítek rozvojových zón a systém pronájmu prostor a nikoliv přímého prodeje je zárukou toho, že investor se o celé území zóny vždy pravidelně a řádně stará, a to včetně snahy o její 100% využití. Více o specifikaci rozvojových zón je uvedeno níže v textu části E.

Vzhledem k tomu, že společnost CTP haly vlastní a nájemcům jsou pouze pronajímány, je zaručena kvalita celé zóny a její udržitelnost v dlouhodobém horizontu.

E) SPECIFIKACE VÝSTAVBY V CTPARKU – BRNO SOUTH

Celková plocha podnikatelské zóny bude činit při odpočtu území využitého veřejnou infrastrukturou a ostatními plochami 80 ha, z toho se bude zastavěná plocha pro výstavbu nemovitostí pohybovat kolem 40 ha. **Předpokládá se, že bude v jejím rámci vytvořeno až 6 tis. nových pracovních míst, přičemž každá podobná lokalita v České republice vždy generuje minimálně stejný počet (často i více) dalších pracovních míst v rámci širšího okolí (celkem tedy 12 tis.), neboť na tyto póly rozvoje se velmi úzce vážou multiplikační efekty pro velmi rozsáhlý region** (mnoho přímých a nepřímých pracovních míst, vazba na

⁸ Agentura CzechInvest: <http://www.czechinvest.org/aftercare-nasledna-pece-o-investory>

Následná péče o klienta (investora); poskytování služeb zahraničním investorům, kteří již působí v ČR, a tím maximální podpora dalšího rozšiřování jejich investic právě na českém území (udržovat kontakt se společnostmi, poradenství z oblasti lidských zdrojů, snaha přispět ke zvýšení spolupráce vysokých škol a podniků apod.).

veškerou dopravu, flexi haly, objekty na klíč, pestré odvětvové zastoupení, diverzifikace činností jako pojistka proti globální recesi, vysoké nároky na ekologii, nároky na udržitelnost standardů životního prostředí, důraz na zeleň, urbanistický filtr k obytné i podnikatelské zóně apod.).

Na základě zamýšleného záměru investora ohledně struktury výstavby lze charakterizovat nejvýznamnější stavební objekty podnikatelského parku CTPark Brno South, takto:

- Cca polovinu plochy budou tvořit objekty, které budou připraveny na základě konkrétního požadavku a přání zákazníka (custom built facilities) tzv. „na klíč“. Jejich náplň a charakteristika bude odvislá od oboru a typu činnosti daného nájemce.
- Na další části zóny budou tzv. CTFlex haly. Tyto objekty budou sloužit převážně pro lehkou výrobu (např. strojírenskou či elektrotechnickou). Existují ve dvou modifikacích: flexi (1 150 – 3 000 m²) a velké flexi (3 000 – 6 000 m²).
- Vzhledem k charakteru zóny je uvažováno i s výstavbou nutných skladovacích prostor, které jsou úzce navázány na zamýšlenou výrobu a logistiku spojenou se železničním připojením.
- Součástí zóny (jako každé zóny investora v ČR) budou i vysoce efektivní malorozměrové prostory, které ale však mohou pojmout velké množství pracovníků, s možností expanze doplněné o tzv. CTOffice Park, který je vhodný pro umístění „kancelářských“ aktivit, např. center výzkumu a vývoje, call center, vývoje software a zařízení (okolo 5 % plochy). U něj bude vybudován i tzv. Pavilon (objekt správy objektu, ostraha, dočasný prostor pro přicházející investory na dobu, kdy jejich objekt bude ve výstavbě, apod.).

Na řešeném území budou zcela respektovány podmínky územního plánu Šlapanic a veškeré další předmětné podmínky. Jedná se například o konfiguraci terénu v kombinaci s povolenou výškou budov dle podmínek okolí letiště (výškové regulativy).

Odvětvové zastoupení firem by mělo být poměrně pestré, které lze pro představu zcela adekvátně přirovnat ke struktuře firem umístěných cca o 2 km dál na území města Brna v již zaplněné podnikatelské zóně Černovická terasa.

Podnikatelská zóna Černovická terasa

Tato zóna o rozloze větší než 200 ha patří k předním strategickým zónám na území České republiky. Převážná část zóny je určena pro strategické investory s minimální hodnotou investice 100 mil. Kč do vybraných oborů zpracovatelského průmyslu, především letectví, kosmonautiky, dopravních prostředků, výpočetní techniky, informačních technologií, elektroniky, telekomunikací a radiokomunikací, farmacie, biotechnologie a lékařských přístrojů. Dále je zde možné umístit investory z oblasti strategických služeb a technologických center. Na území zóny se nacházejí výrobní provozy tzv. přímých investorů, kteří zde vybudovali objekty ve svém vlastnictví a investoři v tzv. nájemních halách a nemovitostí, kde správu území a nemovitostí zajišťuje developer (CTP Invest). K nejvýznamnějším nájemcům v halách patří americká společnost Honeywell, s.r.o., která do Brna umístila globální vývojové centrum turbomotorů a výrobní provoz zabezpečovacích systémů v budovách. Mezi další významné investory patří například výrobce počítačů ACER, konstruktér a výrobce elektronických výrobků a síťových a bezdrátových systémů TYCO Electronics, výrobce vysoce kvalitních přístrojů pro domácnost i průmysl MIELE apod.

Více než polovina firem bude v CTPark Brno South působit v oboru lehkého strojírenství a elektrotechnického průmyslu. Půjde např. o výroby elektrických a optických přístrojů a

zařízení, počítačových a automobilových komponentů atd. Maximálně pětina firem bude logistických a navíc tato logistika bude spíše „vyššího“ charakteru, neboť se zde nabízí unikátní návaznost na mezinárodní letiště a železnici. Ostatní druhy výroby se budou každá podílet méně než deseti procenty. **Tato diverzifikace činností je vynikajícím předpokladem udržitelnosti zóny v případě globální recese některého z odvětví.** Navíc v případě odchodu investora do jiné lokality, např. dál do východní Evropy, je díky zkušeným pracovníkům, kontaktům a zájmům investora vynikající předpoklad pro urychlené zaplnění uvolněného místa v daném podnikatelském parku.

V současné podobě je předložený projekt vyváženou nabídkou možností zařízení a prostor, kde by se realizovaly ekonomické činnosti s vyšší přidanou hodnotou (výrobky v konečné fázi své realizace, tzn. zejména finální výrobky, nikoliv dílčí komponenty, které jsou doprovázeny vysokým nárokem na jejich logistiku).

Typickým příkladem je firma FEI Company (americký výrobce vysoce přesných mikroskopů, jež se stala v Jihomoravském kraji dokonce největším exportérem za rok 2011⁹), která se v současnosti přesouvá z Technologického inkubátoru v Brně do lokality Černovické terasy, kde společnost CTP Invest pro ně připravila adekvátní pozemek (4 ha) a příslušné nemovitosti zcela dle jejich přání (custom built facilities) tzv. „na klíč“¹⁰.

Záměr CTP Invest má komparativní výhodu v samotné koncepci CTParků. Jedná se o soustředění vysoce technologicky zajímavých aktivit s lehkou výrobou a logistikou, v případě Brna s potenciálním posílením výzkumných aktivit a vytvořením podmínek pro spin-off¹¹ podniky (vzhledem k zaměření zóny je pravděpodobná spolupráce s fakultami technického či přírodovědného typu – strojírenská, elektrotechnická, inženýrská či chemická fakulta apod.). Plánovaná struktura podnikatelských aktivit upřednostňuje výrobu a služby před samotnou logistikou a skladovacími prostory. S ohledem na rozlohu zóny a strukturu nabízených zařízení a jejich flexibilitu využití lze perspektivně předpokládat i určitou modifikaci činností a zaměření tohoto parku.

Z dopravních možností zóny lze z hlediska environmentálního zdůraznit ty možnosti, které dává železniční přeprava jako jeden z neekologičtějších způsobů přepravy. V daném případě se jedná o využití železniční vlečky i plánované vysokorychlostní železnice.

CTP Invest dlouhodobě velmi dbá na to, aby její nemovitosti byly velmi šetrné a udržitelné vůči životnímu prostředí a okolí. Stavby jsou realizovány již v nízkoenergetickém standardu a u jejich výstavby se investor snaží dodržovat mezinárodně uznávané standardy, díky čemuž se mu daří získávat pro své nemovitosti mezinárodní certifikáty (BRE Environmental Assessment Method – BREEAM¹²). BREEAM je komplexní systém hodnocení, který komplexně sleduje životní cyklus budov a jejich dopad na energetickou účinnost, šetrnost k životnímu prostředí či celkovou bezpečnost a komfort na pracovišti. Tento systém bude uplatňován i na stavbě podnikatelské zóny CTPark Brno South.

V rámci budování zón investor CTP Invest vždy klade velký důraz na co nejmenší zásahy do životního prostředí tak, aby urbanistické řešení zón bylo co nejpřirozenější a vhodně zapadlo do dané krajiny a dosavadní zástavby. V rámci těchto opatření je vysazována na velkých plochách zeleň a oblast zóny je co nejvíce oddělena od

⁹ <http://www.ibrno.cz/business/52009-brnensky-vyrobce-mikroskopu-fei-vitezem-v-soutezi-exporter-roku-.html>

¹⁰ <http://www.epod.cz/fei-company-meni-lokalitu/>

¹¹ Vytvoření a vyčlenění firmy z univerzitního prostředí za účelem efektivního komerčního využití nových technologií a patentů, které se v rámci univerzitního výzkumu podaří zrealizovat.

¹² <http://www.spielberk.cz/news/spielberk-breeam-outstanding.html?page=2>

rezidenčního území včetně potlačení všech případných důsledků provozu zóny (doprava, prašnost, hluk apod.). V případě zóny ve Šlapanicích to bude také platit, a to ve dvou úrovních:

1. **vysazování zeleně okolo vybudovaných komunikací a budov přímo v zóně** (k tomu se investor zavázal již v dohodě s městem Šlapanice),
2. **vytvoření zcela nového inovačního prvku tzv. urbanistického filtru mezi obytnou zástavbou města Šlapanice a podnikatelskou zónou CTPark-BS včetně umístěného obchvatu** (viz níže uvedené fotografie). Jedná se o odborníky vytvořený izolační pás, v rámci něhož budou umístěné malé a nízké stavby bez produkčního provozu (např. CTBoxy vhodné pro administrativu, ICT nebo výzkum) doplněné vhodnou rozsáhlou zelení. Tento pás o šířce cca 70 m a délce 800 m dokonce zvýší kvalitu života místních obyvatel (zlepší se krajinný vzhled, zvýší se produkce kyslíku, dojde k odhlučnění od obchvatu, letiště a zóny apod.) mnohem více, než kdyby tam byl pouze lesopark, neboť by jím nebyly vytvořeny nutné podmínky pro venkovní chráněné prostory staveb typu bydlení, rekreace, sport či občanská vybavenost.

F) SROVNÁNÍ PARAMETRŮ CTPARK BRNO SOUTH S JINOU FUNKČNÍ ZÓNOU

Výjimečnost záměru výstavby podnikatelské zóny CTPark Brno South a jejich dopadů do území lze doložit i srovnáním hlavních parametrů s jinou již realizovanou zónou v České republice. **Pro toto srovnání byla zvolena rozsahem mnohem větší a již pět let fungující a plně obsazená podnikatelská zóna v obci Nošovice (okres Frýdek-Místek), která byla dokonce agenturou CzechInvest vyhodnocena jako podnikatelská nemovitost dvacetiletí v ČR¹³** (tabulka s hlavními parametry je umístěna níže v textu).

Zóna byla v letech 2006–2008 připravována pro vstup strategického investora – Hyundai Motor Manufacturing Czech a jeho subdodavatelů. V rámci této zóny se velmi aktivně angažovala samotná Česká republika a Moravskoslezský kraj, neboť zóna byla zařazena mezi tzv. strategické a podpora pro strategického investora byla zařazena do systému státních investičních pobídek, které se řídí příslušným zákonem.

PARAMETR	ZÓNA Nošovice ¹⁴	ZÓNA Šlapanice
Rozměry (v hektarech)	Cca 270 ha	Cca 120 ha
Rozměry území nutného pro vyjmutí ze ZPF (v hektarech)	Cca 220 ha (bonita půdy 1. a 2. stupně)	Cca 80 ha (bonita půdy 1. a 2. stupně)
Vlastnictví pozemků zóny	Konkrétní podniky ze zóny (jejich prodej byl s 85% slevou oproti tržní hodnotě)	Developer CTP Invest (pozemky budou nakoupeny za tržní cenu developerem a jednotlivým podnikům budou v zóně prostory pronajímány)
Lokalizace	Zázemí ostravské aglomerace	Zázemí brněnské aglomerace

¹³ <http://www.czechinvest.org/prumyslova-zona-nosovice-je-podnikatelskou-nemovitosti-dvacetileti>

¹⁴ Prameny: Studie dopadů investice Hyundai na Moravskoslezský kraj – Agentura pro regionální rozvoj Moravskoslezského kraje, 2007; Dopady rozvojového projektu Strategické zóny Nošovice a jejího dosavadního fungování – Zahradník, Jedlička, 2013; Vyhodnocení podpory průmyslových zón (Případová studie – Role znalostní ekonomiky v rámci přímých zahraničních investic – příklad HMMC Nošovice) – CzechInvest a Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2010

PARAMETR	ZÓNA Nošovice ¹⁴	ZÓNA Šlapanice
Dostupnost infrastruktury (letišť, dálnice, železnice)	30 km; 1 km, přímo v zóně	1 km; 1 km; přímo v zóně
Reliéf zóny	Rovinaté úpatí Beskyd (2 km od hranice CHKO)	Rovina
Původní využití	Zemědělská činnost (100 %)	Zemědělská činnost (90 %), průmyslová činnost (10 %)
Současné (plánované) využití	Průmyslová činnost (1 velký strategický investor + jeho 5 subdodavatelů)	Průmyslová a výzkumná činnost (více různě zaměřených a velkých podniků)
Odpovědnost za lokalizaci podniků	Stát, agentura CzechInvest, Moravskoslezský kraj, strategický investor Hyundai	Developer CTP Invest (průměrná obsazenost ostatních zón developera v ČR se pohybuje přes 90 %)
Státní investiční pobídky	Ano	Ne
Počet vytvořených míst přímo v zóně a nepřímo u dalších subdodavatelů v regionu	Cca 4 700 míst přímo (3 000 Hyundai + 1 500 subdodavatelé přímo v zóně) a dalších cca 12 000 míst nepřímo	Cca 6 000 míst přímo a dalších min. 6 000 míst nepřímo (odhad na základě zkušeností ze srovnatelných CTParků v ČR)
Investice veřejného sektoru do potřebné infrastruktury	Cca 5 miliard Kč v rámci investičních pobídek státu + další nevyčíslené investice kraje	0,- Kč (naopak developer více než 100 mil. Kč vloží do výstavby veřejné infrastruktury)
Investice veřejného sektoru do lidských zdrojů	200 tis. Kč na vytvoření 1 pracovního místa a to až do výše cca 700 mil. Kč, což představuje celkem 3 500 míst (investováno v rámci státní aktivní politiky zaměstnanosti)	0,- Kč
Daňové zvýhodnění investorů	Hyundai – strategický investor (10 let daňové prázdny, bude vyčísleno až v roce 2018)	0,- Kč

Z výše uvedené tabulky lze vyvodit jednoznačné závěry, které se projevují v oblastech dopadů na ekonomiku státu, veřejných výdajů nebo v oblasti životního prostředí:

- Zóna v Nošovicích je cca 2,5krát větší než uvažovaná zóna ve Šlapanicích, přičemž vyjmutí potřebné plochy ze ZPF tomu adekvátně odpovídá.
- Obě vybudované zóny se nachází v rovinném a zemědělsky využívaném terénu, přičemž ale zóna v Nošovicích se nachází v přímém sousedství s CHKO Beskydy, na jejich úpatí a významně narušila krajinný vzhled.
- Udržitelné využití zóny v Nošovicích je ohroženo ukončením 10letých daňových

prázdnin v roce 2018, naproti tomu zóny provozované developerem CTP Invest jsou plně udržitelné z důvodu jejich dlouhodobého provozu formou nájmu nikoliv prodeje pozemků (důkazem je cca 15letá zkušenost developera v ČR a jeho cca 30 zón).

- Počet nově vzniklých pracovních míst je v zóně Nošovice větší, než bude v zóně Šlapanice, ale je to dáno její velikostí. Část z těchto míst ale vzniklo pouze díky investiční pobídce státu a jeho příspěvku 200 000 korun na 1 pracovní místo.

Největší rozdíl mezi oběma zónami lze spatřovat, vedle výše rozsahu zabraného území, ve výši dopadů na veřejné výdaje. Zóna Nošovice byla podpořena v rámci investičních pobídek cca 6 miliardami korun, které šly z veřejných výdajů (stát, kraj).

Oproti tomu zóna ve Šlapanicích nebude vyžadovat ŽÁDNÉ veřejné výdaje a naopak se již nyní investor smluvně zavázal poskytnout cca 100 mil. korun na výstavbu jiné veřejné infrastruktury.

SHRNUTÍ HLAVNÍCH POZNATKŮ Z KAPITOLY Č. 1

Výjimečnost podmínek (silné stránky):	– v rámci České republiky NEEXISTUJE prostor se srovnatelnými dopravními předpoklady – ucelený a promyšleně řešený komplex ekonomických aktivit (nikoliv ad hoc prolobbované dílčí investice podnikatelských subjektů bez příslušného veřejného zázemí) – lokalizace v rámci Brněnské metropolitní oblasti v bezprostřední blízkosti města Brna s rozsáhlým potenciálem vysokých škol, vědy a vzdělaných pracovníků – realizace zóny a její multiplikační efekty významně přispějí k růstu HDP Jihomoravského kraje (o 1,1 až 1,9 %) i České republiky (o 0,3 %) – přímá investice <u>pouze</u> od developera CTP Invest více než 10 mld. Kč – celý projekt je realizován bez zatížení veřejných rozpočtů
Případná ohrožení (slabé stránky):	– výstavba na kvalitní orné půdě (nutné vyjmutí ze ZPF) – změna územního plánu (ÚP) Šlapanic – nutná doprovodná výstavba infrastruktury (obchvaty, technická infrastruktura, MHD) z veřejných rozpočtů – neserióznost vybraného developera
Způsoby řešení rizik:	– zákonné podmínky včetně vynětí jen té nejnutnější plochy půdy ze ZPF budou zcela respektovány a splněny vč. účinné rekultivace ornice skryté při výstavbě zóny a její umístění v jiné srovnatelné lokalitě, ale typu brownfield – v současnosti probíhá tvorba nového ÚP – investor má již nyní uzavřené dohody s městem Šlapanice a městem Brno, ve kterých se zavazuje vybudovat vše potřebné bez nároku na veřejné rozpočty – CTP Invest působí v ČR již více než 15 let, úspěšně zde provozuje téměř 30 rozvojových zón různého typu a každoročně sbírá mnohá ocenění v oblasti rozvoje podnikání a regionů

2. SOULAD S KONCEPČNÍMI DOKUMENTY A S POTŘEBAMI REGIONU

Základními nástroji řízení a koordinace rozvoje území jsou koncepční dokumenty. V nich jsou stanoveny **základní rozvojové směry a cíle, jichž má být dosaženo**, stejně jako cesty, kterými jich bude dosaženo. Klíčovým aspektem plánovacích procesů **je sladění různorodých zájmů aktérů a nalezení konsenzu nad vizí rozvoje**, to vše s jistým nadhledem, tak aby mohla být využita místní specifika a příležitosti.

Záměr vybudování CTParku Brno South je svým rozsahem a myšlenkovým pojetím významným rozvojovým krokem nejen z hlediska Jihomoravského kraje, ale de facto i z hlediska celé ČR. Důležitým kritériem pro posouzení vhodnosti realizace tohoto záměru je provázanost s rozvojovými záměry a řídicími nástroji obsaženými v rozvojových dokumentech, resp. soulad či nesoulad s nimi. Nejvýznamnějšími dokumenty jsou:

- dokumenty územního plánování:
 - o na státní úrovni – Politika územního rozvoje České republiky,
 - o na krajské úrovni – Územně analytické podklady JMK, Územní prognóza JMK, Urbanistická studie rozvojových zón letiště Brno-Tuřany, Černovická terasa a Šlapanice,
 - o na místní úrovni – Územní plán města Šlapanice (návrh);
- strategické dokumenty:
 - o na státní úrovni – Strategie regionálního rozvoje ČR, Strategie hospodářského růstu ČR, Národní inovační strategie, Strategie udržitelného rozvoje a další,
 - o na krajské úrovni – Strategie rozvoje JMK, Regionální inovační strategie JMK, Strategie rozvoje lidských zdrojů JMK,
 - o na místní úrovni – Strategický plán rozvoje města Šlapanice do roku 2020.

