



Hodnocení udržitelného rozvoje obce Libníč



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
+420 601 372 372
vit.zeman.ji@gmail.com



FUTURAINVEST s.r.o.
udržitelný rozvoj
urbánní ekonomika



Obsah

Úvodní slovo	2
Cíle výstupu	3
Způsob zpracování	4
Rozdělení na základní části	5
A Stav - úvodní analýza města	6
Sociálně demografický a ekonomický audit obce Libníč	
B Územní potenciál města	14
Hodnocení kvality života v rámci rozvojových ploch obce Libníč	
C Ekonomické hodnocení města	42
Posouzení vývoje nákladů a příjmů rozpočtu obce s ohledem na aktivaci jednotlivých rozvojových ploch Libníče	
D Závěr a doporučení	54
Urbanisticko-ekonomické a právní doporučení dalšího rozvoje obce	

Úvodní slovo

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 diskuze 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 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 manažerů a kovaných techniků, je diskuze 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 964kč/m²HPP) 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 jeho města či obce. Zároveň bude schopen posoudit každý plánovaný záměr jak vlastní obce, tak i developmentu v horizontu 10 – 50 let. A navíc předloží kompetentní otázky pro onu již na začátku zmíněnou diskuzi mezi aktéry podnikajícími v 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.

Náš 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 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, environmetální i sociální fakta a na nich stavět – Pozitiva i negativa spolupráce s developmentem. Vytvořit systém a nastavit legitimitu vztahů nad jasnými čísly.

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

KAŽDÉ MĚSTO MŮŽE
DÍKY POZNATKŮM
VYCHÁZEJÍCÍM Z
PRINCIPŮ URBÁNNÍ
EKONOMIKY UKÁZAT
EKONOMICKÁ,
ENVIRONMETÁLNÍ I
SOCIÁLNÍ FAKTA A NA
NICH STAVĚT.

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

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

KOMPAKTNÍ
ZÁSTAVBA ČI
REURBANIZACE SÍDLA
ZDE USTUPUJE SPÍŠE
POTŘEBĚ ZACHOVAT
CHARAKTERISTICKÝ
GENIUS LOCI MÍSTA
JIHOČESKÉ VESNICE.

Každé město tak může vytvořit kvalitní systém pro rozhodování.

Vytvořit systém, který je schopen vyhodnotit udržitelný rozvoj města na 10–50 let dopředu, zejména 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 (stovky 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

Celý systém se dá implementovat na jakékoli sídlo. Celý systém je schopen umožnit korektní diskuzi 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.

Cíle výstupu

Velikost a urbanistické možnosti obce Libníč neumožňují přemýšlet nad větší škálou urbanistické struktury jako u větších měst. Kompaktní zástavba či reurbanizace sídla zde ustupuje spíše potřebě zachovat charakteristický genius loci místa jihočeské vesnice. Pro ekonomický výpočet možností tak odpadá možnost vytvářet varianty závislosti urbanistických struktur na ekonomice města. A je možné se soustředit pouze na výpočty vlivu

jednotlivých zastavitelných ploch na vývoj obce, a to nejen v otázkách samotné ekonomiky, ale i dalších potřeb pro zajištění udržitelného rozvoje sídla.

Cílem tedy této části hodnocení obce je prokázat, jaký vliv bude mít aktivace jednotlivých ploch pro rozvoj obce na jeho ekonomiku a další potřeby, jako je občanská infrastruktura či kvalita veřejných prostranství. Zároveň budou výstupy této práce sloužit vedení obce pro korektní dialog mezi obcí a investorem, při snaze tyto lokality aktivovat. A to minimálně v rozsahu znalostí přínosů (zisků) na straně jedné, ale i nárůstu nákladů na straně druhé.

Zástupci samosprávy si tak jednoduše mohou navrhnout i kompenzaci za využití území a uzavřít s investorem vyváženou a transparentní developerskou smlouvu. Z tohoto důvodu je součástí této práce i kapitola Pozice obce pro jednání, která popisuje možnosti obce pro různé varianty vyjadřování se k investičním záměrům privátního developmentu.

Způsob zpracování

Vlastní práce se dělí na čtyři základní celky. Na analýzu současného stavu obce což představuje jakýsi audit demografického, sociálního prostředí obce. Tato analýza byla zpracována pro nastavení zásadních trendů, jako nulová hladina pro hodnocení možného vývoje.

Na tuto část pak navazuje hodnocení potenciálu území autorského kolektivu Burian, Šťastný, který vyhodnocuje jednotlivé lokality s ohledem na jejich velikost i jednotlivá stanovená omezení. Aktuálnost výpočtu je dána aktuálností datových souborů. Nicméně pro rozhodování samosprávy je dostačující, a to ne pro jednotky řádů tisíců korun, ale spíše pro srovnání mezi jednotlivými plochami navzájem.

Třetí částí materiálu je ekonomické hodnocení obce. Tato část je rozdělena na kapitoly příjmy a náklady. Při popisu jednotlivých položek jak na straně výnosů, tak nákladů jsme se neubránili (shodně tak i u potenciálu území) jisté obecné formulaci pro každý popisovaný jev, a to zejména pro dokreslení jeho významu v kontextu celého hodnocení.

V poslední části se věnujeme jednak doporučení dalšího směřování rozvoje obce nejen při vlastní investiční aktivitě, ale především při jednání s investory v lokalitách určených územním plánem pro výstavbu. Jde o základní vzorce, které obec využije při diskuzi s developerem či sestavování investičního plánu. A které si může ze zpracované analýzy odvodit. Jako je investiční příspěvek, nefinanční plnění, daň z nemovitých věcí apod. V této kapitole pak nechybí ani právní rozklad pozice města při vyjadřování se k investičním záměrům developmentu.

VÝSTUPY TÉTO
PRÁCE BUDOU
SLOUŽIT VEDENÍ
OBCE PRO KOREKTNÍ
DIALOG MEZI OBCÍ
A INVESTOREM,
PŘI SNAZE TYTO
LOKALITY AKTIVOVAT.



Rozdělení na základní části

- A Stav - úvodní analýza subjektu**
Sociálně demografický a ekonomický audit obce Libníč
- B Územní potenciál subjektu**
Hodnocení kvality života v rámci rozvojových ploch obce Libníč
- C Ekonomické hodnocení subjektu**
Posouzení vývoje nákladů a příjmů rozpočtu obce s ohledem na aktivaci jednotlivých rozvojových ploch Libníče
- D Závěr a doporučení**
Urbanisticko-ekonomické a právní doporučení dalšího rozvoje obce

A

Výchozí analýza

a možné scénáře vývoje



Úvod

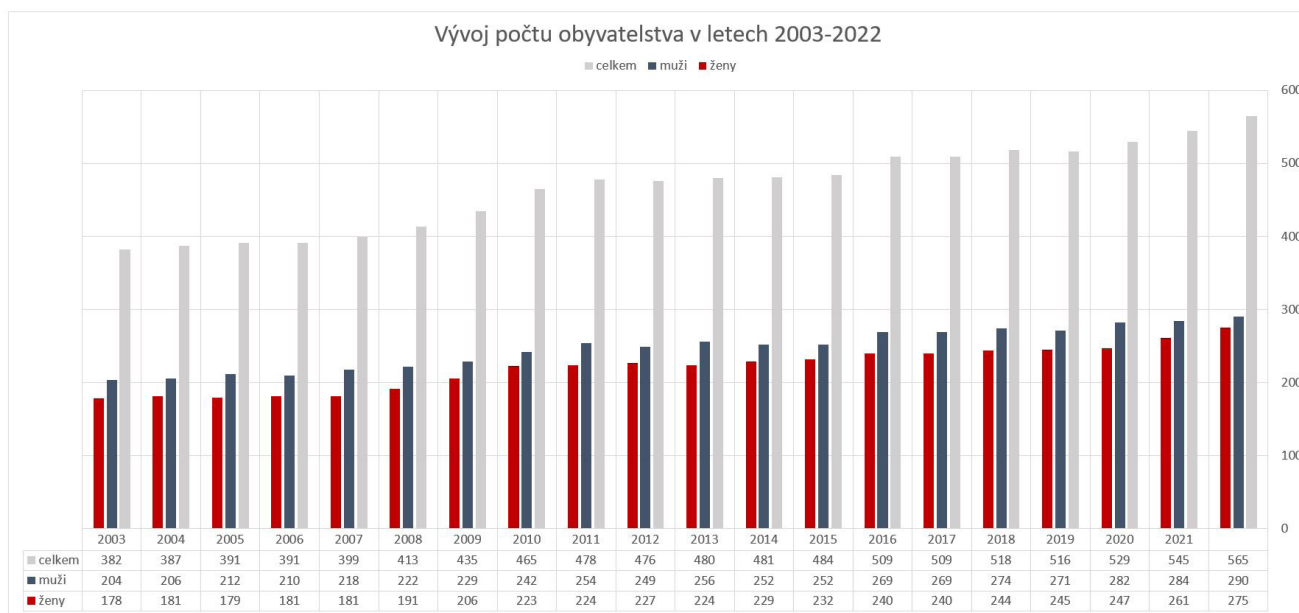
S ohledem na zpracovaný strategický plán, aktualizovaný v roce 2021 jsme pro úvodní analýzu obce využili jeho první část, kterou jsme pouze do tohoto dokumentu přenesly. Následně jsme ji doplnili vlastními grafy a přepracovali jsme SWOT analýzu. S ohledem na zkušenosti s rozvojem českých měst, jsme následně provedli i vlastní interpretaci datových sestav. Tato interpretace není pouhým konstatováním či strohým přechtením čísel z tabulek, ale má za cíl ukázat trendy vývoje obce v souvislostech. Tyto souvislosti pak stavíme na rozhodnutích zastupitelstva (dimenze ploch a rozvoje v územním plánu) či trendech, které je možno vyčíst z demografického vývoje posledních 20 let. Vlastní interpretaci jak strategického plánu, tak datových sestav jsme tedy zařadili vždy na závěr každé kapitoly za informace přenesené a citované ze strategického plánu obce Libnič (zpracovatel KP projekt, České Budějovice).

TATO INTERPRETACE
NENÍ POUHÝM
KONSTATOVÁNÍM ČI
STROHÝM PŘECHTENÍM
ČÍSEL Z TABULEK, ALE
MÁ ZA CÍL UKÁZAT
TRENDY VÝVOJE OBCE
V SOUVISLOSTECH.

Demografická analýza

Vývoj počtu obyvatel a jeho struktura

V posledních letech dochází v obci Libnič k nárůstu počtu obyvatel. Od počátku nového tisíciletí docházelo k postupnému růstu v průměru o cca 3 % ročně (s výkyvy), což v konečném důsledku představuje celkový nárůst počtu obyvatel o cca 35 % za posledních 20 let. Vzájemný podíl celkového počtu mužů a žen se drží v uvedeném období v cca obdobném poměru.



Z HLEDISKA VĚKOVÉ
STRUKTURY
DOCHÁZÍ K RŮSTU
POČTU OBYVATEL V
PRODUKTIVNÍM VĚKU
A OBYVATEL VE VĚKU
0-14 LET.

Důvodem konstantního mírného růstu počtu obyvatel obce Libníč je především rostoucí bytová výstavba v obci a strategicky výhodná pozice obce v dojezdové vzdálenosti krajského města České Budějovice.

Z hlediska věkové struktury dochází k růstu počtu obyvatel v produktivním věku a obyvatel ve věku 0-14 let. Tento trend není v přímém souladu s vývojem na krajské a celorepublikové úrovni, kde dochází k postupnému navyšování podílu nejstarší generace, a to zejména na úkor generace obyvatel v produktivním věku. Příčinou pro tento rozpor lze opět hledat v trendu stěhování mladých rodin do obcí v dojezdové vzdálenosti městských aglomerací. V posledních letech je však již možné i zde sledovat mírný nárůst podílu obyvatel ve věku nad 65 let. To však není typické pouze pro obec Libníč. Tento vývoj je charakteristický v posledních letech na úrovni většiny sídel v regionu i celé ČR a Evropy a lze očekávat jeho další pokračování.

data k 31.12.	celkem	muži	ženy
2022	565	290	275
2021	545	284	261
2020	529	282	247
2019	516	271	245
2018	518	274	244
2017	509	269	240
2016	509	269	240
2015	484	252	232
2014	481	252	229
2013	480	256	224
2012	476	249	227
2011	478	254	224
2010	465	242	223
2009	435	229	206
2008	413	222	191
2007	399	218	181
2006	391	210	181
2005	391	212	179
2004	387	206	181
2003	382	204	178

FUTURAinvest interpretace dat

Libnič (okres České Budějovice)		2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
počet obyvatel k 31.12.	celkem	565	545	529	516	518	509	509	484	481	480	476	478	465	435	413	399	391	391	387	382
	muži	290	284	282	271	274	269	269	252	252	256	249	254	242	229	222	218	210	212	206	204
	ženy	275	261	247	245	244	240	240	232	229	224	227	224	223	206	191	181	181	179	181	178
ve věku 0 - 14 let		106	105	98	98	96	94	95	80	75	73	74	69	62	54	47	48	44	42	38	40
ve věku 15 - 64 let		351	336	341	336	337	340	337	333	336	336	328	335	332	311	293	278	275	271	270	264
ve věku 65 a více let		108	104	90	82	85	75	77	71	70	71	74	74	71	70	73	72	78	79	78	
průměrný věk	celkem	41,5	41,5	41,5	41,2	41,1	40,8	40,6	41,2	41,4	41,5	41,7	42,0	42,9	43,5	44,7	45,3	45,5	45,7	46,4	45,7
	muži	41,0	40,8	40,5	40,7	40,4	40,3	39,8	40,3	41,0	40,8	41,2	41,5	42,3	42,0	42,8	43,1	43,5	43,3	44,1	43,1
	ženy	41,9	42,2	42,5	41,7	42,0	41,4	41,5	42,3	41,9	42,2	42,2	42,6	43,6	45,2	47,0	47,9	47,8	48,6	49,1	48,8

Vývoj počtu obyvatelstva podle věkové kategorie

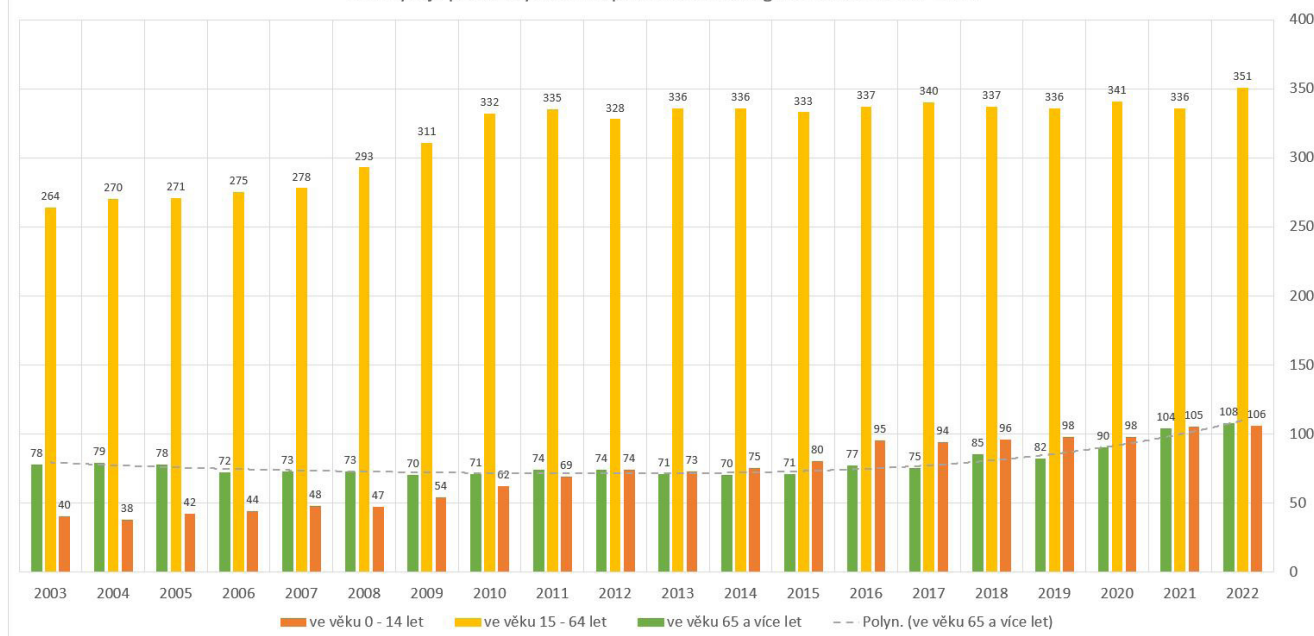
Z VÝCHOZÍCH
DAT VYPLÝVÁ, ŽE
PRŮMĚRNÝ VĚK
OBYVATELSTVA
SE OD ROKU 2003
POMĚRNĚ VÝRAZNĚ
SNÍŽIL.

Neopominutelnou složkou demografické struktury obyvatelstva je její věková kategorie, se kterou souvisí i sledování průměrného věku obyvatelstva. K bližšímu sledování tohoto trendu je nutné zaměřit se na následující data.

Z výchozích dat vyplývá, že průměrný věk obyvatelstva se od roku 2003 poměrně výrazně snížil. Na tento trend je důležité upozornit, protože s celkovým nárůstem počtu staršího obyvatelstva dochází ve většině případů spíše k opačnému efektu.

K nejnižšímu poklesu průměrného věku obyvatelstva došlo v roce 2016, kdy tato hodnota činila průměr 40,6 let. Ovšem od roku 2016 se opět mírně zvyšuje.

Graf vývoje počtu obyvatelstva podle věkové kategorie v letech 2003 - 2022



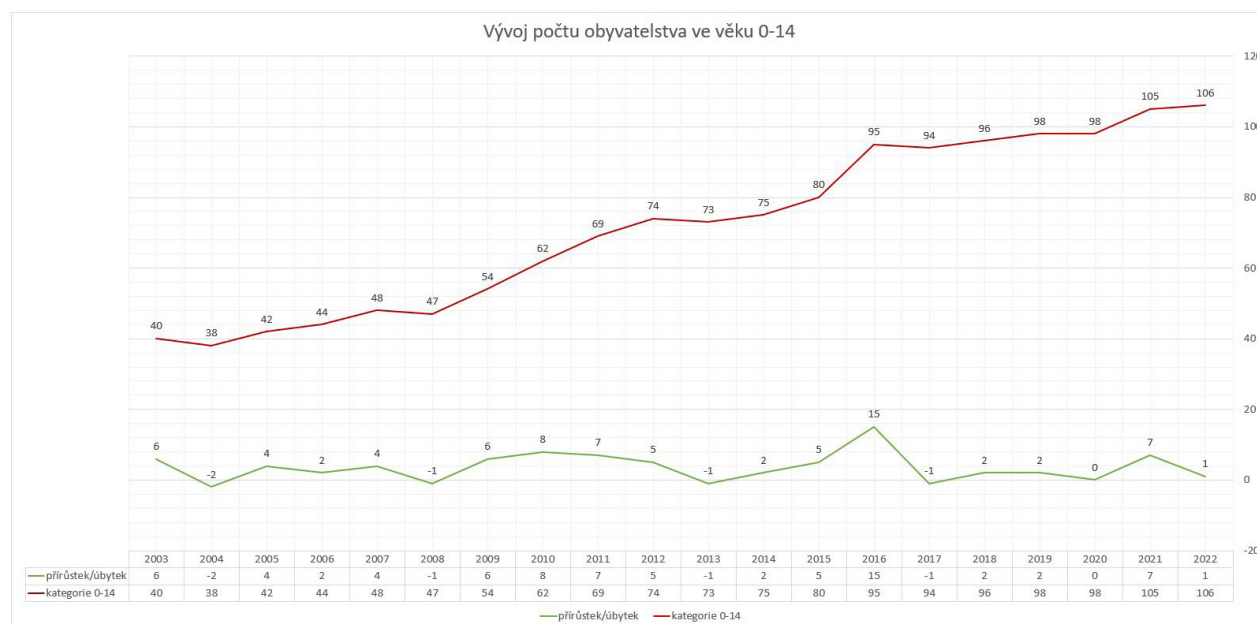
POKUD BUDE TENTO
TREND POKRAČOVAT
STEJNÝM TEMPEM,
TJ. RŮST BUDE
KONSTANTNÍ
JE MOŽNÉ
PŘEDPOKLÁDAT, ŽE
DO CCA 10 LET BUDE
V OBCI O 35 DĚTÍ VÍCE.

• Kategorie ve věku 0-14 let

Pokud se zaměříme na děti ve věku 0-14 let, tak zjistíme, že v letech 2003-2022 čítáme narůst ze 40 dětí v roce 2003 na 106 v roce 2022, tedy 66 dětí celkem. Dochází tedy k průměrnému nárůstu o 3,3 dítěte za rok.

Pokud bude tento trend pokračovat stejným tempem, tj. růst bude konstantní je možné předpokládat, že do cca 10 let bude v obci o 35 dětí více.

Přitom pokud bychom řešili pouze statistiku tak věkové zastoupení dětí 3-6 let, tedy dětí navštěvujících MŠ přibude v příštích 10 letech o 7 - 12 více. Bohužel tento trend absolutně nezohledňuje stav pokud se začnou aktivovat rozvojové plochy. Vývoj bude diametrálně jiný. Podrobně se tomuto tématu věnujeme v kapitole D.



• Kategorie ve věku 15-64

Nárůst v kategorii 15-64 činí v letech 2003-2022 celkem 87 obyvatel, což znamená průměrný přírůstek 4,35 obyvatel ročně.

Opět pokud si stanovíme deseti letou plánovací osu dopředu, tak při současném tempu nárůstu obyvatel by Libnič měla v roce 2033 cca 394 obyvatel ve věkové kategorii 15 – 64 let.

POKUD OVŠEM
VEZMEME DO ÚVAHY
TREND POSLEDNÍCH
8 LET PAK V ROCE
2033 BUDE V LIBNÍČI
143 SENIORŮ.

• Kategorie 65 let a více

Kategorie ve věku 65 a více čítá nárůst ze 78 na 108 za posledních 20 let, ale zároveň ze 70 na 108 obyvatel za 8 let.

To nám vytváří dva možné trendy. Pokud bychom vzali 20 letou osu vývoje bude za deset let v Libniči celkem 118 obyvatel starších 65 let. Pokud ovšem vezmeme do úvahy trend posledních 8 let pak v roce 2033 bude v Libniči 143 seniorů. Toto tempo růstu by pak bylo obdobné s tempem růstu ekonomicky aktivních obyvatel, což by znamenalo zcela jinou formu plánování obce.

JEDNÁ PŘEDEVŠÍM
O TREND TZV.
SUBURBANIZACE,
KDY SE MLADÉ
RODINY STĚHUJÍ
Z VELKÝCH MĚST
DO OKOLNÍCH
OBCÍ, PŘIČEMŽ I
NADÁLE VYUŽÍVAJÍ
INFRASTRUKTURU
MĚSTA.

Pohyb obyvatel

Jak ukazuje následující tabulka, hlavním důvodem pozitivního salda celkového přírůstku obyvatel je **kladná hodnota migračního přírůstku** (přírůstek, resp. úbytek obyvatel stěhováním) téměř ve všech sledovaných rocích. Prakticky každoročně se více osob do Libniče přistěhuje, než odstěhuje.

Naopak saldo přirozeného přírůstku vykazuje převážně negativní hodnoty. Výjimkou jsou pouze roky 2014, 2016 a 2017, kdy se saldo přirozeného přírůstku dostalo do pozitivní hodnoty.

Počet narozených dětí v obci má s několika výkyvy pozvolna rostoucí tendenci. Existuje přitom několik faktorů, které počet narozených dětí ovlivňují. V případě obce Libnič se jedná především o trend tzv. **suburbanizace**, kdy se mladé rodiny stěhují z velkých měst do okolních obcí, přičemž i nadále využívají infrastrukturu města (zaměstnání, školy ad.). Vliv mají i celospolečenské demografické faktory, jako např. trend odsouvání mateřství u žen do pozdějšího věku.

