



Hodnocení udržitelného rozvoje města Kutná Hora



FUTURAINVEST s.r.o.
udržitelný rozvoj
urbánní ekonomika

Vít Zeman

„Spojení bydlení, práce a rekreace je odpovědí na soudobé environmentální otázky“

(cit. Hustota a ekonomika měst, TACR 2019)



ZPRACOVAL

Ing. Vít Zeman
urbánní specialista
+420 601 372 372
vit.zeman.ji@gmail.com

AUTORSKÝ KOLEKTIV

FUTURAINVEST - Ing. Vít Zeman
Urban Planner s.r.o. - doc. RNDr. Jaroslav Burian, Ph.D.; RNDr. Stanislav Šťastný
TAM architekti s.r.o. - Ing. arch. Barbora Zemanová Brossová
Grafická úprava - Lucie Davidová
© FUTURAINVEST s.r.o., 2024



Obsah

Úvodní slovo	2
Konkrétní výstupy a užitnost ekonomické analýzy potenciálu území	3
ROZDĚLENÍ NA ZÁKLADNÍ ČÁSTI	
A Stav - úvodní analýza města	6
Sociálně demografický a ekonomický audit města	
B Územní potenciál města	16
Hodnocení kvality života v rámci rozvojových ploch Kutné Hory	
C Ekonomické hodnocení města	52
Posouzení vývoje nákladů a příjmů jednotlivých urbanistických zón, rozvojových ploch a transformačních území města	
D Závěr a doporučení	70
Urbanisticko-ekonomické doporučení dalšího rozvoje města	

Úvodní slovo

CELÝ SYSTÉM
NASTAVENÍ
UDRŽITELNÉHO
ROZVOJE POMŮŽE
SAMOSPRÁVÁM
NASTAVIT
TRANSPARENTNÍ
URČENÍ VÝŠE DANÍ
SVĚŘENÝCH, ANIŽ
BY SE OBÁVALI
NEPŘÍJEMNÉHO
POLITICKÉHO
DŮSLEDKU.

UMOŽNÍ VYHODNOTIT
ŽÁDOSTI O ZMĚNY
ÚZEMNÍHO PLÁNU
S OHLEDEM NA
PROSPERITU OBCE.
EXISTUJE TAK
PRVNÍ MODEL,
KTERÝ JE SCHOPEN
JEDNOZNAČNĚ
POPSAT VLIV
DOBRÉHO A
ŠPATNÉHO PROJEKTU
NA VÝVOJ MĚSTA.

V posledních několika letech se na hranici vztahů mezi městy jako suverénními územními správci a na druhé straně developery, jako majiteli částí těchto území, rozvíjí diskuse o korektnosti vzájemné spolupráce. 30 let devalvovaný vztah z jedné i druhé strany se začal vyvíjet.

Oba aktéři vztahu začínají vnímat, že spolupráce přináší pozitiva, a tak přichází i ochota jednat. Bohužel stejně jako u každého mezilidského vztahu i vztah města a developera (investora, stavebníka) odráží celkovou **připravenost** k danému jednání. A právě **připravenost** dost často stojí na jedné straně na morálním charakteru aktérů a schopnosti vnímat veřejný zájem a na straně druhé pak **odbornosti, znalosti a schopnosti vnímat**, resp. interpretovat předkládaná fakta.

V prostředí České republiky neexistuje metodika, ani výuka k pochopení veřejného zájmu a **není dostatek času na načerpání dostatečné odbornosti samospráv**, které mnohdy stojí proti zkušeným týmům developerských společností plných právníků, PR manažérů a kovaných techniků. Z těchto důvodů je diskuse velice nevyrovnaná.

V tomto prostředí proto rychle našla svoji pozici kontribuce, která měla zlepšit vztah (ztransparentnit) mezi oběma aktéry. Bohužel akademický výpočet kopíroval model západních zemí, avšak nedokázal zkopírovat ani legislativu, natož legitimní úroveň přístupu z těchto zemí. Tím se bohužel ona cena (cca 964 Kč/m² HPP) stala opravdu spíše sektorovou daní. Navíc je tato částka mnohde i násobně překračována.

Naším cílem je tedy vytvořit základní a troufám si říci dostatečný systém analýzy každého správního území, který přinese komplexní znalost každé samosprávě o **ekonomickém stavu a možnostech (potenciálu) jejího města či obce**. Systém, který bude schopen posoudit každý plánovaný záměr jak vlastní obce, tak i developmentu s ohledem na ekonomické aspekty, ale i udržitelný rozvoj. A navíc **předloží kompetentní otázky i odpovědi**, pro onu již na začátku zmíněnou diskusi mezi aktéry podnikajícími na území města.

To však není vše. Celý systém nastavení udržitelného rozvoje pomůže samosprávám nastavit transparentní určení výše daní svěřených, aniž by se obávali nepříjemného politického důsledku. Umožní vyhodnotit žádosti o změny územního plánu s ohledem na prosperitu obce, aniž by museli politici čekat, že ty špatné plochy snad vyhodí orgány životního prostředí, protože pro konfrontace s žadateli o změny nemá samospráva větší nově dostatek odbornosti.

Naš systém dokáže cca 30-ti leté zkušenosti a poznatky z ekonomické, urbanistické a právní praxe během několika minut předložit pro využití zastupitelstev.

Existuje tak první model, který je schopen jednoznačně popsat vliv dobrého a špatného projektu na vývoj města na i 50 let dopředu. Zároveň je možné kvalitně plánovat města, aby špatná rozhodnutí samospráv nemusel sanovat kontribucí developer. Jsme tedy schopni nastavit transparentní podmínky pro developery opřená o fakta z urbánní ekonomiky.

Každé město může díky poznatkům vycházejícím z principů urbánní ekonomiky ukázat ekonomická, environmentální i sociální fakta a na nich stavět – Pozitiva i negativa spolupráce s developmentem. Vytvořit systém a nastavit legitimitu vztahů nad jasnými čísly.

VYTVOŘIT SYSTÉM,
KTERÝ JE SCHOPEN
JEDNODUŠE, AVŠAK
VELICE PŘESNĚ
IDENTIFIKOVAT
POZITIVA A NEGATIVA
KAŽDÉ LOKALITY,
URČENÉ ÚZEMNÍM
PLÁNEM PRO ROZVOJ.

Každé město tak může vytvořit kvalitní systém pro rozhodování.

Vytvořit systém, který je schopen vyhodnotit udržitelný rozvoj města s ohledem na:

- ekonomickou efektivitu různých urbanistických řešení, a to na základech pravidel urbánní ekonomiky (provozní a investiční náklady vers. zdroje)
- propojení investičního plánu města a investičních aktivit privátního sektoru na 10 let dopředu a hledat maximální multiplikační efekt pro oba segmenty (zvyšování potenciálu území je přímo úměrná zvyšování kvality života v něm)
- nastavení transparentního systému hodnocení navržených řešení ve prospěch prosperity měst (desítky hodnotících jevů, jasná čísla, maximální odbornost posouzení)

Vytvořit systém, který je schopen jednoduše, avšak velice přesně identifikovat pozitiva a negativa každé lokality, určené územním plánem pro rozvoj. A zároveň jdoucí daleko za pouhé UAP či technické mapy

- systém mapující aktuální pozici (index) území v rámci města na všech úrovních vnímání kvality života v něm a zároveň index definující nedostatky a limity i ona pozitiva v transparentním výstupu
- systém určující ekonomickou efektivitu projektu nejen pro město, ale i investora a zároveň jeho vývoj v čase pro jednotlivé aktéry projektu, včetně uživatelů projektu
- systém, který díky komplexnosti dat, dokáže definovat pozici (reálný, ekonomicky kvantifikovatelný význam) jednotlivých aktérů v projektu

Vytvořit systém, který je schopen edukovat běžnou společnost v otázkách výběru kvalitního bydlení s ohledem na předpokládanou dobu užitnosti. (10-20-50 let)

- dokáže vyčíslit, resp. minimálně definovat veškeré aspekty (výhody) moderního města
- motivuje k zamyšlení nad jednotlivými ekonomickými, sociálními i environmentálními efekty života v rámci města a městské periferie
- zmapuje vývoj lokality s ohledem na investiční plán i předpokládané potenciály všech ploch v okolí. Určí i vývoj ceny nemovitostí

MOTIVUJE K
ZAMYŠLENÍ NAD
JEDNOTLIVÝMI
EKONOMICKÝMI,
SOCIÁLNÍMI I
ENVIRONMENTÁLNÍMI
EFEKTY ŽIVOTA V
RÁMCI MĚSTA A
MĚSTSKÉ PERIFERIE.

Celý systém se dá implementovat na jakékoli sídlo. Celý systém je schopen umožnit korektní diskusi obou partnerů. Dát jim šanci obhájit si projekt, jeho pozici v rámci města. Bude jednoduše prokazatelné, že dobrý projekt, je pro město opravdu dobrý, a to v celém spektru udržitelnosti a ten špatný pak konkrétně vyčíslitelný. Jakákoliv dohoda pak bude nad závěry z tohoto modelu korektní.

Konkrétní výstupy a užitnost

Potenciál města

Cílem analýzy potenciálu území je na základě multikriteriální analýzy za využití dostupných, zejména prostorových dat stanovit priority pro koncepční rozhodování o udržitelném rozvoji území na odborné i politické úrovni.

Tedy identifikovat nejvhodnější lokality pro rozvoj města s důrazem zejména na ekonomická, urbanistická, environmentální a technická kritéria a jejich dodržování. Analýza

CÍLEM ANALÝZY
POTENCIÁLU ÚZEMÍ
JE IDENTIFIKOVAT
NEJVHODNĚJŠÍ
LOKALITY PRO
ROZVOJ MĚSTA S
DŮRAZEM ZEJMÉNA
NA EKONOMICKÁ,
URBANISTICKÁ,
ENVIRONMENTÁLNÍ A
TECHNICKÁ KRITÉRIA.

potenciálu je rozdělena na dílčí hodnocená kritéria, díky čemuž je možné posuzovat vhodnost území ve velké míře podrobnosti.

Územní potenciál je definován jako „schopnost území poskytovat určité množství možností a předpokladů pro různé využití s cílem uspokojit potřeby lidské společnosti“.

Modelování územního potenciálu je analytický proces, který určuje vhodnost území pro konkrétní funkci.

Co hodnotíme

Ve studii hodnotíme územní potenciál pro kategorii bydlení.

Definice: Území určená pro rodinné nebo bytové domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

- dobrá dostupnost občanské vybavenosti a služeb,
- kvalitní životní prostředí a nerušený pobyt,
- možnosti rekreace,
- dostupná veřejná doprava,
- vhodná morfologie terénu,
- napojení na obslužnou komunikaci a její dobrý technický stav,
- napojení na technickou infrastrukturu.

Užitnost

V RÁMCI TEDY
KAŽDÉ PLOCHY
ČI ZÓNY NEJEN,
ŽE VÍME, CO JE, ČI
NENÍ DOSTUPNÉ,
ALE ZÁROVEŇ VÍME
JAK DALEKO ČI
BLÍZKO SE DANÝ JEV
VYSKYTUJE.

Analýza potenciálu území je vztažena k území, zónám a plochám. Tedy znalost, ona multikriteriální vědomost je známa nejen v rámci celého území, ale je konkretizována na jednotlivé urbanistické zóny města. V rámci tedy každé plochy či zóny nejen, že **víme, CO je, či není dostupné, ale zároveň víme JAK daleko či blízko se daný jev vyskytuje**. Převáděno na metry a jeho význam z hlediska prioritizace výběru člověka při volbě požadavků na bydlení můžeme určit i jasnou prioritizaci potřeb obyvatel dané zóny či plochy.

- A. Pokud se budeme věnovat například požadavku výstavby dětského hřiště či mateřské školky či parku nebo chodníku. Jsme jednak schopni mezi sebou určit co je opravdu na prvním místě potřeby dané lokality a k tomu přizpůsobit plánování investic města. Nebo v případě vstupu investora nasměrovat jeho spoluúčast (nefinanční plnění) tímto směrem. **Rozhodování zastupitelstva se tak neděje na základě minoritních skupinek obyvatel, ale potřeb celku, který může být daleko méně slyšet.**
- B. Pro rozhodování o aktivaci území v rámci územního plánu, je znalost potřeb, znalost nedostatku v rámci analýzy potenciálu absolutně zásadní. Není možné rozvíjet lokality s potenciálem kolem 5 bodů. Dlouhodobě to vede k neúnosnému zatěžování městského rozpočtu. Právě znalost potenciálu zón a ploch je jediným transparentním a legitimním odůvodněním pro zamítnutí žádostí o rozvoj města neudržitelným směrem.
- C. Znalost potenciálu jednotlivých zón a ploch je pak absolutně klíčovým podkladem pro výpočet ekonomiky, ekonomické prosperity těchto ploch a zón. Nejde přitom tolik o to, jaký konečný počet bodů ta, která zóna získá. Jde zejména o znalost jevů, které se následně ekonomicky hodnotí. To, že v rámci potenciálu dovodíme přesné plochy

VÝPOČET
POTENCIÁLU JE
JEDNÍM Z KLÍČOVÝCH
ATRIBUTŮ PRO
NASTAVENÍ ZÁSAD
PRO SPOLUPRÁCI
S INVESTORY.
KAŽDÁ ZÓNA MÁ
JINÉ POTŘEBY A
TY JE NUTNO ZNÁT
PŘI DISKUZÍ S
DEVELOPMENTEM.

POKUD MÁME
VYSTUPOVAT S
PÉČÍ ŘÁDNÉHO
HOSPODÁŘE, JE NAŠÍ
POVINNOSTÍ ZNÁT,
KTERÁ ZÓNA MĚSTA,
DRŽÍ EKONOMIKU V
PLUSOVÝCH ČÍSLECH
A KTERÁ PLOCHA ČI
ZÓNA JE NAOPAK
MÍNUSOVÁ A JAK
KONKRÉTNĚ.

SPOJENÍM
EKONOMICKÉ
ZNALOSTI S
HUSTOTOU
OBYVATELSTVA PAK
MŮŽEME SLEDOVAT
ROZDÍL V NÁKLADECH
A ZISCÍCH NA
JEDNOTLIVÉ ZÓNY.

komunikací, chodníků, zeleně, technických sítí apod., výměry zón a jejich obydlenost, pak v rámci ekonomiky znamená možnost tyto veličiny vyjádřit v číslech nákladů na údržbu, návratnost či rentabilitu s ohledem na příjmy.

- D. Výpočet potenciálu je jedním z klíčových atributů pro nastavení Zásad pro spolupráci s investory. Znalost jednotlivých zón totiž pomůže zacílit, či konkretizovat požadavky na investory v těchto zónách. Jde přitom jak o koeficienty zlepšení, slevy či naopak nefinanční plnění či investiční příspěvky. Každá zóna má jiné potřeby a ty je nutno znát při diskuzi s developmentem.

Pokud si představíme město jako firmu složenou s X závodů, pak nám nestačí znalost o tom, že celkově (dohromady za celou firmu) máme o něco vyšší příjmy než výdaje (a to pouze díky tlumení sanace vnitřního dluhu). Pokud máme vystupovat s péčí řádného hospodáře, je naší povinností znát, který „závod“ tedy, která zóna města, drží ekonomiku v plusových číslech a která plocha či zóna je naopak minusová a jak konkrétně. Jedině tak je možné „nahodit“ finanční zdraví města.

Je absolutně nemožné tuto znalost sanovat odhadem či zkušeností. Ačkoliv nás architekti již několik desítek let varují před suburbanizací měst, jako destruktivního fenoménu udržitelného rozvoje, tak teprve ekonomové a analytici byli díky konkrétnímu vyjádření této destrukce schopni přimět politiky ke změně způsobu plánování. A opět, pokud chceme měnit plánování je zapotřebí konkrétní znalost jednotlivých zón a ploch v podrobnosti jednotlivých jevů, abychom je mohli postupně opravovat.

- E. Pokud máme takto rozpracovaný potenciál každé zóny a plochy je možné dle aktuálních ekonomických údajů zjistit náklady na klíčové atributy v těchto zónách a plochách. Zároveň je možné proti nákladům postavit i zisky v daných zónách, a to jak na úrovni RUD, tak na úrovni svěřených daní i možných kapitálových příjmů. Přitom nemusí jít pouze o náklady na údržbu ale také o náklady na správu města.
- F. Spojením ekonomické znalosti s hustotou obyvatelstva pak můžeme sledovat rozdíl v nákladech a ziscích na jednotlivé zóny. Pokud se navíc město potýká například s problémy s cestovním ruchem, pak právě nákladovost zón a ploch versus nulové zisky z trvale bydlících obyvatel mohou ukazovat na nutnost dlouhodobé spolupráce developmentu na krytí nákladů spojených s provozem města.
- G. Místního poplatku za připojení na IS, stanovení místního koeficientu daně z nemovitého majetku, či poplatku za zhodnocení pozemku, nebo vyšší spoluúčasti na zhodnocení pozemků v rámci územního plánu apod. Veškerá tato opatření, aby mohla být uvedena do praxe musí mít město jako veřejnoprávní korporace kvalitně odůvodněna. A právě tento systém ekonomické analýzy a potenciálu města je dostatečným a transparentním odůvodněním.

Návratnost těchto analýz při využití všech těchto uvedených příkladů je pak v horizontu týdnů maximálně měsíců.

A

Výchozí analýza

a možné scénáře vývoje



Úvodní analýza

Cílem úvodní analýzy je mapování aktuální praxe v oblasti územního a strategického plánování, spolupráce města a investorů a konfrontace zažitých zkušeností města a dosavadní celkové praxe s konečným výsledkem dané spolupráce. Tj. zda dosavadní praxe vede k naplnění očekávání města, a to na úrovni všech pilířů udržitelného rozvoje města. Zároveň prověříme, zda veškeré strategické dokumenty vedou ke společnému cíli a naplnění očekávání. V rámci první fáze ověříme i ekonomické a analytické předpoklady a vstupy pro naplnění očekávání města směrem k privátnímu developmentu, a tedy i k nastavení funkčních zásad pro spolupráci s investory (dále jen „zásady“), Základním posláním je identifikovat a kvantifikovat dostupné údaje, které jsou shromážděné z cca dvaceti letého vývoje města a jsou tedy dostatečně dlouhé, aby se staly trendem. Zároveň nalézt fenomény, které se zásadním způsobem podílí na současné tváři města a současně i možnosti jejich přenastavení pro výsledný maximální efekt udržitelného rozvoje města a pro zvýšení jeho prosperity.

Demografická analýza

Když se řekne Kutná Hora

V rámci demografického vývoje města Kutná Hora sledujeme na 20 leté časové ose nejen vývoj počtu obyvatel, ale zejména jeho rozložení v rámci jednotlivých věkových skupin.

Současně s tímto, pak hodnotíme, jak je Kutná Hora atraktivní pro migraci. Tedy zda jsou salda migrace vyrovnaná či pozitivní/negativní.

Vývoj průměrného věku pak pouze dokresluje, pro koho je Kutná Hora nejvíce atraktivní.

Kutná Hora (okres Kutná Hora)		2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
obyvatelstvo	počet obyvatel k 31.12.	celkem																				
		muži																				
	ve věku 0 - 14 let	ženy																				
		celkem																				
	ve věku 15 - 64 let	muži																				
		ženy																				
	ve věku 65 a více let	celkem																				
		muži																				
	průměrný věk	ženy																				
		celkem																				
	živě narození	muži																				
		ženy																				
	zemřelí	celkem																				
		muži																				
	přistěhovali	ženy																				
		celkem																				
	vystěhovali	muži																				
		ženy																				
	přirozený stěhováním (úbytek)	celkový																				
		celkový																				

Fenomén č. 2 - Identita

Pokud se podíváme na vývoj počtu obyvatel města, tak pozorujeme, že počet obyvatel za posledních 20 let prakticky neměnný, rozdíl mezi trvale žijícími a přihlášenými k trvalému pobytu je zhruba + 1000 obyvatel.

V kategorii 0-14 let přibýlo 14 dětí, přibývá i důchodců celkem 1781 seniorů ve věku +65 let. Naopak razantně ubylo ekonomicky aktivní obyvatel a to o 1519 (2255) obyvatel.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	
0 - 14 let	3 317	3 364	3 077	3 147	3 107	3 066	3 018	2 931	2 915	2 867	2 837	2 886	2 868	2 901	2 907	2 990	3 001	3 058	3 125	3 223	3 303	14
15 - 64 let	13 668	13 523	12 932	13 252	13 158	13 242	13 345	13 391	13 485	13 629	13 773	13 967	14 259	15 027	15 218	15 466	15 375	15 325	15 142	15 068	15 187	-1 619
65 a více let	4 571	4 530	4 441	4 429	4 388	4 272	4 173	4 083	3 941	3 839	3 739	3 617	3 477	3 367	3 300	3 190	3 068	2 990	2 875	2 818	2 790	1 781

Pokud se podíváme na migraci tak saldo migrace za posledních 20 let je kladné + 1510 obyvatel. Přitom za posledních 10 let se toto saldo zvyšuje. (1945) Nicméně je důležité upozornit na celkový pohyb obyvatel, který činní u přistěhovaých 13 603 a u vystěhovaých 12 093.

To, že mizí ekonomicky aktivní obyvatelé a přibývají obyvatelé v důchodovém věku je problém zejména pro nastavení funkční ekonomiky měst a jeho prosperity, stejně jako posílení služeb terciárního sektoru a kvality veřejného prostoru.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	
živě narození	163	199	208	200	203	226	222	221	220	197	183	206	220	221	219	248	238	212	200	200	199	4 405
zemřelí	212	261	317	259	200	232	220	183	227	225	222	223	210	241	205	194	217	193	193	202	210	4 646
přistěhovaří	1 137	1 637	855	745	625	628	676	575	525	515	414	464	399	461	405	736	706	684	515	429	472	13 603
vystěhovaří	949	608	663	511	555	578	547	549	512	501	496	581	527	571	640	588	656	472	489	598	502	12 093

Posouzení:

1. Migrace obyvatel vers. Identita (34 tis. obyvatel změnilo identitu za 20 let)
2. Výstavba a urbanistická struktura a hustota sídelní struktury vers. ekonomika
3. Obec přátelská rodinně, město bezpečné pro seniory

Pokud se podíváme na vývoj počtu obyvatel města, tak pozorujeme, že se počet obyvatel za posledních 20 let de facto nezměnil.

Město se nerozvíjí co do počtu obyvatel

1. přes vysokou bytovou výstavbu (917 BJ – což znamená cca 2 800 obyvatel)
2. přes obrovskou imigrační vlnu (14 tis.obyvatel do města přišlo)
3. přes možnost najít zde zaměstnání (6 500 dojíždějících denně do zaměstnání)
4. silně narůstá počet seniorů (téměř se zdvojnásobil 2 700 na 4 500 seniorů)

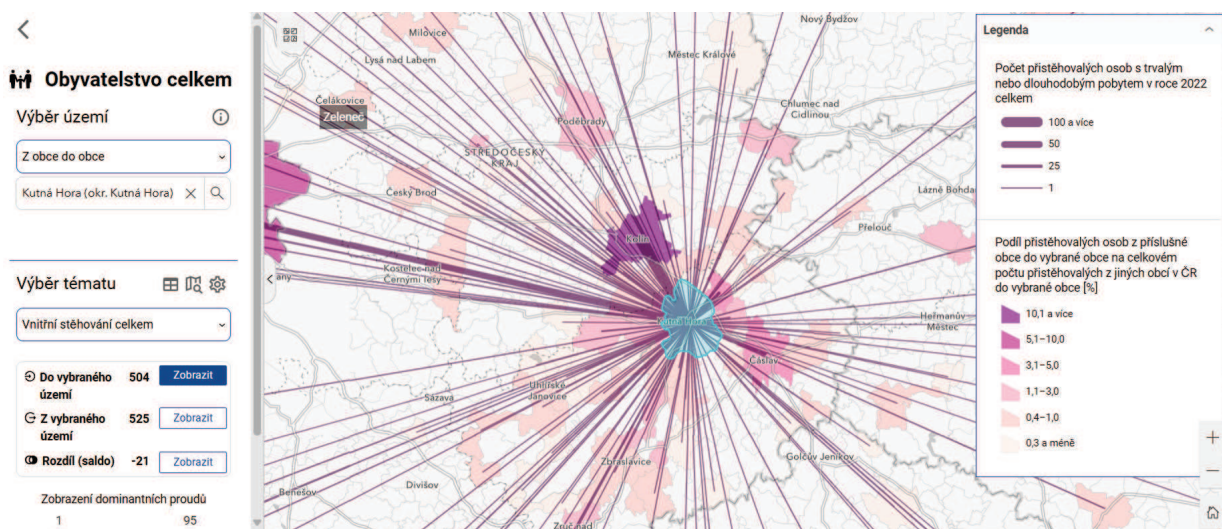
Vývoj dle trendu v roce 2035

počet obyvatel	21 700
počet ekonomicky aktivních	12 900
počet seniorů	5 600

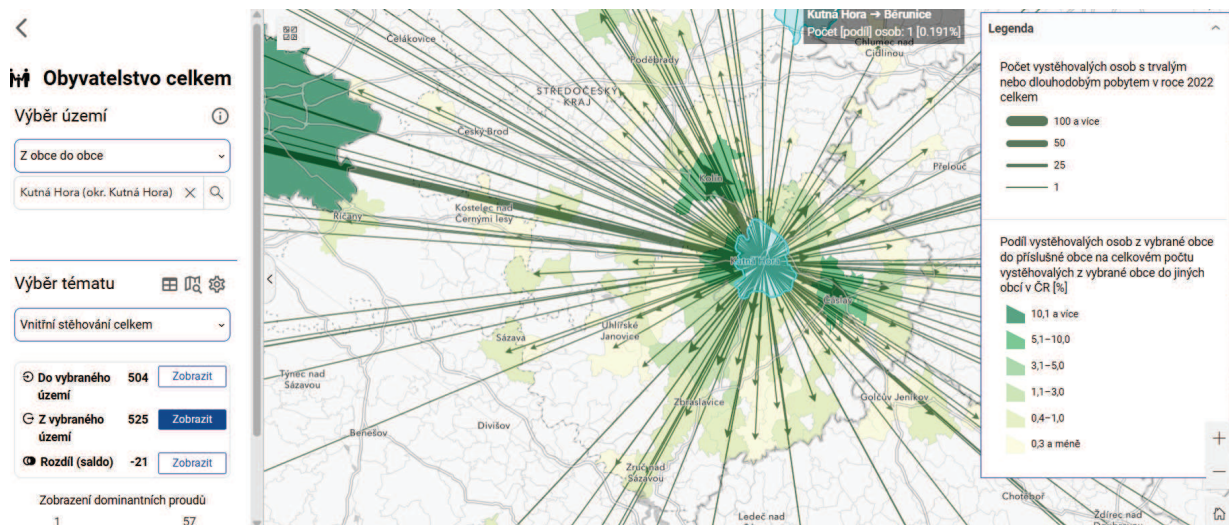
Vývoj dle trendu v roce 2044

počet obyvatel	21 826
počet ekonomicky aktivních	12 100
počet seniorů	7 200

Imigrace rok 2022



Emigrace rok 2022



Socio-ekonomická analýza

Odchod ekonomicky aktivních obyvatel se bohužel propisuje i do socio-ekonomického prostředí města. Téměř na všech úrovních podnikání se odehrává pokles aktivity, vyjma kulturních a vzdělávacích činností. Tento trend je velice špatnou indicií pro jakékoliv plánování. Je třeba nutně tento trend dále sledovat a podrobněji analyzovat.

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	
podnikatelské subjekty podle převládající činnosti (celkem)	4 381	4 802	4 827	4 851	4 855	4 933	4 884	4 891	4 922	4 953	4 957	5 384	5 432	5 495	5 479	-1 098
A zemědělství, lesnictví, rybářství	119	128	123	117	115	115	106	106	99	89	82	97	103	102	98	21
B-E průmysl celkem	467	526	532	548	552	546	549	548	548	570	556	667	681	726	748	-281
F Stavebnictví	601	692	679	680	661	667	669	677	689	690	696	801	830	836	853	-252
G Velkoobchod a maloobchod	689	861	910	940	986	1 056	1 079	1 082	1 078	1 059	1 086	1 331	1 361	1 435	1 455	-766
H Doprava a skladování	127	122	119	123	121	120	114	116	114	112	115	125	122	120	120	7
I Ubytování, stravování a pohostinství	257	284	290	293	286	289	291	290	298	308	330	326	320	325	325	-68
O Věřejná správa a obrana, povinné sociální	6	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	8	8	-2
P Vzdělávání	117	112	109	100	99	92	81	80	87	85	85	89	87	83	85	32
Q Zdravotní a sociální péče	96	103	99	99	100	93	92	93	107	104	102	93	92	93	88	8
R Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	166	166	171	174	166	152	139	128	121	116	113	127	122	120	114	52
S Obchodní celkem	596	575	566	551	548	541	519	505	482	464	455	442	432	426	-	170
S společnost (z toho akciové společnosti)	25	28	31	28	28	28	28	29	30	27	29	29	30	29	29	4
T Družstva	12	13	13	13	13	13	13	13	14	16	17	17	18	18	-	46
z toho podle právní formy																
Fyzické osoby	2 924	3 444	3 475	3 479	3 483	3 480	3 457	3 433	3 457	3 452	3 436	4 009	4 073	4 141	4 132	-1 208
podnikající dle živ. zákona	257	183	181	179	188	289	289	347	386	448	513	211	205	194	215	42
zemědělské podnikatele	42	46	44	43	42	43	40	40	38	27	22	29	31	30	28	14

Fenomén č. 3 - Snižování potenciálu

Většina hodnocených ukazatelů vykazuje pokles, to je bohužel pro prosperitu města i jeho potenciál špatný signál. Město musí zaměřit svoji strategii na podporu podnikání, a to již od fáze územního a strategického plánu, přes aktivní přípravu pozemků a investičních příležitostí.

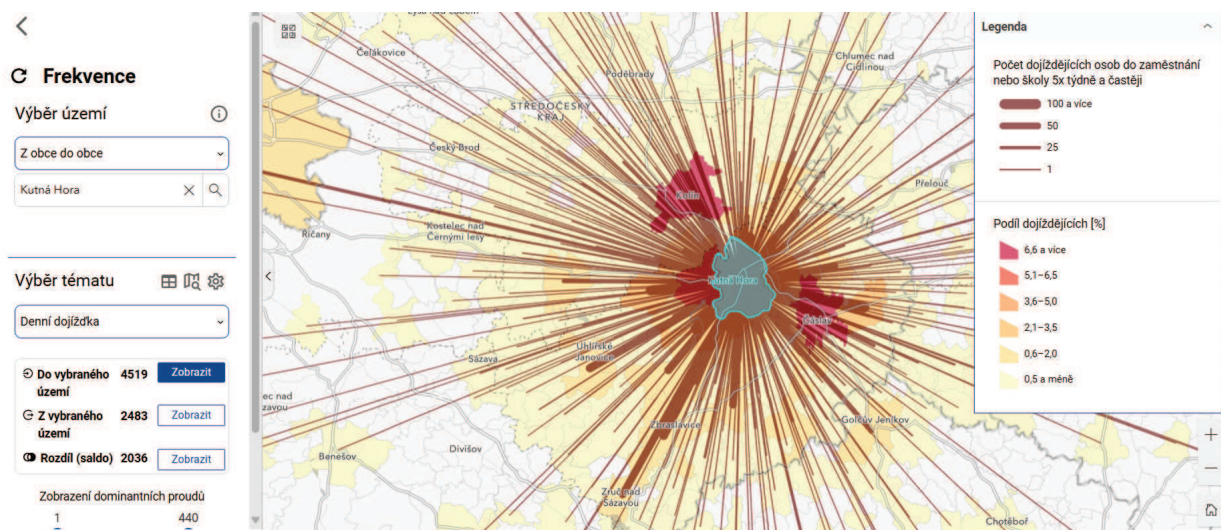
Zároveň je třeba přiznat, že dosavadní cíle i opatření jak strategického, tak územního plánu jsou zcela nefunkční.