2.1 Vazba na územně plánovací dokumenty

Hlavním celostátním územně plánovacím dokumentem je **Politika územního rozvoje** (PÚR ČR), aktuálně ve verzi z roku 2008 (schválena usnesením vlády č. 929/2009). Mezi rozvojovými oblastmi, vymezenými tímto dokumentem, je také **rozvojová oblast Brno (OB3), jejíž součástí je i správní obvod ORP Šlapanice**. U této oblasti je akcentována silná koncentrace obyvatelstva a ekonomických činností, jejichž význam přesahuje hranice brněnské metropolitní oblasti a má z velké části i mezinárodní rozměr. **Faktorem podporujícím rozvoj tohoto území je dobrá dostupnost jak dálnicemi a rychlostními silnicemi, tak I. tranzitním železničním koridorem a mezinárodním letištěm v Tuřanech.** Sílicí mezinárodní kooperační svazky napojují oblast zejména na prostor Vídně a Bratislavy. Z hlediska vztahů k životnímu prostředí lze zmínit prioritu v odst. 16, která byla podobným způsobem zmíněna už v minulé Politice územního rozvoje: „Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (viz také čl. 20 PÚR ČR 2006) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.“

V souvislosti s konceptem rozvojových oblastí a rozvojových os navrhovaných v uvedeném

dokumentu je poukazováno na nezbytnost reflektovat i reálnou diferenciaci ekonomických aktivit ve vztahu k těmto prostorovým prvkům. Existují ekonomické činnosti, které je vhodné a možné relativně rovnoměrně rozmístit v prostoru a které se váží na regionální toky výrobních faktorů.

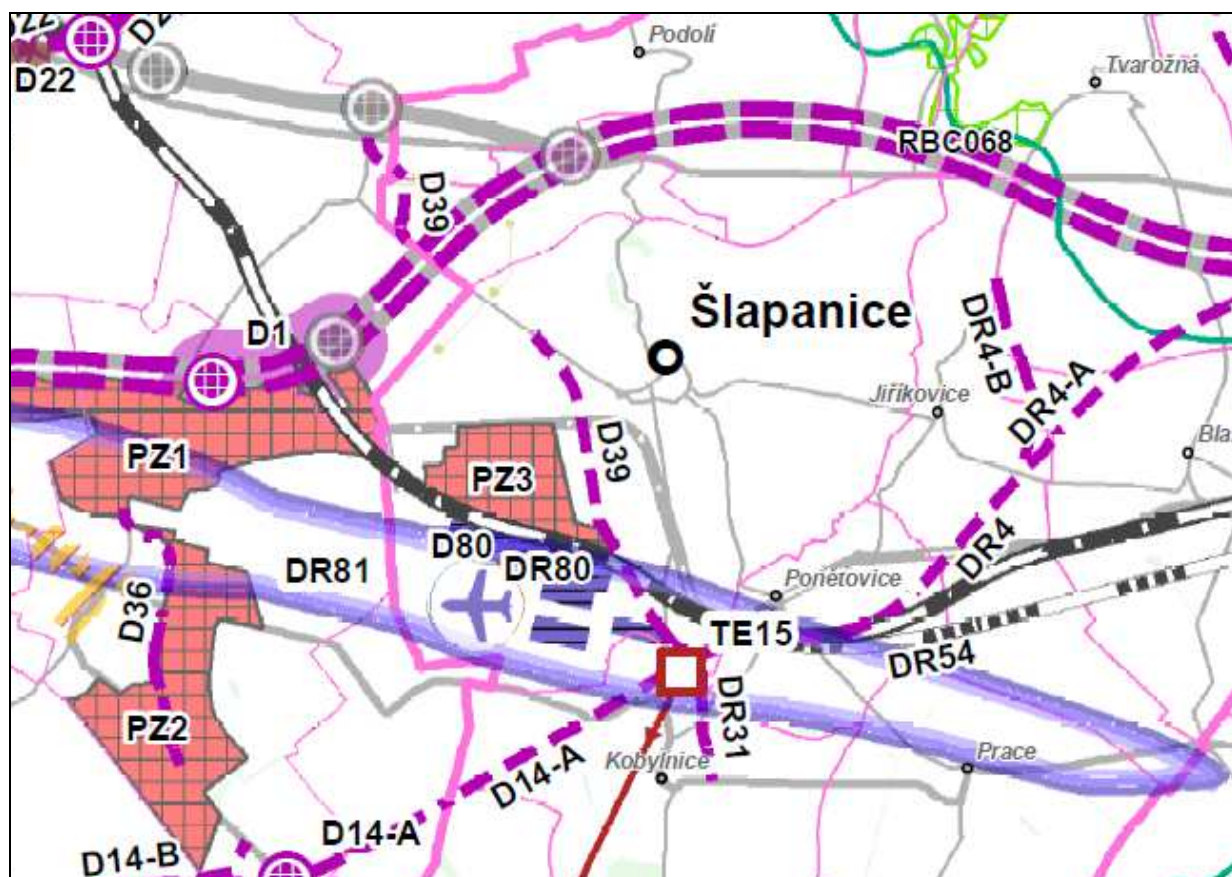
V případě evropské či celosvětové konkurence, globálních ekonomických vazeb a nutnosti transportní flexibility nabývají na významu tzv. **póly rozvoje**, tj. **místa s výbornou vazbou na dopravní infrastrukturu různých druhů dopravy, provazující různé typy výroby**. Vytvářejí se **koncentrace ekonomických činností**, tak aby na jedné straně docházelo k aglomeračním úsporám; na straně druhé stojí snaha omezit přepravní dráhu mezi jednotlivými polotovary, tak aby ke konečnému uživateli cestoval až finální produkt. S tím souvisí i vznik **konceptu klastru**.¹⁵

Důležitým aspektem výjimečnosti lokalizace záměru je **srovnání s ostatními disponibilními plochami v rozvojové zóně OB3**. Srovnání vychází ze dvou základních charakteristik, a to z dopravních a technických předpokladů na straně jedné a z přírodních podmínek a ochrany zemědělského půdního fondu na straně druhé. Do správního obvodu ORP Šlapanice spadá 40 obcí nacházejících se ve dvou obloucích přiléhajících k území města Brna. Severní část území je lesnatého charakteru a zasahuje sem CHKO Moravský kras. Z hlediska přírodního je cenná i jihozápadní část obvodu, nacházející se v přírodním parku Bobrava. Ve východní části území je potom limitem, omezujícím rozvoj území, památková zóna Slavkovského bojiště. V rozhodující části obvodu tak neexistují předpoklady pro vymezení rozsáhlejších ploch k výstavbě významnějších podnikatelských areálů. To je dokladováno především tím, že v dosud provedených šetřeních nebyly ve správním území obvodu ORP Šlapanice identifikovány lokality ani v rozsahu 10–20 ha; dostupné plochy v několika lokalitách byly již využity (Modřice).

Základní předpoklady, tj. zejména poloha ve významném urbanizačním prostoru, dostupnost nadřazených systémů dopravní infrastruktury a příznivá terénní konfigurace, se vyskytují pouze v několika málo katastrech, a to v zásadě v jihovýchodní a jižní části správního území. Další omezení plynou ze střetu s limity a tím dále omezují, resp. vylučují možnosti pro vymezení dalších lokalit. Jedním z mála území, kde by za určitých okolností mohl být prověřován určitý potenciál vhodných ploch, jsou katastry obcí Střelice, Troubsko, případně dalších. Jejich využití je však vázáno na realizaci silnice R52, kterou se dlouhodobě nedaří vybudovat a ani není v nejbližším plánu státních investic.

V **Územně analytických podkladech JMK** je podnikatelská zóna CTPark Brno South zařazena mezi plochy smíšené výrobní nadmístního významu (s označením PZ3). Její územní vymezení bylo oproti původnímu záměru redukováno a koordinováno s ostatními záměry přilehlého území, především s koridorem vysokorychlostní trati a s plochou pro rozvoj letiště Brno-Tuřany. Podmínkou pro možnou realizaci zóny je přednostní realizace páteřní obslužné komunikace s napojením na ulici Kobylnickou, která zajistí podmínky pro vyloučení průjezdu nákladní dopravy, generované realizací a zprovozněním navrhované zóny, obytným územím Šlapanic.

¹⁵ Agentura CzechInvest (<http://www.czechinvest.org/klastry>): Klastř je regionálně umístěné sdružení navzájem propojených podnikatelských subjektů, specializovaných dodavatelů, poskytovatelů služeb, firem v příbuzných oborech a přidružených institucí a organizací, které si navzájem konkurují, ale také kooperují, a jejichž vazby mají potenciál k upevnění a zvýšení jejich konkurenceschopnosti.



STAV

	dálnice
	rychlostní silnice
	silnice I. třídy
	silnice II. třídy
	silnice III. třídy
	vybraná mimoúrovňová křižovatka
	železniční trať - celostátní
	železniční trať - regionální
	mezinárodní letiště
	elektrické vedení 400 kV
	elektrická stanice

SLEDOVANÉ ZÁMĚRY NA ZMĚNU VYUŽITÍ ÚZEMÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

	dálnice - rozšíření
	silnice I. třídy
	mimoúrovňová křižovatka
	mimoúrovňová křižovatka kolektorová
	vysokorychlostní trať
	vysokorychlostní trať - tunel
	železniční trať celostátní
	letiště - rozšíření
	hlukové ochranné pásmo letiště

Obr. 3: Širší prostorové vztahy CTParku Brno South (označen jako PZ3)

Pramen: Územně analytické podklady Jihomoravského kraje 2013 – druhá úplná aktualizace. Urbanistické středisko Brno, 2013.

Jedním z územněplánovacích podkladů je **Územní prognóza JMK** (z roku 2004, nicméně s návrhovým obdobím do roku 2030), v níž byla **mezi navrhované strategické podnikatelské zóny v Jihomoravském kraji zařazena i zóna Šlapanice**. V rámci Územní prognózy jsou uvedeny příležitosti a ohrožení případné zóny. Klady zón spočívají především ve vazbě na krajskou metropoli a v dobrém dopravním napojení – v blízkosti dálnice D1, železniční trati s vlečkou a mezinárodního letiště. (V Územní prognóze JMK zmiňovaná dopravní či technická úskalí zóny jsou již v současné době vyřešena.)

Oblast širšího okolí Brna (včetně Šlapanic) je v Územní prognóze řazena ke krajině urbanizované, nikoliv ke krajině polní, která představuje většinu zemědělských ploch v kraji. V okolí Šlapanic se **nenachází žádná skladebná část ÚSES**, takže by výstavbou CTParku Brno South nedošlo k jejich narušení.

Urbanistická studie rozvojových zón letiště Brno-Tuřany, Černovická terasa a Šlapanice (z roku 2006) považuje sektor na hranici měst Brna a Šlapanic za **území s dosud nevyužitým potenciálem ploch pro ekonomické aktivity** vázané na rozvoj letiště. Zázemí obytných zón vytváří v tomto území podmínky a předpoklady pro strukturálně rozmanité funkční uspořádání. Atraktivita, unikátnost a v brněnském regionu neopakovatelnost potenciálu území spočívá v **kombinaci jeho rozlohy a rovinaté konfigurace terénu s polohou bezprostředně navazující na mezinárodní letiště s rozvojovými předpoklady a na multimodální koridory evropského významu**. Hodnotu zóny dále zvyšuje zázemí sídla metropolitního významu s předpokládanými interakčními a synergickými účinky.

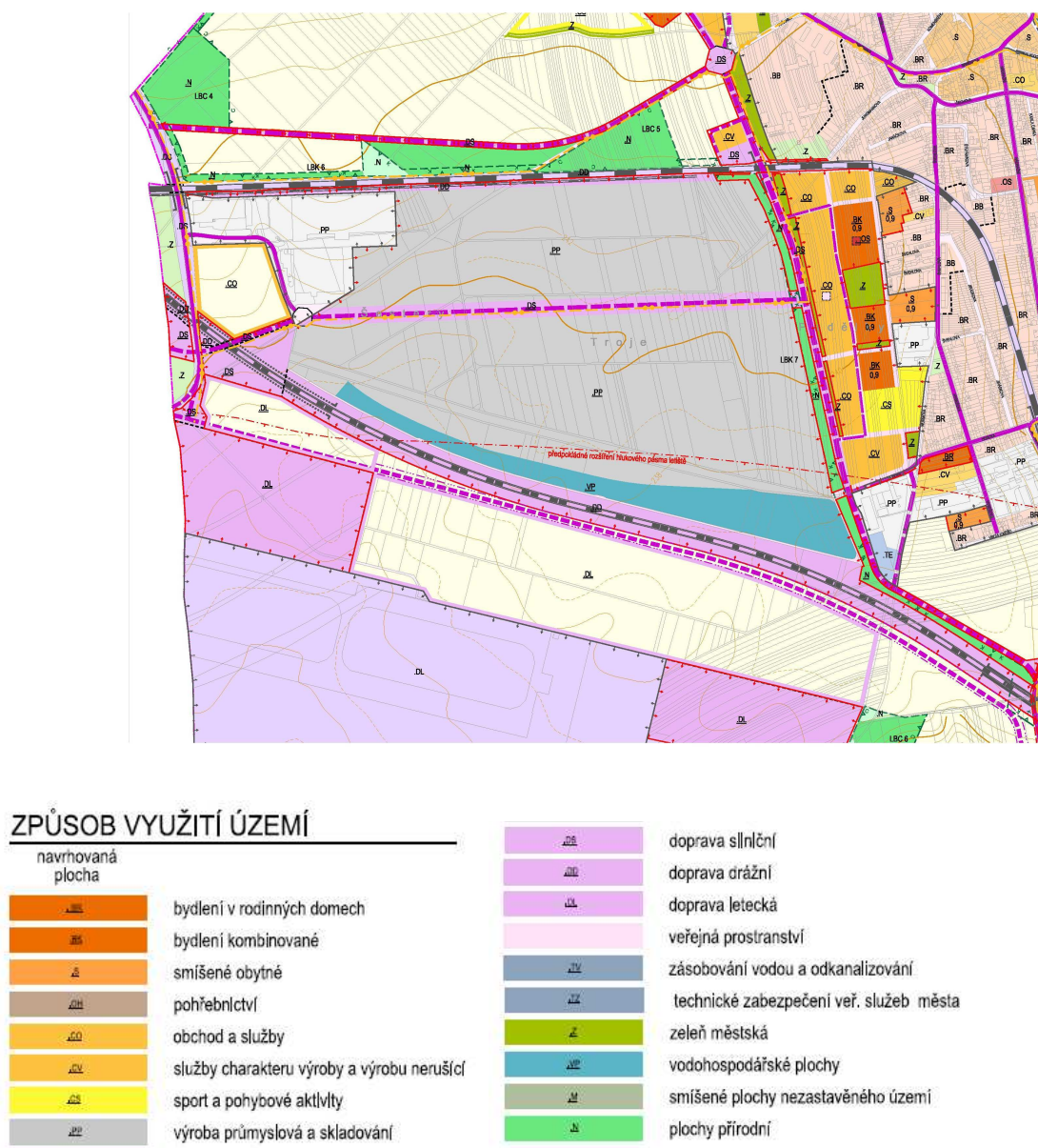
Při přípravě změny č. 7 územního plánu (v roce 2007 a 2008), která se měla týkat právě území plánovaného CTParku Brno South, vznikla mimo jiné studie **Posouzení změny č. 7 ÚP SÚ Šlapanice z hlediska problematiky ZPF – Porovnání s lokalitami sledovanými k využití pro velké průmyslové parky na území Jihomoravského kraje** (ÚAD Studio, 2007). V ní byly detailně posouzeny známé rozvojové lokality v rámci širší aglomerace (zejména Rajhrad, Měnín).

Z porovnání vyplývá, že v rozvojové oblasti Brno i na rozvojových osách existují výrazné rozdíly v předpokladech pro alokaci investic. **Jednoznačně příznivé podmínky jsou v jižní části suburbánního území jádra brněnské aglomerace** a na rozvojových osách v jižní části Jihomoravského kraje. Počet lokalit, které jsou považovány za technicky a organizačně dlouhodobě funkční a ekonomicky prosperující, je však velmi omezený. Ve všech lokalitách s vhodnými podmínkami (prostorová a terénní konfigurace, poloha v rozvojových urbanizačních prostorech a z toho vyplývající dosažitelnost lidských zdrojů a dostupnost k nadřazeným dopravním systémům) jsou půdy v I. a II. třídě ochrany. **Lokalita Šlapanice má v rámci rozvojové zóny OB3 a také vzhledem k ostatním lokalitám nejlepší předpoklady pro realizaci záměru.**

Skutečnosti uvedené ve výše jmenované studii lze i v současnosti považovat za směřodaté, a to i přesto, že je připravován **návrh nového územního plánu města Šlapanice** (původní verze ze září 2013, revize v únoru 2014); zpracováním nového územního plánu nebyly tyto skutečnosti nijak ovlivněny.

Koncepce nového územního plánu je založena na koncentraci zastavitelných ploch do jediné zóny a na zmenšení zastavitelných ploch, a tím i významném snížení záboru

zemědělské půdy, oproti platnému územnímu plánu, severně od stávající železniční tratě. Návrh územního plánu vymezuje území pro budoucí využití a umístění ploch smíšených výrobních nadmístního významu jižně stávající železniční tratě, v území Tuřanské pláně a Brněnské pláně. V grafické části je předpokládaná plocha CTParku Brno South (i když nejen ona) vymezena jako plocha pro průmyslovou výrobu a skladování.



Obr. 4: Vymezení ploch pro průmyslovou výrobu a skladování v návrhu Územního plánu města Šlapanice (výřez zachycující území, na němž je plánováno rozšíření CTParku Brno South)

Pramen: Územní plán města Šlapanice (návrh): Urbanismus Architektura Design STUDIO, spol. s r. o., 2014.

2.2 Vazba na strategické dokumenty

Strategie rozvoje Jihomoravského kraje (aktuálně verze z roku 2012) je hlavním strategickým dokumentem charakterizujícím vhodné směry rozvoje kraje. Jedním ze základních hodnotových východisek Strategie je „rozvoj ekonomického potenciálu a konkurenceschopnosti kraje při respektování úsilí o dosažení hospodářské soudržnosti na národní a evropské úrovni“ a „konkurenceschopnost spojená s modernizačním úsilím ČR a EU, chápána jako nástroj ekonomické a sociální přeměny (znalostní ekonomika a znalostní společnost)“. V opatření 1.2 Kvalitní prostředí pro podnikání jsou mezi oblastmi intervence uvedeny „nefinanční podpora infrastruktury pro rozvoj malého a středního podnikání (nástroje územního plánování, příprava ploch a podnikatelských zón, podpora exportu apod.)“ a „cílené lákání investorů a následná péče o investory“.

Regionální inovační strategie JMK 2009–2013 (RIS JMK 3) a dosavadní analýzy prováděné za účelem formulace RIS 2014–2020 (RIS JMK 4) určily tato prioritní hospodářská odvětví JMK: **strojírenství, elektrotechnika, ICT a life sciences**. Podle provedeného terénního průzkumu vyžívají firmy v těchto odvětvích pro výrobu často nejmodernější technologie, podložené rozsáhlým know-how mateřských společností. Problémem jsou však přetrvávající problémy s nedostatkem adekvátně kvalifikovaných technických pracovníků, kvalita absolventů vysokých i středních škol, a také vysoká byrokracie u téměř všech kontaktů firem s veřejnou správou. Existuje také významná **poptávka po zainvestovaných rozvojových plochách**, především u strojírenských podniků. Také samotný CTPark Brno South bude vystavěn s velkým důrazem na ekologičnost výroby včetně provozu jednotlivých budov. Společnost CTP Invest jde v této problematice již mnoho let příkladem, neboť její rozvojové zóny splňují vysoké ekologické nároky. Výstavbou zóny dojde i k významnému příspěvku v oblasti budování environmentálních technologií, čímž bude naplňován i jeden z cílů Strategie EU 2020 v oblasti „zelené“ ekonomiky, které Česká republika musí plnit.

Řada výzkumných center lokalizovaných v Brně spolupracuje při transferu technologií – podle výzkumu provedeného v souvislosti s RIS JMK 3 – s firmami působícími v brněnských průmyslových zónách, zejména z oboru elektrotechniky a informačních technologií. Pro většinu z dotázaných výzkumníků však rozsah inovační poptávky není dostatečný, zejména proto, že chybí podniky působící v daném oboru.

V rámci pracovní verze RIS JMK 4 byla identifikována oblast (B.) „Konkurenceschopné inovativní firmy“ jako jedna z hlavních klíčových oblastí budoucích změn. V rámci této oblasti budou například realizovány aktivity s cílem Vytvořit vhodné podmínky pro inovacemi tažený **růst „zralých“ znalostně intenzivních firem¹⁶**, zvýšit **inovační výkonnost malých a středních firem** nebo přilákat do Jihomoravského kraje **talenty a investory** (tuzemské i zahraniční). I z těchto skutečností je tedy zcela zřejmé, že **v CTParku Brno South najdou uplatnění i podniky s vysoce kvalifikovanou výrobou**.

V rámci RIS JMK 3 byly srovnávány evropské regiony podle tzv. souhrnného inovačního indexu. Jihomoravský kraj se umístil na 60. místě, z ostatních českých regionů se na

¹⁶ Pro účely RIS JMK 4 je znalostně intenzivní firma definována takto: i) firma je majitelem vlastní technologie / expertní znalosti, která významně přispívá k obratu firmy (binární kritérium); ii) firma má vlastní výdaje na výzkum a vývoj alespoň 10 mil. Kč (pro firmy do 49 zaměstnanců je dostatečné 5 mil. Kč), iii) firma má min. 10 zaměstnanců, iv) firma je starší více než 3 roky.

lepším místě umístila Praha (15. místo), ostatní regiony ČR se umístily na níže než 100 místě. Ve srovnání se zahraničními regiony, jejichž centra tvoří města podobná Brnu, Jihomoravský kraj v inovativnosti dosud zaostává.

