

TRAVEL, LEISURE AND TOURISM

Dobrovolný svazek obcí Jezero Milada
Analyticko-strategická studie možnosti
rozvoje cestovního ruchu v oblasti jezera Milada

Duben 2010

ADVISORY

KPMG Česká republika s.r.o.
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika

Dobrovolný svazek obcí Jezero Milada
se sídlem v Ústí nad Labem,
Velká Hradební 2336/8,
400 01 Ústí nad Labem
IČ: 75072483

26. dubna 2010

Vážený pane předsedo správní rady,

v souladu se zadáním projektu specifikovaným ve Smlouvě o dílo z 18. prosince 2009, přikládáme konečnou verzi analyticko-strategické studie možnosti rozvoje cestovního ruchu v oblasti jezera Milada. Rádi bychom zdůraznili, že naše závěry nejsou závaznými doporučeními. Naše nezávislá studie je tvořena s cílem pomoci odpovědným osobám v rozhodnutí, jakým způsobem využít předmětné území v blízké budoucnosti.

Tento dokument je určen pouze pro účely adresáta a neměl by být citován či jinak zmiňován, ať už jako celek nebo jeho část, bez předchozího písemného souhlasu KPMG Česká republika, s.r.o., kromě případů specificky uvedených ve Smlouvě o dílo.

S pozdravem,

Eva Racková
Partner

Důležité upozornění

Práci jsme započali 18. prosince 2009 a ukončili 26. dubna 2010. Od tohoto data jsme neučinili jakékoliv aktualizace této zprávy o jakékoliv další události či okolnosti.

V průběhu přípravy této studie jsme spoléhali na primární i sekundární zdroje informací. Primární zdroje představovala především řada interview se zástupci zadavatele, se starosty dotčených měst a obcí. Doplnkově jsme hovořili s provozovateli ubytovacích, konferenčních a zábavních zařízení zaměřených na volnočasové aktivity, s odborníky v oblasti rozvoje cestovního ruchu. Sekundární sběr informací čerpal zejména z aktualizované verze „Koncepce řešení ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém a Karlovarském kraji“, ze studií zaměřených na udržitelný rozvoj dotčených měst a obcí, a dále ze zdrojů následujících institucí – Český statistický úřad (ČSÚ), agentura Czech Tourism, Asociace hotelů a restaurací ČR (AHR ČR) atp. Dále jsme využili databáze ubytovacích, konferenčních a golfových zařízení TLT benchmark provozované společností KPMG a vlastní zkušenosti odborníků celosvětové sítě společností KPMG.

Tento dokument se odkazuje na „Analýzu KPMG“; jedná se o případy, kdy jsme provedli určité analytické procedury na základě dostupných informací, abychom byli schopni prezentovat výsledná data; za tyto dostupné informace neneseme odpovědnost.

Zástupci Dobrovolného svazku obcí Jezero Milada a jimi pověřeni partneři poskytli KPMG dokumenty, zásadní pro provedení této studie – např. dosavadní studie rozvoje dotčeného území, ekonomické rozpočty a další materiály spojené s analyzovaným areálem. Za tento druh informací neneseme žádnou odpovědnost.

Je nutné poznamenat, že tato práce nebyla předmětem auditu a neobsahuje tak stanovisko nezávislého auditora.

Musíme zdůraznit, že kalkulace finančních přínosů uvedených v tomto dokumentu jsou závislé na platnosti využitých podkladů a předpokladů, na kterých jsou naše závěry postaveny. Nutno však zdůraznit, že finanční projekce jsou provedeny na základě konzervativních odhadů.

Pro bližší informace týkající se omezení našich závěrů se prosím obraťte na osobu zodpovědnou za tento dokument.

Odpovědnou osobou pro tuto studii za spol. KPMG je:

Tomáš Kulman
Manager

Travel, Leisure & Tourism
KPMG Česká republika, s.r.o.

Tel: + 420 2 22 123 766
Fax: + 420 2 22 123 100
tkulman@kpmg.cz

Strana

Stručné shrnutí projektu

- Základní charakteristika a cíle projektu [3]
- Manažerské shrnutí - varianty funkčního využití ploch [5]

Díčí analytické studie

- Studie: Umístění projektu, analýza současného stavu [7]
- Studie: Kontrola přijatelnosti [26]
- Studie: Analýza nabídky a poptávky [38]
- Studie: SWOT analýza [89]

Studie: Koncepce funkčního využití ploch

- Koncept funkčního využití ploch [95]
- Definice klíčových projektů [110]

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

Informace zde obsažené jsou obecného charakteru a nejsou určeny k řešení situace konkrétní osoby či subjektu. Ačkoliv se snažíme zajistit, aby poskytované informace byly přesné a aktuální, nelze zaručit, že budou odpovídat skutečnosti k datu, ke kterému jsou doručeny, či že budou platné i v budoucnosti. Bez důkladného prošetření konkrétní situace a řádné odborné konzultace by neměla na základě těchto informací být učiněna žádná opatření.

Společnost KPMG Česká republika byla pověřena vypracováním analyticko-strategické studie možnosti rozvoje cestovního ruchu v okolí jezera Milada v Ústeckém kraji.

Hlavním úkolem studie je vyhodnocení stávajícího potenciálu cestovního ruchu jezera Milada spolu s detailní definicí klíčových projektů vhodných pro budoucí využití a rozvoj oblasti v cestovního ruchu.

Jezero Milada

Jezero Milada (dříve známé také jako jezero Chabařovice) vzniklo zatopením bývalého hnědouhelného lomu Chabařovice v místě bývalých obcí Hrbovice, Tuchomyšl a Vyklice. Těžba hnědého uhlí v povrchovém dole Chabařovice byla ukončena v roce 1997, kdy se také započalo s rekultivací tohoto území. Zamýšlený projekt je součástí celostátního plánu revitalizace a rekultivace vytěžených důlních oblastí.

Jezero Milada je první velká vodohospodářská rekultivace v Česku, čímž se stává modelem pro ostatní plánované projekty v Ústeckém a Karlovarském kraji. Samotné napouštění jezera bylo zahájeno 15. června 2001. Rychlost napouštění je stanovena na maximálně 700 l/s vodou z Kateřinské nádrže korytem bývalého Zalužanského potoka. V současnosti dochází k postupnému otevírání celého území pro veřejnost, k budování sítě cyklostezek a příjezdových komunikací. Ve fázi žádosti o přezkoumání Meziresortní komisí k řešení ekologických zátěží v rámci odstraňování starých ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém a Karlovarském kraji je mnoho projektů, které by mohly napomoci rozvoji celé oblasti jako turisticky vyhledávané lokality.

V souvislosti s hydrickým způsobem rekultivace lomu se očekává mírná změna klimatu v bezprostředním okolí jezera, konkrétně více mlh, méně prašnosti a potlačení teplotních výkyvů. Důležitým a ostře sledovaným kritériem bude kvalita vody v jezeře, zejména kvůli bezprostřední blízkosti bývalé a dnes již sanované skládky chemického odpadu Chabařovice.

Jezero Milada jako nedílná součást infrastruktury moderního regionu

Jezero by mělo sloužit především k rekreačním účelům, kdy obyvatelům i návštěvníkům nabídne možnost aktivního využití volného času prostřednictvím sítě cyklostezek. V případě dobré kvality vody bude využito pro vodní sporty a další aktivity spojené s rekreací (např. koupání, plavání, rybaření, jachting, kolečkové brusle, kondiční běh atp.).

Cíl studie

Základním cílem studie je definice záměrů rozvoje cestovního ruchu v oblasti kolem jezera Milada spolu s doporučeními konkrétních kroků, které by měly předcházet vybudování turistické infrastruktury a následně vést k její výstavbě. Součástí studie bude i výčet zásad pro trvalý turistický rozvoj oblasti.

Analyticko-strategická studie se skládá z analýzy stávajícího stavu území, včetně již plánovaných rozvojových projektů, analýzy stávající nabídky ubytovacích služeb, konferenčních služeb a volnočasových aktivit jak v nejbližším okolí jezera, tak i v ostatních oblastech v České republice, které jsou svou charakteristikou plánovanému projektu nejbližší, analýzy současné poptávky po turistických službách v oblasti, spolu s odhadem jejího budoucího vývoje. Vyhodnocení silných a slabých stránek rekultivovaného území, stejně jako příležitostí a případných hrozeb rovněž tvoří součást studie, stejně jako kontrola přijatelnosti navržených doporučení, tak aby byla v souladu se zákonnými předpisy, strategickými dokumenty dotčených měst a obcí a s dokumentací územních plánů.

Druhá část studie obsahuje detailní zhodnocení funkčního využití ploch včetně přesného vymezení klíčových projektů. Každý jednotlivý projekt je podroben analýze finanční proveditelnosti a udržitelnosti.



Parametry jezera Milada

- nadmořská výška hladiny: 145,7 m n. m.
- rozloha: 252,2 ha
- délka: 3,2 km, šířka: 0,7 km
- objem: 35.601.000 m³
- průměrná hloubka: 15,5 m
- maximální hloubka: 24,7 m
- přítok vody: z Kateřinské nádrže
- odtok vody: Bílina
- předpokládané dokončení napouštění jezera: 2011

Zdroj: Svazek obcí Jezero Milada

	Strana
Stručné shrnutí projektu	
• Základní charakteristika a cíle projektu	[3]
• Manažerské shrnutí - varianty funkčního využití ploch	[5]
Dílní analytické studie	
• Studie: Umístění projektu, analýza současného stavu	[7]
• Studie: Kontrola přijatelnosti	[26]
• Studie: Analýza nabídky a poptávky	[38]
• Studie: SWOT analýza	[88]
Studie: Koncepce funkčního využití ploch	
• Koncept funkčního využití ploch	[94]
• Definice klíčových projektů	[109]

Závěry SWOT analýzy

• Silné stránky

- ochota místních samospráv společně řešit strategii budoucího využití jezera a jeho okolí
- Genius Loci – setkání současného přírodního charakteru lokality s důlní historií oblasti a městskými aglomeracemi

• Slabé stránky

- přetrvávající nižší geomechanická stabilita části území
- předání pozemků pouze ve formě předběžného konceptu (nikoli konkrétní řešení)

• Příležitosti

- provázání rozpočtů na marketing a propagaci jezera s marketingovými rozpočty obcí
- široké možnosti využití vodní plochy

• Hrozby

- přítomnost nevytěžených ložisek hnědého uhlí
- nedostatek prostředků na infrastrukturní investice financované přílehlými obcemi

Hlavní atraktivity Jezera Milada

• Centrum vodních atrakcí, letní relaxace

- upravené a vybavené pláže (včetně gastronomických provozů) s množstvím vodních atrakcí jak adrenalinového, tak klidnějšího typu

• Pestrá nabídka lákadel pro rodiny s dětmi

- nabídka obsahuje výletní lodní dopravu (parník, šlapadla), vláček, vodní atrakce pro děti, síť dětských hřišť. Cílem rodinného výletu může být i nedaleká rozhledna, projížďka na kole / bruslích nebo zábavná naučná stezka kolem jezera.

• Celoroční sportovní využití

- klíčové projekty jsou zaměřené na celoroční provoz jezera – např. indoorové a outdoorové sportoviště, možnost využití vodní plochy pro veslování a rychlostní kanoistiku

• Sportovní soustředění na jezeře

- lokace a nabídka využití vhodná jak pro soustředění vrcholových, tak výkonnostních sportovců (včetně nabídky ubytování ve více cenových kategoriích)

• Potápění

- místo vhodné pro provoz školy potápění, příležitost nalákání dalších návštěvníků ze vzdálenějších zdrojových destinací

• Rybaření

- navrhovaná koncepce oblasti nabízí klidové zóny pro provoz jak sportovního, tak rekreačního rybolovu

Vymezené rozvojové zóny v území



Po provedení kontroly přijatelnosti a zvážení zásadních aspektů jsme rozdělili řešené území do 7 zón:

Zóna A: Pláž

Zóna B: Hotel a sportoviště

Zóna C: Přístaviště

Zóna D: Kemp, penzion, pláž

Zóna E: Klidová zóna

Zóna F: Rybaření

Zóna G: Alternativní zaměření

Klíčové projekty, společné projekty

Veškeré projekty byly navrženy tak, aby uspokojily co nejširší poptávku a zvýšily tak potenciál jezera Milada jako atraktivního místa cestovního ruchu.

Klíčové projekty

- Hlavní pláž s atrakcemi – přístupná širokému spektru návštěvníků
- Hotel 3* - vhodný pro konference, sportovní klientelu
- Sportovní centrum – pro letní i zimní využití návštěvníky z blízkého i vzdáleného okolí
- Přístaviště – hlavní zázemí výletní lodní dopravy, doplňkově další lodě návštěvníků
- Výletní lodní doprava – parník jak pro rodinné výlety, tak pro společenské události
- Kemp s penzionem, restaurací a pláží – letní využití v klidnější části jezera

Společné projekty (procházející více zónami)

- Systém stezek (pro cyklisty a bruslaře) – cyklotrasy, upravené stezky
- Síť dětských hřišť – různé druhy hřišť procházející všemi zónami pro rodiny s dětmi
- Výletní vláček – určený především pro rodinné výlety
- Naučná stezka – pro veřejnost, školní výlety
- Síť půjčoven loděk, šlapadel a sportovního vybavení – několik provozoven podél břehu jezera

	Strana
Stručné shrnutí projektu	
• Základní charakteristika a cíle projektu	[3]
• Manažerské shrnutí - varianty funkčního využití ploch	[5]
Díličí analytické studie	
• Studie: Umístění projektu, analýza současného stavu	[7]
• Studie: Kontrola přijatelnosti	[26]
• Studie: Analýza nabídky a poptávky	[38]
• Studie: SWOT analýza	[88]
Studie: Koncepce funkčního využití ploch	
• Koncept funkčního využití ploch	[94]
• Definice klíčových projektů	[109]

Jezero Milada je situováno v severní části Ústeckého kraje, v místě bývalého povrchového hnědouhelného lomu Chabařovice.

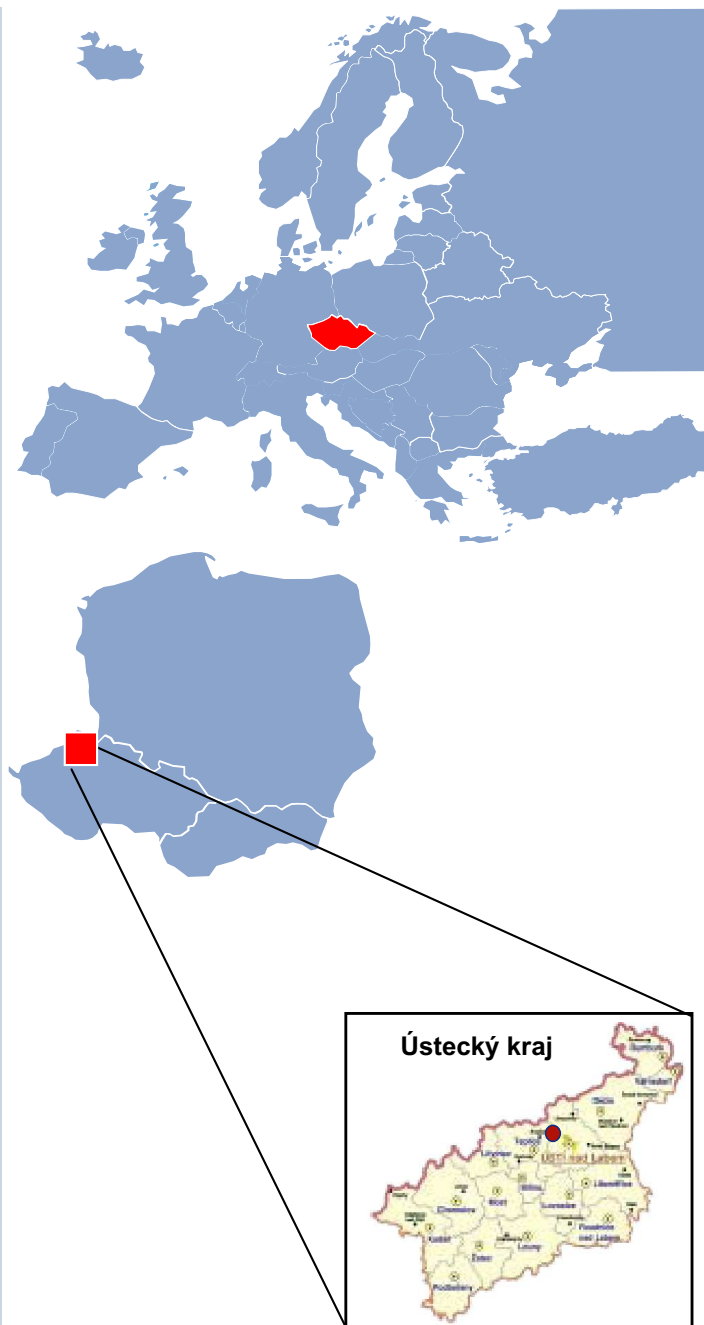
Ústecký kraj je ze strany Německa lemován Krušnými a Lužickými horami a Labskými pískovci. Na jihovýchodě je to České středohoří.

Největší vodní plochou v kraji je Nechranická nádrž v západní části.

Dopravní dostupnost kraje je zajištěna dálnicí D8. Z Prahy to znamená cca hodinu cesty.

Snadná dostupnost je i z Německé strany přes dálnici A17.

Již dnes probíhá příprava výstavby veřejných a obslužných komunikací včetně parkoviště přímo k jezeru Milada.



Ústecký kraj leží na severozápadě České republiky. Severozápadní hranice kraje je zároveň i státní hranicí se Spolkovou republikou Německo a to se spolkovou zemí Sasko. Na severovýchodě sousedí Ústecký kraj s Libereckým krajem, na západě s Karlovarským a z malé části i s krajem Plzeňským a na jihovýchodě se Středočeským krajem.

Rozloha kraje je 5.335 km². Podél hranic s Německem je oblast uzavřena pásmem Krušných hor, Labskými pískovci a Lužickými horami. Na jihovýchodě kraje se rozprostírá České středohoří se svým nejvyšším vrcholem Milešovkou

Nejnižší položeným bodem kraje je hladina řeky Labe u Hřenska (115 m n. m.), což je zároveň nejnižší položené místo v ČR. Největším vodním tokem na území kraje je řeka Labe, zleva se vlévá druhý největší levostranný labský přítok Ohře a řeka Bílina. Největší vodní plochou je Nechranická nádrž, vybudovaná na řece Ohři v západní části kraje.

Hospodářský význam kraje je historicky dán značným nerostným bohatstvím, zejména rozsáhlými ložisky hnědého uhlí, uloženými nízko pod povrchem.

Umístění jezera Milada v rámci Ústeckého kraje

Jezero Milada vzniká hydrickou revitalizací nedaleko krajského města Ústí nad Labem, v místě bývalého povrchového hnědouhelného lomu Chabařovice v severní části Ústeckého kraje. Krajské město je od jezera vzdálené vzdušnou čarou 5 km.

Dopravní dostupnost jezera Milada

V současné době je jezero občanům zpřístupněno jen z části, nicméně na mnoha místech v jeho bezprostředním okolí již dnes probíhá příprava výstavby nových veřejných a obslužných komunikací, včetně parkoviště, odkud budou návštěvníci moci vyrazit na okružní jízdu po síti cyklostezek. Před uvedením areálu do plného provozu doporučujeme rozšířit současnou obslužnost zóny městskou hromadnou dopravou a napojit ji na doplňkovou dopravu, tedy síť cyklostezek.

Nedaleká dálnice D8 je velmi významnou dopravní tepnou celého Ústeckého kraje. Koncem roku 2006 byl otevřen nový úsek dálnice přes Krušné hory s napojením na německou dálnici A 17. Oblastí prochází také moderní železniční koridor spojující Prahu s Německem.

Dopravní dostupnost automobilem			
Město	Počet obyvatel (v tis.)	Vzdálenost (km)	Doba cesty (h:mm)
Ústí nad Labem	98,86	7	0:10
Teplice	53,61	10	0:20
Chabařovice	2,37	2	0:05
Trmice	2,97	7	0:10
Krupka	13,92	10	0:15
Most	67,22	45	0:45
Děčín	53,10	30	0:40
Praha	1.285,99	90	1:10
Liberec	105,24	100	1:50
Drážďany	506,34	60	0:45
Berlín	3.369,99	265	2:35

V průběhu 20. stol. došlo k masivnímu rozvoji těžby v oblasti Severočeské hnědouhelné pánve (Ústecko, Karlovarsko). Ačkoli v posledních desetiletích došlo k omezení těžby, uzavření mnoha důlních a hlubinných prostor a k jejich postupné rekultivaci a revitalizaci, široká veřejnost oblast stále vnímá spíše ve spojitosti s těžbou narušenou krajinou.