Co je potřeba zdůraznit	rok 2003	rok 2023	rozdíl
počet podnikatelských subjektů	5 479	4 381	-1 098
průmysl	748	467	-281
stavebnictví	853	601	-252
velkoobchod & maloobchod	1 455	689	-766
ubytování & stravování	325	257	-68
podnikatelé, živnostníci	4 132	2 924	-1 208

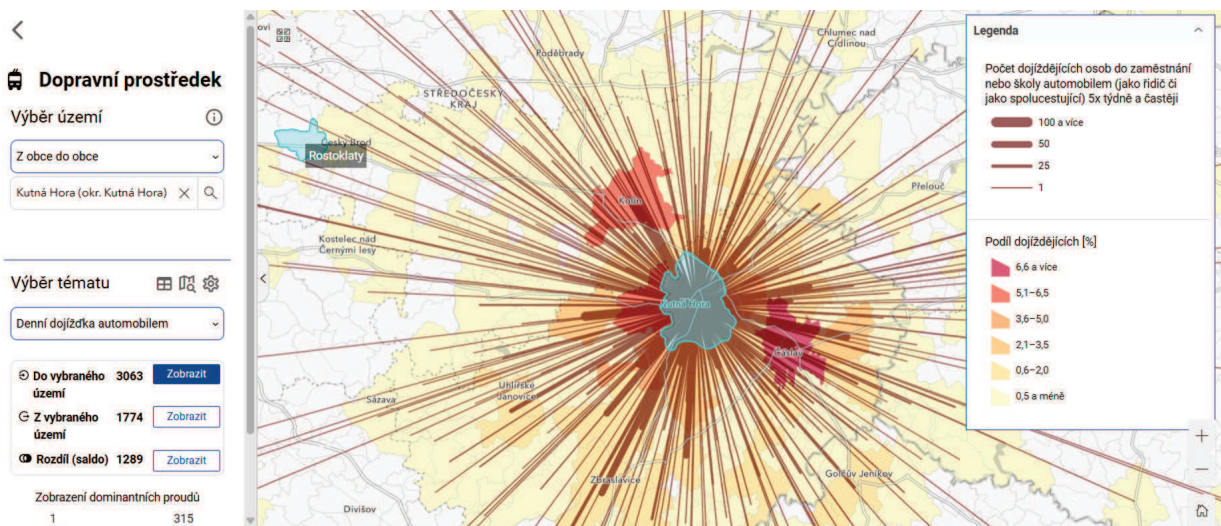
Subjekty, které posilují	rok 2003	rok 2023	rozdíl
kultura	166	114	52
zdravotní péče	88	107	-11
vzdělání	117	85	32

Pracovní migrace

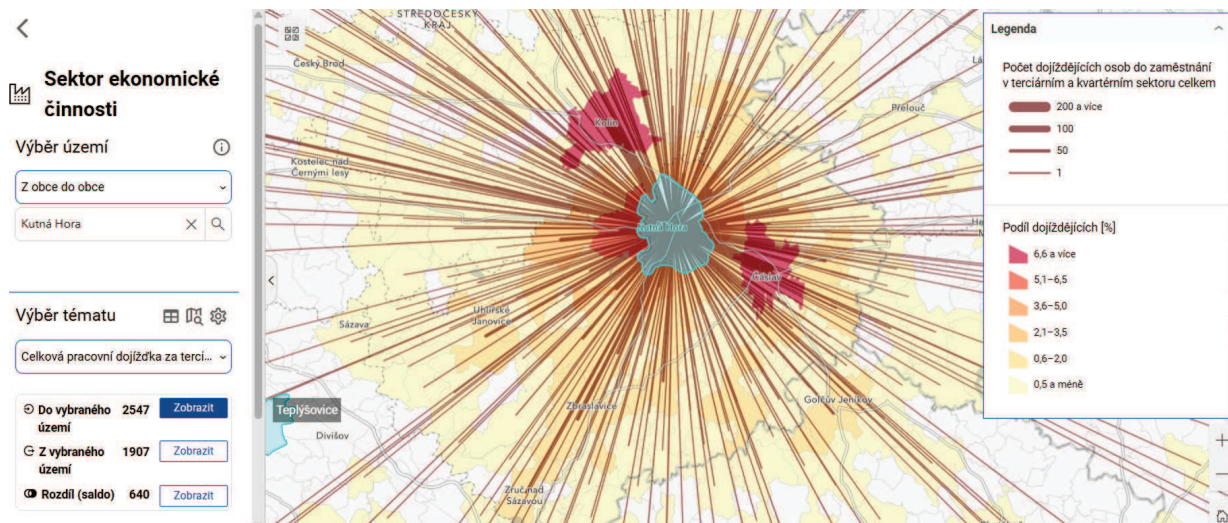
- Celkem dojíždí do KH 4519 osob denně



- Celkem dojíždí do KH 4 519 osob denně
- Z toho 3 063 autem, 200 vlakem a 1 040 osob autobusem



- Celkem dojíždí do KH 2500 osob denně za terciérním sektorem
- Celkem dojíždí 2100 osob do KH denně za sekundárním sektorem



Ekonomika města

Rozdíl mezi výdaji činí za 12 let 291 mil.Kč

Rozdíl mezi daňovými příjmy 328 mil.Kč

Počet obyvatel i žáků prakticky stejný po celou dobu

Vývoj příjmů, výdajů a salda

Obec: Město Kutná Hora (IČO 00236195)

Kraj: Středočeský (NUTS CZ020)

Platnost k: 31.05.2024

Řád částek: tisíce Kč

Období	Výdaje	Příjmy	Saldo
Prosinec 2023	679 661,48	837 758,03	158 096,55
Prosinec 2022	697 618,07	815 930,90	118 312,83
Prosinec 2021	581 884,58	694 955,77	113 071,19
Prosinec 2020	591 292,29	598 497,12	7 204,83
Prosinec 2019	610 345,60	616 384,57	6 038,97
Prosinec 2018	574 061,41	524 508,39	-49 553,02
Prosinec 2017	461 450,68	478 173,74	16 723,07
Prosinec 2016	504 572,82	487 595,95	-16 976,87
Prosinec 2015	476 919,89	527 893,48	50 973,59
Prosinec 2014	478 073,70	454 757,79	-23 315,91
Prosinec 2013	422 207,46	448 444,89	26 237,43
Prosinec 2012	388 086,60	412 614,59	24 527,99

Vývoj struktury příjmů

Obec: Město Kutná Hora (IČO 00236195)

Kraj: Středočeský (NUTS CZ020)

Platnost k: 31.05.2024

Řád částek: tisíce Kč

Období	Daňové příjmy	Daň z přidané hodnoty	Daně z příjmů právnických osob	Ostatní daňové příjmy	Daně z příjmů fyzických osob
Prosinec 2023	564 839,32	211 298,37	156 366,88	103 575,05	93 599,02
Prosinec 2022	474 814,75	195 548,52	109 415,45	93 440,41	76 410,37
Prosinec 2021	394 698,35	167 315,63	91 106,60	67 994,25	68 281,87
Prosinec 2020	363 895,13	141 501,91	65 920,97	73 368,08	83 104,16
Prosinec 2019	388 805,85	143 040,15	79 382,48	78 363,06	88 020,16
Prosinec 2018	360 765,82	136 805,94	69 502,74	76 158,67	78 298,47
Prosinec 2017	331 013,46	114 239,22	70 588,24	77 846,20	68 339,79
Prosinec 2016	309 113,22	100 938,38	73 376,88	71 227,32	63 570,64
Prosinec 2015	286 662,15	96 636,52	67 581,53	68 700,48	53 743,61
Prosinec 2014	280 817,26	92 830,01	63 569,10	69 617,84	54 800,31
Prosinec 2013	274 787,17	90 425,01	64 563,91	68 561,05	51 237,20
Prosinec 2012	236 409,37	76 875,30	54 486,81	57 075,77	47 971,49
Prosinec 2011	225 665,22	83 134,32	51 393,49	42 545,77	48 591,64
Prosinec 2010	224 476,50	82 467,18	46 140,43	43 662,50	52 206,39

Vývoj struktury příjmů

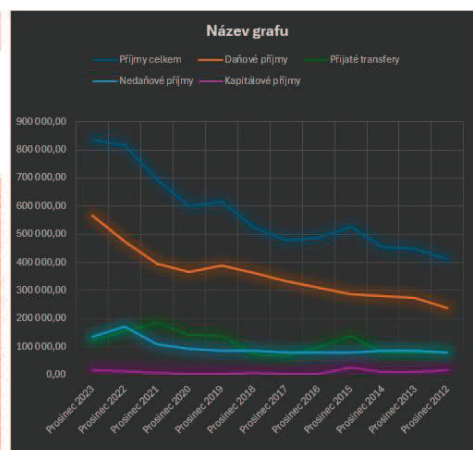
Obec: Město Kutná Hora (IČO 00236195)

Kraj: Středočeský (NUTS CZ020)

Platnost k: 31.05.2024

Řád částek: tisíce Kč

Období	Příjmy celkem	Daňové příjmy	Přijaté transfery	Nedaňové příjmy	Kapitálové příjmy
Prosinec 2023	837 758,03	564 839,32	121 683,80	134 141,80	17 093,12
Prosinec 2022	815 930,90	474 814,75	154 835,79	172 097,41	14 182,96
Prosinec 2021	694 955,77	394 698,35	182 906,60	109 466,49	7 884,33
Prosinec 2020	598 497,12	363 895,13	140 400,33	90 851,04	3 350,62
Prosinec 2019	616 384,57	388 805,85	137 371,95	87 088,33	3 118,44
Prosinec 2018	524 508,39	360 765,82	71 131,05	84 865,37	7 746,14
Prosinec 2017	478 173,74	331 013,46	67 134,04	77 414,21	2 612,04
Prosinec 2016	487 595,95	309 113,22	97 155,86	77 784,12	3 542,76
Prosinec 2015	527 893,48	286 662,15	136 763,48	79 465,20	25 002,65
Prosinec 2014	454 757,79	280 817,26	79 434,56	85 262,63	9 243,35
Prosinec 2013	448 444,89	274 787,17	80 591,27	84 645,40	8 421,05
Prosinec 2012	412 614,59	236 409,37	80 509,32	80 287,80	15 408,10
Prosinec 2011	536 255,11	225 665,22	214 751,03	80 563,61	15 275,26
Prosinec 2010	556 870,02	224 476,50	243 645,40	76 483,81	12 264,31



Z uvedených dat je patrné, že město je finančně zdravé v interpretaci ekonomického hodnocení dle metodiky MF. To umožňuje městu čerpat úvěry či spolufinancovat projekty, podporované dotačními tituly.

Nicméně je otázka zda dlouhodobé saldo mezi výdaji a příjmy (Daňové a nedaňové příjmy a běžné výdaje), je s ohledem na přijatou či uvažovanou strategii města udržitelné. Otázka, kterou řeší každé město je jak posílit právě ony příjmy tak, aby zbylo daleko více na výdaje.

Pokud se však podíváme na rozvojový plán či územní plán, najdeme zde především plány a aktivity, které budou dlouhodobě navyšovat mandatorní či kvazimandatorní výdaje, bez jakékoliv možnosti cíleného zvyšování příjmů. Ačkoliv se daňové příjmy obce zvyšují prakticky exponenciálně, je otázka vládních zásahů, kdy města budou dostávat méně procent z celkových výnosů.

Z toho vyplývá, opět nutnost ekonomického hodnocení jednotlivých částí města, jejich výdajů a zároveň nastavení optimalizace těchto výdajů s ohledem na privátní investice či změnu územního plánu pro jednotlivé části města, podpora nástrojů zvýšení příjmů pro investiční politikou apod.

text	Sk 2018	Sk 2019	Sk 2020	SK 2021	SK 2022	SK 2023
Analytické práce - strategie vzdělávání						
MŠ - příspěvek na provoz	5 478 596,54	7 237 013,40	5 416 314,80	6 183 615,00	8 999 712,34	8 694 909,68
MŠ Pohádka - příspěvek na provoz	801 000,00	938 000,00	809 500,00	1 131 000,00	961 000,00	1 622 967,54
Školství - rezerva (posudky, mimořádné příspěvky)	0,00					97 311,60
ZŠ J. Palacha - jazyková učebna - příspěvek					62 076,31	
ZŠ J. Palacha - jazyková učebna - půjčka					2 000 000,00	
ZŠ J. Palacha - příspěvek na provoz	4 017 461,00	2 974 934,00	3 208 436,00	3 700 000,00	3 136 000,00	3 804 467,00
ZŠ KS - příspěvek na provoz	2 710 192,30	3 650 880,00	2 136 343,12	3 200 000,00	2 373 000,00	3 858 917,00
ZŠ TGM - příspěvek na provoz	5 494 000,00	4 863 000,00	4 373 000,00	4 426 000,00	5 031 627,00	5 639 379,31
ZŠ Žižkov - příspěvek na provoz	4 533 350,00	5 840 000,00	6 959 000,00	4 252 000,00	5 271 000,00	7 267 406,00
Partnerství pro městskou mobilitu, z.s.		5 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Chodníky, parkoviště, odstavné plochy - neinvestiční výdaje						8 293 624,22
Komunikace - neinvestiční výdaje					6 137 758,35	75 020,00
MŠ Trebišovská 611						461 858,00
Slavnostní osvětlení - el.en.	269 742,59	406 267,88	356 816,83	373 882,88	421 036,20	588 994,18
Komunikace - služby	28 792,00	17 673,00	19 011,00	26 539,70	37 994,00	
Odstran.havárie-monitoring.-Kremnická	210 237,50	274 730,50	309 639,00	280 072,00		
Ost.záležitosti v komunikacích - studie	40 000,00	62 500,00	17 000,00	34 691,00	16 815,00	153 124,50
Parkovací automaty/chodníky - opravy	4 114,00	33 677,00		8 996,35	85 781,74	25 579,40
Revize mostů	54 268,50	118 580,00	40 000,00	69 000,00	80 000,00	
Slavnostní osvětlení - DrHDM	586 108,00	150 751,00	77 220,00	124 695,50		284 670,00
Slavnostní osvětlení - opravy	264 722,10	250 514,90	193 399,20	138 543,00	215 998,00	156 407,88
Slavnostní osvětlení-služby, revize	117 813,50	92 111,90	91 427,70	157 705,50	77 339,50	66 403,44
Služby - vánoční stánky	22 890,00		9 680,00	8 791,00	20 570,00	19 680,00
TS - komunikace úklid (služby)	5 199 951,00	4 807 278,00	5 201 419,00	5 659 703,60	6 852 355,73	7 885 866,49
TS - opravy komunikace	8 999 998,00	10 675 958,30	13 697 586,00	8 209 916,76	16 958 509,49	9 913 519,61
TS - semaforey - revize	101 023,00	71 233,00	77 925,00	64 106,00	71 608,00	89 793,00
TS - správa park.automatů - mandátní smlouva	290 400,00	290 400,00	354 288,00	360 096,00	360 096,00	360 096,00
TV - veř.osvětlení el. energie	3 676 549,00	3 497 786,00	4 309 999,00	3 919 976,74	5 021 000,00	11 060 000,00
TS - VO - opravy	4 297 547,00	2 527 075,00	3 014 464,00	3 025 893,75	2 708 418,00	4 293 970,30
TS - VO - zajištění osvětlení k ČKD (mimo rámc. sml. TS)	39 324,00	39 324,00	39 324,00	39 321,76	39 320,16	39 320,16
TS - VO a vánoční osvětl. služby	799 983,00	565 459,00	499 626,00	689 999,66	663 992,00	689 928,00
TS - zimní údržba komunikace	2 970 151,00	3 999 577,00	2 574 953,00	5 299 915,22	2 984 982,77	5 682 842,15
VO - defektoskopie stožárů	61 383,30	67 844,70		94 767,20	101 561,35	95 396,40
VO - opravy (zemní svítidla mimo TS)	5 549,50	5 187,70	11 574,10	8 076,80	8 944,80	7 648,17
VO - služby	62 813,60	60 836,30	44 068,00			9 680,00
DPPO za obec:	13 880 640,00	15 841 360,00	14 321 810,00	16 261 960,00	23 351 950,00	38 721 831,00

- Provozní výdaje na opravy a údržbu TS, VO, MŠ se za posledních 5 let 1,6ti násobily na 81 milionů

Bytová výstavba

Fenomén č. 4 - Hustota obyvatel a intenzita bytové výstavby

Bytová výstavba dle intenzity a urbanistické struktury indikuje dva základní parametry města. Samozřejmě jeho stávající **atraktivitu**, a to na jednotlivých pilířích udržitelného rozvoje (environmentální, ekonomický, sociální, kulturní) a jednak jeho **potenciál** pro budoucí vývoj. Není přitom pravda, že se jedná vždy o přímou úměru.

Mnohé z obcí, které nyní vykazují pozitivní atraktivitu se nedočkají zvyšujícího se potenciálu v budoucím vývoji. Tento způsob vývoje je typický právě pro suburbanizační pásy kolem větších měst.

Kutná Hora za 20 let: 917 bytů

Průměrné tempo výstavby je tedy 45 BJ / rok. Přičemž podíl bytové výstavby v rodinných domech a bytových domech je zhruba stejný.

ÚP navrhuje zástavbu na cca 83ha ploch, z toho pro rodinné bydlení a 61ha a zbylých 22 pro domy bytové. Celkem uvažuje územní plán s 2490 obyvateli v nových BJ . Tj tedy cca 922 nových BJ. Při současném trendu vývoje by to znamenalo:

- **navržená zástavba bude zrealizována za 20 let**

Jaké jsou vztahy mezi zvyšujícím se počtem BJ a vývojem počtu obyvatel města? **917 BJ**

Kutná Hora (okres Kutná Hora)			2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
obyvatelstvo	počet obyvatel k 31.12.	celkem	21 556	21 417	20 450	20 828	20 653	20 580	20 536	20 405	20 341	20 335	20 349	20 470	20 604	21 295	21 425	21 646	21 444	21 373	21 142	21 109	21 380
		muži	10 485	10 387	10 031	10 220	10 113	10 076	10 052	9 977	9 924	9 936	9 939	9 989	10 061	10 536	10 607	10 738	10 572	10 450	10 312	10 263	10 376
		ženy	11 071	11 030	10 419	10 608	10 540	10 504	10 484	10 428	10 417	10 399	10 410	10 401	10 543	10 759	10 818	10 908	10 872	10 883	10 830	10 846	10 904
	ve věku 0 - 14 let	celkem	3 317	3 364	3 077	3 147	3 107	3 066	3 018	2 931	2 915	2 867	2 837	2 886	2 868	2 901	2 907	2 990	3 001	3 058	3 125	3 223	3 303
		muži	13 668	13 523	12 932	13 252	13 158	13 242	13 345	13 391	13 485	13 629	13 773	13 967	14 259	15 027	15 218	15 466	15 375	15 325	15 142	15 068	15 187
		ženy	4 571	4 530	4 441	4 429	4 388	4 272	4 173	4 083	3 941	3 839	3 739	3 617	3 477	3 367	3 300	3 190	3 068	2 990	2 875	2 818	2 790
	průměrný věk	celkem	43,2	42,9	43,5	43,3	43,2	43,0	42,9	42,8	42,6	42,5	42,3	41,9	41,6	41,2	40,9	40,4	40,3	40,1	39,8	39,6	39,2
		muži	41,6	41,4	41,9	41,8	41,7	41,6	41,4	41,3	41,0	40,8	40,7	40,3	40,1	39,6	39,3	38,9	38,8	38,4	38,3	38,1	37,7
		ženy	44,6	44,3	45,0	44,7	44,6	44,4	44,3	44,2	44,0	43,8	43,4	43,1	42,7	42,4	42,0	41,8	41,7	41,3	41,0	40,6	
	živě narození	celkem	163	199	200	200	226	222	221	220	197	183	206	220	221	219	248	238	212	200	200	199	
		muži	212	261	317	259	200	232	220	188	227	225	222	210	241	205	194	217	193	193	202	210	
		ženy	1 137	1 637	855	745	625	628	676	575	525	515	414	464	399	461	405	736	706	684	515	429	472
	přistěhovali	celkem	949	608	663	511	555	578	547	549	512	501	496	581	527	571	640	580	656	472	499	598	502
		muži	-49	-62	-109	-59	-3	-6	2	38	-7	-28	-39	-17	10	-20	14	54	21	19	7	-2	-11
		ženy	188	1 029	192	234	70	50	129	26	13	14	-82	-117	-128	-110	-235	148	50	212	26	-169	-30
	přírůstek (úbytek)	celkový	139	967	83	175	73	44	131	64	6	-14	-121	-134	-118	-130	-221	202	71	231	33	-171	-41

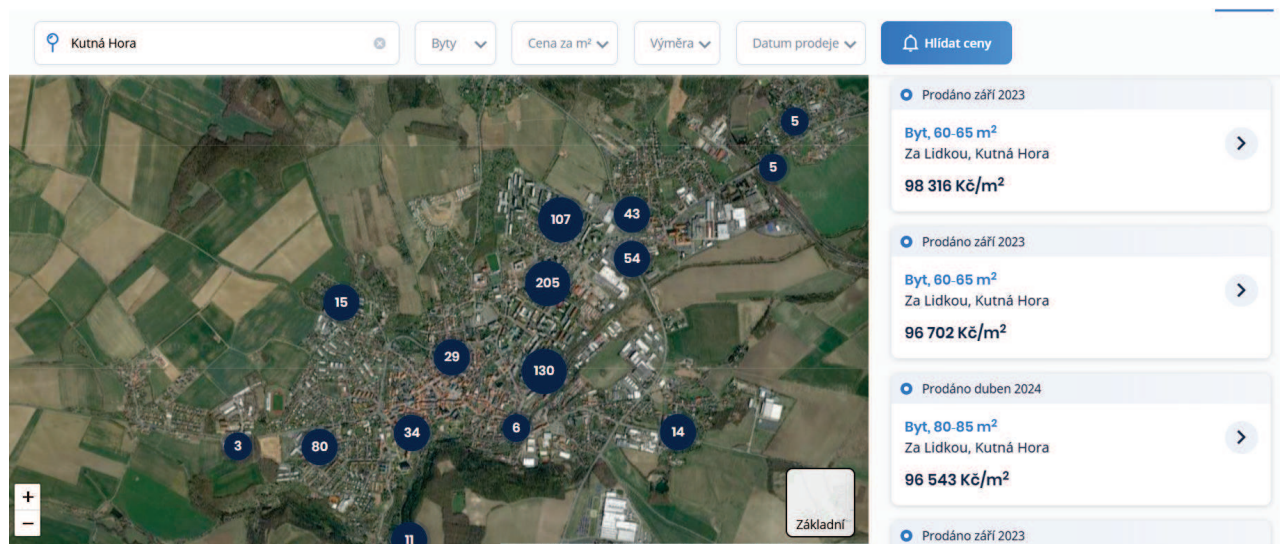
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
celkem	118	103	76	44	54	64	51	47	17	23	23	14	12	27	35	67	23	19	32	39	29
z toho v nových RD	19	11	39	24	22	31	37	47	17	19	12	14	12	17	13	22	23	13	23	14	14
z toho v nových BD	99	87	37	20	32	27	14	-	-	4	11	-	-	10	22	44	-	-	-	12	-

– 276 nových obyvatel – 20 let

- Jedná se o redistribuci v rámci zvyšujícího se nároku na m² obytné plochy
- Jedná se o investiční byty
- Lidé zde bydlí, ale nejsou trvale přihlášení (cca 1000 ob. – 350 BJ)

Trh s nemovitostmi

- Za posledních 5 let se prodalo 741 bytů
- Nejvyšší ceny pak dosahovaly částky 95 – 105 tis. Kč/m²



- Za posledních 5 let se prodalo 741 bytů
- Za posledních pět let se postavilo 395 BJ
- Nejvyšší ceny pak dosahovaly částky 95 – 105 tis. Kč/m²

Trh je připraven na vstup developera.

Developer má zde zdravé podmínky pro výstavbu

= **Fenomén č. 6 - Zdravé podmínky pro investiční výstavbu**

Město přátelské rodině, město přátelské dětem

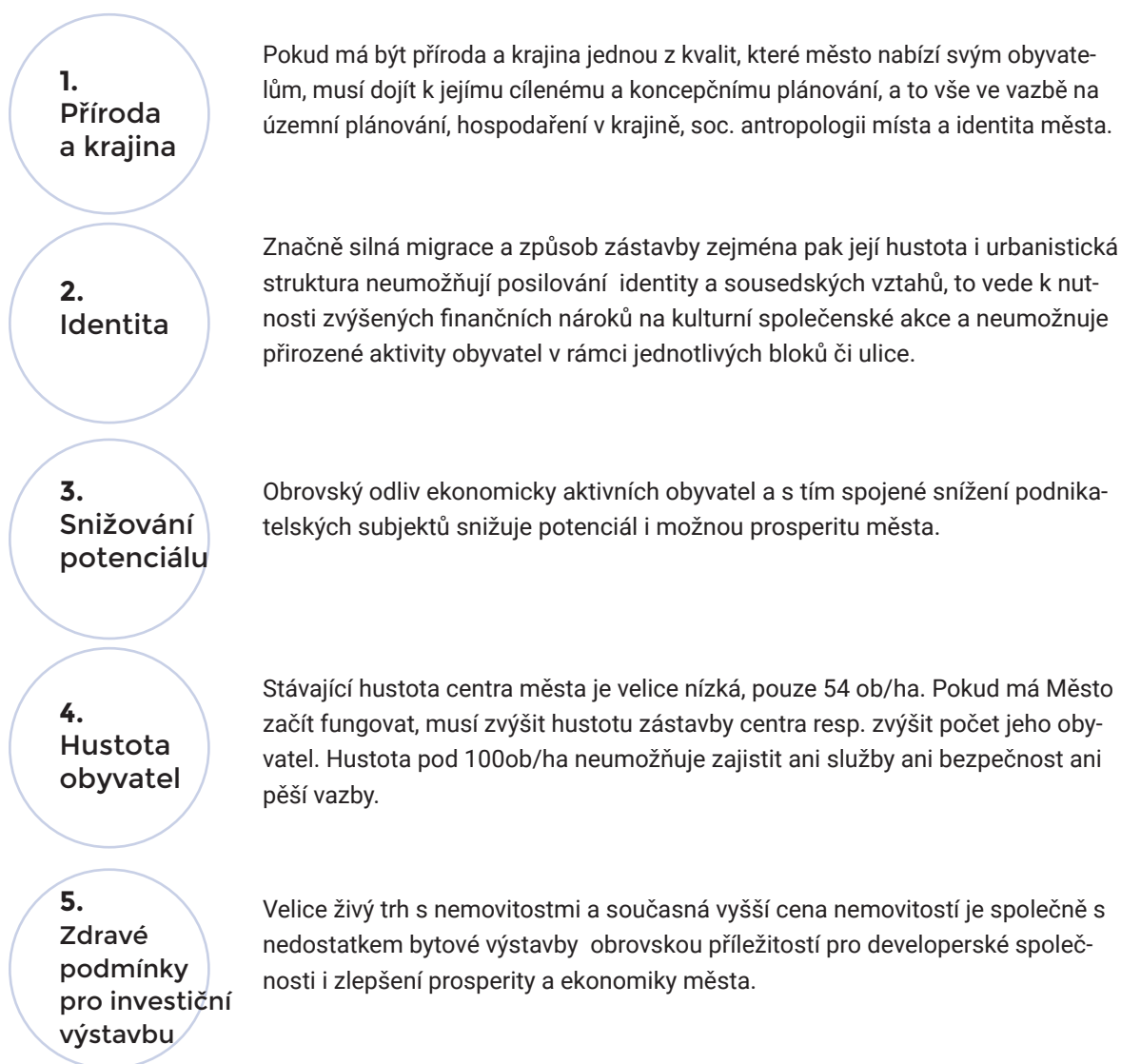
Jeli nějaká politika opravdu pro udržitelný rozvoj města a posílení jeho identity skutečně smysluplná pak je to rozhodně politika města přátelského rodinně či města přátelského dětem. Výzkumy z celé Evropy potvrzují mnoho pozitiv, která tato politika přináší. Od zlepšení sociálních vztahů, přes zvýšení bezpečnosti až po pozitivní ekonomické výsledky.

Nicméně, aby se tyto efekty naplnili, je třeba naplnit mnoho indikátorů.

- a. urbanismus a veřejná prostranství
- b. organizace dopravy
- c. sociální programy a práce na školách (MŠ a ZŠ)

Výsledky, které tato práce přináší a jsou dostupné v rámci práce například ing.arch. Miriam Petrik PhD. Jsou jedinečné. Dánsko, Nizozemí, Švédsko! Viz „Město přátelské dětem“.

Fenomény a trendy



B

Územní potenciál Kutné Hory



Úvod

CÍLEM ANALÝZY
POTENCIÁLU
JE NA ZÁKLADĚ
MULTIKRITERIÁLNÍ
ANALÝZY
VYHODNOTIT
POTENCIÁL ÚZEMÍ
PRO BYDLENÍ.

Tento dokument je součástí analýzy „Územní potenciál Kutné Hory“. Jejím cílem je vytvořit hodnocení na základě multikriteriální analýzy za využití dostupných, zejména prostorových dat stanovit priority pro koncepční rozhodování o udržitelném rozvoji území na odborné i politické úrovni.

Cílem analýzy potenciálu je na základě multikriteriální analýzy vyhodnotit potenciál území pro bydlení. Tedy identifikovat nejvhodnější lokality pro rozvoj města s důrazem zejména na environmentální kritéria a jejich dodržování. Analýza potenciálu je rozdělena na dílčí hodnocená kritéria, díky čemuž je možné posuzovat vhodnost území ve velké míře podrobnosti.

Zpracovatel:



Urban Planner s. r. o.
Kaštanová 1055/14
779 00 Olomouc
www.urbanplanner.cz
info@urbanplanner.cz

Autorský kolektiv:

doc. RNDr. Jaroslav Burian, Ph.D.
RNDr. Stanislav Šťastný
červen 2024

Metoda zpracování

Územní potenciál je definován jako „schopnost území poskytovat určité množství možností a předpokladů pro různé využití s cílem uspokojit potřeby lidské společnosti“. Modelování územního potenciálu je analytický proces, který určuje vhodnost území pro konkrétní funkci.

Hlavním cílem analýzy je identifikace lokalit vhodných pro bydlení, s důrazem na dodržování environmentálních limitů.

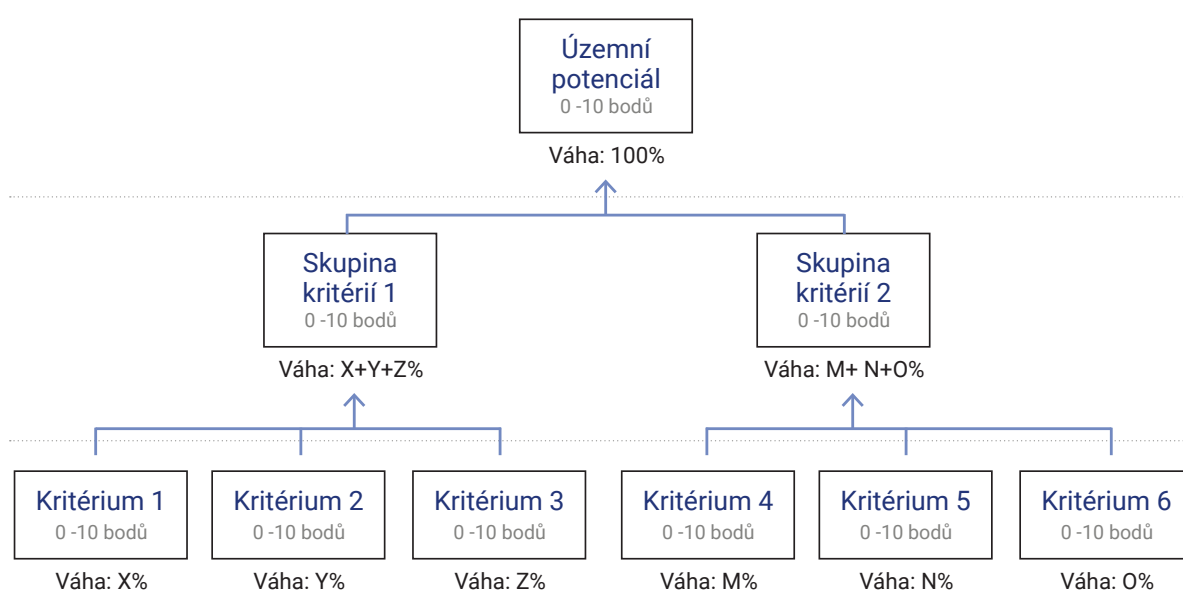
Pro hodnocení územního potenciálu bylo využito **multikriteriální analýzy**. Multikriteriální analýza vychází z konsenzu nebo arbitrárního úsudku o významnosti jednotlivých jevů ve vzájemném porovnání. Protože pracuje s velmi různorodými vstupy, lze stanovit významnost těchto vstupů pouze bodováním jejich významu různými aktéry procesu. Objektizace multikriteriální analýzy se zpravidla dosahuje tím, že se na stanovení vah podílí co největší počet kvalifikovaných expertů a jejich subjektivní hodnocení se statisticky zpracuje, přičemž se eliminují výrazně odchylná hodnocení apod.

Hodnocení územního potenciálu pomocí multikriteriální analýzy lze rozdělit do 3 úrovní hodnocení:

- **Územní potenciál** je poslední fází hodnocení a tedy hlavní výstup multikriteriální analýzy. Hodnocení výsledného územního potenciálu je postaveno na principu kombinace hodnocení kritérií. Tedy vážený součet bodů za jednotlivá kritéria. Teoretické maximum 10 bodů nastane v případě, kdy je v lokalitě identifikován optimální přínos všech faktorů. 0 bodů znamená, že v lokalitě nebyl identifikován žádný přínos.
- **Skupiny kritérií** jsou stanoveny na základě odlišných vlastností jednotlivých kritérií.
- **Kritéria** představují vlastnosti skupin a jedná se o jednotlivé faktory mající vliv

HLAVNÍM CÍLEM
ANALÝZY JE IDEN-
TIFIKACE LOKALIT
VHODNÝCH PRO
BYDLENÍ, S DŮRAZEM
NA DODRŽOVÁNÍ
ENVIRONMENTÁL-
NÍCH LIMITŮ.

na výsledný potenciál území. Vznikají parametrizační vlastnosti jevů v území. Kritéria jsou faktory, které vyjadřují technické podmínky zástavby a kvality území, které lze přesně číselně vyjádřit. Přinášejí přínos územnímu potenciálu. Kombinace kritérií jsou řešeny vážením, přičemž součet vah všech kritérií odpovídá 100 %. Pro jejich kalibraci byla využita expertní metoda rozhodování, tzv. **Analytický hierarchický proces (AHP)**. Na každé úrovni hierarchické struktury jsme použili **Saatyho metodu** kvantitativního párového porovnání. Pomocí subjektivních hodnocení párového porovnání pak tato metoda přiřazuje jednotlivým faktorům kvantitativní charakteristiky vyjadřující jejich důležitost. Expert porovnává každou dvojici faktorů a velikost preferencí zapisuje do Saatyho matice. Výsledkem kombinace kritérií je výsledná hodnota celé třídy. Na výsledné kalibraci vah se podíleli odborní konzultanti.



Kategorie

Ve studii hodnotíme územní potenciál pro kategorii bydlení.

Definice: Území určená pro rodinné nebo bytové domy s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

- dobrá dostupnost občanské vybavenosti a služeb,
- kvalitní životní prostředí a nerušený pobyt,
- možnosti rekreace,
- dostupná veřejná doprava,
- vhodná morfologie terénu,
- napojení na obslužnou komunikaci a její dobrý technický stav,
- napojení na technickou infrastrukturu.

Skupina kritérií	Kritérium	Váha
Majetkové vztahy	Vlastnictví parcely	6,1 %
Životní prostředí	Čistota ovzduší – Imise PM10	0,5 %
	Čistota ovzduší – Imise PM2,5	0,5 %
	Čistota ovzduší – Imise NO ₂	0,5 %
	Čistota ovzduší – Imise BaP	0,5 %
	Potencionální hluková zátěž	3,2 %
	Zastoupení ploch zeleně	4,3 %
	Koncentrace výroby	12,6 %
Veřejná doprava	Dostupnost zastávky městské hromadné dopravy	8,3 %
	Dostupnost stanice nebo zastávky železniční dopravy	3,0 %
Občanská vybavenost	Dostupnost gastro služeb	1,3 %
	Dostupnost prodejny potravin	5,1 %
	Dostupnost mateřské školy	3,8 %
	Dostupnost základní školy	5,3 %
	Dostupnost zdravotnické péče	1,9 %
	Dostupnost lékárny	1,9 %
Rekreace	Dostupnost dětského hřiště	3,2 %
	Dostupnost sportoviště	3,0 %
Morfologie terénu	Intenzita slunečního záření	1,9 %
	Členitost okolního terénu	3,8 %
Dopravní infrastruktura	Vzdálenost obslužné komunikace	5,8 %
	Vybavenost cyklostezkou	2,4 %
Technická infrastruktura	Vzdálenost vodovodu	6,3 %
	Vzdálenost plynovodu	2,3 %
	Vzdálenost kanalizace	6,3 %
	Vzdálenost elektra	3,8 %
	Vzdálenost teplovodu	2,8 %

Míra omezení	Omezení	Zastoupení omezení v území
Bez omezení	5. třída ochrany půdy	6,5 %
	Archeologické naleziště - I. kategorie	8,3 %
	Archeologické naleziště - II. kategorie	0,5 %
Mírně omezující	4. třída ochrany půdy	5,2 %
	Ochranné pásmo památkové rezervace nebo zón	19,7 %
	Poddolované území	27,4 %
Středně omezující	3. třída ochrany půdy	10,6 %
	Ochranné pásmo silnice 1. třídy	2,2 %
	Ochranné pásmo silnice 2. třídy	3,1 %
	Ochranné pásmo železnice	5,2 %
	Památková rezervace	1,9 %
	Prudký svah nad 10°	10,6 %
Významně omezující	2. třída ochrany půdy	41,8 %
	Bezpečnostní pásmo objektu na plynovodní síti	< 0,1 %
	Bezpečnostní pásmo plynovodu	2,1 %
	Ochranné pásmo elektrického vedení	3,6 %
	Ochranné pásmo kanalizace	0,7 %
	Ochranné pásmo katodové ochrany	< 0,1 %
	Ochranné pásmo katodové ochrany	< 0,1 %
	Ochranné pásmo komunikačního vedení	2,3 %
	Ochranné pásmo komunikačního zařízení	2,4 %
	Ochranné pásmo lesa	7,9 %
	Ochranné pásmo objektu na elektrické síti	0,7 %
	Ochranné pásmo objektu na plynovodní síti	< 0,1 %
	Ochranné pásmo plynovodu	0,8 %
	Ochranné pásmo produktovodu	4,5 %
	Ochranné pásmo ropovodu	3,6 %
	Ochranné pásmo teplovodu	0,2 %
	Pásmo hygienické ochrany 2. stupně	0,3 %
	Záplavové území Q100	2,1 %

Míra omezení	Omezení	Zastoupení omezení v území
Významně omezující	1. třída ochrany půdy	28,3 %
	Aktivní zóna záplavového území	0,5 %
	Dobývací prostor	2,9 %
	Chráněné ložiskové území	2,2 %
	Kulturní památka	0,4 %
	Les	19,6 %
	Lokální biocentrum	2,4 %
	Lokální biokoridor	1,5 %
	Národní kulturní památka	0,1 %
	Národní přírodní památka	< 0,1 %
	Ochranné pásmo čistírny odpadních vod	0,5 %
	Ochranné pásmo národní přírodní památky	0,1 %
	Památka UNESCO	1,9 %
	Pásmo hygienické ochrany 1. stupně	< 0,1 %
	Regionální biocentrum	11,6 %
	Regionální biokoridor	2 %
	Územní rezervy	4,1 %
	Vodní plocha	0,3 %
	Významný krajinný prvek registrovaný	1 %
	Záplavové území Q20	0,5 %
	Záplavové území Q5	0,4 %
	Zastavěná plocha	3,8 %

Kritéria

Kritéria jsou faktory, které vyjadřují technické podmínky zástavby a kvality území, které lze přesně číselně vyjádřit. Přinášejí přínos územnímu potenciálu.