Dle **Strategie rozvoje lidských zdrojů JMK 2006–2016** mají Šlapanice nadprůměrnou kvalitu podnikatelského prostředí s příznivým trendem rozvoje; přitom lepšího hodnocení dosáhlo v JMK pouze město Brno. Hodnocení kvality podnikatelského prostředí vycházelo ze souboru faktorů, identifikovaných na základě investičních a rozvojových preferencí firem působících v oblasti zpracovatelského průmyslu a vyšších tržních služeb (bankovníctví, pojišťovnictví, telekomunikace, informatika, věda a výzkum a další služby pro podniky). Bylo posuzováno šest typů hodnotících faktorů: obchodní, infrastrukturní, pracovní, lokální, cenové a environmentální.

Krátkodobý realizační plán Strategie rozvoje lidských zdrojů Jihomoravského kraje 2014–2015 zahrnuje mezi své klíčové aktivity mimo jiné „Podpora fungování subjektů zaměřených na rozvoj inovačního podnikání (např. transfery technologií) včetně adekvátní přípravy lidských zdrojů“.

Na úrovni města stanovuje směry jeho rozvoje **Strategický plán rozvoje města Šlapanice do roku 2020**. Záměr výstavby zóny CTPark Brno South je v tomto dokumentu uveden. Navíc počítá i s **dalšími pozitivními infrastrukturními změnami v území** (nová páteřní komunikace, obchvat města, cyklostezka, rekonstrukce kanalizace, rozšíření prvků zeleně apod.), které je v současnosti využíváno jako orná půda. Podle strategického plánu se subjekty v zóně mají věnovat zejména **lehké strojírenské výrobě, elektronice, telekomunikacím a radiokomunikacím, informačním technologiím, strategickým službám, výzkumu a vývoji**. Podíl zeleně integrované v těchto plochách má být minimálně 30 %.

V návrhové části dokumentu je další rozvoj zóny uveden pod opatřením B.1.1: Zajištění kvalitní podnikatelské infrastruktury. Akcentována však je nutnost dořešit vyjmutí půdy ze zemědělského půdního fondu.

Z charakteristiky vazeb záměru vybudování CTParku Brno South na uvedené koncepční dokumenty je zřejmá provázanost s jejich cíli. Záměr přispívá k naplnění celé řady rozvojových aktivit a je v souladu s pojetím rozvoje dotčeného území Jihomoravského kraje. V této souvislosti můžeme opět zdůraznit realizaci záměru bez jakýchkoliv nároků na veřejné rozpočty.

2.3 Podpora aktérů

Realizace záměru vybudování CTParku Brno South byla s významnými aktéry konzultována již v roce 2007 a 2008, kdy probíhala řada jednání v souvislosti s připravovanou změnou územního plánu města Šlapanic (změnou č. 7), v níž se počítalo s rozsahem zóny zhruba 250 ha. Probíhala jednání zástupců společnosti CTP Invest s odbornými útvary Magistrátu města Brna a zástupci politické reprezentace města, došlo k dohodě o společném postupu statutárního města Brna a společnosti CTP Invest ve věci eliminování negativních dopadů při realizaci záměru, které by se mohly projevit na území města Brna. **Svou podporu posuzovanému záměru vyjádřil také Jihomoravský kraj**

(pracovníci odborných útvarů kraje i zástupci politické reprezentace). Dopravní problematika byla v rámci projednávání změny č. 7 podrobně diskutována se zástupci ministerstva dopravy, Jihomoravského kraje, města Brna a města Šlapanic, vhodné dopravní řešení bylo se všemi partnery dohodnuto. Záměr byl konzultován také s agenturou CzechInvest, která mimo jiné zajišťuje koordinaci výstavby podnikatelských parků v ČR a spravuje jejich databázi.

Realizace záměru se také bezprostředně dotýká území města Brna z hlediska napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, z hlediska dopravního provozu či z hlediska dalšího prostorového rozvoje a ovlivnění řady procesů v rámci Brněnské aglomerace. **Soulad záměru s koncepčními dokumenty a rozvojovými záměry Jihomoravského kraje i města Šlapanic byl vyjasněn výše.**

V současnosti navrhovaná podoba záměru je oproti dříve plánované rozloze méně než poloviční, jedná se tedy o výrazně menší zábor zemědělské půdy. Proto lze předpokládat, že dříve vyjednaná podpora výše uvedených aktérů tomuto záměru se podaří obnovit i pro aktuální podobu CTParku.

K CTParku Brno South se pozitivně vyjádřil Magistrát města Brna (v roce 2012)¹⁷, který jej upřednostňuje před vybudováním průmyslové zóny v Brně-Tuřanech. S umístěním průmyslové zóny v Brně-Tuřanech na svůj katastr nesouhlasí ve svém usnesení¹⁸ z roku 2010 ani Zastupitelstvo městské části Brno-Tuřany ani jejich občané.

Město Brno uzavřelo se společností CTP Invest v roce 2009 **dohodu o společném postupu¹⁹**. Dohoda podmiňuje pronájem pozemků pro výstavbu CTParku jednak vyřešením dopravních otázek, konkrétně vybudování obchvatu městské části Brno-Slatina (případně komunikačního připojení do dálniční křižovatky D1 – Slatina), a jednak využíváním technické infrastruktury města Brna a služeb společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. **Město Brno ve zmíněné dohodě realizaci záměru výslovně podporuje.**

V roce 2010 byla uzavřena **dohoda o spolupráci²⁰ a společném postupu mezi společnostmi CTP Invest a městem Šlapanice** při přípravě II. fáze výstavby CTParku. Investor se v ní zavazuje vybudovat v zóně páteřní komunikaci, zajistit provoz linky veřejné dopravy a vybudovat část obchvatu města. Kolem komunikace i obchvatu provede výsadbu zeleně. **Ustanovení této dohody tak předchází případným negativním dopadům (např. v oblasti zvýšené dopravy či dopadům na životní prostředí), které mohou vzniknout v souvislosti s vybudováním zóny.**

Vyjmutí dotčené rozlohy půdy ze zemědělského půdního fondu je v gesci Ministerstva životního prostředí České republiky. Společnost CTP Invest i město Šlapanice v letech 2012 až 2014 **opakovaně písemně žádaly** ministerstvo o vyjmutí půdy ze ZPF (včetně

¹⁷ Viz dopis Ing. Řepové, vedoucí Úseku hospodářského Magistrátu města Brna, projektovému manažerovi CTP Invest Tomáši Budařovi ze dne 11. 7. 2012.

¹⁸ Městská část Brno-Tuřany: <http://www.turany.cz/clanek/1gp-usneseni-z-25v-zasedani-zastupitelstva-mestske-cas/2c>

¹⁹ Dohoda o společném postupu mezi statutárním městem Brnem a společností CTP Invest, spol. s r. o. ze 4. 3. 2008 (včetně její úpravy zastupitelstvem města Brna z 10. 11. 2009).

²⁰ Dohoda o spolupráci a společném postupu společnosti CTP Invest, spol. s r. o. a Města Šlapanice při přípravě II. fáze výstavby zóny výroby a služeb CTPark Brno South z 26. 7. 2010.

uvedení podpůrných argumentů)²¹, ale ze strany ministerstva byly tyto odpovědi negativní nebo zcela bez odezvy.

SHRNUTÍ HLAVNÍCH POZNATKŮ Z KAPITOLY Č. 2

Výjimečnost podmínek (silné stránky):	– strategická poloha, zdůrazňovaná i v koncepčních dokumentech na národní i krajské úrovni (konfigurace terénu, blízkost různých typů dopravní infrastruktury, dostupnost pracovní síly /i kvalifikované/) – vhodné lokalizační podmínky pro umístění zóny na katastru Šlapanic, uváděné v dokumentech a studiích – podpora podnikání (zejména malého a středního) a přípravy podnikatelských zón, podpora technologií, inovací a vybraných průmyslových oborů (zejména strojírenství, elektrotechnika, ICT a life sciences) zakotvená ve strategických dokumentech Jihomoravského kraje i města Šlapanic – soulad záměru vybudování CTParku se Strategickým plánem rozvoje města Šlapanice i s Územním plánem města Šlapanic – podpora záměru ze strany města Šlapanic, města Brna i Jihomoravského kraje
Případná ohrožení (slabé stránky):	– neexistence územně plánovací dokumentace na krajské úrovni (Zásady územního rozvoje), v níž by zóna byla zakotvena – nezohledňování nutnosti záboru ZPF ve strategických ani územně plánovacích dokumentech
Způsoby řešení rizik:	– zajištění souladu záměru vybudování CTParku s územně plánovací dokumentací na krajské úrovni (nutno zpracovat do připravovaných Zásad územního rozvoje JMK) – specifikace udržitelného přístupu k dalšímu využití zemědělské půdy (způsobu nakládání se skrývkou)

²¹ Viz např. dopis p. Vose, jednatele CTP Invest, řediteli Odboru výkonu státní správy MŽP ing. Pospíšilovi ze dne 16. 7. 2012; dopis starosty města Šlapanic ing. Klašky ing. Pospíšilovi ze dne 20. 7. 2012; dopis p. Vose náměstkovi ministra životního prostředí ing. Tesařovi ze dne 26. 3. 2013; dopis místostarosty města Šlapanic p. Horáka ing. Tesařovi ze dne 12. 4. 2013; dopis p. Vose ing. Tesařovi ze dne 5. 6. 2013 a další.

3. SPECIFIKACE SOUVISLOSTÍ PODPORUJÍCÍCH REALIZACI ZÁMĚRU S DŮRAZEM NA PROSTOROVÉ A DOPRAVNÍ ASPEKTY

3.1 Prostorový kontext zóny v širších územních vazbách a v rámci brněnské aglomerace

Umístění CTParku Brno South je plánováno v jádru brněnské aglomerace v centrální části Jihomoravského kraje. Největší devizou této lokality je její poloha a dopravní dostupnost. Existence nadřazených dopravních systémů vypovídá o významu zóny jak z hlediska současného stavu, tak zejména potenciálu území, jehož význam vzrůstá možnostmi přímého připojení k těmto mezinárodním systémům. Unikátním a jedinečným z hlediska nejen Jihomoravského kraje pak je možnost bezprostředních vazeb **letecká doprava – železniční doprava – silniční doprava**, které v řešeném prostoru existují a které zvyšují význam ploch potenciálně využitelných pro výrobní a komerční funkce.

Prostorový kontext vytváří pro alokaci investic v zóně jednu z nejlepších výchozích pozic nejen v Jihomoravském kraji nebo v České republice, ale dokonce i v celém středoevropském prostoru:

- **Vynikající poloha v rámci střední Evropy** a snadná dopravní dosažitelnost Evropy západní i východní jako významných odběratelských trhů – velmi snadná dostupnost dalších členských států Evropské unie (Rakousko, Slovensko, Maďarsko a Polsko), což je dobrý impuls pro budoucí nájemce-exportéry.
- Toto území je **součástí rozvojové oblasti OB3 Brno**, jejíž součástí je i obvod obce s rozšířenou působností (ORP) Šlapanice, která je definována ve vládním dokumentu „Politika územního rozvoje ČR“ (usnesení vlády ČR č. 929/2009)²².
- **Prostor s těžištěm** v navrženém urbanizačním pásmu okolo města Brna v **perimetru 6–8 km od centra**, což zajišťuje dostupnost různých zdrojů (lidské, ekonomické).
- Existence dvou mezinárodních dopravních multimodálních koridorů: větev **VI B – Katowice – Ostrava – Brno** a **IV – Berlín – Praha – Brno – Vídeň – Budapešť – Istanbul** a jejich křižovatka.
- **Území je součástí postupně se naplňujícího urbanizačního pásu Černovická terasa – Letiště Brno-Tuřany – Šlapanice**, což zvyšuje šance pro efektivní využití budoucích investic do jeho obslužných systémů a podporuje rozvinutí vzájemných kooperačních vztahů různých aktérů na tomto území, umístěných bez zbytečného logistického zatížení okolí (zejména centrálních částí města Brna a města Šlapanice).
- **Terénní konfigurace** v předmětné lokalitě vytváří výborné předpoklady pro zamýšlené využití území a typy činností, ale také ochranu urbanistických a přírodních hodnot území navazujících (především území města Šlapanice).

Původní osídlení se v katastru Šlapanic formovalo v údolí toku Říčky, poměrně výrazně zaříznuté do terénu šlapanické terasy. Specifickým způsobem se utvářelo postupně narůstající sídlo, které vyplnilo údolní nivu Říčky a v průběhu minulého století překročilo

²² Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepcie-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky>

terénní hranu směrem k Brnu. Uvedený historický kontext ovlivnil jasně charakter zástavby. Ochrana urbanistických hodnot je tedy přirozeně dána skutečností, že historické jádro a centrum města v údolní nivě je prostorově odděleno od ostatního území, které má zcela jiný, byť rezidenční charakter, zejména v kontaktní zóně k území podnikatelské zóny se kromě struktury rodinné zástavby vyvinula bytová výstavba včetně panelových domů, postupně přecházejících do struktury smíšených a výrobních funkcí. Prostorové uspořádání zóny respektuje dosud vzniklou urbanistickou strukturu Šlapanic.

- **Dle koncepčních dokumentů regionálního a územního rozvoje, přijatých na všech plánovacích úrovních (státní, krajské, místní), je území na jih až východ od Brna jediné možné pro rozvoj podnikatelských aktivit tohoto typu a rozsahu (i s ohledem na krajinný reliéf a ochranu přírody).**
- Výborná dostupnost a možnost aktivní spolupráce s různými typy vysokých škol a výzkumnými univerzitními pracovišti.
- **Zóna má přímé spojení veřejnou hromadnou dopravou (železnice, autobus) s jihovýchodní oblastí kraje (Bučovicko, Kyjovsko, Hodonínsko apod.), která je jedním z hospodářsky nejproblémovějších území Jihomoravského kraje i České republiky²³. Zóna tak významně přispěje ke snižování nezaměstnanosti v tomto území.**
- Blízká lokalizace a dostatečná kapacita technické infrastruktury v daném území.
- **Bezproblémové vyřešení vlastnických vztahů** k jednotlivým pozemkům v lokalitě (uzavřeny smlouvy o smlouvách budoucích kupních pokrývající drtivou většinu území zmenšeného rozsahu zóny).
- Na části území již **existence několika vybudovaných podnikatelských hal a potřebné infrastruktury.**

3.2 Dopravní situace a její řešení

Dopravní situace a její řešení se v prostoru rozvojových zón Letiště Brno-Tuřany a Šlapanice odvíjí od:

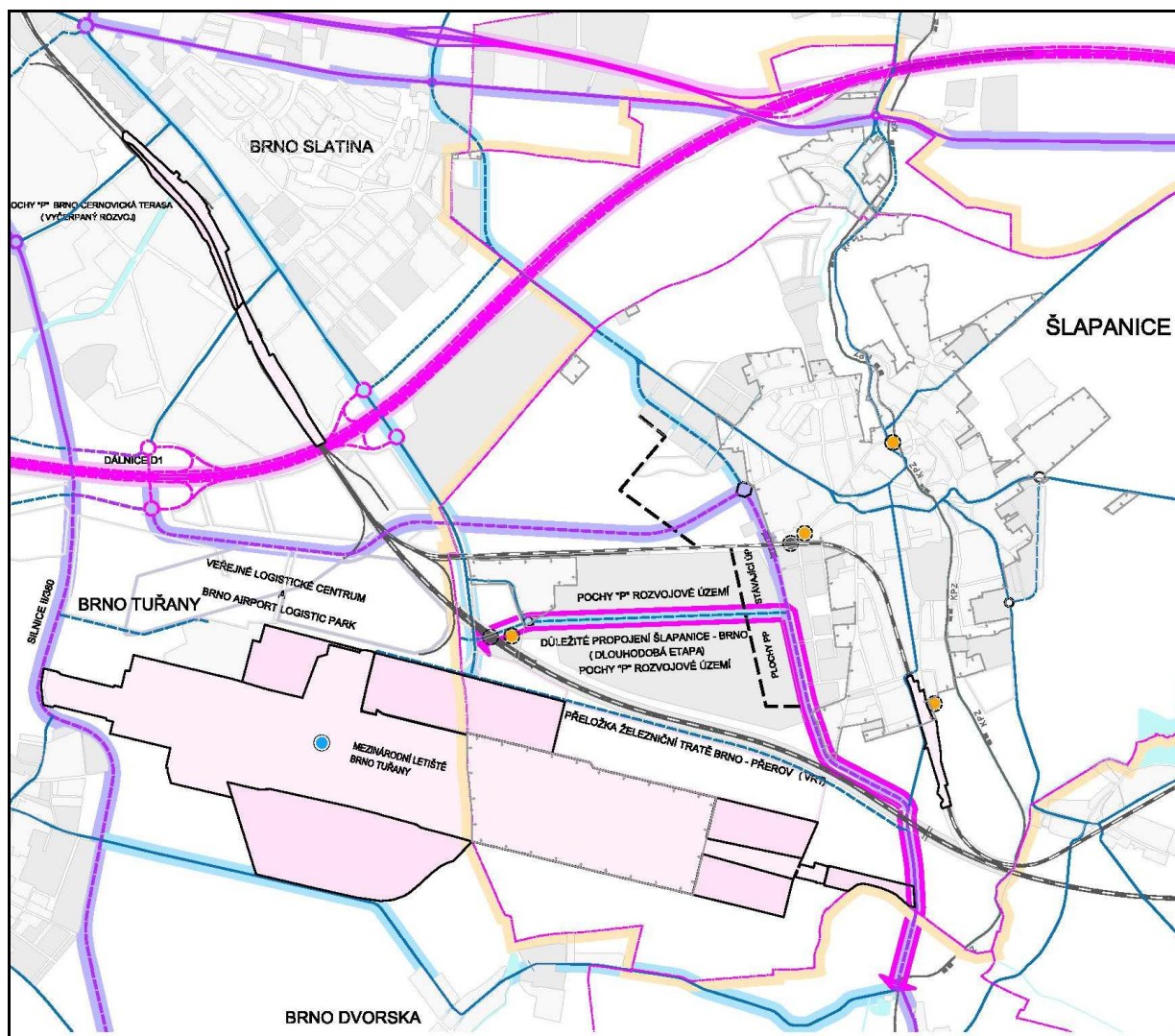
- Budoucího řešení nadřazených dopravních systémů, která předpokládají převedení dopravy směřované v multimodálním koridoru větev B – VI (Katovice – Ostrava – Brno) do prostoru jádra aglomerace jako významného zdroje a cíle dopravy a současně propojení s multimodálním koridorem IV (Berlín – Praha – Brno – Vídeň – Budapešť – Istanbul).
- Technických parametrů stávajících i navrhovaných dopravních tras nadřazených systémů, které jsou určující pro územně-technické řešení navazujících dopravních tras regionální a místní úrovně a v neposlední řadě obsluhy území. Jedná se především o železniční dopravu – koridor budoucí vysokorychlostní dopravy tratě (Nürnberg / Plzeň – Praha – Brno – Přerov – Ostrava / Polsko), resp. přeložky tratě Brno – Přerov; rozšíření dálnice D1 včetně útlarové křižovatky (Řípská – Tuřanka), která zprostředkuje vazbu na veřejné mezinárodní letiště, reflektování

²³ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: <http://www.mmr.cz/cs/Podpora-regionu-a-cestovni-ruch/Regionalni-politika/Koncepce-Strategie/Strategie-regionalniho-rozvoje-CR-2014-2020>

záměru tangenciálního propojení mezi dálnicemi D1 a D2 (tzv. jihovýchodní tangenta).

- Koordinace dopravních vazeb v prostoru urbanizačního pásu Černovická terasa – letiště Brno-Tuřany – Šlapanice, zejména silnic III. tříd, s respektováním obchvatů rezidenčních území Šlapanic, Brna – městské části Slatiny a Brna – městské části Tuřan.
- Respektování prostorových nároků pro rozvoj veřejného mezinárodního letiště Brno-Tuřany (včetně ochranných pásem) a rezervy pro dobudování terminálu hromadné dopravy (vazba letiště – železnice – silnice) a objektů navazujících služeb.
- Urbanistické koncepce založené na dokončení radiálního urbanizačního pásu Černovická terasa – letiště Brno-Tuřany – Šlapanice, s vymezením koridorů pro veřejné dopravní pásy ve směru východ – západ.

Koordinace dopravních vazeb je nezbytná pro stabilizaci výše uvedených dopravních systémů, zejména jejich zahrnutí do stávající územněplánovací dokumentace. V původním územním plánu i v návrhu nového územního plánu sídelního útvaru Šlapanice je již vymezen koridor pro budoucí trasu vysokorychlostní tratě železniční dopravy stejně jako řešení obchvatu obytné části Šlapanic. Navazující dopravní řešení na území města Brna, tj. napojení zóny na druhou část útvarové křižovatky, obsahuje platná změna ÚP města Brna.



