

POTENCIÁL ÚZEMÍ A ODŮVODNĚNÍ INVESTIČNÍHO PŘÍSPĚVKU

Potenciál území identifikuje nejvhodnější lokality pro rozvoj města s důrazem zejména na ekonomická, urbanistická, environmentální a technická kritéria.

Jedná se o měřitelné hodnocení kvality života s ohledem na dosažitelnost jednotlivých úrovní potřeb obyvatel města.

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

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

Každý investiční záměr pak svoji realizací ovlivňuje, a to jak pozitivně tak případně i negativně tuto kvalitu života ve městě.

Investiční příspěvek pak jednoznačně určuje míru tohoto jak pozitivního, tak negativního vlivu na prosperitu města a kvalitu života jeho obyvatel.

Investiční příspěvek zároveň odráží:

- A. Strategii místní politiky
- B. Míru vlivu na kvalitu života obyvatel města
- C. Vliv na ekonomiku města

Ad A.

V rámci **Strategie místní politiky** se jedná o důraz (podporu) na jednotlivé funkce městského organismu jako je bydlení, sport, ale i ekologie či zaměstnanost a odráží se ve výpočtu v rámci **koeficientu zlepšení**. Zde je možné zároveň **snížit** investiční příspěvek například vysokým architektonickým přínosem stavby či důrazným klimatickým opatřením.

Ad B.

Míra vlivu na kvalitu života obyvatel města se posuzuje již na základě multikriteriální analýzy. Multikriteriální analýza vychází z konsenzu nebo arbitrárního úsudku o významnosti jednotlivých jevů ve vzájemném porovnání. Výsledkem této práce je určení hodnoty Potenciálu území.

Potenciál území je tedy výsledkem hodnocení kritérií a jejich vah. Pro jejich kalibraci vah 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.

Výsledný potenciál je určen jak pro plochy, tak pro zóny města Mikulov. Čím vyšší hodnota potenciálu, tím větší dostupnost veřejné a technické infrastruktury. Vyšší hodnota potenciálu také ukazuje na lepší šanci vybudovat prosperující město krátkých vzdáleností.

Zásady města Mikulova pro spolupráci s investory

Příloha č. 4 – Potenciál území

Pro **výpočet investičního příspěvku** v rámci **Koeficientu zlepšení** se dosazuje právě hodnota rozdílu mezi potenciálem dosažitelným (8,6) a potenciálem stávajícím dané plochy.

V případě, že investor využije v rámci Zásad pro spolupráci s investory tzv. **nepeněžní plnění** a nad rámec projektu vybuduje např. novou dopravní či veřejnou infrastrukturu, a tím zvýší potenciál území, tak o tuto hodnotu nepeněžního plnění se sníží investiční příspěvek, resp. peněžní plnění, které poskytne na základě smlouvy do Fondu veřejné infrastruktury města.

Ad C

Znalost potenciálu jednotlivých zón a ploch je klíčovým podkladem pro výpočet ekonomiky, **ekonomické prosperity** těchto ploch a zón.

Pokud máme takto rozpracovaný potenciál každé zóny a plochy je možné dle aktuálních ekonomických údajů zjistit náklady na klíčové atributy v těchto zónách a plochách.







Zároveň je možné proti nákladům postavit i zisky v daných zónách, a to jak na úrovni RUD, tak na úrovni svěřených daní i možných kapitálových příjmů. Přitom nemusí jít pouze o náklady na údržbu, ale také o náklady na správu města.

Důležitým aspektem pro nastavení vysoké prosperity města je vztah hustoty obyvatel, počtu rezidentů a typem urbanistické struktury. Proto se město v rámci **Koeficientu zlepšení motivovat investory** pro blokovou výstavbu spíše v centrálních než periferních částech města. Vysoká hustota obyvatel a kvalitní urbanistická struktura jsou prvním předpokladem funkčního, bezpečného a uživatelsky příjemného města pro jeho obyvatele.