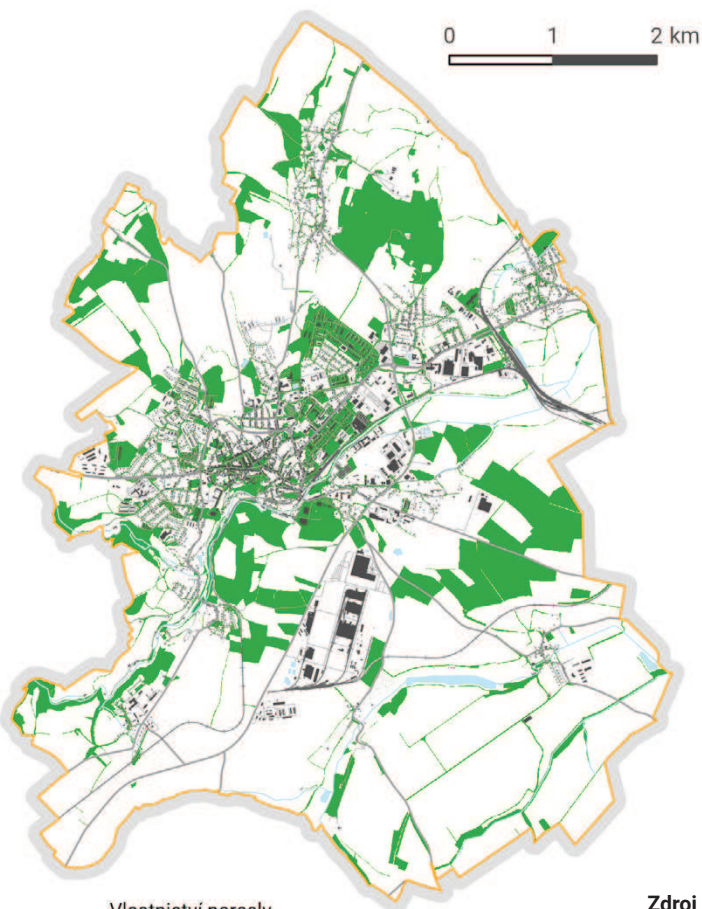
Pro hodnocení kritérií používáme bodový systém. Rozmezí bodů se pohybuje mezi 0 až 10. Bodová hodnota jevu 0 znamená nulový přínos územnímu potenciálu, naopak bodová hodnota 10 představuje optimální stav. Níže je uveden seznam všech kritérií s popisem systému hodnocení.

Majetkové vztahy

1) Vlastnictví parcely

Popis: Vlastnictví pozemku městskou částí, městem, samosprávným krajem nebo státem výrazně urychluje a zjednodušuje možnost realizace výstavby. Vlastnictví jiným subjektem je z pohledu města pro další investice výrazně složitější.

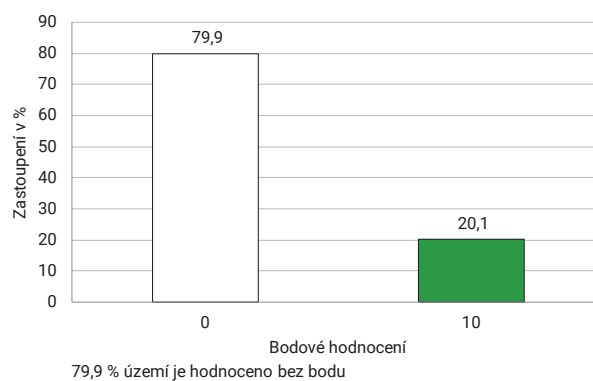
Hodnocení: Kritérium hodnotíme na základě informací převzatých z katastru nemovitostí - informace o vlastníku parcely. Hodnotíme zdali je parcela v úplném vlastnictví majetku města.



Vlastnictví parcely
10
0

Bodová hodnota	Vlastnictví parcely
10	parcela je ve vlastnictví majetku města
0	parcela není ve vlastnictví majetku města

Zdroj dat: ČÚZK – Registr nemovitostí, 2024



Životní prostředí

1) Znečištění ovzduší PM₁₀

Popis: Čistota ovzduší byla stanovena na základě rozložení průměrných ročních koncentrací PM₁₀. Hlavním důvodem sledování těchto částic jsou zdravotní rizika populace a respirační zátěž obyvatel.

Hodnocení: Kritérium je hodnoceno na základě rozložení průměrných ročních koncentrací PM₁₀ (μg.m⁻³).

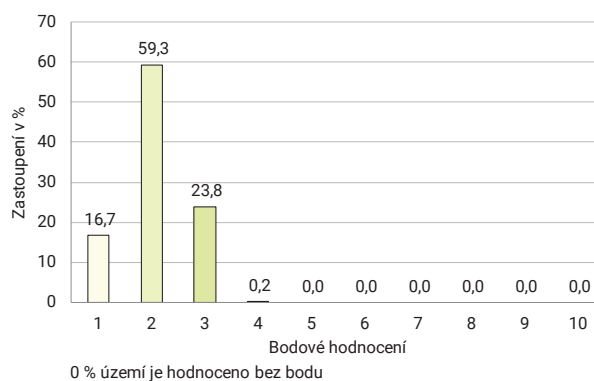


Bodová hodnota	Průměrné roční koncentrace PM ₁₀
10	< 12,5 μg.m ⁻³
9	< 13,5 μg.m ⁻³
8	< 14,5 μg.m ⁻³
7	< 15,5 μg.m ⁻³
6	< 16,5 μg.m ⁻³
5	< 17 μg.m ⁻³
4	< 18 μg.m ⁻³
3	< 19 μg.m ⁻³
2	< 20 μg.m ⁻³
1	< 21 μg.m ⁻³
0	> 21 μg.m ⁻³

Znečištění ovzduší PM₁₀



Zdroj dat: ČHMÚ - Pětileté průměry, 2018–2022



2) Znečištění ovzduší PM_{2,5}

Popis: Čistota ovzduší byla stanovena na základě rozložení průměrných ročních koncentrací PM_{2,5}. Hlavním důvodem sledování těchto nejjemnějších, respirabilních frakcí prachových částic ovzduší je stanovení zdravotního rizika populace a respirační zátěž obyvatel.

Hodnocení: Kritérium je hodnoceno na základě rozložení průměrných ročních koncentrací PM_{2,5} (μg.m⁻³)

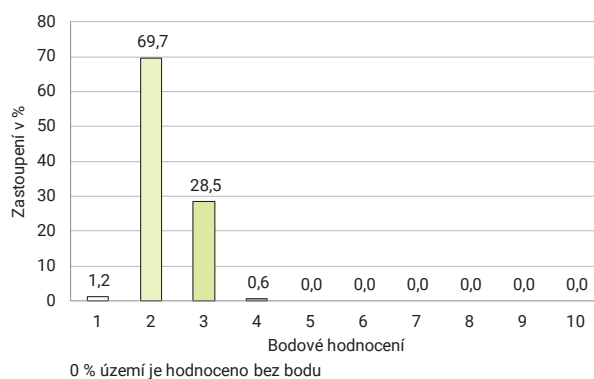


Znečištění ovzduší PM_{2,5}



Bodová hodnota	Průměrné roční koncentrace PM _{2,5}
10	< 8,5 μg.m ⁻³
9	< 10 μg.m ⁻³
8	< 10,5 μg.m ⁻³
7	< 11 μg.m ⁻³
6	< 11,5 μg.m ⁻³
5	< 12 μg.m ⁻³
4	< 13 μg.m ⁻³
3	< 14 μg.m ⁻³
2	< 15 μg.m ⁻³
1	< 16 μg.m ⁻³
0	> 16 μg.m ⁻³

Zdroj dat: ČHMÚ - Pětileté průměry, 2018–2022



3) Znečištění ovzduší NO₂

Popis: Čistota ovzduší byla stanovena na základě rozložení průměrných ročních koncentrací NO₂, tedy ze silniční dopravy, z průmyslových zdrojů a z lokálního vytápění. Z hlediska naměřených koncentrací je oxid dusičitý nejvýznamnější znečišťující látkou, k jehož koncentracím je hlavním přispěvatelem silniční doprava.

Hodnocení: Kritérium je hodnoceno na základě rozložení průměrných ročních koncentrací NO₂ (µg.m⁻³).

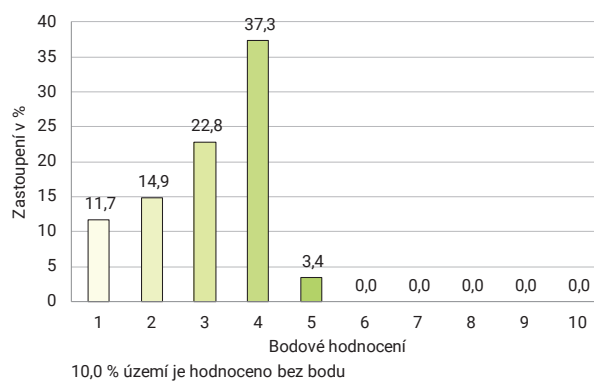


Bodová hodnota	Průměrné roční koncentrace NO ₂
10	< 5 µg.m ⁻³
9	< 5,5 µg.m ⁻³
8	< 6 µg.m ⁻³
7	< 6,5 µg.m ⁻³
6	< 7 µg.m ⁻³
5	< 8 µg.m ⁻³
4	< 9 µg.m ⁻³
3	< 10 µg.m ⁻³
2	< 11 µg.m ⁻³
1	< 12 µg.m ⁻³
0	> 12 µg.m ⁻³

Znečištění ovzduší NO₂



Zdroj dat: ČHMÚ - Pětileté průměry, 2018–2022



4) Znečištění ovzduší BaP

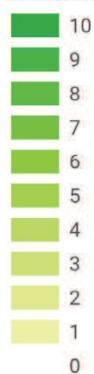
Popis: Čistota ovzduší byla stanovena na základě rozložení průměrných ročních koncentrací benzo[a]pyren (BaP). V případě polycyklických aromatických uhlovodíků je BaP považován za indikátor karcinogenního potenciálu hodnocené směsi.

Hodnocení: Kritérium je hodnoceno na základě rozložení průměrných ročních koncentrací BaP ($\mu\text{g.m}^{-3}$).

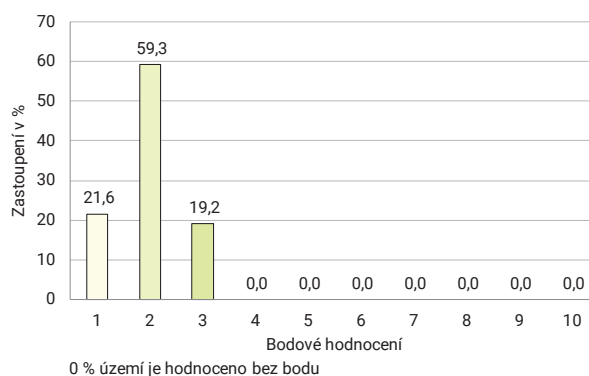


Bodová hodnota	Průměrné roční koncentrace BaP
10	< 0,06 $\mu\text{g.m}^{-3}$
9	< 0,12 $\mu\text{g.m}^{-3}$
8	< 0,18 $\mu\text{g.m}^{-3}$
7	< 0,24 $\mu\text{g.m}^{-3}$
6	< 0,3 $\mu\text{g.m}^{-3}$
5	< 0,4 $\mu\text{g.m}^{-3}$
4	< 0,5 $\mu\text{g.m}^{-3}$
3	< 0,65 $\mu\text{g.m}^{-3}$
2	< 0,8 $\mu\text{g.m}^{-3}$
1	< 1 $\mu\text{g.m}^{-3}$
0	> 1 $\mu\text{g.m}^{-3}$

Znečištění ovzduší BaP



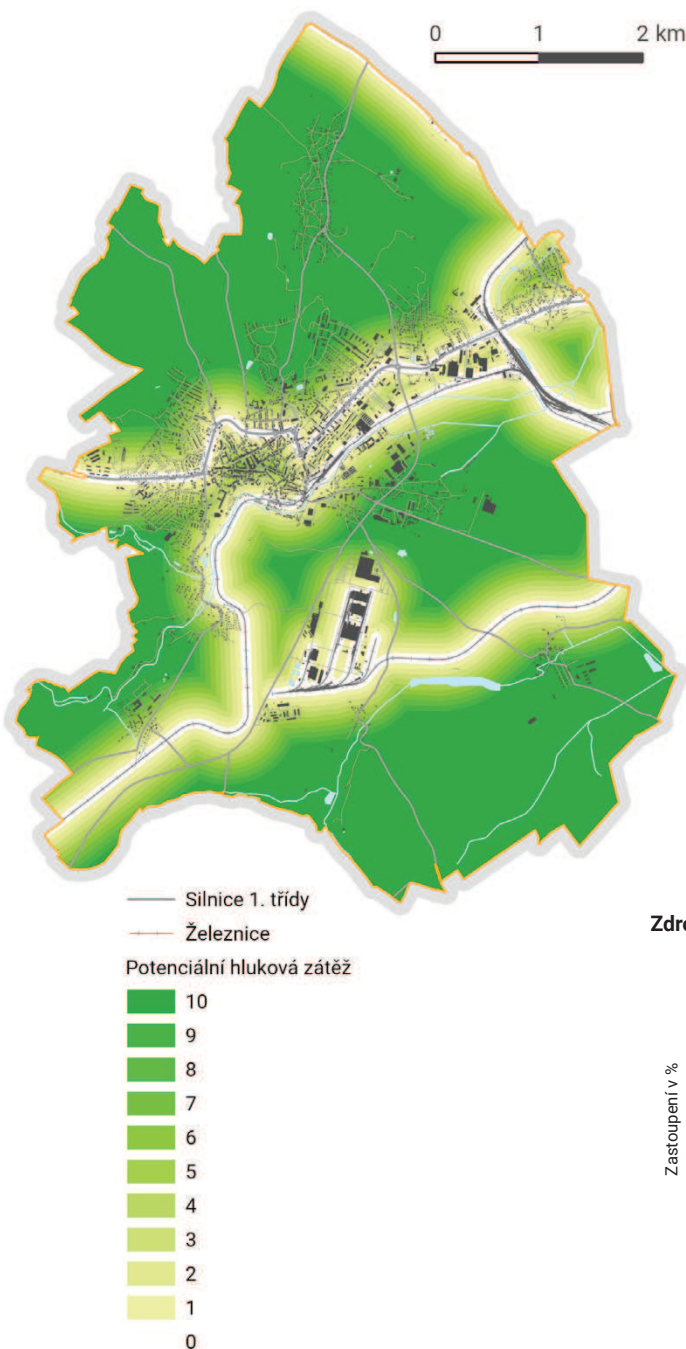
Zdroj dat: ČHMÚ - Pětileté průměry, 2018–2022



5) Hluková zátěž

Popis: Mezní hodnoty hlukových ukazatelů, jejich výpočet pro hluk vytvářený silniční, železniční a leteckou dopravou lze odvodit ze Strategické hlukové mapy podle evropské směrnice 2002/49/ES z 25.6.2002. Hluková mapa z IV. etapy Strategického hlukového mapování z roku 2022 (Ministerstvo zdravotnictví ČR, Odbor ochrany veřejného zdraví) nemá pokrytí v zájmovém území. Pro silnici I. třídy a železnici nebylo v zájmovém území šíření hluku vymezeno, proto u ní bylo použito odhadu šíření hluku železnice v okolí 500 m.

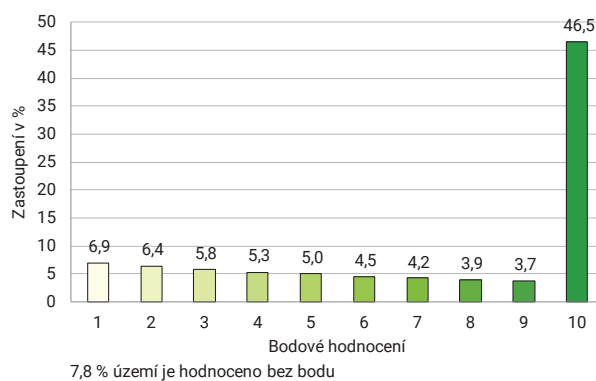
Hodnocení: Míra hlukové zátěže byla hodnocena od producentů hluku do vzdálenosti 500 m.



Bodová hodnota **Vzdálenost od dálnic, silnic 1. třídy a železnice**

10	nad 500 m
9	do 500 m
8	do 450 m
7	do 350 m
6	do 300 m
5	do 250 m
4	do 400 m
3	do 200 m
2	do 150 m
1	do 100 m
0	do 50 m

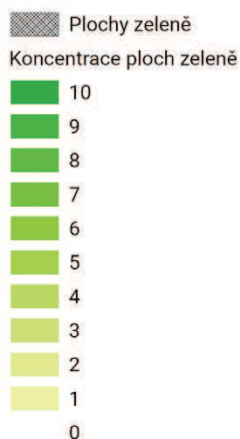
Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2024



6) Koncentrace ploch zeleně

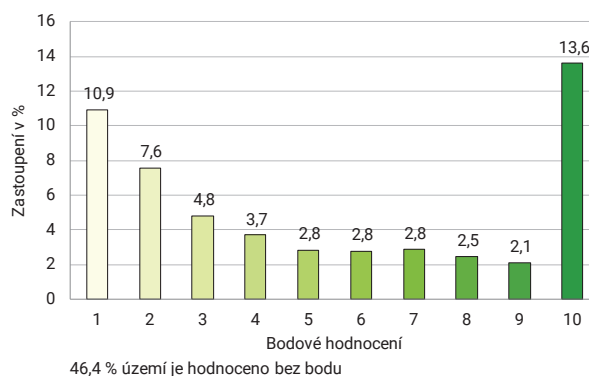
Popis: Sousedství zeleně popř. výhled do parku výrazně zvyšuje atraktivitu, a tedy i cenu bydlení. Pro potřeby hodnocení jsme využili Územního generelu zeleně, konkrétně koncentrace ploch zeleně v bezprostředním okolí.

Hodnocení: Hodnotíme procentuální zastoupení ploch zeleně v bezprostředním okolí 300 m.



Bodová hodnota	Koncentrace ploch zeleně v okolí 300 m
10	> 30 %
9	> 27 %
8	> 24 %
7	> 21 %
6	> 18 %
5	> 15 %
4	> 12 %
3	> 9 %
2	> 6 %
1	> 3 %
0	< 3 %

Zdroj dat: Pasport zeleně, 2024

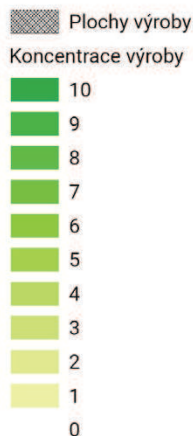
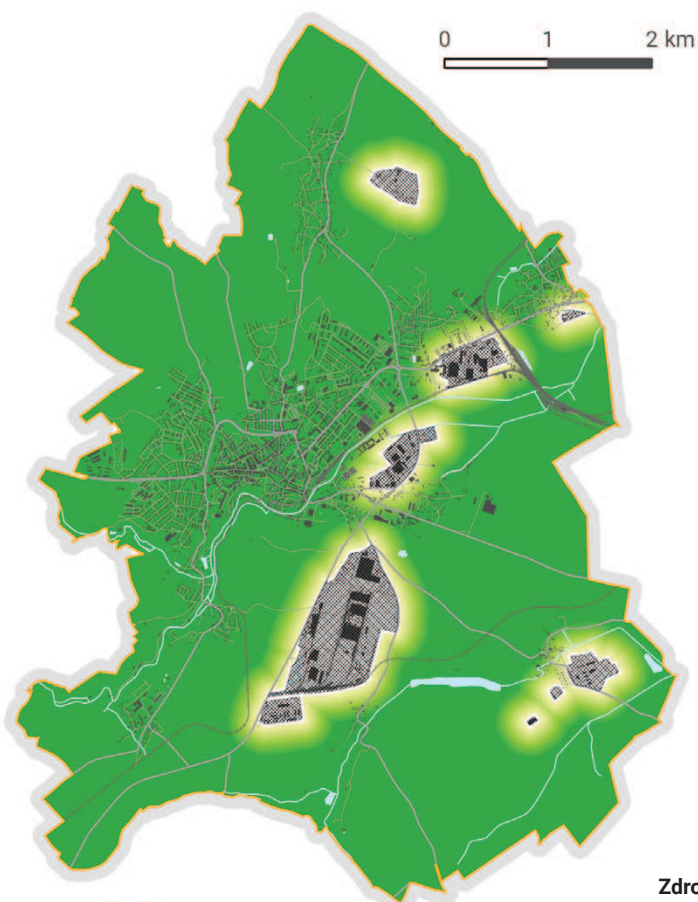


7) Vzdálenost výroby

Popis: Obecně je preferován rozvoj městské sídelní struktury jako spojitého všeobecně obytného území s minimalizací činností a funkcí, které ovlivňují negativně životní podmínky jeho obyvatel. Je tedy žádoucí usměrňovat výstavbu bydlení mimo rušivou a krajinně neestetickou výrobu.

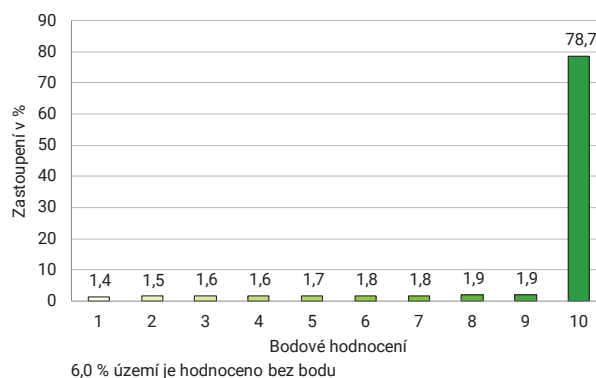
Jako tyto rušivé nebo krajinně neestetické výroby jsme definovali jsme stavové plochy územního plánu, ploch výroby a skladování, ploch výroby a skladování – smíšené a ploch výroba a skladování – zemědělské. Zahrnuta byla také plochy technické infrastruktury s umístěnou ČOV a rozsáhlá plocha krajinně neestetické technické infrastruktury v Neškaredicích.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí vzdálenosti území od rušivých a krajinně neestetických výrobních ploch, s negativním vlivem až do vzdálenosti 300 m od těchto lokalit.



Bodová hodnota	Vzdálenost výroby
10	> 300 m
9	≤ 300 m
8	≤ 270 m
7	≤ 240 m
6	≤ 210 m
5	≤ 180 m
4	≤ 150 m
3	≤ 120 m
2	≤ 90 m
1	≤ 60 m
0	≤ 30 m

Zdroj dat: Územní plán, 2019

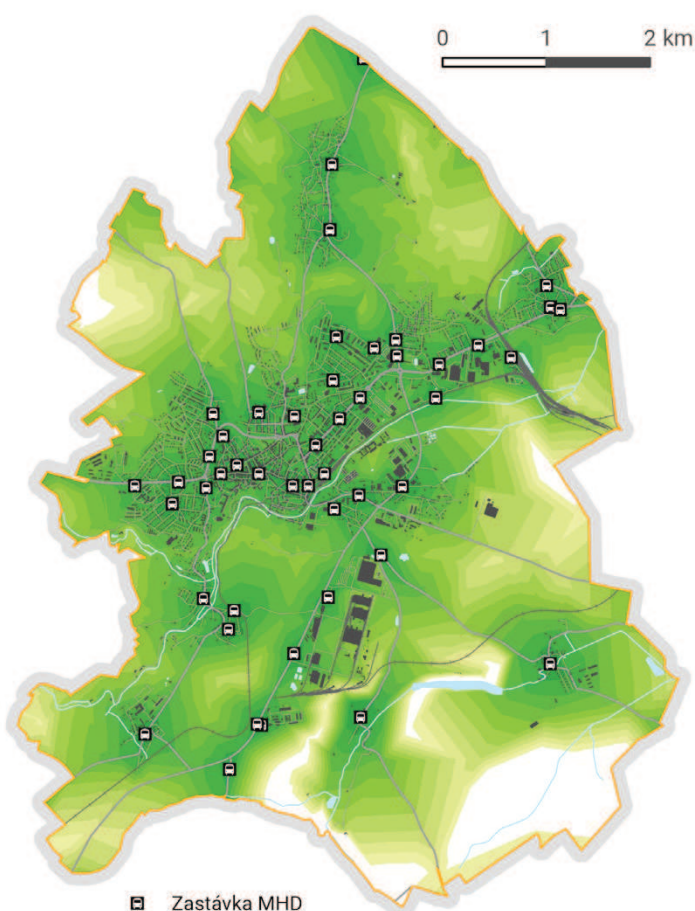


Veřejná doprava

1) Dostupnost zastávek městské hromadné dopravy

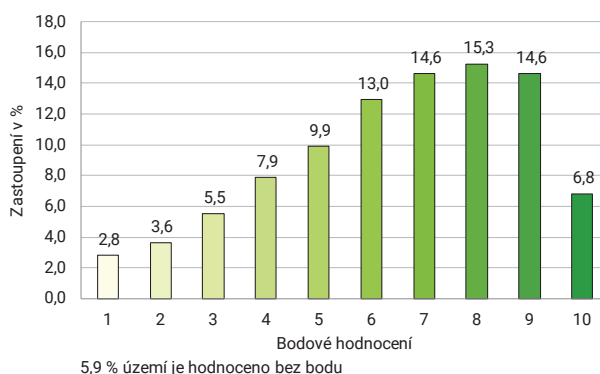
Popis: Dostupnost veřejné dopravy je základním předpokladem mobility obyvatel, veřejná doprava jednak umožňuje mobilitu těm, kdo z různých důvodů nejedí automobilem a jednak je oproti individuální automobilové dopravě příznivější k životnímu prostředí. Městská hromadná doprava je ve městě zabezpečována autobusovou a trolejbusovou dopravou.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší zastávce MHD v minutách.



Bodová hodnota	Pěší dostupnost k nejbližší zastávce MHD
10	< 3 minuty
9	< 6 minut
8	< 9 minut
7	< 12 minut
6	< 15 minut
5	< 18 minut
4	< 21 minut
3	< 24 minut
2	< 27 minut
1	< 30 minut
0	> 30 minut

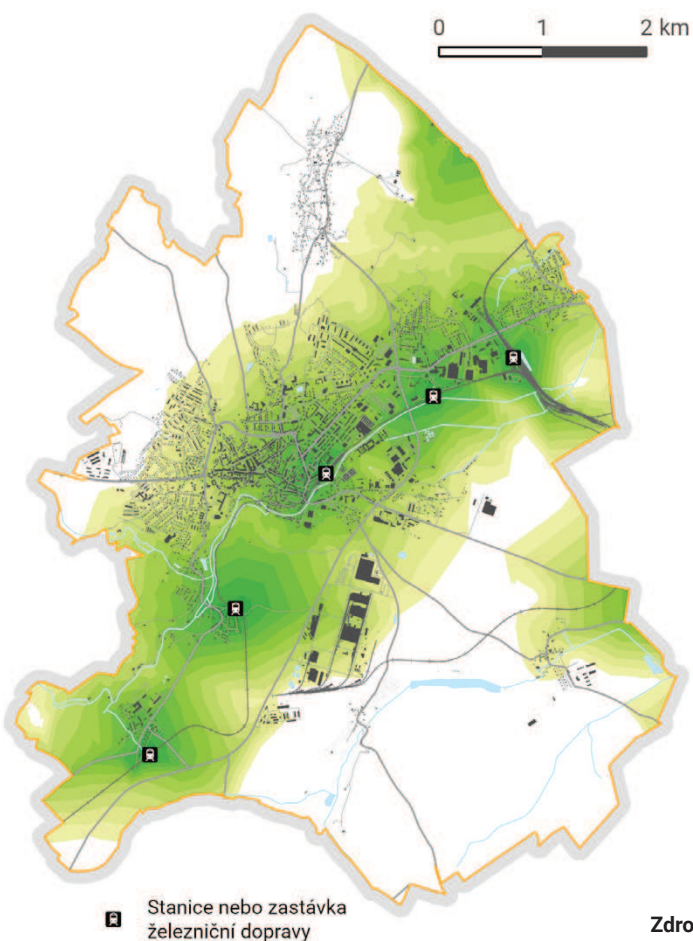
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2024



2) Dostupnost zastávek železniční dopravy

Popis: Dostupnost stanic zastávek železniční dopravy je základním předpokladem mobility obyvatel, železniční doprava jednak umožňuje alternativní dopravu těm, kdo z různých důvodů nejedí automobilem a jednak je oproti individuální automobilové dopravě příznivější k životnímu prostředí.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší stanici nebo zastávce železniční dopravy v minutách.

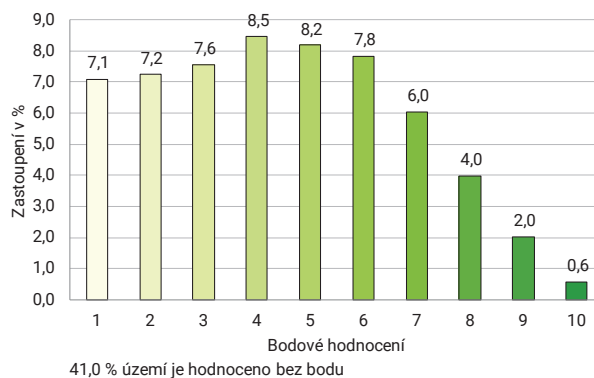


Dostupnost stanice nebo zastávky železniční dopravy



Bodová hodnota	Pěší dostupnost k nejbližší stanici nebo zastávce ŽD
10	< 3 minut
9	< 6 minut
8	< 9 minut
7	< 12 minut
6	< 15 minut
5	< 18 minut
4	< 21 minut
3	< 24 minut
2	< 27 minut
1	< 30 minut
0	> 30 minut

Zdroj dat: OpenStreetMap, 2024

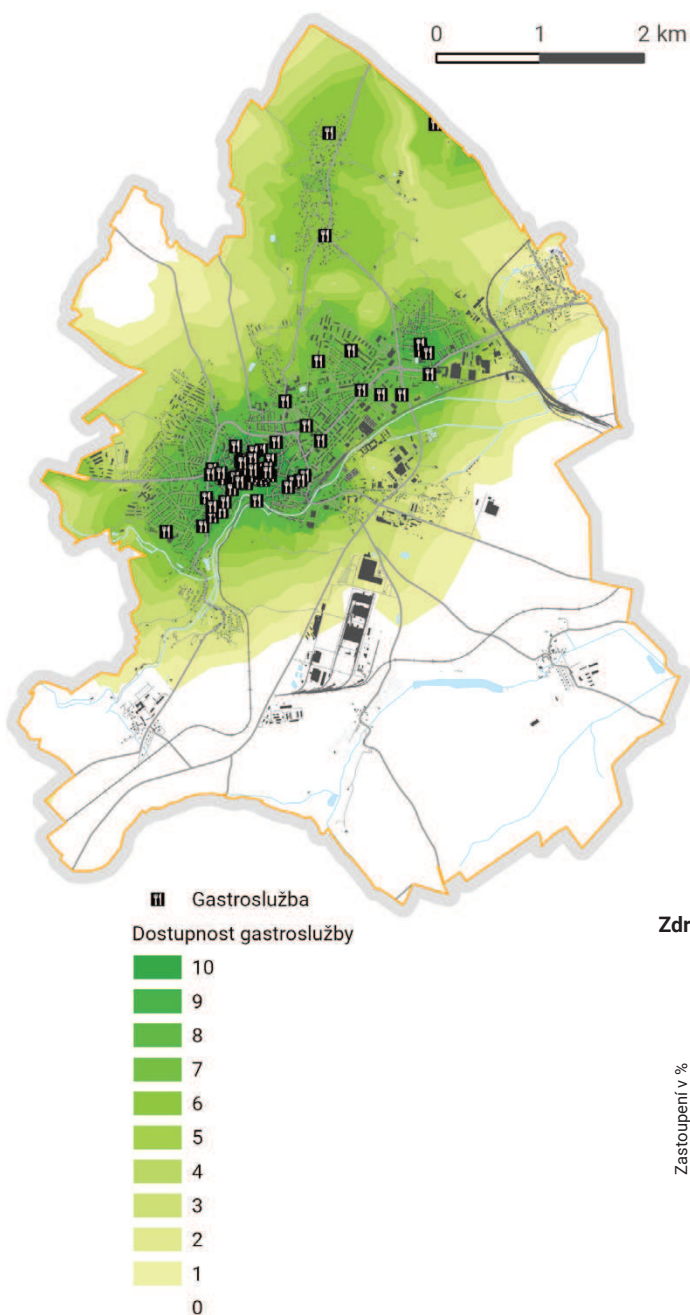


Občanská vybavenost a služby

1) Dostupnost gastroslužby

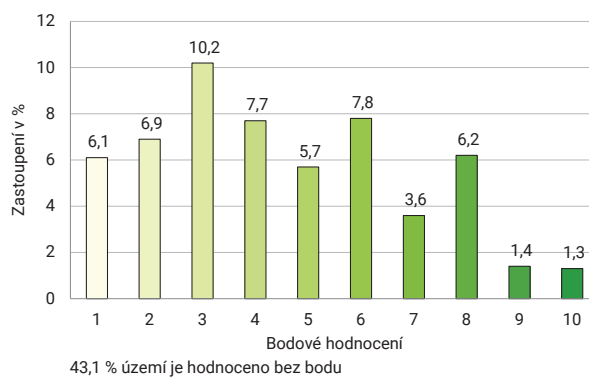
Popis: V rámci kritéria hodnotíme dostupnost gastroslužeb jako jsou restaurace, rychlé občerstvení, hospody, bary, kavárny. Jejich koncentrace v bezprostřední dostupnosti zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí kombinace pěší dostupnosti k nejbližšímu zařízení a počtu těchto zařízení v bezprostřední pěší dostupnosti.



Bodová hodnota	Dostupnost gastroslužby
10	6 zařízení ≤ 5 minut
9	4 zařízení ≤ 5 minut
8	2 zařízení ≤ 5 minut nebo 4 zařízení ≤ 10 minut
7	2 zařízení ≤ 10 minut
6	1 zařízení ≤ 10 minut
5	1 zařízení ≤ 12 minut
4	1 zařízení ≤ 15 minut
3	1 zařízení ≤ 20 minut
2	1 zařízení ≤ 25 minut
1	1 zařízení ≤ 30 minut
0	bez zařízení ≤ 30 minut

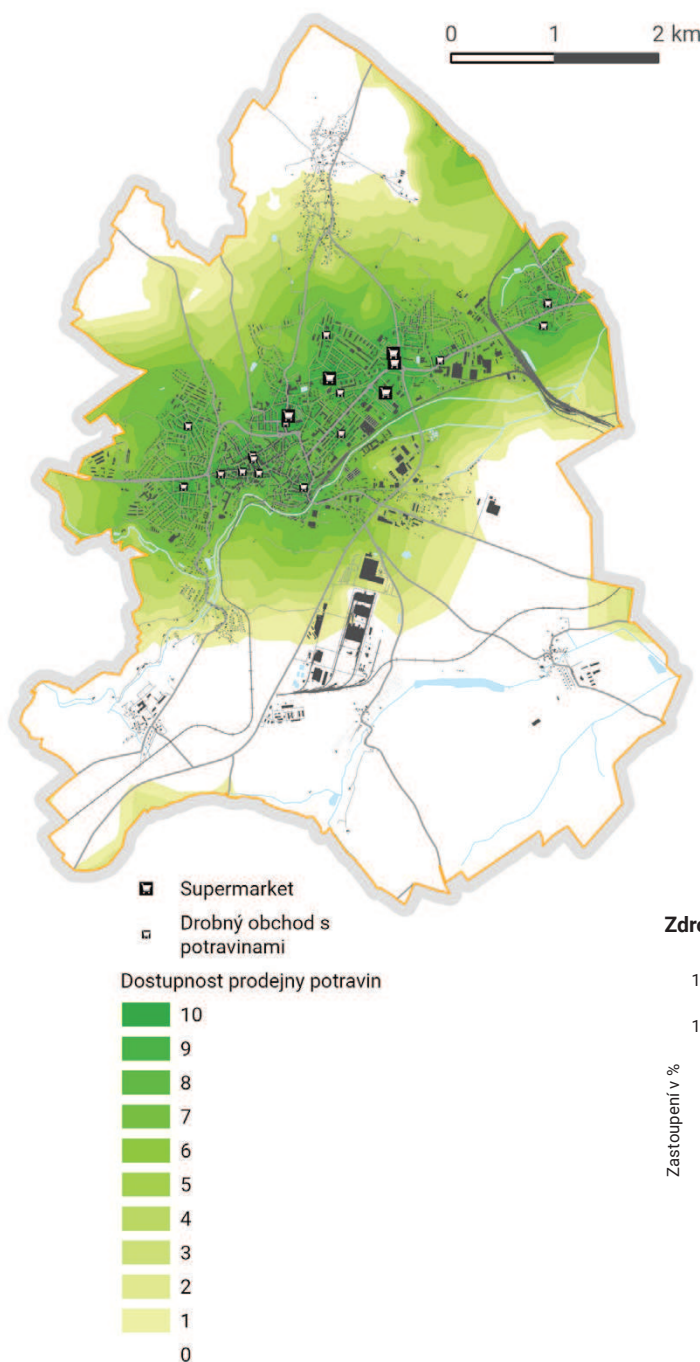
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2024



2) Dostupnost prodejny potravin

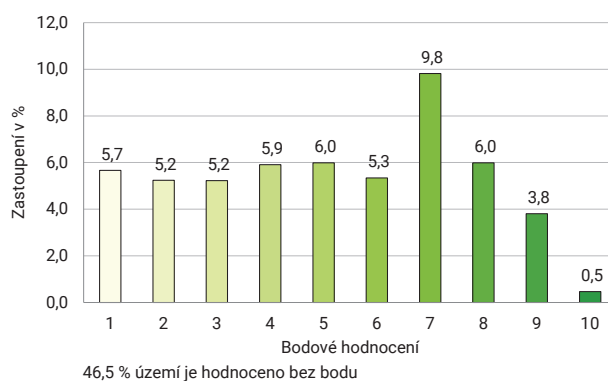
Popis: Prodejny potravin rozdělujeme pro potřeby hodnocení na supermarkety a ostatní drobné prodejny s potravinami. Dobrá dostupnost těchto prodejen (zejm. supermarketů) zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí časové pěší dostupnosti v minutách.