Lom Chabařovice – jezero Milada je jako první lom v České republice rekultivován v takovém rozsahu za pomoci tzv. hydrické rekultivace, tj. zaplavením vodou. Vzniknuší jezero Milada by v budoucnu mělo být místem relaxace, aktivního odpočinku a zároveň plnit funkci krajinně estetickou a ekologickou.

Revitalizace a rekultivace na území Severočeské hnědouhelné pánve (SHP)

Ve 20. století došlo k rychlému rozvoji průmyslu v Severních Čechách. Rostoucí průmysl vykazoval vzrůstající nároky na energie, což zapříčinilo zvyšování těžby hnědého uhlí. Původně hlubinná těžba uhlí postupně přešla k povrchovému dobývání.

Severočeská hnědouhelná pánev je největší a těžebně nejvýznamnější hnědouhelnou pánví v České republice. Zaujímá plochu cca 14.000 ha. Dosud se v SHP vytěžilo více jak 3,5 mld. tun uhlí. V průběhu 20. století v této oblasti vzniklo těžbou hnědého uhlí celkem osm rozsáhlých důlních a hlubinných prostor (např. lomy Gustav, Petri, Milada, Barbora III. a Chabařovice a hlubinné doly 5. květen a Kateřina). Postupně docházelo k vyčerpávání uhelných zásob a k přechodu na jiné zdroje energie, díky čemuž bylo možné některé uhelné doly a lomy uzavřít a následně revitalizovat. V současné době již na Ústecku není provozován žádný z výše zmíněných důlních a hlubinných prostor. Lom Chabařovice, budoucí jezero Milada, byl uzavřen jako poslední. V době jeho uzavření byl důl vytěžován státním podnikem Palivový kombinát Ústí, který byl posléze pověřen jeho kompletní revitalizací.

Nejčastější formou revitalizace bývalých důlních a hlubinných prostor je revitalizace lesnická a zemědělská, nicméně v posledních letech se více prosazuje hydrický způsob revitalizace a rekultivace. V nejbližší budoucnosti se plánuje zatopení všech vytěžených důlních jam v okolí Mostu, Bíliny a Ústí nad Labem. V případě realizace v plném rozsahu vznikne v horizontu 30-50 let na území obou pánví celkem osm umělých jezer o předpokládané ploše přes 4.000 ha a s celkovým objemem vody cca 2,3 mld. m³.



zdroj: PKÚ

Jezero Milada

Jezero Milada vznikne jako výsledek schváleného řešení zahlazování následků hornické činnosti z bývalého povrchového lomu Chabařovice za využití hydrické rekultivace. Tato metoda je v takovémto rozsahu v případě jezera Milada využita poprvé v České republice a stává se tak modelem pro ostatní hydrické rekultivace plánované v nejbližší budoucnosti jak v Ústeckém, tak i v Karlovarském kraji. Předpokládané datum dokončení všech rekultivačních prací a uvedení jezera do zkušebního provozu je rok 2012.

Budoucí jezero Milada by mělo sloužit především k odpočinku, aktivní relaxaci, sportovnímu vyžití a zábavě obyvatel nejen z blízkého okolí, ale i z ostatních měst v ČR, případně Saska. Jezero by mělo zároveň splňovat funkci krajinně estetickou a ekologickou. Stane se místem pro poznávání přírodních krás a hodnot nově vznikající krajiny, která postupně splyne s okolní přírodou. Realizace záměru významnou měrou přispěje k přirozenějšímu vzhledu lokality. Vytvořením otevřené, byť umělé (vytvárané svahy, šterk) vodní plochy se krajina přiblíží přirozenému prostředí. Po určité době nutné pro stabilizaci ekosystému dojde k zapojení břehového porostu. Případné propojení zdejších vodních ploch také umožní biodiverzitu různých organismů.

Komplexní sanace a rekultivace je navržena s rozdílným využitím jednotlivých částí území přiléhajícího k jezeru. Byla vyčleněna a následně upravována morfologie terénu v severovýchodní části vyhovující budoucímu cílovému zaměření a to pro rekreaci a sport (koupání, sportoviště, dětská hřiště a jejich zázemí).

Rozloha rekultivovaného území je 1.457 ha a zasahuje do katastrálních území obcí Chabařovice (Chabařovice, Roudníky, Vyklice), Ústí nad Labem (Tuchomyšl, Předlice), Trmice, Řehlovice (Lochočice), Modlany (Žichlice u Modlan, Suché) a Rtně nad Bílinou (Malhostice).

Po dokončení prací bude celkem 857 ha předáno Dobrovolnému svazku obcí Jezero Milada.

Většina rekultivací by měla být dokončena do roku 2014, zbytek do roku 2019.

Rekultivace území bývalého dolu Chabařovice je prováděna státním podnikem Palivový kombinát Ústí. Celé rekultivované území zaujímá plochu 1.457 ha, zasahuje do katastrálních území obcí:

- Chabařovice, Roudníky, Vyklice (obec Chabařovice)
- Tuchomyšl, Předlice (obec Ústí nad Labem)
- Trmice (obec Trmice)
- Lochočice (obec Řehlovice)
- Žichlice u Modlan, Suché (obec Modlany)
- Malhostice (obec Rtně nad Bílinou)

Po dokončení všech rekultivačních prací bude, dle současných plánů, území předáno svazku obcí Jezero Milada. **Celková plocha** území určeného k předání ze strany PKÚ činí **780 ha** (332 ha lesnické rekultivace, 271 ha hydrické rekultivace, 58 ha zemědělské rekultivace a 119 ha ostatní rekultivace). Předání bude probíhat ve 4 etapách. V rámci II. etapy budou předány dokončené komunikace a příkopy (povolené k užívání). Ze strany PKÚ bude zajištěna lustrace pozemků a aktualizace údajů k pozemkům v katastru nemovitostí.

Rekultivace rozpracované k 1.1 2010

Rekultivace rozpracované	Výměra (ha)					Zahájení	Ukončení a předání
	Zemědělská	Lesnická	Hydrická	Ostatní	Celkem		
<i>Svahy Roudníky</i>		27,3		2,9	30,2	2001	2011
<i>Vnitřní výsypka I. etapa</i>	10,0	118,4		46,0	174,4	2001	2011
<i>Lochočice PPO</i>		15,0			15,0	1997	2012
<i>Výsypka Žichlice</i>		55,3			55,3	1996	2012
<i>Jezero Milada</i>			252,2		252,2	2001	Napuštění
<i>Vnitřní výsypka II. etapa</i>	48,3	81,4		10,5	140,2	2004	2013
<i>Severní svahy I. etapa</i>		21,3		5,2	26,5	2004	2012
<i>Východní svahy</i>		14,6		17,7	32,3	2004	2012
<i>Západní svahy</i>		6,0			6,0	2004	2012
<i>Severní svahy II. etapa</i>		53,9		27,7	81,6	2006	2014
<i>Plochy pro rekreační využití</i>		22,1		31,8	53,9	2006	2014
<i>Uhelné depo</i>		4,4		3,6	8,0	2006	2014
<i>Svahy Rabenov</i>		2,2		15,3	17,5	2009	2016
<i>Svahy nad plavištěm</i>		19,0		0,6	19,6	2009	2019
<i>Depo titaničitých jílu</i>		4,5		1,0	5,5	2009	2019

Rekultivace plánované

Rekultivace rozpracované	Výměra (ha)					Zahájení	Ukončení a předání
	Zemědělská	Lesnická	Hydrická	Ostatní	Celkem		
<i>Depo titaničitých jílu (2. část)</i>		4,5		1,0	5,5	2010	2019
<i>Záp. část svahů nad plavištěm</i>		7,0		13,0	20,0	2010	2019

zdroj: PKÚ

Celková rozloha jezera po jeho napuštění bude 252,2 ha a objem 35.601.000 m³.

Přítok vody je zajištěn z nedaleké Kateřinské nádrže a Modlanského potoka. Odtok směřuje do řeky Bíliny.

Vzhledem k relativně stojatému charakteru vody, bude potřeba dbát zvýšené pozornosti na kvalitu vody v jezeře. Pro tyto účely byla zřízena Protieutrofizační nádrž, která nejen že čistí přitékající vodu do jezera, ale zároveň podporuje rozvoj vegetace a mnoha druhů živočichů.

Charakter podnebí v dané lokalitě je v letních měsících převážně slunečný s nižším počtem srážek.

Předpokládané parametry jezera Milada:

rozloha:	252,2 ha	průměrná hloubka:	15,5 m
délka:	3,2 km	maximální hloubka:	24,7 m
šířka:	0,7 km	konečná nadmořská výška:	145,7 m n m.
objem:	35.601.000 m ³		

Charakter vody

Zdrojem vody je Kateřinská nádrž prostřednictvím bývalého koryta Modlanského potoka, stařinová voda z přelivového vrtu a srážky. Úbytek vody bude zabezpečen výparem a odtokem do řeky Bíliny. S ohledem na původ samotného jezera lze očekávat, že kvalita vody bude velmi důležitým faktorem určujícím jeho budoucí využití. Z těchto důvodů byla zřízena Protieutrofizační nádrž. Ta bude zároveň vybudována tak, aby umožňovala rozvoj vegetace, a tím současně vytvářela podmínky pro rozvoj mnoha druhů vodních organismů.

Je nutné zmínit skutečnost, že prostor výstavby se nenachází v území zahrnutém do programu NATURA 2000 ani není evropsky významnou lokalitou, dle vyjádření zadavatele a poskytnutých podkladů.

Životní prostředí

Kvalita životního prostředí a charakter počasí je do určité míry ovlivněn těžebním charakterem oblasti. Široké okolí je poznamenáno důlní činností, dopravou, energetickým i chemickým průmyslem.

Mikroklima oblasti se od okolí liší zejména vyššími průměrnými teplotami a nižšími srážkami (díky mj. srážkovému stínu Krušných hor) a, vzhledem k rozsáhlým odlesněným plochám a prašným provozům (např. doly, činnost průmyslových podniků), i vyššími hodnotami prachových emisí.

Ačkoli byl v poslední době v místě zaznamenán výskyt i některých chráněných druhů živočichů, území se v současnosti nenachází v programu ochrany přírody NATURA 2000. Na základě dosavadních výsledků entomologického průzkumu nejsou námitky proti případným terénním úpravám na lokalitě. Na veškeré zvláště chráněné druhy má investor legislativní povinnost před započítáním prací žádat o udělení výjimky ve smyslu § 50, resp. § 56 zákona č.114/1992 Sb. (ve znění pozdějších změn a doplňků) u příslušných orgánů ochrany přírody.

Pokud by byl potvrzen výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (obojživelníci, plazi, ptáci) je nutno v případě realizace stavby požádat příslušný orgán ochrany přírody o udělení výjimky pro tyto druhy dle zákona č. 114/1992 Sb.

Součástí rekultivace jezera je i vybudování zátok a mělčin, vhodných pro usídlení vodních živočichů, obojživelníků a ptactva. Vzhledem k období hnízdění ptactva a tudíž i očekávaným komplikacím s výstavbou, lze očekávat mírné komplikace ve fázi výstavby.



zdroj: Dobrovolný Svazek obcí Jezero Milada

Průměrná teplota vzduchu v oblasti (měřena na stanici ČHMÚ Kočkov – Ústí n/L) je 8,7°C.

Minimální naměřená teplota klesla ve sledovaném období let 2001 – 06 na hodnotu -15,5 °C, maximální teplota vystoupala na 35,7 °C.

Ze zjištěných hodnot vyplývá, že klimatické podmínky dané lokality jsou příznivé pro aktivní využití jezera v letních měsících, v menší míře v jarních a podzimních měsících. Naopak v zimním období se oblast potýká s nedostatkem sněhové pokrývky, které by bylo možné využít pro běžecké tratě. Dle informací PKÚ jezero pravidelně nezamrzá, což vylučuje využití plochy pro bruslení na ledě, hokej, atp.

Nejbližší měřicí stanice Českého hydrometeorologického ústavu jezera Milada je stanice Kočkov – Ústí nad Labem. Na základě dlouhodobých měření na této stanici bylo zjištěno, že průměrná teplota vzduchu v předemětné lokalitě dosahuje hodnoty 8,7°C. Minimální naměřená teplota klesla na hodnotu -15,5 °C, maximální teplota vystoupala na 35,7 °C.

Vzhledem k plánované využitelnosti jezera Milada především pro sportovní a volnočasové aktivity soustředěné do letních měsíců, bude třeba zohlednit ukazatel počtu letních dnů a tropických dnů v roce. Dle zjištěných informací lze konstatovat, že plánované využití budoucího jezera pro letní vodní sporty a zábavu je vhodné.

Využití během jarních a podzimních měsíců bude o něco nižší než během letního období. Poptávku v mimosezónních měsících mohou zajistit organizované zájezdy, sportovní soustředění, školy v přírodě, kongresy a konference.

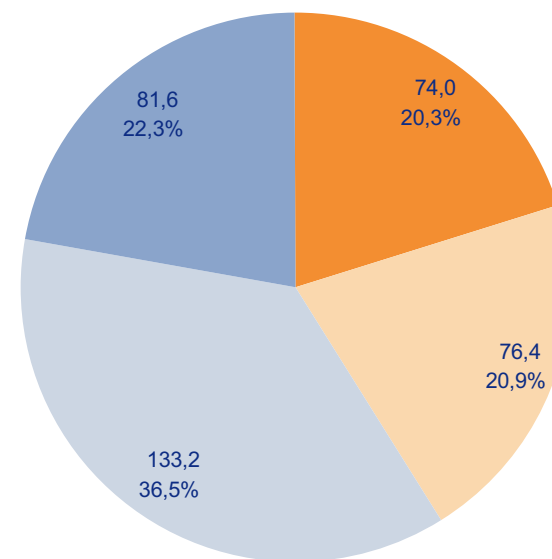
Zjištění z ČHMÚ potvrdila nevhodnost využití území pro zimní sporty. Důvodem je nízká srážkovost během zimních měsíců a nepravidelná sněhová pokrývka. Navíc nedochází k pravidelnému zamrznání vodní plochy, kterou by bylo možno využít pro lední bruslení, hokej, atp.

Hlavní klimatické ukazatele (stanice Kočkov - Ústí n/L)

	Hodnoty
průměrná teplota vzduchu (°C)	8,7
průměrný roční počet tropických dnů	5,2
průměrný roční počet letních dnů	36,6
průměrný roční počet ledových dnů	37,4
úhrn roční srážek (mm)	637,5
průměrný počet srážkových dnů v roce (denní úhrn více jak 0,1 mm)	160,8
průměrný počet bezsrážkových dnů v roce	204,5
Úhrn slunečního svitu (hod)	1 642,8
Průměrná rychlost větru (m/s)	3,6
Průměrná rychlost větru (m/s) (stanice Teplice)	1,5
minimální naměřená teplota (°C)	- 15,5
maximální naměřená teplota (°C)	35,7
maximální denní úhrn srážek (mm)	59,7

zdroj: ČHMÚ 2001-2005

Průměrný počet slunečných dnů v roce (stanice Kočkov - Ústí n/L)



■ plně slunečné dny ■ slunečné dny s oblaky
■ oblačno s polojasnem ■ zataženo, oblačno

Data ČHMÚ jsou za období 2001 – 2009. Doba měření se může u některých hodnot lišit.

Dle grafického vyjádření je zřejmé, že charakter podnebí v dané lokalitě směřuje hlavní využití jezera a jeho okolí do období letních měsíců. Nejvhodnějšími měsíci jsou červenec a srpen. Červenec se vyznačuje vyšší srážkovostí, což je ovlivněno krátkodobými dešťovými přeháňkami. Srpen je nejteplejším měsícem v roce s největším počtem bezsrážkových dnů.

Na základě klimatických ukazatelů tedy předpokládáme, že hlavní vytíženost jezera návštěvníky bude od konce měsíce května do začátku měsíce září, s důrazem na prázdninové měsíce.

Grafické vyjádření naměřených průměrných teplot vzduchu (ve stanici Kočkov-Ústí n/L) potvrzuje vhodnost soustředění plánovaného využití jezera do letních měsíců.

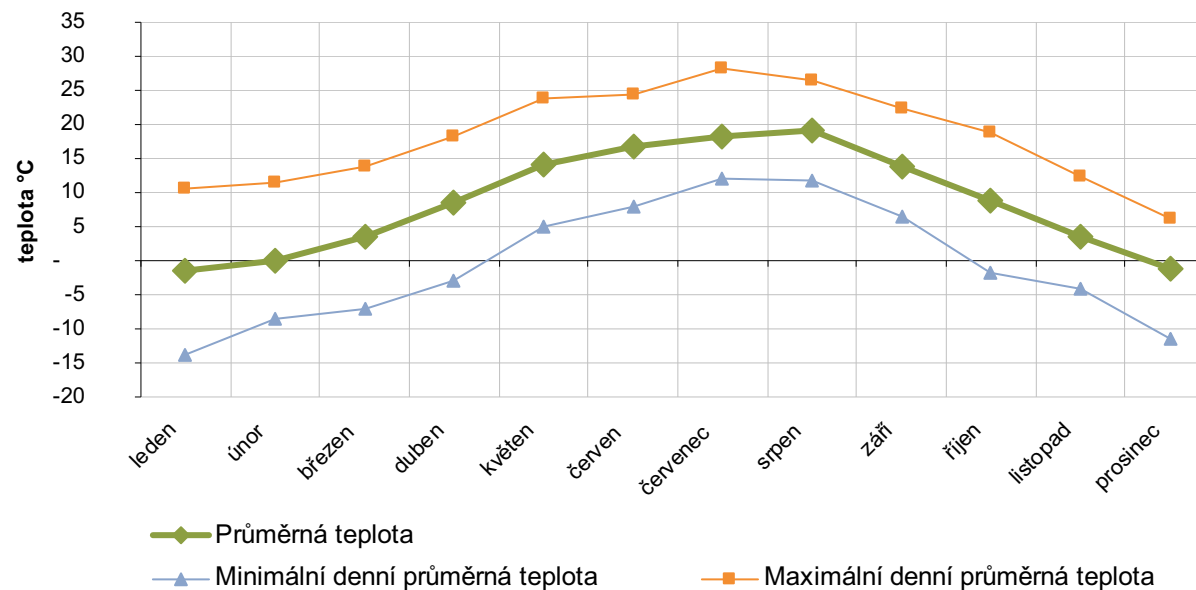
Na základě klimatických ukazatelů předpokládáme hlavní vytíženost jezera návštěvníky od konce měsíce května do začátku měsíce září, s důrazem na měsíce červen, červenec a srpen.

Určité omezení plné vytíženosti areálu mohou představovat průměrně vyšší srážkové úhrny v hlavních měsících, stejně jako průměrný počet srážkových dnů v tomto období. Nicméně je třeba přihlídnout k faktu, že srážkový den je dnem, kdy v úhrnu spadne více jak 0,1mm srážek denně. Tudiž se za srážkový den považuje i takový den, kdy se přes území přežene pouze krátkodobá dešťová přeháňka. Vliv tohoto typu krátkodobých srážek na obsazenost a vytíženost areálu by měl být jen velice omezený.