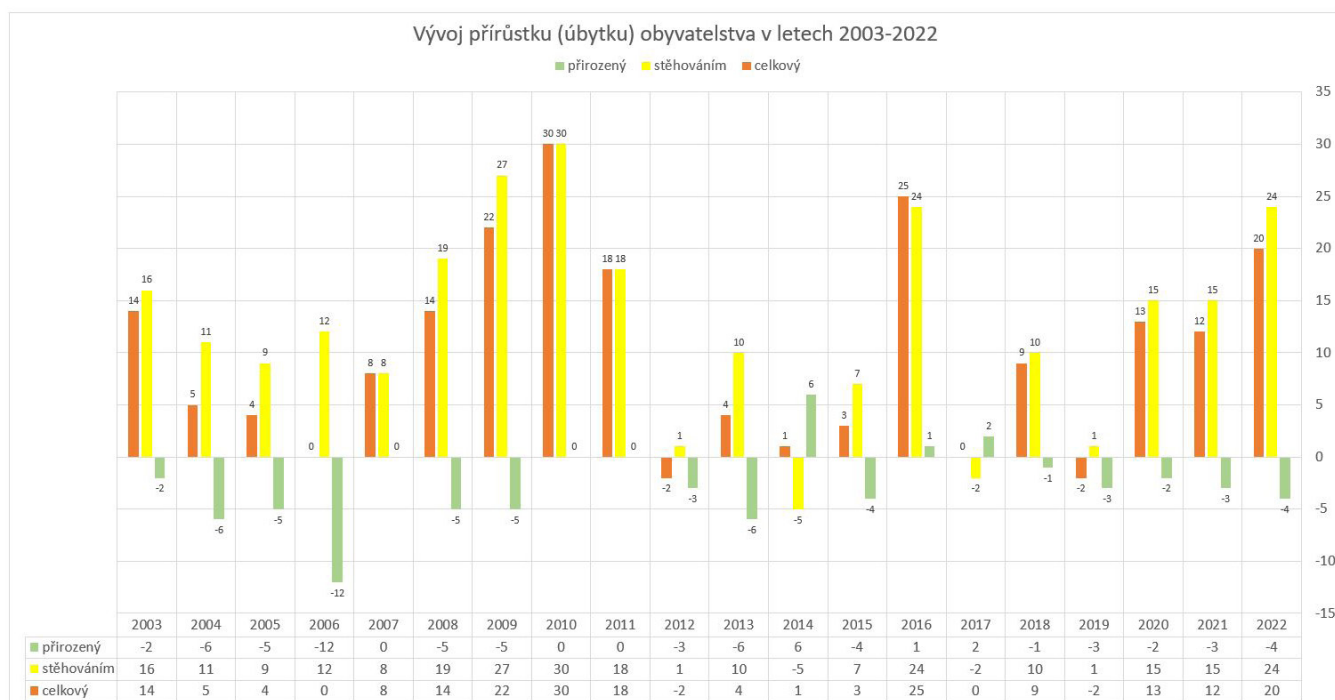
FUTURAinvest interpretace dat

Libnič (okres České Budějovice)	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
počet obyvatel celkem	565	545	529	516	518	509	509	484	481	480	476	478	465	435	413	399	391	391	387	382
živě narození	4	8	3	5	5	5	6	6	11	3	6	7	6	4	4	6	2	4	0	3
zemřelí	8	11	5	8	6	3	5	10	5	9	9	7	6	9	9	6	14	9	6	5
přistěhovalí	40	32	21	13	18	12	28	32	19	25	13	21	45	30	23	14	16	22	14	17
vystěhovalí	16	17	6	12	8	14	4	25	24	15	12	3	15	3	4	6	4	13	3	1
přírůstek (úbytek)	-4	-3	-2	-3	-1	2	1	-4	6	-6	-3	0	0	-5	-5	0	-12	-5	-6	-2
přirozený	24	15	15	1	10	-2	24	7	-5	10	1	18	30	27	19	8	12	9	11	16
stěhováním	20	12	13	-2	9	0	25	3	1	4	-2	18	30	22	14	8	0	4	5	14
celkový	20	12	13	-2	9	0	25	3	1	4	-2	18	30	22	14	8	0	4	5	14
průměrný věk celkem	41,5	41,5	41,5	41,2	41,1	40,8	40,6	41,2	41,4	41,5	41,7	42,0	42,9	43,5	44,7	45,3	45,5	45,7	46,4	45,7

Tempo přírůstku obyvatel jeho přirozeným a migračním saldem není rovnoměrný a bude značně závislý na vnějších faktorech, které se však dají plánovat, resp. ovlivnit. Souhlasíme s tím, že suburbanizace je hlavním motorem migračního salda. Proto je otázka dohody s vlastníky pozemků, jakým způsobem budou aktivovat jednotlivé rozvojové plochy. Zde je opět nutno upozornit, že potenciál území v plochách rozvojových činí (pokud by došlo ke kompletnímu zastavění všech ploch v územním plánu navržených následující. Nových 168 domů (jednou tolik než je současný stav) ve kterých by se ubytovalo cca 500 obyvatel. Z celkového počtu 500 by pak přibýlo 398 nových rezidentů (102 by bylo stávajících, kteří si pouze koupili nový dům).

Pokud by se toto vše událo za 10 let, pak by se trendy vývoje obyvatel i počty jednotlivých kategorií zcela změnili. Více se tomuto vývoji opět věnujeme v kapitole D. A to včetně vývoje rozpočtu města. Nicméně to podstatné co jsme tímto chtěli ukázat je ten fakt, že právě nabídka volných ploch bude mít zásadní význam na rozvoj obce včetně ekonomické udržitelnosti.

PRÁVĚ NABÍDKA
VOLNÝCH PLOCH
BUDE MÍT ZÁSAVNÍ
VÝZNAM NA ROZVOJ
OBCE VČETNĚ
EKONOMICKÉ
UDRŽITELNOSTI.



Dalším kapitolám, které jsou uvedeny ve SPRO se již takto nevěnujeme, neboť nám přijde, že zde pouze zpracovatel čte statistiku bez jakékoliv podstatné analýzy, a to zejména s ohledem na fakt, že právě bytovou politiku, která bude pro obec Libíč zásadní pro všechny její pilíře udržitelného rozvoje prakticky přehlíží. A tak poslední krok, který jsme v úvodní analýze zpracovali je úprava SWOT analýzy ze SPRO (viz tučný text).

Při hodnocení míry stárnutí populace v obci Libníč je také důležitým faktem věkové rozložení v Domově se zvláštním režimem – Empatie. Tato pobytová sociální služba je poskytována osobám, které mají sníženou soběstačnost z důvodu chronického duševního onemocnění, závislosti na návykových látkách nebo některého typu demence, které z tohoto důvodu potřebují pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby při úkonech péče o vlastní osobu převážnou část dne a jejich potřeby nelze zajistit prostřednictvím terénní pečovatelské služby nebo rodiny a pobývají především na území Jihočeského kraje.

V rámci této služby je na území obce evidováno cca 30 seniorů ve věku nad 64 let. Právě věkové složení klientů může částečně měnit vývojový trend v jednotlivých věkových kategoriích a je tedy dobré pro další aktualizaci dokumentů s tímto faktem počítat. Nicméně na ekonomické závěry uvedené v kapitolách C a D tato data nemají faktický vliv.

SWOT analýza

SILNÉ stránky

- v obci jsou zastoupeny generace s diferencí staré a nové zástavby
- stoupající počet obyvatel – rozvoj obce
- stabilní rozpočet obce s potenciálem růstu díky stoupajícímu počtu obyvatel
- existující prostory obce pro kulturní a společenské aktivity
- mateřská škola
- funkční spolkový život - SKL, HC, SDH
- nízká míra nezaměstnanosti
- sídlo několika firem (Domov Libnič a CSS Empatie, Z-E-T s.r.o. a Baltro s.r.o. - prozatím sídlící v Českých Budějovicích)
- hodnotná okolní krajina díky regionálnímu koridoru, který spojuje několik historicky založených či obnovených rybníků
- vybudování krajského vědecko-technického parku

PŘÍLEŽITOSTI

- blízkost krajského města České Budějovice
- blízkost dálnice D3
- blízkost hlavního tahu Praha - Rakousko
- využití možností čerpání dotačních zdrojů
- zajištění kvalitní technické a dopravní infrastruktury
- zlepšení dostupnosti služeb v obci (lékař, knihovna aj.)
- **značný potenciál v plochách pro bydlení**

SLABÉ stránky

- očekávaný nárůst počtu obyvatel vlivem rozšíření výstavby - nároky na dostatečnou infrastrukturu a vybavenost obce
- očekávaný prudký nekorigovaný nárůst výstavby
- špatný stav komunikací (silnice, místní komunikace, chodníky)
- ČOV na hranici životnosti, nedostatečná účinnost kořenových polí
- zastaralá a na některých místech chybějící kanalizační síť
- nedostatečné zajištění nakládání s odpady a při řešení bioodpadu
- chybějící sportoviště (venkovní a kryté)
- nedostatečné kulturní a společenské aktivity pro mládež a seniory
- chybí lékař, knihovna
- vytížená kapacita mateřské školy
- zanedbaná obecní zeleň
- omezená možnost dodávky plynu v obci a její další budoucí rozvoj

OHROŽENÍ

- nedostatek finančních prostředků
- snížení stávající kapacity nebo nedostatečná kapacita pro předškolní vzdělávání
- nedostačující vybavenost obce v souvislosti s rapidním nárůstem počtu obyvatel
- **rychlé stárnutí obyvatel při sledování trendu posledních 8 let**

B

Územní potenciál Libníče



Úvod

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

Tento dokument je součástí analýzy „Územní potenciál obce Libnič“. 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
červenec 2023

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:

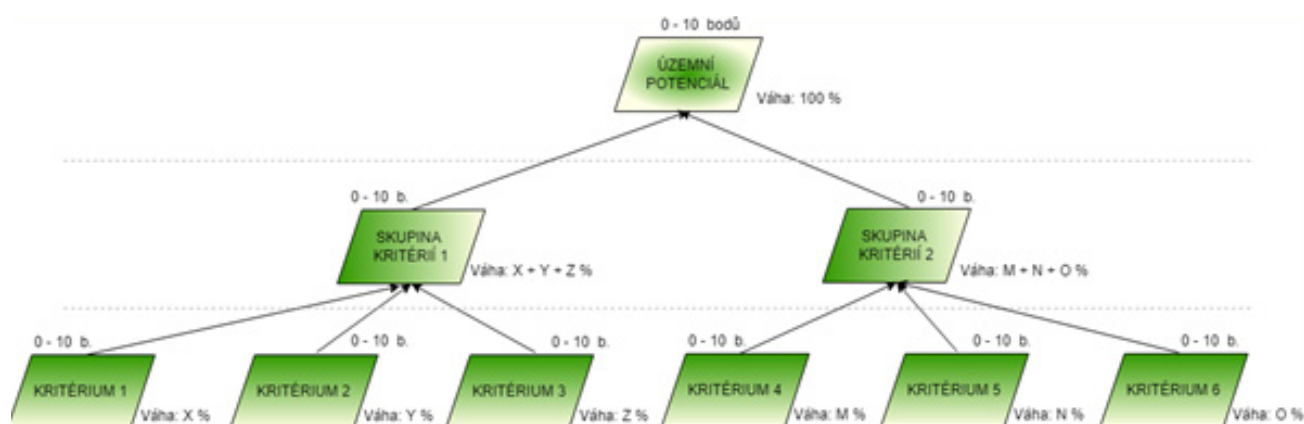
- **Územní potenciál** je poslední fází hodnocení a tedy hlavní výstup multikriteriální analýzy. Hodnocení výsledného územního potenciálu je postaveno na principu kombinace hodnocení kritérií. Tedy vážený součet bodů za jednotlivá kritéria. Teoretické maximum 10 bodů nastane v případě, kdy je v lokalitě 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 na vý-

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

sledný 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
Životní prostředí	Čistota ovzduší – Imise PM10	0,6 %
	Čistota ovzduší – Imise PM2,5	0,6 %
	Čistota ovzduší – Imise NO2	0,6 %
	Čistota ovzduší – Imise BaP	0,6 %
	Hluková zátěž	3,9 %
	Zastoupení ploch zeleně	5,3 %
	Koncentrace výroby	15,5 %
Veřejná doprava	Dostupnost zastávky městské hromadné dopravy	10,3 %
Občanská vybavenost	Dostupnost gastro služeb	1,6 %
	Dostupnost prodejny potravin	6,2 %
	Dostupnost mateřské školy	4,7 %
	Dostupnost základní školy	6,5 %
Rekreace	Dostupnost dětského hřiště	3,9 %
	Dostupnost sportoviště	3,7 %
Morfologie terénu	Intenzita slunečního záření	2,3 %
	Členitost terénu	4,7 %
	Vzdálenost obslužné komunikace	7,2 %
Technická infrastruktura	Vzdálenost vodovodu	7,8 %
	Vzdálenost plynovodu	2,8 %
	Vzdálenost kanalizace	7,8 %
	Vzdálenost elektra	3,4 %

Míra omezení	Omezení
Bez omezení	III.-V. třída ochrany ZPF nebo půda bez rozlišení v zastavěném území území s archeologickými nálezy - I. kategorie
Mírně omezující	50 – 25 m od okraje lesa poddolované území
Středně omezující	ochranné pásmo silniční komunikace
Významně omezující	zastavěná plocha pozemky určené k plnění funkce lesa 25 – 0 m od okraje lesa I. a II. třída ochrany půdy mimo zastavěné území
Vylučující	vodní plocha ochranné pásmo plynovodu ochranné pásmo vedení elektrické energie ochranné pásmo produktovodu lokální biocentrum lokální biokoridor regionální biocentrum regionální biokoridor nadregionální biokoridor pásmo hygienické ochrany přírodní památka ochranné pásmo přírodní památky VKP registrovaný
Nezařazeno	interakční prvky ochranné pásmo ČOV

Kritéria

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

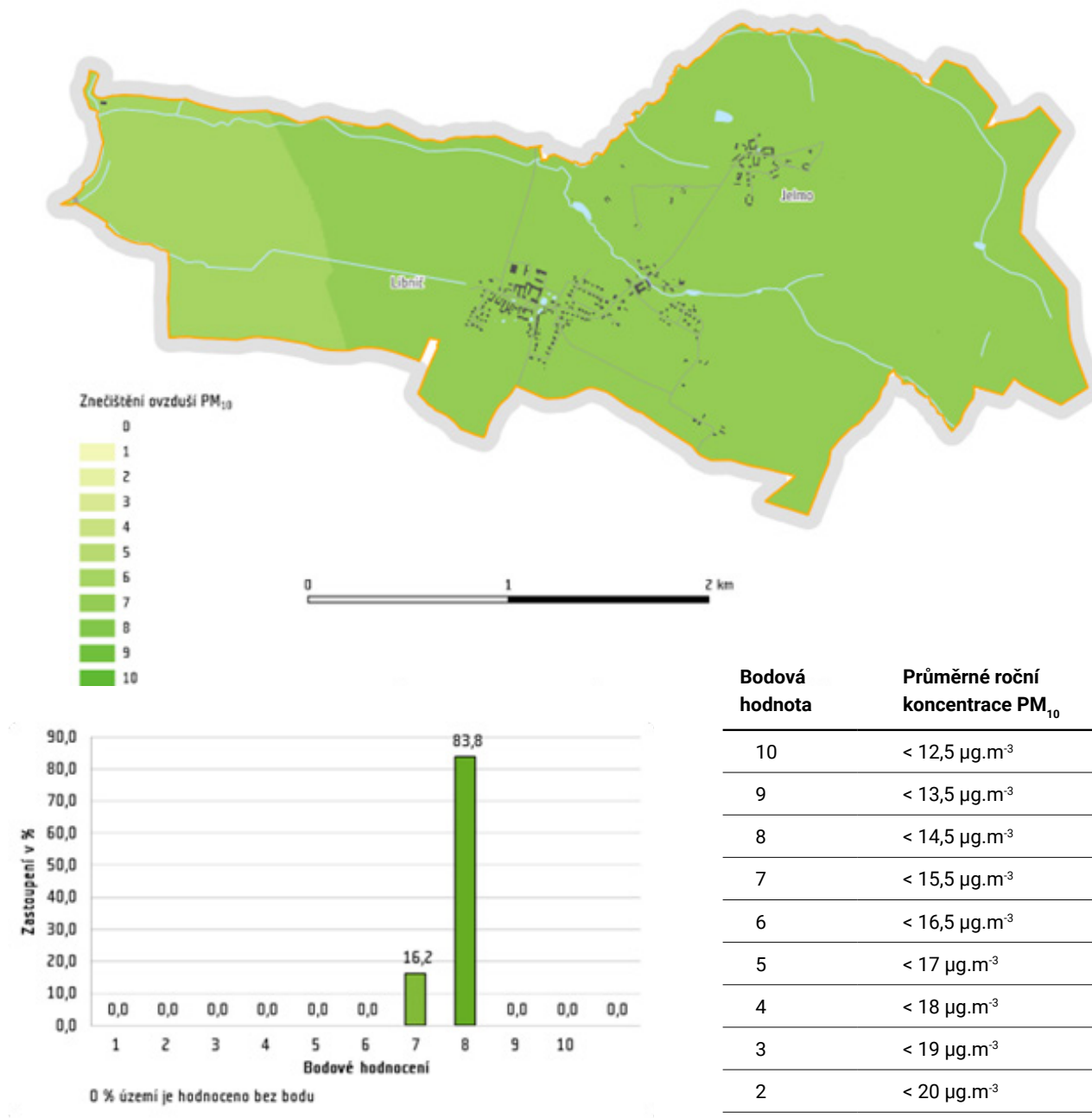
Pro hodnocení kritérií používáme bodový systém. Rozmezí bodů se pohybuje mezi 0 až 10. Bodová hodnota jevu 0 znamená nulový přínos územnímu potenciálu, naopak bodová hodnota 10 představuje optimální stav. Níže je uveden seznam všech kritérií s popisem systému hodnocení.

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).

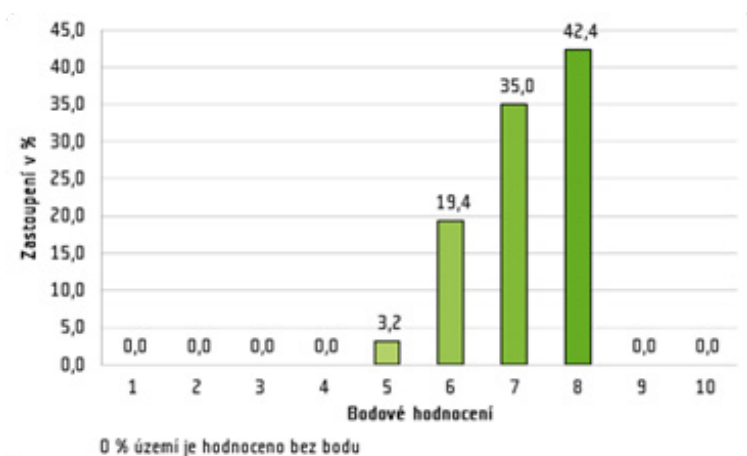
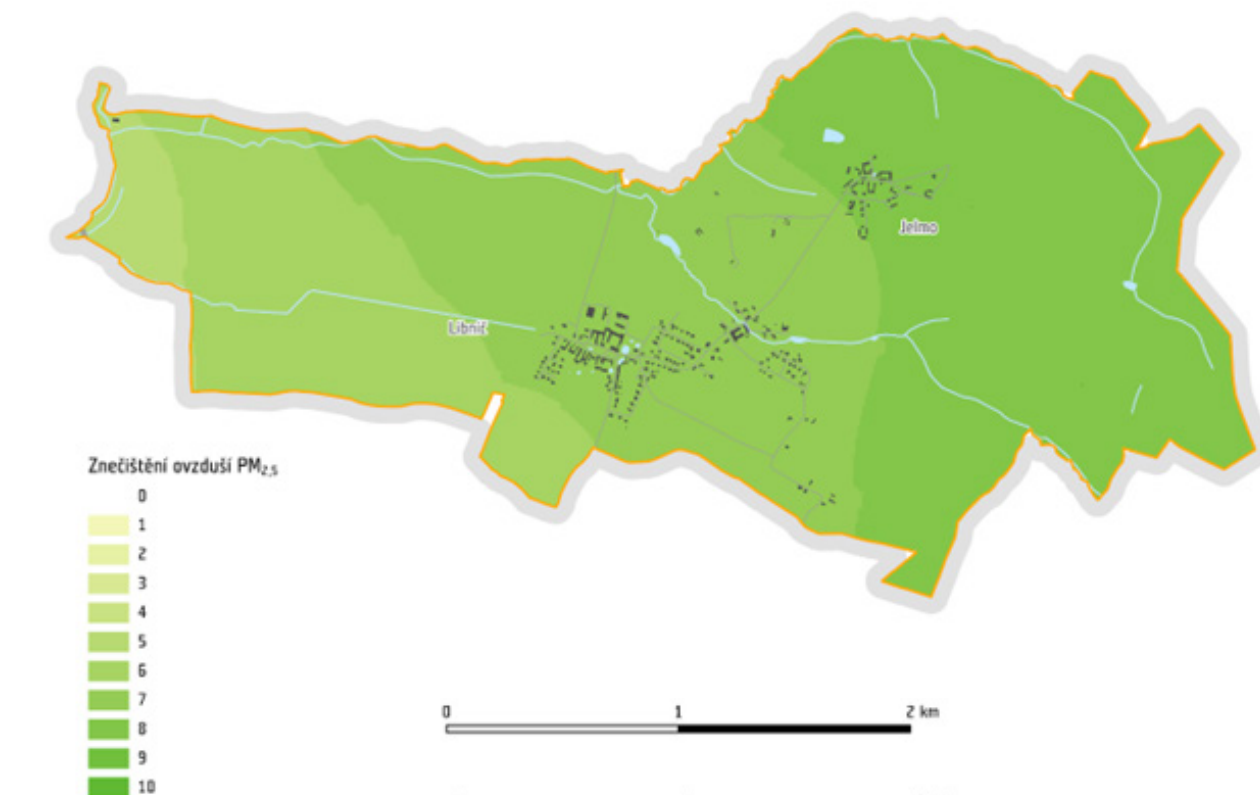


Zdroj dat: HMÚ - Pětileté průměry, 2017–2021

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)



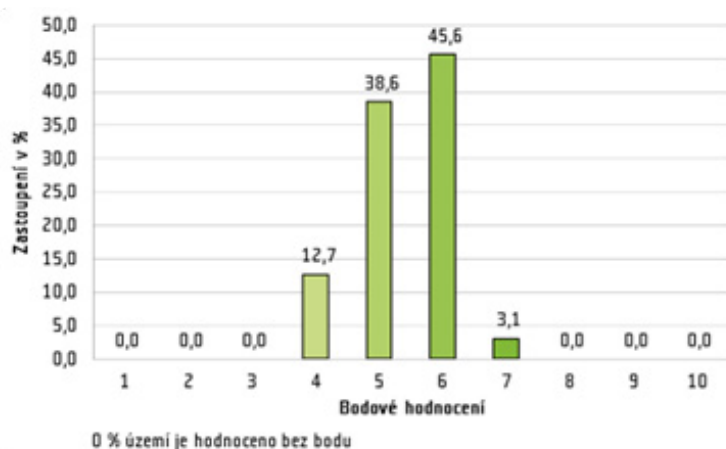
Bodová hodnota	Průměrné roční koncentrace PM _{2,5}
10	< 8,5 μg.m ⁻³
9	< 10 μg.m ⁻³
8	< 10,5 μg.m ⁻³
7	< 11 μg.m ⁻³
6	< 11,5 μg.m ⁻³
5	< 12 μg.m ⁻³
4	< 13 μg.m ⁻³
3	< 14 μg.m ⁻³
2	< 15 μg.m ⁻³
1	< 16 μg.m ⁻³
0	> 16 μg.m ⁻³

Zdroj dat: ČHMÚ - Pětileté průměry, 2017–2021

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).