Bodová hodnota	Dostupnost prodejny se smíšeným zbožím
10	supermarket ≤ 3 minuty
9	supermarket ≤ 6 minut nebo drobný obchod ≤ 3 minuty
8	supermarket ≤ 9 minut nebo drobný obchod ≤ 6 minut
7	obchod bez rozlišení ≤ 12 minut
6	obchod bez rozlišení ≤ 15 minut
5	obchod bez rozlišení ≤ 18 minut
4	obchod bez rozlišení ≤ 21 minut
3	obchod bez rozlišení ≤ 24 minut
2	obchod bez rozlišení ≤ 27 minut
1	obchod bez rozlišení ≤ 30 minut
0	bez obchodu ≤ 30 minut

Zdroj dat: OpenStreetMap, 2024

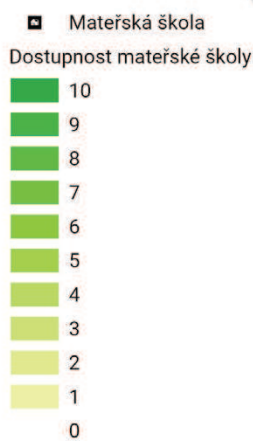
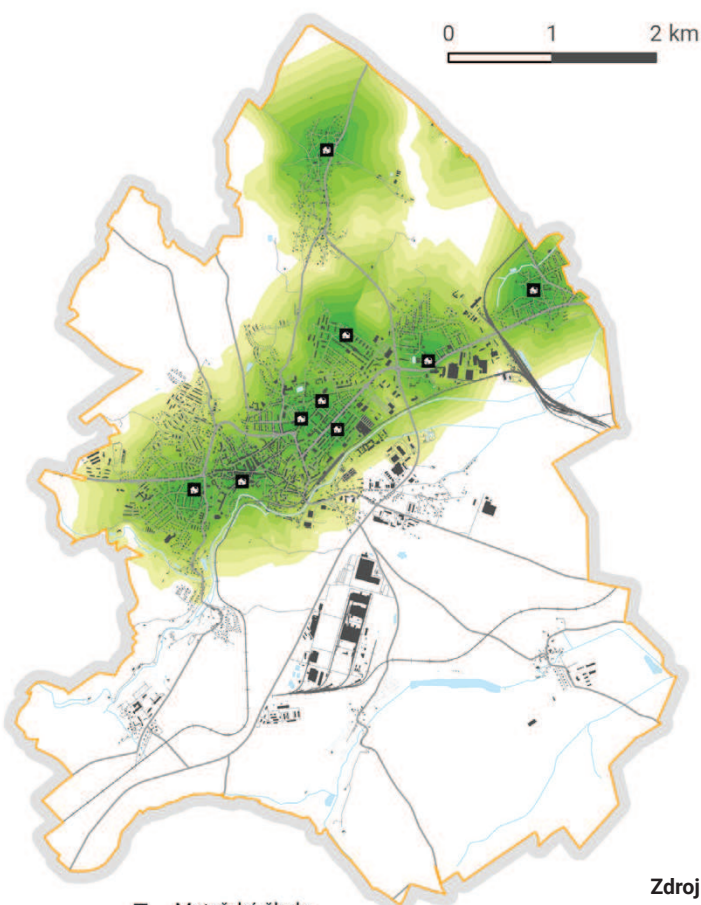


3) Dostupnost mateřské školy

Popis: Přijatelná vzdálenost mezi školským zařízením a bydlištěm (ideálně jeho pěší vzdálenost) je důležitou součástí kvality bydlení pro rodinu s dětmi předškolního i školního věku. Pokud vzdálenost mezi bydlištěm a školou nemůže dítě překonat pěšky, je třeba pro něj zajistit jiný způsob dopravy – veřejnou dopravou nebo autem svého rodiče.

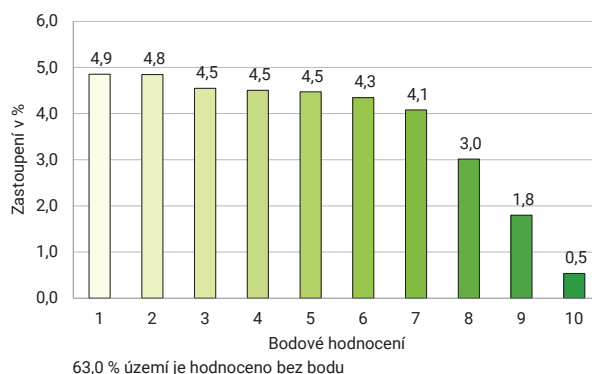
Dochází tak k nárůstu nákladů veřejného sektoru (příspěvky krajů na obslužnost, potřeba zřizovat parkoviště u těchto zařízení) i soukromého sektoru (náklady na jízdné, popřípadě výdaje spojené s individuální automobilovou dopravou, ušlý zisk rodičů dopravujících děti autem). Často lze také pozorovat oslabení soudržnosti společenství obyvatel území, kdy se děti začínají rozlišovat podle způsobu přepravy. Do hodnocení vstupují pouze státní mateřské školy.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší státní mateřské škole v minutách. Vzhledem k věku dětí je u mateřských škol vymezena kratší docházková vzdálenost oproti základním školám.



Bodová hodnota	Dostupnost mateřské školy
10	≤ 2 minut
9	≤ 4 minut
8	≤ 6 minut
7	≤ 8 minut
6	≤ 10 minut
5	≤ 12 minut
4	≤ 14 minut
3	≤ 16 minut
2	≤ 18 minut
1	≤ 20 minut
0	> 20 minut

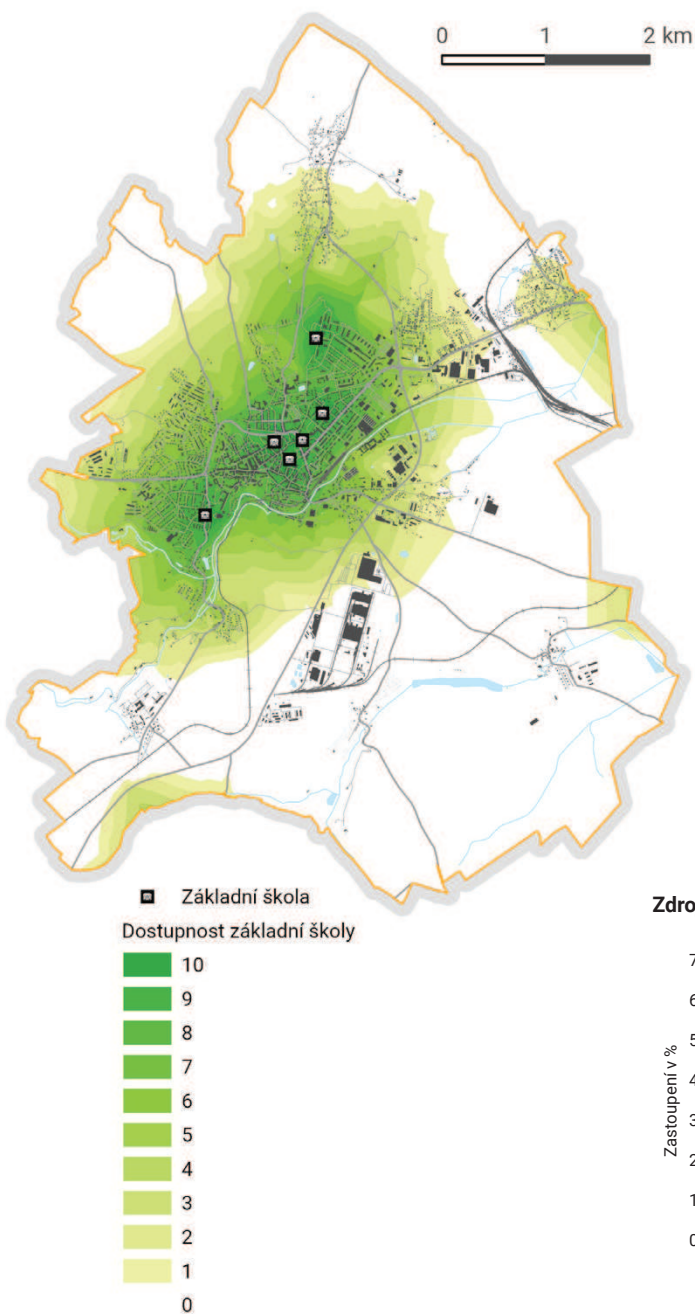
Zdroj dat: Školský rejstřík, 2024



4) Dostupnost základní školy

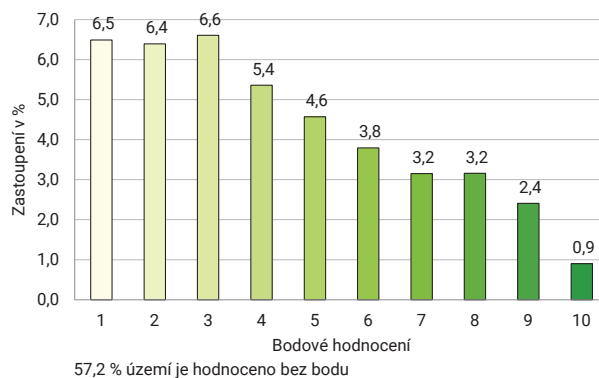
Popis: Obdobně jako v případě mateřských škol, toto kritérium hodnotí dostupnost nejbližší, v tomto případě, základní školy z hodnocené lokality. Do hodnocení vstupují pouze státní základní školy s alespoň 1. stupněm. Dostupnost středních škol hodnocena není, vzhledem k jejich specializaci se předpokládá cesta do školy s využitím MHD.

Hodnocení: Faktor hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší státní základní škole (s alespoň 1. stupněm) v minutách. Vzhledem k věku dětí je u základních škol akceptovatelná delší docházková vzdálenost.



Bodová hodnota	Dostupnost základní školy (alespoň 1. stupeň)
10	≤ 3 minut
9	≤ 6 minut
8	≤ 9 minut
7	≤ 12 minut
6	≤ 15 minut
5	≤ 18 minut
4	≤ 21 minut
3	≤ 24 minut
2	≤ 27 minut
1	≤ 30 minut
0	> 30 minut

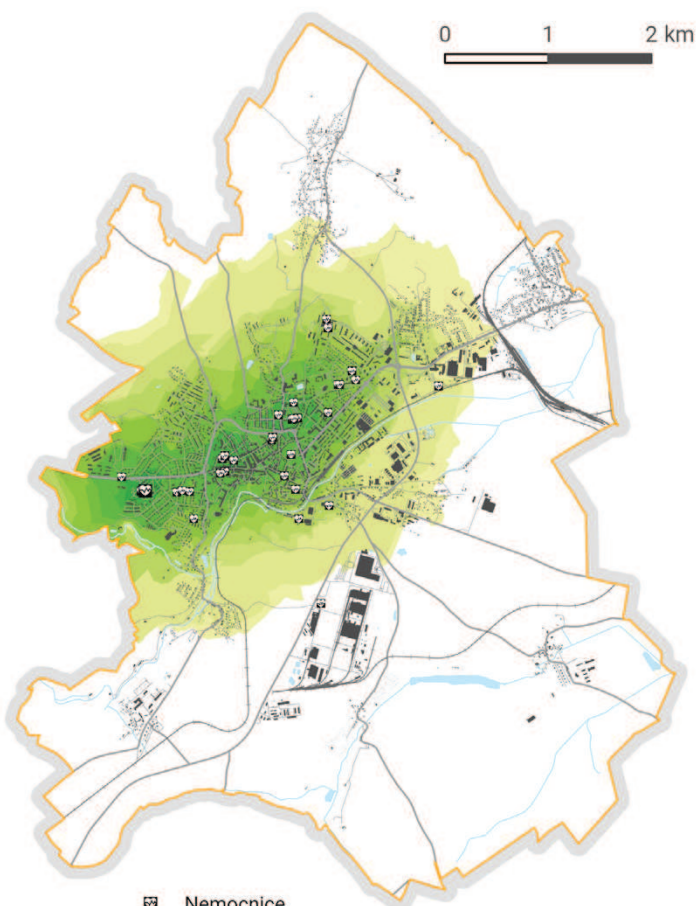
Zdroj dat: Školský rejstřík, 2024



5) Dostupnost zdravotnické péče

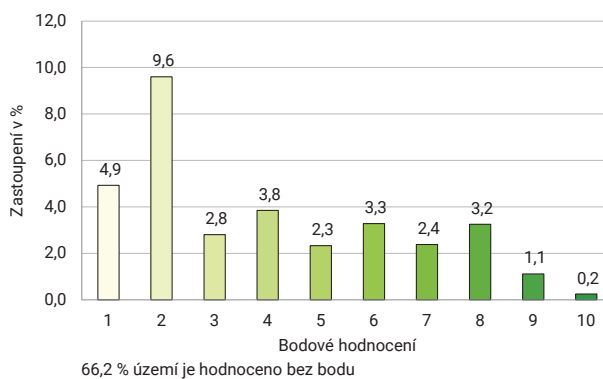
Popis: V rámci kritéria hodnotíme dostupnost zdravotnické péče. Mezi ně řadíme všechny ordinace a zdravotnická pracoviště bez rozlišení. Jejich koncentrace v bezprostřední dostupnosti zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Faktor hodnotíme pomocí koncentrace těchto zařízení v bezprostřední péši dostupnosti 5, 10 a 15 minut.



Bodová hodnota	Dostupnost zdravotnické péče
10	nemocnice do 5 minut nebo 20 zařízení do 5 minut
9	10 zařízení do 5 minut
8	nemocnice do 10 minut nebo 20 zařízení do 10 minut
7	10 zařízení do 10 minut
6	nemocnice do 15 minut nebo 20 zařízení do 15 minut
5	10 zařízení do 15 minut
4	nemocnice nebo 20 zařízení do 20 minut
3	10 zařízení do 20 minut
2	nemocnice do 25 minut nebo 20 zařízení do 30 minut
1	nemocnice do 30 minut nebo 10 zařízení do 30 minut
0	ostatní území

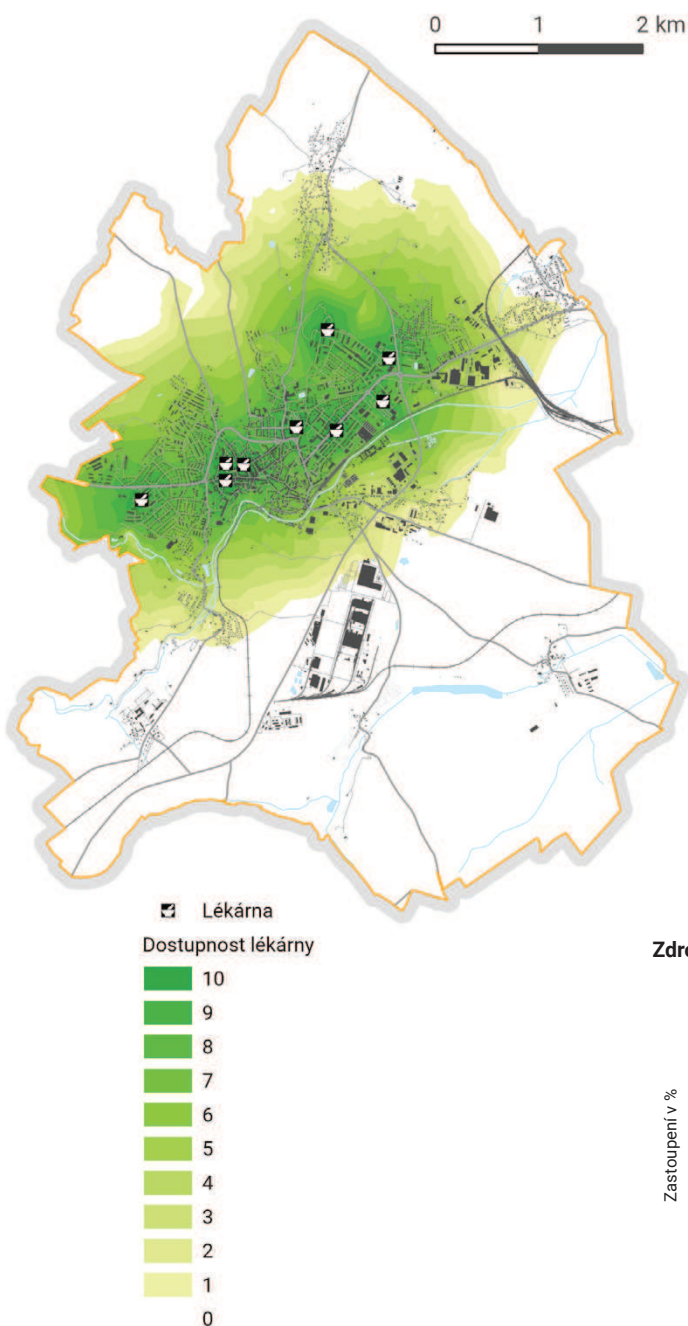
Zdroj dat: Národní registr poskytovatelů zdravotní péče, 2024



6) Dostupnost lékárny

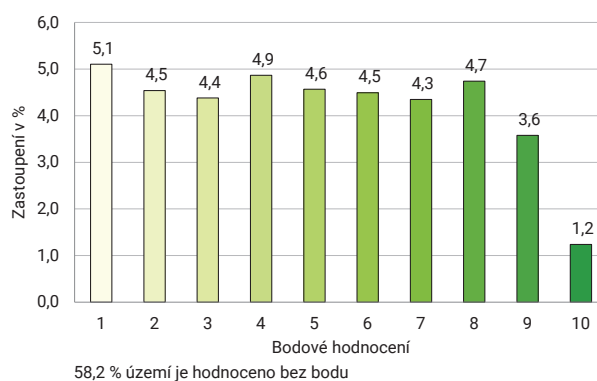
Popis: Dobrá dostupnost lékárny vhodně doplňuje dostupnost zdravotnických služeb a tím také zvyšuje atraktivitu lokality pro bydlení.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí pěší dostupnosti k nejbližší lékárně v minutách.



Bodová hodnota	Dostupnost lékárny
10	≤ 3 minut
9	≤ 6 minut
8	≤ 9 minut
7	≤ 12 minut
6	≤ 15 minut
5	≤ 18 minut
4	≤ 21 minut
3	≤ 24 minut
2	≤ 27 minut
1	≤ 30 minut
0	> 30 minut

Zdroj dat: Národní registr poskytovatelů zdravotní péče, 2024

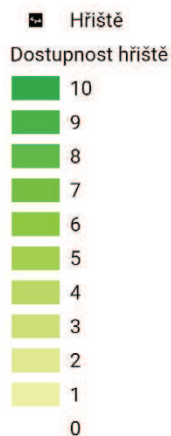
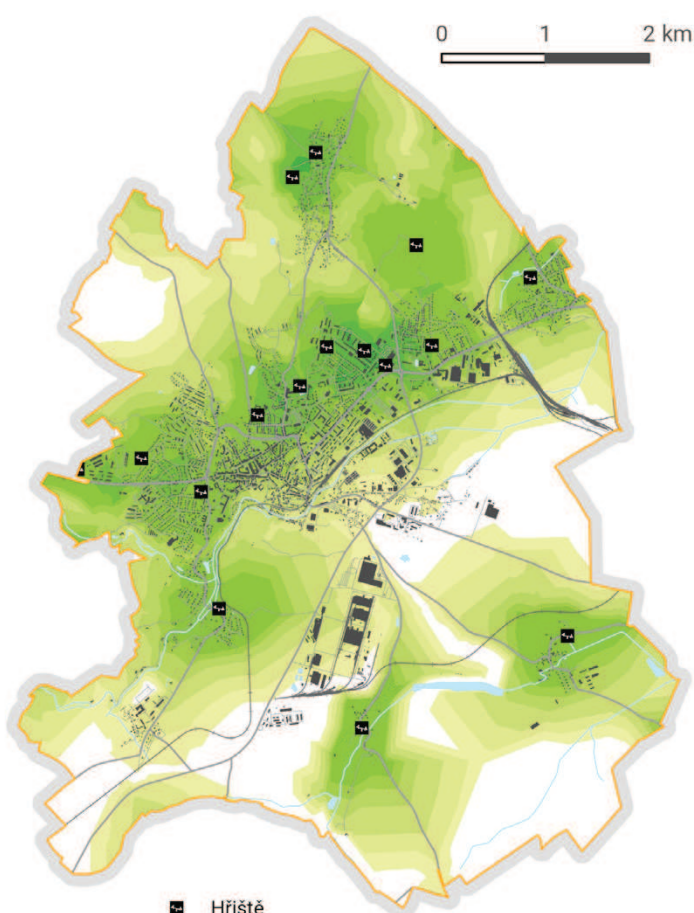


Rekreace

1) Dostupnost dětského hřiště

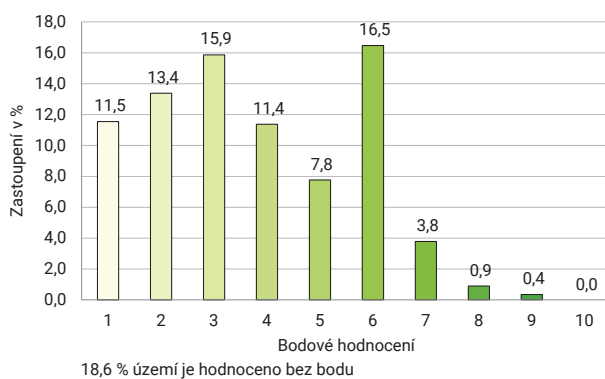
Popis: Rekrečních možností je široká paleta, jednou ze základních jsou veřejně přístupná venkovní dětská hřiště. Součástí této datové sady jsou hřiště vybavena zpravidla pískovištěm, koníkem, houpačkou, herní sestavou, kolotočem, skluzem aj.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí kombinace počtu těchto zařízení v bezprostřední docházkové vzdálenosti a časové pěší dostupnosti v minutách.



Bodová hodnota	Dostupnost veřejně přístupného venkovního dětského hřiště
10	6 a více hřišť do 10 minut nebo 3 a více hřišť do 5 minut
9	4 – 5 hřišť do 10 minut nebo 2 hřiště do 5 minut
8	3 hřiště do 10 minut
7	2 hřiště do 10 minut
6	1 hřiště do 10 minut
5	1 hřiště do 12 minut
4	1 hřiště do 15 minut
3	1 hřiště do 20 minut
2	1 hřiště do 25 minut
1	1 hřiště do 30 minut
0	žádné hřiště do 30 minut

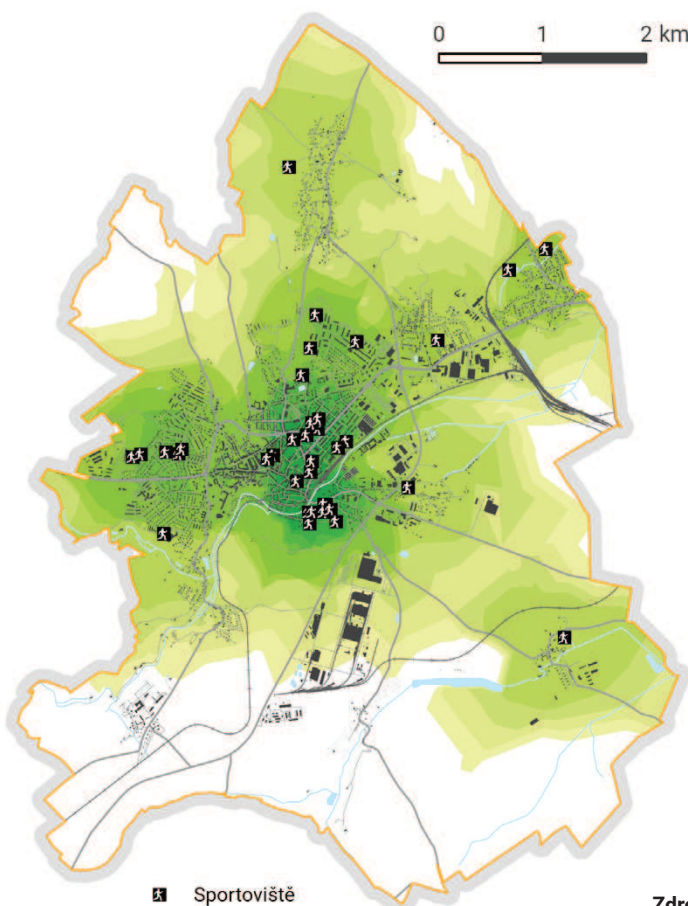
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2024



2) Dostupnost sportoviště

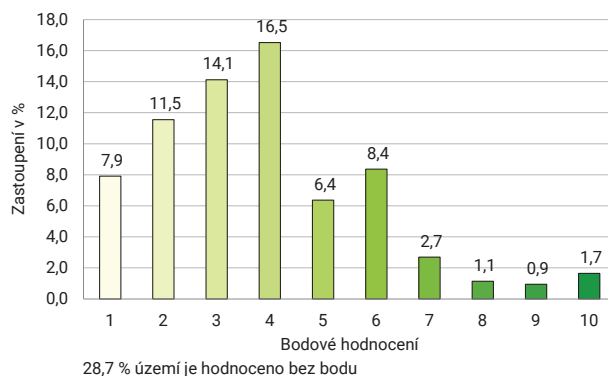
Popis: Dalším důležitým místem pro rekreaci jsou outdoor a indoor sportoviště. Do této analýzy byla zahrnuta všechna sportoviště typu školní hřiště, workouty a fitparks, skateparks, atletické stadiony, basketbalová hřiště, baseballová hřiště, volejbalové hřiště, fotbalová hřiště, tenisové kurty, fitcentra, bazény, skupinové lekce, lezecké stěny, aj. V případě, že je v území více hřišť stejného typu v jedné lokalitě, přistoupili jsme k nim jako k pouze jednomu sportovišti.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme pomocí kombinace počtu těchto zařízení v bezprostřední docházkové vzdálenosti a časové pěší dostupnosti.



Bodová hodnota	Dostupnost veřejného sportoviště
10	10 a více sportovišť do 10 minut
9	8 – 9 sportovišť do 10 minut
8	6 – 7 sportovišť do 10 minut
7	4 - 5 sportovišť do 10 minut
6	4 - 5 sportovišť do 15 minut
5	2 - 3 sportoviště do 15 minut
4	1 sportoviště do 15 minut
3	1 sportoviště do 20 minut
2	1 sportoviště do 25 minut
1	1 sportoviště do 30 minut
0	bez sportoviště do 30 minut

Zdroj dat: OpenStreetMap, 2024



Morfologie terénu

1) Intenzita slunečního záření

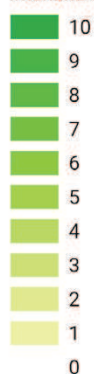
Popis: Jedním z benefitů pro lokalizaci ploch vhodných pro bydlení je také osvětlení přirozeným světlem. V našich klimatických podmínkách nám lokality s intenzivnějším osvětlením zajišťují větší proslunění místností, jež je nedílnou součástí pohody užívání domu či bytu, která pozitivně působí na psychiku člověka. Pohled na způsob situování domu lze také brát z energetické úspornosti stavby.

Hodnocení: Kritérium je posouzeno terénním hodnocením na podkladě společného vlivu sklonu terénu, orientace svahu a umístění objektů mimo stínění okolních budov či lesních porostů. Nástroj pro analýzu slunečního záření umožňuje analyzovat jeho intenzitu v geografické oblasti období celého roku. Výpočty se provádí nad digitálním modelem povrchu. Vyšší bodové hodnocení znamená vyšší intenzitu slunečního záření.

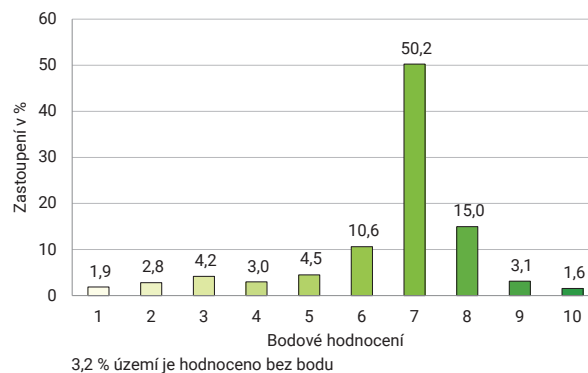


Bodová hodnota	Index slunečního záření
10	> 1,1 mil.
9	≤ 1,1 mil.
8	≤ 1,05 mil.
7	≤ 1 mil.
6	≤ 0,95 mil.
5	≤ 0,9 mil.
4	≤ 0,85 mil.
3	≤ 0,8 mil.
2	≤ 0,7 mil.
1	≤ 0,6 mil.
0	≤ 0,5 mil.

Intenzita slunečního záření



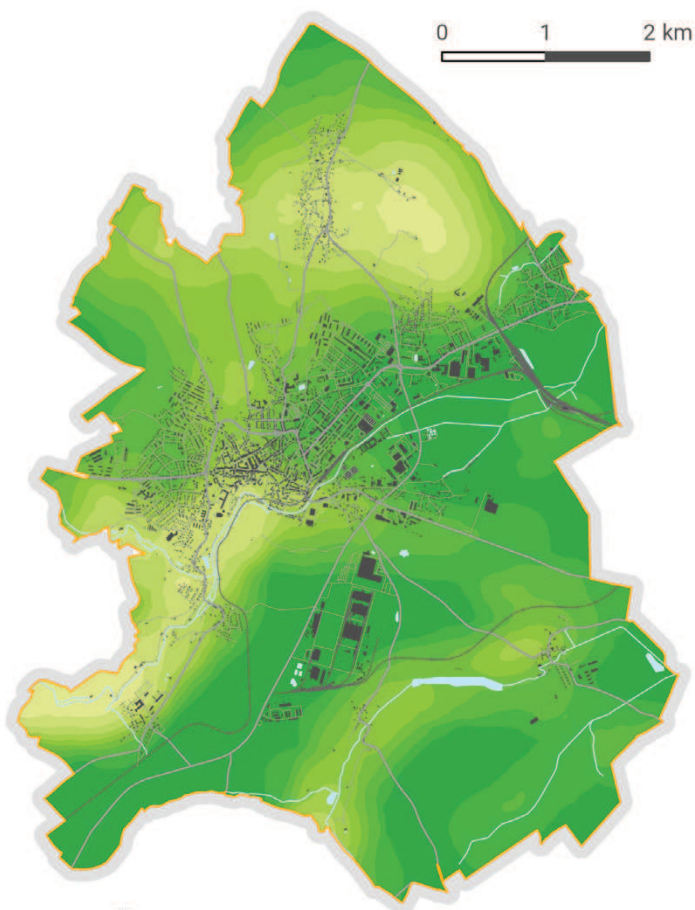
Zdroj dat: ČÚZK – DMR 1P, 2024



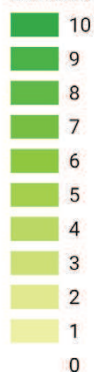
2) Členitost okolního terénu

Popis: Vysoce členitý terén může představovat značnou komplikaci pro pohyb obyvatel v jeho bezprostředním okolí, snižuje tak atraktivitu tohoto území pro bydlení.

Hodnocení: Členitost terénu hodnotíme podle průměrného sklonu terénu v okolí 500 m od analyzovaného místa.

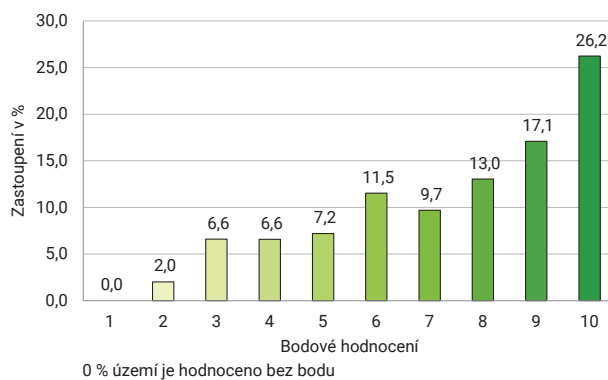


Členitost okolního terénu



Bodová hodnota	Průměrný sklon terénu ve stupních v okolí 500 m
10	$\leq 3^\circ$
9	$\leq 3,8^\circ$
8	$\leq 4,7^\circ$
7	$\leq 5,5^\circ$
6	$\leq 6,3^\circ$
5	$\leq 7,2^\circ$
4	$\leq 8,2^\circ$
3	$\leq 9,4^\circ$
2	$\leq 10,8^\circ$
1	$\leq 13^\circ$
0	$> 13^\circ$

Zdroj dat: ČÚZK – DMR 5G, 2024



Dopravní infrastruktura

1) Vzdálenost obslužné komunikace

Popis: Ke každé stavbě bydlení musí vést zpevněná pozemní komunikace (alespoň místní komunikace) široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od místní komunikace popř. silnice II. a III. třídy s limitní vzdáleností 300 m.



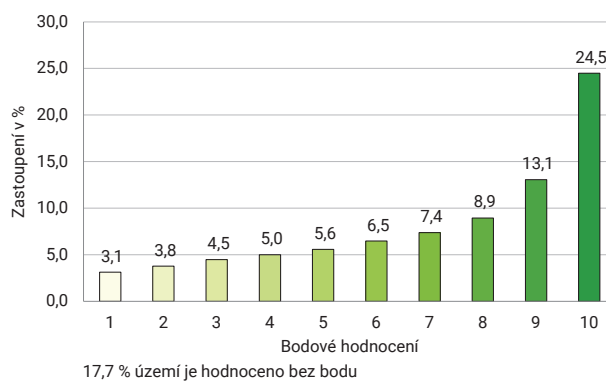
— Obslužná komunikace

Vzdálenost obslužné komunikace



Bodová hodnota	Vzdálenost obslužné komunikace
10	≤ 30 m
9	≤ 60 m
8	≤ 90 m
7	≤ 120 m
6	≤ 150 m
5	≤ 180 m
4	≤ 210 m
3	≤ 240 m
2	≤ 270 m
1	≤ 300 m
0	> 300 m

Zdroj dat: OpenStreetMap, 2024



2) Vybavenost cyklostezkou

Popis: Cyklostezka v okolí znamená pro lokalitu lepší dopravní dostupnost místa, ale také vyšší úroveň dopravní infrastruktury.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako délku cyklostezek v okolí od 300 do 750 m.