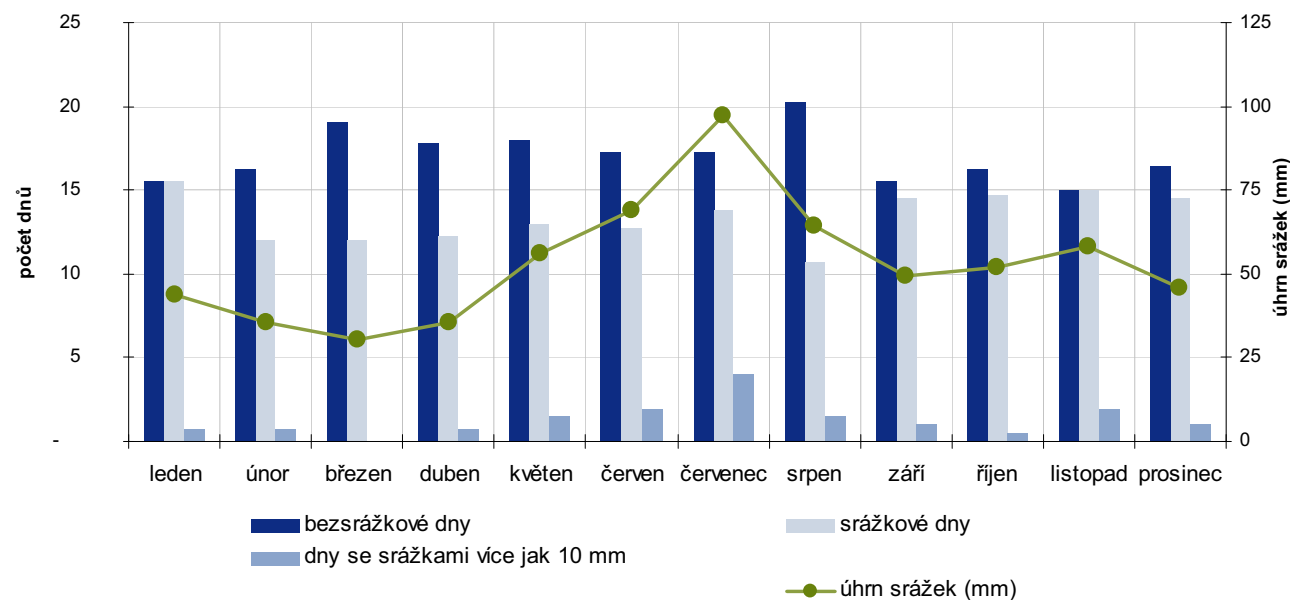
Nejvyšší průměrné denní teploty byly naměřeny v měsíci červenci, ale v průměru nejvyšších teplot dosahuje dle grafického vyjádření měsíc srpen.

Červenec vlivem přivalových srážek vykazuje nejvyšší úhrny (mm) a nejvyšší počet dnů se srážkami nad 10 mm. Srpen je naopak měsícem s nejnižším počtem srážkových dnů, včetně dnů se srážkami vyššími jak 10 mm na m².

Průměrná teplota vzduchu (stanice Kočkov - Ústí n/L)



Úhrn srážek, srážkové a bezsrážkové dny (stanice Kočkov - Ústí n/L)

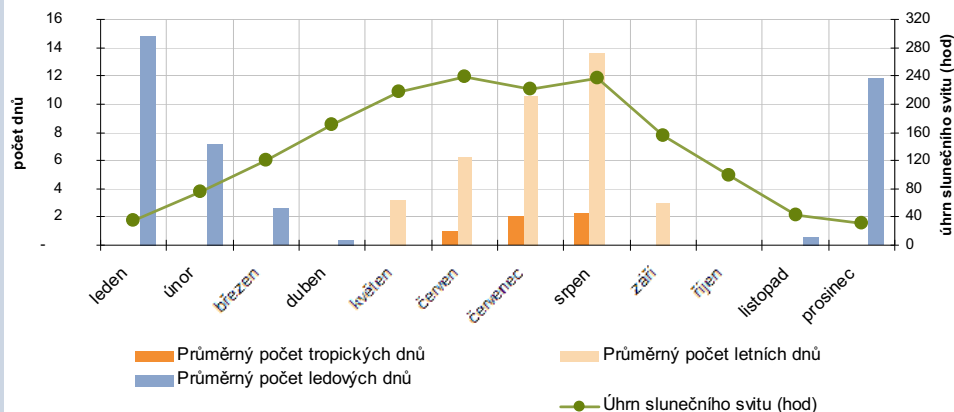


Detailní průzkum klimatické situace v předmětné oblasti potvrzuje doporučení soustředit většinu sportovních a volnočasových aktivit do letních měsíců (červen, červenec, srpen).

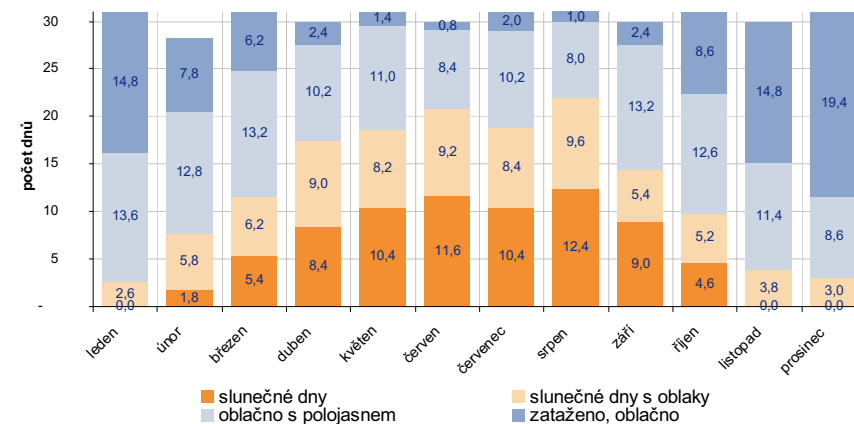
Největřnějšími měsíci v roce jsou leden a březen, kdy průměrná rychlost větru dosahuje hodnot vyšších jak 4 m/s. V březnu byl dlouhodobě naměřen nejvyšší počet dnů, kdy vítr přesahoval hranici 5,5 m/s.

Přesto, že pro sportovní jachting je nutná minimální rychlost větru 3,6 m/s, počet dní, kdy vítr dosahuje této hodnoty je velice nízký. Z toho důvodu nelze území z hlediska celoročního využití pro sportovní jachting a windsurfing označit za vhodné.

Průměrný počet tropických, letních a ledových dnů a úhrn slunečního svitu (stanice Kočkov - Ústí n/L)

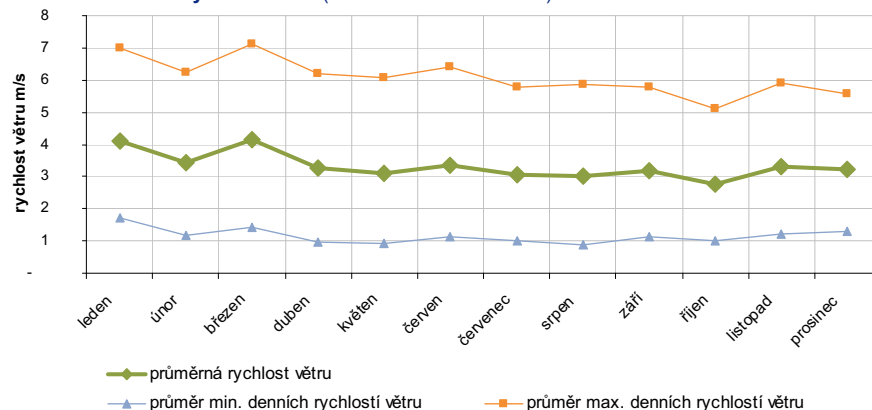


Průměrný počet dnů v roce z hlediska sluneční aktivity (stanice Kočkov - Ústí n/L)

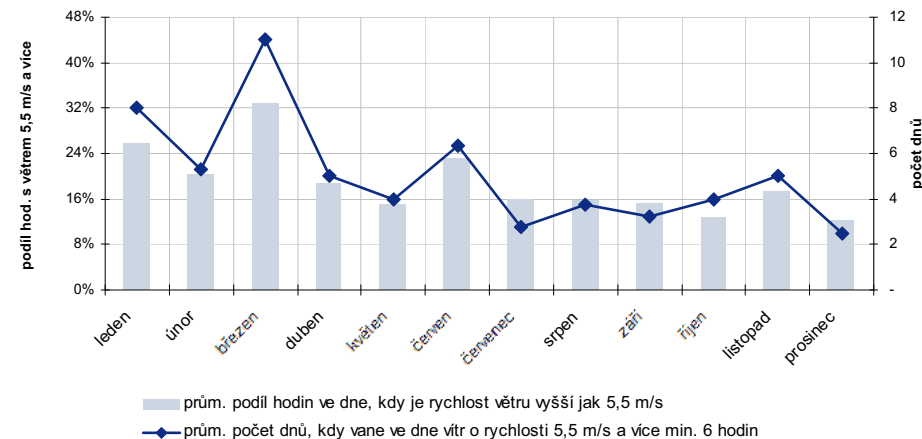


Detailní průzkum klimatické situace v oblasti dle jednotlivých měsíců potvrzuje doporučení soustředit většinu sportovních a volnočasových aktivit do letních měsíců. Měsíce červenec a srpen vykazují nejvyšší průměrný počet jak letních, tak i tropických dnů. Zároveň měsíce červen, červenec a srpen vykazují v dlouhodobém průměru nejvyšší počet slunečných dnů v roce.

Průměrná rychlost větru (stanice Kočkov - Ústí n/L)



Vítr o rychlosti vyšší jak 5,5 m/s (20 km/h) (stanice Kočkov - Ústí n/L)



Průměrná rychlost větru v oblasti je stěžejním ukazatelem pro zvážení alternativy využití jezera pro sportovní jachting. Dle vyjádření odborníků v oblasti sportovního jachtingu celková průměrná rychlost větru 3,6 m/s není pro tento druh sportovní aktivity dostatečná, i přesto, že průměrná maximální denní rychlost větru by podmínky pro sportovní jachting splňovala. Nicméně podmínky umožňují rekreační provozování jachtingu, nebo windsurfingu.

Dle informace zadavatele se však v současnosti připravuje dlouhodobé sledování podnebných charakteristik, především povětrnostní podmínky v území. Tato sledování mohou více upřesnit vhodnost podmínek pro jachting a windsurfing.

Dobrovolný svazek obcí vznikl v roce 2006 společným podpisem zástupců pěti obcí z oblasti jezera Milada za účelem podpory revitalizace dané oblasti a následného rozvoje cestovního ruchu, infrastruktury, marketingové aktivity a ochrany přírody.

Název jezera Milada je odvozen od bývalého hlubinného dolu Milada, který na území existoval ještě před zahájením povrchové těžby a přejmenováním místa na lom Chabařovice.

K finálnímu ukončení těžby a zároveň zahájení rekultivací došlo v roce 1994. Samotné napouštění jezera bylo započato v roce 2001.

Dobrovolný svazek obcí Jezero Milada

Za účelem spolupráce na společném rozvíjení rekultivované oblasti jezera pro rekreační a sociálně přínosné aktivity byl dne 10.1.2006 starosty obcí Řehlovice, Trmice, Chabařovice, Modlany a primátorem města Ústí nad Labem podpisem smlouvy založen Dobrovolný svazek obcí Jezero Milada. Zastupitelé se zavázali společně postupovat v modernizaci a využití jezera obyvateli blízkého i vzdáleného okolí k relaxaci a aktivnímu odpočinku. Součástí smlouvy je společná propagace jezera a členských obcí a činnosti směřující k ochraně přírody. Záměrem svazku je dále hájit společné zájmy při revitalizaci bývalé zbytkové jámy Chabařovice a vytvářet materiální a organizační podmínky pro řešení společných aktivit, problémů a projektů.

Dle stanov Dobrovolného svazku budou obce a město zaměřeny na aktivity v těchto oblastech:

- revitalizace území
- vybudování infrastruktury pro cestovní ruch
- rozvoj rekreace a turistického ruchu v revitalizovaném území
- ochrana přírody a životního prostředí
- společná propagace členských obcí a marketingové aktivity směřující k rozvoji celé zájmové oblasti kolem jezera Milada.



zdroj: PKÚ

Historie lokality

Jezero Milada, bývalý lom Chabařovice, odvozuje svůj název od hlubinného dolu Milada, který v tomto místě existoval ještě před zavedením povrchové těžby. Po uzavření lomu byla zahájena jeho rekultivace, včetně přilehlého území. V roce 2004 byla dokončena pěstební péče lesní rekultivace části vnější výsypky Lochočice v katastrálních územích Lochočice, Tuchomyšl a Roudníky. Provedenou rekultivací bylo dosaženo stavu zapojeného lesního porostu.

Historická data:

- 1720 – objevení uhlí v území
- 1830 – 40 funkčních důlních provozů
- 1974 – otevření Lomu Chabařovice
- 1997 – 1999 – ukončení těžby a zahájení rekultivací
- 2001 – započeti napouštění jezera
- 2006 – otevření cyklotras v areálu jezera Milada

Mikroregion jezera Milada je tvořen celkem deseti obcemi.

Celková rozloha je 137,76 km².

Jedná se o území propojující geograficky odlišné, ale z hlediska cestovního ruchu významné krajiny a sice východní hřeben Krušných hor s navazujícím západním okrajem Labských pískovců a Českého středohoří.

Mikroregion Milada byl založen za účelem společného řešení problémů přesahujících rámec jedné obce. Cílem je dosažení společného rozvoje území v oblasti hospodářství, kultury, sportu a cestovního ruchu.

Charakteristika mikroregionu

Vedle činnosti Dobrovolného svazku Jezero Milada působí v oblasti také sdružení Mikroregion Milada. Mikroregion Milada, dříve Mikroregion Trmice, tvoří celkem 10 obcí, konkrétně Dolní Zálezly, Habrovany, Chabařovice, Krupka, Modlany, Přestanov, Řehlovice, Stebno, Trmice, Žalany.

Celková rozloha mikroregionu je 137,76 km². Jeho území propojuje turisticky významné krajiny – východní hřeben Krušných hor s navazujícím západním okrajem Labských pískovců a České středohoří. Z tohoto hlediska je území Mikroregionu Milada perspektivním územím nejen příměstské rekreace a rehabilitace a současně východiskem i cílem širších možností turistických a rekreačních přílehlých aglomerací i dopravně dobře dostupného Saska.

Jedná se o území propojující geograficky odlišné, avšak z hlediska cestovního ruchu významné krajiny a sice východního hřebene Krušných hor s navazujícím západním okrajem Labských pískovců a Českého středohoří. Z tohoto hlediska je potom území mikroregionu perspektivním územím příměstské rekreace a rehabilitace a současně východiskem i cílem širších možností turistických a rekreačních nejen přílehlých aglomerací, ale též dopravně dobře dostupného Saska a pražské aglomerace.

Území je dopravně dobře přístupné, vybavené inženýrskými sítěmi i kvalifikovanými lidskými zdroji, stejně jako širokým spektrem středního školství a univerzitou. Nabízené vyučované obory reflektují potřeby regionu.

Návštěvníci Mikroregionu Milada mohou v létě využít širokou síť cyklistických a turistických tras, v zimě navíc sportovního areálu a turistických běžeckých okruhů v Krupce – Komáři vížka. Kromě sportovního vyžití nabízí region i mnoho kulturních historických památek, stejně jako nejruznějších kulturních a společenských akcí.

Cíle mikroregionu

Mikroregion Milada byl založen za účelem společného řešení problémů přesahující rámec jedné obce a zároveň společného rozvoje území v oblasti hospodářství, kultury, sportu a cestovního ruchu. Cílem obcí v mikroregionu je zkvalitnit infrastrukturu pro turistiku, jednak zlepšením informační a orientační vybavenosti turistických tras a turistických cílů, jednak i podporou a koordinací turistických služeb tak, aby každý návštěvník mikroregionu zde mohl nalézt místa a aktivity nejvhodnější pro svou rekreaci.

V rámci mikroregionu probíhá proces zvaný „návrat vypůjčené krajiny“. Jde o proces ekonomicky, sociálně a všeobecně kulturně náročných změn vyplývajících z nutnosti zásadní přeměny rozsáhlého území. Tento proces je důsledkem ukončení těžby velkolomu Chabařovice a následné rekultivace jeho zbytkové jámy a výsypek s úplnou revitalizací hydrogeologických poměrů. Ukončení činnosti palivoenergetického komplexu, likvidace starých zátěží, zejména chemické haldy Spolchemie a skládky komunálního odpadu města Ústí nad Labem znamenaly další posun ke zlepšení stavu životního prostředí v severočeské oblasti.



Trmice

Archeologické nálezy z okolí Trmic prokazují, že již před 25 000 lety bylo území osídleno. Osadníci se zabývali především zemědělstvím. Nejvýrazněji se do historie zapsal hrabě Albert Nostic, který na svém panství vybudoval moderní hlubinné doly. Trmický zámek s parkem je po rekonstrukci od roku 1997 po dlouhé době opět přístupný veřejnosti. Pořádají se zde výstavy, koncerty a další společenské a kulturní akce.

Chabařovice

První dochované písemné prameny jsou z roku 1352. Původní obživou obyvatel bylo zemědělství, avšak objev zásob hnědého uhlí v podzemí regionu dal podnět k rozvoji těžby této nerostné suroviny. Souvislá éra dolování trvala 257 let a byla ukončena v r. 1997.

Krupka

Starobylé hornické městečko Krupka vzniklo díky těžbě cínu v okolí. Centrem současné Krupky je Mariánské náměstí v Bohosudově s historicky významnou barokní bazilikou Panny Marie Bolestné. Turisticky zajímavý cíl představuje též hrad Krupka. Nedaleká Komáři vížka nabízí terén vhodný jak pro turistiku, tak cykloturistiku, paragliding a rogalové létání.

V zimním období je v provozu lyžařský areál a udržované běžecké tratě.

Kromě stávajících turistických aktivit jako je zámek Duchcov, zřícenina hradu Střekov, ZOO Ústí nad Labem či lázeňská města Teplice a Dubí, se v dané lokalitě v rámci revitalizačního programu plánuje řada dalších turistických zajímavostí jako je např. Muzeum historických vozidel a hornické historie či hornického skanzenu.

I přes řadu turistických aktivit je však Ústecký kraj stále vnímán širokou veřejností jako oblast s dlouholetou tradicí těžebního průmyslu se značnou socioekonomickou problematikou.

Současné turisticky zajímavé lokality

Duchcov - barokní, klasicistně upravený zámek, který navštívila řada významných osobností - W. A. Mozart, J. S. Bach, J. W. Goethe. Na sklonku svého života tu jako knihovnik působil legendární G. Casanova.

Klášteř Osek - klášter cisterciáků založený koncem 12. století. Klášterní kostel Nanebevzetí Panny Marie, křížová chodba, rajský dvůr, starý konvent s raně gotickou kapitulní síní, ve vstupním areálu výstavy.

Hrad Střekov - romantická zřícenina gotického hradu s opevněním, věží, hradním palácem s kaplí, rytířskou síní a muzejní expozicí.

Lázně Teplice - město s lázeňskou tradicí od 17. stol, kdy byly objeveny termální prameny. Kromě léčebných lázní se zde nachází aquacentrum, zámecké muzeum, zajímavé lázeňské domy a parky, písečný vrch s botanickou zahradou a hvězdárnou.

Lázně Dubí (Tereziiny lázně) - klimatické lázně ležící na jižních svazích Krušných hor v nadmořské výšce 420 metrů jsou oázou klidu v krásném parkovém prostředí. Léčivým zdrojem je především příhodné místní podhorské klima, perličkové, uhličitě, vířivové i přísadové koupele.

Krupka - nachází se zde snad nejstarší naleziště cínu ve střední Evropě. Město nabízí prohlídkovou stolu Starý Martin s přístupnou částí žíly Lukáš, nejdelší cínové rudní žíly ve střední Evropě (2 km). Sedačkovou lanovkou je možné vyjet na Komáří vížku, která skýtá výhled na východní části Krušných hor. Další zajímavostí je zřícenina hradu Krupka.

ZOO Ústí nad Labem - areál v městské části Krásné Březno na prudkých svazích labského údolí. Areál nabízí dětskou zoo, skluzavky, využívající velké terénní převýšení, naučnou stezku dinosaurů, restauraci.

Skansen a muzeum Železnice Zubrnice - muzeum lidové architektury, nejmladší skansen v Čechách.

Plánované turisticky zajímavé lokality

Kromě současných lokalit je výhledově v plánu v rámci revitalizačního programu v oblasti jezera výstavba **Muzea historických vozidel a hornické historie** a event. vytvoření **Hornického skanzenu Friedrich** v bezprostřední blízkosti jezera. V současnosti jsou zmíněné projekty projednávány na úrovni Meziřesortní komise k řešení ekologických zátěží v rámci odstraňování starých ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém a Karlovarském kraji.

Diskuse probíhají rovněž o vybudování **golfového hřiště Chabařovice** v místech od bývalé skládky chemického odpadu směrem na Chabařovice. Nicméně v současnosti je realizace tohoto projektu nepravděpodobná.