Obr. 5: Širší rámec dopravní infrastruktury v okolí zóny

Pramen: Ing. arch. Antonín Hladík, Urbanismus Architektura Design STUDIO, spol. s r. o., 2014.

Druhou úrovní řešení dopravní situace je realizace obsluhy zóny a okolních území.

Zóna bude obsluhována páteřní komunikací ve směru východ – západ, která bude na východě napojena na západní silniční obchvat Šlapanic a na západě na silnici III/15289 (ulice Evropská, viz číslo 1 na obr. 5) dále na druhou část útvarové křižovatky u Černovické terasy (křižovatka ulic Průmyslová a Tuřanka, viz číslo 2 na obr. 5) a na D1 (při vybudování dalšího sjezdu). S Ministerstvem dopravy bylo dohodnuto, že prioritní nebude již existující propojení na ulici Evropskou, ale vybudování připojení na křižovatku u Černovické terasy. Toto dopravní propojení bude sloužit nejen pro dopravní obsluhu rozvojových zón, ale může Šlapanicím zprostředkovat napojení na dálnici D1, na brněnský velký městský okruh a zajistit další dopravní napojení na město Brno a doplnit jediné stávající spojení město Šlapanice – Brno – městská část Slatina.

Podmínkou funkčnosti dopravní infrastruktury je vybudování obchvatu Šlapanic a obchvatu městské části Brno-Slatina. CTP Invest již nyní přislíbilo, že se bude finančně podílet na vybudování těchto obchvatů²⁴ a projednat danou záležitost s JMK.

V roce 2008 byly mezi CTP Invest a městem Brnem uzavřeny principy dohody o společném postupu, kde byl upraven přístup k řešení otázek dopravní a technické infrastruktury. Tato dohoda byla změněna v roce 2009 (Usnesení ze zasedání zastupitelstva města Brna Z5/029 ze dne 10. listopadu 2009). Z dohody vyplývá závazek společnosti CTP Invest uzavřít s Jihomoravským krajem dohodu o spolupráci při výstavbě obchvatu Slatiny a přispět na tuto stavbu až do výše 60 mil. Kč (a to po vyčlenění zóny v územním plánu města Šlapanice).

V roce 2010 byla uzavřena obdobná smlouva mezi CTP Invest a městem Šlapanicemi (Dohoda o společném postupu a spolupráci). V dohodě se CTP Invest zavázal vybudovat na své náklady páteřní komunikaci procházející zónou (včetně potřebných chodníků a cyklostezky) a vysadit zeleň kolem komunikace. Současně se zavázal zajistit kapacitně a časově dostatečný provoz linky veřejné osobní autobusové dopravy, která propojí město Šlapanice se zónou.

CTP Invest dále dle dohody vybuduje části obchvatu města Šlapanice a provede výsadbu zeleně podél těchto částí.

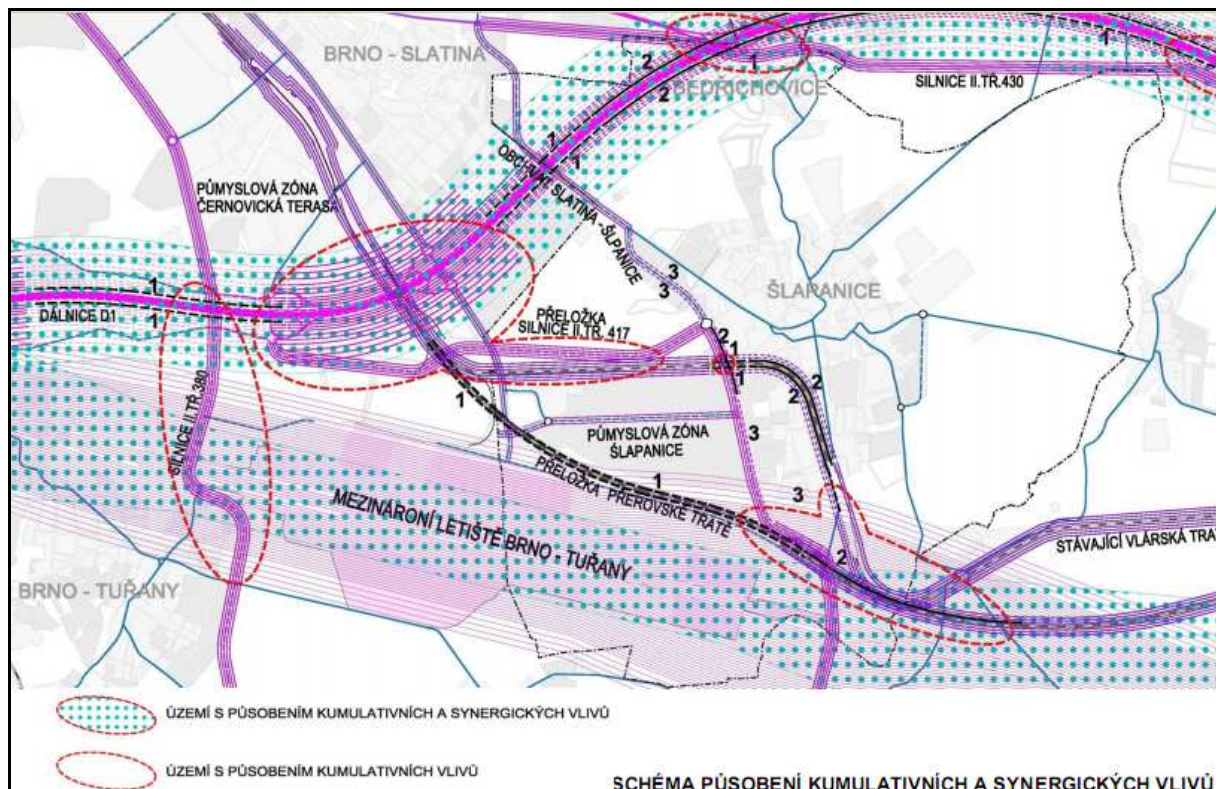
Díky těmto dohodám jsou vyřešeny problémy spojené s dopravním napojením zóny Šlapanice a je zajištěna výstavba nebo finanční pokrytí uvedených dopravních investic.

Negativní vlivy vyvolané zejména vnějšími faktory a částečně urbanizací západní části území Šlapanic včetně zóny CTP-BS, jsou popsány v odůvodnění návrhu nového územního plánu města Šlapanice (kap. F). Poloha zdrojů negativních vlivů, které působí nebo mohou působit kumulativním a synergickým způsobem je graficky znázorněna na níže uvedeném obr. 6., ze kterého je zřejmé, že **zdroje hlavních negativních vlivů jsou mimo stávající zastavěné území Šlapanic.** Hlavním zdrojem hluku i imisí s negativním vlivem na kvalitu ovzduší je intenzita dopravy na dálnici D1, která se bude dále zvyšovat, včetně dopravy generované zónou, ta však bude ve vztahu k celkové intenzitě marginální. Účinky hluku budou eliminovány technickými opatřeními přímo u zdroje (protihlukové stěny v rámci rozšíření D1). **Doprava generovaná zónou má cíle a zdroje v produkčních zónách mimo Šlapanice, tj. ve směru na D1, resp. na další významné dopravní tahy západně od města, takže se stávajícího obytného území prakticky nedotkne.** Navíc změny v uspořádání dopravních tras, souvisejících s realizací zóny, umožní převedení části stávající automobilové dopravy (zejména nákladní), z průjezdných úseků silnic ve stávajícím zastavěném území Šlapanic mimo ně. **Z porovnání dlouhodobého vývoje hodnot koncentrací škodlivých látek v ovzduší bylo zjištěno, že se navzdory zvyšujícím se intenzitám dopravy snižují, a že ovlivnění ovzduší dopravou je nízké a dlouhodobě vyrovnané. Obdobně lze hodnotit vliv antropogenních stacionárních zdrojů na ovzduší v porovnání s rozvojem průmyslových zón na Černovické terase a ve Slatině, včetně nárůstu počtu provozů a náběhu technologií (2005–2013), ze kterého je**

²⁴Dohoda o společném postupu mezi statutárním městem Brnem a společností CTP Invest, spol. s r. o. ze 4. 3. 2008 (včetně její úpravy zastupitelstvem města Brna z 10. 11. 2009).

Dohoda o spolupráci a společném postupu společnosti CTP Invest, spol. s r. o. a Města Šlapanice při přípravě II. fáze výstavby zóny výroby a služeb CTPark Brno South z 26. 7. 2010.

prokazatelné, že technologie výroby a intenzita dopravní obsluhy jsou na takové úrovni, že kvalitu ovzduší negativně neovlivňují; tedy ani budoucí rozvoj produkčního území zóny CTP, nebude mít na kvalitu ovzduší negativní vliv.



Obr. 6: Schéma působení kumulativních a synergických vlivů v území

Pramen: Územní plán města Šlapanice (návrh): Urbanismus Architektura Design STUDIO, spol. s r. o., 2014.

Vlivy hluku z ostatní dopravy, letecké a silniční tj. zejména obchvatu Šlapanic **bude eliminován urbanistickým řešením**, tzn. vyloučením ploch s funkcemi, které vyžadují chráněné venkovní prostory z území potenciálně zatíženého hlukem (při silničním obchvatu), vhodnou skladbou jiných než rezidenčních funkcí, a prostorovým uspořádáním tak, **aby objekty tvořily protihlukovou bariéru** zabraňující pronikání hluku do navazujícího, zejména obytného území. Souběžně navržené **pásy zeleně pro výsadbu alejí stromů** doplní tuto skladbu funkcí (tzv. „urbanistický filtr“) a budou účinným **prostředkem pro snižování množství prachu v ovzduší a současně optickou bariérou, která oddělí zónu od ostatního území.**

Do doby výstavby nového železničního koridoru tvoří severní hranici území zóny stávající železniční trať č. 340, která je elektrifikovaná, dvojkolejná a ve velmi dobrém technickém stavu, což dokládá níže uvedený obrázek č. 7. **Pro dopravu zaměstnanců lze využít stávajících zastávek Šlapanice a Brno-Slatina.** Bude vyřešena návaznost IDS s ohledem na kapacity cestujících. Po výstavbě vysokorychlostní tratě Brno – Veselí nad Moravou – Přerov bude přímo na kraji zóny umístěn terminál Letiště Brno. **Kombinace této dopravní infrastruktury mezinárodního významu a dostupnosti podnikatelské zóny CTPark-Brno South pro osobní i nákladní přepravu jí předurčuje výjimečné postavení mezi ostatními zónami nejen v České republice, ale i v celé střední Evropě.**



Obr. 7: Současný stav železniční trati č. 340 v místě budoucí zóny.

Pramen: vlastní zpracování GaREP, 2014

3.3 Zařízení a síť technické infrastruktury a jejich řešení

Pro připojení zóny na síť technické infrastruktury bude využita stávající kapacita sítí, která i přes zvýšení odběru od nájemců zóny bude dostačovat. Trasy připojení také nevyvolávají ve vazbě na technickou infrastrukturu na území města Brna kolizní situace. Koridory pro vedení nadřazených systémů technické infrastruktury budou respektovány.

Zmíněné principy dohody o společném postupu mezi CTP Invest a městem Brnem (z roku 2008, aktualizované 2009) upravují i způsob zajištění žádoucího řešení technické infrastruktury pro realizaci zóny. Společnost CTP Invest se zavázala, že bude využívat infrastrukturu statutárního města Brna a služby společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a. s. Dále poskytne účelový dar na rekonstrukci a vybudování kanalizace a vodovodu na území města Brna ve výši 6 mil. Kč.

Současně pro zajištění žádoucího řešení technické infrastruktury podle dohody s městem Šlapanice z roku 2010 poskytne CTP Invest městu Šlapanice dar na rekonstrukci technicky nevyhovující části stoky kanalizace a dořešení ostatních potřebných záležitostí technické infrastruktury.

Město Šlapanice a CTP Invest společně pracují na decentralizovaném způsobu řešení dešťových vod. Budou vybudovány retenční nádrže pro dešťovou vodu při jižním okraji zóny.

3.4 Souvislosti vyvolané „nulovou variantou realizace zóny“

Expertní posouzení záměru vybudovat šlapanickou podnikatelskou zónu vyžaduje rovněž posoudit bezprostřední nebo dlouhodobé dopady tzv. nulové varianty realizace, tj. situace,

kdyby se uvedený záměr vůbec neuskutečnil. Jako významné východisko pro toto posouzení lze využít závěry **Posouzení vlivu územněplánovací dokumentace na životní prostředí – Změna č. 7 územního plánu sídelního útvaru Šlapanice** z března 2007, které jako trendy vývoje krajiny bez provedení koncepce uvádí:

- Vzrůstající tlak na urbanizaci pro investory tak velmi atraktivního území mezi Šlapanicemi a Brnem povede k nekoncepční výstavbě výrobních areálů rozptýleně mezi zástavbou určenou k bydlení. Obyvatelé nové bytové zástavby budou nadměrně vystaveni hluku a znečištění ovzduší z vyvolané dopravy, resp. umístovaných výrobní.
- Bude se snižovat význam zemědělské půdy vzhledem k výrazné expozici, zejména k chemickému znečištění, trvalým působením emisí z dopravy na dálnici D1, letišti a ostatních dopravních osách.
- Zvýšená dopravní zátěž v částech obce se smíšenou zástavbou s sebou přinese snížení pohody bydlení spojené s pocitem ohrožení, strachem o děti apod. To se odrazí ve snižující se atraktivitě sídla pro trvale žijící obyvatele.

Během posledních 5–10 let se skutečně začaly projevovat mnohé negativní tendence nulové varianty z výše uvedených. V rámci prostoru mezi zastavěnými územími města Šlapanic a Brna-Slatiny se objevily roztržštěné menší plochy určené k zastavění. Došlo rovněž ke zhoršení organizace zemědělského půdního fondu. **V tomto ohledu současně navržené řešení území šlapanické zóny vede:**

- k odstranění roztržštěnosti ploch určených k zastavění: konkrétně je v dohodě o spolupráci a společném postupu mezi CTP Invest a městem Šlapanice v článku VIII. zakotven závazek, že CTP nebude realizovat výstavbu zóny v území nad železniční tratí Brno – Veselí nad Moravou; území pod tratí bude řešeno jako jeden funkční celek včetně veškeré infrastruktury a pásů zeleně;
- a ke zlepšení organizace zemědělsky obhospodařovaných ploch – celé území nad železniční tratí bude vzhledem k výše uvedenému závazku CTP tvořit celistvé zemědělsky obhospodařované území.

Současné **Vyhodnocení vlivů návrhu nového územního plánu na udržitelný rozvoj území** (září 2013, revize únor 2014) uvádí k vlivům zóny následující:

- Realizace průmyslové zóny je spojena s vybudováním systému dopravní infrastruktury vymezeného v západním a jihozápadním sektoru města, včetně západního obchvatu Šlapanic. **Díky této dopravní infrastruktuře nebude mít realizace výrobní zóny negativní dopad na rezidenční území města** a související území města Brna, spojené s dopravní obsluhou území a vyvolanou dopravou, zároveň **dojde k převedení dopravních zátěží spojených s tranzitní a nákladní dopravou v dosud zastavěné části města mimo rezidenční území**, lepší dopravní dostupnosti do centra aglomerace pro obyvatele Šlapanic i jiných spádových obcí, zvýšení bezpečnosti v centru města.
- Z hlediska udržitelného rozvoje především v kontextu celé brněnské aglomerace resp. Jihomoravského kraje je **návrh v souladu s principy udržitelného rozvoje** za předpokladu, že jeho realizací dojde k **upřednostnění těchto ploch pro výrobu oproti rozptylování výrobních areálů** v dosud neurbanizovaném území bez dobré návaznosti na dopravní infrastrukturu.
- Výjimečná je možnost **bezprostřední vazby uvažovaných zastavitelných ploch k dopravnímu uzlu** (letecká, železniční a silniční doprava), který již v řešeném

území existuje a který zvyšuje význam a hodnotu ploch potenciálně využitelných pro výrobní a komerční funkce.

S ohledem na vývoj v posledních letech a prognózu budoucího vývoje v případě komplexního nedořešení šlapanické zóny reálně hrozí následující:

- Bude pozastavena, resp. kvůli nedostačujícím finančním možnostem odložena na neurčito, výstavba dnes již nepostradatelného důležitého silničního obchvatu městské části Brno-Slatina. V dohledné době nedojde k výstavbě obchvatu Šlapanic.
- Dojde k oslabení rozvoje využití mezinárodního letiště Brno-Tuřany, zejména v oblasti nákladní dopravy.
- S odkazem na již probíhající negativní tendence se lze reálně obávat, že postupně **dojde k živelnému rozrůstání podnikatelských ploch menšího rozsahu, nicméně roztržitých po větším území** a v konečném důsledku k závažnějším dopadům, protože nebude koncepčně vybudována páteřní infrastruktura v lokalitě. Jednoduchou pozemkovou úpravou vyjádřili vlastníci pozemků záměr prodat pozemky jakémukoliv investorovi. Tento tlak bude sílit i vzhledem k tomu, že podnikatelská zóna Černovická terasa je téměř zaplněna a město Brno žádnou jinou lokalitu již nechystá.
- Dojde ke zhoršení možnosti efektivně využívat zemědělský půdní fond a v případě roztržitosti prostoru nelze vyloučit ani upuštění od obdělávání některých ploch.
- **Nemožnost realizovat záměr** investora na vybudování velké komplexní zóny **zablokuje žádoucí vymístění některých průmyslových a logistických aktivit z centra města**, jejichž provozovatelé předpokládali svůj přesun do šlapanické zóny, **a tím budou dlouhodobě i nadále nežádoucím způsobem zatěžovány města Šlapanice a Brno, Jihomoravský kraj i český stát.**
- Významný nežádoucí dopad bude mít neuskutečnění skrytí, přemístění a rozproštění ornice a zkulturnění schopného podorníčí z předmětného území katastru Šlapanice na vybraném území pro revitalizaci (v současnosti např. dobývací prostor přímo ve městě Šlapanice nebo pískovna v Žabčicích), pro které by tímto bylo zajištěno definitivní odstranění neuspokojivého stavu v pokrytí ornici, který tvoří trvale výrazné ekologické zatížení krajiny a daného regionu.

SHRNUTÍ HLAVNÍCH POZNATKŮ Z KAPITOLY Č. 3

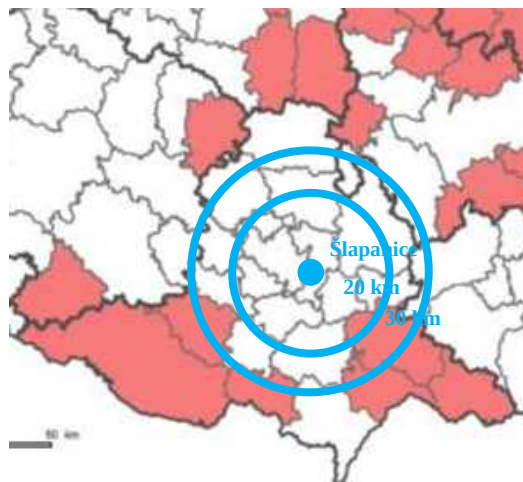
Výjimečnost podmínek (silné stránky):	– možnost bezprostředních vazeb mezi silniční, železniční a leteckou dopravou (jedinečnost kombinace jednotlivých druhů dopravní infrastruktury v rámci ČR) – existence dvou mezinárodních dopravních multimodálních koridorů: větev VI B – Katowice – Ostrava – Brno a IV – Berlín – Praha – Brno – Vídeň – Budapešť – Istanbul a jejich křižovatka – přímé spojení veřejnou hromadnou dopravou (železnice, autobus) s jihovýchodní oblastí kraje s vysokou nezaměstnaností (Bučovicko, Kyjovsko, Hodonínsko apod.) a usnadnění řešení nezaměstnanosti v těchto územích
Případná ohrožení (slabé stránky):	– nadměrné dopravní zatížení okolí zóny a překročení dopravních kapacit silničních komunikací – hluchost a prašnost z dopravy
Způsoby řešení rizik:	– výstavba obchvatu Šlapanic a Slatiny – výstavba nového přímého napojení na dálnici (vše smluvně zajištěno) – pásy zeleně a vybudování tzv. urbanistického filtru

4. SPECIFIKACE SOUVISLOSTÍ S TRHEM PRÁCE

Obecně je naplněnost průmyslových zón ovlivněna mimo jiné situací na trhu práce, proto zde je zpracována tato kapitola, která je zaměřena na analýzy a prognózu v oblasti strukturální zaměstnanosti a nezaměstnanosti.

Vliv na trh práce má řada faktorů – počet a struktura pracovní síly i nezaměstnaných, struktura profesí požadovaných podniky, možnosti dojíždění pracovníků a další. Analýzy zaměstnanosti a nezaměstnanosti je možné vzhledem k dostupným datům provést pouze na úrovni okresů. To však není pro charakteristiku situace související se zónou CTPark Brno South překážkou, protože se jedná o spádové území, z něhož bude pravděpodobně pocházet většina zaměstnanců zóny. Kromě analýz dat Ministerstva práce a sociálních věcí a Českého statistického úřadu bylo pro dokreslení situace provedeno terénní šetření mezi podniky fungujícími v současnosti v CTParku Brno, jejichž struktura je zhruba obdobná jako se předpokládá v CTParku Brno South.