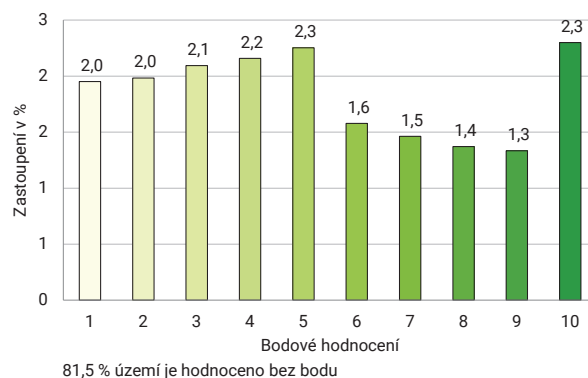


— Cyklostezka
Koncentrace cyklostezky



Bodová hodnota	Koncentrace cyklostezky
10	> 500 m cyklostezek v okolí 300 m
9	> 500 m cyklostezek v okolí 350 m
8	> 500 m cyklostezek v okolí 400 m
7	> 500 m cyklostezek v okolí 450 m
6	> 500 m cyklostezek v okolí 500 m
5	> 500 m cyklostezek v okolí 550 m
4	> 500 m cyklostezek v okolí 600 m
3	> 500 m cyklostezek v okolí 650 m
2	> 500 m cyklostezek v okolí 700 m
1	> 500 m cyklostezek v okolí 750 m
0	bez cyklostezek

Zdroj dat: Pasport komunikací + Vlastní šetření, 2024



Technická infrastruktura

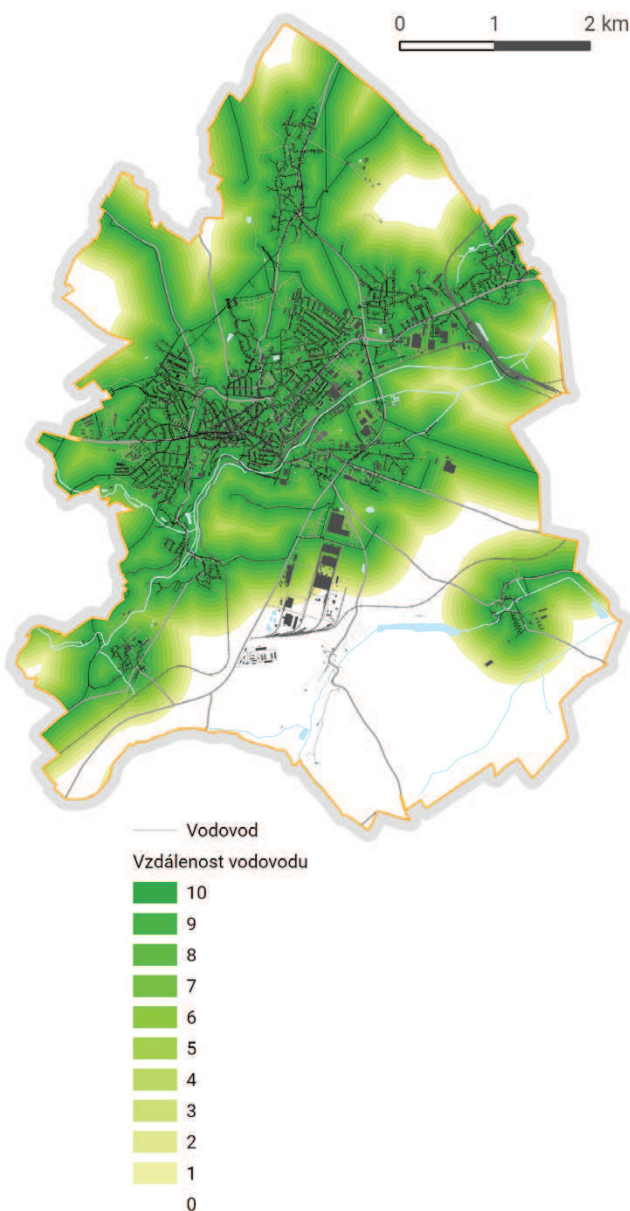
Dostupnost technické infrastruktury přímo váže na hospodárné využívání zastavěného území a infrastruktura – pro hospodárné využití (minimalizaci nákladů na realizaci a údržbu) je třeba využívat primárně existující infrastruktury.

1) Vzdálenost vodovodu

Popis: V případě vodovodní přípojky se jedná o samostatnou stavbu, která je vytvářena určitým úsekem potrubí jdoucího od hlavního vodovodního řadu až po vodoměr.

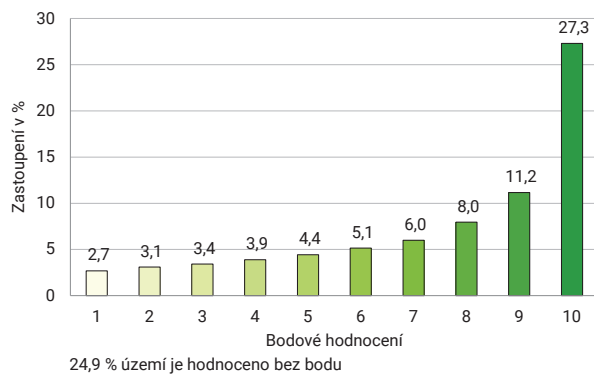
Je nutno zohlednit, aby vodovod měl pro danou stavbu dostatečný výstupní tlak a kapacitu. V řešeném území jsou celkem 3 tlaková pásma. Územní plán navrhuje jejich vzájemné propojení. Převýšení mezi vodojemem a odběrným místem musí být v rozmezí 15 – 60 m. Pokud je větší, musí se tam vložit přerušovací komora, která ten vysoký tlak zmenší. Tím vznikne další tlakové pásmo a s tím spojené další náklady. Tlakové poměry v síti však pomíjíme, protože výrazný vliv má kromě vzdálenosti od vodojemu a výšky i stav (odpor) stávajících vedení, který není možno přesně kalkulovat.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od hlavního vodovodního řadu s limitní vzdáleností 500 m.



Bodová hodnota	Vzdálenost hlavního vodovodního řadu
10	≤ 50 m
9	≤ 100 m
8	≤ 150 m
7	≤ 200 m
6	≤ 250 m
5	≤ 300 m
4	≤ 350 m
3	≤ 400 m
2	≤ 450 m
1	≤ 500 m
0	> 500 m

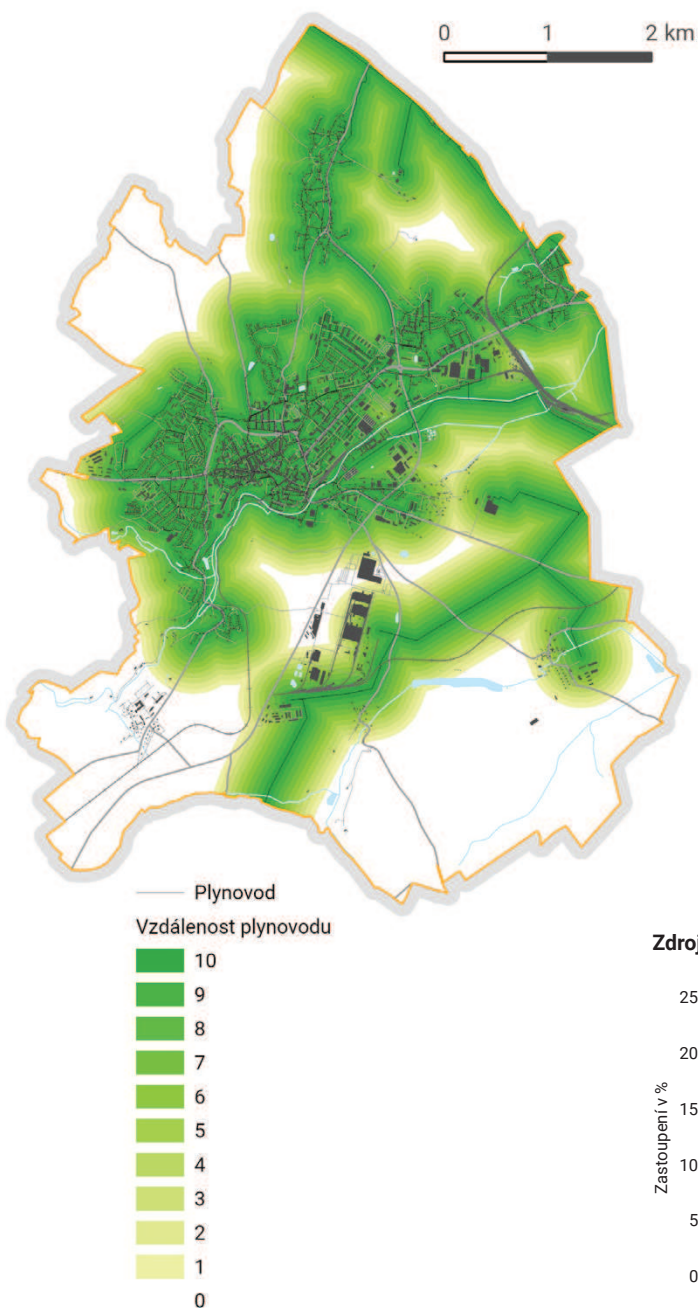
Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2024



2) Vzdálenost plynovodu

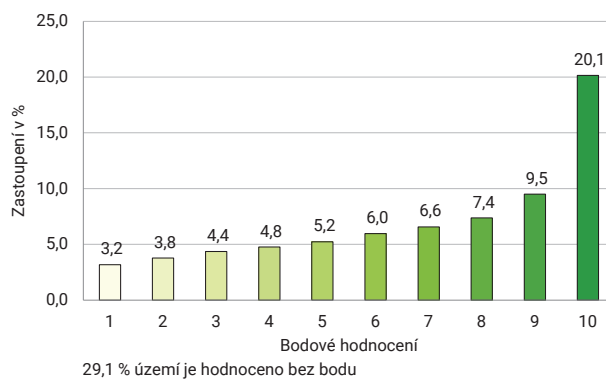
Popis: Plynová přípojka vytváří trvalé propojení mezi distribuční sítí a odběrným místem. Jejím počátkem je napojení na hlavní distribuční potrubí (středotlakého nebo nízkotlakého) plynovodu a koncem napojení na hlavní uzávěru plynu.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od nízkotlakého, popř. středotlakého plynovodu s limitní vzdáleností 500 m pro bydlení a vzdálenost středotlakého plynovodu se stejnou limitní vzdáleností pro průmysl a logistiku.



Bodová hodnota	Vzdálenost plynovodu
10	≤ 50 m
9	≤ 100 m
8	≤ 150 m
7	≤ 200 m
6	≤ 250 m
5	≤ 300 m
4	≤ 350 m
3	≤ 400 m
2	≤ 450 m
1	≤ 500 m
0	> 500 m

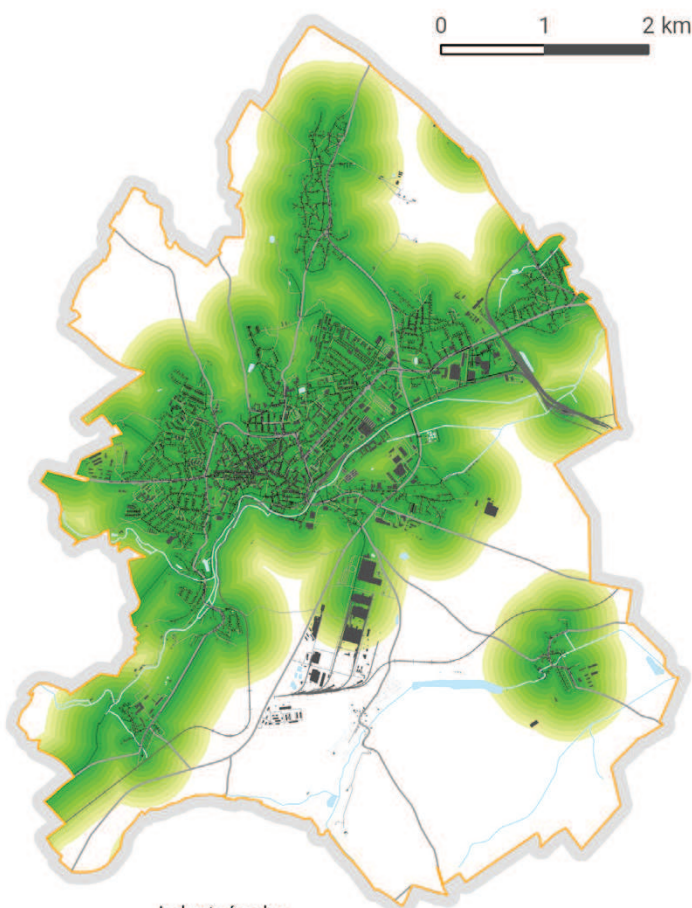
Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2024



3) Vzdálenost kanalizace

Popis: V potaz je brána pouze splašková a jednotná kanalizace. Územní plán počítá s tím, že dešťová voda nebude napojena do splaškové kanalizace, ale že se bude zasakovat.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od splaškové nebo jednotné kanalizace s limitní vzdáleností 500 m pro bydlení a pro průmysl a logistiku.



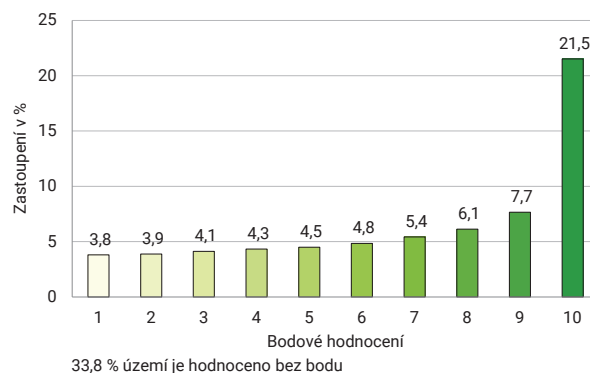
— Jednotná nebo
splašková kanalizace

Vzdálenost kanalizace



Bodová hodnota	Vzdálenost splaškové nebo jednotné kanalizace
10	≤ 50 m
9	≤ 100 m
8	≤ 150 m
7	≤ 200 m
6	≤ 250 m
5	≤ 300 m
4	≤ 350 m
3	≤ 400 m
2	≤ 450 m
1	≤ 500 m
0	> 500 m

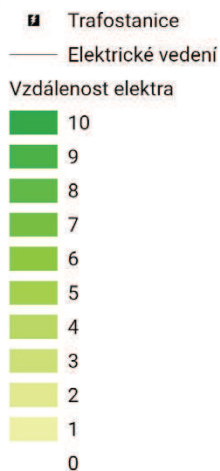
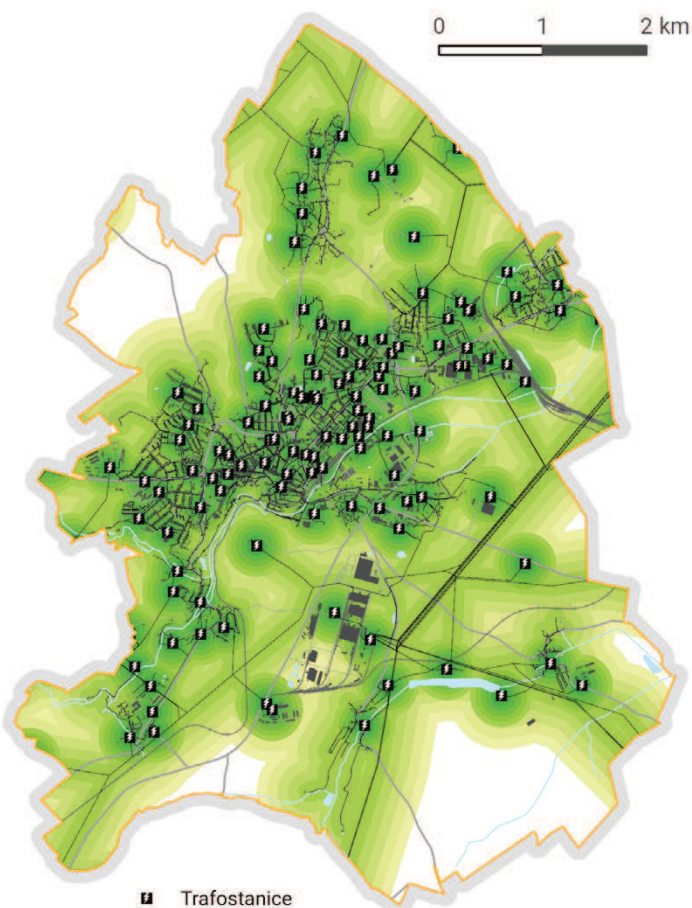
Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2024



4) Vzdálenost elektra

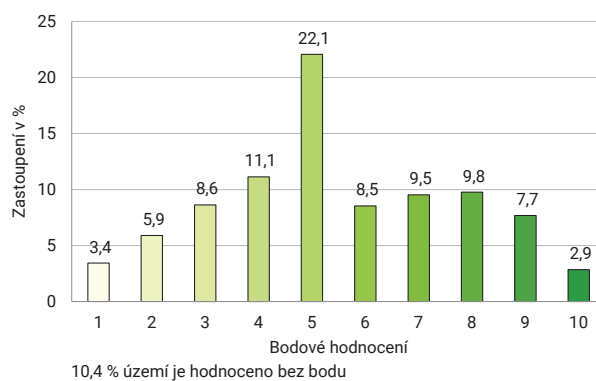
Popis: Zavedení elektrické energie pro plochy bydlení se realizuje pomocí elektrické přípojky nízkého napětí, která je definována od trafostanice vysokého napětí do přípojkové skříně. U energeticky náročnějších staveb a větších ploch bydlení je často zapotřebí vybudování vlastní trafostanice a vedení přípojky vysokého napětí.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdušnou vzdálenost území od trafostanice s limitní vzdáleností 300 m pro bydlení i pro průmysl a logistiku. Nad tuto limitní vzdálenost zpravidla platí potřeba vybudování nové trafostanice, ta je podmíněna napojením na stávající elektrického vedení vysokého napětí, kde jsme stanovili limitní vzdálenost do 500 m.



Bodová hodnota	Vzdálenost trafostanice a vedení vysokého napětí
10	TS ≤ 50 m
9	TS ≤ 100 m
8	TS ≤ 150 m
7	TS ≤ 200 m
6	TS ≤ 250 m
5	TS ≤ 300 m nebo VN ≤ 100 m
4	VN ≤ 200 m
3	VN ≤ 300 m
2	VN ≤ 400 m
1	VN ≤ 500 m
0	VN > 500 m

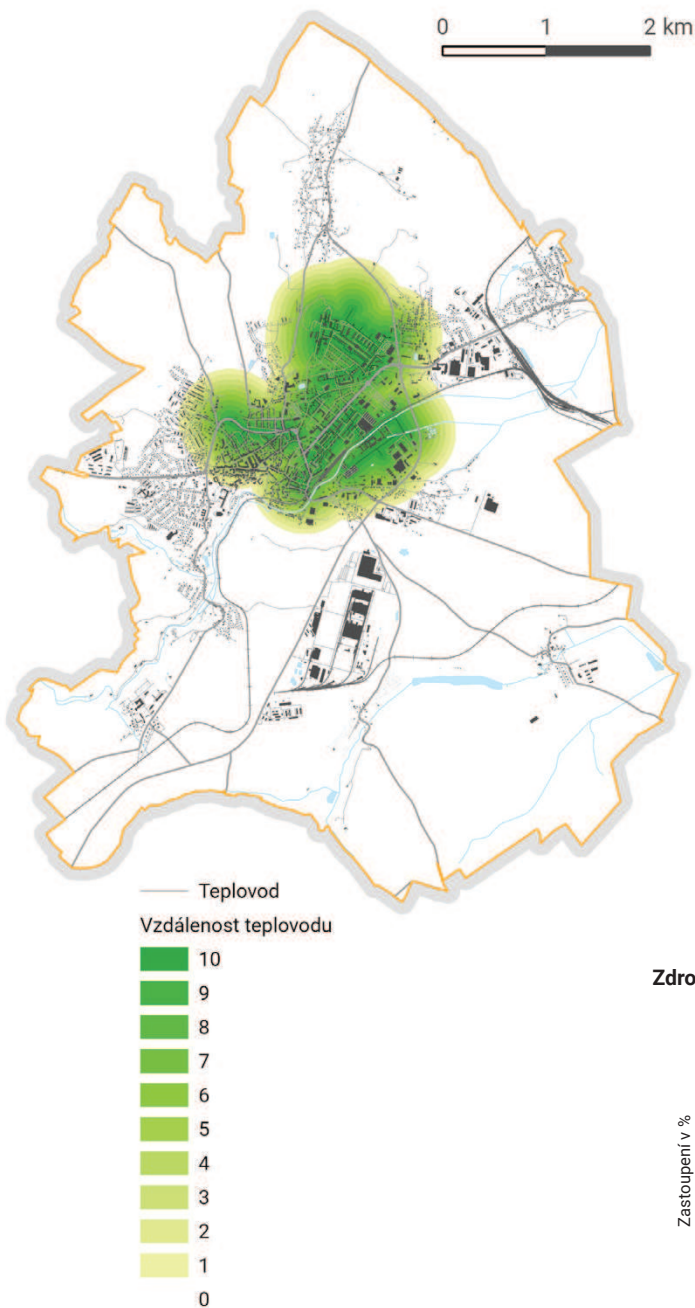
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2024



3) Vzdálenost teplovodu

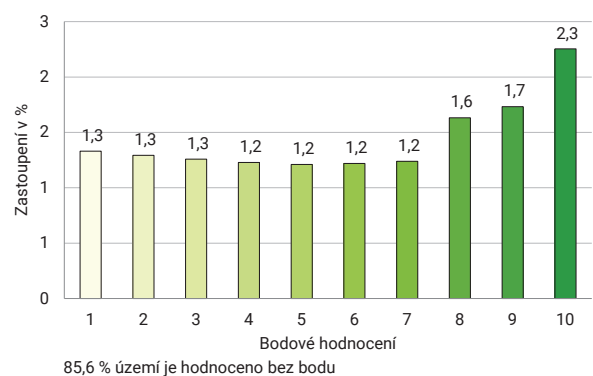
Popis: Jistou výhodou může představovat doprava tepla využívaného k vytápění obytných a veřejných budov pomocí teplovodů. K těmto účelům je nejčastěji využíváno odpadní teplo, jako teponosné médium se obvykle používá teplá voda (horkovod) respektive horká vodní pára, v takovémto případě pak lze teplovod označit i slovem parovod.

Hodnocení: Kritérium hodnotíme jako vzdálenost území od kotelny nebo teplovodu s limitní vzdáleností 500 m pro bydlení a pro průmysl a logistiku.



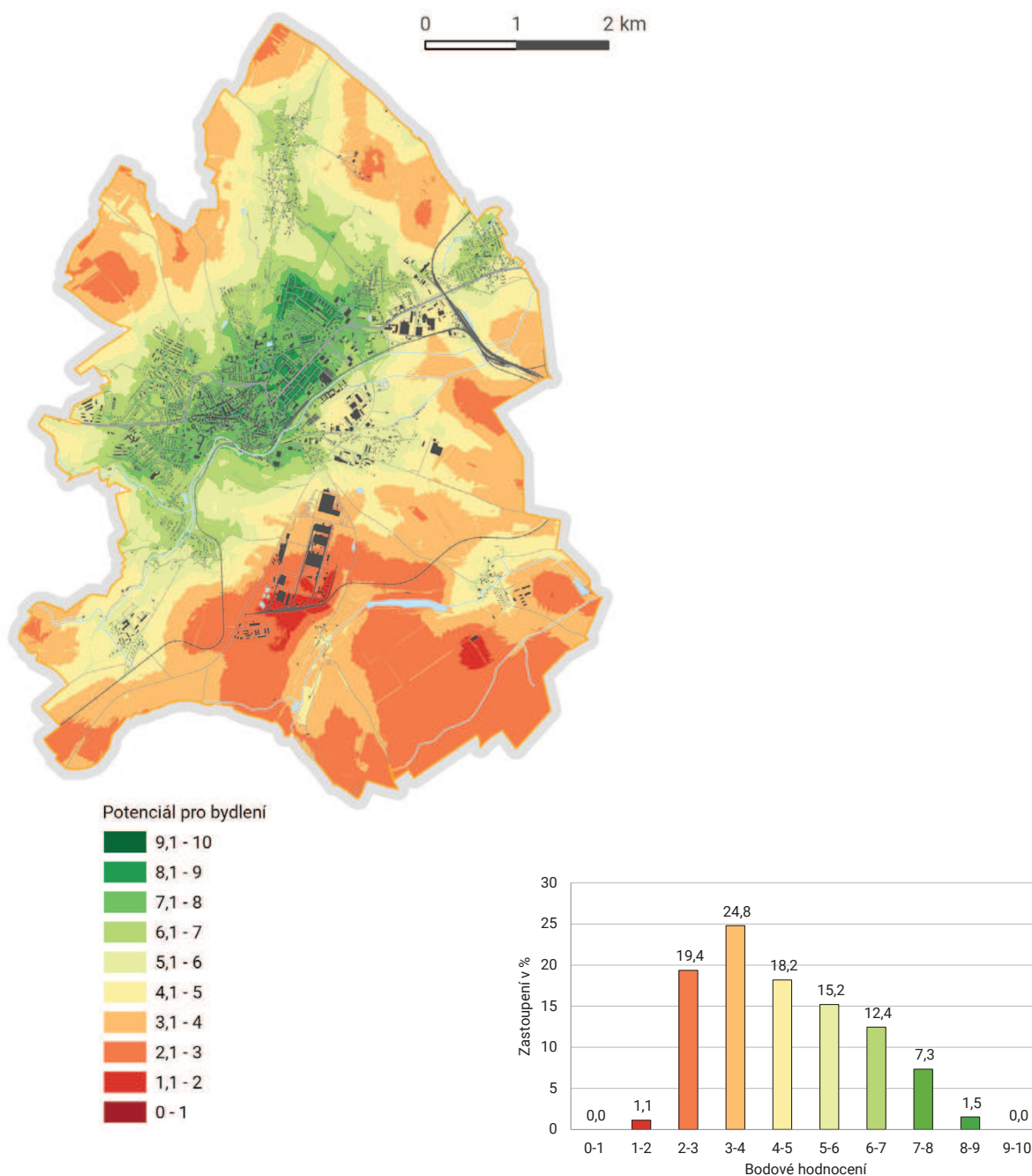
Bodová hodnota	Vzdálenost teplovodu nebo kotelny
10	< 50 m
9	51 - 100 m
8	101 - 150 m
7	151 - 200 m
6	201 - 250 m
5	251 - 300 m
4	301 - 350 m
3	351 - 400 m
2	401 - 450 m
1	451 - 500 m
0	> 500 m

Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2024



Územní potenciál

Územní potenciál je poslední fází hodnocení a tedy hlavní výstup multikriteriální analýzy. Hodnocení výsledného územního potenciálu je postaveno na principu kombinace hodnocení kritérií. Tedy vážený součet bodů za jednotlivá kritéria. Teoretické maximum 10 bodů nastane v případě, kdy je v lokalitě identifikován optimální přínos všech faktorů. 0 bodů znamená, že v lokalitě nebyl identifikován žádný přínos. Pro tyto výstupy využíváme vizualizaci pomocí divergentní stupnice.



Hodnocení lokalit pro rozvoj bydlení z hlediska územního potenciálu:

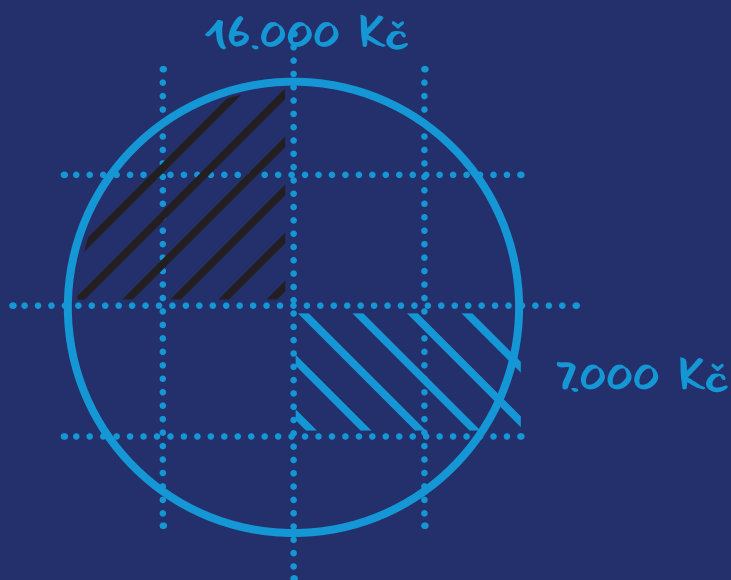
	UID	RZV Územní plán	RZV Návrh	Výměra v m ²	Územní potenciál
■	32	SM	SM	9847	8,3
	69	DM	SM	5155	8
	70	SM	SM	2679	8
■	33	SM	SM	5323	7,8
	31	SM	SM	3262	7,7
	71	SC	SC	2434	7,6
	72	VM	SM	2071	7,6
	12	BI	B	2180	7,5
	75	SM	SM	21357	7,5
	77	B	B	1699	7,5
	86	VM	SM	3372	7,5
	73	VM	SM	12712	7,4
	76	SM	B	12179	7,4
	30	SM	SM	47768	7,3
	34	SM	SM	17666	7,3
	84	ZS, DM	SM	4298	7,3
	87	SM	SM	14423	7,3
	56	ZS	B	5282	7,2
	60	OV	SM	755	7,2
	64	DM	B	5989	7,2
	20	BI	B	1852	7,1
	57	ZS	B	616	7,1
	74	VM	SM	11722	7,1
	82	ZS, NL	B	45357	7,1
	1	BH	B	28432	7
	4	BH	B	2504	7
	13	BI	B	4272	7
	35	SM	SM	71209	7
	55	Z	B	4571	7
	58	ZS	B	5012	7
	61	VM	SM	4131	7
	67	SM	SM	5644	7
	68	VM	SM	1932	7
	78	RZ, ZS	B	96158	7
■	62	SM	SM	3906	6,9
	18	BI	B	6129	6,8
	19	BI	B	2072	6,8
	21	BI	B	19935	6,8
	63	RZ	B	3789	6,8
	65	DM, ZS	SM	7177	6,8
	79	ZS	B	5405	6,8
	88	VM	SM	10469	6,8
	17	BI	B	6197	6,7
	26	BI	B	3629	6,7
	59	ZS	SM	5097	6,7
	27	BI	B	5698	6,6

UID	RZV Územní plán	RZV Návrh	Výměra v m ²	Územní potenciál
25	BI	B	55457	6,5
89	DM	SM	16954	6,5
2	BH	B	25564	6,4
15	BI	B	1187	6,4
43	SV	B	6877	6,4
85	VM	SM	17560	6,4
28	BI	B	14095	6,3
81	NO	B	34101	6,2
36	SV	B	2028	6,1
44	SV	B	8101	6,1
45	SV	B	2281	6,1
83	NO	B	65726	6,1
8	BI	B	3744	6
9	BI	B	992	6
6	BI	B	67641	5,9
14	BI	B	51145	5,9
29	BI	B	2635	5,9
10	BI	B	3424	5,8
37	SV	B	5491	5,8
53	SV	B	743	5,8
66	RZ	B	12479	5,8
23	BI	B	6105	5,7
42	SV	B	19056	5,7
54	SV	B	9630	5,7
7	BI	B	7307	5,6
16	BI	B	69264	5,6
80	NO	B	13033	5,6
11	BI	B	2501	5,5
41	SV	B	6289	5,5
47	SV	B	17160	5,5
5	BH	B	24988	5,4
22	BI	B	19426	5,4
46	SV	B	8041	5,4
3	BH	B	10479	5,3
49	SV	B	16396	5,3
48	SV	B	21277	5,2
24	BI	-	11482	5,1
39	SV	B	5176	5
51	SV	B	6578	4,9
40	SV	B	7549	4,8
52	SV	-	5117	4,2
38	SV	B	10745	4
50	SV	B	3938	3,9

C

Ekonomické hodnocení

rozvoje města



Úvod

Udržitelný rozvoj města je dán schopností samosprávy najít takovou vyváženost mezi příjmy a výdaji města, která umožní investovat do zvyšování kvality života jejích obyvatel. Bohužel systém příjmu založený na počtu obyvatel každé obce či města nebude nikdy pro tyto obce dostatečný.

Tento systém bude vždy napadán právě pro svoji „spravedlivou“ povahu, neboť ona spravedlnost – vyváženost, neumožňuje ekonomicky silným městům pokrýt potřeby vznikající silným developmentem či silnou zaměstnaneckou zónou, a to jak v otázce odpovídajícího sociálního prostředí, tak v otázce devastace infrastruktury města. A pro menší obce pak není motivujícím pro zajištění dostatečné komplexnosti služeb ve prospěch zvyšující se kvality života. Naopak se dá říci, že tento systém svojí podstatou podporuje suburbanizaci, a tedy neudržitelnost a disfunkci sídel.

Ale ani silná města a postupně ani suburbanizační pásy obcí kolem těchto měst, nejsou schopny krýt náklady, které přináší rozmělněná rezidenční výstavba. Což je dáno zejména potřebou obyvatel stěhujících se z velkých měst a jejich očekáváním vyšší kvality služeb, než je dané sídlo schopno poskytnout. Tyto obce, ačkoliv jsou prakticky plné nových obyvatel, jsou defacto sociálně mrtvé a ekonomicky nákladné.

V rámci výpočtů pro město Kutná Hora jsme se věnovali krom standardních výpočtů příjmů a nákladů i odhadem sdílených nákladů na ČOV a ZŠ a MŠ a také i odhadu příjmů z daní svěřených pro možnou modelaci jejich úpravy, která začíná být v posledních měsících velice atraktivní, pro sanaci městského rozpočtu a ztrát způsobených vládou snižovaného příjmu z RUDu.

Poslední, na co je třeba upozornit je fakt, že neexistuje rozpočet, který by dokázal v současné době pokrýt vnitřní dluh na technické a dopravní infrastrukturu, a **proto jsme o to více navrhovali změnu urbanistické struktury tam, kde byla navržena jako neudržitelná.**

Příjmy města

RUD

Součástí druhového členění rozpočtové skladby dle vyhlášky č. 412/2021 Sb. o rozpočtové skladbě jsou v kategorii příjmů pod třídou 1 Daňové příjmy. Tyto příjmy jsou významným zdrojem financování každé obce. Daňové příjmy plynoucí do rozpočtu obce se řídí zákonem č. 243/2000 Sb. o rozpočtovém určení daní. Zákon přerozděluje výnos ze sdílených daní mezi více úrovní veřejných rozpočtů. Jedná se o prostředky vybrané zejména z daní z příjmu nebo daně z přidané hodnoty. Daňové příjmy se na základě zákona rozdělují takovým způsobem, aby státní rozpočet a rozpočty územních samosprávných celků byly určitým způsobem vyvážené.

Tento systém bude vždy napadán pro svoji „spravedlivou“ povahu, neboť ona spravedlnost - vyváženost neumožňuje ekonomicky silným obcím pokrýt potřeby vznikající silným developmentem či silnou zaměstnaneckou zónou, a to jak v otázce odpovídajícího sociálního prostředí, tak v otázce devastace infrastruktury města.

Každopádně jde o příjem značně stabilní a předvídatelný, tudíž plánovatelný. Vypočtený

podíl obce na příslušné části celostátního hrubého výnosu daní je obsažen ve vyhlášce, která je každoročně vydávána Ministerstvem financí s účinností od 1.9. daného roku. Výchozím bodem pro zjištění procentního podílu obce na sdílených daních je součet následujících ukazatelů

- poměru započtené výměry katastrálních území obce k 1.lednu k celkově započtené výměře katastrálních území všech obcí, vyjádřeného v procentech a násobeného koeficientem 0,03
- poměru počtu obyvatel obce k 1.lednu k počtu obyvatel všech obcí vyjádřeného v procentech a násobeného koeficientem 0,10
- poměru počtu dětí a žáků navštěvujících školu zřizovanou obcí k 30.září k počtu těchto dětí a žáků za všechny obce, vyjádřeného v procentech a násobeného koeficientem 0,09,
- poměru násobku postupných přechodů

Pro odhadu příjmů města Kutná Hora s ohledem na zastavitelné lokality dle územního plánu je důležitý počet obyvatel a počet žáků. Stanovení těchto proměnných je popsáno v dalších kapitolách.

Počet RD

Při stanovení hustoty zástavby vycházíme z tabulkových norem pro jednotlivé urbanistické struktury (Hustota a ekonomika měst, autorský kolekt. Hudeček a spol. 2019)

Tyto normy následně převádíme do jednotlivých hodnotících kritérií nákladů a příjmů viz. následující schémata: Takto stanovenou strukturu řešíme ve dvou variantách.

Varianta STAV, která ctí strukturu zástavby stanovenou územním plánem, případně územní studií. A variantu NÁVRH, kde si dovoluujeme navrhnout v rámci města jinou urbanistickou strukturu případně některé plochy z návrhu vyjmout.

Obě varianty je pak možné v našem systému porovnat a vyhodnotit jejich přínosy jak s ohledem na příjem, tak s ohledem na provozní a investiční náklady.

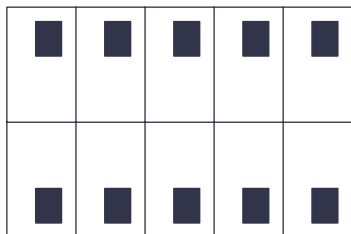
Obecně se snažíme město Kutná Hora re-urbanizovat, tedy zahustit.

Při výpočtu nákladů pro jednotlivé urbanistické zóny vycházíme ze zkušenosti z jiných měst a strukturovaných výpočtů. Tyto výpočty předpokládají koeficienty, které jsou odrazem reálných cen. Následně takto vypočítané náklady kalibrujeme dle skutečných nákladů města za posledních 5 let. Tím získáme nové koeficienty přímo úměrné cenám v daném městě, v tomto případě tedy Kutné Hoře. Nové koeficienty pak využijeme při výpočtu předpokládaných nákladů všech rozvojových ploch. Náklady tak odpovídají konkrétní urbanistické struktuře a konkrétním cenám daného města.