V nejbližší budoucnosti bude dobudována **síť cyklostezek a cyklotras** v okolí jezera, které budou vhodné pro rekreační cyklisty, event. pro in-line bruslaře. Od roku 2006 je k dispozici 20 kilometrů cyklotras 3009 – 3009A – 3009B, které budou nadále rozšiřovány po celé oblasti kolem jezera.



zdroj: www.jiznicechy.tourism.cz

Královské pole ve Stadicích - známé díky pověsti o Přemyslu Oráčovi, zakladateli dynastie Přemyslovců. V roce 1823 bylo místo pietně upraveno a v roce 1841 byl odhalen pomník Přemysla Oráče s reliéfy od pražského sochaře Josefa Maxe. V obci Stadiče stojí tzv. Přemyslův statek s pamětní deskou. Dnes je místo národní kulturní památkou.

Vaňovský vodopád - největší vodopád v Českém Středoohoří, vysoký 12 metrů. Nachází se na Podlešinském potoce a padá z čedičové stěny.

Krušné hory tvoří přirozenou hranici s Německem v délce 130 km.

Krušné hory se stále potýkají s následky dlouhodobého působení těžebního průmyslu v dané oblasti.

Nejvyšším horou je Klínovec o výšce 1.244 m n. m..

V dosažitelné vzdálenosti jezera Milada se nachází lyžařské středisko Bouřňák (středisko se 6 sjezdovkami) a Telnice (středisko se 7 vleky napojené na běžkařskou krušnohorskou magistrálu).

Zajímavým místem k návštěvě je také Komáří vížka s nejstarší rozhlednou Krušných hor a nejdelší lanovkou v Česku, a obora a přehrada Fláje.

Krušné hory



Zdroj: <http://www.znkr.cz>

Krušné hory tvoří svým horským pásmem v délce 130 km přirozenou hranici mezi Českou republikou a Německem. Největší část hor se nachází na území Ústí nad Labem. Západním směrem sahá pohoří až do Karlovarského kraje. Dále je lemováno regiony Teplice, Most a Chomutov. Nejvyšším bodem je Klínovec s výškou dosahující 1244 m n. m..

Krušné hory mají mnoho tváří. Díky dlouholeté tradici těžebního průmyslu nabízí řadu technických a průmyslových památek, zároveň mnoho městských památkových rezervací i míst s krásnou přírodou. V oblasti se nachází oblast známých lázní jako jsou např. v Teplicích, Dubí a Klášterci nad Ohří. Zdejší pobyty zpríjemňují malebné hrady a zámky a mnoho dalšího. Místní raritou současného vinařství jsou vinice, vysazené na rekultivovaných výsypkách zdejších uhelných revířů.

Bouřňák – vrchol Loučenské hornatiny ve východní části Krušných hor. Se svými 869 m n. m. je druhou nejvyšší horou Teplicka. Na vrcholu se nachází lyžařské středisko se šesti sjezdovkami, jak pro začátečníky, tak pro pokročilé lyžaře. V lokalitě se nachází i přírodní památka Buky na Bouřňáku, buky větrem zdeformované do jedinečných tvarů a některé chráněné a vzácné rostliny.



Telnice – obec Telnice, vzdálená 8 km od jezera, se skládá ze tří částí. V nejstarší Zadní části se dnes nachází lyžařské středisko se 7 lyžařskými vleky, které je za příznivých podmínek propojeno s Komáří vížkou. Středisko je napojeno i na běžkařskou krušnohorskou magistrálu. Kulturní historie města je spjata s těžbou, stejně jako zbudování loveckého zámku hrabat Ledebourů z roku 1832.



Komáří vížka – nejstarší rozhledna krušných hor ve vzdálenosti 8,5 km vzdušnou čarou od jezera Milada, postavena v roce 1857. Roku 1951 byla na vrchol zavedena lanová dráha, která je dnes druhou nejstarší provozovanou visutou lanovou dráhou a zároveň i nejdelší osobní lanovkou v Česku. Komáří vížka pod svým povrchem ukrývá řadu starých štol po důlní činnosti. Pro horníky byla na vrcholku postavena zvonice, odkud se do kraje oznamoval začátek a konec pracovní doby.



Obora a přehrada Fláje – obora byla vybudována za účelem chovu jelení zvěře. Dnešní výměra obory je 1.930 ha s kmenovými stavy 300 ks jelení zvěře a je pod správou Lesů České republiky. Dalším místem hodným návštěvy je přehrada Fláje, která je unikátní pilířovou vodní nádrží, jedinou svého druhu v České republice. Slouží jako hydroenergetické zařízení a jako zásobárna pitné vody oblasti severočeské hnědouhelné pánve.



CHKO Labské pískovce je rozsáhlým přírodním souborem (o celkové rozloze 250 km²), který se stal atraktivním místem pro turisty a horolezce nejen z České republiky.

Počet skalních útvarů v krajině je srovnatelný s národními parky ve Spojených státech amerických.

Kromě řady chráněných druhů rostlin a živočichů je zde zachována i velice cenná lidová architektura v podobě roubených domů (např. Kamenická stráž).

Nejvyšším bodem je Děčínský Sněžník (723 m) a naopak nejnižším místem je Labe u Hřenska (115 m).

Součástí Labských pískovců je celkem 10 přírodních rezervací a 5 přírodních památek významného charakteru (např. Pravčická brána).

Labské pískovce



Zdroj: <http://upload.wikimedia.org>

Chráněná krajinná oblast Labské pískovce (zřízena v r. 1972) byla již od 18. století atraktivním cílem turistů, horolezců a milovníků přírody. CHKO Labské pískovce na jihu sousedí s CHKO České středohoří a jejím centrem (sídlem správy) je město Děčín. Oblast je z největší části tvořena křídovými druhohorními sedimenty. K základním úvarům území patří řada soutěsek a kaňonů, místy tvořící skalní města. Kaňon Labe, mezi Děčínem a Hřenskem, představuje jedinečný přírodní útvar. Mezi důležité přítoky patří říčky Kamenice, jejíž soutěsky mohou návštěvníci proplout, a Křinice. Rostlinstvo je zde druhově podmíněno pískovcovým, málo výživným podkladem a vázáno na extrémní teplotní výkyvy i nedostatek vláhy. Mnohotvárnost území umožňuje existenci celé řady živočichů na relativně malém prostoru. Početná je lovná zvěř, zejména jeleni, srnci a černá zvěř. Běžné jsou také lišky a kuny, pro oblast skal jsou charakterističtí rejskové a plchové.

Děčínský Sněžník

Děčínský sněžník, nacházející se několik kilometrů od Děčína, je nejvyšší stolová hora u nás. Na jejím vrcholu v nadmořské výšce 723 metrů byla v roce 1864 postavena jedna z nejstarších rozhleden na našem území s nádherným kruhovým výhledem.



Labské skály – Tiské stěny

Tiské stěny jsou přírodní památkou (bizarním skalním městem), atraktivní turistickou a horolezeckou oblastí Labských pískovců, situované v západním výběžku CHKO. Pískovcový masiv Tiských stěn, dosahující nadmořské výšky až 613 metrů, spadá k jihu téměř jednolitou svislou hradbou, na severní straně byl erozivními denudačními procesy rozrušen do četných sloupů, věží, stěn, roklí, soutěsek, převisů, jeskyň, náměstí a skalních hřibů. Tiské stěny se dělí na dvě velké části – Velké a Malé stěny, jimiž vedou prohlídkové trasy. K vidění jsou skalní vyobrazení jako je např. útvar Doktor a Starosta.



České Švýcarsko

Národní park České Švýcarsko (zřízen v r. 2000) se rozprostírá na severu Ústeckého kraje a přiléhá ke státní hranici, kde na něj navazuje Národní park Saské Švýcarsko. Ze severu, jihu a západu NP České Švýcarsko obepíná Chráněná krajinná oblast Labské pískovce, na východě přiléhá CHKO Lužické hory. Sídlem správy NP České Švýcarsko je Krásná Lípa. Známým turistickým a přírodním lákadlem je Pravčická brána, která je symbolem celé oblasti Českého Švýcarska. Další zajímavou turistickou destinací je Kamenická stráž. Osada se zachovalým souborem roubených chalup, která byla v roce 1995 vyhlášena vesnickou památkovou rezervací.



České středohoří o rozloze 1265 km² je z 84% chráněnou krajinnou oblastí Českého středohoří, které je jednou z nejbohatších oblastí na množství druhů rostlin a živočichů v České republice.

Nejvyšším bodem je vrchol Milešovka (nazývána královnou českého středohoří) s výškou 836,6 m n.m.. Milešovka je největrnějším místem v České republice s rychlostí větru 8,5 m/s na jejímž vrcholu se nachází meteorologická observatoř s rozhlednou.

Krásnou přírodní zajímavostí je tzv. Brána Čech nebo-li Porta Bohemica, kaňonovité údolí Labe.

České středohoří



Zdroj: <http://www.volny.cz/molnarm/cstredoh.htm>

České středohoří je geomorfologický celek o rozloze 1.265 km². Na 84% území Českého středohoří se rozprostírá Chráněná krajinná oblast České středohoří (CHKO České středohoří) o výměře 1.063,17 km². Nejvyšším vrcholem je Milešovka (837 m n.m.) a naopak nejnižším bodem je hladina Labe v Děčíně (121,9 m n.m.). Pro České středohoří jsou typické kuželovité tvary kopců. Specifické přírodní podmínky jsou důvodem, proč je České středohoří jedna z nejbohatších oblastí na množství druhů rostlin a živočichů v České republice. Charakteristická jsou teplomilná stepní společenstva a společenstva sutí a na ně vázaný výskyt několika desítek druhů, které jsou v rámci státu prohlášeny za kriticky nebo silně ohrožené. Během staletí se tu vyvinula svérázná, harmonicky utvářená krajina, typického reliéfu, krajina ovocných sadů, protkaná množstvím drobných sídel s lidovou zástavbou a vzcnými historickými památkami.

Milešovka

Nejvyšší hora Českého středohoří (836,6 m n.m.) s úchvatným výhledem do krajiny. Na vrcholu se nachází meteorologická observatoř s rozhlednou. Milešovka je po právu nazývána královnou Českého středohoří. Vděčí za to nejen své nadmořské výšce, ale též krásnému, kuželovitému tvaru, který se vznešeně tyčí nad ostatními vrcholy.

S průměrnou rychlostí větru 8,5 m/s je vrchol hory největrnějším místem České republiky, bezvětří zde bývá v průměru jen 8 dní v roce. Ne náhodou její německý název zní "Donnersberg" ("Hromová hora"). Právě zde je zaznamenáváno nejvíce bouří na našem území.



Porta Bohemica

Porta Bohemica, nebo-li Brána Čech, je výraz pro kaňonovité údolí Labe, kterým řeka vstupuje do Českého středohoří. Řeka zde vytvořila nevšední krajinu s hlubokým zářezem říčního údolí do Českého středohoří. Okolní břehy nabízí řadu míst, ze kterých je možno sledovat krásná přírodní panoramata. Svého času sem přijížděl načerpat inspiraci pro svá díla i německý spisovatel Karel May, tvůrce hrdinů *Old Shatterhand* a *Vinneta*. Na pravém břehu Labe se nachází vrch Varhošť s rozhlednou z roku 1973. Na levém břehu pak Labská vyhlídka. Nedaleko od Velkých Žernosek se na pravém břehu Labe nachází výrazný rulový skalní ostroh Kalvárie se 3 kříži a se stejnojmennou přírodní rezervací. Blíže k Ústí nad Labem se návštěvníkům otevře výhled na údolí Labe s hradem Střekovem. K vidění je také ves Vaňov se skalním útvarem Vrkočem, hned vedle ve skalách největší vodopád na Ústecku (Vaňovský vodopád), Průčelská rokle nebo rezervace Sluneční stráž s naučnou stezkou a řada dalších romantických pohledů.



Ústecký kraj leží v severní části České republiky. Je vymezen celkem sedmi územními okresy, hustota obyvatel je 155,8 osob/km².

V oblasti se nalézají ložiska hnědého uhlí, které předurčují hlavní zaměření hospodářství, tj. těžební a zpracovatelský průmysl, uhelné elektrárny.

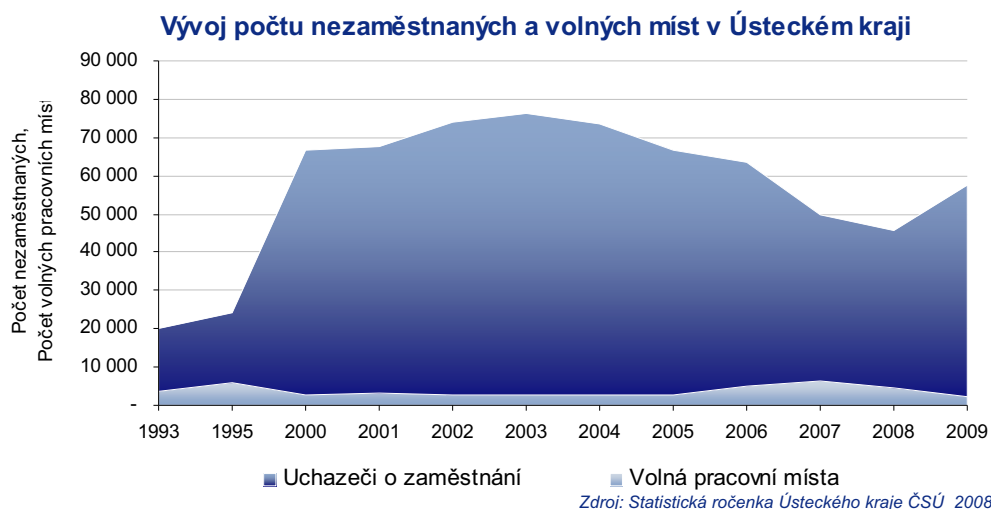
V nedávné době došlo k pozastavení, nebo úplnému zastavení důlní činnosti v některých regionech, v důsledku čehož stoupla míra nezaměstnanosti. Nejhorší stav byl zaznamenán v roce 2003.

Dle ročenky ČSÚ za rok 2008 vzrostla průměrná mzda v kraji nominálně o 3,6% (reálně o 1,8%), což bylo dokonce více než celorepublikový průměr

Ústecký kraj leží v severozápadní části České republiky. V severní části kraje se nacházejí Krušné hory, které zároveň tvoří přirozenou státní hranici země se Spolkovou republikou Německo. Administrativně je území kraje vymezeno územími okresy Děčín, Ústí nad Labem, Litoměřice, Teplice, Louny, Most a Chomutov.

Hospodářství kraje je specifické pro různé oblasti kraje. Zatímco v nížinách v okolí Loun a Litoměřic se daří zemědělství, v pánevní oblasti, ve které se nacházejí vydatná ložiska hnědého uhlí (Chomutovsko-mostecká hnědouhelná pánev), se hospodářství zaměřuje především na těžební a zpracovatelský průmysl. Zdejší zásoby tvoří a v nejbližších desetiletích pravděpodobně budou tvořit nejvýznamnější energetický (a v budoucnu zřejmě také surovinový) zdroj České republiky. V blízkosti uhelných povrchových dolů se nacházejí největší české uhelné elektrárny (Pruněřov, Tušimice, Ledvice a Počerady).

V 60.-80. letech docházelo k rozsáhlému a systematickému poškozování krajinného rázu oblastí kraje, které bylo způsobeno především důlní činností. Těžbě uhlí ustoupilo také mnoho obcí se svou mnohastetou historií, včetně starého královského města Mostu. Po společenských změnách v roce 1989 dochází v první polovině 90. let nejen k útlumu těžby hnědého uhlí, ale také celého sektoru těžkého průmyslu.

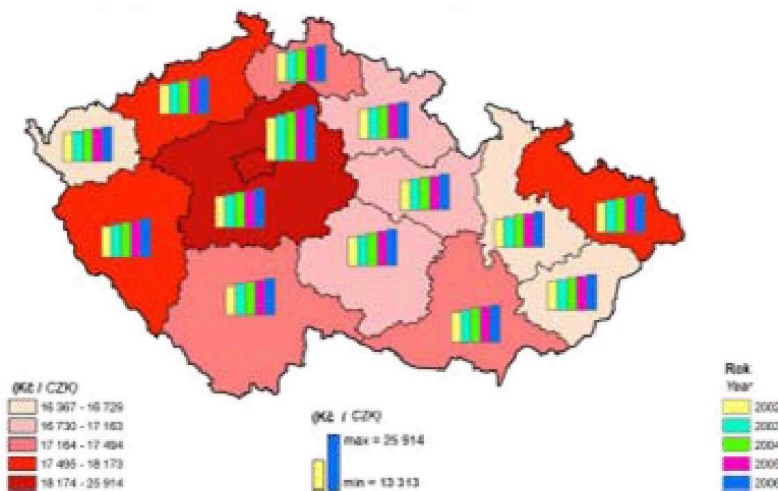


Dlouhodobý vývoj počtu nezaměstnaných je významným ukazatelem stavu hospodářství v Ústeckém kraji. Graf ilustruje trend vývoje nezaměstnanosti v letech 1993 – 2009. Tmavší barva znázorňuje absolutní počet uchazečů o zaměstnání, světlejší barva vyjadřuje počet volných pracovních míst.

Základní údaje:

- Rozloha: **5 335 km²**
- Počet obyvatel: **831 180**
- Hustota obyvatelstva: **155,8 osob/km²**
- Střední délka dožití: **74,74 let**
- Průměrný věk: **39,4 let**
- Hrubý domácí produkt: **227 709 mil. Kč**

Průměrná hrubá měsíční mzda (fyzické osoby) v roce 2006 (podle místa pracoviště)



Průměrné mzdy v Ústeckém kraji se dlouhodobě pohybují na stejné úrovni jako republikové. V roce 2008 vzrostla průměrná mzda v Ústeckém kraji nominálně o 3,6% (reálně o 1,8%), což bylo dokonce více než celorepublikový průměr, kdy se tento ukazatel v České republice ve stejném období nominálně zvýšil o 2,7% (reálně o 0,9%).

Zdroj: Statistická ročenka Ústeckého kraje ČSÚ 2008

Podíl Ústeckého kraje na celkovém HDP České republiky je 7%.

I když HDP v kraji zaznamenává v letech 2005-2007 stabilní růst, celkově je ukazatel HDP v PPS (z hlediska kupní síly) v kraji o 19% nižší než je průměr v ČR a o 34% (resp. 36%) nižší, než je průměr EU 27.

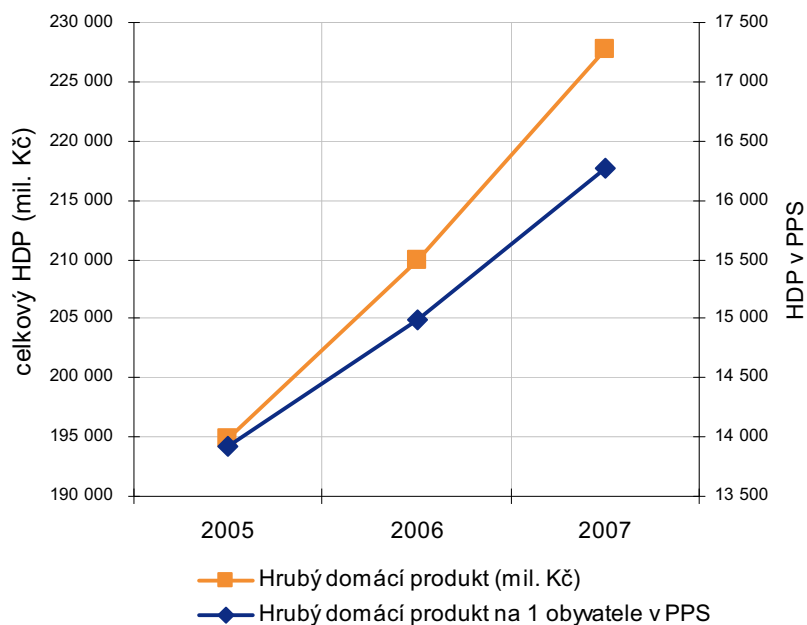
Z hlediska počtu členů domácnosti odpovídá Ústecký kraj průměru zemí OECD a EU.

Průměrný hrubý příjem (v Kč) v kraji za rok 2007 byl jen o něco málo nižší, než průměr v České republice a sociální příjmy a příjmy z podnikání na osobu byly dokonce v daném roce vyšší.