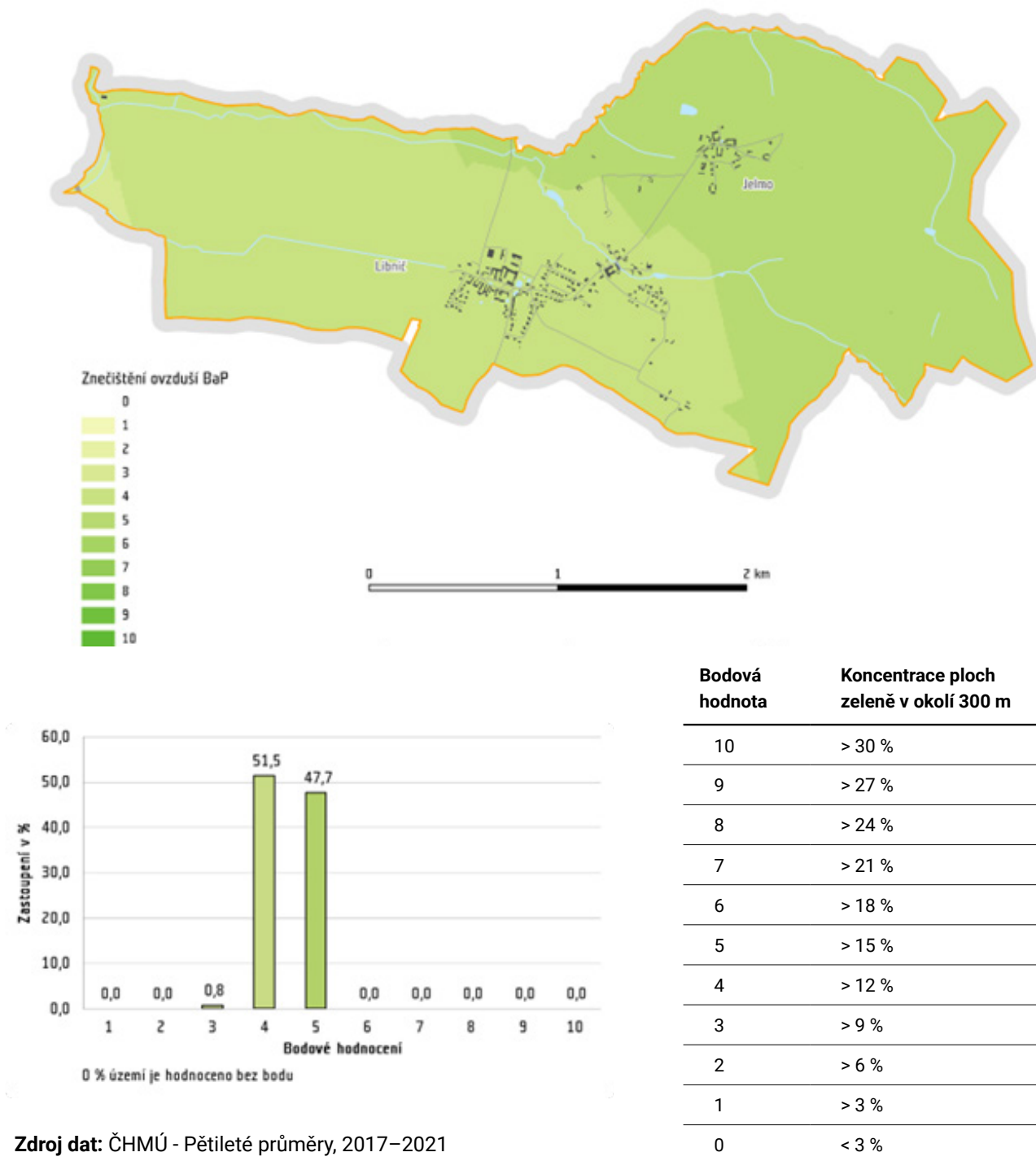
Bodová hodnota	Průměrné roční koncentrace NO ₂
10	< 5 μg.m ⁻³
9	< 5,5 μg.m ⁻³
8	< 6 μg.m ⁻³
7	< 6,5 μg.m ⁻³
6	< 7 μg.m ⁻³
5	< 8 μg.m ⁻³
4	< 9 μg.m ⁻³
3	< 10 μg.m ⁻³
2	< 11 μg.m ⁻³
1	< 12 μg.m ⁻³
0	> 12 μg.m ⁻³

Zdroj dat: ČHMÚ - Pětileté průměry, 2017–2021

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 ($\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$).

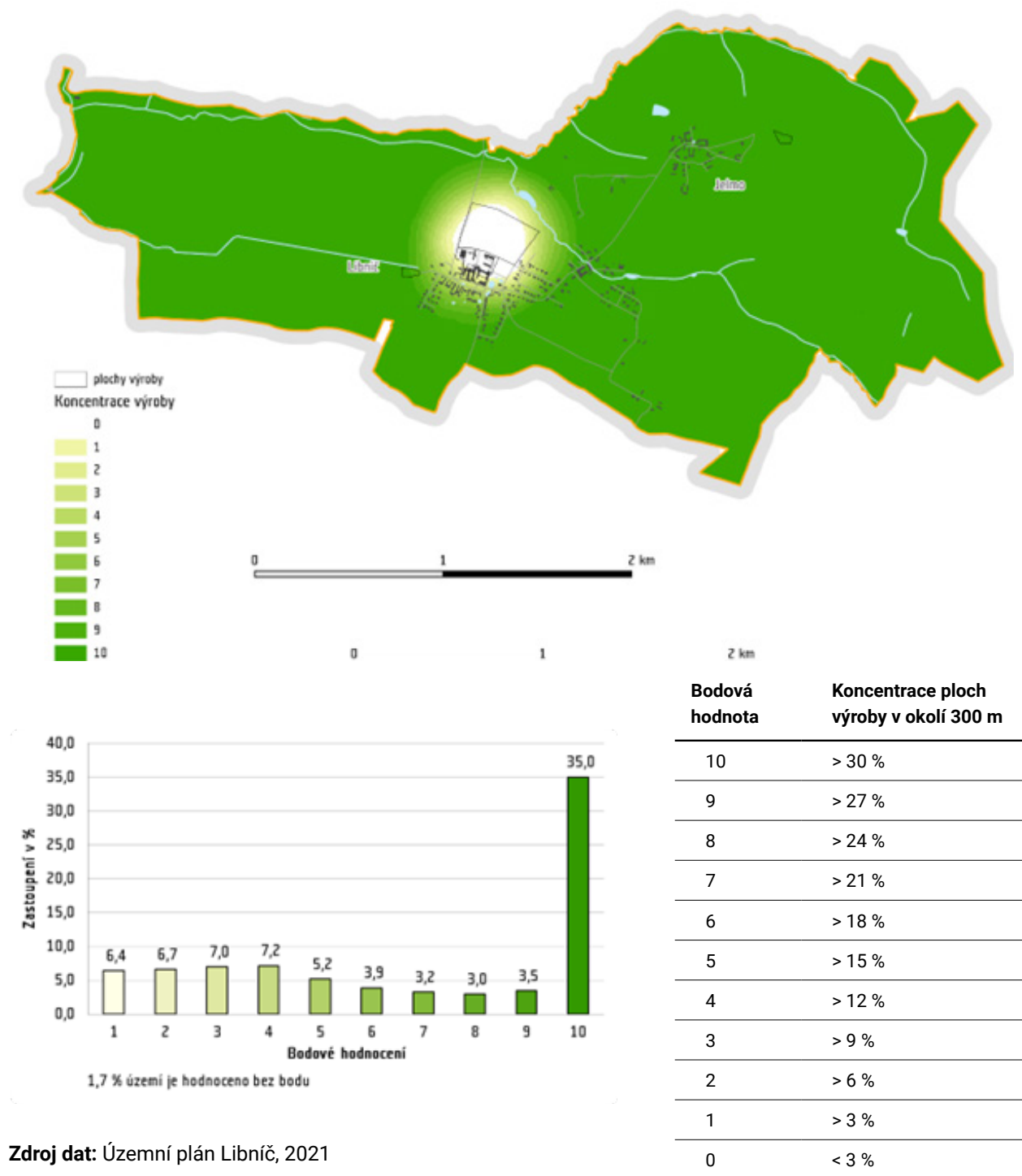


Zdroj dat: ČHMÚ - Pětileté průměry, 2017–2021

7) Koncentrace výroby

Popis: Urbanistické koncepce územních plánů uvádí, že 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 preferovat výstavbu bydlení mimo rušivou a krajinně neestetickou průmyslovou výrobu.

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

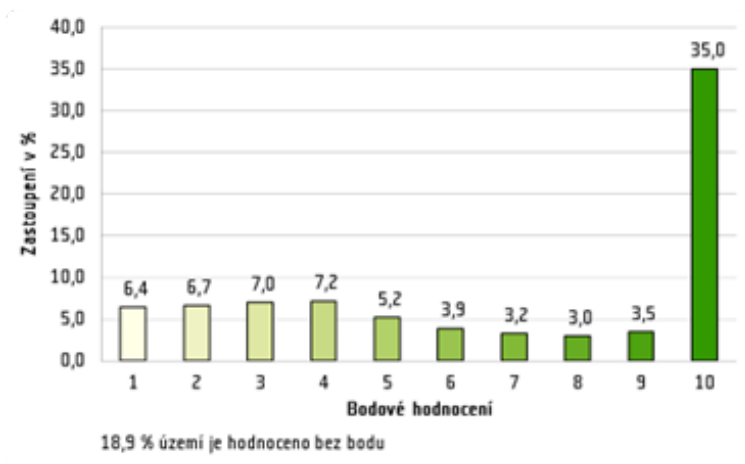
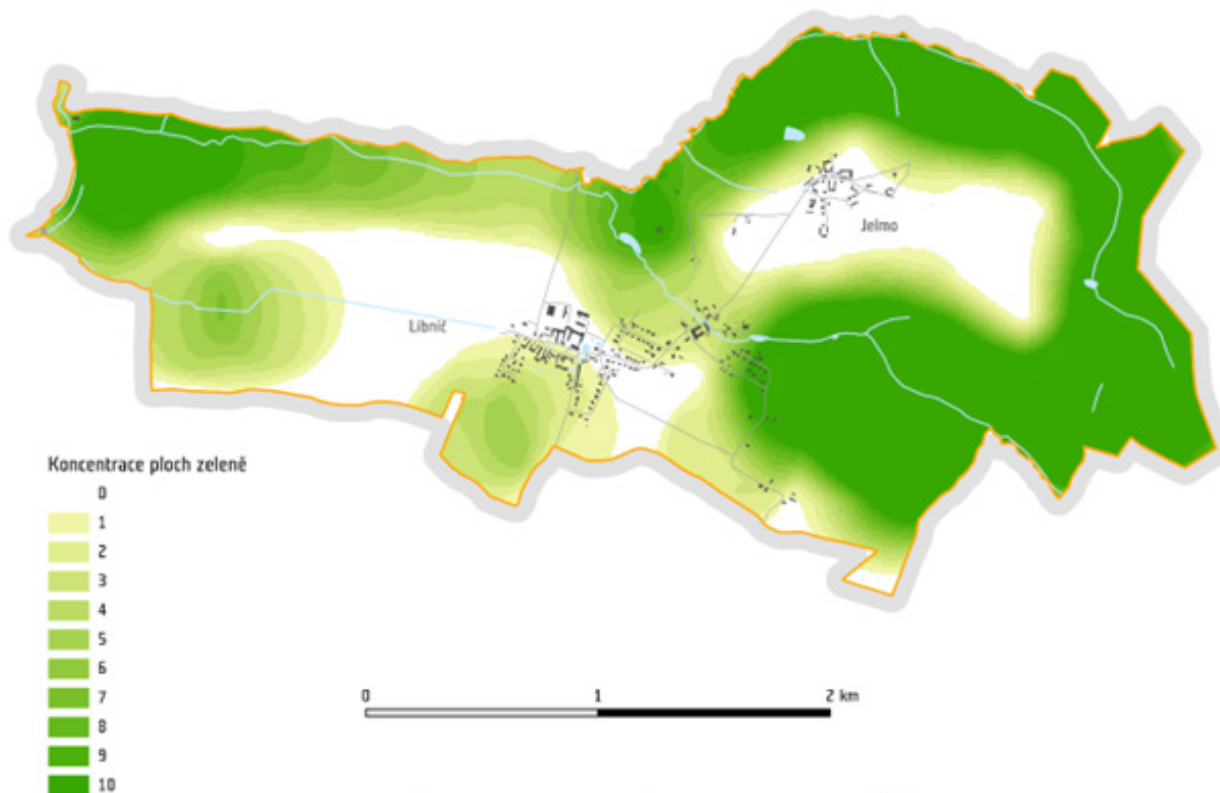


Zdroj dat: Územní plán Libnič, 2021

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.



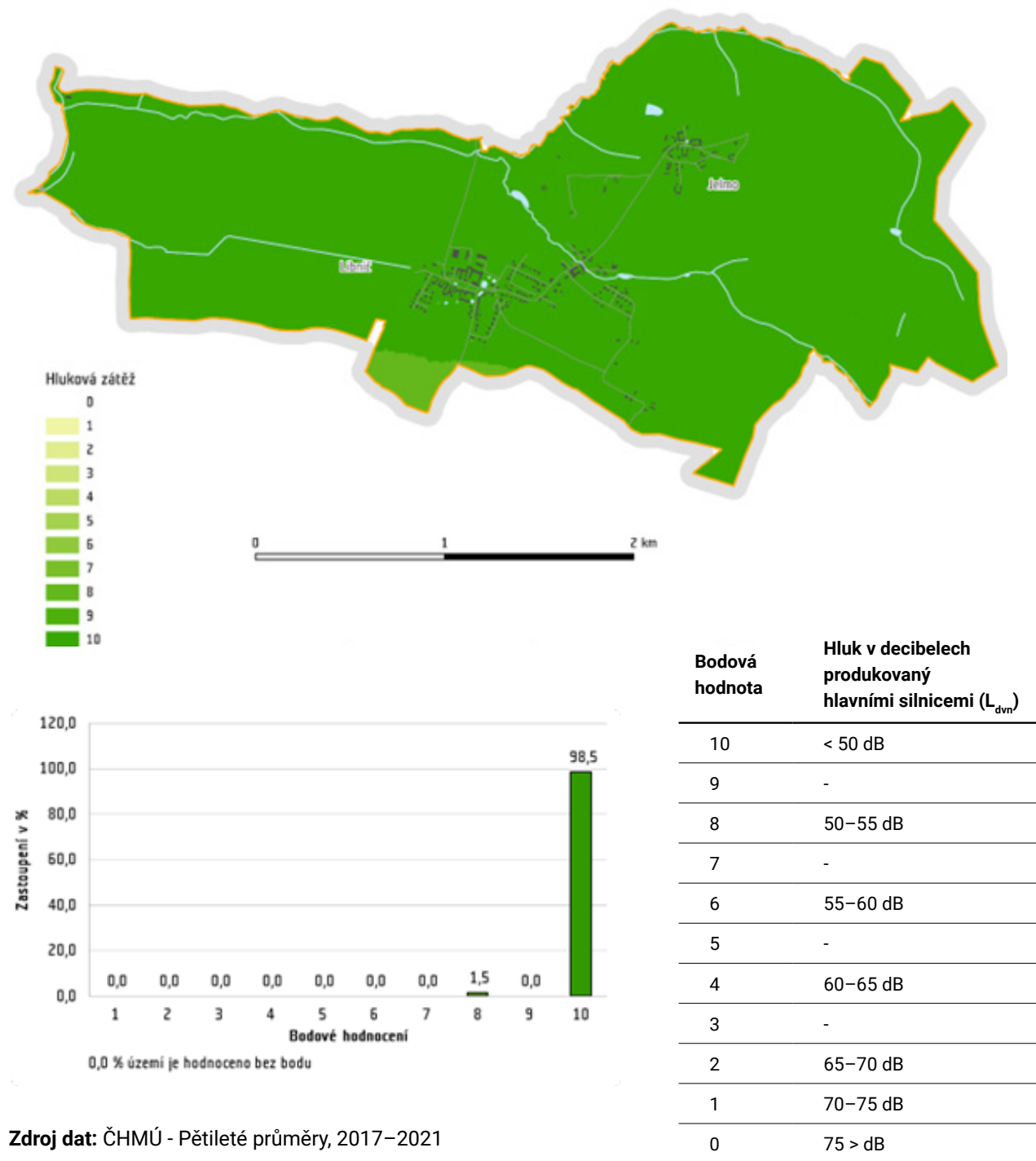
Bodová hodnota	Průměrné roční koncentrace BaP
10	< 0,06 µg.m-3
9	< 0,12 µg.m-3
8	< 0,18 µg.m-3
7	< 0,24 µg.m-3
6	< 0,3 µg.m-3
5	< 0,4 µg.m-3
4	< 0,5 µg.m-3
3	< 0,65 µg.m-3
2	< 0,8 µg.m-3
1	< 1 µg.m-3
0	> 1 µg.m-3

Zdroj dat: Státní mapa v měřítku 1:5 000, 2023

5) Hluková zátěž

Popis: Mezní hodnoty hlukových ukazatelů, jejich výpočet pro hluk vytvářený silniční, železniční a leteckou dopravou a hluk pocházející ze zařízení upravených zákonem o integrované prevenci upravuje vyhláška č. 523/2006 Sb. Hluková mapa z III. etapy Strategického hlukového mapování z roku 2017 (Ministerstvo zdravotnictví ČR, Odbor ochrany veřejného zdraví) má pokrytí v zájmovém území.

Hodnocení: Míra hlukové zátěže pro celodenní obtěžování hlukem je znázorněná pomocí hlukového ukazatele L_{dvn} (den-večer-noc) v intervalech po 5 dB (za hlavní silnice).



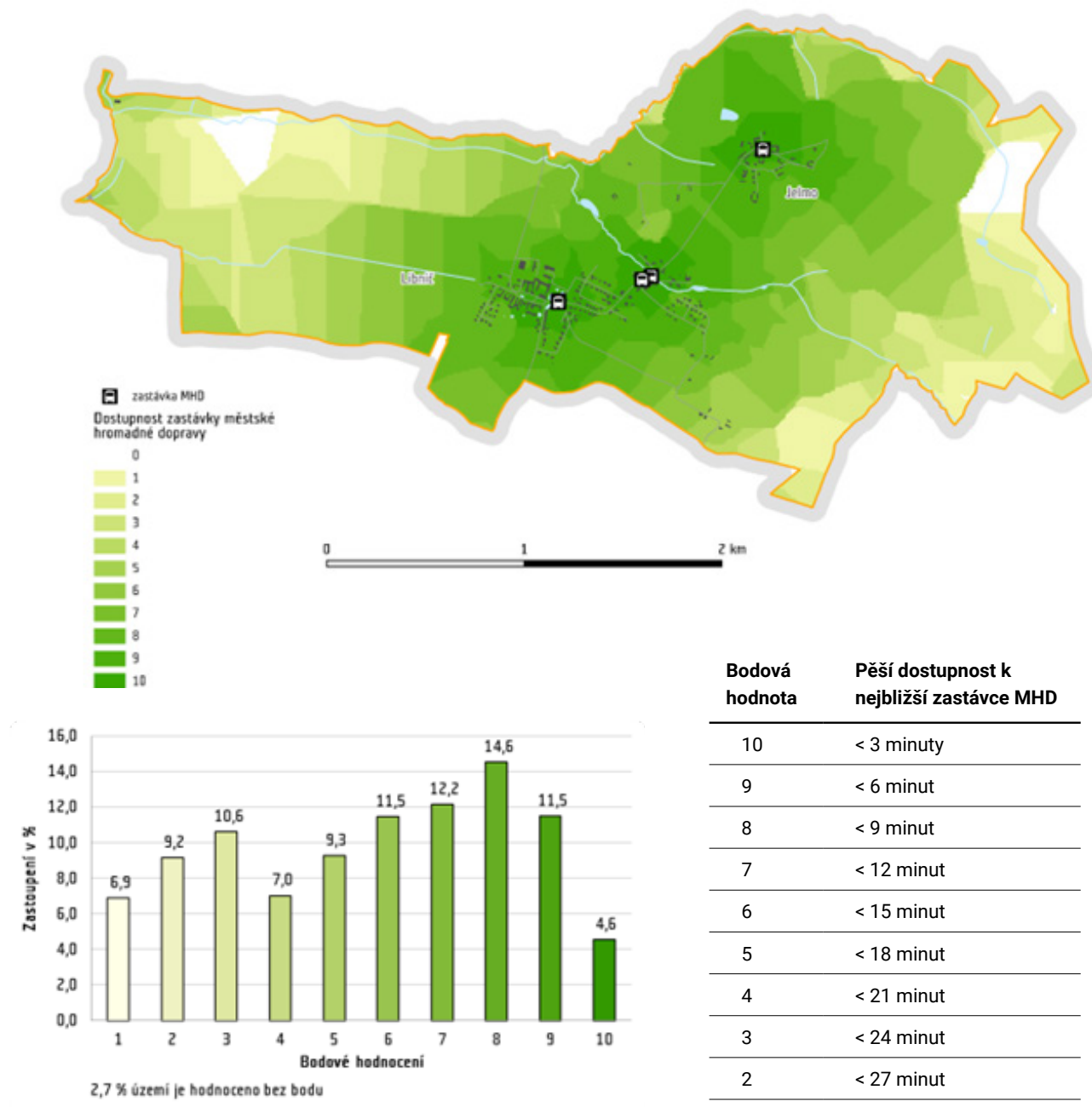
Zdroj dat: ČHMÚ - Pětileté průměry, 2017–2021

Veřejná doprava

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.



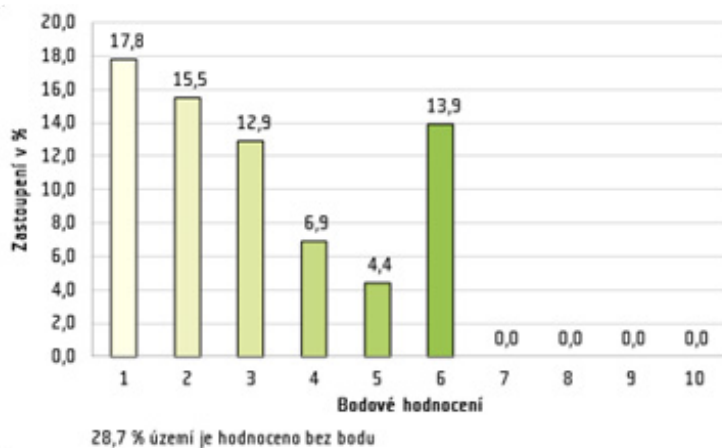
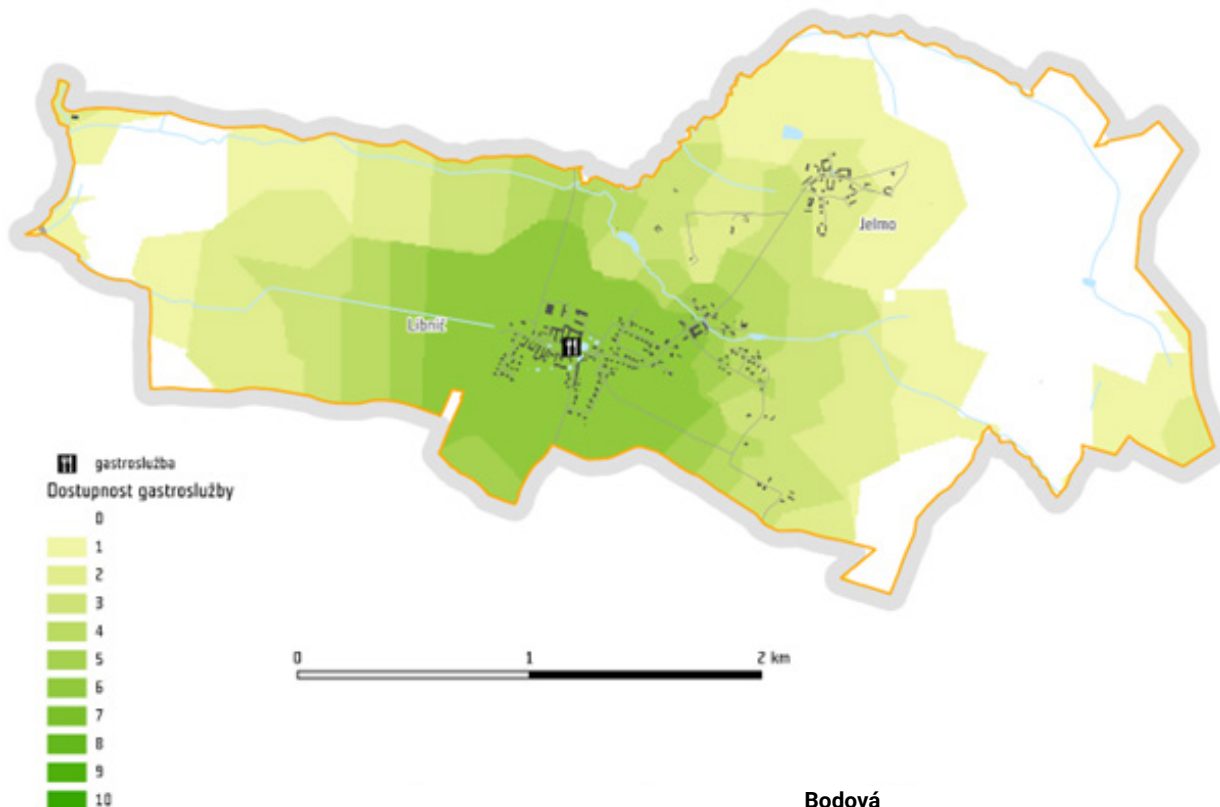
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2023

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.