Struktura a ekonomika pro rozvojová a transformační území

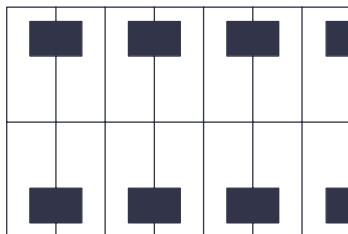
Typy uvažované urbanistické struktury

A - individuální rodinné domy



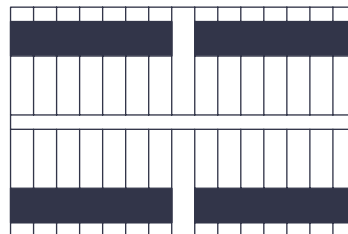
hustota osídlení 30 ob/ha
velikost pozemku 800 m²

B - dvojdomy/řadové domy



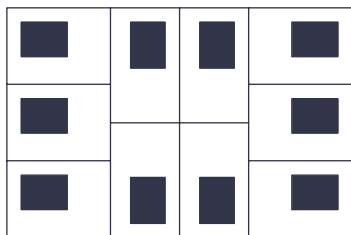
hustota osídlení 50 ob/ha
velikost pozemku 650 m²

C - řadové domy (8-6 šířky)



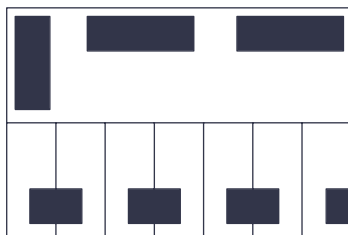
hustota osídlení 95 ob/ha
velikost pozemku 300 m²

D - vila domy



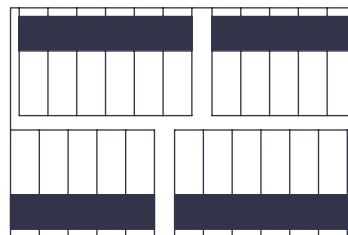
hustota osídlení 110 ob/ha
velikost pozemku 900 m²

E - smíšená struktura



hustota osídlení 120 ob/ha

F - řadové vila domy



hustota osídlení 130 ob/ha
velikost pozemku 650 m²

G - rostlá struktura



hustota osídlení 150 ob/ha

H - sídliště



hustota osídlení 180 ob/ha

CH - otevřený blok

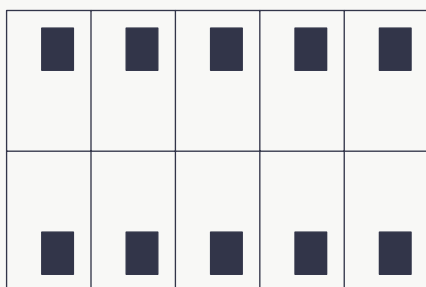


hustota osídlení 260 ob/ha

Urbanistická struktura je návodná pro výpočet nákladů i hustotu obyvatelstva. Pro jednotlivá města a konkrétní plochy je možné upřesnit tyto struktury dle zpracovaných územních studií či regulačních plánů.

Stejně tak uvedené ceny za realizaci technické a dopravní infrastruktury případně její údržbu jsou kalibrovány dle průměrných cen v daném městě v časové řadě posledních 5-ti let.

A - INDIVIDUÁLNÍ RODINNÉ DOMY



hustota osídlení: 30 obyv/ha
velikost pozemku: 800 m²

počet ob./1 ha 30
počet RD/1 ha 9
počet HPP/1 ha 1980
počet dětí (60%) 6
počet dětí ZŠ a MŠ (60%) 5
počet rezidentů (60%) 18

PŘÍJMY na 1 ha/rok

	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	278.280,-
RUD na žáka (19.100,-)	91.680,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	23.200,-
Příjmy celkem/rok	393.160,-
Příjmy na rezidenta/rok	20.143,-

NÁKLADY na 1 ha/rok

	Kč
náklady investiční	177.113,-
náklady provozní	46.155,-
reinvestice/rok (40%)	56.868,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	45.504,-
Náklady celkem investiční/rok	8.743.500,-

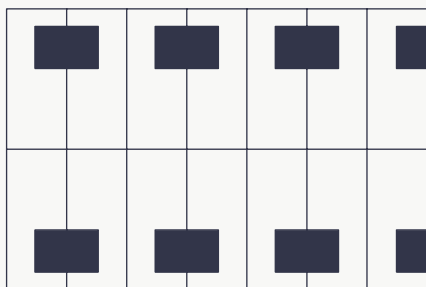
Náklady provozní + reinvestiční/rezident 5.724,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 18.091,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



B - DVOJDOMY/ŘADOVÉ DOMY



hustota osídlení: 50 obyv/ha
velikost pozemku: 650 m²

počet ob./1 ha 50
počet RD/1 ha 17
počet HPP/1 ha 3740
počet dětí (60%) 10
počet dětí ZŠ a MŠ (60%) 8
počet rezidentů (60%) 30

PŘÍJMY na 1 ha/rok

	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	463.800,-
RUD na žáka (19.100,-)	152.800,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	33.400,-
Příjmy celkem/rok	650.000,-
Příjmy na rezidenta/rok	21.667,-

NÁKLADY na 1 ha/rok

	Kč
náklady investiční	177.113,-
náklady provozní	46.155,-
reinvestice/rok (40%)	56.868,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	75.840,-
Náklady celkem investiční/rok	8.743.500,-

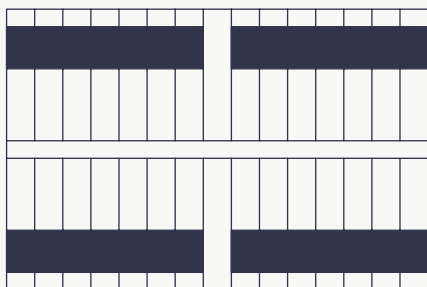
Náklady provozní + reinvestiční/rezident 3.434,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 11.866,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



C - ŘADOVÉ DOMY (8-6 ŠÍŘKY)



hustota osídlení:	95 obyv/ha
velikost pozemku:	300 m ²
počet ob./1 ha	95
počet RD/1 ha	30
počet HPP/1 ha	9000
počet dětí (60%)	19
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	12
počet rezidentů (60%)	57

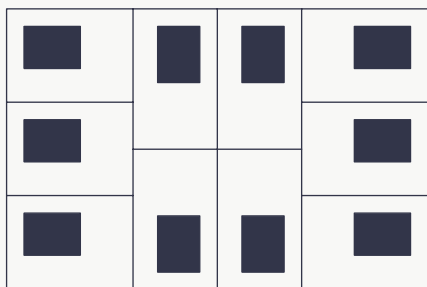
PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	881.220,-
RUD na žáka (19.100,-)	290.320,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	44.150,-
Příjmy celkem/rok	1.215.690,-
Příjmy na rezidenta/rok	21.328,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	195.113,-
náklady provozní	51.375,-
reinvestice/rok (40%)	64.068,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	144.096,-
Náklady celkem investiční/rok	9.283.500,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident	2.025,-/rok
Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident	7.976,-/rok
Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident	3.021,-/rok



D - VILA DOMY



hustota osídlení:	110 obyv/ha
velikost pozemku:	900 m ²
počet ob./1 ha	110
počet BJ/1 ha	36
počet HPP/1 ha	2566
počet dětí (60%)	22
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	18
počet rezidentů (60%)	66

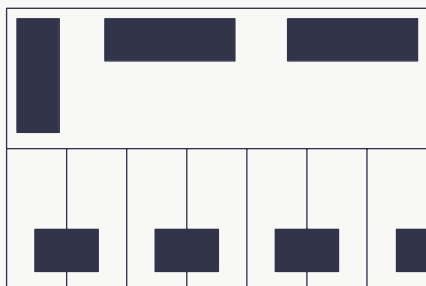
PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	1.020.360,-
RUD na žáka (19.100,-)	336.160,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	37.200,-
Příjmy celkem/rok	1.393.720,-
Příjmy na rezidenta/rok	21.117,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	263.310,-
náklady provozní	71.900,-
reinvestice/rok (40%)	85.424,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	166.848,-
Náklady celkem investiční/rok	12.536.000,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident	2.384,-/rok
Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident	8.901,-/rok
Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident	3.021,-/rok



E - SMÍŠENÁ STRUKTURA



hustota osídlení: 120 obyv/ha

počet ob./1 ha	120
počet BJ/1 ha	40
počet HPP/1 ha	2800
počet dětí (60%)	24
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	19
počet rezidentů (60%)	72

PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	1.113.120,-
RUD na žáka (19.100,-)	366.720,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	32.400,-
Příjmy celkem/rok	1.512.240,-
Příjmy na rezidenta/rok	20.143,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	304.188,-
náklady provozní	93.000,-
reinvestice/rok (40%)	93.820,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	182.016,-
Náklady celkem investiční/rok	15.082.500,-

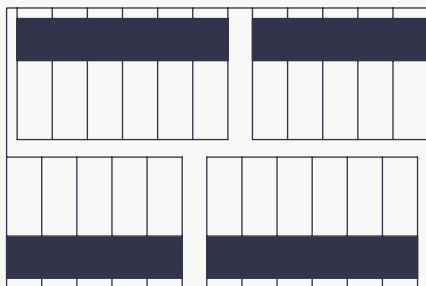
Náklady provozní + reinvestiční/rezident 2.595,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 9.348,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



F - ŘADOVÉ VILA DOMY



hustota osídlení: 130 obyv/ha

velikost pozemku: 650 m²

počet ob./1 ha	130
počet BJ/1 ha	43
počet HPP/1 ha	3033
počet dětí (60%)	26
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	21
počet rezidentů (60%)	78

PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	1.205.880,-
RUD na žáka (19.100,-)	397.280,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	45.000,-
Příjmy celkem/rok	1.648.160,-
Příjmy na rezidenta/rok	21.130,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	270.433,-
náklady provozní	80.475,-
reinvestice/rok (40%)	91.668,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	197.184,-
Náklady celkem investiční/rok	11.549.500,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident 2.207,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 8.202,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



G - ROSTLÁ STRUKTURA



hustota osídlení: 150 oby/ha

počet ob./1 ha	150
počet BJ/1 ha	50
počet HPP/1 ha	3500
počet dětí (60%)	30
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	24
počet rezidentů (60%)	90

PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	1.391.400,-
RUD na žáka (19.100,-)	458.400,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	26.000,-
Příjmy celkem/rok	1.875.800,-
Příjmy na rezidenta/rok	20.842,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	468.053,-
náklady provozní	114.650,-
reinvestice/rok (40%)	166.772,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	227.520,-
Náklady celkem investiční/rok	21.520.000,-

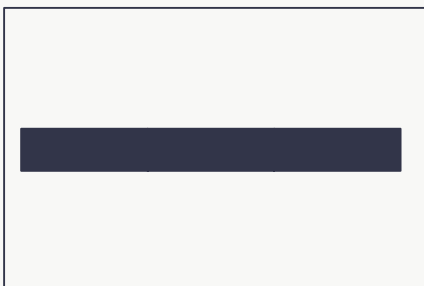
Náklady provozní + reinvestiční/rezident 3.127,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 10.855,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



H - SÍDLIŠTĚ



hustota osídlení: 180 oby/ha

počet ob./1 ha	180
počet BJ/1 ha	60
počet HPP/1 ha	4200
počet dětí (60%)	36
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	29
počet rezidentů (60%)	108

PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	1.669.680,-
RUD na žáka (19.100,-)	550.080,-
svěřené daně (3.000,- P+RD)	34.600,-
Příjmy celkem/rok	2.254.360,-
Příjmy na rezidenta/rok	20.874,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	269.310,-
náklady provozní	124.130,-
reinvestice/rok (40%)	64.304,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	273.024,-
Náklady celkem investiční/rok	13.916.000,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident 1.745,-/rok

Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident 6.766,-/rok

Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident 3.021,-/rok



CH - OTEVŘENÝ BLOK



hustota osídlení: 260 obyvatel/ha
velikost pozemku:

počet ob./1 ha	260
počet BJ/1 ha	86
počet HPP/1 ha	6100
počet dětí (60%)	26
počet dětí ZŠ a MŠ (60%)	42
počet rezidentů (60%)	156

PŘÍJMY na 1 ha/rok	Kč
RUD na rezidenta (15.460,-)	2.411.760,-
RUD na žáka (19.100,-)	794.560,-
svěšené daně (3.000,- P+RD)	41.000,-
Příjmy celkem/rok	3.247.320,-
Příjmy na rezidenta/rok	20.816,-

NÁKLADY na 1 ha/rok	Kč
náklady investiční	245.610,-
náklady provozní	98.630,-
reinvestice/rok (40%)	64.304,-
podílové 4.980 Ž - 720 RE	394.368,-
Náklady celkem investiční/rok	12.731.000,-

Náklady provozní + reinvestiční/rezident	1.044,-/rok
Náklady provozní + reinvestiční + investiční podíl/rezident	5.147,-/rok
Maximální hranice nákladů je X% z rozpočtu/rezident	3.021,-/rok



JE TO PRÁVĚ
NÍZKÁ HUSTOTA
URBANISTICKÝCH
STRUKTUR, KTERÁ
NÁSLEDNĚ PŘINÁŠÍ
KOMPLIKACE S
DOPRAVOU V KLIDU
NEBO DISFUNKCÍ
CENTRA MĚSTA JAKO
ATRAKTIVNÍ ZÓNY
PRO ŽIVOT.

Proč je hustota obyvatel tak zásadní?

Autoři Newman a Kanworthy (1989) zjistili, že hustota pod 30 ob/ha znamená závislost na automobilu jako jediném možném dopravním prostředku. Dále zjistili, že hustota pod 50 ob/ha znamená disfunkci veřejné dopravy. **A zcela nejdůležitější je zjištění, že pěší vazby se začnou v sídle nebo jeho částech odehrávat, až při hustotě alespoň 100ob/ha.** Kdy se začne lámat křivka nákladů a začíná fungovat ono město krátkých vzdáleností.

Je zřejmé, že pokud se bavíme o Kutné Hoře není možné uvažovat o vysoké hustotě zastavby, jako například v Praze či Brně. Ale je to právě nízká hustota urbanistických struktur, která následně přináší komplikace s dopravou v klidu nebo disfunkcí centra města jako atraktivní zóny pro život. Co je ale i ve velikosti tohoto sídla důležité vnímat, je křivka nákladů a hustoty obyvatelstva. **Příjmy nejsou schopny krýt náklady, které přináší rezidenční výstavba. Což je dáno zejména potřebou obyvatel stěhujících se z velkých měst a jejich očekáváním vyšší kvality služeb, než je dané sídlo – zóna, schopno poskytnout.** Neschopnost obce reagovat na potřeby obyvatel pak vede k sociální izolaci rezidentů vůči obci a veškeré služby jsou pak obstarávány v závislosti na individuální dopravě.

V rámci města Kutná Hora jde ještě o silný vliv památkové zóny na rozvoj města. Za nás až nesmyslné bránění o urbanizaci centra přináší značnou vnitřní migraci a současnou disfunkci centra města. Vzniká tak postupně „krumlovský paradox“ kdy historické město

NESCHOPNOST
OBCE REAGOVAT NA
POTŘEBY OBYVATEL
PAK VEDE K SOCIÁLNÍ
IZOLACI REZIDENTŮ
VŮČI OBCI A VEŠKERÉ
SLUŽBY JSOU PAK
OBSTARÁVÁNY V
ZÁVISLOSTI NA
INDIVIDUÁLNÍ
DOPRAVĚ VE
SPÁDOVÉM CENTRU
PLZNĚ.

částečně funguje jako město díky návštěvníkům a zároveň je pro místní neobyvatelné. Neboť služby zaměřené pouze na turisty neumožňují kvalitní život pro místní a zejména pak pro jednotlivé věkové kategorie, přičemž jako nejvíce ohrožené jsou opět ti nejmladší.

Pokud budeme srovnávat provozní náklady jednotlivých urbanistických struktur v souvislosti se současným rozpočtem města, dojdeme k závěru, že navrhované plochy zástavby přinesou neúměrné zvýšení provozního rozpočtu a neumožní reinvestice do technické infrastruktury.

Je zde ještě jeden zásadní ukazatel, který z naší analýzy vyplývá. **Jde o rozdíl mezi stávající hustotou a dosažitelnou hustotou obyvatel s ohledem na existující strukturu.** Proto v našich výpočtech udáváme i počet BJ, které by mělo město obsadit, aby byla plně využita kapacita struktury.

Počet nových obyvatel

Počet nových obyvatel jsme stanovili vztahem mezi velikostí rozvojové plochy a typem předpokládané (možné) urbanistické struktury výstavby. Tím jsme stanovili možný počet bytových jednotek v území. Pro každou bytovou jednotku uvažujeme průměrnou obydlitelnost 2,7 osoby.

Podíl mezi nově příchozími do obce a mezi potřebou redistribuce stávajících obyvatel jsme rozdělily v poměru 60/40. 60 % uvažujeme nově příchozích a 40 % redistribuci v rámci sídla. V rámci oné redistribuce uvažujeme i s investičními byty, které negenerují nové rezidenty. Nicméně se i tento poměr bude postupem času vyvíjet a není možné ho uvažovat jako konstantní.

Prostředky plynoucí na žáka

PODÍL MEZI NOVĚ
PŘÍCHOZÍMI DO OBCE
A MEZI POTŘEBOU
REDISTRIBUCE
STÁVAJÍCÍCH
OBYVATEL JSME
ROZDĚLILY V POMĚRU
60/40.

Od roku 2013 se tak „prostředky plynoucí za žáky“ odvozují od celkového objemu sdílených daní pro všechny obce v České republice, resp. od objemu kritéria počtu dětí a žáků navštěvujících školu zřizovanou obcí, tj. 9% z celkového objemu sdílených daní. Zároveň již není v rámci státního rozpočtu stanovována výše příspěvku na žáka, jak tomu bylo v předchozích letech. Je nutné též zmínit, že v dané souvislosti byla zrušena povinnost vzájemné úhrady neinvestičních výdajů za dojíždějící žáky.

S výše uvedeným souvisí i novela zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších předpisů. V §163 bylo zrušeno stanovení výše dotací ze státního rozpočtu pro obce a kraje.

Pokud se jedná o objem „prostředků plynoucích za žákem“ pro rok 2024 je propočten následující:

Z celkového objemu sdílených daní pro všechny obce v České republice pro rok 2024 (vychází se z očekávané skutečnosti daňových příjmů obcí pro rok 2024 ze září 2023) se oddělí objem finančních prostředků připadajících na kritérium „počet dětí MŠ a žáků

ZŠ navštěvujících školu zřizovanou obcí“. Dále se pak objem prostředků připadajících na toto kritérium podělí počtem žáků k 30. září 2023 (děti účastníci se předškolního vzdělávání a žáci plnící povinnou školní docházku za celou Českou republiku).

Pro rok 2024 je stanoven výnos na jednoho žáka 20 504,-Kč s tím, že v Kutné Hoře je evidováno 2 701 dětí a žáků.

Svěřené daně

Jednou z majetkových daní, které se platí jak v České republice, tak i v jiných státech, je daň z nemovitých věcí (dříve daň z nemovitostí). Jejím prostřednictvím se každoročně zdaňuje vlastnictví nemovitých věcí, jako jsou například stavební parcely, byty, rodinné domy nebo i rekreační zařízení, pastviny a orná půda.

Podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí se tato daň stanoví na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň stanovována. Platí se tedy dopředu, což patří mezi specifika daně z nemovitých věcí. Zdaňovacím obdobím je pak kalendářní rok, přičemž ke změnám rozhodných skutečností, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží.

Druh nemovitosti	Rodinný dům	? nápověda
Zastavěná plocha v m ²	150	? nápověda
Počet nadzemních podlaží (mimo přízemí)	2	? nápověda
Koeficient podle velikosti obce	1	? nápověda
Místní koeficient	1	? nápověda
Přepočítat		
Nahlásit chybu v kalkulačce Vložit kalkulačku na můj web		

Výsledná daň:

525 Kč

Na výši částky, kterou musíte uhradit, nemá úroveň vašich příjmů žádný vliv. **Ačkoliv správu daně z nemovitých věcí zajišťuje stát za pomoci finančních úřadů, jediným příjemcem výnosů (peněz, které poplatníci za své nemovitosti zaplatí) jsou obce a města, v jejichž územních obvodech se zdaňované nemovitosti nachází.** Předmětem daně z nemovitých věcí jsou veškeré zdanitelné stavby a jednotky, jež se nachází na území České republiky, a všechny pozemky, které jsou evidované v katastru nemovitostí. Skládá se tedy ze dvou dílčích daní, které se stanovují samostatně:

- **daň z pozemků,**
- **daň ze staveb a jednotek.**

V případě daně z pozemků je poplatníkem vlastník pozemku, u pronajatých či propachtovaných nemovitých věcí pak nájemce či pachtýř, který splňuje dané podmínky. Pokud jde o daň ze staveb a jednotek, zde se za poplatníka považují vlastníci zdanitelných nemovitostí, ale v některých případech také nájemci či pachtýři.

Pro vlastní výpočet v Kutné Hoře, jsme vzali několik typových objektů různé velikosti a namodelovali jsme jejich užití v jednotlivých lokalitách. Vycházeli jsme přitom z koeficientů stanovených vyhláškou města. Tj. místní koeficient 1, zvýšenou vládním opatřením na 1,8.

Druh nemovitosti	Stavební pozemek	? nápověda
Výměra parcely v m2	900	? nápověda
Výměra zastavěné nemovitými stavbami v m2	150	? nápověda
Koeficient podle velikosti obce	1	? nápověda
Místní koeficient	1	? nápověda
Přepočítat		
Nahlásit chybu v kalkulačce Vložit kalkulačku na můj web		

Výsledná daň:

1 500 Kč

JDE O JEDINÝ
NÁSTROJ, KTERÝ
JE SCHOPEN
TRANSPARENTNĚ
A SPRÁVEDLIVĚ
HODNOTIT NA
JEDNÉ STRANĚ
NÁKLADOVOST A
STRANĚ DRUHÉ
I ZISKOVOST
JEDNOTLIVÝCH
ÚZEMÍ, ČÁSTÍ MĚSTA
ČI OBCE.

Tím jsme definovali výpočet pro svěřené daně jako součet všech daní z nemovitostí pro jednotlivé plochy.

Pochopení a následně variabilita práce se samotným účelem výběru daně z nemovitých věcí je v rámci celé České republiky značně nízká. Jde přitom o jediný nástroj, který je schopen transparentně a spravedlivě hodnotit na jedné straně nákladovost a straně druhé i ziskovost jednotlivých území, částí města či obce. A to nejen při realizaci investičního záměru (viz. očekávání obcí od kontribucí), ale dlouhodobě v rámci provozu těchto investičních či developerských projektů. Možnosti využít místních koeficientů 1 – 5 pro jednotlivé pozemky v rámci i jedné ulice je přitom natolik dynamické, že dokáže jasně specifikovat,

kteřá část je pro dané město či obec nákladná na údržbu a správu a která naopak přináší obci dlouhodobý zisk.

Bohužel celý tento systém padá na možnosti dostatečně transparentně a nediskriminačně si tento systém obhájit.

Dispozice obce s majetkem nejsou ponechány obci na volné úvaze. Ve vztahu k nakládání s majetkem, a to i při jeho nabývání či výběru poplatků nebo daní, bude bráno na **zřetel, zda obec postupuje v souladu se zákonem, předvídatelně a nediskriminačně, a s objektivním a rozumným odůvodněním svého postupu.**

Právě schopnost odůvodnit výši místního koeficientu daně z nemovitých věcí a vytvořit dostatečně předvídatelná a nediskriminační pravidla výběru těchto daní byl až doposud nepřekonatelný problém, který mnohde hraničil i s porušováním zákona. **Bohužel výsledky dosavadní praxe ukazují, že většina doposud stanovených koeficientů by mohla být napadena právě pro svoji diskriminaci.**

Pokud se podíváme na důvody vzniku, resp. neustálého navyšování daně z nemovitých věcí, zjistíme (alespoň dle vyjádření mnohých ministrů financí od roku 2008, že se jedná o jedno ze zásadních opatření k sanaci obecních rozpočtů zasažených nižšími příjmy. Pokud tedy mají daně z nemovitých věcí sanovat rozpočty měla by logicky být jejich výše určována nákladností na správu a údržbu předmětných nemovitostí. Pokud se navíc mohou dělit na jednotlivé místní části, území či ulice, mělo by město či obec znát, jak velké náklady a příjmy ji plynou z těchto částí, území či ulic. Pokud ne, vystavuje se každé město, které využívá hierarchizaci výběru místním koeficientem napadení za diskriminaci. Nemluvě o tom, že zvyšování daní je a bude vždy nepopulárním politickým tématem. Pokud se však podíváme na výběr svěřených daní optikou voliče. Který ještě daleko více než výši daní vnímá a opravdu vyžaduje spravedlivé jednání města, **zjistíme, že většina daní jejichž koeficient zůstává shodně na koeficientu 1 je právě značně diskriminační a nespravedlivý.**

Teprve díky našemu systému, který je schopen zjistit **geografickou spravedlnost** a spočítat náklady obcí na jednotlivé části, území i ulice, jejich potenciál i možnou prosperitu

ZVYŠOVÁNÍ DANÍ
JE A BUDE VŽDY
NEPOPULÁRNÍM
POLITICKÝM
TÉMATEM.
POKUD SE VŠAK
PODÍVÁME NA VÝBĚR
SVĚŘENÝCH DANÍ
OPTIKOU VOLIČE.
KTERÝ JEŠTĚ
DALEKO VÍCE NEŽ
VÝŠI DANÍ VNÍMÁ A
OPRAVDU VYŽADUJE
SPRAVEDLIVÉ
JEDNÁNÍ MĚSTA.

S OHLEDEM
NA ZNALOST
PŘEDPOKLÁDANÝCH
OBJEMŮ ZÁSTAVBY
DOPORUČUJEME
ZAVÉST INVESTIČNÍ
PŘÍSPĚVKY, KTERÉ
BUDOU KRÝT ZTRÁTY
MĚSTA Z PROVOZU
TĚCHTO PLOCH ČI
ZÓN.

dlouhodobě dopředu, tak vidíme jak jsou tyto jednotlivé části zatíženy nerovnými náklady a zisky pro obec či město. **A právě dle takto nastaveného hodnocení je vlastně velice jednoduché nastavit i místní koeficient výběrů daní z věcí nemovitých.**

V rámci našich výpočtů jsme u nově navrhovaných ploch k zástavbě vždy pro každou urbanistickou strukturu stanovili výši daně z nemovitosti. Převodem struktur na plochy určené k zastavění jsme tak mohli stanovit i předpokládaný výnos z daní svěřených pro jednotlivé plochy, a to jak variantu stavu, tak námi navrženou úpravu urbanistické struktury.

V rámci naší práce navrhujeme několik variant modelace daně a zdůvodnění na výsledcích analýzy urbánní ekonomiky.

HPP - Ostatní příjmy

Ostatní příjmy – HPP jsou možné zdroje do obecního rozpočtu, plynoucí z předpokladu, že město bude náklady na využití území soukromým developmentem sanovat přiměřeným investičním příspěvkem od daného developera formou developerské smlouvy. Tu může navázat na požadavky investora na připojení na komunikaci, odprodej pozemku či jiné využití obecního pozemku (uložení sítí na pozemky obce apod.). Výše tohoto příspěvku může být libovolná a necháváme ji zcela na rozhodnutí města.

Její legitimita (transparentnost a nediskriminace) pak stejně jako u daně z nemovitých věcí může být odvozena z celkové finanční zátěže, kterou daný investiční záměr soukromého developmentu vytvoří na hospodaření města (viz. Potenciál a ekonomika). Odpovídá nejen požadavkům plynoucích z reinvestic do nových sítí, které investor předává městu, ale i z povinnosti obce zajistit odpovídající sociální infrastrukturu i kvalitu veřejných prostranství v obci. To jak „odpovědný“ přístup hospodaření si obec zvolí necháváme přímo na ni.

Město Kutná Hora schválilo Zásady pro spolupráci s investory. Proto s ohledem na současnou znalost nákladů a příjmů z jednotlivých zón, ploch a urbanistických celků stejně jako znalost předpokládaných objemů nových investičních akcí doporučujeme Zásady pro spolupráci aktualizovat (mimo jiné i schválením Nového stavebního zákona).

Strategie „nových“ zásad by tak mohla více akceptovat smysl partnerství a dialogu při tvorbě města. Tedy, že nejde jenom o částečnou úhradu za využití území, ale zejména o dialog mezi městem a investorem, o pochopení vzájemné pozice i spoluúčasti na úspěšném projektu.

Náklady města

Náklady města, a to jak je snížit byly a budou tématem každého zastupitelstva a jisté politické hry mezi koalicí a opozicí. Není podzim tedy doba schvalování rozpočtů měst a obcí, aniž by nepadla otázka jak snížit provozní rozpočty, jak zajistit realizaci co nejvíce oprav chodníků a komunikací apod.

Dlouhodobě se náklady každé obce vztahovaly především k výši příjmů celkově. To je logické. Pokud se však podíváme na skladbu příjmů každé obce zjistíme, že nejvyšší část příjmů obce je tvořena z rozpočtového určení daní. A byť jde o jednu celkovou sumu, která přijde obci na účet, jde o částku pevně vázanou především na počet obyvatel každé obce. A ačkoliv si každá obec uvědomuje, že její příjem je na tuto jednotku vázán, tak paradoxně při výpočtu nákladů již tuto jednotku zanedbává a náklady vztahuje na celé území. Jak může tedy obec a každá samospráva snížit náklady na provoz, pokud nezná jejich podrobné rozložení na jednotlivé části města, ulice a každého jednoho obyvatele? Pokud je rezident každého města zdrojem zisku každého města, mělo by město mít snahu zjistit i jeho reálnou výši nákladů.

Pro Kutnou Horu víme, že každý rezident přináší městu cca 16 735,- Kč/rok. Víme ale také, kolik každý jeden rezident město stojí?

Pokud se podíváme, kolik stojí obyvatel obce či města v porovnání krajů zjistíme, že:

- Nejvyšších běžných výdajů na obyvatele dosáhly v průměru obce v Moravskoslezském kraji (16 239 Kč), což je o 16 % více než činil průměr za všechny obce po vyloučení Prahy. Ve srovnání s tímto krajem dosáhly středočeské obce pouhých 12 702 Kč, tj. o 10 % méně než činil průměr.
- V průměru použily obce na běžné výdaje v rámci místní správy 2 632 Kč na obyvatele. Odchytky v jednotlivých krajích byly u této položky velmi malé. Hodnoty se pohybovaly od 2 446 Kč v Královéhradeckém kraji do 2 882 Kč v kraji Středočeském. Na druhé značné rozdíly najdeme u běžných výdajů v sociální oblasti. Průměr na obyvatele ve výši 2 116 Kč značně překročily obce Moravskoslezského kraje (3 184 Kč) a naopak hluboko pod ním zaostaly obce ve Středočeském kraji (1 396 Kč). Na běžné výdaje v kulturní oblasti připadlo v průměru 518 Kč. O více než 200 Kč nad průměr vydaly obce v Jihomoravském kraji (752 Kč) a o více než 200 Kč méně oproti průměru utratily za kulturu obce v kraji Vysočina (298 Kč).
- Podstatné rozdíly ve výši běžných výdajů v přepočtu na obyvatele vykazovaly také zdravotnictví (ambulantní a ústavní péče). Při průměru ve výši 114 Kč/obyvatele se tyto obecní výdaje pohybovaly od maxima 192 Kč v Moravskoslezském kraji až po 29 Kč v Olomouckém kraji. Obdobná je i situace v dotacích na veřejnou hromadnou dopravu. Více jak dvojnásobek průměrné hodnoty dosáhly obce v Moravskoslezském kraji (941 Kč na obyvatele), zatímco obce v Plzeňském kraji vystačily s pouhými 69 Kč na obyvatele.
- V oblasti kapitálových výdajů je situace následující. Na rozvoj bydlení vydaly obce v průměru 706 Kč na obyvatele. Více než 1 000 Kč na obyvatele použily na bytovou výstavbu obce v Plzeňském a Pardubickém kraji, pouhých 502 Kč na obyvatele pak obce v Královéhradeckém kraji. U kapitálových výdajů na komunální služby dosáhly nejvyšší hodnoty obce ve Středočeském kraji, a to 1 033 Kč, nejnižší obce v Karlovarském kraji (483 Kč), přičemž průměr činil 775 Kč na obyvatele.

JE PAK LOGICKÉ, ŽE
VYŠŠÍ KONCENTRACE
OBYVATEL NA CO
NEJMENŠÍ PLOŠE
JE TÍM HLEDANÝM
PRINCIPEM ÚSPORY
NÁKLADŮ KAŽDÉ
OBCE.

JE TEDY ZŘEJMÉ,
ŽE BEZ KVALITNÍHO
ÚZEMNÍHO PLÁNU
S DOSTAČENÝM
DŮRAZEM NA
REURBANIZACE
NEMAJÍ OBCE ŠANCI
SNIŽOVAT SVÉ
PROVOZNÍ NÁKLADY.

ZÓNY JSOU
DEFINOVÁNY JAKO
URBANISTICKY
SHODNÉ CELKY,
KTERÉ LZE
CHARAKTERIZOVAT
U FUNKCE BYDLENÍ
JEDNU Z 9
URBANISTICKÝCH
STRUKTUR.

- Výstavba komunikací stála obce v Plzeňském kraji 1 452 Kč na obyvatele, což je téměř trojnásobek toho, co na tento účel vydaly obce Libereckého kraje. Průměrná hodnota činila 894 Kč na obyvatele. Investice do čistíček odpadních vod financovaly středocheské obce 1 557 Kč v přepočtu na obyvatele, zatímco obce Ústeckého kraje utratily zhruba jen jednu třetinu této částky. Kapitálové výdaje na školství činily nejvíce u obcí ve Zlínském kraji (793 Kč/obyvatele) a nejméně v kraji Ústeckém (293 Kč/obyvatele), v průměru to bylo 512 Kč na obyvatele.

Tento přehled by byl úplně k ničemu, kdyby nás nevedl k dedukci, že pokud příjmy i náklady můžeme a musíme vztahovat k počtu obyvatel na území obce, a zároveň je výše nákladů (kapitálových a běžných) přímo úměrná velikosti území, je pak logické, že vyšší koncentrace obyvatel na co nejmenší ploše je tím hledaným principem úspory nákladů každé obce.

V rámci naší práce jsme zjistili, že existují místa v každé obci, kde výdaje na jednoho obyvatele dlouhodobě překračují příjmy z obyvatele, a to i například stonásobně. Kolik takových území rozpočet města unese, než se celkové náklady dostanou nad celkové příjmy?

Pokud je plánování rozvoje obce takto zásadní pro její udržitelný rozvoj, je na pořadu dne řešit a plánovat obce tak, aby se efektivita udržitelného rozvoje projevila na provozních výdajích každé obce.

Jinak řečeno není to rozpočet či investiční plán, který určuje, co bude město schopno pokrýt ze svého rozpočtu, ale zpracovaný územní plán je tím prvním signálem, jak bude město dlouhodobě ekonomicky stabilní a prosperující.

Bohužel zpracovatele územních plánů si v České republice obce vybírají na základě nejnižší ceny, a tedy většinou bez kvalitních urbanistických prognóz, bez kvalitního urbanismu a bez jakékoliv reflexe udržitelnosti obce. Jde tak většinou buď o obarvování politické či developerské vůle nebo o přebírání neudržitelných konceptů minulých politik. **Je tedy zřejmé, že bez kvalitního územního plánu s dostačným důrazem na reurbanizace nemají obce šanci snižovat své provozní náklady.**

Dovolím si ještě jeden přírůstek, kdy město přirovnáme k velkému výrobnímu záводу, který se skládá z desítek menších výroben – v našem případě jsou výrobní jednotlivé zóny města. Pokud nebudeme znát kolik příjmu a nákladů nese každý dílčí závod – tedy každá zóna, pak nejsme nikdy schopni „opravit“ či změnit tuto zónu ve prospěch prosperity. Znalost ekonomiky zón a nově navrhovaných ploch je proto zásadní pro nastavení prosperity celého města.

V rámci Kutné Hory jsme stanovili 89 ploch a 92 zón. Z uvedených 89 ploch jsme změnili navrženou urbanistickou strukturu u 25 z nich a 29 jsme přidali nových ploch. Ekonomickým posouzením pak ověřili náš návrh. Je třeba zdůraznit, že návrhy změny urbanistické struktury nevycházejí z prosté ekonomizace území, ale že veškeré urbanistické změny provedl urbanista architekt, a teprve poté byly tyto plochy vyhodnoceny z pohledu ekonomiky.

Náklady na technickou a dopravní infrastrukturu

Pro výpočet nákladů na technickou a dopravní infrastrukturu jsme připravili opět několik modelů.

Území Kutné Hory jsme rozdělili na 89 ploch a 92 zón.