Regionální makroekonomické ukazatele Ústeckého kraje

	2005	2006	2007
Hrubý domácí produkt (mil. Kč)	194 889	209 998	227 709
Podíl kraje na HDP České republiky v % (ČR = 100)	7	7	7
Hrubý domácí produkt na 1 obyvatele v PPS	13 916	14 996	16 264
<i>průměr ČR = 100</i>	81	81	81
<i>průměr EU 27 v PPS = 100</i>	62	64	66

Vývoj HDP v Ústeckém kraji



Z hlediska počtu členů domácnosti odpovídá Ústecký kraj průměru zemí OECD a EU, nicméně je o 1 nižší, než je průměr v České republice.

Průměrný hrubý příjem v Kč za rok byl v Ústeckém kraji jen o něco málo nižší, než byl průměr v České republice, stejně jako příjem ze závislé činnosti. O něco vyšší byl vykázán příjem na jednu osobu z podnikání a sociální příjem.

Ústecký kraj se stabilně podílí na celkovém HDP České republiky 7%. V letech 2005 až 2007 byl zaznamenán růst jak celkového HDP Ústeckého kraje, tak i HDP na jednoho obyvatele v přepočtu na standard kupní síly (PPS), ačkoli růst tohoto ukazatele byl o něco pomalejší. Celkově je ukazatel HDP v PPS (z hlediska kupní síly) v Ústeckém kraji o 19% nižší než je průměr v ČR a o 34% (resp. 36%) nižší, než je průměr EU 27. HDP v PPS vyjadřuje skutečný objem HDP v porovnání s ostatními členskými zeměmi EU.

Počet domácností a počet členů domácností v roce 2007

	Česká republika	Ústecký kraj
Počet domácností	4 043 341	329 529
Počet členů domácností	10 195 099	814 028
Průměrný počet na domácnost: osob členů	2,52	2,47
<i>pracujících</i>	1,13	1,01
<i>nezaopatřených dětí</i>	0,57	0,57
<i>nezaměstnaných</i>	0,14	0,25
<i>nepracujících důchodců</i>	0,58	0,55
<i>ostatních členů</i>	0,10	0,09
průměr OECD	2,00	1,96
průměr EU	1,69	1,66

Průměrný příjem na osobu vč. dětí a důchodců (v Kč) za rok 2007

	Česká republika	Ústecký kraj
Hrubé peněžní příjmy	140 823	137 029
Příjmy ze závislé činnosti	84 256	73 889
Příjmy z podnikání	21 025	26 319
Sociální příjmy	31 877	33 394
<i>z toho: důchody</i>	25 238	24 934
<i>dávky sociální podpory</i>	3 191	3 972
Ostatní příjmy	3 665	3 428
Srážky na povinné pojištění	10 515	9 206
Daň z příjmů fyzických osob	12 282	13 133
Celkové čisté peněžní příjmy	120 948	117 652

zdroj: Statistická ročenka Ústeckého kraje 2008

Ve sledované lokalitě je stav ovzduší ovlivňován zejména povrchovou těžbou hnědého uhlí, výrobou v chemických a průmyslových závodech a energetickými podniky v okolí.

V roce 2007 byla v Ústeckém kraji zaznamenána druhá nejvyšší hodnota měrných emisí (po Moravskoslezském kraji) v ČR, převyšující více než dvojnásobně průměrné hodnoty naměřené v České republice.

Lze očekávat mírné zvýšení zatížení území jezera Milada v souvislosti se zvýšením atraktivity a tedy i návštěvnosti prostoru.

V souladu se zákonem č. 309/91 Sb. o ochraně ovzduší před znečišťujícími látkami (zákon o ovzduší), v plném znění zákona č. 211/94 Sb., jsou zdroje znečišťování ovzduší rozděleny do čtyř kategorií:

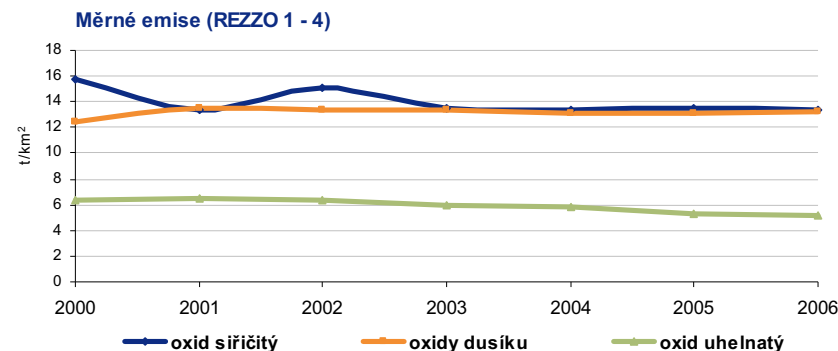
- REZZO 1: Velké zdroje znečišťování
- REZZO 2: Střední zdroje znečišťování
- REZZO 3: Malé zdroje znečišťování
- REZZO 4: Mobilní zdroje znečišťování

Podle tohoto rozdělení jsou v rámci Informačního systému kvality ovzduší (ISKO) provozovaného ČHMÚ zavedeny jednotlivé databáze **REZZO 1–4 (Registr emisí a zdrojů znečišťování ovzduší)**, které slouží k archivaci a prezentaci údajů o stacionárních a mobilních zdrojích znečišťování ovzduší. Mezi mobilní zdroje znečišťování patří především silniční, železniční a speciální motorová vozidla a další technologie.

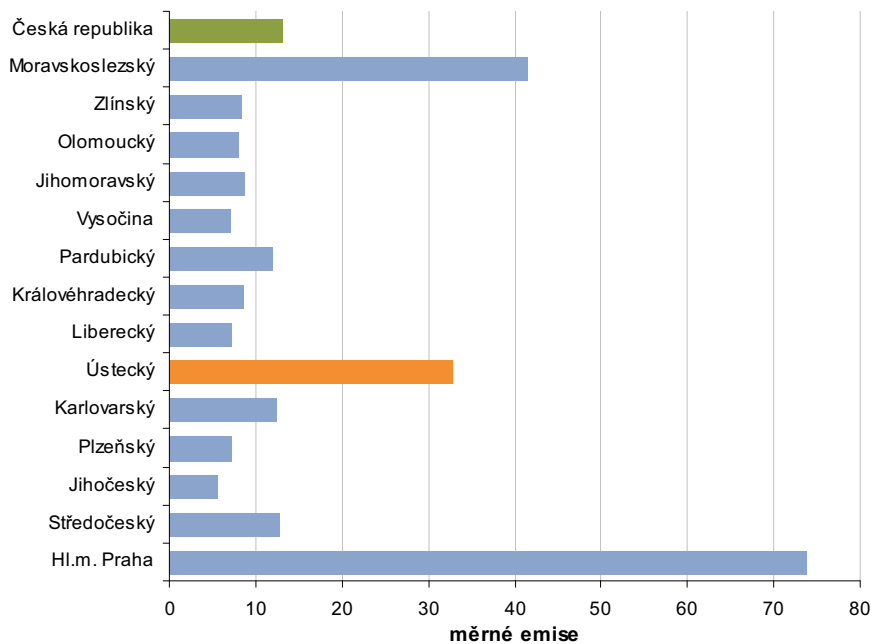
Doporučená hodnota krajských emisí pro rok 2010 pro Ústecký kraj byla dle **nařízení vlády č. 351/2002 Sb.** stanovena na **60 kt/rok pro SO₂ a 58 kt/rok pro NO_x**.

Uvedené údaje zachycují vývoj znečištění ovzduší oxidem siřičitým, oxidy dusíku a oxidem uhelnatým v Ústeckém kraji v letech 2000 až 2006.

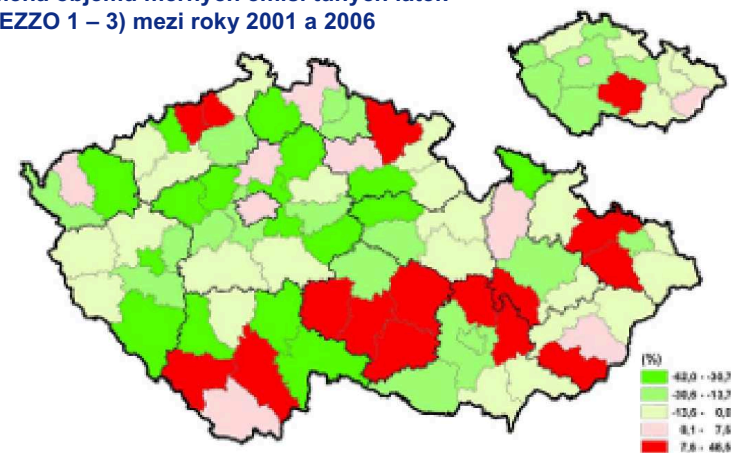
Z mapy je patrné, že v posledních letech došlo v Ústeckém kraji k celkovému snížení objemu měrných emisí tuhých látek, nicméně v oblasti Ústí nad Labem a Teplic došlo naopak ke zhoršení kvality ovzduší.



Životní prostředí v krajích ČR - měrné emise v roce 2007



Změna objemu měrných emisí tuhých látek (REZZO 1 – 3) mezi roky 2001 a 2006



zdroj: Statistická ročenka Ústeckého kraje 2008

Dle Statistické ročenky Ústeckého kraje 2008 bylo v tomto kraji v roce 2007 vynaloženo celkem 2,516 mld. Kč na ochranu životního prostředí. Více jak 70% těchto investic bylo financováno z vlastních zdrojů a rozpočtových prostředků (podobně jako ve zbytku České republiky).

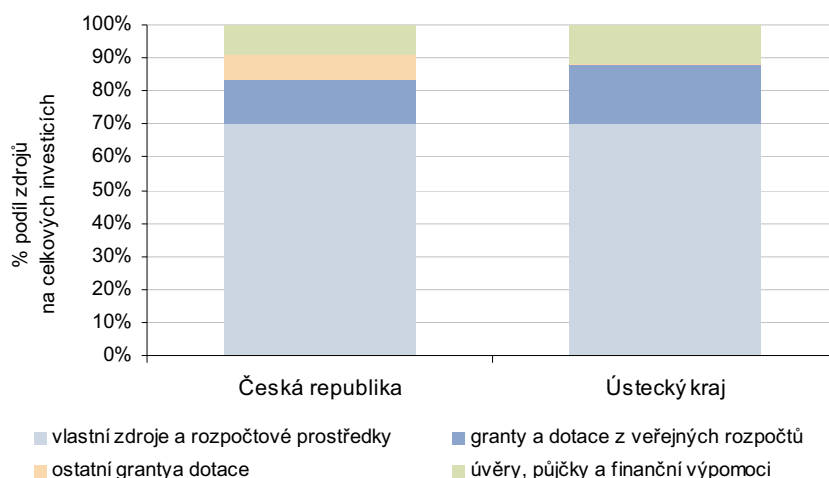
Další financování bylo zajištěno z grantů a dotací veřejných rozpočtů, ostatních grantů a dotací a z úvěrů, půjček a finanční výpomoci.

Alokace investic a neinvestičních nákladů v Teplicích a v Ústí nad Labem je patrná z uvedených grafů a tabulek.

Pořízené investice na ochranu životního prostředí podle kraje sídla investora v roce 2007 (v tis. Kč)

	Celkem
Česká republika	19 899 541 000 Kč
Ústecký kraj	2 516 880 000 Kč

Zdroje investic na ochranu životního prostředí



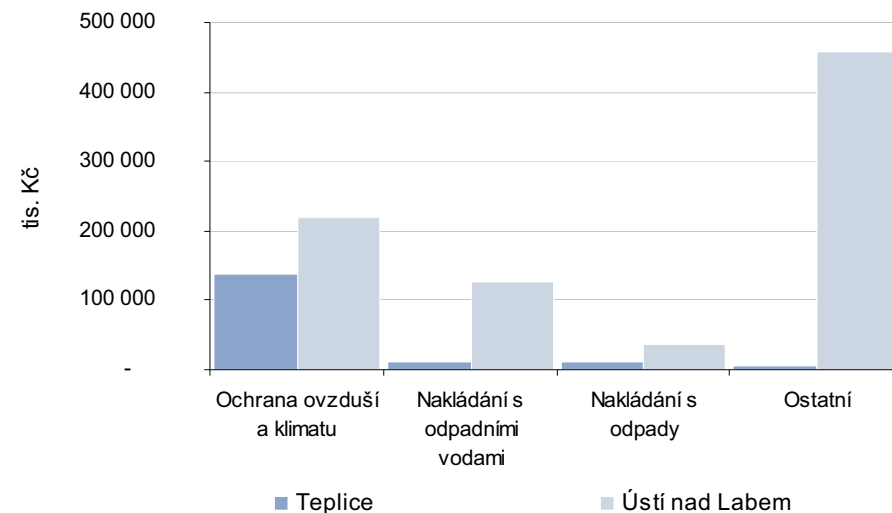
Pořízené investice na ochranu ŽP dle okresu sídla investora (2007)

Kraj, okresy	Celkem
Ústí nad Labem	838 798 000 Kč
Teplice	163 271 000 Kč

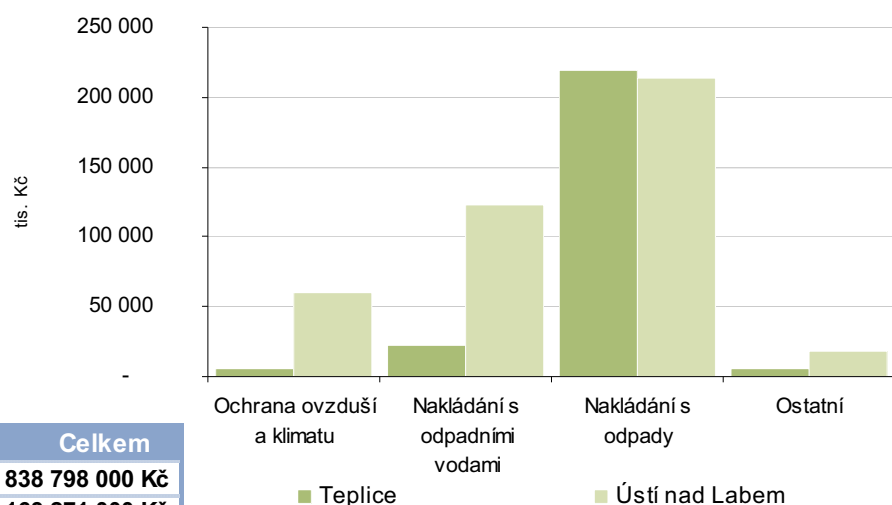
Neinvestiční náklady na ochranu ŽP dle okresu sídla investora (2007)

Kraj, okresy	Celkem
Ústí nad Labem	414 053 000 Kč
Teplice	252 886 000 Kč

Pořízené investice na ochranu životního prostředí



Neinvestiční náklady na ochranu životního prostředí



zdroj: Statistická ročenka Ústeckého kraje 2008

Ústecko, především Ústí nad Labem a jeho nejbližší okolí, je veřejnosti vnímáno jako oblast spojená s těžbou uhlí a těžkým průmyslem, který zanechal nesmazatelné stopy na krajině. Ačkoli situace doznala v posledních letech znatelného zlepšení, pro kompletní přeměnu image Ústecka bude potřeba pokračovat v revitalizacích a rekultivacích v regionu, stejně jako podniknout adekvátní marketingové kroky k propagaci oblasti jako vhodné pro relaxaci.

Ústí nad Labem

	měřicí jednotka	2005	2006	2007
Rozloha	km ²	404	404	404
Počet obcí		23	23	23
Počet obyvatel	osoby	118 633	119 260	120 197
Základní věková struktura				
0 - 14	%	15,9	15,7	15,6
15 - 64	%	71,5	71,5	71,4
65 a více	%	12,6	12,8	13,1
Celkový přírůstek	‰	7,6	5,3	7,8
Míra nezaměstnanosti	%	13,4	13,3	11,3

zdroj: ČSÚ

Zájmové území, tj. Ústí nad Labem se svým okolím (okres Ústí nad Labem), je tradičně průmyslovou oblastí zaměřenou na hornictví, chemický průmysl, energetiku a zpracování železných i neželezných kovů. Celý kraj, Ústecko nevyjímaje, byl výrazně ovlivněn poválečným vývojem, zejména masovou imigrací a socialistickou industrializací s prioritou rozvoje těžby hnědého uhlí a jeho zpracování pro průmyslové i energetické využití. Takto byl dlouhodobě orientován i vývoj kraje, investice a budování infrastruktury.

Tyto skutečnosti přinesly Ústí nad Labem image neatraktivního místa s narušenou krajinou a zhoršeným životním prostředím. Ačkoliv těžební činnost na Ústecku již ustala, její dopady budou ještě dlouho patrné. Totéž se týká i pokroku v ochraně životního prostředí - zejména kvalita vzduchu a vody se výrazně zlepšila, avšak změna nahlížení veřejnosti na celý region vyžaduje delší časový úsek.

Krajské a univerzitní město Ústí nad Labem má sice nejlepší vzdělanostní strukturu v porovnání s okolními městy, avšak nedosahuje průměru ČR. Oblast je charakteristická specifickým sociálním složením populace s vyšším podílem problematických a na trhu práce hůře umístitelných skupin. Také proto patří zájmové území k oblastem s vyšší nezaměstnaností (Ústí nad Labem cca 12 – 13 %), rozhodujícími jsou podniky nad 25 zaměstnanců, viditelný je stabilní útlum tradičních průmyslových aktivit (těžební a chemický průmysl). Proto je rozvoj malých a středních podniků, včetně podniků služeb, vysoce žádoucí trend a má v zájmovém území určitý růstový potenciál – zaměstnanost v sektoru služeb je zde o několik procentních bodů nižší, než je celostátní průměr. **Nelze však očekávat, že cestovní ruch významně napomůže ke vzniku pracovních míst pro dlouhodobě nezaměstnané s nízkým vzděláním, jejichž podíl bohužel vzrůstá.**

Dle údajů ČSÚ bylo k poslednímu dni roku 2006 v Ústeckém kraji evidováno celkem 64 stálých kin, 353 veřejných knihoven, 53 muzeí, 70 galerií, 17 divadel a 12 přírodních amfiteátrů. Návštěvníci jezera Milada budou moci využít kulturních zařízení v Ústí nad Labem a v Teplicích. V Ústí n/L je vybudováno letní kino s kapacitou pro cca 5.000 návštěvníků. Provoz kina, které je lokalizováno v centrální oblasti města, je však zatížen podmínkami stanovenými hygienickými předpisy, především pak podmínkou zajištění nepřekročení hlukových limitů a dodržení nočního klidu. Proto nabídka nového přírodního amfiteátru v území jezera Milada může být díky téměř neomezeným možnostem provozu přijata vysoce kladně jak ze strany potenciálních organizátorů kulturních a společenských akcí, tak ze strany jejich návštěvníků.

Evidovaná kulturní zařízení v Ústeckém kraji, Teplicích a Ústí nad Labem k 31.12.2006

Kraj, okresy	stálá kina a multikina	veřejné knihovny	muzea	galerie	divadla	přírodní amfiteátry
Ústecký kraj	64	353	53	70	17	12

zdroj: ČSÚ

Teplice

	měřicí jednotka	2005	2006	2007
Rozloha	km ²	469	469	469
Počet obcí		34	34	34
Počet obyvatel	osoby	127 599	127 980	129 202
Základní věková struktura				
0 - 14	%	15,7	15,6	15,4
15 - 64	%	71,5	71,4	71,3
65 a více	%	12,8	13,0	13,2
Celkový přírůstek	‰	- 0,2	3,0	9,5
Míra nezaměstnanosti	%	16,8	15,7	11,7

zdroj: ČSÚ

	Strana
Stručné shrnutí projektu	
• Základní charakteristika a cíle projektu	[3]
• Manažerské shrnutí - varianty funkčního využití ploch	[5]
Díličí analytické studie	
• Studie: Umístění projektu, analýza současného stavu	[7]
• Studie: Kontrola přijatelnosti	[26]
• Studie: Analýza nabídky a poptávky	[38]
• Studie: SWOT analýza	[88]
Studie: Koncepce funkčního využití ploch	
• Koncept funkčního využití ploch	[94]
• Definice klíčových projektů	[109]

Konkretizaci jednotlivých projektů cestovního ruchu u jezera Milada předcházela tzv. kontrola přijatelnosti, jejímž cílem bylo rozdělit území do několika homogenních celků na základě podobných charakteristik.