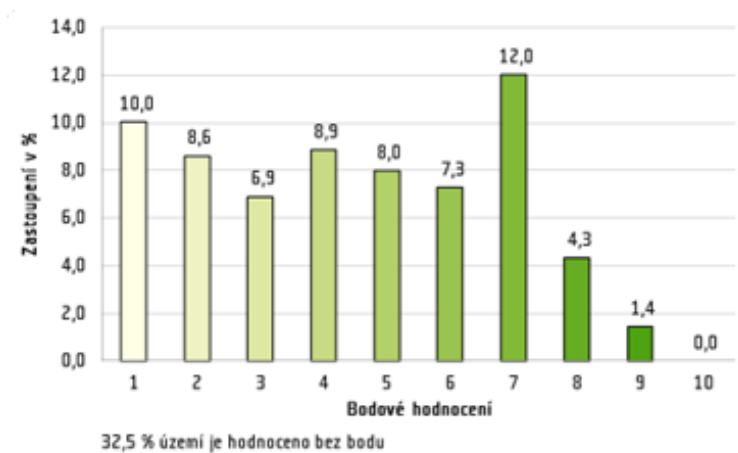
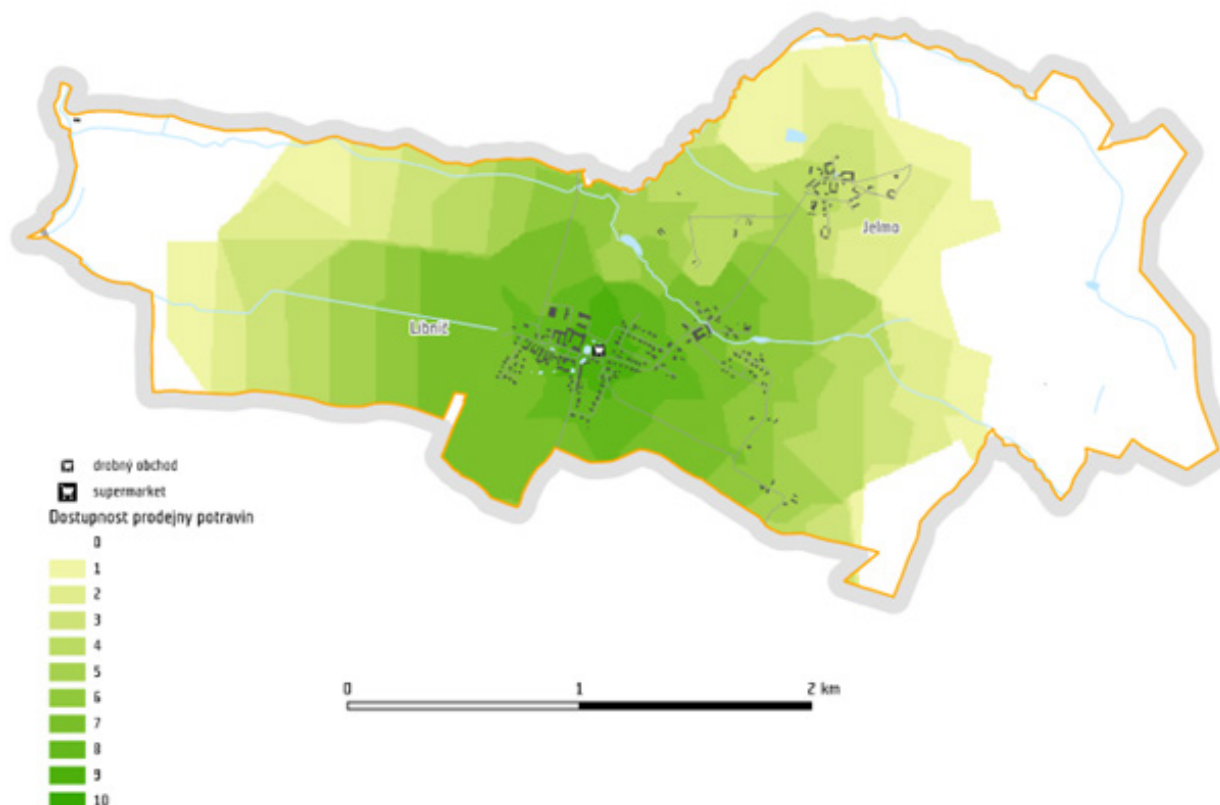
Bodová hodnota	Dostupnost gastroslužby
10	6 zařízení do 5 minut
9	4 zařízení do 5 minut
8	2 zařízení do 5 minut nebo 4 zařízení do 10 minut
7	2 zařízení do 10 minut
6	1 zařízení do 10 minut
5	1 zařízení do 12 minut
4	1 zařízení do 15 minut
3	1 zařízení do 20 minut
2	1 zařízení do 25 minut
1	1 zařízení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

Zdroj dat: OpenStreetMap, 2023

2) Dostupnost prodejny se smíšeným zbožím

Popis: Prodejny potravin a smíšeného zboží 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.



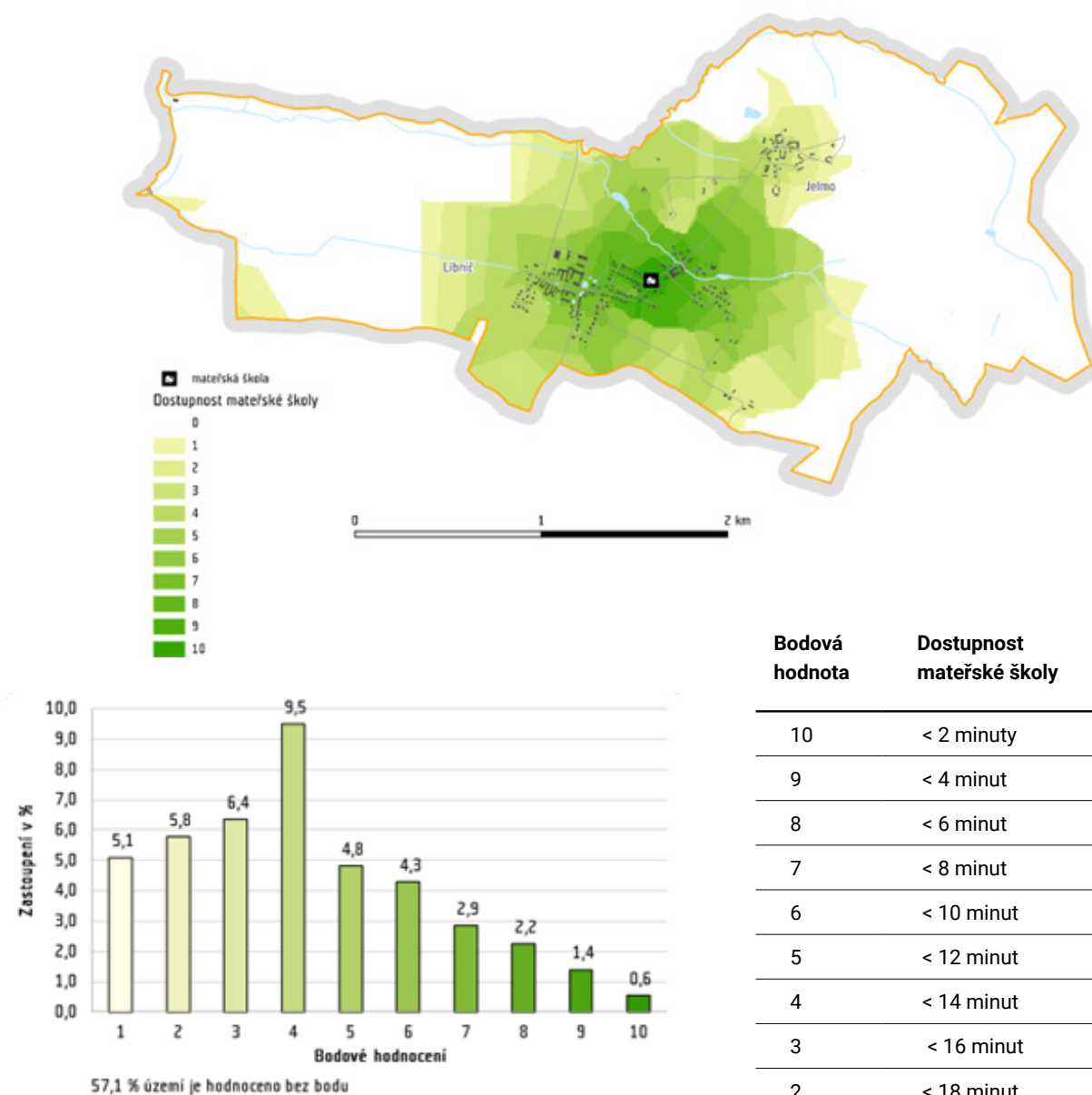
Zdroj dat: OpenStreetMap, 2023

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

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.

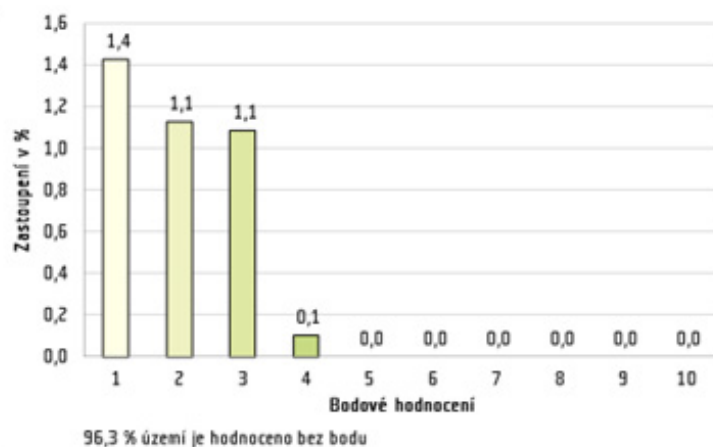
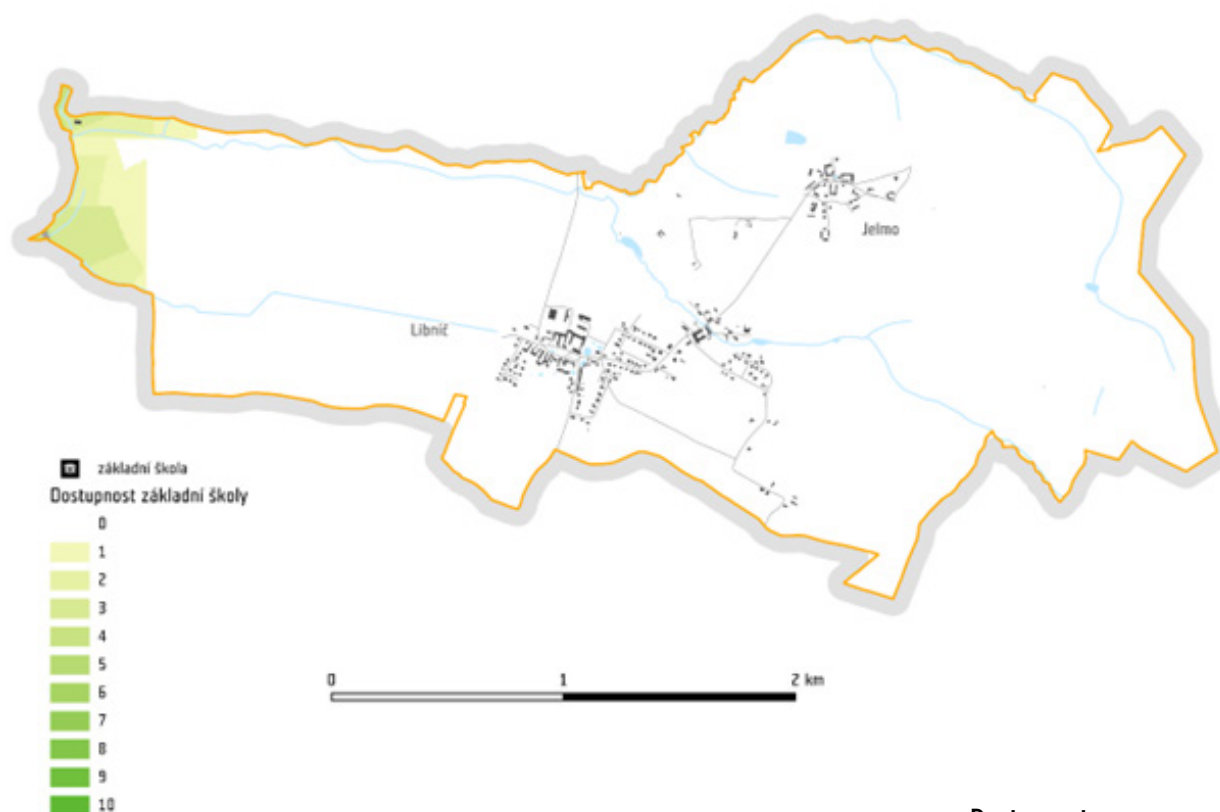


Zdroj dat: Školský rejstřík, 2023

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 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

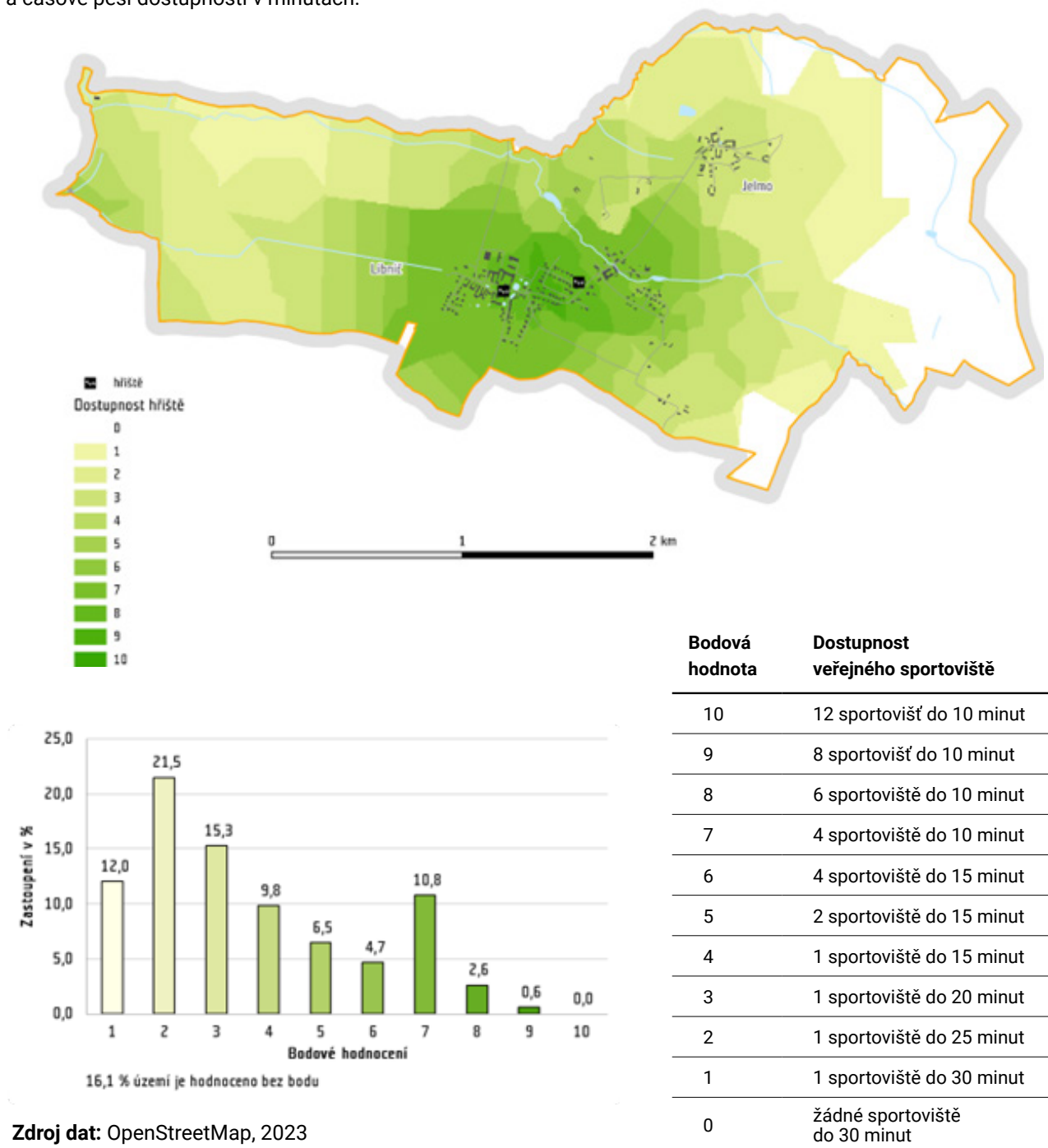
Zdroj dat: Školský rejstřík, 2023

Rekreace

1) Dostupnost dětského hřiště

Popis: Rekreačních 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.

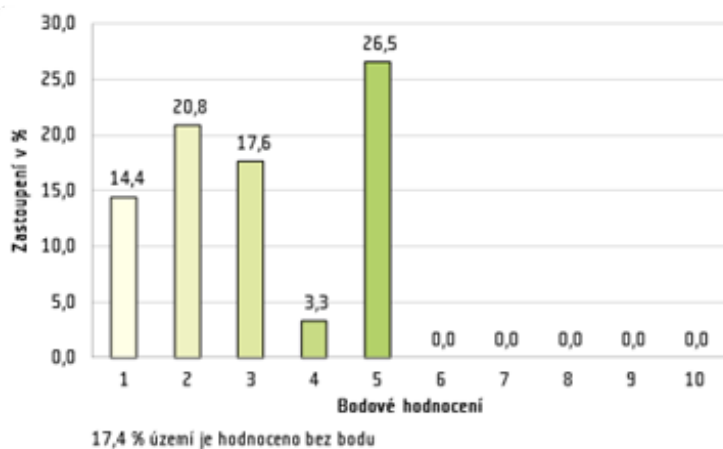


Zdroj dat: OpenStreetMap, 2023

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.



Zdroj dat: OpenStreetMap, 2023

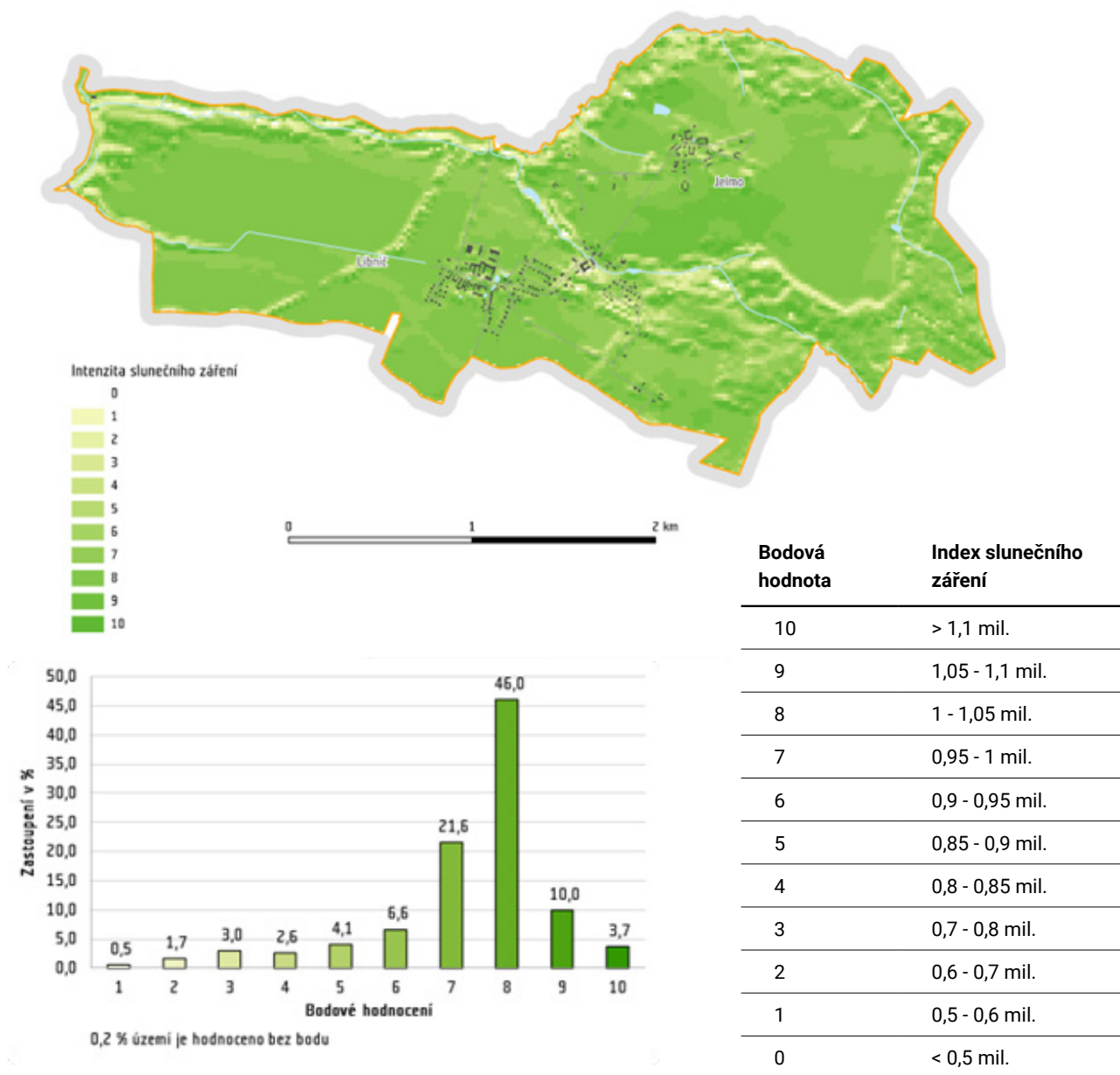
Bodová hodnota	Dostupnost veřejného sportoviště
10	12 sportovišť do 10 minut
9	8 sportovišť do 10 minut
8	6 sportovišť do 10 minut
7	4 sportovišť do 10 minut
6	4 sportovišť do 15 minut
5	2 sportovišť do 15 minut
4	1 sportoviště do 15 minut
3	1 sportoviště do 20 minut
2	1 sportoviště do 25 minut
1	1 sportoviště do 30 minut
0	žádné sportoviště do 30 minut

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.