Zóny jsou definovány jako urbanisticky shodné celky, které lze charakterizovat u funkce bydlení jednu z 9 urbanistických struktur. Ostatní funkční plochy pak odpovídají základnímu funkčnímu členění územního plánu. Veškeré tyto zóny jsou charakterizovány jednotlivými plochami technické a dopravní infrastruktury a plochou zeleně. Znalostí délky resp. plochy dopravní a technické infrastruktury a zeleně, jsme schopni zjistit:

A. Náklady investiční, jako majetek, který město vlastní. Z této hodnoty pak odvozujeme nutné RE-INVESTICE, které by město mělo kumulovat na jejich obnovu. Přitom počítáme 40% z jejich ceny za rok jejich životnosti.

B. Náklady provozní na úklid a údržbu, drobné opravy a zimní údržbu. Dále i provoz VO a správu a údržbu zeleně.

C. Náklady na jednoho rezidenta jako jednotku příjmu do rozpočtu. Tím stanovujeme i míru resp. hranici nepřekročitelného. Hranici, která udává standard, který město dlouhodobě investuje do provozu technické a dopravní infrastruktury.

Rozvojové plochy se navíc oproti zónám identifikují přesným indexem potenciálu (tedy jasně specifikované a měřitelné stávající kvality života) a navrženým způsobem využití.

Přitom vycházíme z ploch navržených územním plánem, doplněných návrhem našeho urbanistického týmu ateliéru TAM architekti. Kterí nejen zhodnotili plochy z územního plánu, ale doplnili některé plochy do území, případně redefinovali navrženou urbanistickou strukturu.

V rámci tabulek je pak jasná identifikace stavu – tj. urbanistický návrh dle ÚP a identifikace změny urbanistického návrhu. Pro každou takto definovanou plochu jsme schopni zjistit:

A. Náklady investiční, které město či developer musí vložit do území. Z této hodnoty pak odvozujeme nutné RE-INVESTICE, které by město mělo kumulovat na jejich obnovu. Přitom počítáme 40% z jejich ceny za rok jejich životnosti.

B. Náklady provozní na úklid a údržbu, drobné opravy a zimní údržbu. Dále i provoz VO a správu a údržbu zeleně.

NÁKLADY / ha																					
STRUKTURA	PLOCHA	INVESTIČNÍ		PROJEKČNÍ	REINVEST. KOMUN.	PLOCHA	INVESTIČNÍ		PROJEKČNÍ	REINVEST. CHOD	OVNÍ ÚDRŽBA	ÚDRŽBA VO	DĚLA	INVESTIČNÍ		REINVEST. VO	DĚLA	INVESTIČNÍ		REINVEST. KANAL.	DĚLA
		KOMUNIKACE	KOMUNIKACE Kč/ha/rok				CHODNÍK	CHODNÍK Kč/rok/ha						VODOVOD	VODO Kč/rok/ha			KANALIZACE	KANALIZACE Kč/ha/rok		
A	1200	2160000	72000	14880	28800	780	1200	36000	10125	14400	9750	1200	150	1317000	13170	5268	150	2100000	21000	8400	100
B	1200	2160000	72000	14880	28800	780	1200	36000	10125	14400	9750	1200	150	1317000	13170	5268	150	2100000	21000	8400	100
C	1500	2700000	90000	18600	36000	780	1200	36000	10125	14400	11250	1200	150	1317000	13170	5268	150	2100000	21000	8400	100
D	2000	3600000	120000	24800	48000	1000	1200	36000	10125	14400	15000	1600	200	1796000	17960	7024	200	2800000	28000	11200	1200
E	2000	3600000	120000	24800	48000	1000	1200	36000	10125	14400	15000	1600	200	1796000	17960	7024	200	2800000	28000	11200	1200
F	2250	4050000	135000	27900	54000	1250	1500000	60000	16875	24000	17500	1200	150	1317000	13170	5268	150	2100000	21000	8400	100
G	4800	8100000	270000	59800	119600	1400	1880000	47200	18800	24800	29500	2800	350	3073000	30730	12252	350	4900000	49000	19800	1800
H	1200	2160000	72000	14880	28800	780	1200	36000	10125	14400	17000	1600	200	1796000	17960	7024	200	2800000	28000	11200	1200
CH	1200	2160000	72000	14880	28800	780	1200	36000	10125	14400	17000	1600	200	1796000	17960	7024	200	2800000	28000	11200	1200

STRUKTURA	POČ. OB.	SUMA INVESTIČNÍ	SUMA INVEST. /ROK	SUMA PROJEKČNÍ	SUMA REINVEST. /rok	POČ. REZIDENT	SUMA POSLOVNÍ	POČET ŽÁDŮ	NÁKLADY PROVOZ	PROCHODNOST	PROCHODNOST
A	30	6 743 500	177 113	46 155	96 848	18	45 504	4,9	9 724 Kč	18 991 Kč	
B	30	6 743 500	177 113	46 155	96 848	20	50 840	8	9 434 Kč	11 899 Kč	
C	96	9 283 500	195 113	51 375	104 048	87	144 096	19,2	9 005 Kč	7 919 Kč	
D	110	12 336 000	263 310	71 900	144 048	68	166 848	17,6	2 384 Kč	8 901 Kč	
E	120	15 062 500	304 188	83 000	166 772	72	182 016	19,2	2 595 Kč	9 348 Kč	
F	130	17 548 500	370 453	90 478	197 184	78	207 144	20,8	2 287 Kč	8 202 Kč	
G	150	21 521 000	469 053	114 660	232 732	24	232 732	24	3 127 Kč	10 855 Kč	
H	180	25 916 000	569 310	134 130	279 024	28,8	279 024	28,8	1 740 Kč	6 786 Kč	
CH	260	32 731 000	745 610	188 630	354 368	41,6	354 368	41,6	1 044 Kč	5 147 Kč	

PŘÍJMY / ha																					
STRUKTURA	POČ. OB.	INVESTIČNÍ		PROJEKČNÍ	REINVEST. KOMUN.	PLOCHA	INVESTIČNÍ		PROJEKČNÍ	REINVEST. CHOD	OVNÍ ÚDRŽBA	ÚDRŽBA VO	DĚLA	INVESTIČNÍ		REINVEST. VO	DĚLA	INVESTIČNÍ		REINVEST. KANAL.	DĚLA
		KOMUNIKACE	KOMUNIKACE Kč/ha/rok				CHODNÍK	CHODNÍK Kč/rok/ha						VODOVOD	VODO Kč/rok/ha			KANALIZACE	KANALIZACE Kč/ha/rok		
A	30	216	72000	14880	28800	780	1200	36000	10125	14400	9750	1200	150	1317000	13170	5268	150	2100000	21000	8400	100
B	30	216	72000	14880	28800	780	1200	36000	10125	14400	9750	1200	150	1317000	13170	5268	150	2100000	21000	8400	100
C	96	270	90000	18600	36000	780	1200	36000	10125	14400	11250	1200	150	1317000	13170	5268	150	2100000	21000	8400	100
D	110	360	120000	24800	48000	1000	1200	36000	10125	14400	15000	1600	200	1796000	17960	7024	200	2800000	28000	11200	1200
E	120	405	135000	27900	54000	1250	1500000	60000	16875	24000	17500	1200	150	1317000	13170	5268	150	2100000	21000	8400	100
F	130	450	150000	31800	63600	1400	1880000	47200	18800	24800	29500	2800	350	3073000	30730	12252	350	4900000	49000	19800	1800
G	150	504	168000	35520	71040	1400	1880000	47200	18800	24800	29500	2800	350	3073000	30730	12252	350	4900000	49000	19800	1800
H	180	576	192000	39360	78720	1400	1880000	47200	18800	24800	29500	2800	350	3073000	30730	12252	350	4900000	49000	19800	1800
CH	260	864	288000	59520	119040	1400	1880000	47200	18800	24800	29500	2800	350	3073000	30730	12252	350	4900000	49000	19800	1800

A. Urbanistická struktura (1:1000)

B. Urbanistická struktura (1:1000)

C. Urbanistická struktura (1:1000)

D. Urbanistická struktura (1:1000)

E. Urbanistická struktura (1:1000)

F. Urbanistická struktura (1:1000)

G. Urbanistická struktura (1:1000)

H. Urbanistická struktura (1:1000)

CH. Urbanistická struktura (1:1000)

C. Náklady na jednoho rezidenta jako jednotku příjmu do rozpočtu.

D. Náklady podílové, tedy náklady, které ukazují jak zatíží nově předpokládaní rezidenti městskou infrastrukturu, a to ve dvou ukazatelích ČOV a ZŠ (ceny jsou stanoveny pouze jako ceny za náklady s dotací).

Přitom ceny a struktura zasíťování u jednotlivých ploch vychází ze stanovených cen a ukazatelů od TAČRu ve studii „Hustota a ekonomika měst“ (autorů Hudeček, Dlouhý, Hnilička, Cutáková, Leňo) a jsou přepočítávány na ceny roku 2023.

Náklady na údržbu

DĚLENÍ V RÁMCI ZÓN
DOSTATEČNĚ PŘESNĚ
PRO IDENTIFIKACI
NÁKLADŮ S OHLEDEM
NA URBANISTICKOU
STRUKTURU A
STÁVAJÍCÍ HUSTOTU
OBYVATEL.

Náklady na provoz a údržbu, které hrají v ekonomice území podstatnou roli je mnoho. A to od výdajů na úklid veřejných prostranství, přes provoz a údržbu sítí technické infrastruktury, až po výdaje na výstavbu nové školky, parku či dětských hřišť, svoz odpadu, odklízení sněhu a mnoho dalších. Mnohé z těchto výdajů jsou těžko měřitelné a záleží na politice obce, které a jak zajišťuje. (cit. Hustota a ekonomika měst)

V rámci výdajů na provoz a údržbu u jednotlivých zón, jsme tedy vycházeli ze znalosti ploch technické a dopravní infrastruktury a ploch zeleně a zároveň znalosti cen za jejich údržbu celkem. Je jasné, že se mohou ceny mírně odlišovat od skutečnosti například u sečení a údržby stromů. **Přesto je dělení v rámci zón dostatečně přesné pro identifikaci nákladů s ohledem na urbanistickou strukturu a stávající hustotu obyvatel.**

ID	NAZEV	DEMOGRAFIE					TECHNICKÁ I II										EKONOMIKA				
		VMYRNA	zastavěné úz	POC OB	SLOB 202	ROZDIL	ELEKTRO_M	PLYNOVO	TEPLOVO	KANALIZA	ANALR	ÚDRŽBA_KO	ZIMNÍ_UD	N_VO	ZELEN	SUMAI_N	SUMAI_NH	SUMAI_NO	SUMAI_NHRE		
1	Pod Ptákem 1	39457	39457	305	325	20	0	7653	13979	42 735	159 909	48 644	130 963	0	335 516	1 537 210	1 100	5 040			
2	Pod Ptákem 2	190645	190328	357	363	6	0	9523	2895	5023	84 027	444 674	136 738	373 526	88 288	1 045 227	4 664 345	2 928	13 065		
3	Pod Ptákem 3	233282	232893	948	895	-53	0	19095	5395	8825	553 126	1 065 155	332 328	884 730	0	2 292 214	10 396 863	2 418	10 967		
4	Pod Ptákem 4	135348	128070	7	2	-5	0	656	357	131	33 114	32 606	10 173	27 389	84 989	155 157	378 822	22 165	54 117		
5	Pod Ptákem 5	16937	16937	0	0	0	0	78	28	637	12 082	53 035	16 547	44 549	0	114 131	552 419	0	0		
6	Pod Ptákem 6	28980	28503	97	100	3	0	1225	18	637	12 133	63 460	19 800	53 307	0	136 566	639 029	1 408	6 588		
7	Pod Ptákem 7	17861	17054	18	25	7	0	295	62	195	34 355	36 605	11 421	30 749	2 551	81 325	340 832	4 518	18 935		
8	Pod Ptákem 8	32176	32176	21	19	-2	0	977	476	704	23 879	154 246	13 493	36 327	0	93 065	482 939	4 432	22 997		
9	Žižkov 1	26692	26681	167	159	-8	0	1906	535	954	67 928	154 936	48 340	130 146	0	333 423	1 454 329	1 997	8 709		
10	Žižkov 2	74006	73930	45	85	40	0	1678	629	683	20 158	77 493	24 178	65 094	2 642	169 408	766 210	3 765	17 027		
11	Žižkov 3	292613	291605	898	925	27	0	16324	5715	8273	455 986	920 025	287 048	772 821	9 856	1 989 750	9 104 599	2 216	10 139		
12	Žižkov 4	46650	46650	160	166	6	0	2215	783	1182	08 038	140 014	43 684	117 612	26	391 336	1 370 567	1 883	8 566		
13	Žižkov 5	16279	16279	36	31	-5	0	534	321	383	37 348	52 462	16 368	44 068	26 685	139 563	529 139	3 877	14 711		
14	Historické jádro horní II	25067	25067	16	15	-1	0	417	93	59	37 350	43 273	13 501	36 350	0	93 124	424 689	5 820	26 543		
15	Kutná Hora-historické jádro II	17408	17408	11	22	11	0	541	137	122	32 413	10 881	3 395	9 140	63 781	87 197	176 535	7 927	16 049		
16	Kutná Hora-historické jádro I	273751	273751	1869	1446	-423	0	16607	5438	7351	293 753	698 204	217 839	586 491	396 733	1 899 267	7 487 509	1 016	4 006		
17	U Felky Vrchlice	42894	42456	65	62	-3	0	944	404	1485	61 291	70 624	22 035	59 325	206 575	358 559	1 054 245	5 516	16 219		
18	Historické jádro horní I	143562	143562	540	737	197	0	9255	2697	210	4401	74 496	456 055	142 289	383 086	16 776	998 206	4 577 790	1 849	8 477	
19	Historické jádro dolní I	189138	189138	460	632	172	0	12962	3365	451	5771	015 678	432 716	135 007	363 481	126 325	1 057 529	4 734 741	2 299	10 293	
20	Hlouška 1	119427	119138	441	525	84	0	6927	2612	48	3618	36 684	319 014	99 532	267 972	88 036	774 555	3 373 423	1 756	7 649	
21	Hlouška 2	47952	47952	23	26	3	0	1582	466		1474	59 358	74 423	23 220	62 515	0	160 158	877 274	6 963	38 142	
22	Hlouška 3	120054	117837	367	367	0	0	7613	2092		3425	02 852	302 254	94 303	253 894	8 044	658 495	3 120 445	1 794	8 503	
23	Hlouška 4	225754	43574	16	46	30	0	889	800		570	00 269	64 241	20 043	53 962	707 965	846 212	1 341 613	52 888	83 851	
24	Hlouška 5	162074	24983	291	168	-65	0	9790	1000		1091	92 632	168 206	52 480	141 793	3 902	365 882	1 592 512	1 584	6 894	
25	Hlouška 6	51792	4715	0	0	0	0	92			0	1 541	481	1 295	281 530	284 847	294 327	0	0		
26	U Hřbitova	73203	73143	9	9	0	0	281	117		201	35 392	34 352	10 718	28 856	5 614	79 539	326 222	8 838	36 247	
27	Hlínek	2418806	20476	1	1	0	0	512			324	36 974	451 065	140 732	378 895	8 080 420	9 051 112	11 882 483	9 051 112	11 882 483	
28	Pod Ptákem 9	324418	29588			0	0	864	597		355	52 503	137 787	42 990	115 741	60 210	356 727	1 266 725	0	0	
29	Žižkov 6	82441	70171	4	4	0	0	1408	0		28	4 936	86 946	27 127	73 035	37 801	224 909	764 631	56 227	191 158	
30	Žižkov 7	27798	1728	3		-3	0	44	66		37	6 579	0	0	0	319 914	319 914	326 493	106 638	108 831	

Náklady na reinvestici do technické a dopravní infrastruktury

Náklady na výstavbu nové lokality bude jistě předmětem každého projektu, každého investora či developera. Stejně jako se předpokládá, že zainvestování pozemku jde na vrub vlastníka, tedy soukromého investora, tak se stejně předpokládá, že investor bude mít potřebu převést následně tuto infrastrukturu na obec.

Tento „dar“ převáděný v ČR většinově za symbolickou cenu v sobě ukrývá skrytý náklad

a od prvního dne po převzetí **vytváří městu vnitřní dluh**. Jeho výše je pak dána cenou investice podělenou dobou životnosti.

Proto je důležité vyčíslit reinvestici do každé takto přebírané technické infrastruktury dle její ceny a životnosti. Část z těchto nákladů by měla každá obec, pokud se chce chovat odpovědně, spořit na jejich obnovu. V našem případě počítáme 40 % z této ceny jako alespoň základní finanční rezervu.

Tato cena je dalším parametrem pro argumentaci při hledání vyváženého dialogu mezi obcí a investorem.

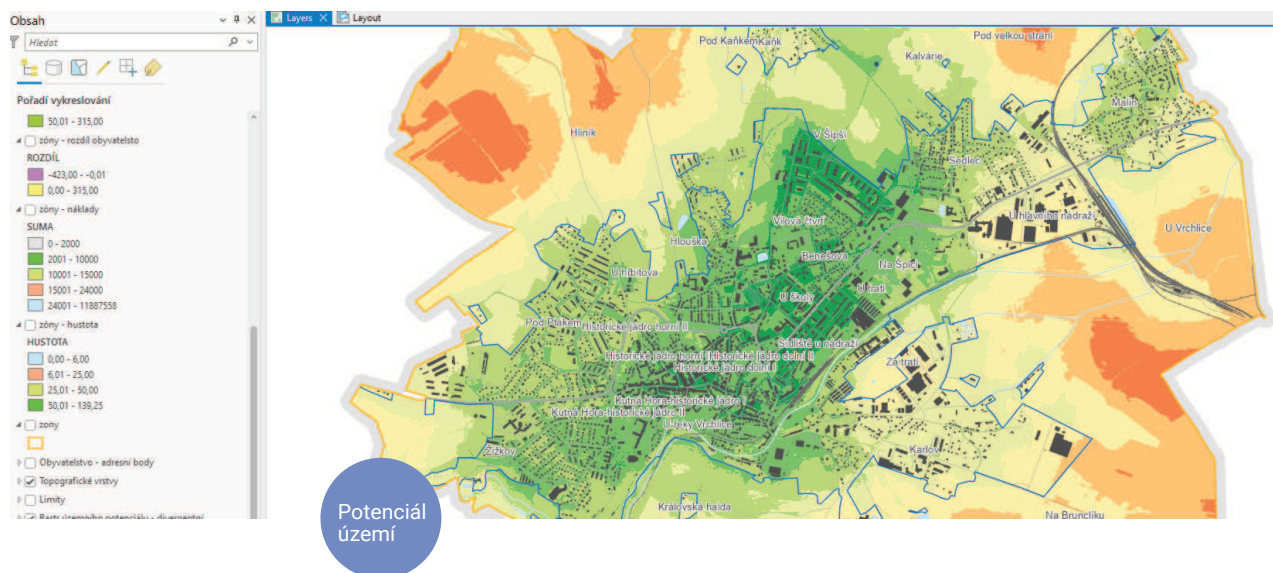
D

Závěr a doporučení



Základní přehled o stavu města s ohledem na potenciál území

Jak jsme uvedli v úvodu je cílem analýzy potenciálu území identifikovat nejvhodnější lokality pro rozvoj města s důrazem zejména na ekonomická, urbanistická, environmentální a technická kritéria. Mnohdy hovoříme o tzv. měření kvality života s ohledem na dosažitelnost jednotlivých úrovní potřeb (dle Maslowovy pyramidy) obyvatel města. Analýza potenciálu je rozdělena na dílčí hodnocená kritéria, díky čemuž je možné posuzovat vhodnost území ve velké míře podrobnosti. Územní potenciál je definován jako „schopnost území poskytovat určité množství možností a předpokladů pro různé využití s cílem uspokojit potřeby lidské společnosti“. Dle následujícího obrázku je možné jednoduše interpretovat kvalitu života pro jednotlivé části města.



Přitom, čím více zelená barva tím je kvalita života v daném místě vyšší. Na druhou stranu odstíny jdoucí do žluté či okrové barvy ukazují nejen to, že daná část města nemá potřebnou dostupnost služeb, ale i to, že pro město budou tyto oblasti značně provozně nákladné.

Pokud se podíváme na územní potenciál s ohledem na připravované rozvojové plochy v územním plánu, zjistíme, že většina ploch pro rozvoj města se odehrává v těch nejvíce nedostupných, a tedy provozně nejvíce nákladných oblastech. Dlouhodobě přijatelná strategie rozvoje města vždy spíše „přilepuje“ nové plochy na periferii než aby hledala možnosti uvnitř sídla. Je to jedna z těch nejhorších strategií pro udržitelný rozvoj města a kvalitu života v něm.

Vše je také přehledně uvedeno v rámci příloh xls. Tabulek

JID	NÁZEV	POTENCIAL	STAV	FUNKCE UP	FUNKCE NAV	JMA ESTIČNÍ	SUMA INVEST./ROK	SUMA PROVOZ/rok	SUMA REINVEST./rok	SUMA PODILOVÉ Náklady/rol	NÁKLADY PROVOZ+REINVEST./REZIDENT	PRO+INVEST+REINVEST./PODI/REZIDENT	SLEDOVÁNÉ JEV	Parcely Města Potencial	Parcely Města Procent	Znečištění PM10 Potencial	Znečištění PM Prumer
55		7	Z	Z	B	37 249	213 947	52 407	76 231	103 999	3 127	10 855		0,1	0,7	2	19,5
56		7,2	Z	ZS	B	67 392	247 226	60 558	88 089	120 176	3 127	10 855		0,2	2,2	2	19,6
57		7,1	Z	ZS	B	25 694	28 832	7 062	10 273	14 015	3 127	10 855		0	0	2	19,6
58		7	Z	ZS	B	86 325	234 588	57 463	83 586	114 033	3 127	10 855		0	0	2	19,7
59		6,7	Z	ZS	SM	69 254	238 567	58 437	85 004	115 967	3 127	10 855		0,5	4,6	2	19,4
60		7,2	Z	OV	SM	1 987	20 418	6 076	6 845	14 887	2207	8202		0	0	2	19,3
61		7	T	VM	SM	71 098	111 716	33 244	37 455	81 457	2207	8202		0	0	2	19,2
63		6,8	Z	RZ	B	12 912	67 108	17 488	21 547	28 736	3 434	11 866		0,1	1,4	3	19
64		7,2	T	DM	B	36 482	106 073	27 642	34 058	45 421	3 434	11 866		4,2	42	2,8	19
65		6,8	T	DM, ZS	SM	99 076	194 090	57 757	65 072	141 519	2207	8202		0	0,2	2	19,2
66		5,8	T	RZ	B	111 014	221 019	57 597	70 966	94 641	3 434	11 866		0,5	4,6	2	19,1
68		7	T	VM	SM	31 363	52 248	15 548	17 517	38 096	2207	8202		0,1	1,2	2	19,8
69		8	T	DM	SM	53 767	139 408	41 485	46 739	101 648	2207	8202		9,6	96	2	19,9
72		7,6	T	VM	SM	31 901	56 007	16 666	18 777	40 837	2207	8202		0	0,2	2	19,9
73		7,4	T	VM	SM	81 724	343 774	102 300	115 257	250 660	2207	8202		0,3	3,2	1,7	20
74		7,1	T	VM	SM	38 324	317 002	94 333	106 281	231 139	2207	8202		0	0	1	20,1
76		7,4	T	SM	B	06 375	237 628	62 570	78 028	175 493	2 025	7 976		0	0	2	19,8
78		7	Z	RZ, ZS	B	68 279	1 876 168	494 012	616 065	1 385 589	2 025	7 976		2,9	29,3	2	19,6
79		6,8	Z	ZS	B	42 505	146 169	43 497	49 006	106 578	2207	8202		0	0	2	19,7
80		5,6	Z	NO	B	99 186	254 291	66 957	83 500	187 799	2 025	7 976		0,3	3,1	2	19,3
81		6,2	Z	NO	B	57 663	665 355	175 194	218 478	491 378	2 025	7 976		1,3	12,7	2	19,5
82		7,1	Z	ZS, NL	B	85 067	1 226 603	365 010	411 243	894 367	2207	8202		5,4	54,3	2	19,6
83		6,1	Z	NO	B	116 732	1 282 400	337 667	421 093	947 079	2 025	7 976		0,5	5,2	2	19,4
84		7,3	T	ZS, DM	SM	33 975	116 232	34 588	38 969	84 750	2207	8202		9,9	99,3	2	19,2
85		6,4	T	VM	SM	80 922	474 880	141 314	159 213	346 255	2207	8202		0,5	4,9	2	19
86		7,5	T	VM	SM	34 491	91 190	27 136	30 573	66 490	2207	8202		0,4	4	2	19,7
88		6,8	T	VM	SM	91 172	283 116	84 249	94 920	206 432	2207	8202		0	0,3	1	20,1
89		6,5	Z	DM	SM	81 022	458 492	136 437	153 719	334 306	2207	8202		1,2	11,7	1	20,1

Základní přehled o stavu města s ohledem na urbánní ekonomiku zón

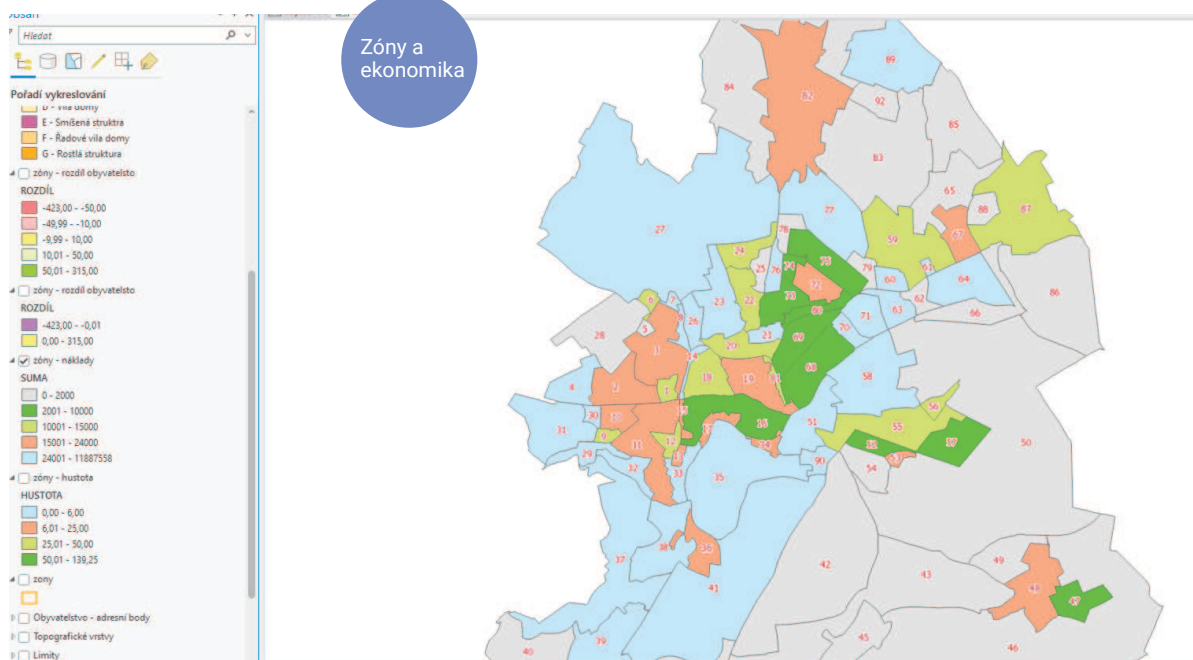
Znalost potenciálu jednotlivých zón a ploch je klíčovým podkladem pro výpočet ekonomiky, ekonomické prosperity těchto ploch a zón. Nejde přitom tolik o to, jaký konečný počet bodů ta, která zóna získá. Jde zejména o znalost jevů, které se následně ekonomicky hodnotí. **To, že v rámci potenciálu dovodíme přesné plochy komunikací, chodníků, zeleně, technických sítí apod., výměry zón a jejich obydlenost, pak v rámci ekonomiky znamená možnost tyto veličiny vyjádřit v číslech nákladů na údržbu, návratnost či rentabilitu s ohledem na příjmy.**

ZNALOST
POTENCIÁLU
JEDNOTLIVÝCH ZÓN A
PLOCH JE KLÍČOVÝM
PODKLADEM PRO
VÝPOČET EKONOMIKY,
EKONOMICKÉ
PROSPERITY TĚCHTO
PLOCH A ZÓN.

Je absolutně nemožné tuto znalost sanovat odhadem či zkušeností. Ačkoliv nás architekti již několik desítek let varují před suburbanizací měst, jako destrukčního fenoménu udržitelného rozvoje, tak teprve ekonomové a analytici byli díky konkrétnímu vyjádření této destrukce schopni přimět politiky ke změně způsobu plánování. **A opět, pokud chceme měnit plánování je zapotřebí konkrétní znalost jednotlivých zón a ploch v podrobnosti jednotlivých jevů, abychom je mohli postupně opravovat.**

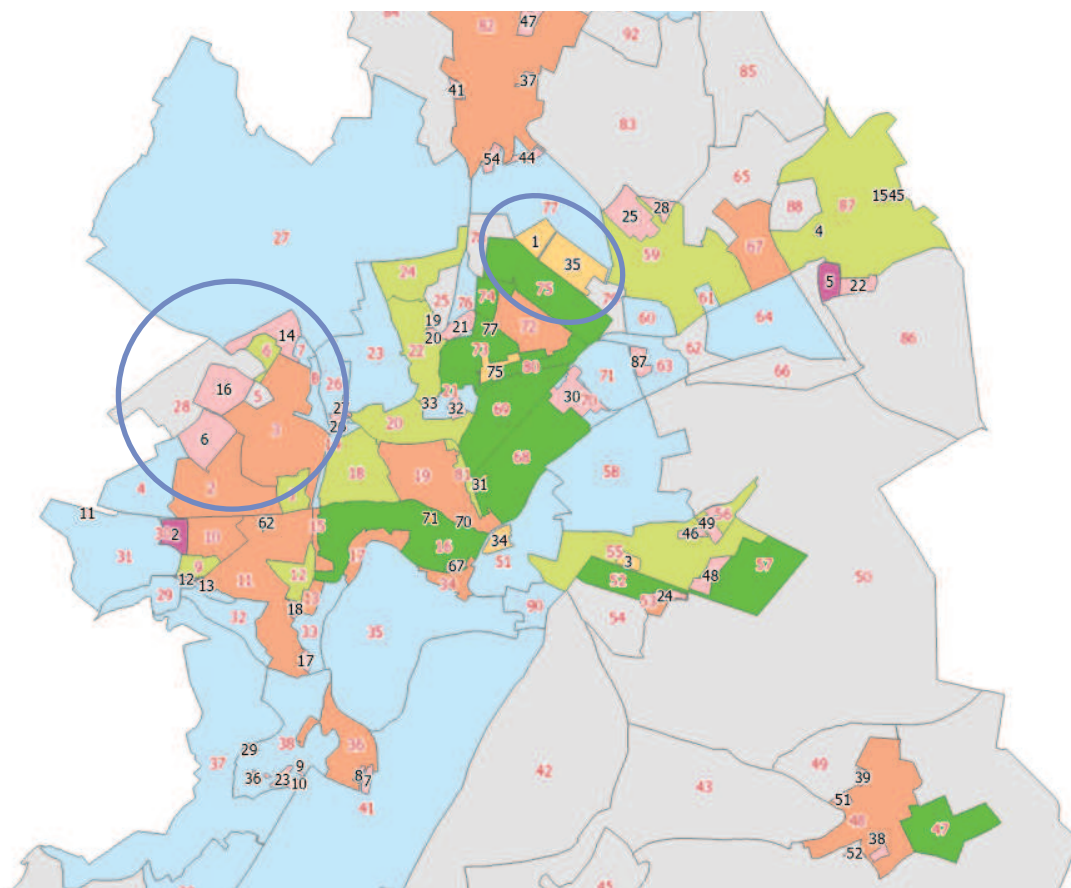
Pokud máme takto rozpracovaný potenciál každé zóny a plochy je možné dle aktuálních ekonomických údajů zjistit náklady na klíčové atributy v těchto zónách a plochách. **Zároveň je možné proti nákladům postavit i zisky v daných zónách, a to jak na úrovni RUD, tak na úrovni svěřených daní i možných kapitálových příjmů.** Přitom nemusí jít pouze o náklady na údržbu, ale také o náklady na správu města.

Rozdělení města na 92 zón je patrné z následujícího obrázku. Zároveň je zde již zřetelné jejich ekonomické posouzení s ohledem na provozní a investiční náklady. Na tomto obrázku je patrné, že více jak polovina zastavěného území je ekonomicky nerentabilní, ztrátová. Pouze 10 zón je nákladově pod 10 tis.Kč na jednoho obyvatele .



Je zajímavé také sledovat kam se město rozvíjí resp. na jaké ekonomické zóny navazuje. Zda posiluje udržitelné zóny či rozvíjí naopak ty ztrátové. Jakým způsobem tyto zóny rozvíjí – polyfunkčně nebo pouze další rezidenční zástavbou.

POKUD CHCEME
MĚNIT PLÁNOVÁNÍ
JE ZAPOTŘEBÍ
KONKRÉTNÍ ZNALOST
JEDNOTLIVÝCH
ZÓN A PLOCH V
PODROBNOSTI
JEDNOTLIVÝCH
JEVŮ, ABYCHOM JE
MOHLI POSTUPNĚ
OPRAVOVAT.



ROZSAH,
URBANISTICKÁ
STRUKTURA,
HUSTOTA OBYVATEL
JE ZÁSADNÍ NEJEN
PRO EKONOMICKÉ
ASPEKTY MĚSTSKÉHO
ROZPOČTU, ALE
TAKÉ CELKOVOU
PROSPERITU A
KVALITU ŽIVOTA V
KAŽDÉ TAKOVÉ ZÓNĚ
ČI PLOŠE.

Proč je tomu tak?

Odpověď je stále stejná a točí se kolem vztahu urbanistické struktury a náklady na její provoz a údržbu. V našem konkrétním případě, jde ještě o vztah stávající hustoty obyvatel a hustoty dosažitelné.

Nejde však pouze o vztah hustoty a urbanistické struktury. Pokud se podíváme na výše uvedený obrázek, tak vidíme, že důležitým aspektem je i jaká urbanistická struktura a na jaké ploše se nachází.

Pokud si uvědomíme, že hranicí pro udržitelný rozpočet je cca 3 000,-Kč (3 500,-Kč) na obyvatele za veškeré provozní náklady, pak právě poměr ploch, které to nesplňují a tuto částku překračují ku plochám, které udržují rozpočet zdravý je důležitý.

- Samotný návrh územního plánu města Kutná Hora rozvíjí město na více než 50ti procentech ploch, kde ekonomika vykazuje silné ztráty pro město. Celkový poměr stávajících nákladů na provoz a údržbu města se bude exponenciálně zvyšovat. A pokud k tomu připočteme inflaci cen a špatnou demografii města, začíná být dlouhodobá udržitelnost pouhým snem.

A stejným pohledem je třeba přistupovat k novým případně transformačním plochám uvnitř i vně města. Jejich rozsah, urbanistická struktura, hustota obyvatel je zásadní nejen pro ekonomické aspekty městského rozpočtu, ale také celkovou prosperitu a kvalitu života v každé takové zóně či ploše.

Za připomenutí stojí fakt, že pokud se širší centrum města nepřehoupne do hustoty nad 80 obyvatel na hektar, tak nebude nikdy funkční a žádný rozpočet ani žádné množství kulturních akcí tento deficit nezasahuje.

Stejně tak, pokud nebude hustota v navazujících částech města alespoň na 50 obyvatel na hektar a struktura neumožní vytváření živých parterů a uličních front, tak bude stále město bojovat s problémy s parkováním, protože nebude fungovat VD ani pěší komunikace.

Přitom problematika brownfieldů není problematika nevyužitá a či chátrající budovy uvnitř města. Jde o zánět, který likviduje funkčnost celé oblasti či bloku, právě proto, že ubírá možnost zvýšit využití území.

Bohužel stejný problém činní i stavební uzávěry z podnětu památkářů. Pokud chce stát likvidovat udržitelnost města omezování výstavby v centru, měl by adekvátně přispívat na provoz takových částí města.

Základní přehled o návrhu rozvoje města plynoucím z ÚP s ohledem na ekonomiku

Pro rozhodování o aktivaci území v rámci územního plánu, je znalost potřeb, znalost nedostatku v rámci analýzy potenciálu absolutně zásadní. Není možné rozvíjet lokality s potenciálem kolem 5 bodů. Dlouhodobě to vede k neúnosnému zatěžování městského rozpočtu. Právě znalost potenciálu zón a ploch je jediným transparentním a legitimním odůvodněním pro zamítnutí žádostí o rozvoj města neudržitelným směrem v rámci změny územního plánu.