Výchozími dokumenty kontroly přijatelnosti byly:

- Koncepce řešení ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém a Karlovarském kraji
- Územní plány dotčených měst a obcí
- Strategické studie rozvoje, koncepce rozvoje
- Podkladová dokumentace PKÚ

Východiska kontroly přijatelnosti

Jezero Milada dle současných plánů a publikovaných záměrů by mělo v budoucnosti sloužit především jako **středisko sportu a oddychu** pro obyvatele Ústecka. Aby bylo možné navrhnout konkrétní projekty, které bude třeba realizovat, aby byl tento cíl dosažen, je nutné přihlédnout k již **existujícím dokumentům a skutečnostem**, které mohou mít na tyto jednotlivé projekty výrazný vliv.

Kontrola přijatelnosti bude provedena na základě **studia současných dokumentů a mapových podkladů**, ve kterých jsou uvedena závazná pravidla pro budoucí využití daného území. Jedná se především o „Konceptci řešení ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém a Karlovarském kraji“ (jinak také známě jako „Koncepce 15 miliard“), existující dokumentace týkající se územního plánování, strategické studie a koncepce rozvoje, mapové a jiné podklady od Palivového kombinátu Ústí (PKÚ), apod.

Výsledkem studia platné dokumentace bude **přehled o územních celcích** s podobnými podmínkami využití, ve kterých bude možné soustředit podobné sportovní nebo oddychové aktivity. Konečný návrh jednotlivých projektů by měl být proveden s přihlédnutím k této segmentaci a následně zpracován dle platné legislativy ČR.



Koncepce řešení ekologických škod je v gesci Ministerstva průmyslu a obchodu ČR. Vláda v rámci koncepce vyčlenila 15 miliard Kč na revitalizaci a rekultivaci území poškozených těžbou hnědého uhlí v Ústeckém a Karlovarském kraji.

Rozhodnutí, zda konkrétní projekty mají nárok na dotaci v souladu s Koncepcí řešení ekologických škod vydává Meziresortní komise k řešení ekologických škod. Tato instituce vydává rovněž aktualizace směrnic souvisejících s Koncepcí.

Rekultivace území lomu Chabařovice byla rozdělena do dvou etap:

- do konce roku 2002
- roky 2003 – 2012.

Výchozí dokumentace a mapové podklady:

Koncepce řešení ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém a Karlovarském kraji

Jedná se o program na odstraňování škod způsobených těžbou a ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém a Karlovarském kraji je v gesci Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky (MPO). Základními výchozími dokumenty programu jsou:

- zákon č.44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů
- usnesení vlády České republiky č. 50 ze dne 16. ledna 2002 ke Zprávě o hospodářské situaci Ústeckého kraje
 - odsouhlasení postupného vyčlenění částky 15 mld. Kč z privatizačních výnosů jako účast státu na nákladech revitalizace krajiny narušené těžební činností státních hnědouhelných podniků v Ústeckém kraji
- usnesení vlády ČR č. 189 ze dne 20. února 2002 o změně usnesení vlády z 16.1.2002 č. 50
 - rozšíření vymezeného území o Karlovarský kraj
- usnesení vlády ČR č. 272 ze dne 18. března 2002 k návrhu čerpání finančních prostředků k řešení ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém kraji a v Karlovarském kraji,
 - bližší definice ekologických škod a prací k odstraňování ekologických škod

V březnu 2003 byla Výzkumným ústavem pro hnědé uhlí vypracována **Koncepce řešení ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém a Karlovarském kraji**. Ústecké oblasti se týká především sedmá kapitola této studie. Zde jsou také uvedeny požadavky a podmínky financování rekultivačních a revitalizačních prací probíhajících na lomu Chabařovice (lom s utlumenou těžbou), budoucího jezera Milada.

V navazujících usneseních byla jmenována **Meziresortní komise k řešení ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém a Karlovarském kraji**, která schvaluje předkládané projekty k realizaci a komise pro posuzování a hodnocení nabídek (usn. č. 446/2002 a č. 257/2004), která posuzuje nabídky uchazečů v rámci vyhlašovaných veřejných obchodních soutěží na realizaci schválených projektů. Poslední aktuálně platná **novelizace směrnic** vydaná touto komisí je z **listopadu 2007**, ve znění úprav schválených na 33. jednání Meziresortní komise v Praze dne 4. července 2008, a slouží jako hlavní podklad pro rozhodování o možných projektech v oblasti jezera Milada, jejichž část by mohla být finančně podpořena právě ze zdrojů MPO.

Rekultivace na území lomu Chabařovice probíhají ve **dvou etapách**:

- Během první etapy (do **31.12. 2002**) bylo v zájmovém území lomu dokončeno celkem 302,4 ha rekultivací a rozpracováno celkem dalších 508,47 ha. Jednalo se o Svahy Roudníky, Vnitřní výsypku – I. etapa, Svahy Rabenov, Lochočice PPO – zalesnění, Lochočice – severní svahy III. B, Lochočice – severní svahy IV, Výsypku Žichlice a Zemních Nechvalice.
- V **období 2003 – 20012** byla zahájena rekultivace Západních svahů, Severních svahů I, Plochy pro rekreační využití, Východních svahů, Depa titaničitých jíílů, Uhelného depa, Vnitřní výsypkyII, Svahů nad plavištěm Teplárny. Dále byla zahájena sanace Severních svahů II, převedení vody z jezera Chabařovice do řeky Bíliny, protiabrazivní opatření k opevnění svahů, akumulace vody ve zbytkové jámě, vybudování propojovacího objektu do stařin, aby mohly být tyto vody využívány pro napouštění jezera včetně jejich monitorování, byl zahájen geomechanický monitoring celého území s ohledem na nestabilitu severních svahů lomu a projevy dílčí nestability území výsypek. Proběhla rovněž sanace sedání výsypek a sanace zátrhů. Rok 2012 je předpokládaným rokem uvedení jezera Milada do zkušebního provozu. Kompletní **dokončení všech rekultivačních prací** je očekáváno v horizontu **5-ti let**.

Dalšími výchozími dokumenty pro kontrolu přijatelnosti byly územní plány měst a obcí, na jejichž území se řešená oblast nachází. Město Ústí nad Labem v současné době připravuje nový územní plán, který zahrnuje i oblast jezera Milada. Ostatní obce dotčené území buď neřeší, nebo nám podklady neposkytly.

Plánované projekty cestovního ruchu v okolí jezera musí být v souladu se strategickými a koncepčními dokumenty týkajícími se rozvoje kraje.

Stěžejní dokumentaci pro definici konkrétních projektů byly podklady Palivového kombinátu Ústí, který má na starosti rekultivaci bývalého povrchového lomu Chabařovice.

Výchozí dokumentace a mapové podklady:

Územní plány

Město Ústí nad Labem v současné době projednává nový návrh územního plánu. Samotný koncept Územního plánu Ústí nad Labem a Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) byl v březnu 2010 veřejně projednán. Předpokládaný termín vydání Územního plánu Ústí nad Labem je prosinec 2011.

Dalšími zkoumanými podkladovými dokumenty byly územní plány Trmic a Řehlovic, které žádným způsobem nespécifikují rozvoj oblasti jezera Milada.

Pro snazší správu svěřeného území a možnost dalšího využití doporučujeme projednat a schválit změnu stávajících územních plánů a některé plochy vyčlenit jako území s povolenou výstavbu pro rekreaci. U ploch označených jako zemědělská půda bude pravděpodobně třeba vyjmout dotčené parcely z zemědělského půdního fondu.

Strategie a koncepce rozvoje kraje a obcí

V prosinci 2009 byl vydán návrh aktualizace Strategie udržitelného rozvoje Ústeckého kraje, která sice dotčené území přímo neřeší, nicméně plánované využití jezera Milada k podpoře cestovního ruchu je v souladu s cílem Strategie „rozvíjet potenciál kraje v oblasti cestovního ruchu a zvýšit povědomí o kraji jakožto cíli pro cestovní ruch“.

Podpora cestovního ruchu a kultury je také prioritou „Programu rozvoje Ústeckého kraje 2008 – 2013“, stejně jako podpora ekonomického rozvoje. Vznikající projekty na jezeře pomohou zejména rozvoji podnikatelského prostředí.

Dokumentace z Palivového kombinátu Ústí

Palivový kombinát Ústí poskytl jako podklady pro kontrolu přijatelnosti především informace o dokončených a probíhajících rekultivacích v mapovém podkladu „Generel rekultivací“, dále přehlednou mapu o plochách nedoporučených pro výstavbu, plán budoucího předání rekultivovaných pozemků, atp.

Podkladové dokumenty pro kontrolu přijatelnosti

Název	Správce	Závaznost	Poslední aktualizace	Dostupnost
Územní plán statutárního města Ústí nad Labem	Zastupitelstvo města	Podmínka využitelnosti území	plán prosinec 2011	http://www.usti-nad-labem.cz/vzrejna-sprava/odbory-a-oddeleni/odbor-uzemniho-planovani/informace/novy-uzemni-plan.html
Územní plán města Chabařovice	Zastupitelstvo města	Podmínka využitelnosti území	1997 (vyhláška o územním plánu)	http://www.chabarovice.cz/mesto/index.php?option=com_doman&task=cat_view&gid=17
Územní plán města Trmice	Zastupitelstvo města	Podmínka využitelnosti území	březen 2008	http://mesta.obce.cz/trmice/vismo/dokumenty2.asp?u=17497&id_org=17497&id=13520&p1=7141
Územní plán obce Řehlovice	Zastupitelstvo obce	Podmínka využitelnosti území	červen 2009	http://www.rehlovice.cz/w ord/platneozv/Nová%20řada/ÚFO%20prehled_zmen.pdf
Územní plán obce Modlany	Zastupitelstvo obce	Podmínka využitelnosti území	2003	http://www.modlany.cz/index.php?id=uzemni_plan
Strategie udržitelného rozvoje Ústeckého kraje 2006 - 2020	Ústecký kraj	Koncepční doporučení	prosinec 2009 (probíhají aktualizace)	http://www.integranet.cz/dokumenty/10-soubor-75-Brozura%20CZ.pdf
Program rozvoje Ústeckého kraje 2008 - 2013	Ústecký kraj	Koncepční doporučení	duben 2008	http://www.kr-ustecky.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=450018&id=1643881&p1=117147
Koncepce řešení ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém a Karlovarském kraji	Ministerstvo financí / Výzkumným ústavem pro hnědé uhlí a.s.	Závazné v případě žádosti o čerpání finanční podpory na konkrétní projekty (vč. nákladů souvisejících s realizací programu)	září 2006	http://www.w.15miliard.cz/koncepce.php
Směrnice meziresortní komise k řešení ekologických zátěží v rámci odstraňování starých ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém a Karlovarském kraji	Ministerstvo průmyslu a obchodu	Závazné v případě žádosti o čerpání finanční podpory na konkrétní projekty (vč. nákladů souvisejících s realizací programu)	červenec 2008	http://www.w.15miliard.cz/smernice.php

Výsledkem kontroly přijatelnosti bylo rozdělení řešeného území do 7 homogenních celků a to z hlediska katastrální příslušnosti k obci (městu), charakteristiky území (především geomorfologická stabilita, svažitost terénu) a vlastnických vztahů (preferenze území s jednotným vlastníkem – současným, nebo budoucím, případně omezeným množstvím vlastníků).

Územní celky jezera Milada:

Výsledkem kontroly přijatelnosti bylo rozdělení řešeného území do sedmi homogenních celků s podobnými charakteristikami a účelem využití. Homogenita celku byla určena na základě 3 hledisek:

1. hledisko katastrální příslušnosti obcí
2. hledisko charakteristiky území
3. hledisko vlastnických vztahů

Katastrální příslušnost obcí

Řešené území dle katastru nemovitostí spadá do působnosti města Ústí nad Labem a obcí Chabařovice, Trmice, Modlany a Řehlovice. Následující mapové podklady znázorňují rozčlenění dotčeného území mezi členské obce Dobrovolného svazku obcí Jezero Milada.



zdroj: Dobrovolný svazek obcí Jezero Milada

Koncepce řešení ekologických škod řeší rekultivaci a revitalizaci území poškozených těžbou hnědého uhlí v Ústeckém a Karlovarském kraji. Rekultivace Chabařovického jezera je popsána v kapitole 7. Za účelem časového rozvržení procesu rekultivace bylo území rozděleno do několika celků. Stručný popis jednotlivých celků uvádíme na této a následující straně.

Územní celky jezera Milada:

Charakteristika území

Charakteristika území vychází především z **Koncepce řešení ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém a Karlovarském kraji** (dále jen „Koncepce řešení ekologických škod“), především z kapitoly 7, která řeší Ústeckou hnědouhelnou oblast. Koncepce předjímá budoucí funkci jezera Milada jako ekologickou, krajinně estetickou s budoucím zaměřením na rekreaci a sport.

Západní a severní část svahů, přiléhajících k jezeru bude **zalesněna**, zároveň bude umožňovat i **rozptýlenou rekreaci a koupání**. Budoucí výstavba rekreačních objektů není vyloučena.

Jižní část území je určena především pro **lesnickou rekultivaci** doplněnou o **zatravněné plochy**. V tomto prostoru se již dnes nachází tzv. protieutrofizační nádrž, jejímž účelem je napomáhat ke zlepšování kvality vody přiváděné do jezera. **V jižní části budou vytvořeny i přirozené zálivy pro budoucí rozvoj fauny i flóry**. Tento úsek není vhodný pro budování středisek cestovního ruchu.

Za účelem rozvržení procesu rekultivace bylo v „**Koncepci řešení ekologických škod**“ území rozděleno do několika celků:

- *Svahy Roudníky*

Na převažující části bude realizováno celoplošné zalesnění. Okrajové partie přiléhající k zahrádkářské kolonii a část území severně od Zalužanské nádrže budou zatravněny.

- *Vnitřní výsypka*

Rekultivace je koncipována jako kombinace zemědělské rekultivace, lesnické rekultivace a zatravnění. Záměrem je maximálně přiblížit toto území přírodně ekologickým prvkům. V západní části se nachází protieutrofizační nádrž, v jejímž bezprostředním okolí se předpokládá vznik ekologicky cenné lokality, vhodné pro rozvoj vodních a bažinatých rostlin a celé řady živočichů, vázaných na vodní prostředí.

- *Svahy Rabenov*

Toto území již zaznamenalo v minulosti problémy se stabilitou. Proto zde byly provedeny náročné stabilizační práce a území je nadále sledováno.

- *Lochočice*

Zde probíhá lesnická rekultivace.

- *Výsypka Žichlice*

Po provedení terénních úprav v roce 1996 zde byla následně provedena základní výsadba lesního porostu.

- *Zemník Nechvalice*

Tento zemník sloužil pro těžbu podsypového materiálu pro výstavbu a zpevňování lomových cest. V budoucnu se zde předpokládá kombinace lesní a zatravněné plochy.

- *Západní svahy*

Na západní hranici území se nachází komunikace a odvodnění, východní hranici tvoří vodní plocha včetně protiabrazivních úprav břehové linie. Ačkoli převážná část tohoto území by měla být zalesněna, pro rekreační využití budou upraveny především vstupy do vody ze zatravněné louky (0,84 ha).

Územní celky jezera Milada:

Charakteristika území (Konceptce řešení ekologických škod)

• Severní svahy

I na tomto území se bude nacházet převážně lesní porost, kdy na části Severní svahy I. v kontaktu s opevněním břehové linie budou vytvořeny zatravněné palouky, které umožní rekreační využívání (slunění) se snadným přístupem do jezera. Svahy jsou již upraveny do sklonu cca 1:6. Lesnická rekultivace představuje plochu 24,26 ha, ostatní 5,65 ha.

Vzhledem k nestabilitě území Severní svahy II, je tato část, po provedení stabilizačních opatření (např. pilotové stěny), určeno především k lesnické a zemědělské rekultivaci.

• Plochy pro rekreační využití

Plocha u které se počítá s využitím pro rekreační účely má rozlohu 57,59 ha a nachází se v prostoru podél severovýchodního okraje jezera. Vysvahování jižní části tohoto prostoru, tedy budoucí pláže, je navrženo na sklon 1:10. Další plocha bude upravena do sklonu 1:6. Základním záměrem je vytvořit v tomto území podmínky pro atraktivní sportovně rekreační prostor s tím, že svahové partie budou rekultivovány převážně lesnický, plošiny budou připravovány pro rekreační využití.

• Východní svahy

S ohledem na zabezpečení stability svahu, je tento rozčleněn na dvě části lavicí o šířce 11 m, která bude následně využita pro zřízení komunikace. Navíc je v části svahu vybudována lavice protierozní. V jižní části se v minulosti nacházela řada zařízení souvisejících s báňským provozem se zbytky zpevněných ploch (panely, základy budov), které bude třeba vhodným způsobem zlikvidovat a území zavézt z části orníci a z části sprašemi. Již vzrostlá náletová zeleň by měla být zachována. Pro zatraktivnění území je navržena poměrně rozsáhlá plocha veřejné zeleně (5,43 ha). Jedná se převážně o plochy, kde se v minulosti nacházela různá technologická zařízení lomu. Ty by v budoucnu měly sloužit k využití pro sportovní aktivity. Zpevněné plochy podél stávající komunikace se předpokládají k využití jako parkoviště.

• Uhelné depo

Plocha je rozdělena panelovou komunikací na západní a východní část. Tato komunikace zůstane zachována. Plochou depa prochází stavba Propojení jezera s řekou Bílinou prostřednictvím podzemního potrubí. Plocha nad tímto potrubím včetně ochranného pásma bude zatravněna. V území budou respektována stávající zařízení a zpevněné plochy. Ochranná pásma sítí technického vybavení budou zatravněna. Pro odstínění plaviště od ostatních rekultivovaných ploch je navržena lesnická rekultivace se specifickým sortimentem dřevin, podobným způsobem bude odstíněno stávající kolejiště. Lesnická plocha by měla vyplnit 5,25 ha, ostatní plochy budou představovat 5,8 ha.

• Depo titaničitých jílu

Na této ploše se v nacházejí deponie titaničitých jílu. Rekultivace řeší území po odtěžení jílu, celé území je navrženo k zalesnění. Toto území spolu s Uhelným depem je možné upravit pro rekreační a sportovní činnost s výrazným preferováním vodních sportů. Přirozeně vzniklý záliv v jihovýchodní části jezera, chráněný před vlnobitím, je vhodným místem pro kotviště lodí. V navazující břehové části bude vybudováno technické zázemí pro vodní aktivity (loděnice, opravny a úschovny lodí, atd.). Do těchto míst bude přivedena i komunikace umožňující příjezd vozidel jak z Trmic, tak i později z dálnice D8.

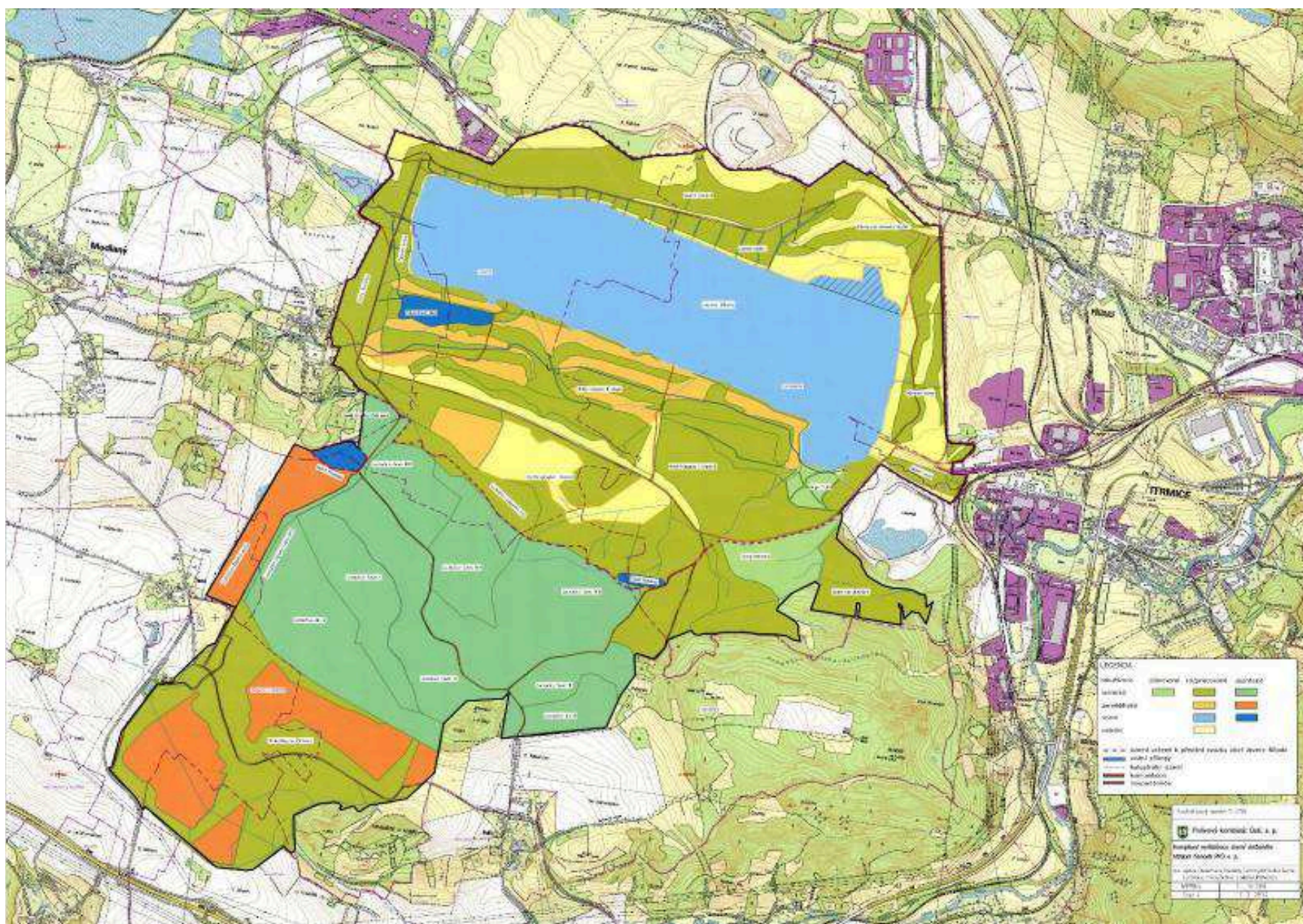
• Svahy nad plavištěm Teplárny

Předpokládá se souvislé zalesnění.