Výhodou polohy CTParku Brno South je fakt, že do vzdálenosti 30 km od zóny (což lze považovat za vyhovující vzdálenost pro dojížděku) se nachází několik hospodářsky problémových regionů vymezených Strategií regionálního rozvoje ČR na období 2014–2020. Jedná se o regiony, které ve svém sociálně ekonomickém rozvoji významně zaostávají za ostatními územními celky a jejichž rozvoj by měl být podporován. **Existence zóny tak může efektivně napomoci k řešení situace v těchto hospodářsky problémových územích.**



Obr. 8: Hospodářsky problémové regiony v Jihomoravském kraji

Pramen: Strategie regionálního rozvoje ČR na období 2014–2020, MMR, 2013

4.1 Nezaměstnanost v Jihomoravském kraji

Jihomoravský kraj, kde bude vybudována podnikatelská zóna (CTPark Brno South), nevychází při srovnání většiny ukazatelů za trh práce za jednotlivé kraje příliš příznivě. Průměrný podíl nezaměstnaných osob (dříve míra nezaměstnanosti) v Jihomoravském kraji svojí hodnotou k 31. 12. 2013 8,9 % převyšuje jak průměr ČR (8,2 %), tak i devět dalších krajů. K 31. 12. 2013 bylo v celém Jihomoravském kraji pouze 2 262 volných pracovních míst, na které připadalo 71 970 uchazečů, tzn., že počet uchazečů na jedno volné pracovní místo činil 31,8, což je se srovnáním s ČR téměř dvojnásobná hodnota.

Tento negativní stav je v Jihomoravském kraji dlouhodobý, a to zejména kvůli hospodářsky problémovým oblastem v jižní části kraje, ze kterých však není problém dojíždět do území s vyšším počtem pracovních příležitostí. Z tohoto důvodu by vybudování zóny ve Šlapanicích mohlo významně přispět ke zlepšení dané situace v těchto oblastech.

Vybrané charakteristiky trhu práce v Jihomoravském kraji a ČR v letech 2007–2013 (vždy k 31. 12.)

Rok	Jihomoravský kraj				Česká republika	
	uchazeči	VPM	MN*	U/VPM	MN*	U/VPM
2007	44 239	13 725	6,9	3,2	6,0	2,5
2008	43 063	8 253	6,8	5,2	6,0	3,9
2009	65 944	3 040	10,6	21,7	9,2	17,4
2010	69 342	2 955	10,9	23,5	9,6	18,2
2011	62 722	2 775	9,8	22,6	8,6	14,2
2012*	66 435	2 289	10,4 (8,1)	29,0	9,4 (7,4)	15,6
2013*	71 970	2 262	12,6 (8,9)	31,8	11,6 (8,2)	17,0

Pramen: Uchazeči o zaměstnání a volná pracovní místa, SSZ MPSV ČR, 2007–2013

VPM – volná pracovní místa, MN – míra nezaměstnanosti, U/VPM – počet uchazečů na jedno volné místo

* Od roku 2012 platí nový ukazatel podíl nezaměstnaných, který je uveden v závorce; pro srovnání je však uváděna i míra nezaměstnanosti.

Počet uchazečů na jedno volné pracovní místo v okrese Brno-město, které je tvořeno pouze městem Brno, k 31. 12. 2013 činil 57,9, průměr kraje dosáhl hodnoty 31,8 a průměr ČR pouze 17,0. I ostatní okresy kraje se pohybují nad průměrem ČR. **Lokalizace CTPark Brno South z hlediska trhu práce přispěje i ke zmírnění nezaměstnanosti zejména v okrese Brno-město** (kde je podíl nezaměstnaných paradoxně vyšší než v ostatních přilehlých okresech), ale i v dalších přilehlých územích. Dobrá dopravní dostupnost Brna, resp. Šlapanic je základním předpokladem pro dojíždění zaměstnanců i z ostatních území – zejména ze severních částí Hodonínska a Znojemska, která patří do hospodářsky problémových regionů.

Vybrané charakteristiky trhu práce v okresech Jihomoravského kraje k 31. 12. 2013

Území	31. 12. 2013			
	uchazeči	VPM	U/VPM	PN
Blansko	5 621	297	18,9	7,6
Brno-město	22 574	390	57,9	8,7
Brno-venkov	10 032	481	20,9	7,1
Břeclav	7 322	289	25,3	9,1
Hodonín	12 953	258	50,2	11,8
Vyškov	4 586	257	17,8	7,3
Znojmo	8 882	290	30,6	11,4
Jihomoravský kraj	71 970	2 262	31,8	8,9
Česká republika	596 833	35 178	17,0	8,2

Pramen: Uchazeči o zaměstnání a volná pracovní místa v ČR k 31. 12. 2011 a 2012, SSZ MPSV ČR, 2012, 2013

VPM – volná pracovní místa, U/VPM – počet uchazečů připadajících na jedno volné pracovní místo, PN – podíl nezaměstnaných

Z hlediska struktury uchazečů o zaměstnání převažují uchazeči se středoškolským vzděláním bez maturity. Následují uchazeči se středoškolským vzděláním s maturitou a jen o málo nižší podíl představují uchazeči pouze se základním vzděláním (viz tab.). Jelikož struktura podniků lokalizovaných v průmyslových zónách bývá poměrně diverzifikovaná (logistika, průmyslová výroba různého zaměření, řídčeji výzkum a vývoj či administrativa), je i poptávka po zaměstnancích poměrně široká. Pro neodbornou činnost je

možné rychle zaškolit i méně kvalifikované pracovníky (často agenturní zaměstnanci), na druhou stranu Brno a jeho okolí nabízí i vysoce kvalifikované uchazeče.

Struktura uchazečů o zaměstnání podle vzdělání v Jihomoravském kraji v letech 2007–2013 (k 31. 12.)

Rok	základní		SŠ bez maturity		SŠ s maturitou		vysokoškolské		celkem	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
2007	12 002	27,1	19 096	43,2	10 910	24,7	2 231	5,0	44 239	100,0
2008	11 313	26,3	18 478	42,9	10 730	24,9	2 542	5,9	43 063	100,0
2009	15 483	23,5	29 964	45,4	16 677	25,3	3 820	5,8	65 944	100,0
2010	15 820	22,8	31 418	45,3	17 746	25,6	4 358	6,3	69 342	100,0
2011	14 736	23,5	27 328	43,6	16 273	25,9	4 385	7,0	62 722	100,0
2012	15 672	23,6	29 469	44,4	16 681	25,1	4 613	6,9	66 435	100,0
2013	16 815	23,4	31 171	43,3	18 508	25,7	5 476	7,6	71 970	100,0

Pramen: Uchazeči o zaměstnání a volná pracovní místa, SZS MPSV ČR, 2007–2013

SŠ – středoškolské vzdělání

Celosvětová ekonomická recese, která se v ČR začala projevovat v 2. polovině roku 2008, způsobila na trhu práce zásadní změny, jež se projevují až do současnosti. Na konci roku 2013 byl v Jihomoravském kraji nejvyšší počet uchazečů o zaměstnání od r. 1990. Od roku 2009 je v kraji velmi nízký počet volných pracovních míst. **Vybudování podnikatelské zóny CTPark Brno South s předpokládaným počtem 6 tis. zaměstnanců přispěje ke zmírnění všech negativních ukazatelů, zejména k vytvoření nových pracovních míst a následně ke snížení podílu nezaměstnaných.** Výhodou CTParků je již zmíněná diverzifikovaná struktura podniků z hlediska odvětví, což je faktor zajišťující stabilitu fungování zóny – zóny jsou relativně odolné výkyvům na trhu práce.

Vybudování podnikatelské zóny CTPark Brno South kromě tvorby nových pracovních míst přímo v zóně vytvoří i následné **synergické efekty** – např. rozšíření městské hromadné i regionální dopravy k zóně, outsourcing služeb ze strany podniků lokalizovaných v zóně atd.

4.2 Zaměstnanost v Jihomoravském kraji

Pracovní síla určitého regionu je charakterizována mírou ekonomické aktivity, čili podílem zaměstnaných a nezaměstnaných na počtu všech osob starších 15 let. Míra ekonomické aktivity v Jihomoravském kraji zhruba odpovídá průměru ČR, v průběhu posledních let mírně roste. V roce 2012 bylo ekonomicky aktivních 58,6 % obyvatel kraje starších 15 let. Zaměstnaných bylo 54,5 % obyvatel starších 15 let, tedy téměř 540 tisíc osob v kraji.

Dalších přibližně 20 tisíc pracujících osob tvoří cizinci evidovaní na úřadech práce v Jihomoravském kraji. Nejvíce jsou zaměstnaní v průmyslu a ve stavebnictví, méně v sektoru služeb. Celkové zastoupení cizinců však v posledních letech klesá.

Ekonomicky aktivní obyvatelstvo (EA) v Jihomoravském kraji a ČR v letech 2007–2012 (v tis. osob a %, k 31. 12.)

Rok	JMK		ČR	
	počet EA	míra ekon. aktivity	počet EA	míra ekon. aktivity
2007	562,6	57,7	5 198,3	58,8
2008	561,7	57,0	5 232,3	58,5

Rok	JMK		ČR	
	počet EA	míra ekon. aktivity	počet EA	míra ekon. aktivity
2009	568,6	57,4	5 286,5	58,7
2010	576,2	58,1	5 268,9	58,4
2011	572,5	57,8	5 257,6	58,3
2012	585,1	58,6	5 256,9	58,6

Pramen: Veřejná databáze, ČSÚ

Zaměstnanost podle sektorů národního hospodářství v kraji zhruba odpovídá průměru ČR. Nejvíce osob je zaměstnáno ve službách (60,2 %), výrazně méně v průmyslu a stavebnictví (36,9 %). Zaměstnanost v zemědělství, lesnictví a rybářství je pouze okrajová (2,9 % zaměstnaných). Dlouhodobě roste zaměstnanost ve službách na úkor průmyslu a stavebnictví. **Pro zaměstnanost v průmyslových zónách není zvyšování podílu služeb překážkou**, protože v zónách nebývají lokalizovány pouze výrobní podniky, ale také jiné typy služeb.

Struktura zaměstnaných podle sektorů v Jihomoravském kraji v letech 2007–2012 (v tis. osob a %, k 31. 12.)

Rok	zemědělství, lesnictví, rybářství		průmysl, stavebnictví		služby		Celkem	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
2007	21,2	4,0	215,1	40,4	295,7	55,6	532,0	100,0
2008	17,3	3,2	221,1	41,2	298,6	55,6	537,0	100,0
2009	13,8	2,6	197,3	37,2	318,6	60,1	529,7	100,0
2010	15,7	3,0	189,6	35,7	326,5	61,4	531,8	100,0
2011	15,3	2,9	191,7	35,9	326,6	61,2	533,6	100,0
2012	15,7	2,9	198,5	36,9	323,6	60,2	537,8	100,0

Pramen: Zaměstnanost a nezaměstnanost podle VŠPS – roční průměry, ČSÚ, 2008–2013

Tři čtvrtiny zaměstnaných mají nejvýše středoškolské vzdělání, vysokoškolsky vzdělaných pracovníků je v kraji čtvrtina (24,8 %). Situace v Jihomoravském kraji je příznivější než celkově v ČR, kde zaměstnaní s vysokoškolským vzděláním tvoří jen 20,9 %. Struktura zaměstnaných odráží spektrum podniků, které se v kraji nacházejí – od montoven po podniky vyžadující vysoce kvalifikovanou práci.

Během posledních let se vzdělanostní struktura zaměstnaných v kraji zlepšuje. Výrazně se snížil podíl zaměstnaných se základním vzděláním a mírně poklesl podíl zaměstnaných bez maturity, naopak podíl zaměstnaných s vysokoškolským vzděláním se zvýšil.

Struktura zaměstnaných podle vzdělání v Jihomoravském kraji v letech 2007–2012 (v tis. osob a %, k 31. 12.)

Rok	základní		SŠ bez maturity		SŠ s maturitou		vysokoškolské		Celkem	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
2007	32,1	6,0	202,7	38,1	197,3	37,1	100,0	18,8	532,1	100,0
2008	27,5	5,1	203,6	37,9	206,1	38,4	99,9	18,6	537,1	100,0
2009	23,9	4,5	200,3	37,8	192,2	36,3	113,3	21,4	529,7	100,0
2010	22,1	4,2	199,9	37,6	191,9	36,1	117,7	22,1	531,6	100,0
2011	20,1	3,8	189,1	35,7	196,0	37,0	124,2	23,5	529,4	100,0
2012	18,4	3,4	187,8	34,9	198,2	36,9	133,2	24,8	537,6	100,0

Pramen: Zaměstnanost a nezaměstnanost podle VŠPS – roční průměry, ČSÚ, 2008–2013

Zaměstnanost ovlivňuje mimo jiné i dojíždka. Údaje o dojíždce a vyjíždce do zaměstnání jsou zjišťovány jen v desetiletém intervalu při sčítání lidu, domů a bytů. V roce 2011 vyjížděla do zaměstnání v rámci kraje (tj. do jiné obce téhož okresu nebo do obce v jiném okrese kraje) přibližně čtvrtina zaměstnaných (23,2 %), což je razantní snížení oproti roku 2001, kdy vyjížděla více než třetina zaměstnaných (36,4 %). Stále je však tento podíl celkem vysoký, což znamená, že lidé jsou ochotni za prací dojíždět. **Z toho důvodu nebude obtížné obsadit očekávaných 6 tisíc pracovních míst v CTParku Brno South pracovníky z Brna a Šlapanic, nebo i z širšího okolí** (i když samozřejmě záleží také na profesní struktuře zaměstnanců, které budou podniky v CTParku požadovat).

Nejvyšší podíl vyjíždějících byl v obou letech zaznamenán v okrese Brno-venkov, který přiléhá k městu Brnu, jež je velmi významným centrem dojíždky. Z území Jihomoravského kraje dojíždí do zaměstnání do Brna 46 tisíc osob. Z nich tři čtvrtiny dojíždějí méně než 60 minut.

Vyjíždějící do zaměstnání v rámci kraje v okresech Jihomoravského kraje v letech 2001 a 2011

Okres	2001			2011		
	zaměstnaní	vyjíždějící	vyjíždějící (%)	zaměstnaní	vyjíždějící	vyjíždějící (%)
Blansko	49 326	25 671	52,0	45 551	16 981	37,3
Brno-město	176 719	14 487	8,2	175 482	7 307	4,2
Brno-venkov	73 037	47 319	64,8	92 100	37 733	41,0
Břeclav	56 595	26 517	46,9	49 347	13 935	28,2
Hodonín	68 507	30 868	45,1	63 647	17 865	28,1
Vyškov	39 536	20 159	51,0	39 736	13 156	33,1
Znojmo	49 570	22 022	44,4	45 981	11 525	25,1
Jihomoravský kraj	513 290	187 043	36,4	511 844	118 502	23,2

Pramen: Sčítání lidu, domů a bytů 2001, 2011, ČSÚ

4.3 Zaměstnanost v zónách CTPark Brno a CTPark Brno South

V průběhu druhé poloviny ledna 2014 bylo realizováno dotazníkové šetření, jehož účelem bylo charakterizovat pracovní sílu podniků lokalizovaných v CTPark Brno a CTPark Brno South. Dotazník byl získán od 18 podniků. Celkem je v současné době v obou zónách lokalizováno 34 podniků; to znamená, že **návratnost dotazníků je více než 50 %**. **Z tohoto vzorku lze podrobně analyzovat strukturu zaměstnanosti v zónách a také vytvořit prognózu vývoje zaměstnanosti a nezaměstnanosti při dobudování CTPark Brno South.**

Jak již bylo uvedeno, **struktura podniků** působících v CTPark Brno a CTPark Brno South je **relativně diverzifikovaná**, což lze potvrdit předmětem podnikání jednotlivých firem. Téměř polovina firem se zabývá lehkým strojírenstvím různého zaměření (výroba strojů, elektroniky, čerpadel či jiných zařízení), pro třetinu podniků je hlavním odvětvím logistika. **Odolnost vůči výkyvům na trhu práce** může být podpořena i tím, že vlastníci podniků jsou z několika států, nejčastěji Nizozemí, USA, ale i Velké Británie, České republiky atd. Obdobná struktura podniků z hlediska odvětví činnosti i vlastníků se předpokládá i pro

CTPark Brno South.

V CTPark Brno je zaměstnáno zhruba 6 000 zaměstnanců a dalších cca 1 500 agenturních zaměstnanců, jejichž počet se mění v závislosti na konkrétních zakázkách firem. Obdobný počet zaměstnanců bude zaměstnán při vybudování CTPark Brno South v navrhované variantě. Počet zaměstnanců se v podnicích, které vyplnily dotazník, mezi roky 2011 a 2012 mírně snížil, avšak do konce roku 2014 jsou očekávání firem pozitivní a předpokládají **mírné zvýšení počtu zaměstnanců. Pětina firem předpokládá rozšíření činnosti, přičemž by uvítala blízkou lokalitu CTPark Brno South.**

Z celkového počtu zaměstnanců představují více než 40 % ženy. Tento podíl je dán charakterem činnosti jednotlivých podniků. Vzhledem k tomu, že podíl nezaměstnaných žen byl ke konci roku 2013 nižší než podíl nezaměstnaných mužů, je tato struktura pro zaměstnanost v Jihomoravském kraji příznivá. **Počet cizinců zaměstnaných v obou zónách se pohybuje mezi 6–7 % z celkového počtu zaměstnanců. Jedná se jak o běžné zaměstnance (především ze Slovenska), tak i o špičkové pracovníky v oblasti vývoje a managementu (USA, Dánsko, Velká Británie, Taiwan...), jejichž přítomnost je pro kulturu podniku a rozvoj inovací a celého podniku velmi přínosná.** Z agenturních zaměstnanců je cizinců cca 15 % a jedná se zejména o nekvalifikované pracovníky (operátor, skladník).

Struktura zaměstnaných podle vzdělání v podnicích lokalizovaných v CTPark Brno a stávajícím CTPark Brno South vcelku odpovídá struktuře zaměstnaných v celém kraji. Více než třetinu zaměstnaných tvoří osoby se středním odborným vzděláním a další třetinu s úplným středním vzděláním s maturitou. Téměř pětina zaměstnanců má vysokoškolské vzdělání. Podniky v CTPark Brno South zaměstnají osoby v obdobné vzdělanostní struktuře. Vzdělanost je podmíněna profesemi, které se uplatňují v jednotlivých podnicích. Jedná se jak o méně kvalifikované pracovníky (skladník, montážník atd.), tak i o specialisty (IT inženýr, svářeč, koordinátor implementace nových produktů atd.). Do obdobných pozic hodlají podniky přijímat i nové zaměstnance. Vzhledem k tomu, že se ve městě Brně nachází celá řada odborných škol různých zaměření, je možné všechny tyto pozice bez problémů pokrýt.

Třetina podniků z CTPark Brno a CTP Brno South uvedla, že spolupracují s univerzitami (nejčastěji technického rázu – strojírenské či elektrotechnické fakulty). Pro univerzity je tato spolupráce přínosná tím, že studenti mohou už během studia absolvovat praxi a do zaměstnání přijít se znalostmi a zkušenostmi, které firmy požadují. Navíc mohou být teoretické poznatky z výzkumu a vývoje přeneseny přímo do podniků. **Všechny podniky jsou ochotny přijímat absolventy, i když to pro ně není prioritní.** I v tomto ohledu může vybudování CTPark Brno South přispět ke zlepšení situace na trhu práce, protože absolventi patří k hůře uplatnitelným skupinám.

Lokalizace průmyslové zóny ovlivňuje v rámci širšího území také dojížděku do zaměstnání. Z výsledků šetření vyplývá, že 2/3 zaměstnanců dojíždí do CTPark Brno a CTPark Brno South z přilehlých okresů, tedy z okresů Brno-město a Brno-venkov. Tato dojížděka je velmi důležitá, protože v okrese Brno-město byl ke konci roku 2013 podíl nezaměstnaných vyšší než průměr kraje i celé České republiky. Necelá třetina zaměstnanců dojíždí z dalších okresů kraje a pouze několik procent z jiných území. **Pro zaměstnanost v kraji je tedy lokalizace podnikatelské zóny velmi důležitá.** Podobně klíčová je její lokalizace i pro rozvoj dodavatelsko-odběratelských vztahů. **Více než třetina dodavatelů pochází z Jihomoravského kraje, což vytváří další indukovaná pracovní místa. Další pětina dodavatelů pochází z České republiky, ostatní dodávky jsou ze zahraničí.**

Problémem pro rozvoj podnikatelských aktivit v prostoru Černovické terasy a CTParku Brno South ve Šlapanicích je dopravní napojení, které považuje téměř polovina podniků za nevyhovující. I tento problém je ale investorem CTP Invest postupně aktivně řešen.

4.4 Prognóza vývoje stavu nezaměstnanosti

Vývoj stavu zaměstnanosti a nezaměstnanosti je možné předpovědět na základě trendů vybraných statistických ukazatelů a rovněž na základě znalosti obdobného vývoje v jiných zónách či územích, kde byla vybudována podnikatelská zóna (v našem případě CTPark Brno, ale lze použít i jiné případy, např. průmyslová zóna Nošovice²⁵ a jiné).