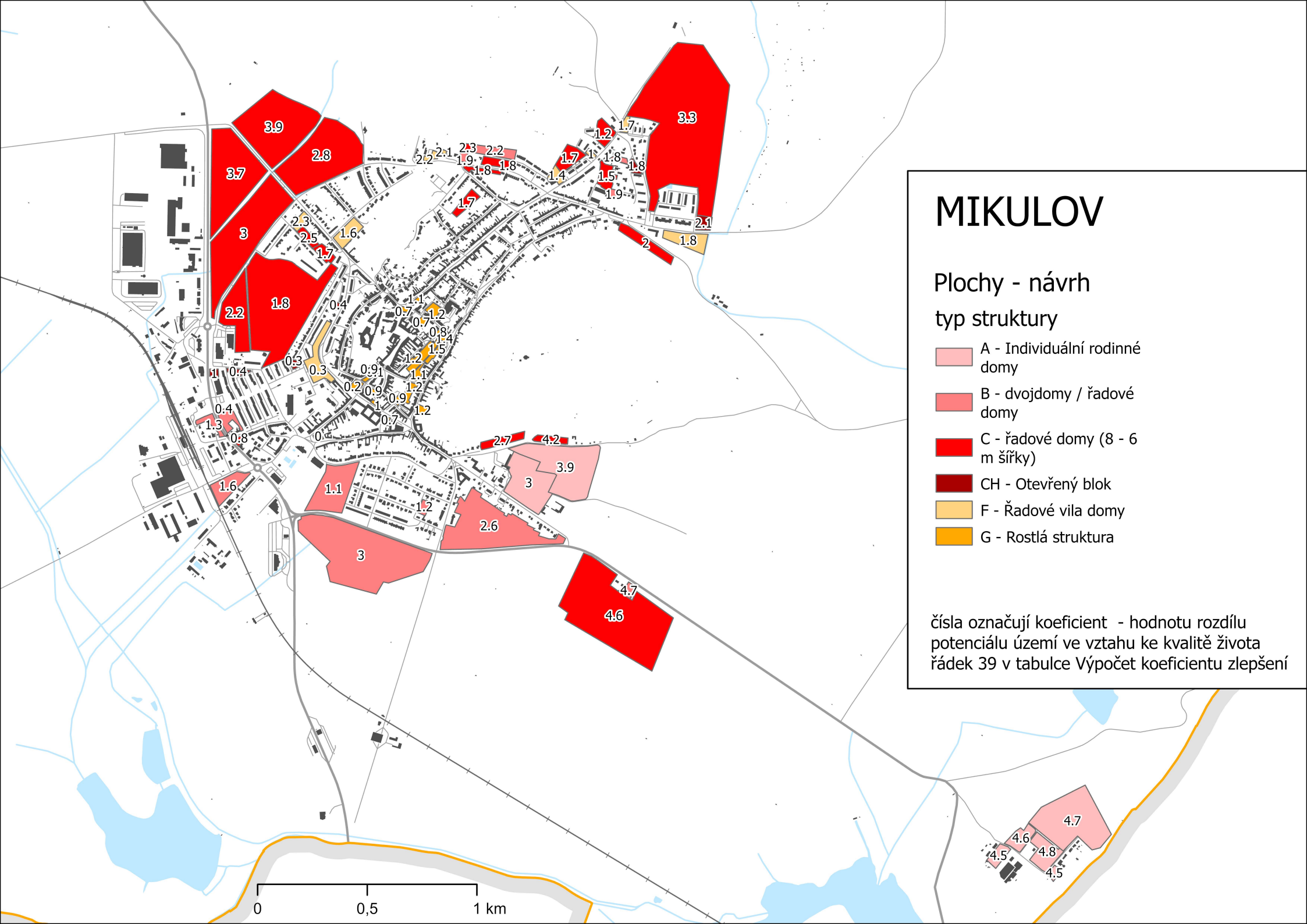
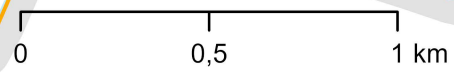
MIKULOV

Plochy - návrh

typ struktury

-  A - Individuální rodinné domy
-  B - dvojdomy / řadové domy
-  C - řadové domy (8 - 6 m šířky)
-  CH - Otevřený blok
-  F - Řadové vila domy
-  G - Rostlá struktura

čísla označují koeficient - hodnotu rozdílu potenciálu území ve vztahu ke kvalitě života řádek 39 v tabulce Výpočet koeficientu zlepšení



Pod brněnskou
silnicí
(2-5.5)

Turold
(1.9-7)

Špičák
(1.6-3.8)

Bezručova
(3.7-7.1)

Hliniště
(3.7-7.5)

Pod Turoldem
(4.1-7.5)

Pavlovská
(4.7-7.6)

Svatý
kopeček
(3-7)

Průmyslový
obvod
(3.3-7.5)

Pod Novou
(5.1-8.1)

Mikulov-střed
(6.1-7.9)

Sídlíště
Hraničář
(5.6-8.1)

U nádraží
(5.1-8.2)

U bažantnice
(5.6-7.5)

Vídeňská
(3.4-8.1)

Bažantnice
(3.9-8.2)

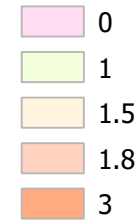
Valtická
(1.4-6.5)

Za tratí
(1.9-6.4)

Na Mušlově
(2.9-5.6)

MIKULOV

Zóny
dle ekonomické
náročnosti



čísla za názvem označují minimální a maximální
hodnotu územního potenciálu v dané zóně