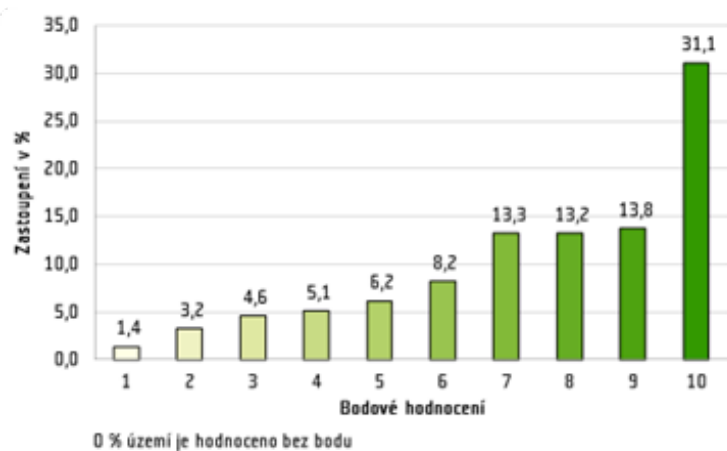
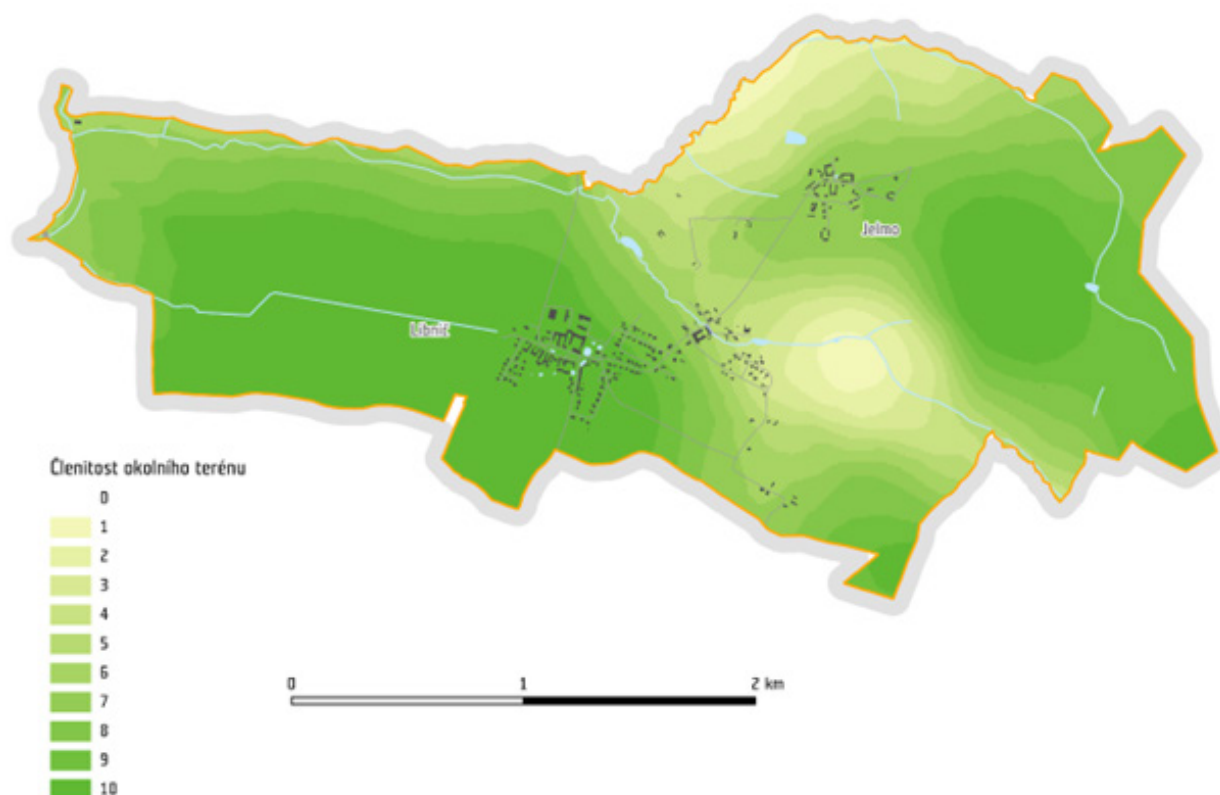


Zdroj dat: ČÚZK – DMR 1P, 2023

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.



Bodová hodnota	Průměrný sklon terénu ve stupních v okolí 500 m
10	< 3°
9	3,1° - 3,8°
8	3,9° - 4,7°
7	4,8° - 5,5°
6	5,6° - 6,3°
5	6,4° - 7,2°
4	7,3° - 8,2°
3	8,3° - 9,4°
2	9,5° - 10,8°
1	10,9° - 13°
0	> 13°

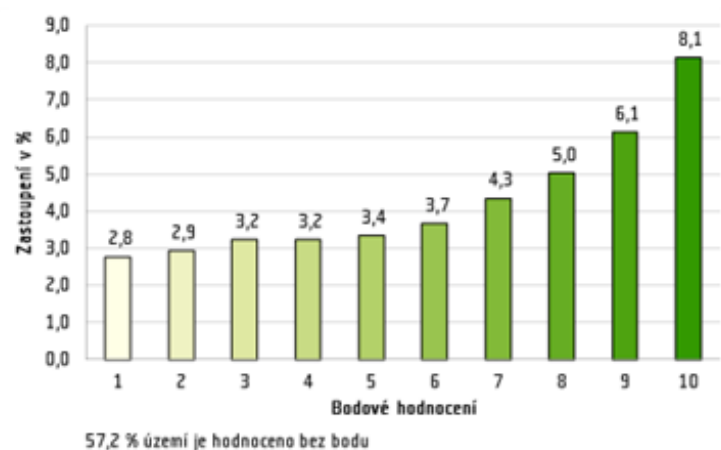
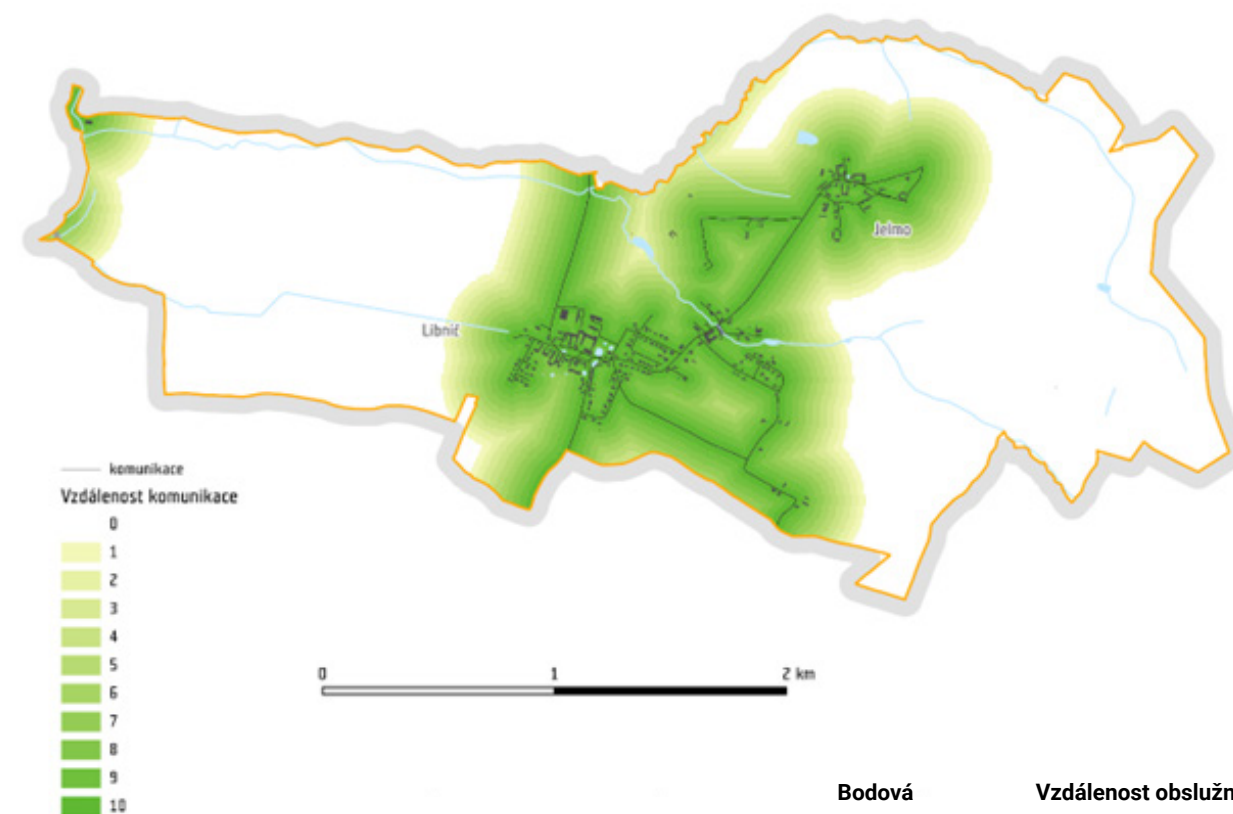
Zdroj dat: ČÚZK – DMR 5G, 2023

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.



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

Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2023

Technická infrastruktura

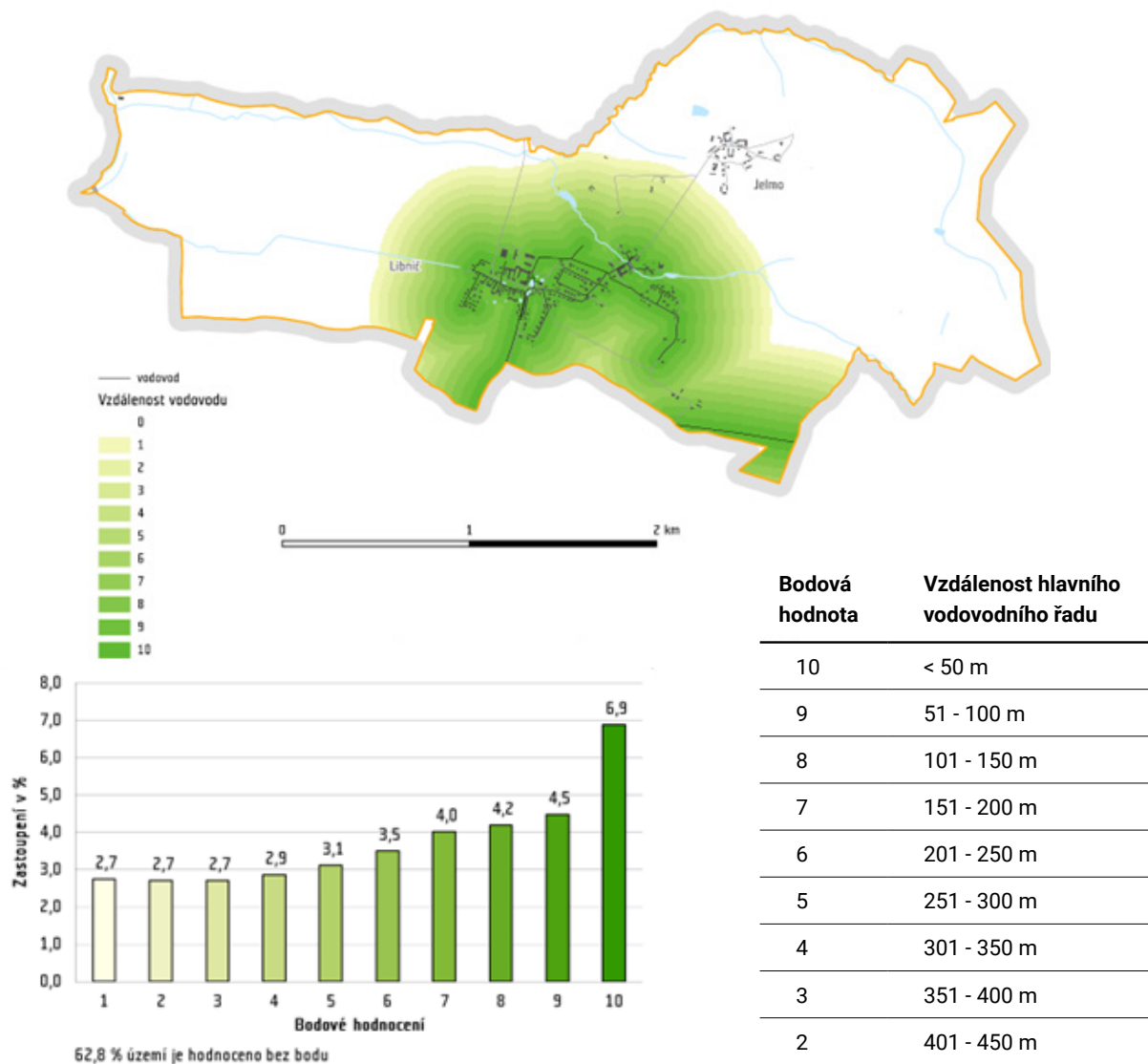
Dostupnost technické infrastruktury přímo váže na hospodárné využívání zastavěného území a infrastruktura – pro hospodárné využití (minimalizaci nákladů na realizaci a údržbu) je třeba využívat primárně existující infrastruktury.

1) Vzdálenost vodovodu

Popis: V případě vodovodní přípojky se jedná o samostatnou stavbu, která je vytvářena určitým úsekem potrubí jdoucího od hlavního vodovodního řádu 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 řádu s limitní vzdáleností 500 m.



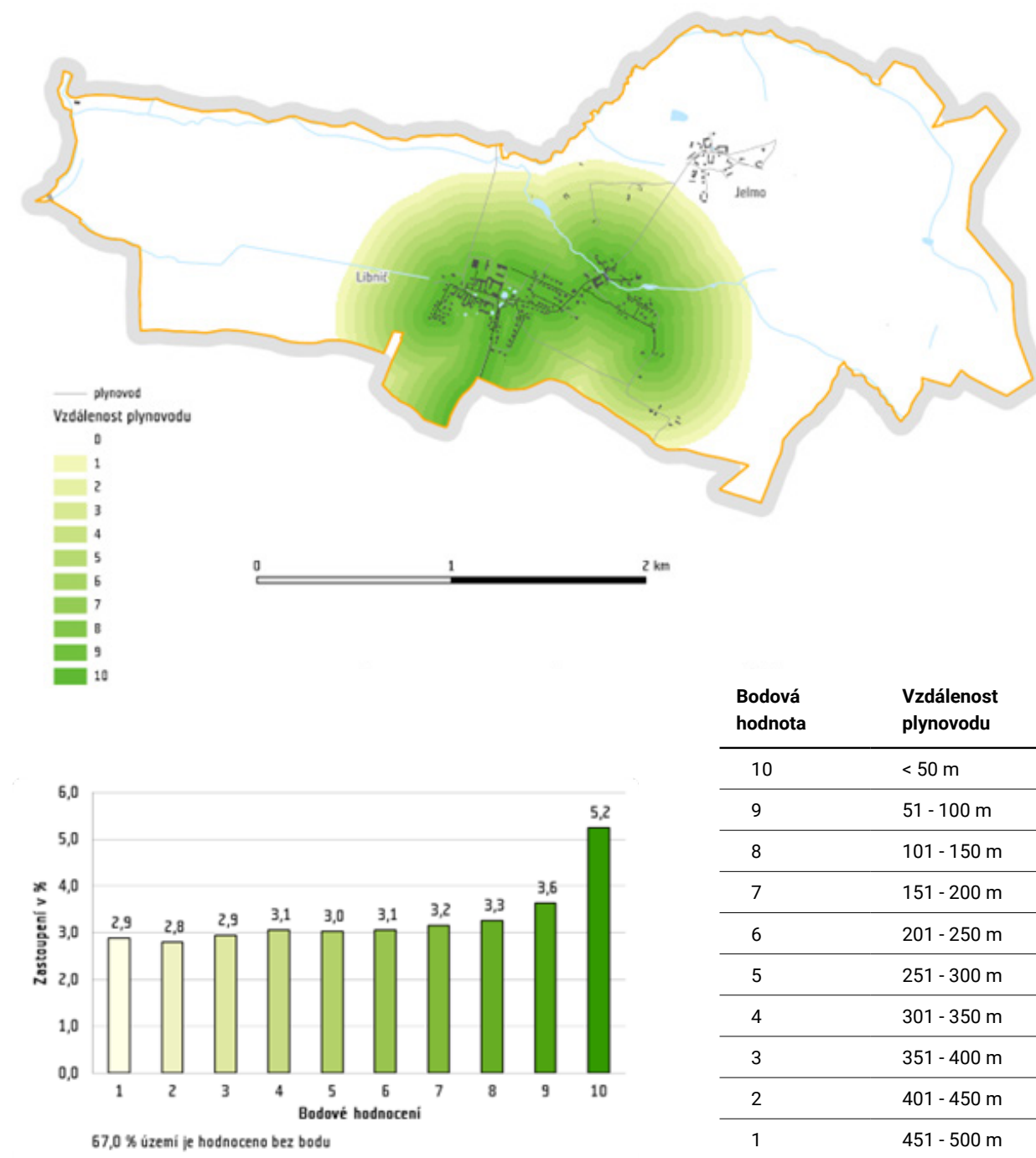
Bodová hodnota	Vzdálenost hlavního vodovodního řádu
10	< 50 m
9	51 - 100 m
8	101 - 150 m
7	151 - 200 m
6	201 - 250 m
5	251 - 300 m
4	301 - 350 m
3	351 - 400 m
2	401 - 450 m
1	451 - 500 m
0	> 500 m

Zdroj dat: OpenStreetMap, 2023

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.

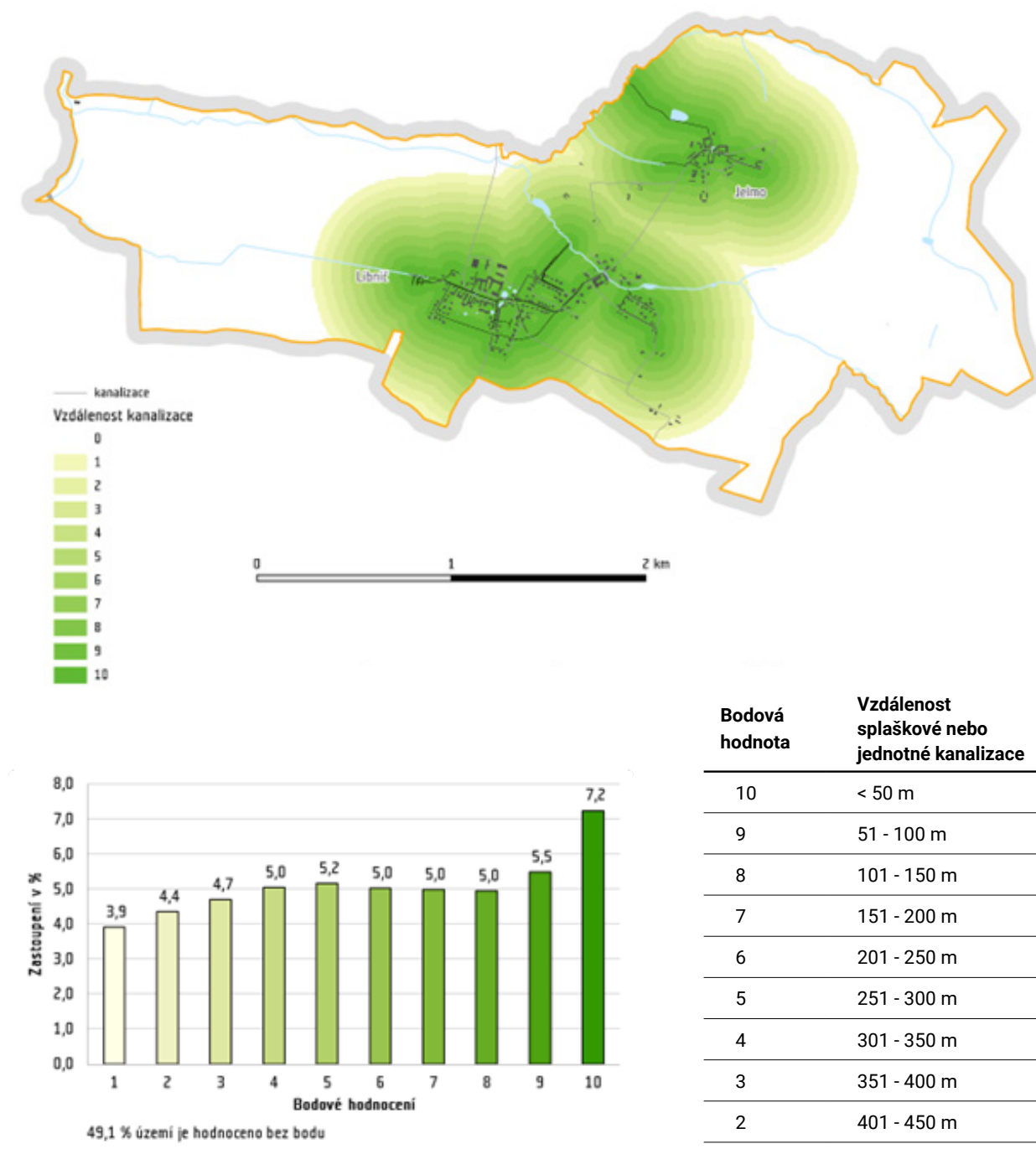


Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2023

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.

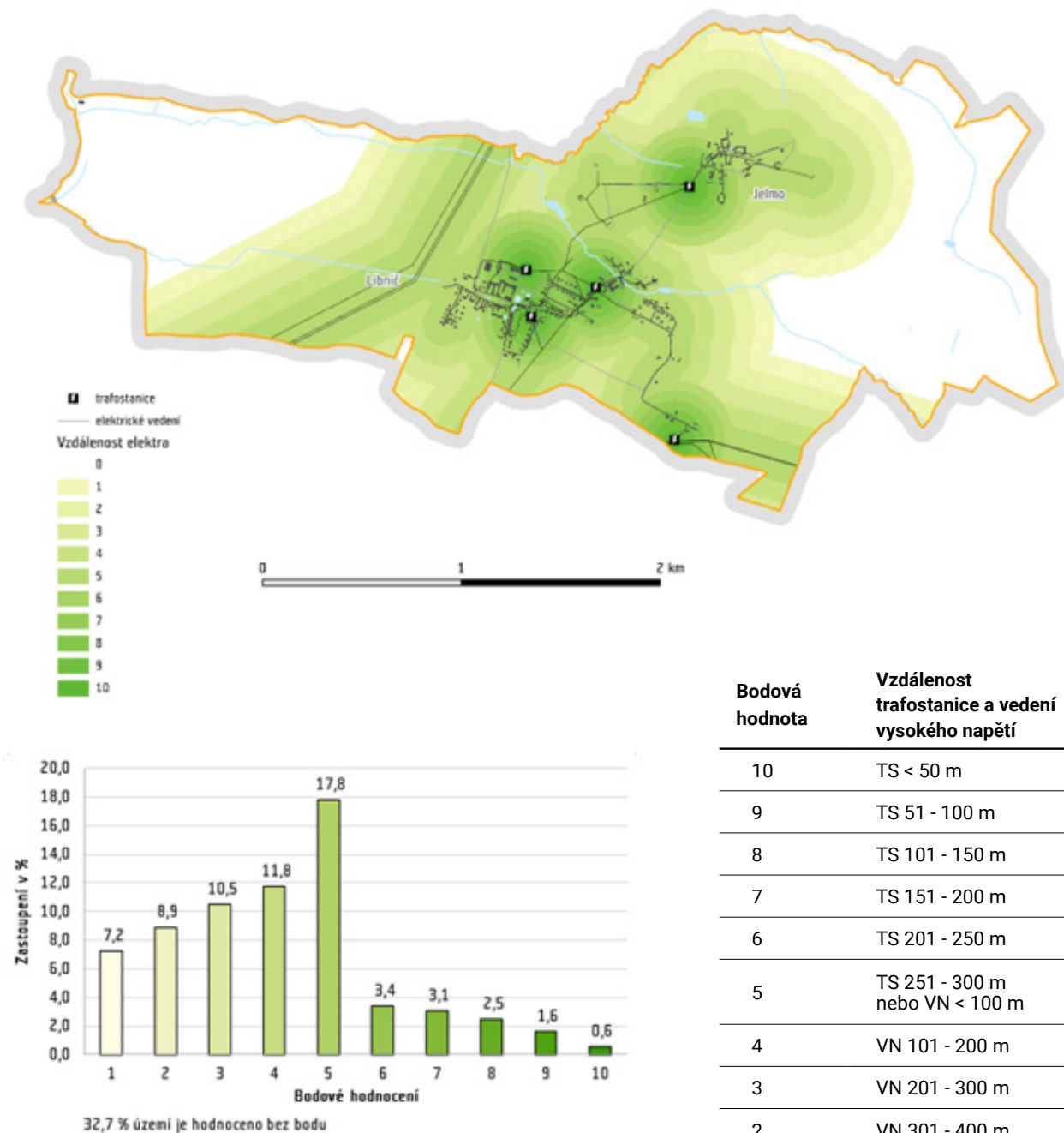


Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2023

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.