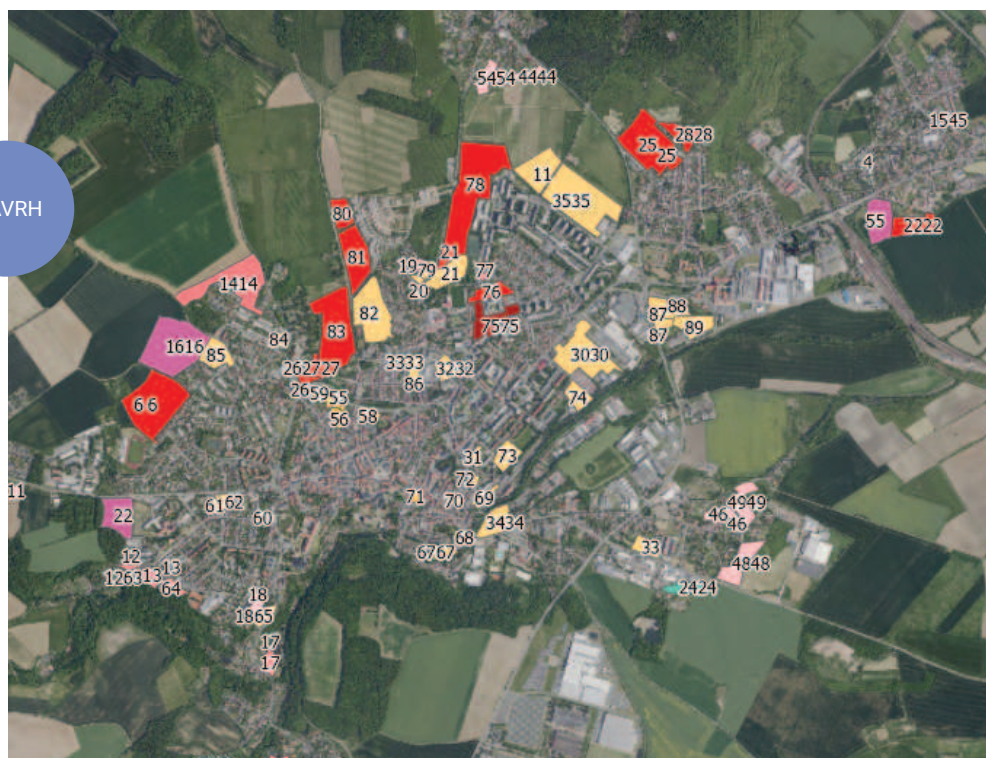
Z ekonomické analýzy pak vyplývají konkrétní dopady na městský rozpočet. Dále uvádíme obrázek navržených ploch v územním plánu a obrázek námi upravených ploch.



V NEPOSLEDNÍ
ŘADĚ PAK
POLITIKOU MĚSTA
DOPORUČUJEME
PODPOŘIT I
REZIDENTY V
JEDNOTLIVÝCH
ZÓNÁCH, ABY SE
TRVALÉ BYDLIŠTĚ
STALO NEJEN
PRÁVEM ALE I
VÝHODOU KAŽDÉHO
OBČANA MĚSTA.

Z následujícího obrázku je na první pohled patrné, že došlo k úpravám nejen na územním plánem určených rozvojových plochách, ale že došlo k mnohým změnám i uvnitř zastavěného území.

Tyto změny mají za cíl doplnit bytové funkce a polyfunkční využití, které jsou nezbytným předpokladem pro udržitelný a vyvážený rozvoj města. Zároveň zahustit stávající plochy zastavěné o urbanistickou strukturu, která podpoří funkční bloky a ulice a přinese finanční benefit pro městský rozpočet. **V neposlední řadě pak politikou města doporučujeme podpořit i rezidenty v jednotlivých zónách, aby se trvalé bydliště stalo nejen právem, ale i výhodou každého občana města.**



Změny urbanistické struktury v číslech:

• STAV dle stávajícího územního plánu (2 792 obyvatel)

NÁKLADY	Kč	PŘÍJMY	Kč
náklady provozní	4.663.992,-	RUD + SD (svěřené daně)	61.898.525,-
náklady re investiční	5.516.659,-	pouze SD	2.316.174,-
náklady podílové	7.042.160,-		

• Stav dle NAVRHOVANÝCH změn v urbanistické struktuře (7 283 obyvatel)

NÁKLADY	Kč	PŘÍJMY	Kč
náklady provozní	8.151.027,-	RUD + SD	159.253.660,-
náklady re investiční	9.455.941,-	pouze SD	3.971.516,-
náklady podílové	18.573.672,-		

Právě uvedená čísla jsou základním principem dlouhodobě udržitelného rozvoje měst. Zároveň jde o hodnocení kvality navrženého řešení v rámci územního plánu i odpovědí na otázku, jak navrhnout rozpočet na každý rok.

Je značný rozdíl, zda **stejný zábor půdy** návrhu přinese městu **61 nebo 159 milionů příjmů** ročně do městského rozpočtu. **Navíc takto vybudované město nebude mít problémy s udržení vysoké kvality života, bezpečnosti a estetiky.**

Nejde však pouze o změnu struktury, změnu plánování a úpravu projektů. Jde také o politiku města, která dokáže změnit trend úbytku rezidentů. Dokáže připravit smysluplné projekty dostupného bydlení, které budou splňovat současné požadavky mladých lidí stejně jako potřeby seniorů.

Základní přehled o návrhu rozvoje města plynoucí z revidovaných ploch

Uvedené výpočty v předchozí kapitole upozorňují na to, že kvalita územního plánování města se jednoznačně propisuje do kvality života obyvatel daného města.

Pokud tedy přijmeme základní fakta o tom, že urbanistická struktura a hustota obyvatel přímo ovlivňuje bezpečnost prostoru, množství funkčních obchodů stejně jako funkční hromadnou dopravu. Že urbanistická struktura může za to, zda město bude mít v budoucnu na kompletní opravy chodníků, na jejich čištění a zimní úklid. Stejně jako to, že urbanistická struktura ovlivňuje, zda si město může dovolit sekat trávu v parku jedenkrát týdně nebo jedenkrát ročně. A nejen to.

Kvalita urbanistické struktury dokonce ovlivňuje bezpečnost území a intenzitu výskytu socio-patogenních jevů ve veřejném prostoru. Má přímý vliv na kvalitu socioekonomické prosperity města, a dokonce posiluje identitu a vztah k místu.

Vše výše uvedené pak vede k jedinému. Provéřit územní plán a územní studie s ohledem na jejich stávající a možné funkční využití jdoucí do podrobnosti urbanistické struktury. Přitom ony zásadní slova jsou **STÁVAJÍCÍ versus MOŽNÉ**

Snažili jsme se proto na tyto plochy upozornit a vložit je do našeho návrhu. A ačkoliv víme, že ne všechny tyto plochy jsou okamžitě řešitelné, přesto je dobré s nimi dále pracovat, například formou územní studie či změny územního plánu. **Ve výsledku v těchto plochách leží cca 100 miliónů příjmů ročně.**

Všechny tyto plochy jsou pak podrobně popsány v xls. Tabulkách.

Závěry a doporučení

- | | |
|---|---|
| 1 | <ul style="list-style-type: none">• Změna územního plánu
- etapizace, změna strategie
a strategického plánu |
| 2 | <ul style="list-style-type: none">• Nový územní plán
- nový stavební zákon |
| 3 | <ul style="list-style-type: none">• Územní studie
transformačních území |
| 4 | <ul style="list-style-type: none">• Stanovení TOP 10 území
a jejich předinvestiční příprava
včetně předbežných tržních
konzultací |
| 5 | <ul style="list-style-type: none">• Mapa pro investory PR města |
| 6 | <ul style="list-style-type: none">• Aktualizace zásad
pro spolupráci s investory |
| 7 | <ul style="list-style-type: none">• Nastavení transparentní daně |
| 8 | <ul style="list-style-type: none">• Závěrečný scénář - usnesení |

- Změna územního plánu - etapizace, změna strategie a strategického plánu

UID	NÁZEV	URBANISMUS								PŘÍJMY Z PLOCHY							MAJETEK MĚSTO %
		POTENCIAL	STAV	FUNKCE_UP	FUNKCE_NAV	ZMĚNA	US STAV	US NÁVRH	VÝMĚRA	POČET OBYVATEL	POČ. REZIDENT	POČET ŽAKŮ	RUD SUMA OBYVATEL	PŘÍJEM NA ŽAKA	DAŇ SVĚŘENÁ	PŘÍJEM CELKEM	
6		5,9	Z	BI	B	1	A	C	67641	609	365	97	5 844 182	1 956 827	156 927	7 957 937 Kč	2,6
12		7,5	Z	BI	B	1	A	B	2180	11	7	2	104 640	35 037	7 281	146 958 Kč	100
13		7	Z	BI	B	1	A	B	4272	21	13	3	205 056	68 660	14 268	287 984 Kč	0
14		5,9	Z	BI	B	1	A	B	51145	256	153	41	2 454 960	822 002	170 824	3 447 787 Kč	42,7
15		6,4	Z	BI	B	1	A	C	1187	11	6	2	102 557	34 339	2 754	139 650 Kč	0
16		5,6	Z	BI	B	1	A	E	69264	831	499	133	7 979 213	2 671 706	224 415	10 875 335 Kč	17,8
17		6,7	Z	BI	B	1	A	B	6197	31	19	5	297 456	99 598	20 698	417 752 Kč	0
19		6,8	Z	BI	B	1	A	B	2072	10	6	2	99 456	33 301	6 920	139 678 Kč	0
20		7,1	Z	BI	B	1	A	F	1852	24	14	4	231 130	77 390	8 334	316 853 Kč	0
21		6,8	Z	BI	B	1	A	F	19935	259	155	41	2 487 888	833 028	89 708	3 410 623 Kč	1,1
22		5,4	Z	BI	B	1	A	C	19426	175	105	28	1 678 406	561 986	45 068	2 285 461 Kč	0
24		5,1	Z	BI		1	A	X	11482	34	21	6	330 682	110 723	26 638	468 043 Kč	0
25		6,5	Z	BI	B	1	A	C	55457	499	299	80	4 791 485	1 604 349	128 660	6 524 494 Kč	6,8
26		6,7	Z	BI	B	1	A	C	3629	33	20	5	313 546	104 986	8 419	426 950 Kč	0
27		6,6	Z	BI	B	1	A	C	5698	51	31	8	492 307	164 841	13 219	670 367 Kč	0
28		6,3	Z	BI	B	1	A	C	14095	127	76	20	1 217 808	407 763	32 700	1 658 271 Kč	2,3
30		7,3	T	SM	SM	1	A	F	47768	621	373	99	5 961 446	1 996 091	214 956	8 172 493 Kč	14,3
31		7,7	T	SM	SM	1	F	F	3262	42	25	7	407 098	136 310	14 679	558 086 Kč	20,9
32		8,3	T	SM	SM	1	A	F	9847	128	77	20	1 228 906	411 479	44 312	1 684 696 Kč	100
45		6,1	Z	SV	B	1	A	C	2281	21	12	3	197 078	65 988	5 292	268 359 Kč	0
52		4,2	Z	SV		1	A	X	5117	15	9	2	147 370	49 344	11 871	208 585 Kč	2
67		7	Z	SM	SM	1	A	G	5644	102	61	16	942 367	310 465	14 674	1 267 507 Kč	0
75		7,5	T	SM	SM	1	F	CH	21357	555	333	89	5 330 707	1 784 898	87 564	7 203 169 Kč	7,3
77		7,5	Z	B	B	1	A	B	1699	8	5	1	81 552	27 306	5 675	114 533 Kč	0
87		7,3	T	SM	SM	1	A	F	14423	187	112	30	1 799 990	602 697	64 904	2 467 591 Kč	39,4

Jedná se celkově o 24 ploch, kde z převážně individuální rodinné zástavby doporučujeme přejít na intenzivnější formu bydlení. Minimálně na strukturu řadových rodinných domů či dvojdomů

Tyto plochy, pokud dojde k jejich změně, příznivě ovlivní cash flow města bez ohledu na jejich vlastnictví. Ekonomický efekt byl popsán již v předchozích kapitolách. Je samozřejmě možné vybírat jejich aktivaci dle potenciálu nebo vlastnictví.

Pokud by mělo dojít ke konsensu více faktorů, které jsme neměli možnost posoudit nebo by byly součástí stanoviska dotčeného orgánu, který jsme neměli k dispozici, pak doporučujeme etapizaci. Ta by přitom měla vycházet z hodnoty územního potenciálu tak, že přednostně budou měněny ty plochy s vyšším potenciálem a větší plochou. Tedy s větším výsledným efektem.

U ploch, kde je shodné označení v typologii ploch územního plánu jako je BI či BH a nemusí se měnit územní plán, ale je jiný návrh urbanistické struktury, tam doporučujeme tuto strukturu upevnit a vyžadovat územní studií či dát jako podmínku do územního plánu (prostorová regulace).

Výběr území pro změnu územního plánu jako nové, námi stanovené plochy, uvádíme zde:

UID	NÁZEV	URBANISMUS								PŘÍJMY Z PLOCHY							MAJETEK MĚSTO %
		POTENCIAL	STAV	FUNKCE_UP	FUNKCE_NAV	ZMĚNA	US STAV	US NÁVRH	VÝMĚRA	POČET OBYVATEL	POČ. REZIDENT	POČET ŽÁKŮ	RUD SUMA OBYVATEL	PŘÍJEM NA ŽÁKA	DAŇ SVĚŘENÁ	PŘÍJEM CELKEM	
55		7	Z	Z	B	1		G	4571	82	49	13	763 211	251 442	11 885	1 026 537 Kč	0,7
56		7,2	Z	ZS	B	1		G	5282	95	57	15	881 925	290 552	13 733	1 186 210 Kč	2,2
57		7,1	Z	ZS	B	1		G	616	11	7	2	102 852	33 885	1 602	138 339 Kč	0
58		7	Z	ZS	B	1		G	5012	90	54	14	836 844	275 700	13 031	1 125 575 Kč	0
59		6,7	Z	ZS	SM	1		G	5097	92	55	15	851 036	280 376	13 252	1 144 664 Kč	4,6
60		7,2	Z	OV	SM	1		F	755	10	6	2	94 224	31 549	3 398	129 171 Kč	0
61		7	T	VM	SM	1		F	4131	54	32	9	515 549	172 623	18 590	706 761 Kč	0
63		6,8	Z	RZ	B	1		B	3789	19	11	3	181 872	60 897	12 655	255 424 Kč	1,4
64		7,2	T	DM	B	1		B	5989	30	18	5	287 472	96 255	20 003	403 730 Kč	42
65		6,8	T	DM, ZS	SM	1		F	7177	93	56	15	895 690	299 907	32 297	1 227 893 Kč	0,2
66		5,8	T	RZ	B	1		B	12479	62	37	10	598 992	200 562	41 680	841 234 Kč	4,6
68		7	T	VM	SM	1		F	1932	25	15	4	241 114	80 733	8 694	330 540 Kč	1,2
69		8	T	DM	SM	1		F	5155	67	40	11	643 344	215 413	23 198	881 955 Kč	96
72		7,6	T	VM	SM	1		F	2071	27	16	4	258 461	86 541	9 320	354 322 Kč	0,2
73		7,4	T	VM	SM	1		F	12712	165	99	26	1 586 458	531 199	57 204	2 174 860 Kč	3,2
74		7,1	T	VM	SM	1		F	11722	152	91	24	1 462 906	489 830	52 749	2 005 484 Kč	0
76		7,4	T	SM	B	1		C	12179	110	66	18	1 052 266	352 334	28 255	1 432 854 Kč	0
78		7	Z	RZ, ZS	B	1		C	96158	865	519	138	8 308 051	2 781 812	223 087	11 312 950 Kč	29,3
79		6,8	Z	ZS	B	1		F	5405	70	42	11	674 544	225 860	24 323	924 726 Kč	0
80		5,6	Z	NO	B	1		C	13033	117	70	19	1 126 051	377 039	30 237	1 533 327 Kč	3,1
81		6,2	Z	NO	B	1		C	34101	307	184	49	2 946 326	986 528	79 114	4 011 969 Kč	12,7
82		7,1	Z	ZS, NL	B	1		F	45357	590	354	94	5 660 554	1 895 342	204 107	7 760 002 Kč	54,3
83		6,1	Z	NO	B	1		C	65726	592	355	95	5 678 726	1 901 427	152 484	7 732 638 Kč	5,2
84		7,3	T	ZS, DM	SM	1		F	4298	56	34	9	536 390	179 601	19 341	735 333 Kč	99,3
85		6,4	T	VM	SM	1		F	17560	228	137	37	2 191 488	733 783	79 020	3 004 291 Kč	4,9
86		7,5	T	VM	SM	1		F	3372	44	26	7	420 826	140 906	15 174	576 906 Kč	4
88		6,8	T	VM	SM	1		F	10469	136	82	22	1 306 531	437 470	47 111	1 791 112 Kč	0,3
89		6,5	Z	DM	SM	1		F	16954	220	132	35	2 115 859	708 460	76 293	2 900 612 Kč	11,7

Jde o 28 ploch, které jsme si dovolili předdefinovat s ohledem na jejich urbanistické kvality nikoliv s ohledem na možnost jejich aktivace. Mnohdy jde o stabilizované plochy výroby a chápeme, že jejich aktivace bude složitá.

2

• Nový územní plán - stavební zákon

Je důležité upozornit na fakt přijatelné změny s ohledem na změnu koncepce územního plánu. Pokud by Kutná Hora přijala kompletně naše doporučení bylo by dobré reagovat i na legislativu, která platí od 1.7.2024. **Tato legislativa umožňuje například dát podmínku povinné plánovací smlouvy do jednotlivých zón či ploch.** Tato úprava by přinesl obrovskou právní jistotu pro spolupráci města s privátním sektorem (viz. Kap. 6. zásady spolupráce s investory) a městu významné ekonomické benefity. Ale nejde jenom o peníze, pokud bude město připraveno a bude mít dostatečně kvalitní územní studie, bude mít také dobrý nástroj tyto studie prosadit. A opět hovoříme o tom, že tyto studie musí být založeny na kvalitním projektu splňující požadavky jak mladé generace, tak seniorů. O projekty, které budou mít vysoce nadstandardně řešeny veřejná prostranství stejně jako například polo veřejné zelené bloky, parkování a navíc, budou tam, kde být mají, aby podpořili funkční město.

TATO LEGISLATIVA
UMOŽŇUJE
NAPŘÍKLAD DÁT
PODMÍNKU POVINNÉ
PLÁNOVACÍ SMLOUVY
DO JEDNOTLIVÝCH
ZÓN ČI PLOCH.

V NAŠÍ ANALÝZE
A NÁVRZÍCH
NEODKLÁNÍME OD
REZIDENČNÍCH
ČTVRTÍ, KTERÉ
SPÍŠE ZMĚNOU
URBANISTICKÉ
STRUKTURY VÍCE
ZAHUŠŤUJEME
A DOPLŇUJEME
OBČANSKOU,
SOCIÁLNÍ A
SPORTOVNÍ
INFRASTRUKTUROU.

• Územní studie transformačních území

Z celé analýzy vyplývá, že pokud se má město do budoucna vyvíjet k prosperitě a zvyšování kvality života jeho občanů, je zapotřebí posilovat urbanistickou strukturu uvnitř jeho samého. Jakékoli snahy o urbanizaci periferie město vysilují a finančně mohou znamenat obrovské náklady na jeho provoz. Ačkoliv je nám zřejmé, že potřeba rodinného bydlení v izolovaných domech bude stále pro obyvatele lákavá, tak je třeba vnímat i potřeby zejména mladší generace, která více než vlastní dům a vlastní zahrádku preferuje komunitu a dosažitelnost funkčních služeb.

Proto se v naší analýze a návrzích neodkláníme od rezidenčních čtvrtí, které spíše změnou urbanistické struktury více zahušťujeme a doplňujeme občanskou, sociální a sportovní infrastrukturou.

O co se, ale více snažíme, je dostat do širšího centra více lokalit se smíšenou urbanistickou strukturou. **Reurbanizace centra města je naší prioritou. Odpovědí na problémy s dopravou v klidu, stejně jako na potřebu zvýšené nabídky kvalitních služeb, ale také zvýšení pocitu bezpečí.** Je základním předpokladem pro funkční veřejnou dopravu i pěší dopravu. Reurbanizace pomocí transformačních zón je proto prioritním zájmem. V rámci analýzy jsme vytipovali tato území viz tabulka, které pouze z pohledu urbanistického stojí za prověření. **Přitom nejde nyní o to, kolik vidíme problémů s aktivací transformačních území, jde spíše o to, kolik problémů přináší jejich ponechání stávající funkci vzhledem k udržitelnému rozvoji města.**

V rámci Kutné Hory jsme také identifikovali obrovské množství ploch občanské vybavenosti a výroby uvnitř centra města (Pfilip Morris apod.). Tyto plochy by měly být prověřeny například samostatnou analýzou a následně transformovány do jiné městské funkce.

BAVÍME SE TEDY O
TOM, ŽE ONA TÍŽENÁ
KVALITA ŽIVOTA NA
VŠECH ÚROVNÍCH
UDRŽITELNÉHO
ROZVOJE MĚSTA SE
DÁ KVANTIFIKOVAT A
NÁSLEDNĚ FINANČNĚ
VYJÁDŘIT.

• Stanovení TOP 10 území a jejich předinvestiční příprava, včetně tržních konzultací

Multikriteriální analýzy města, které předkládáme vedení radnice pro zvýšení kompetence při rozhodování o budoucím udržitelném rozvoji města Kutná Hora má díky své formě zpracování jednu obrovskou přednost. Dokáže mezi sebou porovnat stovky informací a přiřadit jim reálné ekonomické vyjádření. Zatímco se doposud radnice rozhodovali na základě spíše pocitů a zkušeností jednotlivých odborů, je tento nástroj, tato analýza schopna

1. Velice transparentně vyhodnotit jak oněch sto jevů shodně pro každý jednotlivý případ, ale zároveň
2. Tyto jevy mezi sebou porovnat s ohledem na pořadí důležitosti, tedy váhu jednotlivých jevů a k tomu
3. Tyto veškeré informace transformovat do ekonomického vyjádření nákladů a příjmů města

Bavíme se tedy o tom, že ona tížená kvalita života na všech úrovních udržitelného rozvoje města se dá kvantifikovat a následně finančně vyjádřit.

Pokud jsme tedy schopni kvantifikovat kvalitu života na základě posouzení stovky jevů, pak jsme schopni kvantifikovat i každou plochu města, a ty na základě těchto jevů vzájemně posuzovat. Tak je tedy možné i prioritizovat a hledat TOP lokality pro další rozvoj. Přitom nemusí být tou nejvýznamnější otázkou hodnocení majetek, či potenciál, ale například funkční centrum, příjem z RUDu apod.

Pokud vybereme zmíněných například deset nejdůležitějších lokalit je nutné zahájit jejich přípravu. **Příprava ploch se odehrává na úrovni územně plánovací, projekční, vlastní inženýring, právní a politické.**

Územně plánovací je příprava na úrovni změny územního plánu ve prospěch předpokládané urbanistické struktury, zajištění regulativů a povinnosti územní studie, do budoucna pak povinné plánovací smlouvy.

Projekční přípravou se rozumí paralelní soutěž či již konkrétní studie na danou plochu v podrobnosti projektu. Zpracovaná studie musí být následně projednána, zkonultována se všemi zainteresovanými odbory města v samostatné působnosti a předjednána se správcí IS.

Konečný architektonický a urbanistický výraz projektu se doladí v rámci **předběžné tržní konzultace** s developmentem jak místním, tak evropským a konečná verze projektu se otiskne do **developerské smlouvy**, která je součástí výběrového řízení na prodej pozemku. O způsobu prodeje, jeho formy **rozhodne zastupitelstvo (ZM)**.

5

• Mapa pro investory, manuál výstavby a PR města

To, jak se ve městě staví je pouze v rukou zastupitelstva města, přitom právě způsob výstavby a **typ urbanistické struktury** města je zásadní pro nastavení ekonomické efektivity, a tedy budoucí prosperity města.

Manuál výstavby je tím prvním dialogem mezi privátním sektorem a municipalitou. Jeho vyváženost a srozumitelnost jsou tedy zásadní pro úspěšnou a kvalitní tvorbu města.

Pokud město ví jak (manuál) chce stavět, kde (analýza) chce stavět a proč (prosperita) pak je okamžitě v zájmu každého developera do takového města přijít.

Jedním z důležitých aspektů zájmu o dlouhodobé privátní investice do města je jeho vlastní PR. Přitom nestačí být v uzavřené komunitě města, ale nabídnout město developmentu, a to ne ledajakému, ale kvalitnímu developmentu. **A i zde platí, že silné město které ví co chce a má svá pravidla je zároveň to poptávané město.**

• Aktualizace Zásad pro spolupráci s investory

Aktualizace zásad pro spolupráci s investory může **aktivovat kvalitní development** a přinést pozitivní změny v nabídce nemovitostí či trhu práce, pomůže také **omezit development nekvalitní (drancující)**.

Obecně platí, že díky Zásadám může město **od developerů získat nemalé finanční prostředky na budování veřejné infrastruktury**. Jedním ze základních cílů Zásad je zajistit trvale udržitelný rozvoj města ve spolupráci s developery. Zásady komplexně, transparentně, předvídatelným a nediskriminačním způsobem budou řešit podmínky realizace určitých stavebních projektů a plnění (finanční či nefinanční), která developer městu poskytne.

Zásady také zakotvují některé závazky pro samotné město, zejména poskytnutí součinnosti stavebníkům v rámci samostatné působnosti v předprojektové přípravě. Zásady obsahují konkrétní principy a postupy pro jednání města s developery, včetně uzavírání smluv s nimi a jednotlivé vzory smluv.

Skutečný efekt zásad může do značné míry ovlivnit i nastavení souvisejících procesů a opatření (např., manuál výstavby, koncepční studie – masterplán apod.).

To, jak se v Kutné Hoře bude stavět je pouze v rukou zastupitelstva města, přitom jak jsme si dokázali, právě způsob výstavby a typ urbanistické struktury města je zásadní pro nastavení ekonomické efektivity, a tedy budoucí prosperity každé ulice, bloku či celého města.

Pokud by se město rozhodlo a zahájilo proces přípravy Zásad, pak je možné implementovat poznatky z urbánní ekonomiky města. Již existence znalosti o ekonomickém, ale i funkčním chování jednotlivých ploch je zásadní pro aktivaci zájmů investorů, následná specifikace požadavků, ale i nabídka spolupráce tuto aktivaci ještě posílí. V našich výpočtech podílových investic vychází částka 18 mil.Kč, tato částka je právě jednou z těch na které by investor měl přispívat, pokud svoji činností zatěžuje infrastrukturu města, a to jak technickou, tak občanskou.

• Nastavení transparentní daně z nemovitostí

V téměř všech státech starého věku byly výdaje státní kasy hrazeny původně ze jmění státu samého (z výnosu statků panovnických, dolů atd.) a teprve později, když výdaje rostly, bylo zapotřebí postarat se o další úhradu. Tato úhrada záležela zpočátku v nepravidelných, více méně určitých dávkách, vybíraných dle jmění jednotlivců (původně zpravidla dle jmění nemovitého), až vedla k pevným i pravidelným dávkám, berním či daním.

V porovnání se zeměmi EU je podíl výnosu DNV na celkových daňových výnosech (včetně sociálního a zdravotního pojištění) **jeden z nejnižších**. V roce 2019 činil pouze 0,5 %, přitom průměr EU-27 byl 3 %, pokud by se započítal podíl Spojeného království, tak průměrný podíl EU-28 činil 3,8 %. Pokud tedy chceme utíkat do zahraničí je třeba si uvědomit, že

nejen zdravotnictví, bydlení ale i daň z nemovitostí ve většině města od nás na západ je 6ti násobně vyšší.

Místní koeficient (MK) bylo možné v roce 2019 stanovit ve výši 2, 3, 4 nebo 5, a to pouze na celé území obce (na rozdíl od současného stavu). V roce 2019 mělo MK stanoveno celkem 596 obcí, tj. 9,5 % z celkového počtu obcí v ČR. V současné době však stovky dalších obcí přepočítává možnosti navýšení místního koeficientu na svá území. Tento trend je dán dvěma aspekty.

Zaprvé díky úspornému balíčku přijdou města v průběhu následujících dvou let o cca 6% příjmů z Rozpočtového určení daní, a tento stav se bude zhoršovat. Pro představu jde většinou o částku, která se rovná celkové částce určené na investiční akce každého města či obce právě na jeden rok.

Za druhé si nyní, tedy v době po-covidové, v době energetické turbulence cen, v době která se dá nazvat jako ekonomicky složitá, stále více měst uvědomuje, že dlouhodobě zanedbaná technická a dopravní infrastruktura, stejně jako vnitřní dluhy měst na objektech pro bydlení, objektech škol a školek není možné hradit z rozpočtů stejně jako z omezených dotačních projektů, a že právě tyto náklady je možné sdílet s uživateli, tedy rezidenty, a tak sahají po posledních zákonných zdrojích, čímž jsou právě daně z nemovitostí.

Mnozí odpůrci této daně uvádějí jako hlavní argument tzv. dvojí zdanění. Tedy fakt, že své domy, své byty a pozemky, své haly a továrny budují ze zisků, které již byly jednou zdaněny daní z příjmu. Ano to je fakt. Nicméně pokud se podíváme na hodnotu nemovitosti, kterou si dotyčný, dotyčná pořídili v dané době a srovnají ji s cenou nemovitosti v současnosti, lze pozorovat také x násobné zhodnocení pořízené nemovitosti. Přitom jedno roční zhodnocení nemovitosti x násobně pokryje cenu za daň z této nemovitosti, a to na desítky let. Hovoříme o tzv. principu PROSPĚCHU A UŽITKU. U daní z nemovitostí, placených do místních rozpočtů, je princip prospěchu právě argumentem pro spravedlivé zdanění. Vlastníci nemovitostí platí prostřednictvím těchto daní za služby veřejné infrastruktury v místě, kde je nemovitost situována. **Veřejné služby hodnotu nemovitostí zvyšují, a jejich vlastníci za tyto služby platí více či méně ekvivalentní část.**

Ano i to, že voláme policii, když někdo narušuje večerní pořádek, to že vyžadujeme úklid sněhu, sečení trávy kolem nemovitostí, to že se buduje MHD a my žádáme zastávku co nejblíže vchodu do našeho bytového domu nebo to, že se budují dětské hřiště kolem našich domů a zajišťuje se bezpečnost pro naše děti, když jdou do školy. Tím vším se zvedá úroveň daného místa a města a zvedá se tím i cena naší nemovitosti. A argumenty, že to město platí přeci již z našich daní neobstojí. Každé město získá od státu cca 15 tis.Kč na jednoho obyvatele trvale přihlášeného v daném městě. Nicméně náklady na každého jednoho obyvatele jdou daleko přes 20 tisíc a jsou místa v každém městě, kde jdou náklady i nad sto tisíc na obyvatele ročně. Je totiž jedno kolik daní odvádíte, město dostane jen stále stejných cca 15 tis. Na jednoho obyvatele.

Právě rozdílnost v nákladech na jednoho obyvatele v různých částech města a v různých typech bydlení byl důvod, proč je místní koeficient dělen na 5 kategorií. Jak ukazuje náš obrázek tak rozdíl mezi příjmy a náklady na jednoho obyvatele (jako hlavní zdroj rozpočtu) jsou pro rodinné domy a bytové domy značně rozdílné. Stejně tak i náklady na obyvatele v centru budou nižší než náklady na obyvatele místních a okrajových částí,

což je dáno zejména hustotou osídlení. Proto hovoříme o dani, která dokáže vnímat tuto geografickou rozdílnost a přizpůsobit tomu i koeficienty.

Rodinný dům v rezidenční čtvrti



	1 obyvatel/rok	celý rodinný dům (3 obyvatelé)/rok
průměrný náklad na 1 obyvatele RD	7.900 - 19.100 Kč	x 3 = 57.300 Kč
příjem města na 1 obyvatele RD	15.643 Kč	x 3 = 46.929 Kč
rozdíl příjem města - náklad města		- 10.371 Kč/rok

Bytový dům



	1 obyvatel/rok	celý bytový dům (45 obyvatel)/rok
průměrný náklad na 1 obyvatele byt.dому	2.500 - 4.100 Kč	x 45 = 184.500 Kč
příjem města na 1 obyvatele byt.dому	15.643 Kč	x 45 = 703.935 Kč
rozdíl příjem města - náklad města		+519.435 Kč/rok

Město jako veřejnoprávní korporace pak má zásadní úkol. Transparentně a nediskriminačně výši těchto daní odůvodnit. Přitom málokteré město či obec zná náklady na jednotlivé části města, ne každé město či obec ví příjmy z jednotlivé ulice či sídliště, aby mohlo férově určit i daně na danou oblast. Myslím, že právě spravedlivé nastavení pro jednotlivé oblasti je to jediné, co je třeba při stanovení místního koeficientu daně z nemovitostí v daném městě diskutovat.

8

• Závěrečný scénář - usnesení

Na závěr celé naší práce si dovoluujeme předložit plán, jak s daným materiálem pracovat. Důležitým aspektem při sestavení tohoto plánu je i ten fakt, že město Kutná Hora má Zásady pro spolupráci s investory a může je tedy snadno aktualizovat dle této analýzy.

Postup prací pro rok 2024-2025

- ■ **A.** Město Kutná Hora předá zpracovanou analýzu členům Rady města, jednotlivým zastupitelům a kompetentním vedoucím odborům. Ti se s daným v průběhu 2 měsíců seznámí a předají zpracovateli analýzy své dotazy
- ■ **B.** Město Kutná Hora předá zpracovanou analýzu městskému architektovi, který na navržené změny urbanistické struktury, změny funkčního využití a návrhy transformačních území vypracuje oponentní posudek s doporučením případné změny či úpravy rozsahu změn.
- ■ **C.** Upravený a redukovaný návrh ploch bude předán kompetentním vedoucím odborům úřadu města Kutná Hora k vyjádření s ohledem na ochranu zájmů v gescích, které vedoucí odborů zastávají.
- ■ **D.** Město Kutná Hora si vytvoří pracovní skupinu pro rozvoj města, která následně stanoví podmínky výběru TOP deseti lokalit, které zohlední jak stanoviska analýzy, tak architekt města a vedoucích odborů tak další vybrané jevy – jako je potenciál, výnos příjmů, náklady, majetek apod.
- ■ **E.** Paralelně s body A-E zastupitelstvo města projedná pořízení změny územního plánu města, jehož cílem bude aktivace ploch, které doporučí pracovní skupina pro rozvoj města (REVIZE ÚP)
- ■ **F.** U doporučených TOP ploch, které nebude potřeba změnit v územním plánu, zahájí zpracování urbanistické studie, která upevní nově navrženou urbanistickou strukturu a doplní i další urbanisticko architektonická pravidla plochy.
- ■ **G.** Město Kutná Hora zpracuje aktualizaci Zásady pro spolupráci s investory pro celé město, připraví plánovací smlouvy na vybrané TOP lokality, a to do fáze developerské smlouvy, včetně návrhu investičního příspěvku, který bude s využitím zpracované analýzy kryt jak finanční zátěží lokality, tak podílové investice.
- ■ **H.** Takto projednané, urbanisticky a právně připravené lokality město prostřednictvím odborné firmy projedná formou předběžných tržních konzultací s developmentem. Zároveň formou mapy pro investory představí na svých internetových stránkách.
- ■ **I.** Ty pozemky a plochy, které budou ve vlastnictví města může město nabídnout formou výběrového řízení k realizaci dle stanovených pravidel v developerské smlouvě. Případně sjedná způsob podílu na zhodnocení pozemku privátních osob.
- ■ **J.** Město Kutná Hora připraví návrh změny místního koeficientu daní svěřených, s využitím této analýzy je možné transparentně odůvodnit nejen navýšení daně u komerčních subjektů, ale i výrobních a transformačních území, které mají podstatně větší potenciál, než je nyní využíván a pro město znamená jejich současný stav obrovské finanční a funkční ztráty.
- ■ **K.** Město Kutná Hora připraví změnu strategie rozvoje města s tím, že jejím hlavním cílem bude zvýšení kvality života obyvatel města. Současně s posílením kvality služeb a kvality veřejného prostoru pro děti a seniory.
- ■ **L.** Tato strategie se bude opírat o podrobné dopadové analýzy s vyhodnocením jak potřeby, tak i dopadu na každodenní životní cyklus těchto věkových skupin.

Přeji městu Kutná Hora, ať se jim daří...

Vít Zeman

V Jihlavě

dne 29. července 2024