Mapa znázorňuje současný stav rekultivací na řešeném území (stav k 17.2. 2010). Zeleně jsou vyznačené lesnické rekultivace, oranžovou barvou zemědělské rekultivace, modrou barvou vodní rekultivace a žlutou barvou ostatní.

Územní celky jezera Milada:

Charakteristika území (Koncepce řešení ekologických škod):



zdroj: podklady PKU

Státní podnik Palivový kombinát Ústí původně obstarával těžbu a odbyt hnědého uhlí a dopravních surovin. Po rozhodnutí o ukončení těžby v lomu Chabařovice v roce 1991 převzal správu nad rekultivací tohoto území.

Součástí rekultivace území byla jak hydrická rekultivace (tj. naplnění lomu vodou), tak lesnické, hospodářské a jiné rekultivace. Vzhledem k důlní činnosti byly zaznamenány určité problémy se stabilitou některých ploch (vyznačeny na mapě bíle). Tyto plochy byly zpevněny pilotovými stěnami a dalšími protibrázdovými opatřeními, nicméně tato území nejsou doporučena pro výstavbu větších objektů. Konstrukce staveb zde není vyloučena, nicméně bude pravděpodobně vyžadovat vyšší investiční náklady na stabilizační prvky.

Územní celky jezera Milada:

Charakteristika území (dokumentace Palivového kombinátu Ústí)

Státní podnik **Palivový kombinát Ústí** původně obstarával **těžbu a odbyt hnědého uhlí** a doprovodných surovin. V dobývacím prostoru, stanoveném státem, se podnik stal pokračovatelem historie dolování. **V roce 1991** usnesením vlády ČR č. **331/1991 a č. 444/1991** bylo rozhodnuto o zastavení jeho těžební činnosti a současně o následné a postupné **revitalizaci celého území dotčeného činností Lomu Chabařovice**. V současné době PKÚ realizuje komplexní revitalizaci krajiny dotčené těžební činností, zajišťuje likvidaci starých ekologických zátěží a vypořádání majetkových vztahů, restitučních nároků a technickou likvidaci již nepotřebných objektů v souladu s útlumovým programem státního podniku.

PKÚ má na starosti kompletní rekultivační práce, včetně opevnění svahů, geomechanického monitoringu a monitoringu vod. Trvalé opevnění svahů proti vodní abrazi je založeno na vybudování kamenné patky s dalším pohozením svahu kamenivem. V území určeném pro rekreační využití jsou navrženy pro tlumení účinků vln tzv. rozrážeče vln. S ohledem na geometrické parametry zbytkové jámy a kvality vod, kterými je jezero napouštěno, existuje potřeba trvalého zabezpečení kvality vody vhodné pro koupání. Z tohoto důvodu je nutno trvale sledovat vývoj kvality jak ve vlastním jezeře, tak na přítocích, kterými je napouštěno. Zároveň, vzhledem k nebezpečí zatopení řady stavebních objektů zejména v městě Trmice po ukončení čerpání důlních stařinových vod, je nutno průběžně monitorovat vývoj hladin vody ve vrtech, zřizovaných v určených místech v předpolí bývalého lomu. Dále je nutno kvůli již v minulosti zaznamenaným problémům se stabilitou některých částí rekultivovaného území zajistit neustálý monitoring geomechanické stability.

V rámci **revitalizačního programu** byly na příslušných plochách provedeny **nezbytné zemní práce**, území bylo **stabilizováno** z hlediska geomechaniky, **odvodněno, odkanalizováno** a do určeného uzlového místa byla **přivedena voda a elektrická energie**. Zájmové území bude napojeno na komunikační síť s vybudováním kapacitních parkovišť. PKÚ poskytl následující mapové podklady označující území nedoporučené pro výstavbu.



zdroj: podklady PKÚ

Většina území je v současnosti ve vlastnictví PKÚ s. p., který, dle současných plánů, předá pozemky po dokončení rekultivačních prací do majetků města a obcí, v jejichž katastrálním obvodu se území nachází. Dalšími institucemi, kterým bude část pozemků předána jsou např. Lesy ČR, Pozemkový fond ČR, atp.

Významná část území je rovněž v majetku obce Chabařovice.

Územní celky jezera Milada:

Vlastnické vztahy

Větší část dotčeného území je v současnosti v majetku státu, kde státní podnik **Palivový kombinát Ústí** disponuje právem na pozemcích hospodařit (viz bíle šrafovaná místa v mapě). Dle vyjádření zástupců PKÚ a zástupců Dobrovolného svazku obcí Jezero Milada budou jednotlivé **územní celky po dokončení rekultivačních prací předány do majetku měst a obcí v jejichž katastrálním území se nachází**, dále jiným specializovaným státním institucím jako např. Lesy České republiky, apod. Způsob převodu pozemků je podřízen schválení Ministerstvem průmyslu a obchodu. V případě bezúplatného převodu pozemků na jednotlivé obce bude zapotřebí souhlas jak Ministerstva průmyslu a obchodu, tak vlády ČR.



zdroj: podklady PKÚ

Mapa znázorňuje rozdělení území do 7 homogenních celků, tedy do zón A – G.

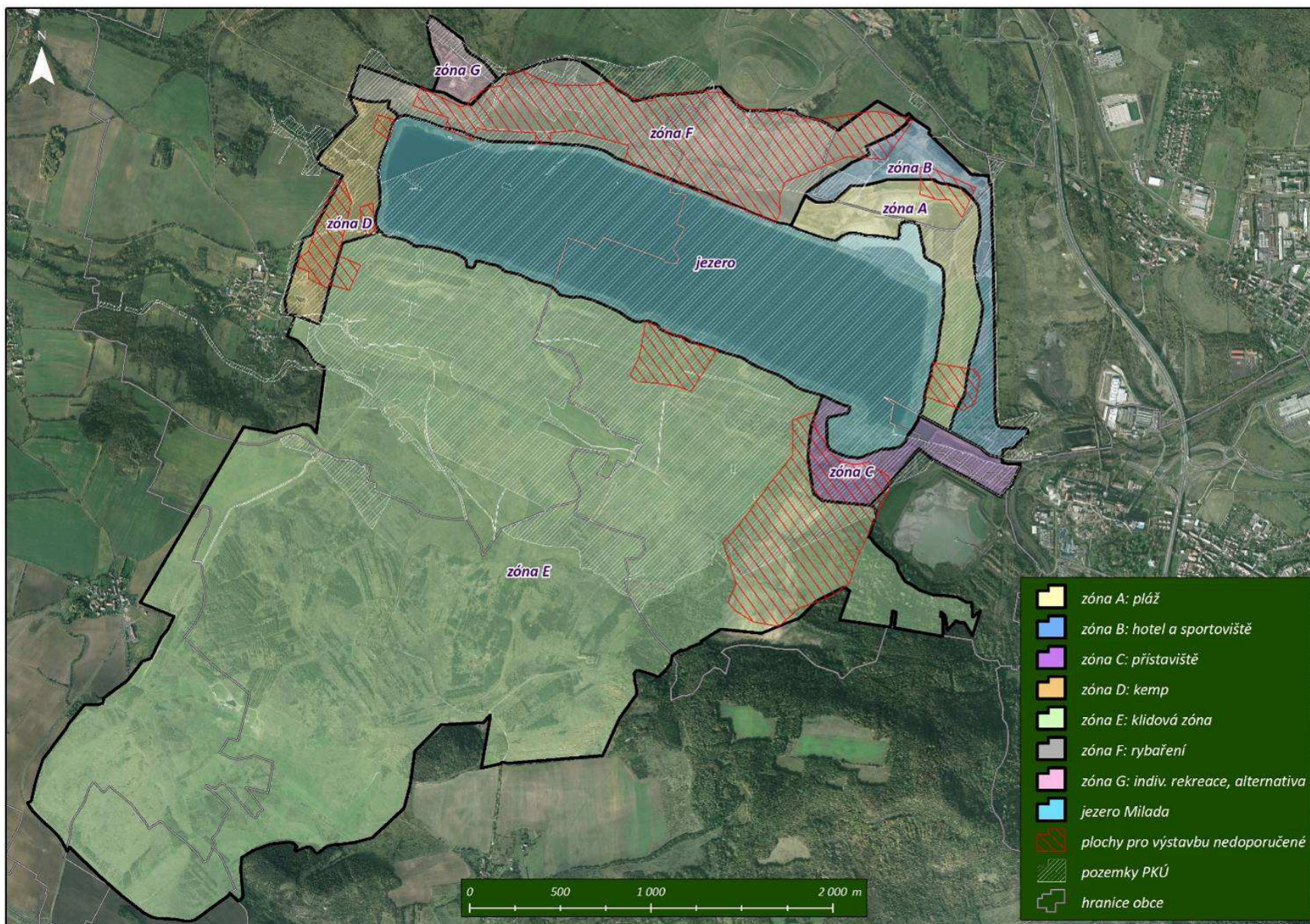
Největší soustředění aktivit cestovního ruchu předpokládáme v zónách A, B a C, kde doporučujeme vystavět hotel se sportovištěm, pláž s atrakcemi a přístaviště. Zóna D by měla být spíše klidovou zónou určenou pro méně náročnou klientelu.

Předpokládáme využití ostatních zón pouze okrajově a to především k rybaření, cyklistice, procházkám atp.

Jednou ze stěžejních podmínek pro realizaci navrhovaných projektů bude koordinace činností obcí v regionu s dalšími partnery, tj. Krajským úřadem, klíčovými subjekty v odvětví cestovního ruchu atp.

Územní celky jezera Milada:

Na základě syntetizace předchozích dat, jsme dospěli k rozdělení území do 7 homogenních celků.



Při rozhodování a realizaci konkrétních projektů bude nutné respektovat současnou legislativu ČR, především stavební zákon, zákon o ochraně veřejného zdraví, atp. Jelikož se na území stále nacházejí ložiska uhlí, bude nutný souhlas s výstavbou ze strany Českého báňského úřadu.

Pokud bude investor žádat o finanční podporu projektu dle Koncepce řešení ekologických škod, bude třeba, aby postupoval v souladu s aktualizovanou směrnicí příslušné meziresortní komise.

U některých projektů předpokládáme rovněž povinnost investora předložit posudek EIA – tedy vlivu projektu na životní prostředí.

Kontrola přijatelnosti konkrétních projektů

V souladu se všemi závazky plynoucími z kontroly přijatelnosti budou navrženy jednotlivé projekty vhodné pro příslušné zóny. Po provedení finálního rozhodnutí o realizaci vybraných projektů bude nutné postupovat dle platné legislativy ČR. Jedná se zejména o zákon 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a zákona č. 274/2003 Sb. kterým se mění některé zákony na úseku ochrany veřejného zdraví, vyhláška MMR č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s její pozdější změnou č.269/2009 Sb., vyhláška č. 602/2006 kterou se mění vyhláška č. 137/2004 Sb., o hygienických požadavcích na stravovací služby a o zásadách osobní a provozní hygieny při činnostech epidemiologicky závažných a další.

S ohledem na historii území a stále existující ložiska hnědého uhlí v oblasti bude nezbytný souhlas Českého báňského úřadu.

V případě, že by se projekt ucházel o finanční podporu MPO dle Koncepce řešení ekologických škod, bude žadatel povinen v souladu s aktuální směrnicí meziresortní komise podat žádost o úhradu části nákladů v souladu s touto směrnicí. K žádosti bude nutné přiložit dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, platné územní doklady, doložení vlastnických vztahů k pozemkům nebo doložení jiných práv, které žadatele opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu, výpočet ukazatele dluhové služby, souhlas příslušného orgánu žadatele s realizací akce, stanovisko územně příslušného kraje k realizaci akce jako celku a k souladu projektu s Územním plánem VÚC a ke splnění obsahových náležitostí žádosti (celkový výčet dokumentů viz přílohy Novelizace směrnice meziresortní komise k řešení ekologických zátěží v rámci odstraňování starých ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém a Karlovarském kraji). U rekultivačních akcí navíc doklad o souladu s Plánem otvírky, přípravy a dobývání a stanovisko Českého báňského úřadu.

Jelikož se, díky zastavení těžby a zahájení rekultivace, na území začalo ve větší míře vyskytovat mnoho druhů fauny a flóry, z nichž některé patří ke chráněným, či přímo ohroženým druhům, lze očekávat zvýšený zájem o území ze strany ekologů a Ministerstva životního prostředí. V mnoha případech bude třeba prokázat, že projekty nebudou mít nepříjemný vliv na životní prostředí zpracováním posudku EIA (Environmental Impact Assessment) dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění. Nicméně území nespadá do chráněné zóny NATURA 2000.

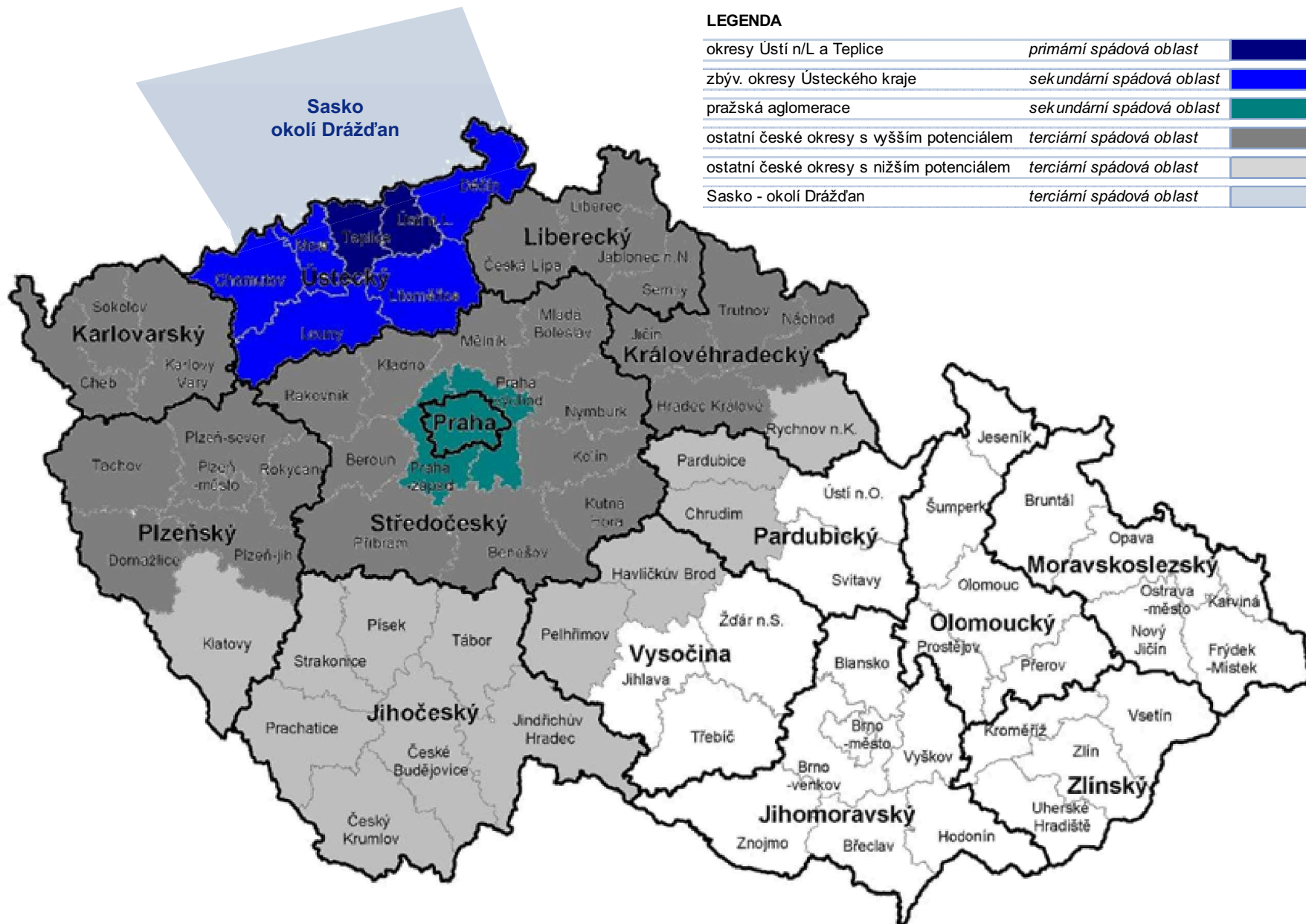


Zdroj: PKÚ

	Strana
Stručné shrnutí projektu	
• Základní charakteristika a cíle projektu	[3]
• Manažerské shrnutí - varianty funkčního využití ploch	[5]
Dílní analytické studie	
• Studie: Umístění projektu, analýza současného stavu	[7]
• Studie: Kontrola přijatelnosti	[26]
• Studie: Analýza nabídky a poptávky	[38]
• Studie: SWOT analýza	[88]
Studie: Koncepce funkčního využití ploch	
• Koncept funkčního využití ploch	[94]
• Definice klíčových projektů	[109]

Největší návštěvnost jezera očekáváme od místních obyvatel, tj. obyvatel Ústí nad Labem, Teplic a okolních obcí, především z důvodu existence omezeného množství podobných atraktivních lokalit. Sekundární poptávku budou zajišťovat zbývající okresy Ústeckého kraje spolu s pražskou aglomerací, vzhledem k rychlé a jednoduché dostupnosti jezera silniční dopravou.

Ostatní české okresy (které jsme rozdělili na okresy s vyšším a nižším potenciálem) a Sasko a okolí Drážďan představuje terciární zdroje poptávky. Hlavními důvody pro omezenou poptávku z Německa je množství již existujících, případně vznikajících jezer s podobnými atraktivitami jako budoucí jezero Milada.



Za hlavní segmenty klientely považujeme segment „Mladí, svobodní“ a „Rodiny s dětmi“.

Z hlediska ekonomického přínosu lze považovat za nejvýnosnější segment „Konference, školení, akce“.