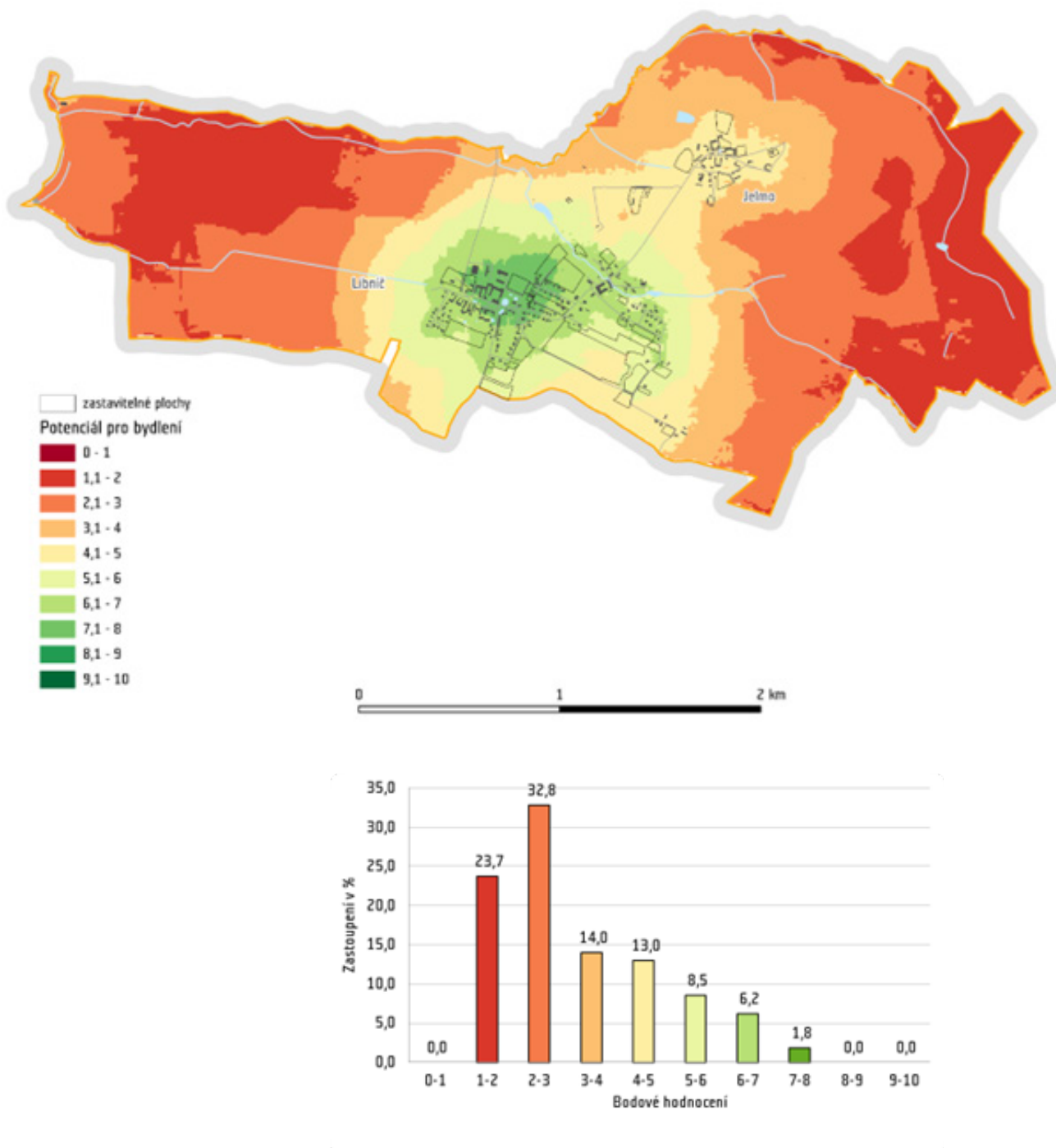


Zdroj dat: Územně analytické podklady, 2023

Bodová hodnota	Vzdálenost trafostanice a vedení vysokého napětí
10	TS < 50 m
9	TS 51 - 100 m
8	TS 101 - 150 m
7	TS 151 - 200 m
6	TS 201 - 250 m
5	TS 251 - 300 m nebo VN < 100 m
4	VN 101 - 200 m
3	VN 201 - 300 m
2	VN 301 - 400 m
1	VN 401 - 500 m
0	VN > 500 m

Územní potenciál

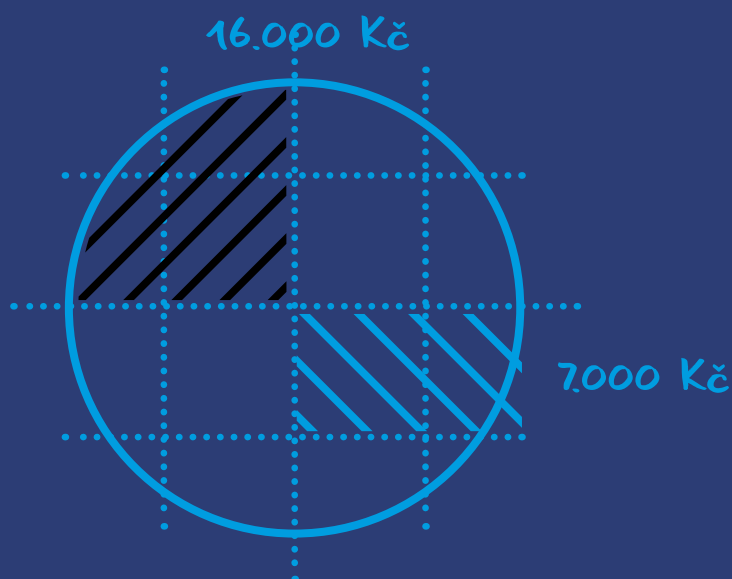
Územní potenciál je poslední fází hodnocení a tedy hlavní výstup multikriteriální analýzy. Hodnocení výsledného územního potenciálu je postaveno na principu kombinace hodnocení kritérií. Tedy vážený součet bodů za jednotlivá kritéria. Teoretické maximum 10 bodů nastane v případě, kdy je v lokalitě identifikován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



C

Ekonomické hodnocení

rozvoje obce



Úvod

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

Tento systém bude vždy napadán právě 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. 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 vybydlené.

Příjmy obce

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 samosprávních 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

PRO MENŠÍ OBCE PAK
NENÍ MOTIVUJÍCÍM
PRO ZAJIŠTĚNÍ
DOSTATEČNÉ
KOMPLEXNOSTI
SLUŽEB VE PROSPĚCH
ZVYŠUJÍCÍ SE KVALITY
ŽIVOTA.

TENTO SYSTÉM
BUDE VŽDY
NAPADÁN PRO SVOJI
„SPRAVEDLIVOU“
POVAHU, NEBOŤ
ONA SPRAVEDLNOST
- VYVÁŽENOST
NEUMOŽNUJE
EKONOMICKY
SILNÝM OBCÍM
POKRÝT POTŘEBY
VZNIKAJÍCÍ SILNÝM
DEVELOPMENTEM.

- 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 naši další práci odhadu příjmů obce s ohledem na zastavitelné lokality dle územního plánu je důležitý počet obyvatel a počet žáků. Stanovení těchto proměnných je pospáno v dalších kapitolách.

Kritéria pro stanovení procentního podílu jednotlivých obcí na částech celostátního hrubého výnosu daně z přidané hodnoty a daní z příjmů	Počet	Za jednotku
počet obyvatel	545	15 463
výměra katastrálního území obce (ha)	685.2995	1 061
počet zaměstnanců	147	458
počet dětí a žáků navštěvující základní a mateřskou školu zřizovanou obcí	24	19 179
násobky postupných přechodů podle počtu obyvatel	1.07	-

Počet RD

Při stanovení hustoty zástavby vycházíme z tabulkových norem pro malé rodinné domy (Hustota a ekonomika měst, autorský kolek. Hudeček a spol. 2019) která stanoví parametry pro malé rodinné domy následujícím způsobem:

- Malé rodinné domy
- **Hustota ob. 29 od/ha**
- **Zastavitelnost lokality 14 %**

Zároveň vycházíme z územního plánu, kde je stanovena minimální velikost parcely 1500 m². Tato velikost odpovídá hustotě zástavby **16 obyvatel na ha**. Tato hustota je pro samotnou obec neudržitelná a doporučujeme tuto hustotu zvýšit, **alespoň na 25 ob/ha**, což odpovídá velikosti parcely kolem 900m².

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.

PĚŠÍ VAZBY SE
ZAČNOU V SÍDLE
NEBO JEHO ČÁSTECH
ODEHRÁVAT, AŽ PŘI
HUSTOTĚ ALESPŮ
100 OB/HA.
KDY SE ZAČNE
LÁMAT KŘIVKA
NÁKLADŮ A ZAČÍNÁ
FUNGOVAT ONO
MĚSTO KRÁTKÝCH
VZDÁLENOSTÍ.

počet RD (BJ)	43
počet nových OB	104
RUD za rok	1 605 777
děti škola/školka	663 890
svěřené daně	134 135
kapitálové příjmy	0
HPP	14 558
náklady na komunikace 6m k území	174 528
odpisy - opravy území komunikace /rok	729 099
náklady chodník k území	9 195
odpisy - opravy území chod/rok	214 443
náklady voda připojení území	185 400
odpisy - opravy území voda	161 157
náklady kanál připojení území	228 000
odpisy - opravy území kanál	144 866
náklady plyn k území	96 000
park údržba rok	76 781
náklady elektro	45 000
náklady údržba za rok	389 424
náklady odpisy za rok	1 326 346

Je zřejmé, že pokud se bavíme o samotné obci Libnič není možné uvažovat o vysoké hustotě zástavby, která by nastrovala udržitelné fungování veřejné dopravy. Co je ale i ve velikosti tohoto sídla důležité vnímat, je křivka nákladů a hustoty obyvatelstva. Příjmy postupně nejsou schopny krýt náklady, které přináší takto 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. 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 většího města. Obec, ačkoliv je prakticky plná nových obyvatel je defacto sociálně mrtvá a vybydlená. Ve snaze zvrátit tento stav pak ještě více otevírá své území rezidenčnímu developmentu, který má však opačný efekt než samospráva očekává.

Počet nových obyvatel

Počet nových obyvatel jsme stanovili vztahem mezi velikostí rozvojové plochy, minimální plochou danou územním plánem pro výstavbu a typem předpokládané (možné) struktury výstavby. Tím jsme stanovili možný počet bytových jednotek v území. Pro každou bytovou jednotku uvažujeme obydlenost průměrná 3 osoby.

Podíl mezi nově příchozími do obce a mezi potřebou redistribuce stávajících obyvatel jsme rozdělili v poměru 80/20. 80 % uvažujeme nově příchozích a 20 % redistribuci v rámci sídla. Tento poměr je ve větších sídlech či městech ověřený jako 40 / 60 nicméně s ohledem na počet obyvatel Libniče, jsme uvažovali tento poměr změnit. Nicméně se i tento poměr bude postupem času vyvíjet a není možné ho uvažovat jako konstantní. Zároveň je třeba zmínit, že pro tento výpočet jsme nezohlednili fakt, že ne každý, kdo se nastěhuje do obce bude mít i v obci trvalé bydliště. Jelikož však víme, jak je tento fakt pro ekonomiku města zásadní věříme, že obec využije maximum možností, aby se nově příchozí stali i občany s trvalým pobytem v obci. K tomu slouží i naše doporučení v závěru.

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
VĚTŠÍHO MĚSTA.

Prostředky plynoucí na žáka

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. 7% (9% od 1. ledna 2018) 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. Dále byla zrušena výše uvedená povinnost úhrad neinvestičních výdajů, §178 a 179 uvedeného zákona.

V roce 2017 byl přijat zákon č. 260/2017 Sb., který navyšuje váhu kritéria „počet dětí MŠ a žáků ZŠ navštěvujících školu zřizovanou obcí“ ze 7% na 9%, a to s účinností od 1. ledna 2018.

Pokud se jedná o objem „prostředků plynoucích za žákem“ pro rok 2022, je propočet následující:

Z celkového objemu sdílených daní (§4 odst. 1 písm. b) až f) zákona č. 243/2000 Sb.) pro všechny obce v České republice pro rok 2022 (vychází se z očekávané skutečnosti daňových příjmů obcí pro rok 2022 ze září 2022) 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 2021 (děti účastníci se předškolního vzdělávání a žáci plnící povinnou školní docházku za celou Českou republiku).

Pro rok 2022 se tak na základě očekávané skutečnosti daňových příjmů pro rok 2022, z toho plynoucího objemu sdílených daní pro obce, váhy kritéria „počet dětí a žáků navštěvujících školu zřizovanou obcí“ a počtu dětí MŠ a žáků ZŠ k 30. září 2021 předpokládá, že objem „prostředků plynoucích za žáky“ bude ve výši cca 19179,- Kč (24 žáků MŠ) na žáka.

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.

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,**

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.

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

Druh nemovitosti	Stavební pozemek	? nápověda
Výměra parcely v m ²	900	? nápověda
Výměra zastavěná nemovitými stavbami v m ²	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

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 obci Libnič, jsme vzali několik typových objektů různé velikosti a namodelovali jsme jejich užití v jednotlivých lokalitách. Vycházeli jsme přitom z koeficientů stanovených vyhláškou obce. Tj. místní koeficient 1.

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

JDE PŘI TOM 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.

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, která 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.

POKUD SE PODÍVÁME NA DŮVODY VZNIKU, RESP. NEUSTÁLÉHO NAVYŠOVÁNÍ DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ, ZJISTÍME, ŽE SE JEDNÁ O JEDNO ZE ZÁSADNÍCH OPATŘENÍ K SANACI OBECNÍCH ROZPOČTŮ ZASAŽENÝCH NIŽŠÍMI PŘÍJMY.

TEPRVE DÍKY NAŠEMU SYSTÉMU, KTERÝ JE SCHOPEN ZJISTIT GEOGRAFICKOU SPRÁVEDLNOST A SPOČÍTAT NÁKLADY OBCÍ NA JEDNOTLIVÉ ČÁSTI, ÚZEMÍ I ULICE, JEJICH POTENCIÁL I MOŽNOU PROSPERITU DLOUHODOBĚ DOPŘEDU.

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 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.

Pro samotnou obec Libnič nemá samozřejmě cenu řešit místní koeficient daní z nemovitých věcí u stávající zástavby. Ale u nově připravovaných ploch je již otázka, zda právě odlišnost v jejich potenciálech a dlouhodobém ekonomickém vlivu na prosperitu obce a tudíž i na kvalitu života stávajících obyvatel, není dostatečně pádným důvodem pro zavedení více kategorií místního koeficientu této daně.

Protože je i otázkou, zda obec, která otevírá nové plochy pro rozvoj, které odčerpávají potenciál současného území, tak nenaplní znaky diskriminace a špatné správy svého svěřeného území.

Kapitálové příjmy

Mezi kapitálové příjmy patří příjmy z prodeje dlouhodobého majetku, a to jak hmotného, nehmotného, tak i finančního. Obsahují dary na pořízení dlouhodobého majetku, příjmy z prodeje pozemků, nemovitostí, z akcií, dluhopisů apod.

V našem konkrétním případě zavádíme kapitálové příjmy zejména z důvodů možného prodeje pozemků v jednotlivých navrhovaných rozvojových plochách. S ohledem na aktuální ceny pozemků (5 tis. Kč – 7 tis. Kč/m²) jsou pak tyto zdroje rozhodující při hodnocení potenciálu i ekonomiky lokality.

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 OBCE.

HPP - ostatní příjmy

Ostatní příjmy – HPP jsou možné zdroje do obecního rozpočtu, plynoucí z předpokladu, že obec bude náklady na využití území soukromým developmemtlem 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 obce.

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 obce (viz. Potenciál a ekonomika). Odpovídá nejen požadavkům plynoucím 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.

Náklady obce

Náklady obce 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 co 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 Libnič víme, že každý rezident přináší obci 15 463 Kč/rok (pro rok 2022). Víme ale také, kolik obec 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 2632 Kč na obyvatele. Odchyly v jednotlivých krajích byly u této položky velmi malé. Hodnoty se pohybovaly od 2446 Kč v Královéhradeckém kraji do 2882 Kč v kraji Středočeském. Na druhé značné rozdíly najdeme u běžných výdajů v sociální oblasti. Průměr na obyvatele ve výši 2116 Kč značně překročily obce Moravskoslezského kraje (3184 Kč) a naopak hluboko pod

POKUD JE REZIDENT KAŽDÉHO MĚSTA ZDROJEM ZISKU KAŽDÉHO MĚSTA, MĚLO BY MĚSTO MÍT SNAHU ZJISTIT I JEHO REÁLNOU VÝŠI NÁKLADŮ.

ním zaostaly obce ve Středočeském kraji (1396 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 vykazalo 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 1000 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 1033 Kč, nejnižší obce v Karlovarském kraji (483 Kč), přičemž průměr činil 775 Kč na obyvatele.
- Výstavba komunikací stála obce v Plzeňském kraji 1452 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 středočeské obce 1557 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 řešeno 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 reurbanizaci nemají obce šanci snižovat své provozní náklady.

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.

Náklady na technickou a dopravní infrastrukturu

Pro výpočet nákladů na technickou a dopravní infrastrukturu jsme stanovili dva základní parametry. Náklady na přivedení inženýrských sítí, komunikace, chodníku k hranici dané lokality a náklady na zainvestování v rámci každé jednotlivé lokality. Přitom ceny a struktura zasíťování 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.

Vycházíme opět z předpokládaného faktu, že dané lokality budou zastavěny solitérními vilami s maximální hustotou 25 obyvatel na 1 ha. Avšak i tato hodnota je s ohledem na regulativy zástavby vyplývající z územního plánu obce Libnič vysoká, a tedy výsledné hodnoty jsou ještě stále optimistické oproti skutečnosti, která může být o cca 15% horší. Parametry sítí jsme brali jako jistý průměr možného řešení. Přitom komunikace jsme brali šířky 7m a chodníky šířky 2m. A ačkoliv se může zdát jako dostatečná šířka chodníku 1,5m, tak ze zkušenosti víme, že takto úzké chodníky nemohou a také neslouží k bezpečnému a vyhledávanému pohybu chodců. Naopak komunikace šířky 5-7m jsou dostatečné pro obytné rezidenční městské čtvrtě.

V našem případě uvádíme také náklady na přivedení inženýrských sítí k dané lokalitě. Tento parametr je přitom vlastně také určitým vyjádřením potenciálu dané lokality ve prospěch udržitelného rozvoje obce. Konkrétně zde platí přímá úměra mezi náklady a potenciálem. Tedy čím vyšší náklady tím vyšší potenciál, resp. čím vyšší investice do přivedení sítí, tím se mi zlepšuje obslužnost území novou TI. Samozřejmě to platí pouze pokud obec uloží investorství na soukromého investora.

Náklady na údržbu

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, odklizení 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 jsme tedy započítali tyto položky a ceny

Úklid ulice chodník	6,40 Kč/m ² /rok
Úklid ulice komunikace	4,40 Kč/m ² /rok
Úklid sněhu chodník	5,30 Kč/m ² /rok
Úklid sněhu komunikace	5,20 Kč/m ² /rok
Údržba zeleně včetně prořezání stromů a dosadba květin	14,40 Kč/m ² /rok
Osvětlení provoz a spotřeba energie	1 420 Kč/ks/rok
Dílčí opravy ulice chodník	6,70 Kč/m ² /rok
Dílčí opravy ulice komunikace	7,30 Kč/m ² /rok

Takto stanovíme celkové náklady na provoz a údržbu za rok a m² území pro malé rodinné domy a solitérní vily. Tato cena se samozřejmě liší dle aktuální klimatické situace i způsobu využívání lokality a my s ní uvažujeme jako cenou určující **obecnou zátěž využíváním území** a srovnávací hodnotou mezi jednotlivými lokalitami. Navíc je jasné, že se v čase vyvíjí. Že začíná na hodnotě defacto úklidu veřejného prostranství a končí na hodnotě defacto nového povrchu komunikace či chodníku. Proto v tabulkách uvádíme cenu 14 Kč/m² veřejného prostoru, byť je nám jasné, že cena po předání VP bude například 7 Kč/m² a po dvaceti letech 50 Kč/m². Nicméně by i s tímto faktem měla samospráva pracovat.

Nicméně i pro samotnou komunikaci a vyváženost argumentace s investorem (developerem) je dobré znát veškeré položky jak na straně příjmů, tak na straně dlouhodobě očekávaných výdajů.

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 většinou za symbolickou cenu v sobě ukrývá skrytý náklad a od prvního dne po převzetí **vytváří obci vnitřní dluh**. Jeho výše je pak dána cenou investice podělenou dobou životnosti.

Například u komunikace je tento dluh každý den cca **300-400 Kč** dle kvality předávané stavby. 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 její nové vybudování. 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.

TENTO „DAR“
PŘEVÁDĚNÝ V ČR
VĚTŠINOVĚ ZA
SYMBOLICKOU CENU
V SOBĚ UKRÝVÁ
SKRYTÝ NÁKLAD A
OD PRVNÍHO DNE PO
PŘEVZETÍ VYTVÁŘÍ
OBCI VNITŘNÍ DLUH.

D

Závěr a doporučení



Zhodnocení strategického plánu

resp. plánových investic s ohledem na zvyšování potenciálu a prosperity obce

V první fázi závěrečného hodnocení se věnujeme posouzení vlivu plánovaných investic, které jsou v aktualizovaném strategickém plánu, na udržitelný rozvoj obce. Případně vliv na ekonomickou prosperitu. Ačkoliv je jasné, že každá investice je přínosem pro udržitelný rozvoj obce, ne každá investice přináší stejnou váhu.

V rámci naší práce jsme se zaměřili pouze na ty investice, které mají přímý vliv na ekonomickou prosperitu obce.

Obnova a údržba venkovské zástavby a občanské vybavenosti, kulturní život v obci

PRO NOVÉ PLOCHY JE DŮLEŽITÉ, ABY OBEC POŽADOVALA TVORBU SPORTOVIŠŤ A DĚTSKÝCH HŘIŠŤ OD KAŽDÉHO INVESTORA, KTERÝ PŘICHÁZÍ DO PLOCH, URČENÝCH PRO ROZVOJ BYDLENÍ.

• Rozvoj a modernizace vybavenosti pro sport a volnočasové aktivity

Dostupnost infrastruktury pro volnočasové aktivity je jedním z důležitých předpokladů pro růst kvality života v obci. Cílem je rekonstrukce stávajících dětských hřišť a vybudování nových hřišť dle aktuální verze územního plánu obce Libníč a Jelmo (jak dětských, tak sportovních a víceúčelových).



Má přímý vliv na zvyšování potenciálu obce. Je jedním z přímých kritérií volby pro změnu bydliště. V rámci naší aplikace je vždy uvedena dostupnost k nejbližšímu sportovišti.