Vybudování podnikatelské zóny CTPark Brno South výrazně ovlivní stav zaměstnanosti a nezaměstnanosti v Jihomoravském kraji, zejména v okrese Brno-město a Brno-venkov. Předpokládá se postupné vytvoření až 6 000 pracovních míst a dalších cca 6 000 míst pro zaměstnance u subdodavatelských firem (v Jihomoravském kraji i v jiných krajích ČR).

Podíl nezaměstnaných ke konci roku 2013 v Jihomoravském kraji činil 8,9 %. Prognóza vývoje ekonomiky je na rok 2014 podle ČNB mírně pozitivní, meziroční růst reálného HDP by měl dosáhnout 2,1 % a v roce 2015 2,5 %²⁶. Při vybudování CTPark Brno South by v době oživení ekonomiky neměl být problém s vytvářením nových pracovních míst a s jejich obsazením. Při zohlednění stavu ekonomických a sociálních podmínek v celé ČR a cyklických vlivů na trh práce bude mít vybudování CTPark Brno South následující pozitivní vlivy na trh práce v Jihomoravském kraji:

a) V první fázi se **zvýší nabídka volných pracovních míst pro osoby ve všech věkových skupinách a se všemi druhy dokončeného vzdělání**. Předpokládaný počet nově vytvořených míst je:

- **6 tis. nových pracovních míst v podnicích pro kmenové zaměstnance,**
- **cca 1,5 tis. pracovních míst pro agenturní zaměstnance**
- **a dalších min. 2 tis. pracovních míst u subdodavatelů z kraje (+ další 1–2 tis. míst v ostatních krajích ČR), a to jak z oblasti průmyslu, tak i služeb (= nepřímá a indukovaná pracovní místa).**

Tímto dojde ke **zvýšení počtu volných pracovních míst v kraji na cca 9–10 tis., a tím dočasně poklesne tlak na jedno volné pracovní místo** ze současné hodnoty 31,8 uchazečů na jedno volné pracovní místo zhruba na třetinu.

b) Ve druhé fázi dojde k obsazení vytvořených pracovních míst. Počet volných pracovních míst se tedy sníží, avšak zároveň bude **nižší počet uchazečů o zaměstnání**. Tím dojde k **poklesu podílu nezaměstnaných, a to až o 2 procentní body**. Pracovní místa budou obsazena zejména zaměstnanci z okresů Brno-město a Brno-venkov, ale i z ostatních okresů kraje, které jsou zařazeny mezi hospodářsky problémové regiony. Pro město Brno bude

²⁵ Díky nošovické průmyslové zóně klesla v Moravskoslezském kraji nezaměstnanost. URL <<http://verejna-sprava.kr-moravskoslezsky.cz/cz/diky-nosovice-prumyslove-zone-klesla-v-moravskoslezskem-kraji-nezaměstnanost-31623/>>

²⁶ Aktuální prognóza ČNB (zveřejněná 7. 11. 2013). URL <http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognóza/>

vybudování CTParku Brno South znamenat snížení podílu nezaměstnaných rovněž až o 2 procentní body.

Podnikatelská zóna CTPark Brno South významným způsobem napomůže hospodářské dynamice a posílení ekonomické struktury v oblasti služeb a průmyslu v celém kraji. Příchod podniků do podnikatelské zóny vytváří také předpoklady pro vytváření nových vazeb s tuzemskými podnikatelskými subjekty a pro jejich potenciální budoucí prosazení na zahraničních trzích.

Lokalizace CTPark Brno South bude mít velký význam i v makroekonomickém kontextu – přispěje ke zlepšení situace na trhu práce (pokles podílu nezaměstnaných v ČR o cca 0,1 až 0,2 procentních bodů, což je však v době, kdy jsou ukazatele trhu práce nejhorší od roku 1990, významný příspěvek) i parametrů vnější hospodářské bilance České republiky.

4.5 Vliv zaměstnanosti na veřejné rozpočty

Nově zaměstnané osoby, kterých bude v CTPark Brno South až 6 000, budou mít významně pozitivní vliv na veřejné rozpočty, a to zejména pro stát a město Šlapanice.

Prvotním pozitivem pro rozpočet státu bude významná finanční úspora při vyplácení podpory v nezaměstnanosti.

Na podporu v nezaměstnanosti bylo státem z veřejných výdajů vyplaceno v roce 2012 celkem 8,7 mld. Kč,²⁷ což představuje průměrnou částku 83 253 Kč / rok na jednoho nezaměstnaného, který pobírá podporu v nezaměstnanosti.

Pokud všichni nově zaměstnaní v CTParku Brno South budou pocházet z úřadu práce, tak stát za ně ročně ušetří celkem 499 518 000 Kč.

Další nezanedbatelnou položkou jsou odvody zdravotního pojištění za tzv. „státního pojištěnce“ mezi které nezaměstnaný řádně vedený na úřadu práce také patří. V roce 2014 je tato částka nastavena na 845 Kč²⁸ / měsíc na pojištěnce. To při počtu 6 000 nezaměstnaných představuje **úsporu celkem 5 070 000 Kč / měsíc, potažmo 60 840 000 Kč / rok.**

Úřady práce také provádí aktivní politiku zaměstnanosti.²⁹ Ta je primárně zaměřena na nezaměstnané, ale také sekundárně i na nově zaměstnané, proto nyní nelze přesně vyčíslit částku, které vznikem nových 6 000 pracovních míst bude ušetřena. Z toho důvodu zde není vůči nové zóně CTPark Brno South vyčíslena. Celkové výdaje na tuto politiku zaměstnanosti v roce 2011 ale činily 3 815 885 000 Kč³⁰.

Díky nově zřízeným 6 000 pracovním místům, která vzniknou v novém CTParku Brno South, tak stát ušetří v rámci výplat podpor v nezaměstnanosti a za odvody zdravotního pojištění za nezaměstnané ročně celkem 560 358 000 Kč³¹.

²⁷ Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR. (14. 6. 2013) URL <<http://www.mpsv.cz/cs/15483>>

²⁸ Vláda České republiky (9. 4. 2014) URL <<http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/aktualne/vlada-rozhodla-o-zvyseni-duchodu-a-narustu-plateb-za-statni-pojistence-117476/>>

²⁹ Podpora na absolventská místa, společensky účelná pracovní místa, veřejně prospěšné práce, rekvalifikace a na osoby se zdravotním postižením.

³⁰ Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR. URL <<http://portal.mpsv.cz/sz/stat/vydaje>>

³¹ Výpočet předpokládá stav, kdy by všichni nově přijatí zaměstnanci přišli z úřadu práce.

Nově vzniklá pracovní místa či existence nových podnikatelských budov v CTParku Brno South významně vylepší veřejné rozpočty i na příjmové stránce, a to zejména za různé daně (ze mzdy, z příjmu, daň z nemovitosti atd.) a odvody na zdravotním a sociálním pojištění zaměstnanců.

Na jaře roku 2014 proběhlo dotazníkové šetření mezi podnikatelskými subjekty (zúčastnilo se jich 18) v CTParku Brno (Černovická terasa) a v současnosti funkční části CTPark Brno South. V rámci šetření byla zjišťována zaměstnanecká struktura podniků, neboť je velmi pravděpodobné, že podobná struktura bude i v novém CTParku Brno South. Pokud se u těchto profesí zjistí současná průměrná mzda, je možné pak udělat predikci této charakteristiky i pro nově vzniklý CTPark Brno South.

Daně a pojištění generované nově vzniklými místy v CTPark Brno South

Profese	Podíl na celkové struktuře v CTPark Brno South	Počet pracovníků v CTPark Brno South	Průměrná mzda za tyto profese v JMK v roce 2013	Roční záloha na daň fyzických osob ze závislé činnosti, zdravotní pojištění, sociální pojištění
montážní a servisní pracovníci ³²	70 %	4 200	15 058 Kč	389 995 200 Kč
techničtí a odborní pracovníci	15 %	900	27 312 Kč	169 700 400 Kč
řidiči a obsluha strojů a zařízení	7 %	420	20 338 Kč	56 342 160 Kč
řemeslníci a opraváři	5 %	300	21 326 Kč	42 548 400 Kč
řídící a vysoce kvalifikovaní pracovníci	3 %	180	55 067 Kč	72 971 280 Kč
Celkem	100 %	6 000	-	731 557 440 Kč

Pramen: Zaměstnanost a nezaměstnanost podle VŠPS, ČSÚ, 2013; dotazníkové šetření v podnicích

Na daních ze mzdy a pojištění³³ nově vzniklých 6 000 pracovních míst v CTPark Brno South se tak vygeneruje pro státní rozpočet celkem 731 557 440 korun ročně.

Z výše uvedené částky dle aktuálně platného rozpočtového určení daní³⁴ poplyne celkem 1 844 370 Kč ročně městu Šlapanice.³⁵

³² Jedná se o pracovníky s většinou technickým vzděláním (výuční list či maturita), kteří budou procházet průběžným zaškolováním dle typu přidělené práce.

³³ Záloha na daň fyzických osob ze závislé činnosti, zdravotní pojištění, sociální pojištění.

³⁴ Ministerstvo financí ČR 9. 1. 2013 URL <<http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/prognozy/prijmy-kraju-a-obci/2013/novy-model-sdilenych-dani-pro-obce-10890>>

³⁵ Obec, kde mají zaměstnanci místo výkonu práce.

SHRNUTÍ HLAVNÍCH POZNATKŮ Z KAPITOLY Č. 4

Výjimečnost podmínek (silné stránky):	– úspora státu za platby na podpory v nezaměstnanosti a za odvody za zdravotní pojištění – zisk cca 730 mil. Kč / ročně pro státní rozpočet – vytvoření cca 6 tis. nových pracovních míst + dalších min. 6 tis. u subdodavatelů – zlepšení situace na trhu práce v Jihomoravském kraji, kde je nadprůměrný podíl nezaměstnaných vůči ČR – řešení situace v hospodářsky problémových územích Jihomoravského kraje (např. Kyjovsko) – zvýšení hospodářské dynamiky regionu – vytváření míst pro absolventy i míst na částečné úvazky. Zejména ve tvorbě míst na částečné úvazky patří ČR mezi nejhorší v EU – rozvoj subdodavatelských vztahů v kraji i celé ČR
Případná ohrožení (slabé stránky):	– nárůst intenzity dopravy, zvýšení dojížděky zaměstnanců – zaměstnání méně kvalifikovaných zaměstnanců – velké množství zahraničních pracovníků – jednostranné zaměření podniků (logistika, výroba) – izolace podniků, nezáměr o spolupráci s městem, univerzitami či dalšími podniky
Způsoby řešení rizik:	– dopravní situace je řešena tak, aby nezatížila obytné zóny, jsou již smluvně zavázány investice do rozvoje dopravní infrastruktury včetně veřejné hromadné dopravy – podniky zaměstnávají i manažery, high-tech specialisty, vyšší administrativní pracovníky (potvrzeno šetřením) – cizinci budou max. tvořit cca 6–7 % ze všech pracovníků (viz zkušenost z jiných zón investora), z nichž je min. polovina kvalifikovaných pracovníků, často v managementu firmy – podniky pokrývají širokou škálu činností: cca 1/2 podniků se zabývá lehkým strojírenstvím – výroba strojů, elektroniky, čerpadel či jiných zařízení; cca 1/3 tvoří logistika – podniky spolupracují s brněnskými univerzitami či Jihomoravským inovačním centrem, potenciál spolupráce zatím není vyčerpaný a lze jej dále rozvíjet

5. SPECIFIKACE ENVIRONMENTÁLNÍCH SOUVISLOSTÍ

Záměr podnikatelské zóny Šlapanice je logicky spojen svým charakterem i rozsahem s řadou implikací do oblasti životního prostředí. Dříve než bude přiblížena faktografie, je potřebné představit základní procesy spojené se záměrem.

Příslušným orgánem v oblasti životního prostředí je Odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje. Vzhledem k rozsahu zamýšleného záboru ZPF bylo od počátku přímo zapojeno do procesu Ministerstvo životního prostředí ČR jako ústřední státní orgán, pod nějž spadá ochrana přírody a krajiny.

Cílem těchto orgánů je **posoudit záměr** výstavby CTParku Brno South v souvislosti s nutností **odejmout poměrně značné množství půdy ze zemědělského půdního fondu** a také **vyhodnotit vliv** tohoto záměru (ať již ve fázi koncepční, tzn. při přípravě změny územního plánu, tak také vlastní výstavbu) **na životní prostředí a veřejné zdraví**. Přitom je nutné objektivně zhodnotit potřebnost tohoto záboru zemědělské půdy a dále najít kompromis mezi nezbytností chránit zemědělský půdní fond a rozvojovými šancemi, které výstavba CTParku přináší pro subjekty a obyvatelstvo celého regionu.

Od roku 2007 až do současnosti proběhla celá řada jednání mezi pořizovatelem změny a zástupci MŽP (s příslušnými pracovníky i politickými představiteli) a byly diskutovány argumenty pro a proti potřebnosti realizace záměru v různých velikostních variantách. MŽP jako orgán státní správy povolující rozsáhlejší zábory ZPF nad 10 ha vyžadovalo na základě ustanovení příslušných zákonů, prováděcích předpisů a metodických materiálů odůvodnění výjimečnosti a potřebnosti záměru. Pořizovatel zpracoval několik podpůrných materiálů (např. Ekonomická studie, Posouzení změny z hlediska ZPF, hodnocení SEA k územnímu plánu Šlapanic), existuje celá řada dílčích podkladů a argumentů. Vzhledem ke složitosti a mnohohrstevnatosti celého záměru nebyla pro rozhodování jednotlivá fakta odpovídajícím způsobem soustředěna a byla tak zpochybněna výjimečnost záměru. **Předkládané expertní stanovisko přispívá k odstranění těchto nedostatků a přináší komplexní pohled na výjimečnost záměru a na jeho celkové socioekonomické a environmentální dopady.**

5.1 Odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu

Z obecného hlediska má výstavba obdobných podnikatelských zón nemalý dopad na životní prostředí, který se nejčastěji dotýká **problematiky odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu (ZPF)**. Tato situace samozřejmě nastává i u plánované podnikatelské zóny CTPark-BS, ale od roku 2004, kdy tento záměr vznikl, až do současnosti prošel významnou strukturální změnou a radikální redukcí rozsahu zóny a tím pádem i nutného vyjmutí půdy ze ZPF. Díky tomu **v současnosti zcela převažují případné pozitivní efekty pro společnost nad případnými mírnými negativními dopady do životního prostředí.**

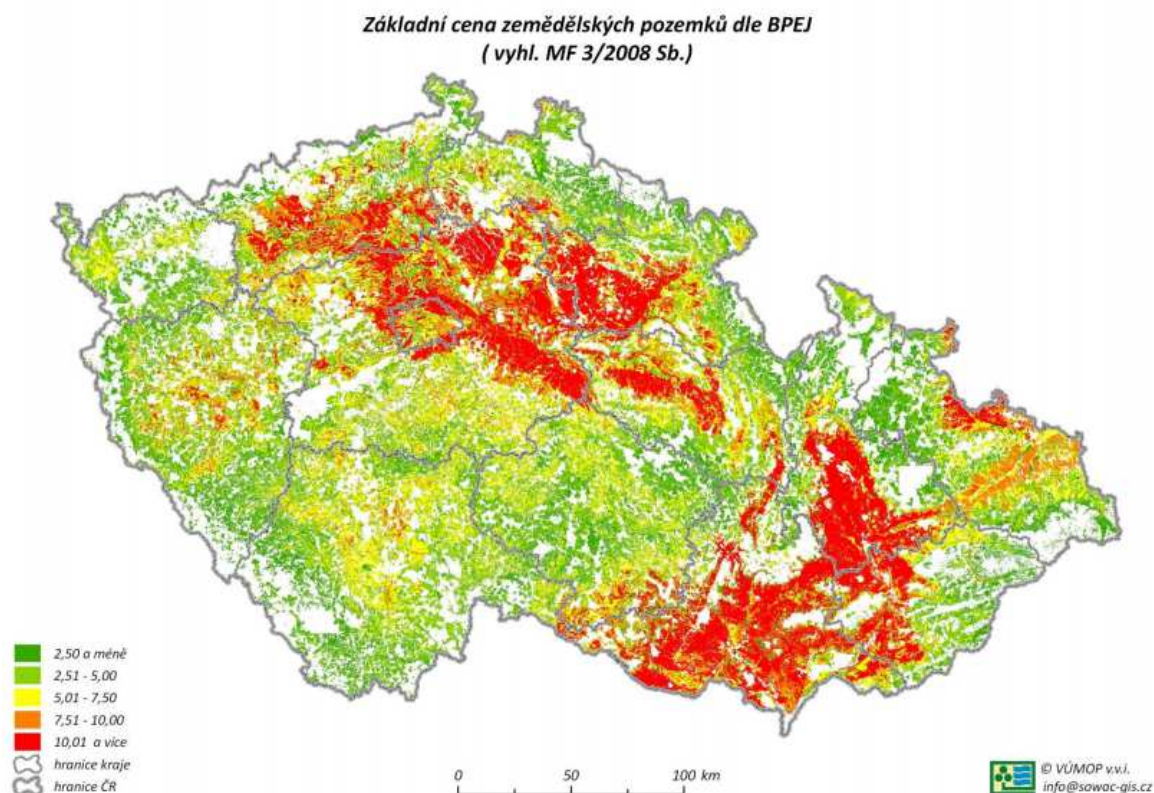
Dopady výstavby zóny na životní prostředí si investor zcela a za všech okolností uvědomuje a také dle toho přijme následující velmi šetrná a vstřícná opatření, která jsou v České republice u jiných developerských společností velkou vzácností:

- **Zákonné podmínky vztahující se k odnímání potřebné plochy ZPF budou zcela respektovány a splněny.** Zákonný požadavek na vynětí jen té nejnutnější

plochy půdy ze ZPF je plně v souladu se záměrem investora, což naplňuje realizaci souboru opatření umožňujících docílit maximálně šetrného záboru zemědělské půdy. Byla provedena pečlivá selekce záměrů a byly vybrány jen ty, které se jeví ze všech hledisek jako nezbytné, tj. nejprínosnější, nejužitečnější nebo navazující.

V důsledku těchto opatření se rozloha původního záměru, kdy se počítalo v roce 2007 s vyjmutím až cca 250 ha orné půdy ze ZPF, zredukovala až na cca 80 ha (o dvě třetiny rozlohy)! Proces vyjmutí půdy ze ZPF probíhal v rámci změny č. 7 územního plánu města Šlapanice do té doby, než bylo od této změny ustoupeno. Nyní je vytvářen zcela nový územní plán města. Řešené území změny ÚP č. 7 se nacházelo západně od zastavěného území Šlapanic. V současnosti je stále tvořeno převážně ornou půdou, kterou má v pronájmu zemědělský podnik, se kterým investor CTP Invest úzce a dlouhodobě úspěšně spolupracuje.

- **Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územněplánovací činnosti jsou bonitované půdně-ekologické jednotky (BPEJ).** Řešené území se nachází v klimatickém regionu T2 – teplém, mírně suchém, v kódu BPEJ označeném číslem 2. Převážnou část území pokrývají půdy zařazené do BPEJ 2.01.00. Jedná se o půdy zařazené do I., resp. II. třídy ochrany. Jsou zastavitelné jen podmíněně. **Podobně kvalitní půdy se však nacházejí v širokém okolí Šlapanic (jižní aglomerace města Brna, většina jižní Moravy) nebo v okolí dalších hospodářských center České republiky (např. aglomerace Prahy nebo Hradce Králové a Pardubic), což dokládá níže umístěná mapa. Tato mapa ukazuje vyhláškou definované ceny pozemků dle BPEJ, kdy červená a oranžová barva představuje nejkvalitnější půdy, které jsou zařazené do I., resp. do II. třídy ochrany.**



Obr. 9: Ceny zemědělských pozemků dle BPEJ

Pramen: VÚMOP Praha

- **Rozsah záboru ZPF a jeho „povaha“ ovlivňující nová řešení uspořádání území** má v uvažované lokalitě trojí charakter, který je však nezbytné reflektovat jako jeden celek:

- a) Celková plocha podnikatelské zóny je plánována v rozsahu cca 100 ha, což je oproti stavu z roku 2007 (rozsah cca 250 ha) snížení o 60 %. **Potřebné vyjmutí půdy ze ZPF ale bude pouze v rozsahu 81,5 ha.** Většina či dokonce všechna půda na území 18,5 ha, které nebudou vyjmuty ze ZPF bude zachována, neboť bude sloužit pro tzv. urbanistický pás (kombinace zeleně a občanské vybavenosti) nebo pro tzv. zelený pás (pouze zeleň) – *v současnosti je způsob využití v jednání.*
- b) Zábor pro navrhovaný účel využití území – převážně pro výrobu, skladování, výzkum, služby a logistiku. **Přímo s výrobními, skladovacími či souvisejícími účely je svázán zábor o rozloze cca 40 ha, což je pouze polovina rozsahu území z plánovaného vyjmutí ZPF!**
- c) Zbytek záboru půdy bude věnován pro dopravní stavby nadmístního významu – koridor vysokorychlostní dopravy VR1 a současně koridor ŽD1 (Brno – Přerov: stávající trať č. 300), který je plánován i v případě nevybudování zóny, tzn., že by v budoucnu stejně muselo dojít k adekvátnímu vyjmutí půdy ze ZPF (Zábor pro vysokorychlostní trať činí téměř 12 ha.). Dále se jedná o koridory pro páteřní veřejné dopravní pásy (páteřní komunikace, cyklostezka, železniční vlečka) propojující komunikační skelet Šlapanic s komunikačním skeletem města Brna.