Doporučujeme věnovat pozornost jak kvalitě, tak dostupnosti sportovišť. Zároveň i jejich věkovému určení. Navíc je jedním ze tří atributů zvyšování kvality života (škola, lékař, sportoviště) a fenoménem každé obce, pokud má potřebu zvyšování počtu obyvatel.

Pro nové plochy je důležité, aby obec požadovala tvorbu sportovišť a dětských hřišť od každého investora, který přichází do ploch, určených pro rozvoj bydlení. Resp. ploch které jsou pro více RD.

• Obnova vybavení jednotky SDH Libníč a zajištění zázemí pro hasičskou jednotku

Aktivita je zaměřena na průběžnou obnovu vybavení jednotky SDH Libníč. Současným problémem jsou také chybějící prostory pro zázemí SDH. Cílem je vytvoření těchto prostor v budovách v majetku obce Libníč, vhodné mohou být např. volné prostory v objektu č. p. 86 (budova obchodu).



Nemá přímý vliv na zvyšování potenciálu, jedná se o základní vybavenost pro dobrou správu a bezpečnost obce.

U KAŽDÉ PLOCHY
JE ODHADNUT
POČET NOVÝCH
ŽÁKŮ DO MŠ A ZŠ.
POKUD BUDE OBEC
TEDY AKTIVOVAT
JEDNOTLIVÉ PLOCHY,
BUDE I MOŽNÉ
PŘEDPOKLÁDAT
POČET NOVÝCH
UCHAZEČŮ O MÍSTA
VE ŠKOLCE.

• Čekárny a zastávky

Rekonstrukce čekáren a zastávek jsou průběžně realizovány, došlo k obnově fasádních nátěrů. Další opravy jsou plánovány i do budoucna - především se jedná o čekárnu u Domova Libnič a CSS Empatie.



Nemá přímý vliv na zvyšování potenciálu, jedná se o základní vybavenost pro dobrou správu obce.

• Rekonstrukce objektu č. p. 86 v obci Libnič

Cílem je rekonstrukce objektu č. p. 86, ve kterém funguje místní obchod. V současnosti je zpracována projektová dokumentace, která bude aktualizována. V úvahu připadá i částečné využití prostor pro jednotku SDH, či jako skladovací prostory pro techniku údržby veřejného prostranství v obci.



Má přímý vliv na zvyšování potenciálu obce. Je jedním z přímých kritérií volby pro změnu bydliště. Dostupnost obchodu je pro obec zásadní pro zvyšování kvality života.

Doporučujeme maximální podporu a rozšíření polyfunkce v místě. Například příjemným veřejným prostorem, hernou či hřištěm pro děti, kavárnou apod.

• Rekonstrukce a rozšíření MŠ, zřízení 1. stupně ZŠ

Cílem je celková rekonstrukce budovy č. p. 47, v jejímž přízemí funguje mateřská škola. V současnosti je zpracována projektová dokumentace, která bude částečně využita. V budově jsou prozatím nevyužité prostory v prvním patře a prostory půdy. Je zde potenciál pro další využití – např. pro potřeby zřízení 1. stupně ZŠ.



Má přímý vliv na zvyšování potenciálu obce. Je jedním z přímých kritérií volby pro změnu bydliště a jedním ze tří kritérií zvyšování kvality života v obci. Je hodnoceným kritériem pro měření potenciálu místa a pro každou novou plochu je určena i vzdálenost do školky.

Zároveň je u každé plochy odhadnut počet nových žáků do MŠ a ZŠ. Pokud bude obec tedy aktivovat jednotlivé plochy, bude i možné předpokládat počet nových uchazečů o místa ve školce.

Z našich výpočtů lze dedukovat, že pokud obec nebude nijak aktivní a bude platit současný trend vývoje, pak nových 25 dětí (tj 1 třída) přibude v obci cca do 8 let.

• Vybudování komunitního centra a klubovny pro místní spolkovou činnost (SDH, SK, HC)

Jedním z problémů, které obec aktuálně řeší, jsou nedostatečné prostory pro aktivity a činnost místních spolků. Cílem je zřízení tohoto zázemí v prostorách, které jsou v majetku obce.



Má vliv na rozvoj obce, byť není součástí měřených jevů pro potenciál. Nicméně je důležitým aspektem pro posilování identity a soudržnosti obyvatel v obci.

Doporučujeme věnovat těmto aktivitám značnou pozornost včetně snahy zapojit obyvatele do edukace o správě (včetně ekonomické správy) obce.

• Opravy drobné architektury (sakrální architektura, boží muka, památníky aj.)

Cílem je zmapování drobných sakrálních staveb na území obce Libníč a opravy drobné architektury (boží muka, památníky ad.). V katastrálním území obce se nachází více jak 15 sakrálních staveb, polovina z nich leží na pozemcích v majetku obce.



Nemá přímý vliv na zvyšování potenciálu, jedná se o základní vybavenost pro dobrou správu a povinnost obce pečovat o svůj majetek s péčí řádného hospodáře.

• Revitalizace intravilánu obce Jelmo

Cílem je variantní řešení revitalizace centrálních částí v osadě Jelmo, včetně revitalizace návesního rybníku, vybudování přístřešku na nádoby pro třídění odpadu, vybudování dětského hřiště ad. Návrh byl předložen již v roce 2014, kdy bylo naplánováno zavezení návesního rybníku a vybudování dětského hřiště - nebylo realizováno.



Má přímý vliv na zvyšování potenciálu obce. Obecně je veřejný prostor důležitý pro zvyšování potenciálu území. Jeho kvalita a nabízené služby včetně sportovní infrastruktury jsou podstatné stejně jako jeho čistota. Zvláště u obcí malého rozsahu je právě veřejný prostor a jeho mobiliář, infrastruktura apod. zásadní pro celkový potenciál obce.

• Revitalizace návsi Libníč

Aktivita cílí na řešení vzhledu lokality návsi v Libníči, a to s ohledem na zajištění bezpečnosti. Na návsi se nachází dětské hřiště, které není ohraničeno (po celé lokalitě je umožněn průjezd vozidel). V současnosti je zpracována projektová dokumentace na revitalizaci návsi. Řešena bude také otázka parkování (především v souvislosti s nežádoucím parkováním automobilů na trávníku).



Má přímý vliv na zvyšování potenciálu obce. Obecně je veřejný prostor důležitý pro zvyšování potenciálu území. Jeho kvalita a nabízené služby včetně sportovní infrastruktury jsou podstatné stejně jako jeho čistota. Zvláště u obcí malého rozsahu je právě veřejný prostor a jeho mobiliář, infrastruktura a pod zásadní pro celkový potenciál obce.

• Revitalizace vodních ploch v k. ú. obce Libníč

V majetku obce jsou 2 velké rybníky a několik malých vodních ploch v okolí. Cílem je postupná revitalizace vodních ploch (odbahnění, úprava hrází ad.). Tato aktivita zahrnuje dále revitalizace hasičské a požární nádrže v Jelmu a nádrží u lokality ČOV v Libníči (v návaznosti na obnovu technologií v oblasti čištění odpadních vod v obci).



Tato aktivita nemá zásadní vliv na zvyšování potenciálu obce, pokud s ní nejsou spojeny realizace prvků drobné architektury a sportovní a relaxační infrastruktury.

• Rozvoj kultury v Libníči a Jelmě

Cílem je další rozvoj kulturního života v Libníči a Jelmu (jedná se např. o Obecní bál, Jarní slavnosti na Jelmu, Velikonoční koncert v kostele, Dětský den, Adventní setkání, Miku-

láš, Setkání seniorů atd.) a pořádání kulturních akcí regionálního charakteru (především pokračování tradice Libničských slavností).



Tato aktivita má obecný pozitivní vliv na udržitelný rozvoj obce, na potenciál jak takový však ne. Důležitým aspektem je právě podpora komunity, podpora tradice a posílení identity a sounáležitosti. Ta následně přináší podporu potenciálu v ochotě realizovat projekty jako jsou služby v oblasti gastronomie, dětských skupin apod.

Péče o veřejnou zeleň

• Údržba VKP - lipovo-jilmové aleje „K Novotným“

Jedná se o lipovo-jilmovou alej, která je registrována jako významný krajinný prvek (část aleje leží na pozemcích soukromých vlastníků). Cílem je její údržba - prořezávání aleje, ochrana před poškozením a okusem ad.



Obecně je opět jakákoliv práce s obnovou a úpravou zeleně pozitivní pro rozvoj obce. Navíc pokud je tato realizace za účelem vyšší užitelnosti souvisejícího území pro sport a rekreaci, jde současně o vliv na zvyšování potenciálu území. Shodně jako u níže uvedené aktivity.

• Výsadba stromořadí/alejí kolem místních komunikací a vodních ploch

Cílem aktivity je rozšiřování veřejné zeleně a to výsadbou stromořadí a alejí především poblíž komunikací a vodních ploch (např. jilmová alej Jelmo - Lišov, zeleň na hřbitově ad.).



Nemá přímý vliv na zvyšování potenciálu, jedná se o základní vybavenost pro dobrou správu a bezpečnost obce.

Rekonstrukce a dobudování místního komunikačního systému

• Rozvoj místních komunikací v souladu s pasportem místních komunikací a aktuální verze ÚP Libnič

Pasport místních komunikací byl vypracován v roce 2014. V souvislosti s realizací pozemkových úprav a aktualizací územního plánu obce je nutné provést aktualizaci pasportu a zajištění jeho souladu s územním plánováním obce. Následně je potřeba dle výsledků pasportizace zajistit průběžnou obnovu a rozvoj jednotlivých místních komunikací.



Nemá přímý vliv na zvyšování potenciálu, jedná se o základní data pro dobrou a efektivní správu obce.

• Zpracování pasportu dopravního značení

Pasport dopravního značení byl vypracován v roce 2014. V souvislosti s realizací pozemkových úprav a aktualizací územního plánu obce je nutné provést aktualizaci pasportu

a zajištění jeho souladu s územním plánováním a s ohledem na řešení současných dopravních problémů v obci (parkovací stání a bezpečnost v lokalitě návsi v Libníči, snížení rychlosti ad.).



Nemá přímý vliv na zvyšování potenciálu, jedná se o základní data pro dobrou a efektivní správu obce.

• **Rekonstrukce místního komunikačního systému vč. jeho dobudování**

Cílem je rekonstrukce a výstavba místních komunikací včetně komunikací pro pěší. Cílem je především zvýšení bezpečnosti pěších podél obecních i krajských komunikací. Souvisí s tím např. i umístění odpovídajícího dopravního značení (komunikace v lokalitě návsi, ke hřbitovu ad.) a zajištění údržby účelových komunikací.



Zásadní aktivita, která ovlivňuje potenciál obce a její udržitelný rozvoj. Jedná se však o značně nákladný projekt a je třeba dobře plánovat jeho realizaci. Doporučujeme pro tyto aktivity sdružit finanční prostředky s privátním sektorem, jako součást realizace rozvojových území.

• **Zabezpečení dopravní obslužnosti obce Libníč na lince Jivno – Rudolfov – Hůry – Adamov – Rudolfov – Jivno v kooperaci s Jihočeským krajem**

V obci Libníč chybělo do r. 2014 dopravní spojení na spádovou ZŠ v Rudolfově (stávající linkový autobus jede do krajského města). Projekt Stibus byl společný pilotní projekt uvedených obcí k ověření, zda má linka význam. Potřeba spojení se potvrdila a nyní je potřeba nastavit trojstranné financování obec – občan – kraj. Zajištění dopravní obslužnosti na území kraje v samostatné působnosti vychází z § 35 zákona o krajích, tj. obec Libníč předloží návrh k zařazení linky do rozpočtu JČK.



Dopravní dostupnost a intenzita hromadné dopravy pro obsluhu škol je opět zásadní při určování potenciálu obce. Proto je důležitý dialog mezi samosprávami a argumentaci ve prospěch zvýšení počtu spojů i kvality infrastruktury. Do budoucna budou obce jako je Libníč právě pro svoji malebnost a dostupnost pomáhat městům, jako jsou i třeba České Budějovice, nabízet plochy pro rozvoj bydlení, které si velká města s ohledem na potřebnou hustotu nemohou dovolit. Na druhé straně zase obce jako je Libníč si právě pro tuto hustotu nemohou dovolit školu. Neboť hustota, kterou by obec musela mít, aby finančně užívala školu by byla o 6patrových bytových domech. To je však při potřebě zachovávat obce typu Libníč jako nositele jihočeské identity nepřijatelné.

• **Rozvoj a modernizace veřejného osvětlení**

Aktivita je zaměřena na postupný rozvoj (např. doplňování dosud nepokrytých míst) i rekonstrukci stávajících prvků veřejného osvětlení (instalace energeticky šetrných zdrojů apod.) v Libníči i Jelmu.



Osvětlení, jako i další prvky technické infrastruktury jsou součástí algoritmu pro výpočet potenciálu území. Proto je jejich posilování a rekonstrukce započítána nejen do potenciálu, ale i ekonomiky obce.

DO BUDOUCNA
BUDOU OBCE JAKO
JE LIBNÍČ PRÁVĚ PRO
SVOJI MALEBNOST
A DOSTUPNOST
POMÁHAT MĚSTŮM,
JAKO JSOU I TŘEBA
ČESKÉ BUDĚJOVICE,
NABÍZET PLOCHY PRO
ROZVOJ BYDLENÍ,
KTERÉ SI VELKÁ
MĚSTA S OHLEDEM
NA POTŘEBNOU
HUSTOTU NEMOHOU
DOVOLIT.

• Komunální technika včetně zázemí

V rámci této aktivity se předpokládá postupné pořizování další komunální techniky potřebné pro zajištění údržby komunikací, prostranství, zeleně, nakládání s odpady, zajištění zimní údržby apod. Nedílnou součástí je rovněž plánované vybudování zázemí pro tuto techniku v Libníči.



Nemá přímý vliv na zvyšování potenciálu, jedná se o technickou vybavenost pro dobrou a efektivní správu obce.

Podpora turistických tras a cyklotras

• Značení, informační tabule, odpočívadla, klidové zóny na periferiích k. ú. Libníč a Jelmo

Rozvoj infrastruktury pro trávení volného času - odpočívadla, klidové zóny (pořízení mobiliáře, značení informačních tabulí ad.). Jedná se např. o lokality u kostela, rybníků ad.



Rozvoj infrastruktury pro trávení volného času předpokládá právě dostatek míst pro volný čas a i zde platí přímá úměra vztahu mezi počtem a kvalitou infrastruktury a úrovní potenciálu území. Zároveň jsou cyklostezky opět součástí počítaného potenciálu území. Viz bod níže.

• Rekonstrukce a budování cyklostezek v katastru obce

Cílem aktivity je vybudování cyklostezky vedoucí z Libníče do obce Hůry a cyklostezky z Libníče do obce Úsilné.

Vodovodní a kanalizační síť, zkvalitnění systému nakládání s odpady

Veškeré prvky technické infrastruktury jsou součástí algoritmu pro výpočet potenciálu území. Proto je jejich posilování a rekonstrukce započítána nejen do potenciálu, ale i ekonomiky obce. Zdroje na tyto aktivity však nemohou pokrýt rozpočty obcí. Neboť se dlouhodobě nevytváří dostatečná finanční rezerva na reinvestici dopravní a technické infrastruktury. V rámci naší práce proto navrhuje 40-ti % rezervy právě na tyto reinvestice u každé investice do nové dopravní a technické infrastruktury.

Jde o zásadní bod v odpovědném financování a nastavení udržitelného rozvoje každé obce. Zároveň o jasný argument, proč je prakticky každý developerský projekt vždy společným projektem, jak tedy investora tak i města, které přebírá infrastrukturu.

Proto je každá investice uvedena v tabulkách níže zásadní pro potenciál obce i jeho ekonomiku a dále již nekommentujeme jednotlivé případy této kapitoly.

• Kanalizace v lokalitě „Dobrá Voda“ a v lokalitě „Nad kostelem“

Jedná se o lokalitu u Domova Libnič a CSS Empatie. Cílem je řešení likvidace splaškových vod v této lokalitě (nachází se zde v současnosti cca 10 rodinných domů). Dále aktivita zahrnuje řešení nevyhovujícího odkanalizování lokality „Nad kostelem“ s cca 10 rodinnými domy.

• Kanalizace a vodovod v lokalitě Jelmo

Cílem je řešení likvidace odpadních vod a zajištění zásobování pitnou vodou v osadě Jelmo, a to v návaznosti na aktualizovaný územní plán obce. Nedílnou součástí je také řešení splaškové kanalizace v lokalitě návsí

• Intenzifikace, modernizace a konsolidace ČOV

Cílem je intenzifikace a modernizace ČOV v obci Libnič se zvýšením její kapacity umožňující rozvoj obce Libnič a zajištění náležité kvality vyčištěných odpadních vod v souladu s platnou legislativou pro výhledovou velikost zdroje znečištění. Cílem stavby je zajistit látkovou kapacitu pro cca 700 EO a tomu odpovídající hydraulickou kapacitu. V roce 2020 byl vybrán dodavatel, realizace proběhne v roce 2021. V návaznosti na rozšíření kapacity ČOV bude možné pokračovat v zainvestování pozemků pro novou výstavbu rodinnými domy.

• Rozšíření a rekonstrukce vodovodů a kanalizací - obnova stávajícího vedení dle schváleného plánu údržby, realizace rozvodů do nových lokalit dle ÚP Libnič

Cílem je řešení likvidace odpadních vod v obci Libnič, a to v návaznosti na aktualizovaný územní plán obce a schválený plán údržby vodovodů a kanalizací.

• Vybudování sběrného místa pro třídění odpadu

Aktivita je zaměřena na vybudování sběrného dvora pro třídění odpadu na území obce. V úvahu přichází lokalita u ČOV, příp. další lokality dle územního plánu a v majetku obce.

Strategické a územní plánování obce

• Aktualizace Územního plánu obce Libnič

Cílem aktivity je aktualizace Územního plánu obce Libnič reflektující realizované pozemkové úpravy a také cíle obce stanovené v oblasti udržení kvality bydlení a infrastruktury veřejných ploch a zeleně.



Tento bod je zásadní pro potenciál i ekonomiku území. Územní i strategické plánování jednoznačně ukazuje, zda bude obec dlouhodobě devastovaná či progresivní a ekonomicky zdravá. Jak je vidět i z našeho materiálu tak velikosti ploch pro rozvoj a jejich aktivace přinesou obci právě ten výsledek, který zde byl

zastupitelstvem schválen.

Je důležité si uvědomit, že je to právě zastupitelstvo, které oba dokumenty schvaluje či vydává. Stejně jako je důležité, že investor následně podle těchto dokumentů staví a lidé v těchto městech a obcích bydlí, žijí a tráví volný čas. Kvalita těchto dokumentů předurčuje i kvalitu života v obci a její prosperitu. Výsledky a posouzení kvality jsou zaneseny dále v textu, v závěru této kapitoly.

• **Koordinovat a řídit rozvoj obce v souladu s cíli strategického a územního plánování**

Cílem aktivity je zajistit koordinovaný a systémově řízený rozvoj obce, a to včetně jeho střednědobého a dlouhodobého plánování. Hlavním prostředkem pro plnění tohoto cíle je realizace úkolů vyplývajících ze SPRO. Předpokladem je také jeho pravidelná aktualizace v návaznosti na měnící se potřeby a požadavky v území. Dalším nezbytným předpokladem pro plnění aktivity je plnění úkolů v oblasti územního plánování.

Vyhodnocení ploch pro rozvoj a jejich vlivu na udržitelný rozvoj obce

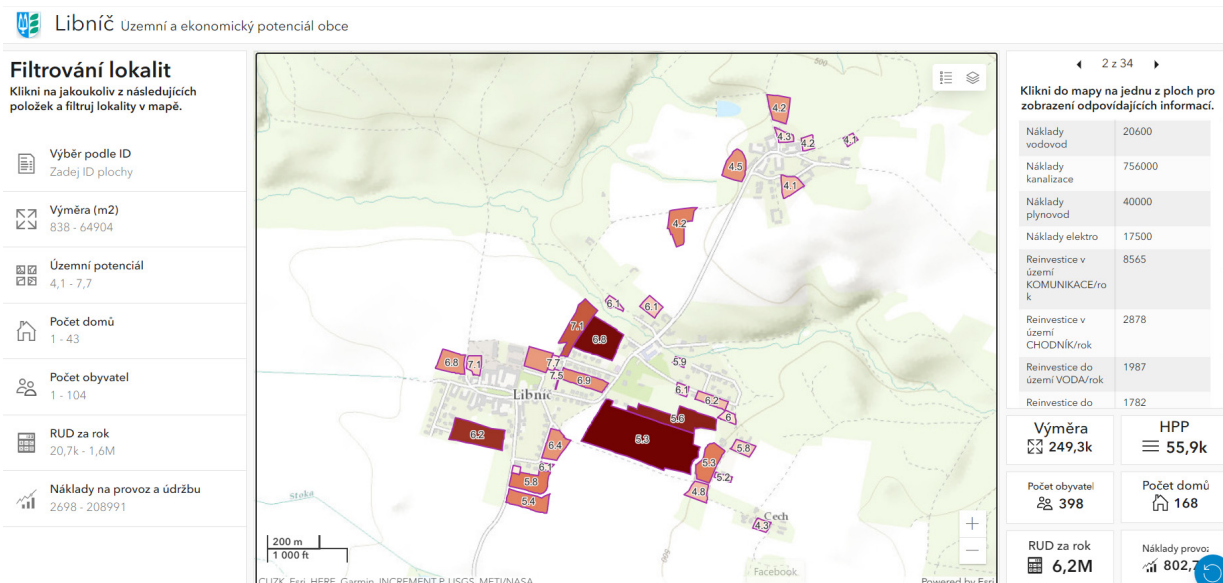
Hodnocené, celé správní území obce Libnič obsahuje celkem 34 ploch pro rozvoj bydlení. Plochy jsou zaneseny v digitálním systému ARC GIS PRO a každá samostatně vyhodnocena, jak na potenciál, tak ekonomiku plochy. Zároveň je možné postupné zapojování ploch pro zjištění průběhu vlivu na rozvoj a potřeby obce.

V dalším textu se pokusíme předvést veškeré možné varianty využitelnosti dat, která předkládáme a která aplikace umožňuje.

Základní přehled o plánovaném rozvoji celé obce Libnič

V rámci prvního možného přehledu vidíme celé správní území obce a v jednotlivé rozvojové plochy, včetně indexu jejich potenciálu. To znamená, že pro jakoukoliv diskusi o dalším rozvoji je možné identifikovat vhodnost plochy pro výstavbu. S ohledem na velikost obce je však tato informace spíše orientační pro další práci s ekonomikou. Celkový přehled dále přináší informace o tom, co se stane, kdyby došlo k výstavbě na všech plochách celého správního území obce.

Tyto informace jsou s ohledem na strategii obce zásadní. Hovoří o tom, že v rámci územního plánu je navrženo 168 rodinných domů. Ty pokud bychom počítali obsazenost tří obyvatel na objekt znamenají cca 504 obyvatel pro obec. Nicméně ze zkušeností z jiných obcí víme, že rezidentů by v obci přibýlo maximálně 80% z nich neboť zbývajících 20% by byla redistribuce v rámci obce. Proto je v tabulce uveden údaj 398 „nových“ obyvatel (jako počet maximální). Opět ze zkušeností víme, že ani toto číslo není konečné. Pokud se Libnič nachází v těsném kontaktu s krajským městem, pak je ověřeno, že noví oby-



Z DALŠÍCH INFORMACÍ U OBECNÉHO PŘEHLEDU JE MOŽNÉ VYUŽÍT I INFORMACI PRO ZISK OBCE Z RUD (KOE.F.0,8) COŽ BY ZNAMENALO PŘÍJEM 6.2 MIL KČ/ROK (U KOEF. 0,5 PAK POUHÝCH 3,72 MIL.KČ).