Navržená koncepce uspořádání území je optimálním řešením. Intenzita stavebního využití území odpovídá významu a poloze lokality v rozvojové oblasti OB3 – jádrové území aglomerace dle Politiky územního rozvoje ČR (viz kapitola 3). **Za těchto okolností tudíž nelze předpokládat další zmenšení záboru (optimalizace již proběhla v rámci řešení návrhu změn),** ale postupné koordinované etapové kroky při odnímání půdy pro výstavbu tak, aby nedošlo ke ztrátě hodnoty orničních, případně podorničních vrstev půdy použitelných pro rekultivace.

- **Záměr počítá s účinnou rekultivací ornice skryté při výstavbě zóny.** Při samotné skrývce, přesunu a rozprostření skryté ornice a zkulturnění schopného podorničí investor garantuje, že v důsledku přesunu z původního stanoviště na místo určení nebude docházet k zásadním změnám v úrodnostních parametrech půdy. Vychází z toho, že skrývka bude provedena kvalitně, v předepsané mocnosti a nedojde k výraznějšímu promíslení kulturní vrstvy se spodinou, a investor garantuje, že ornice nebude ležet víc než nezbytně nutnou dobu na skládkách před jejím přesunem. **Kvalitně provedená biologická rekultivace bude realizována zcela dle plánu následné rekultivace, který schválí kompetentní orgán ochrany ZPF.**

Investor si je vědom, že je nezbytné respektovat a dodržet všechny zákonné podmínky o ochraně zvláště chráněných půd v I. třídě. **Investor dále zajistí na vlastní náklady zákonnou povinnost skrytí, přemístění a rozproštění kulturní vrstvy v daných cílových lokalitách, ve kterých je z nějakého důvodu nutná revitalizace tzv. lokality brownfield³⁶. V současnosti se jedná o revitalizaci dobývacích prostor přímo ve městě Šlapanice nebo pískovna Žabčice.** Cílové lokality již byly konzultovány a zároveň i přislíbeny přímo správci daných území – Šlapanic (Kontakt: TONDACH Česká republika s.r.o. – Ing. Vašínska) i Žabčic (Kontakt: ZEPIKO spol. s r.o. – RNDr. Plch). Dle oficiálního plánu rekultivace těchto lokalit bude možno použít ornici z lokality Šlapanice jako kulturní vrstvu k následné rekultivaci a k zahlazení následků po dané těžbě jako staré letité zátěže, které tak nyní představují lokalitu brownfield.

Kompletním vykrytím potřeby ornice a realizací soustavy následné technické a biologické rekultivace podle schváleného plánu se zde nabízí **ideální možnost nápravy** tohoto stavu. **Co je jinde velmi nákladné a obtížně financovatelné, to se zde nabízí samo a bez nároků na dodatečné náklady z veřejných zdrojů. Společnost CTP Invest bude sama financovat celou následnou technickou a biologickou rekultivaci, včetně přesunu, uložení a rozhrnutí ornice.** Jiné aktuální řešení se nenabízí a reálná náprava tohoto stavu je v nedohlednu. Za této situace by bylo odmítnutí navrhovaného řešení nevhodné.

Vzhledem k tomu, že připravená skrývka půdy bude lokalizována do území, která leží ve stejném klimatickém regionu jako Šlapanice, **nedojde ke změnám v hodnotách BPEJ související s přesunem skrývky.** Stěžejní hodnoty bonitační jednotky a tím i třída ochrany půdy ale zůstanou nedotčeny.

5.2 Environmentální opatření při realizaci zóny

Specializované posouzení je předmětem studií SEA a následně konkrétních EIA. Jak při vyhodnocení vlivu změny č. 7 ÚP Šlapanice na životní prostředí (SEA), tak i při vyhodnocování vlivu nového územního plánu města Šlapanice byly vlivy dle změny č. 7 vyhodnoceny jako neutrální až pozitivní.

Některé podstatné souvislosti environmentálních charakteristik území a předpokládaných změn v rámci projektu řešené zóny jsou řešeny pomocí těchto nápravných opatření:

- **Na území uvažovaném pro výstavbu zóny nezasahuje žádné chráněné území, území Natura 2000 či územních systémů ekologické stability.** Ekologicky významné segmenty krajiny v katastru obce Šlapanice vytvářející kostru ekologické stability se nachází mimo řešené území.
- **Vizuální podoba krajinného rázu** dané lokality **nebude** pro pozorovatele z běžných stanovišť výstavbou zóny **zásadním způsobem změněna.** Samotný charakter krajiny se v řešeném území navrhovanou změnou využití území zásadním způsobem změní ze zemědělsky využívaného území na území zastavěné; v tomto směru je řešení jednoznačné (krajina v daném prostoru je však již dnes považována za urbanizovanou, nikoliv za polní). Díky „přesunu“ zóny výhradně do jižní části původně zamýšleného areálu, který je položen v nižší nadmořské výšce nedojde

³⁶ Agentura CzechInvest: <http://www.czechinvest.org/brownfieldy>

v žádném případě k situaci, že by se na stavebních plochách vyskytovaly nějaké dominanty, které by narušovaly výhledové horizonty (mimo jiné proto, že to nedovolují ochranná pásma letiště). Vnímání krajiny z běžných horizontů zůstane tedy plně zachováno.

- **V zóně budou vytvořeny pásy zeleně** (aleje podél komunikací) které ve směru vrstevnic vytvoří „kulisy“ zeleně, za nimiž objekty bez výškových dominant zaniknou. Také v rámci areálů budou vysázeny skupiny zeleně s cílem vytvořit „přátelské prostředí“, které budou mít podobný efekt jako pásy zeleně. Dle dohody mezi městem Šlapanice a investorem z roku 2010 se CTP Invest zavázalo, že **podíl zeleně** integrované v plochách převažujícího účelu využití a v plochách veřejných prostranství **plánovaných pro výstavbu zóny bude minimálně 30 %**.
- **Mezi obytnou zástavbou města Šlapanice a podnikatelskou zónou CTPark Brno South bude struktura funkcí a prostorového uspořádání tvořit tzv. urbanistický filtr, jehož cílem je oddělit dvě urbanisticky odlišná prostředí.**



Obr. 10: Současný stav (3/2014) území pro tzv. urbanistický pás

Pramen: vlastní zpracování GaREP, 2014

- **V případě vybudování zóny investor současně s tím vybuduje polovinu západního obchvatu Šlapanic (investice 60 mil. Kč), který je dlouhodobě plánován, ale bez soukromého spolufinancování nejsou na jeho realizaci finanční prostředky, čímž dojde k významnému přesunu dopravy se všemi negativními vlivy na okolní prostředí z centra města na jeho okraj.**
- **Bude změněna organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských komunikací.** Záměr minimalizovat ohrožení související s touto situací byl hlavním důvodem pro iniciování a finanční zajištění realizace jednoduchých pozemkových úprav, kterými se spojily v jeden celek ty parcely, jež jsou součástí ploch navrhovaných k

zastavění pro průmysl a logistiku. Pozemky, které nebudou součástí ploch navržených k zastavění, se tímto vyčlenily mimo zájmové území a mohou být plně zemědělsky obhospodařovány bez jakéhokoliv dalšího narušení organizace ZPF.

- Nakládání s dešťovou vodou v zóně a jejím odtokem do říční sítě je také již předběžně vyřešeno (vydané stanovisko od Povodí Moravy).
- V dohodě s městem Šlapanice se také **investor zavázal poskytnout investici na plné pokrytí nákladů na provozování stanice monitoringu imisí** podle nařízení vlády č. 597/2006 Sb. zařazené do měřicí sítě ČHMÚ umístěné v území zamýšlené podnikatelské zóny, a to až do výše 300 tis. Kč ročně.

Výstavba v rozvojových plochách bude realizována postupně, neměla by však mít kumulativní a dlouhodobý charakter. Typickým doprovodným jevem stavební či jiné činnosti může být **zvýšená hlučnost z dopravy, ze stavby, dále prašnost apod.** Emise v takových krátkodobých situacích jsou považovány za nevýznamné. Hluk z budoucího dopravního provozu i hluk z technologických zařízení jednotlivých průmyslových budov bude splňovat definované akustické limity jak pro denní, tak i pro noční dobu. Vzdálenost současného i budoucího uvažovaného chráněného prostoru od hlavních zdrojů hluku (dopravní provoz a technologická zařízení) je dostatečná pro útlum hluku na hygienicky bezpečné úrovni.

Pozitivní vliv z hlediska vlivů na veřejné zdraví bude mít nově vybudovaná zóna zejména na sociální a ekonomické aspekty veřejného zdraví, což je poměrně podrobně rozepsané ve „Vyhodnocení vlivů návrhu nového územního plánu na udržitelný rozvoj území“³⁷.

Pozitivně se projeví vznik nových pracovních příležitostí, což povede k zachování, resp. zlepšení sociálně-ekonomické situace obyvatel. Ekonomický přínos do hospodaření města může umožnit zvýšení kvality života jeho obyvatel, například budováním infrastruktury, zařízení občanské vybavenosti nebo dalším zvyšováním kvality životního prostředí na území města.

³⁷ AMEC s.r.o., září 2013 (revize dokumentu únor 2014)

SHRNUTÍ HLAVNÍCH POZNATKŮ Z KAPITOLY Č. 5

Výjimečnost podmínek (silné stránky):	– do území nezasahuje žádné legislativně chráněné území, území Natura 2000 či územní systémy ekologické stability – vizuální podoba krajinného rázu dané lokality nebude pro pozorovatele z běžných stanovišť výstavbou zóny zásadním způsobem změněna (svažující se terén, nízká výška budov, pásy zeleně, urbanistický filtr vůči obytné zástavbě...) – záměr počítá s účinnou rekultivací ornice skryté při výstavbě zóny
Případná ohrožení (slabé stránky):	– nesouhlas Ministerstva životního prostředí s vyjmutím dotčené půdy ze ZPF – znehodnocení místní půdy – nevhodně provedená skrývka ornice – zhoršení kvality života místních obyvatel
Způsoby řešení rizik:	– dlouhodobé vyjednávání města Šlapanice, investora CTP Invest se zástupci Ministerstva pro životní prostředí a plnění všech zákonných podmínek – připravená skrývka půdy bude lokalizována do území, která leží ve stejném klimatickém regionu jako lokalita zóny, tudíž nedojde ke změnám v hodnotách BPEJ souvisejících s přesunem skrývky – kvalitně provedená biologická rekultivace bude realizována zcela dle plánu následné rekultivace, který schválí kompetentní orgán ochrany ZPF – mezi obytnou zástavbou města Šlapanice a podnikatelskou zónou CTPark Brno South bude struktura funkcí a prostorového uspořádání tvořit tzv. urbanistický filtr, jehož cílem je oddělit dvě urbanisticky odlišná prostředí a díky němu přetrvá přirozený charakter místní lokality

6. ZÁRUKY INVESTORA

CTP Invest, spol. s r. o. patří mezi deset nejvýznamnějších developerských společností v Evropě a je developerem číslo jedna v oblasti výstavby podnikatelských areálů v České republice. V České republice působí již od roku 1998. Společnost sídlí v Humpolci (Central Trade Park D1 1571) a pracuje v ní cca 150 lidí.

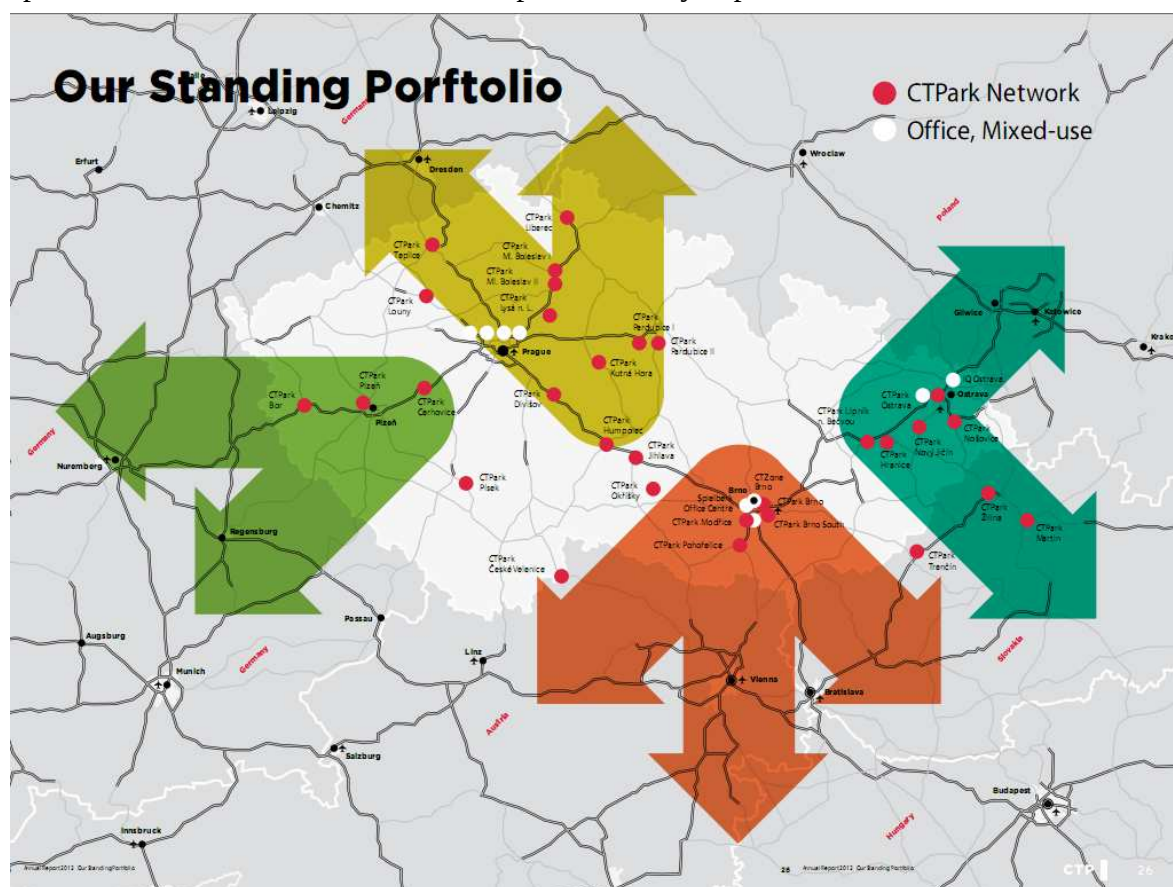
Společnost CTP Invest má bohaté zkušenosti s výstavbou a provozem podnikatelských areálů a administrativních objektů. Nabízené nemovitosti jsou určeny nejen velkým investorům, ale také malým a středním podnikům, čímž společnost napomáhá rozvoji místního podnikání. **Jednotlivé podnikatelské zóny provozované společností CTP Invest získaly řadu ocenění,** což dokládá níže uvedená tabulka.

Ocenění získané společností CTP Invest v posledních 10 letech

Rok	Firma	Ocenění
2012	Ernst & Young	Entrepreneur of the year - finalist (Remon Vos)
	National survey Committee	Manager of the year - finalist (Remon Vos)
2011	CIJ Awards	Best Business Park, CTPark Brno - Phase II
	Best of Realty	2nd place, Spielberk Office Centre - IQ buildings
	European Business Awards	CTP represented the Czech Republic
	CIJ Awards	Industry leadership award, Remon Vos
2010	Property of the year	Zone of the year: 2nd place CTPark Ostrava, 3rd place CTPark Brno
	CIJ Awards	Best Overall Development, Spielberk Office Centre, IQ Buildings
	CIJ Awards	Personality of the Year: Remon Vos
2009	Industrial Zone of the year	CTPark Ostrava
2008	Industrial Zone of the year	CTPark Ostrava
2007	Business Property of the year	1st place CTPark Ostrava, 2nd place CTZone Brno
	Best Warehouse / Logistic Development	CTPark Brno
2006	CIJ Awards	Developer of the Year
	Best of Realty	2nd place: Spielberk Office Centre, Brno
	Best Warehouse / Logistic Development	CTPark Plzeň
2005	Best Warehouse / Logistic Development	CTPark Brno South
2004	Industrial Zone of the year	CTPark Ostrava
2003	Best Warehouse / Logistic Development	CTPark Modřice
	Industrial Zone of the year	CTPark Modřice

Pramen: webové stránky společnosti CTP Invest, www.ctp.eu, 2014

Na svých webových stránkách společnost v současnosti (2014) prezentuje celkem 27 podnikatelských lokalit fungujících v ČR. Během svého působení v České republice společnost zrealizovala cca 1,5 mil. m² podnikatelských prostor.



Obr. 11: Současná působnost společnosti CTP Invest v České republice

Pramen: Generální prezentace společnosti CTP Invest pro rok 2014

V Jihomoravském kraji společnost CTP Invest působí ve třech městech (Brno, Modřice, Pohořelice), kde se nacházejí různé velké podnikatelské zóny, moderní administrativní centra a výzkumné prostory, v rámci nichž pomohla doposud vytvořit celkem již téměř 14 tis. pracovních míst. CTP Invest má za sebou již mnoho velmi úspěšných projektů, ať už se jedná o výstavbu podnikatelských parků přímo na zelené louce, nové využívání investorem již opuštěných výrobních hal či o přímou regeneraci ploch a objektů tzv. brownfields.

CTP Invest poskytuje svým klientům **komplexní servis od založení stavby po předání budovy**. Každý projekt vychází z požadavků a specifikací zákazníka a zajišťuje mu takto efektivní zázemí pro své aktivity. Tým CTP Invest zabezpečuje všechna stadia procesu výstavby, od strategické lokality a získání povolení až po všechny stránky projektování výstavby, včetně vnitřní instalace a vybavení a obstarání provozních licencí. Firma nabízí flexibilní varianty pronájmu, umožňující kdykoli rozšířit provozy. Komplexní přístup k developerské činnosti a správním službám umožňuje zákazníkům investovat a zároveň se soustředit na hlavní předmět jejich podnikatelské činnosti.

Přístup k provozování podnikatelských parků společnosti CTP Invest je založen na

trvalé péči o tyto lokality a na jejich neustálém a dlouhodobém vlastnictví. Jednotlivé parky či konkrétní nemovitosti jsou případným investorům (nájemcům) pronajímány, čímž je zaručen trvalý a efektivní rozvoj daného regionu.

Kromě vlastní nabídky nemovitostí se **CTP Invest podílí i na zlepšování kvality života v dotčených obcích, kdy např. přispívá na zkvalitnění občanské vybavenosti.** Odborníci společnosti CTP Invest mají praxi ve vyjednávání s místními úřady a dosahování konsenzu, takže jsou schopni reagovat na jejich požadavky.

Filozofie společnosti – co se týče urbanistického rozvoje – je založena na dlouhodobém výhledu a závazcích k místům, kde společnost investuje. Při budování i provozu zón CTP Invest úzce spolupracuje s místními a regionálními úřady, zájmovými sdruženími občanů a urbanisty, aby tak bylo zajištěno, že realizované projekty nejen poskytnou pracovní příležitosti a budou přínosem k hospodářské prosperitě regionu, ale budou i v souladu s historií, plány a s přírodním prostředím příslušné lokální komunity.

Investor CTP Invest garantuje své záruky pro realizaci a udržitelný provoz zamýšlené zóny svým úspěšným více než 15letým působením v České republice a dále také konkrétními kroky, které spočívaly v uzavření závazných dohod s dotčenými městy Brno a Šlapanice. Tyto dohody zaručují pokrytí velkého množství veřejných výdajů ze soukromých prostředků investora.

Jedná se konkrétně o tyto dohody:

1. Dohoda o společném postupu mezi statutárním městem Brnem a společností CTP Invest, spol. s r. o. ze 4. 3. 2008 (včetně její úpravy zastupitelstvem města Brna z 10. 11. 2009),
2. Dohoda o spolupráci a společném postupu společnosti CTP Invest, spol. s r. o. a Města Šlapanice při přípravě II. fáze výstavby zóny výroby a služeb CTPark Brno South z 26. 7. 2010.

ZÁVĚR

Zde předkládané expertní stanovisko je posouzením vhodnosti, reálnosti a výjimečnosti záměru vybudovat komplexní, moderně organizovanou a efektivně využívanou podnikatelskou zónu v prostoru Brněnské metropolitní oblasti, v katastru města Šlapanice. Podnikatelská zóna vzniká profesionálně zvládnutou transformací souboru dílčích pozemků v dané lokalitě – v současnosti bez významné hospodářské výnosnosti – do komplexní a multifunkční podnikatelské zóny. Tato zóna bude generovat maximální přidanou hodnotou, založenou na rozvinutí stávajících ekonomických, ekologických i sociálních parametrů, které podmíní její výlučnost ze všech potřebných hledisek jejího vybudování, uspořádání, provozu a využívání.