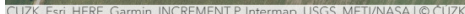
POKUD BY SE V OBCI STAVĚLO STEJNÝM TEMPEM JAKO ZA POSLEDNÍCH 20 LET (83 RD) TJ. 4 RD/ROK, PAK BY SE REZERVY Z ÚZEMNÍHO PLÁNU NAPLNILY ZA 42 LET A V TÉ DOBĚ BY OBEC LIBNIČ MĚLA CCA 963 OBYVATEL.

vatelé budou jako rezidenti využívat výhod krajského města (parkování, školy a pod) a v Libniči budou pouze bydlet, ovšem bez trvalého bydliště. Proto pro další výpočty dělíme možnosti na variantu 0,8 (80% rezidentů) a 0,5 tedy pouhých 50% z přistěhovalých si přihlásí trvalé bydliště do obce.

Z dalších informací u obecného přehledu je možné využít i informaci pro zisk obce z RUD (koef.0,8) což by znamenalo příjem 6.2 mil Kč/rok (u koef. 0,5 pak pouhých 3,72 mil. Kč). A poslední informace je o nákladech na provoz, které by se zvedly o 802 tis.Kč/rok. Nutno upozornit, že tyto náklady jsou bez reinvestic do technické infrastruktury. Tato informace je opět pro každou plochu uvedena v tabulce a je pouhých 40% z celkových nákladů na reinvestice. Tuto hodnotu bereme jako minimální pro odpovědné hospodaření obcí.

Poslední informací, který tento základní přehled nabízí je informace o celkové hrubé podlažní ploše. Tedy plocha všech objektů, které vzniknou na všech plochách v obci pokud se zastaví. V našem případě jde o plochu 55 900m². tato plocha je návodná na možné uvažování o investičním poplatku z výstavby. Tj. pokud by obec zavedla investiční poplatek z výstavby cca za 1000Kč/m2 HPP, pak by při výstavbě dle územního plánu, získala do rozpočtu cca 56 mil.Kč. tyto investice by mohla použít na novou MŠ či ČOV. Jednoduchým násobením zjistíme, že pokud by se v obci stavělo stejným tempem jako za posledních 20 let (83 RD) tj. 4 RD/rok, pak by se rezervy z územního plánu naplnily za 42 let a v té době by obec Libnič měla cca 963 obyvatel. Tato hodnota odpovídá „přirozenému přírůstku“, který by byl dán převážně suburbanizací (80%) a z 20% vlastním potřebou obce.

Pokud by toto tempo mělo být změněno, musí obec začít aktivně pracovat s potenciálem, který je v rámci ploch rozvojových dále analyzován. Především pak najít způsob korektního dialogu s investory.



Jak tedy s těmito informacemi pracovat:

Víme, že plocha pozenku k bydlení je 64,9 tis.m2, předpokládaných rezidentů (koef.0,8) bude 104 obyvatel, kteří přinesou cca 1.6mil.Kč /rok v rámci RUDu. Zároveň náklady na údržbu tohoto souboru budou obec stát ročně 209 tis.Kč a obec by si měla tvořit rezervu na obnovu infrastruktury (při koef. 0,4) cca 331 tis.Kč ročně. Sadové úpravy a údržba zeleně by pak obec vyšla ročně na dalších 42 tis.Kč.

HPP je 14 600m² tj. pokud by obec developerskou výstavbu, podmínila souhlas s napojením na komunikace či prodej pozemku, či uložení sítí v pozemku obce sepsáním developerské smlouvy, pak v rámci kompenzace za následné náklady spojené s provozem a údržbou rozvojové plochy může obec požadovat 500Kč-1000Kč/m²/HPP. Odpovídající rozsah určíme v další analýze (viz bod 3). Obec tak získá 14,6mil.Kč – 7,3mil.Kč v rámci tohoto příspěvku. Počet obyvatel, kteří budou chtít po obci odpovídající technickou či sociální infrastrukturu bude 43 (RD) * 3, tedy 129. RUD bude ale obec získávat pouze ze max. 104 (min. 64) z nich . Z tohoto počtu pak bude cca 43 dětí ve věku 0-15 let. Opět pouze statisticky bude z 43 dětí 20% dětí 3-6 let, kteří budou potřebovat školku. Tedy

celkem cca 9 dětí. Na tyto děti navíc dostane obec k RUDu ještě příspěvek na žáka cca 19 tis.Kč /rok .

S ohledem na dlouhodobé statistky obce se ovšem do obce stěhují více mladé rodiny než senioři, a proto je možné uvažovat spíše s číslem kolem 10–12 dětí. Což už je půlka jedné třídy MŠ, na kterou školka nemá kapacitu.

3| Analýza komplexní

• Příjmy z lokality

$RUD = 52 \text{ RD} * 3 \text{ (obsazenost)} * 0,8 \text{ (koef. Nových rezidentů)} * 15 \text{ 463}$

$RUD = 1,3 \text{ mil Kč/rok (0,8)}$

$\text{Příjmy na žáka } 10 - 12 \text{ dětí} * 19 \text{ 179 Kč} = 230 \text{ tis.Kč}$

$\text{Svěřené daně} = 52 \text{ RD} * 3100 \text{ Kč (RD200m a 1500m}^2 \text{ zahrada)} = 160 \text{ 962,-Kč}$

Příjmy celkem = 1,752 mil.Kč/rok

.....

• Náklady na lokalitu

$\text{Náklady na provoz a údržbu} = 208 \text{ 991,- Kč}$

$\text{Náklady na reinvestice do území koef. } 0,4 = 331 \text{ 166,- Kč}$

$\text{Náklady na údržbu zeleně} = 42 \text{ 992,- Kč}$

Náklady celkem = 583 149 Kč

.....

• Příjmy celkem a ostatní investiční náklady bez kapacit TI

Suma příjmů po odpočtu nákladů = 1,379mil Kč/rok (776tis.Kč/rok)

Obec tedy bude disponovat s částkou 780 tis.Kč – 1,4 mil.Kč /rok jako nové příjmy do obecního rozpočtu.

Ostatní investiční náklady spojené s výstavbou

- veřejný prostor – tvorba a údržba = 1mil.Kč

- sportoviště a dětské hřiště = 2 mil. Kč

- mateřská školka = 35 mil.Kč celkem – podíl obce 7 mil.Kč na 24 žáků

(290 tis.Kč na 1 dítě), tedy pro 12 žáků je podíl 3,5 mil.Kč

Celkem investiční náklady bez kapacit TI = 6,5 mil.Kč

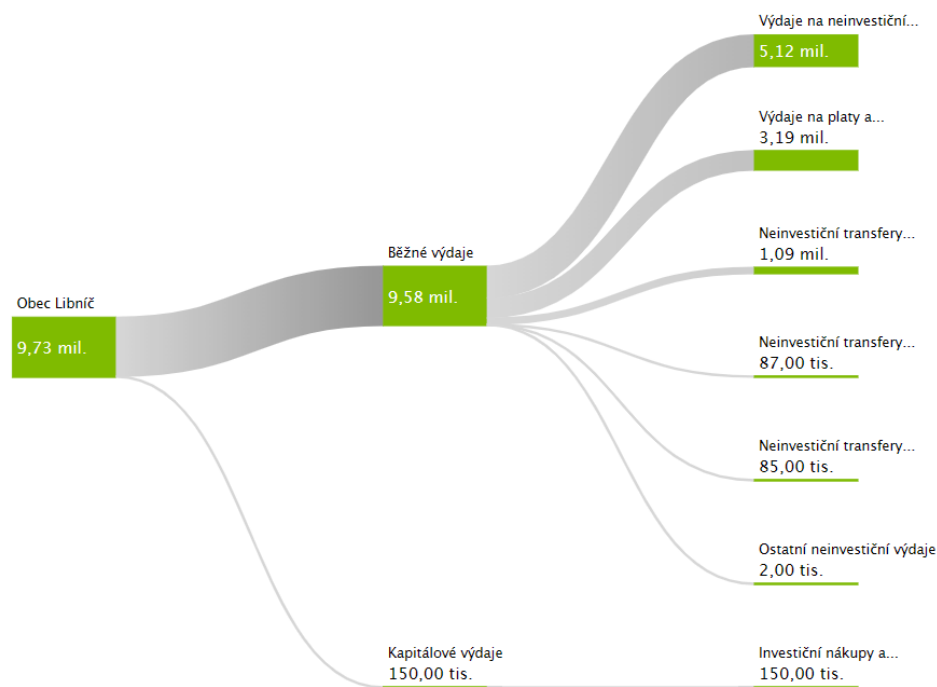
.....

S ohledem na fakt, že je v obci zrekonstruovaná ČOV za 12 mil. Kč pro 700 EO není možné napojení na kanalizaci limitovat nekapacitní ČOV. Nicméně je možné vypočítat zátěž 1 EO na výstavbu ČOV.

Tedy jeden EO stál obec 17 142,- Kč. Pokud se aktivuje lokalita ID 18 se 129 obyvateli tak obci odčerpá rezervu z ČOV v hodnotě **2 211 428,- Kč**

• Celková zátěž obce

Počet stávajících obyvatel 564 počet nových z lokality ID 18 je 104 tj. 18% Celkové běžné a kapitálové výdaje obce jsou 9,73 mil.Kč/rok. To znamená, že náklady na jednoho obyvatele činí 17 251 Kč a příjem z RUD 15 463 Kč.



ZÁROVEŇ BUDE
ZÁSADNÍ, JAK SE OBCI
PODAŘÍ ZAJISTIT, ABY
SE NOVĚ PŘÍCHOZÍ
OBYVATELÉ STALI
TRVALE BYDLÍCÍMI
OBYVATELI.

Z výše uvedeného logicky vyplývá, že pro obec je zásadní, aby se další navyšování provozních a kapitálových výdajů (zvyšujícím se počtem obyvatel), dále nezvyšovalo stejným tempem, ale zpomalovalo. Právě tempo růstu výdajů bude ovlivňovat výběr lokalit pro výstavbu. Tedy bude zásadní kde se bude stavět a jak. Přitom je třeba pracovat s hustotou obyvatel, podmiňujícími investicemi (technická infrastruktura), souvisejícími investicemi (MŠ, ZŠ, VP, sportoviště, apod.).

Zároveň bude zásadní, jak se obci podaří zajistit, aby se nově příchozí obyvatelé stali trvale bydlícími obyvateli. Z prognózy v předchozím bodě je totiž zřejmé, že **návratnost podmiňujících a souvisejících investic bude v případě 80% rezidenční obsazenosti 6,2 let a v případě pouhých 50%, pak dokonce 11let.**

Výpočet investičního příspěvku

rozdíl příjem - náklad	778
koef. kvality života - potenciál	0,53
suma	412
NIPŘ	3 000
NIPO	5 711
suma	8 711
návratnost slev let	21
návratnost požadavek	8
příspěvek 8711 - (8*412)	5 415
počet HPP	14 600
příspěvek na 1m² HPP	370 Kč

SOUHRN

Příjmy	RUD min	997
	RUD max	1 600
	žák	230
	daně	133
	suma	1 963
Náklady	provoz/rok	209
	reinvestice/rok	331
	zeleň/rok	331
	suma/rok	582
Rozdíl	1 381	778
Náklady investiční přímé	veřejný prostor	1 000
	sport a dětské hřiště	2 000
	suma	3 000
Náklady investiční podílové	ČOV	2 211
	mateřská škola	3 500
	suma	5 711

Závěr

Tak jsme popsali lokalitu ID 18 je možné vyhodnotit každou z 34 mapovaných lokalit, přitom každá svojí velikostí i úrovní potenciálu bude mít trochu jiný vliv na rozvoj města, ale přesto se všechny dají obecně popsat závislostí na tomto potenciálu místa a počtu nových obyvatel.

Doporučujeme zvážit způsob jak transparentně a nediskriminačně zajistit rovný podíl na nákladech spojených s využitím území jednotlivých rozvojových lokalit následovně.

- A. změna pravidel na úrovni územního plánu
- B. uzavření developerské smlouvy na každou lokalitu
- C. zavedení Zásad pro spolupráci s investory včetně investičního příspěvku

A. Změna pravidel na úrovni územního plánu

V rámci pravidel daných územním plánem je důležité upozornit na velikost parcel. V předchozím textu jsme popsali jak zásadně ovlivňuje hustota zástavby udržitelný rozvoj města. Ačkoliv vnímáme potřebu obce zachovat vesnický ráz a jistý komfort pro rezidenty, nicméně velikost parcely toho není zárukou. Doporučujeme spíše jak velikost parcely zpracovat pro jednotlivé rozvojové lokality územní nebo koncepční studii pro celé území jako podklad pro nový územní plán. Případně řešit pouze změnu velikosti parcel a

VNÍMÁME POTŘEBU
OBCE ZACHOVAT
VESNICKÝ RÁZ A
JISTÝ KOMFORT PRO
REZIDENTY, NICMÉNĚ
VELIKOST PARCELY
TOHO NENÍ ZÁRUKA.

koncepční rozvojový plán zpracovat separé. Dále na obrázku uvádíme kvalitní venkovský urbanismus bez nutnosti vytyčení velkých pozemků, které stejně mohou ekonomicky spíše bránit prodeji.

Pozemky 700 – 900
m² s integrovaným
kvalitním a funkčním
veřejným prostorem.
Zpracovatel TAM
architekti, obec Cejle



B. Uzavření developerské smlouvy na každou lokalitu

Právní nástroje podporující požadavek obce na uzavření developerské smlouvy, která bude obsahovat nejen požadavky obce na investora, ale i požadavky obce. Tím je možné ovlivňovat výstavbu na pozemcích investora i tam, kde je již změněn ÚP ve prospěch investora:

OBEC MŮŽE V
ŘÍZENÍ UPLATŇOVAT
NÁMITKY K
OCHRANĚ ZÁJMŮ
OBCE A ZÁJMŮ
OBČANŮ OBCE,
PŘIČEMŽ JE OBEC
POVINNA PEČOVAT O
VŠESTRANNÝ ROZVOJ
SVÉHO ÚZEMÍ A O
POTŘEBY SVÝCH
OBČANŮ.

- Umisťování nových stavebních záměrů na území obce s sebou nese navyšování počtu obyvatel a vyvolává náklady na veřejnou infrastrukturu a zajištění potřebných kapacit veřejných služeb, které obec poskytuje dle § 35 odst. 2 zákona o obcích (Ozř)
- Obec je ze zákona účastníkem každého územního řízení nebo společného řízení v případě, že na jejím území má být požadovaný (stavební) záměr uskutečněn (§ 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona (SZ), resp. § 94k písm. b) SZ). Obec může v řízení uplatňovat **námítky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce**, přičemž je obec povinna pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů (§ 2 odst. 2 Ozř). Vedle námitek pak proti záměru, který by neodpovídal požadavkům obce, může podat **odvolání a proti rozhodnutí odvolacího orgánu podat žalobu ve správním soudnictví**. Vše uvedené může pro developera znamenat velké zdržení či dokonce nemožnost realizace záměru
- V případě, že záměr investora bude umístěn v ploše, kterou je nutné napojit na novou veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu, investor potřebuje pro vydání územního rozhodnutí uzavřít **smlouvu s obcí coby vlastníkem veřejné dopravní anebo technické infrastruktury** (§ 86 odst. 2 písm. d) SZ). Bez uzavření smlouvy s obcí nemůže stavební úřad vůbec záměr umístit. Investor by tedy měl být veden snahou se s obcí smluvně dohodnout na podmínkách realizace svého záměru

POKUD MÁ OBEC
TAKTO PROPOČÍTANÉ
(TRANSPARENTNĚ A
NEDISKRIMINAČNĚ
) EKONOMICKÉ
HODNOCENÍ
POTENCIÁLU, JDE
O DOSTATEČNÉ
ODŮVODNĚNÍ JEJICH
POŽADAVKŮ.

- Pokud má být záměr investora realizován na pozemcích obce, investor musí v územním řízení získat souhlas obce s umístěním svého stavebního záměru podle § 86 odst. 2 písm. a) SZ a § 184a SZ. Obec jedná v rámci samostatné působnosti a není povinna investorovi vyhovět a souhlas vydat
- Pokud investor hodlá vést **napojení či připojení** na veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu **přes pozemky vlastněné obcí**, potřebuje její souhlas

Z výše uvedených bodů jednoznačně vyplývá potřeba investora jednat s obcí, a to včetně potřeby obce uzavřít developerskou smlouvu nejen o způsobu výstavby, ale také o výši investičního příspěvku a způsobu předání technické a sociální infrastruktury. Jediné, co musí obec v daném dodržet je transparentní odůvodnění (nesouhlasu, výše příspěvku a pod). Pokud má obec takto propočítané (transparentně a nediskriminačně) ekonomické hodnocení potenciálu, jde o dostatečné odůvodnění jejich požadavků.

C. Zavedení Zásad pro spolupráci s investory včetně investičního příspěvku

PŘIJETÍ ZÁSAD
PRO SPOLUPRÁCI S
INVESTORY MŮŽE
AKTIVOVAT KVALITNÍ
DEVELOPMENT.

Přijetí 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

TO, JAK SE V
OBCE STAVÍ JE
POUZE V RUKOU
ZASTUPITELSTVA
OBCE, PŘITOM PRÁVĚ
ZPŮSOB VÝSTAVBY A
TYP URBANISTICKÉ
STRUKTURY
OBCE JE ZÁSADNÍ
PRO NASTAVENÍ
EKONOMICKÉ
EFEKTIVITY, A TEDY
BUDOUCÍ PROSPERITY.

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 obci staví je pouze v rukou zastupitelstva obce, přitom právě způsob výstavby a typ urbanistické struktury obce je zásadní pro nastavení ekonomické efektivity, a tedy budoucí prosperity.

Manuál výstavby pak může být tím prvním dialogem mezi privátním sektorem a municipalitou. Jeho vyváženost a srozumitelnost jsou tedy zásadní pro úspěšnou a kvalitní tvorbu obce.

Doporučení dalšího postupu

Rekapitulace

Pokud si krátce zrekapitulujeme základní statistiku, tak je zřejmé, že obec za posledních 20 let ztratila 52 obyvatel přirozeným přírůstkem a naopak získala 250 obyvatel migrací. Přitom dvacetiletý trend je dostatečně dlouhá časová řada na obhajobu další prognózy vývoje. Je tedy jasné, že obec Libnič potřebuje migraci pro zachování trendu růstu obyvatel, neboť jinak by vymírala.

Základní otázka je tedy, jak silné by mělo být pozitivní saldo migrace obyvatel, aby byl dosažen současně i dlouhodobý udržitelný rozvoj obce.

JE NUTNÉ UVAŽOVAT
O 8% NAVÝŠENÍ
OBYVATEL OBCE,
ABY TA ZŮSTÁVALA
DLOUHODOBĚ SVÝMI
PŘÍJMY A NÁKLADY
NA POMYSLNÉ NULE.

- Z hlediska ekonomického efektu jde o to, stanovit minimální nárůst obyvatel, který pokryje ekonomické ztráty způsobené inflací a náklady vznikající sekundárně zvyšujícími se nároky společnosti na kvalitu života. Zatím co první položka je dána vyjádřením míry inflace (5 %) tak druhá se může pouze odvozovat od změn životního stylu – více nároků na sportoviště, parky a obecně relaxaci či pracovních možností (práce z domova a s tím spojená kvalita prostředí, sdílené kanceláře a pod). Sledováním nárůstů trendů v této oblasti je možné stanovit cca 3% potřeby nákladů ročně.
- Z pohledu čistě ekonomických dat by tedy obec Libnič měla ročně dorovnat cca 8 % svých příjmů, aby se udržela na pomyslné nulové hladině. Pokud opět vezmeme do úvahy, že hlavním přínosem do obce je RUD, a to i s vědomím, že právě nové nároky společnosti na kvalitu života dokrývají dotační programy. Je pak logické uvažovat, že RUD by se měl ročně zvýšit o cca min. 8 %. **Převáděno na počet obyvatel je tedy nutné**

uvažovat o 8% navýšení obyvatel obce, aby ta zůstávala dlouhodobě svými příjmy a náklady na pomyslné nule. V přepočtu na obyvatele to pak znamená roční průměrný nárůst o 45 nových rezidentů. Tedy obyvatel s přihlášeným trvalým bydlištěm v obci.

- Je jasné, že tato čísla jsou ovlivněna jak dotační politikou, tak věkovým rozložením obyvatel, kteří se do obce stěhují, nicméně je jasné, že nulová hladina bude někde kolem tří desítek obyvatel ročně, které obec potřebuje pro svůj dlouhodobě udržitelný rozvoj.

Pokud si nyní porovnáme průměrnou roční intenzitu výstavby v obci, která činí 4,2 RD za rok s průměrnou obsazeností 2,8 ob na BJ, pak je možné dovodit, že v investiční výstavba v obci pokrývá ročně cca 13 obyvatel, což odpovídá celkovému saldu přírůstku v obci za posledních 20 let. **Aby se obec dostala na pomyslnou 0, mělo by se v obci stavět 2.5x více RD.** V reálných číslech to znamená výstavbu 10-ti RD za rok.

Intenzita 10 RD/rok by znamenala, že lokality pro bydlení, které jsou stanoveny v územním plánu se zaplní za 16 let, tedy v roce 2040. V tu dobu bude mít obec Libnič 963 obyvatel a z toho o 50 více dětí ve věku 0-15 let. A kapacita ČOV bude naplněna.

Návrh

1. Oslovit všechny vlastníky pozemků pro rozvoj bydlení – osobní přístup, jasné podmínky spolupráce
2. Zpracovat územní studie pro jednotlivé lokality s důrazem na dělení pozemku a urbanistický ráz vesnice
3. Zastupitelstvem obce schválit zásady pro spolupráci s investory, které definují ekonomické a technické podmínky zástavby nových lokalit
4. U lokalit, které budou aktivovány v první fázi, tj tam kde má zájem město či vlastník budou zpracovány developerské smlouvy dle pravidel daných v územních studiích
5. Kapacita, kterou obec povolí aktivovat by měla znamenat cca 10 RD za rok. Pokud tedy výstavba, kolaudace přepis trvalého bydliště budou v rozmezí ca 3 let, pak není problém aktivovat v první fázi výstavbu kolem 30 RD.
6. S ohledem na velikost obce není tolik důležité kde se začne stavět, jako spíš jak se bude stavět.
7. Důraz na kvalitu urbanistické struktury pak je stěžejní nejen pro estetiku obce, ale také pro ekonomiku a funkční sociální vazby.
8. Pro výpočet investičního příspěvku doporučujeme každou lokalitu odvozovat z výpočtového schématu pro lokalitu ID 18, která zahrnuje jak podíl na technické a sociální infrastruktuře, ale také zahrnuje výše zmíněné potřeby na společensky vyžadované zlepšení kvality života obyvatel obce.
9. Pro nové lokality doporučujeme zvážit i změnu koeficientu pro výpočet daní z nemovitých věcí na koeficienty 2-3. A to s ohledem na zvýšený negativní vliv výstavby na zástavbu původní. Tyto zvýšené koeficienty mohou být například na dobu 8 let.

ABY SE OBEC
DOSTALA NA
POMYSLNOU 0, MĚLO
BY SE V OBCI STAVĚT
2.5X VÍCE RD.

Poslední odstavec této analýzy bych rád věnoval veřejnému prostoru. Pokud máme možnost stát u zrodu nových částí obce či města, můžeme ovlivnit jejich vzhled, pak je naší povinností udělat to dobře. Pokud chceme na veřejná prostranství znovu vnést život a vytvořit tak živá města, musíme zvýšit možnosti pro aktivity. Toho docílíme nabídkou veřejných prostranství vysoké kvality. Když lidé popisují místo, které mají rádi, opakují slova jako příjemné, krásné, nebo dobré. Tyto přívlastky označují hodnoty, které nejsou hmatatelné, ale vypovídají o kvalitách určitého místa. Při hodnocení tisíce veřejných prostranství po celém světě se zjistilo, že úspěšná místa projevují čtyři klíčové kvality: mají dobrou dostupnost, lákavý vzhled, nabídku oživujících aktivit a fungují jako společenský prostor, kde se lidé setkávají.

Přeji obci Libnič, ať se jí to podaří.

Vít Zeman

V Jihlavě
dne 16. srpna 2023