Zvolená lokalita je pro daný účel jedna z nejvhodnějších lokalit v celé České republice – zahrnující výlučnost dostupnosti jak v rovině lokální a regionální, tak i výjimečnost dostupnosti nadnárodní (viz mezinárodně dopravní kontext letiště, dálnice, železnice). V tomto ohledu její realizace nepochybně rozvine velmi silný potenciál rozvoje všech dotčených územních systémů (nejen konkrétní lokality a jádra brněnské aglomerace, jehož je součástí, ale i nadregionálních a nadnárodních celků).

Hlavním cílem předkládaného stanoviska bylo shromáždit, doplnit, zdůvodnit a funkčně uspořádat argumenty charakterizující možnosti realizace uvedeného záměru, specifikovat věcné i prostorové souvislosti navrhovaného řešení, ověřit soulad se schválenými dokumenty koncepčního rozvoje daného regionu a prezentovat aktuální řešení podporující odstranění nebo únosné zmírnění nežádoucích dopadů. Tohoto cíle bylo dosaženo.

Expertním posouzením bylo shledáno, že budoucí realizace zóny plně akceptuje nutnost dodržení principů udržitelného rozvoje, tj. přistupovat komplexně a provázaně k realizaci všech zahrnovaných ekonomických, sociálních a environmentálních aspektů rozvoje regionu s ohledem na stávající a zejména na budoucí zdůvodněné socioekonomické potřeby rozvoje obyvatel regionu.

Významným aspektem udržitelného rozvoje nejen dotčeného území navrhované zóny je ochrana zemědělského půdního fondu, proto byla v expertním stanovisku této skutečnosti věnována mimořádná pozornost. **Poznaná a ve stanovisku prezentovaná fakta (argumenty) odráží kvalifikovaný a mimořádně pečlivý přístup k řešení otázky záboru půdy i způsobu mimořádného řešení účelného a dlouhodobého dalšího využití daného území.** Ústředním motivem tohoto přístupu je záměr investora zaručit péči o ornici a podorniční vrstvy při postupu skrývky tak, aby při následném rekultivačním využití hodnota půdy zůstala zachována. **Tento postup již byl úspěšně uplatněn i při budování jiných rozvojových území (zón) v ČR, které jsou ve správě dotčeného investora.**

Předkládané expertní stanovisko zcela jednoznačně prezentuje skutečnost, že obdobná konstelace vnějších a vnitřních dispozic pro vybudování zóny je z uvedených hledisek zcela jedinečná, a to nejen v předmětném prostoru brněnské aglomerace či v rámci celého Jihomoravského kraje³⁸, ale i v kontextu celé České republiky a jejích nadnárodních vazbách.

³⁸ Dokazují to i různá stanoviska a uzavřené dohody, které dokladují podporu danému záměru od všech dotčených subjektů i většiny široké veřejnosti.

SOUHRN ZÁSADNÍCH ARGUMENTŮ REALIZACE PROJEKTU

„PODNIKATELSKÁ ZÓNA CTPARK BRNO SOUTH V KATASTRU MĚSTA ŠLAPANICE“

Závěrem expertního stanoviska je zde přehledně uveden souhrn nejvýznamnějších argumentů podporujících výjimečnost a oprávněnost realizace záměru vybudovat podnikatelskou zónu CTPark Brno South na území města Šlapanic. Shrnuté argumenty mohou sloužit jako základní podklad pro publicitu projektu vůči odborné i široké veřejnosti.



Obr. 12: Grafické znázornění hlavních podmínek, které jsou v závěru textově shrnuty

Pramen: Vlastní zpracování ve spolupráci s CTP Invest

Výjimečnost předpokladů

- Daný záměr s sebou přináší obrovskou možnost vybudovat v jedné z dopravně nejvhodnějších lokalit České republiky **ucelený a promyšleně řešený komplex ekonomických aktivit**, který může být velmi silným potenciálem rozvoje nejen konkrétní lokality, ale celého regionu. V „pokrizové“ době se všemi jejími důsledky tento záměr získává na stále větší důležitosti.
- V rámci České republiky **NEEXISTUJE** prostor se srovnatelnými dopravními předpoklady. Za unikátní lze považovat možnost bezprostředního napojení na mezinárodní dálniční (D1) i železniční síť (koridor ŽD1 – stávající trať č. 300, plánováno jako koridor vysokorychlostní dopravy VR1) a na mezinárodní veřejné letiště (Brno-Tuřany). Dosažitelnost všech uvedených dopravních systémů je do 1–2

km od napojení území!

- Zóna se nachází **v rámci Brněnské metropolitní oblasti v zázemí velkého města s rozsáhlým potenciálem vysokých škol, vědy a vzdělaných pracovníků**. Umístění zóny ve vzdálenosti 6–8 km kilometrů od jádra Brna nabídne dostupnost zdrojů pracovních sil i kooperačních vazeb k výrobním, obslužným i výzkumným kapacitám města Brna.
- Záměr podpoří v Evropě zdůrazňovaný koncept **tzv. půlů rozvoje (rozvoj metropolitních areálů)**, tj. míst s výbornou vazbou na dopravní infrastrukturu různých druhů dopravy, provazující různé typy výroby zvyšující celkovou konkurenceschopnost aglomerace, a vytvářející účelné koncentrace ekonomických činností, které následně pomáhají v rozvoji i dalších vzdálenějších území.
- Vysoká poptávka po této lokalitě je razantně zesilována **neexistencí dalších potenciálních rozvojových ploch ve městě Brně ani v jeho široké aglomeraci**.

Ekonomické přínosy

- **Realizace a provoz podnikatelské zóny v zamýšlené podobě významně přispěje k růstu HDP na úrovni Jihomoravského kraje (nárůst o 1,1 až 1,9 %) i na úrovni samotné České republiky (nárůst o 0,3 %)!**
- **Celkové náklady na výstavbu podnikatelské zóny dosáhnou cca 380 mil. Eur, což v současnosti představuje více než 10 miliard korun³⁹ (cca v průběhu 10 let) a jsou plně pokryty investorem bez jakýchkoliv investic z veřejných rozpočtů. (pro srovnání: současný zisk z místní rostlinné výroby dosahuje každoročně pouze 125–250 tis. Kč!).**
- **Díky nově zřízeným pracovním místům, která vzniknou přímo v podnikatelské zóně (6 000) bude oproti současnému stavu státní rozpočet mít navíc ročně k dispozici celkem cca 1,3 miliardy korun, a to díky:**
 - úspoře výplat podpor v nezaměstnanosti a za odvody zdravotního pojištění za bývalé nezaměstnané **v celkové hodnotě cca 560 mil. Kč ročně,**
 - zvýšenému příjmu z daní ze mzdy a pojištění za nově vzniklá pracovních místa v CTParku Brno South **v celkové hodnotě cca 730 mil. Kč ročně.**
- V případě ekonomického vyčíslení i s uvažovaným vznikem dalších pracovních míst (dalších 6 000 míst) u subdodavatelů se finanční hodnoty budou pohybovat v minimálně dvojnásobných množstvích.
- K dalším budoucím příjmům do veřejných rozpočtů města, kraje i státu také bude patřit daň z příjmu právnických osob, daň z přidané hodnoty, silniční daň, spotřební daň z minerálních olejů a daň z převodu nemovitosti. Příjmy z DPH budou také plynout ze zvýšené spotřeby zaměstnanců, kteří budou dostávat v zóně mzdu, jejíž část budou utrácet ve zdejší regionu. **Tyto další příjmy z různých daní do veřejných rozpočtů nyní nelze detailně vyčíslit, ale dle celkového expertního odhadu budou jednoznačně dosahovat minimálně 2–3 miliard korun ročně.**
- **Daň z nových staveb a pozemků přinese městu Šlapanice celkem 33,5 mil. Kč ročně při současném nastavení koeficientů daně z nemovitosti ve městě Šlapanice**

³⁹ Při kurzu 27,5 Kč / 1 Euro bude investice dosahovat 10,45 mld. Kč.

(pro srovnání: současná platba daně z nemovitosti za ornou půdu v této lokalitě a stejném rozsahu činí pouze cca 0,12 mil. Kč ročně).

- **Celý projekt výstavby podnikatelské zóny CTPark Brno South je realizován bez jediné koruny dotací!**

Vliv zóny na trh práce

- Po úplném dokončení podnikatelské zóny **vznikne přímo v zóně minimálně 6 000 pracovních míst a nepřímo minimálně dalších 6 000 nových míst u subdodavatelů** (dle zkušeností investora z jiných jeho zón v ČR to ale bude spíše ještě více).
- Odvětvové zastoupení firem v zóně bude poměrně pestré včetně široké nabídky zaměstnání. Investor dlouhodobě prosazuje systém **diverzifikace činností ve svých zónách, neboť to je předpoklad jejich udržitelnosti** v případě recese některého z odvětví (například jak k tomu došlo po roce 2008).
- Dle provedeného průzkumu mezi podniky na území zóny CTPark Brno (Černovická terasa) a CTPark Brno South je zřejmé, že **pětina firem předpokládá rozšíření činnosti, přičemž nejraději vítají blízkou lokalitu CTPark Brno South, třetina podniků již v současnosti spolupracuje s brněnskými univerzitami nebo jsou v budoucnu připraveni přijímat absolventy z těchto univerzit** (jedná se zejména o univerzity se zaměřením na technické či přírodovědné vzdělání – strojírenství, elektrotechnika, informatika, optika, chemie, apod.).
- **Díky nově zřízeným pracovním místům stát ušetří v rámci výplat podpor v nezaměstnanosti a za odvody zdravotního pojištění za nezaměstnané ročně celkem 560 358 000 Kč. Na daních ze mzdy a pojištění za nově vzniklá pracovních místa CTPark Brno South vygeneruje pro státní rozpočet celkem 731 557 440 Kč ročně.**
- **Lokalizace CTPark Brno South bude mít velký význam i v makroekonomickém kontextu – přispěje ke zlepšení situace na trhu práce v podobě poklesu podílu nezaměstnaných v ČR o cca 0,1 až 0,2 procentních bodů** (v současné době, kdy jsou ukazatele trhu práce nejhorší od roku 1990, to je významný příspěvek).

Řešení environmentálních souvislostí

- **Ornice** z daného území **umožní rekultivaci** významné plochy či ploch v Jihomoravském kraji (v současnosti jsou již potvrzené revitalizace dobývacích prostor ve městě Šlapanice a obci Žabčice, další budou následovat), čímž dojde k zákonem požadované rekultivaci, ke které by jinak nedošlo. Se způsobem sběru a přepravy ornice má již investor zkušenosti.
- **Vizuální podoba krajinného rázu** dané lokality **nebude** výstavbou zóny **zásadním způsobem změněna** (výškový regulativ letiště, ochranný pás zeleně kolem zóny).
- **Mezi obytnou zástavbou města Šlapanice a podnikatelskou zónou CTPark Brno South bude struktura funkcí a prostorového uspořádání, s významným podílem zeleně, tvořit tzv. urbanistický filtr, jehož cílem je oddělit dvě urbanisticky odlišná prostředí.**
- **V budoucí zóně budou postaveny ekologicky šetrné budovy, které budou splňovat**

nejpřísnější normy pro získání mezinárodních certifikátů (např. BREEAM). Tím budou i splněny hlavní cíle Evropské unie, které jsou zaměřeny na podporu „zelené ekonomiky“.

- **Současně s vybudováním podnikatelské zóny investor vybuduje polovinu západního obchvatu Šlapanic**, který je dlouhodobě plánován, ale bez soukromého spolufinancování nejsou na jeho realizaci finanční prostředky.

Soulad s koncepčními dokumenty v území a s potřebami regionu

- Záměr vychází z dohody mezi **městem Šlapanice, městem Brnem a Jihomoravským krajem a je těmito subjekty výhradně podporován** jako jeden z hlavních projektů na podporu podnikání v rámci brněnské aglomerace a zvýšení její konkurenceschopnosti.
- **Záměr je dlouhodobě v souladu se strategickými dokumenty Jihomoravského kraje i celé České republiky** (např. Aktualizace strategické vize Strategie rozvoje JMK 2020 nebo Strategie regionálního rozvoje ČR 2014–2020).
- **Rozvojová oblast Brno (OB3)**, jejíž klíčovou součástí je obvod obce s rozšířenou působností Šlapanice, **je vymezena Politikou územního rozvoje ČR** (schválena usnesením vlády č. 561/2006). Území zóny je **nejvhodnější lokalizací v rámci OB3**.
- **Vybudování zóny ve spolupráci soukromého (CTP Invest) a veřejného (JMK, Brno, Šlapanice) sektoru s uplatněním integrovaného přístupu zcela odpovídá hlavním cílům Evropské unie na období 2014–2020** pro identifikované póly rozvoje a dlouhodobým požadavkům na spolupráci těchto sektorů.
- **Zóna má přímé spojení veřejnou hromadnou dopravou (železnice, autobus) s jihovýchodní oblastí kraje, která je jedním z hospodářsky nejproblémovějších území Jihomoravského kraje.** Zóna tak významně přispívá ke snižování nezaměstnanosti v tomto území.

Další okolnosti podporující realizaci záměru a výjimečnost řešení záměru

- **Vybudování zóny (na rozdíl od jiných zón v ČR) vůbec nezatíží veřejné rozpočty a naopak ještě přinese investice soukromého sektoru do rozvoje regionu (do města Šlapanice a města Brna).** Veškeré náklady ponese CTP Invest.
- Výběr jednoho investora podporuje **zajištění komplexní funkčnosti a koncepčního řešení celého území** včetně infrastruktury a souvisejících technických zařízení či služeb.
- **Zvolený přístup** k užívání zóny založený na výstavbě, dlouhodobé správě a pronájmu budov developerem, která objekty pronajímá, **je zárukou dlouhodobé péče o prostor zóny a jejího využití.** Velkou devizou CTParků je **flexibilita jejich zařízení.**
- **Vlastnické vztahy** k jednotlivým pozemkům v lokalitě jsou bezproblémově **vyřešeny** (je uzavřena dohoda s drtivou většinou vlastníků pozemků).
- Existence dohod mezi investorem (CTP Invest) o budoucí spolupráci s městem Brno a městem Šlapanice a Jihomoravským krajem, na konkrétních rozvojových projektech v území a dlouhodobá podpora těchto partnerů danému záměru!
- **Etapa I zóny CTPark Brno South byla již realizována (3 objekty, infrastruktura)**

Shrnutí kvantifikace přínosů vzniku podnikatelské zóny CTPark Brno South

Celková investice do zóny:	380 mil. Eur (více než 10 mld. Kč, kurz 27,5 Kč / 1 Eur)
Územní rozsah zóny (celková rozloha / nutné vyjmutí ze ZPF):	121,5 ha / 81,5 ha
Dostupnost infrastruktury s mezinárodním významem (letišť / dálnice / železnice):	1 km / 1 km / přímo v zóně
Minimální počet zaměstnaných (přímo v zóně / mimo zónu u subdodavatelů):	6 000 lidí / 6 000 lidí
Vliv na celkový trh práce v ČR:	poklesu podílu nezaměstnaných v ČR o cca 0,1 až 0,2 procentních bodů
Příspěvek zóny k růstu HDP (včetně jejího multiplikačního efektu):	– Jihomoravský kraj: nárůst o 1,1 až 1,9 % – Česká republika: nárůst o 0,3 %
Úspora pro státní rozpočet (úspora výplat podpor v nezaměstnanosti a za odvody zdravotního pojištění za bývalé nezaměstnané):	560 mil. Kč / ročně (zaměstnání 6 000 lidí v zóně)
Zvýšení příjmů do státního rozpočtu (pouze daně ze mzdy a pojištění za nově vzniklá pracovní místa):	730 mil. Kč / ročně (zaměstnání 6 000 lidí v zóně)
Zvýšení ročních daňových příjmů (dle RUD) do městského rozpočtu Šlapanic (daň z nemovitosti / daň ze mzdy a pojištění zaměstnanců):	33,5 mil. Kč / 1,8 mil. Kč
Celková výše dotací do zóny z veřejných rozpočtů (infrastruktura / lidské zdroje):	0,- Kč / 0,- Kč
Celková investice investora do veřejné infrastruktury na území měst:	– Šlapanice: cca 70 mil. Kč + 10 mld. Kč přímých investic do vybudování zóny – Brno: cca 95 mil. Kč
Daň z příjmu právnických osob, daň z přidané hodnoty, silniční daň, spotřební daň z minerálních olejů, daň z převodu nemovitosti, DPH ...	Tyto příjmy do veřejných rozpočtů nyní nelze kompetentně vyčíslit, ale dle celkového expertního odhadu budou jednoznačně dosahovat minimálně 2–3 miliard korun ročně.
Do státního rozpočtu ČR bude vygenerováno z realizace a provozu podnikatelské zóny CTPark Brno South:	+ 3,3 mld. Kč až + 4,3 mld. Kč / ročně

O tom, že jde o projekt rozsáhlý a mimořádně náročný, nelze pochybovat. Z jednotlivých částí celkového stanoviska je zřejmé i to, že řadu počátečních potíží se postupně během již téměř 10 let trvající přípravy zóny podařilo vyřešit tak, že se staly okolnostmi podporujícími realizaci a v současné podobě již představují spíše nezanedbatelný synergický efekt ve prospěch žádoucích řešení (půda, kanalizace, obchvat apod.).

Za všech okolností však zůstává nezpochybnitelná výjimečnost celého záměru s ohledem na prokazatelné předpoklady pro jeho řešení a kvalitní garance budoucí realizace. Záměr je vysoce efektivní a pro rozvoj regionu jednoznačně přínosný.

Výjimečnost celého záměru je synergickým efektem spojení výjimečnosti prostorového kontextu zóny (polohy a komunikačních souvislostí) a unikátnosti přístupu developerské společnosti (vybraného investora) k praktické realizaci vybudování a zajištění provozu zóny a jejího relevantního zázemí.

POUŽITÉ MATERIÁLY A ZDROJE

Aktualizace strategické vize Strategie rozvoje Jihomoravského kraje 2020 (Strategie JMK 2020). Praha: SPF Group, 2011.

CTP Park Network. Humpolec: CTP Invest, 2014.

Dohoda o spolupráci a společném postupu společnosti CTP Invest, spol. s r.o., a Města Šlapanice při přípravě II. fáze výstavby zóny výroby a služeb CTPark Brno South. 2010.

Dokumentace k řešení změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru města Šlapanice, 2002–2003.

Dokumentace k řešení změny č. 7 územního plánu sídelního útvaru města Šlapanice, 2006–2007.

Dokumentace týkající se koordinovaného řešení dopravních vazeb, 2007.

Dopady rozvojového projektu Strategické zóny Nošovice a jejího dosavadního fungování – Zahradník, Jedlička, 2013

Ekonomická studie o předpokládaných přínosech realizace výstavby CTPark Brno South v lokalitě Šlapanice. Praha: Euro-Trend, s. r. o., 2007.

Expertní stanovisko k přínosu realizace a provozu podnikatelské zóny CTPark Brno South ve Šlapanicích u Brna, Krajská správa ČSÚ Plzeň, Ing. Miloslav Chlud, Ph.D., 2014

Krátkodobý realizační plán Strategie rozvoje lidských zdrojů Jihomoravského kraje 2014–2015. Brno: HOPE-E.S., 2013.

Politika územního rozvoje ČR, 2008.

Posouzení změny č. 7 ÚP SÚ Šlapanice z hlediska problematiky ZPF. Brno: Urbanismus Architektura Design STUDIO, spol. s r. o., 2007.

Regionální inovační strategie Jihomoravského kraje 3, 2009–2013 a pracovní verze (k 29. 4. 2014) Regionální inovační strategie Jihomoravského kraje 4, 2014–2020.

Strategický plán rozvoje města Šlapanice do roku 2020. Město Šlapanice, 2013.

Strategie rozvoje lidských zdrojů JMK 2006–2016. Brno: ESF MU, 2006.

Strategii regionálního rozvoje ČR pro léta 2007–2013 a pro léta 2014–2020, MMR.

Studie dopadů investice Hyundai na Moravskoslezský kraj – Agentura pro regionální rozvoj Moravskoslezského kraje, 2007

Urbanistická studie rozvojových zón letiště Brno-Tuřany, Černovická terasa, Šlapanice. Brno: Kovoprojekta, a. s., Urbanismus Architektura Design STUDIO, spol. s r. o. 2006.

Usnesení z 25/V. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Tuřany ze dne 24. 6. 2010.

Usnesení Zastupitelstva města Brna – č. Z5/029 ze dne 10. listopadu 2009.

Územně analytické podklady Jihomoravského kraje 2013 – druhá úplná aktualizace. Urbanistické středisko Brno, 2013.

Územní plán města Šlapanice (návrh). Brno: Urbanismus Architektura Design STUDIO, spol. s r. o., 2014.

Územní plán sídelního útvaru Šlapanice. Změna č. 7 – Návrh. Brno: Urbanismus

Architektura Design STUDIO, spol. s r. o., 2007.

Územní prognóza JMK Brno: Urbanismus Architektura Design STUDIO, spol. s r. o., GaREP, 2004.

Vyhodnocení podpory průmyslových zón (Případová studie – Role znalostní ekonomiky v rámci přímých zahraničních investic – příklad HMMC Nošovice) – CzechInvest a Ministerstvo průmyslu a obchodu, 2010

Vyhodnocení vlivů návrhu nového územního plánu na udržitelný rozvoj území, AMEC s.r.o., 2013 (revize únor 2014).

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.