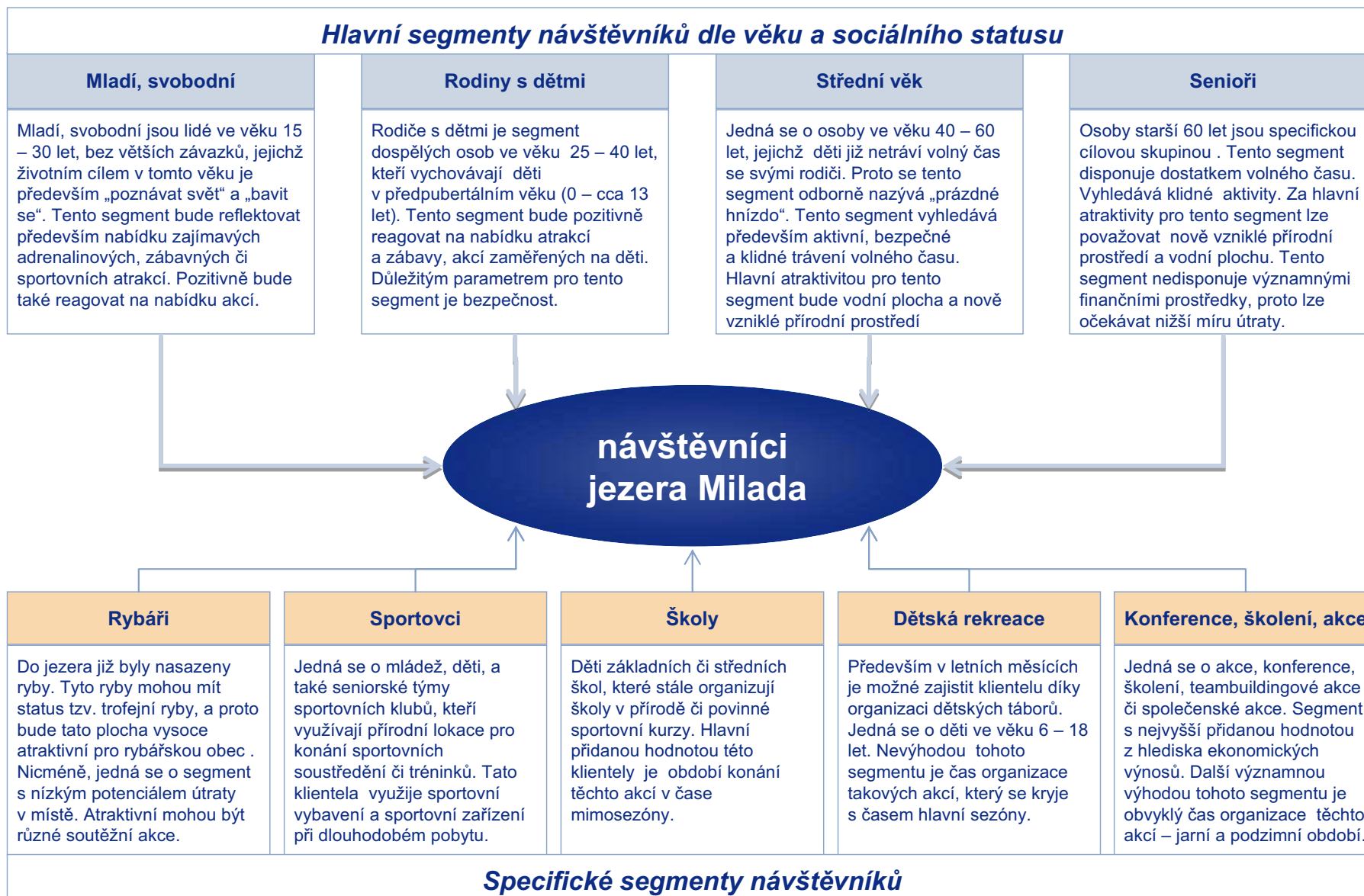
Vzhledem k povaze území a plánovanému zaměření klíčových projektů v území lze za vysoce potenciální klientelu považovat segment „Sportovci“.

Významnou část návštěvníků budou tvořit místní obyvatelé, (tj. jednodenní, bez přespání), kteří netrpí tolik předsudky ve vztahu k zájmovému území v otázce negativní image

Klíčové bude správné tržní nasměrování marketingu cestovního ruchu Ústí n/ Labem vůči pečlivě vybraným cílovým skupinám.

Předpokládané segmenty poptávky

Pro účely zjištění předpokládaných návštěvníků Jezera Milada bylo klíčové rozčlenit analyzovaný objekt z hlediska nabízených služeb. KPMG provedla segmentaci na následující hlavní potenciální skupiny hostů:



SEGMENTY KLIENŤELÝ		obyvatelé okresů Ústí n/L a Teplice	obyvatelé ost. okresů Ústeckého kraje	obyvatelé pražské aglomerace	obyvatelé ost. českých krajů (mimo Úst. k. a Prahy)	obyvatelé Saska - okolí Drážďan
Mladí, svobodní (věk 15 - 30 let)	<i>aktivity</i>	koupání, vodní a adrenalinové atrakce, rekreační sporty, přírodní prostředí, zábava, akce	vodní a adrenalinové atrakce, rekreační sporty, zábava, akce	vodní a adrenalinové atrakce, koupání, rekreační sporty, zábava, akce	vodní a adrenalinové atrakce, akce	vodní a adrenalinové atrakce
	<i>sezonní využití</i>	celoroční využití s důrazem na letní měsíce	letní měsíce	letní měsíce	letní měsíce	letní měsíce
	<i>atraktivita pro segment</i>	velmi vysoká	střední	střední	nízká	nízká
	<i>poč. osob v segmentu</i>	cca 20.000 - 30.000 osob	cca 90.000 - 120.000 osob	cca 110.000 - 140.000 osob	cca 450.000 - 600.000 osob	cca 100.000 - 130.000 osob
	<i>roční četnost návštěv</i>	několikrát měsíčně	1 - 3 x ročně	1 - 3 x ročně	1 x ročně	1 - 2 x ročně
	<i>obvyklá délka pobytu</i>	několik hodin až den (bez přenocování)	den (bez přenocování)	den (bez přenocování)	den (bez přenocování)	den (bez přenocování)
<i>míra útraty</i>	střední	střední	střední	střední	střední	
Rodiny s dětmi	<i>aktivity</i>	koupání, zábava a atrakce pro děti, rekreační sporty, přírodní prostředí	zábava a atrakce pro děti, koupání, rekreační sporty	zábava a atrakce pro děti, koupání, rekreační sporty	zábava a atrakce pro děti, koupání, rekreační sporty	zábava a atrakce pro děti, koupání, rekreační sporty
	<i>sezonní využití</i>	celoroční využití s důrazem na letní měsíce	od jara do podzimu s důrazem na letní měsíce	od jara do podzimu s důrazem na letní měsíce	letní měsíce	od jara do podzimu s důrazem na letní měsíce
	<i>atraktivita pro segment</i>	velmi vysoká	střední	střední	nízká	nízká
	<i>poč. osob v segmentu</i>	cca 30.000 - 45.000 osob	cca 110.000 - 140.000 osob	cca 140.000 - 170.000 osob	cca 550.000 - 750.000 osob	cca 120.000 - 150.000 osob
	<i>roční četnost návštěv</i>	několikrát měsíčně	několikrát ročně	1 - 3 x ročně	1 x ročně	1 x ročně
	<i>obvyklá délka pobytu</i>	několik hodin až den (bez přenocování)	den (bez přenocování)	den nebo víkendový pobyt	den nebo víkendový pobyt	den nebo víkendový pobyt
<i>míra útraty</i>	střední	střední	vysoká	střední	střední	
Střední generace (tzv. prázdné hnízdo)	<i>aktivity</i>	koupání, rekreační sporty	koupání, rekreační sporty	rekreační sporty, koupání, adrenalinové atrakce		zábava, přírodní prostředí
	<i>sezonní využití</i>	letní měsíce	letní měsíce	letní měsíce		od jara do podzimu s důrazem na letní měsíce
	<i>atraktivita pro segment</i>	střední	nízká	nízká	zanedbatelná	střední
	<i>poč. osob v segmentu</i>	cca 20.000 - 30.000 osob	cca 90.000 - 120.000 osob	cca 110.000 - 150.000 osob		cca 100.000 - 140.000 osob
	<i>roční četnost návštěv</i>	několikrát ročně	1 x ročně	1 x ročně		1 - 2 x ročně
	<i>obvyklá délka pobytu</i>	několik hodin, půlden	několik hodin, půlden	několik hodin, půlden		několik hodin až den (bez přenocování)
<i>míra útraty</i>	střední	nízká	vyšší		vyšší	
Senioři	<i>aktivity</i>	přírodní prostředí, koupání				přírodní prostředí, koupání
	<i>sezonní využití</i>	od jara do podzimu s důrazem na letní měsíce				od jara do podzimu s důrazem na letní měsíce
	<i>atraktivita pro segment</i>	vysoká	zanedbatelná	zanedbatelná	zanedbatelná	nízká
	<i>poč. osob v segmentu</i>	cca 15.000 - 25.000 osob				cca 80.000 - 120.000 osob
	<i>roční četnost návštěv</i>	několikrát měsíčně				1 - 2 x ročně
	<i>obvyklá délka pobytu</i>	několik hodin, půlden				několik hodin, půlden
<i>míra útraty</i>	nízká				střední	

SEGMENTY KLIENTELY		obyvatelé okresů Ústí n/L a Teplice	obyvatelé ost. okresů Ústeckého kraje	obyvatelé pražské aglomerace	obyvatelé ost. českých krajů (mimo Úst. k. a Prahy)	obyvatelé Saska - okolí Drážďan
Rybáři	<i>aktivita</i>	rybaření, soutěže	rybaření, soutěže	rybaření, soutěže		
	<i>sezonní využití</i>	celý rok	celý rok	celý rok		
	<i>atraktivita pro segment</i>	vysoká	střední	střední	zanedbatelná	zanedbatelná
	<i>poč. osob v segmentu</i>	cca 500 - 1.000 osob	cca 2.000 - 4.000 osob	cca 3.000 - 6.000 osob		
	<i>roční četnost návštěv</i>	několikrát měsíčně	několikrát ročně	několikrát ročně		
	<i>obvyklá délka pobytu</i>	několik hodin, půlden	půlden až den	půlden až den		
	<i>míra útraty</i>	nízká	nízká	nízká		
Sportovci	<i>aktivita</i>	sportovní trénink, sportovní soustředění	sportovní soustředění	sportovní soustředění	sportovní soustředění	sportovní soustředění
	<i>sezonní využití</i>	celý rok s důrazem na červenec, srpen a zimní období	červenec, srpen a zimní období	červenec, srpen a zimní období	červenec, srpen a zimní období	červenec, srpen a zimní období
	<i>atraktivita pro segment</i>	vysoká	střední	střední	nízká	nízká
	<i>poč. osob v segmentu</i>	cca 2.000 - 3.000 osob	cca 9.000 - 15.000 osob	cca 12.000 - 20.000 osob	cca 30.000 - 45.000 osob	cca 10.000 - 20.000 osob
	<i>roční četnost návštěv</i>	několikrát měsíčně	1 x ročně	1 x ročně	1 x ročně	1 x ročně
	<i>obvyklá délka pobytu</i>	několik hodin, půlden nebo týden (soustředění)	týden (soustředění)	týden (soustředění)	týden (soustředění)	týden (soustředění)
	<i>míra útraty</i>	střední	střední	vysoká	střední	vysoká
Školy	<i>aktivita</i>	koupání, přírodní prostředí, soutěže, závody	školy v přírodě	školy v přírodě	školy v přírodě	školy v přírodě
	<i>sezonní využití</i>	jaro, podzim	jaro, podzim	jaro, podzim	jaro, podzim	jaro, podzim
	<i>atraktivita pro segment</i>	nízká	střední	střední	nízká	velmi nízká
	<i>poč. osob v segmentu</i>	cca 15.000 - 20.000 osob	cca 70.000 - 90.000 osob	cca 90.000 - 120.000 osob	cca 160.000 - 200.000 osob	cca 80.000 - 100.000 osob
	<i>roční četnost návštěv</i>	několikrát ročně	1 x ročně	1 x ročně	1 x ročně	1 x ročně
	<i>obvyklá délka pobytu</i>	půlden, den	týden, 14 denní pobyt	týden, 14 denní pobyt	týden, 14 denní pobyt	týden, 14 denní pobyt
	<i>míra útraty</i>	nízká	střední	střední	střední	střední
Dětská rekreace	<i>aktivita</i>	prázdninový den	dětský tábor	dětský tábor		
	<i>sezonní využití</i>	červenec, srpen	červenec, srpen	červenec, srpen		
	<i>atraktivita pro segment</i>	nízká	nízká	nízká	zanedbatelná	zanedbatelná
	<i>poč. osob v segmentu</i>	cca 15.000 - 20.000 osob	cca 70.000 - 90.000 osob	cca 90.000 - 120.000 osob		
	<i>roční četnost návštěv</i>	1 - 3 x ročně	1 x ročně	1 x ročně		
	<i>obvyklá délka pobytu</i>	den	týden, 14 denní pobyt	týden, 14 denní pobyt		
	<i>míra útraty</i>	nízká	střední	střední		
Konferenční, školící a jiné akce	<i>aktivita</i>	školení, jednání, teambuilding	školení, jednání, teambuilding	konference, školení, jednání, teambuilding	školení, jednání, teambuilding	konference, školení, jednání, teambuilding
	<i>sezonní využití</i>	jaro, podzim, event. zimní měsíce	jaro, podzim, event. zimní měsíce	jaro, podzim, event. zimní měsíce	jaro, podzim, event. zimní měsíce	jaro, podzim, event. zimní měsíce
	<i>atraktivita pro segment</i>	vysoká	střední	střední	nízká	nízká
	<i>poč. potenc. akcí</i>	cca 500 - 1.000 akcí	cca 500 - 1.000 akcí	cca 2.000 - 5.000 akcí	cca 1.000 - 2.000 akcí	cca 500 - 1.000 akcí
	<i>roční četnost akcí</i>	1 - 3 x ročně	1 - 2 x ročně	1 - 2 x ročně	1 x ročně	1 x ročně
	<i>obvyklá délka pobytu</i>	půlden, den	den - 4 dny	den - 4 dny	den - 4 dny	den - 4 dny
	<i>míra útraty</i>	střední - vysoká	vysoká	vysoká	vysoká	vysoká

Východiskem pro určení míry potenciality jednotlivých segmentů klientely byla analýza nabídky a poptávky v různých lokalitách České republiky a v Sasku spolu s dlouhodobými zkušenostmi KPMG v oblasti cestovního ruchu.

Lze očekávat, že největší podíl na návštěvnosti jezera Milada bude tvořit místní klientela (tj. obyvatelé okresů Ústí nad Labem a Teplice) díky jednoduché dostupnosti.

Budoucí nabídka služeb by měla být schopna přilákat segment „Mladí, svobodní“, „Rodiny s dětmi“ a „Sportovce“.

V případě rozšíření nabídky služeb pro seniory, lze předpokládat zvýšení návštěvnosti i tímto segmentem. Pro seniory ze vzdálenějších oblastí bude však třeba zohlednit jejich potřeby i v dopravní dostupnosti areálu.

SEGMENTY KLIENELY	obyvatelé okresů Ústí n/L a Teplice	obyvatelé ost. okresů Ústeckého kraje	obyvatelé pražské aglomerace	obyvatelé ost. českých krajů (mimo Úst. k. a Prahy)	obyvatelé Saska - okolí Drážďan	Počet PLUS
Mladí, svobodní (věk 15 - 30 let)	+++++	++	++	+	+	10 +
Rodiny s dětmi	+++++	++	++	+	+	10 +
Střední generace (tzv. prázdné hnízdo)	++	+	+	-	+	5 +
Senioři	++	-	-	-	+	3 +
Rybáři	++	+	+	-	-	4 +
Sportovci	+++	++	++	+	+	9 +
Školy	+	++	++	+	+	7 +
Dětská rekreace	+	+	+	-	-	3 +
Konferenční, školící a jiné akce	++	+	++	+	+	7 +
Počet PLUS	21 +	12 +	13 +	5 +	7 +	

Na základě analýzy trhu a dlouhodobých zkušeností společnosti KPMG v oblasti cestovního ruchu byla přiřazena důležitost vybraným segmentům klientely v podobě znamének plus a mínus. Jednotlivé segmenty byly řazeny dle trvalého bydliště.

Očekáváme, že hlavními návštěvníky jezera Milada budou především místní obyvatelé (okresy Ústí nad Labem a Teplice), případně obyvatelé pražské aglomerace a ostatních okresů Ústeckého kraje.

Za klientelu s největším potenciálem, s ohledem na budoucí nabízené služby, považujeme segment „Mladí, svobodní“ s trvalým bydlištěm v okresech Ústí nad Labem a Teplice, „Rodiny s dětmi“ rovněž z okolí Ústí nad Labem a Teplic a „Sportovce“. Naopak za nejméně perspektivní klientelu lze považovat seniory ze vzdálenějších lokací, pokud by v místě nebyl zbudován přímo dům pro seniory s návaznými službami, a účastníky dětských táborů a rekreací, kteří by areály vytížili především v sezónních měsících a vzhledem ke všeobecně nižším výdajům na pobyt a stravné mohli představovat konkurenci perspektivnějším segmentům klientely právě ve stěžejních měsících.

Základem pro odhad budoucí poptávky, výpočet finančních ukazatelů (rentabilita projektů) a definici možných projektů v okolí jezera byla analýza vodních ploch v blízkém okolí, v ČR a v zahraničí (s důrazem na Sasko).

Do analytické části vstupovalo 28 subjektů svou charakteristikou více méně podobných projektu jezera Milada. Následně bylo definováno 12 vodních ploch, které vykázaly největší míru shody s projektem. U těchto byl následně proveden detailní sběr dat, která byla dále vyhodnocována.

Analýza **vodních ploch**, jak v **blízkém okolí**, tak **ostatních vodních ploch v České republice** nabízejících svým návštěvníkům podobné atrakce jako jezero Milada, stejně jako vodních ploch **v zahraničí** s důrazem na **Německo (Sasko)** byla základním vstupem pro následný odhad konkurenceschopnosti projektu jako místa atraktivního pro cestovní ruch, stejně jako odhad velikosti budoucí poptávky, případně výnosů. Vodní plochy v blízkém okolí (tj. v okolí Ústí nad Labem a Teplic) představují **možnou alternativu pro místní obyvatele**, kam se mohou jít koupat a aktivně relaxovat, tedy do určité míry přímou **konkurenci** projektu. Ostatní vodní plochy v ČR reprezentují o něco menší konkurenci a do analýzy byly zahrnuty především na základě povahy atrakcí a služeb, které nabízejí. Jezera v Sasku a ve vzdálenějším zahraničí sloužily především jako inspirace možnosti využití rekultivovaného lomu a kombinace vodních a suchozemských atrakcí.

Použitá **metodika analýzy** obdobných vodních ploch byla následující:

1. analytická část

- celkem bylo analyzováno 28 vodních ploch v České republice, které nabízejí více méně podobné možnosti využití a služeb pro své návštěvníky, kteří do těchto míst míří jak na krátkodobou, tak na dlouhodobou rekreaci
- analyzovanými parametry byly:
 - rozloha vodní plochy
 - lokace (přírodní podmínky, okolní příroda, rušivé prvky v krajině, atp.)
 - obdobnost projektu
 - typ vodní plochy (rekultivace, vodní nádrž, rybník)

2. užší výběr analyzovaných subjektů

- analyzovaný vzorek vodních ploch byl následně zúžen na počet 12. Těchto 12 vodních ploch bylo vyhodnoceno jako nejbližší podobné jezeru Milada:
- kritéria výběru:
 - velikost
 - srovnatelnost s jezerem Milada (míra shody s projektem, např. rekultivované plochy, plochy s rušivými prvky krajiny, vhodné pro dlouhodobé pobyty, nabízející sportovní využití na vodní ploše)

3. sběr dat

- u vybraných 12 vodních ploch byl proveden podrobný sběr dat a informací a to za pomoci jak primárních zdrojů (řízené rozhovory s provozovateli areálů, vodních atrakcí), tak sekundárních zdrojů

Vodní plochy nacházející se v okolí Ústí n/L a Teplic

název vodní plochy	blízká obec	rozloha (ha)	nadmořská výška (m n.m.)
Kateřina	Modlany	41	187
Modlany	Modlany	44	193
Zalužany	Roudníky	3	169
Luční rybník (Malý, Velký)	Chabařovice	8	188
Zámecký rybník	Chlumec	13	223
Chlumský rybník	Chlumec	2	224
Habrovský rybník	Habrovce	11	229
plaviště popílku	Žandov	51	230
Terasy	Všebořice	10	229
Malhostický rybník	Malhostice	23	226
Lübik	Teplice, Pozorka	33	258
Stříbrný rybník	Teplice, Pozorka	11	244
Barbora	Teplice, Košťany	63	241

Informace o vodních plochách v blízkém okolí byly získány jak z primárních, tak sekundárních zdrojů. Zdrojem primárních dat byly především rozhovory s místními obyvateli a představiteli místní samosprávy, provozovateli zábavních atrakcí, rekreačních areálů. Sekundárním zdrojem byly dokumenty cestovního ruchu a internetové portály.

Zde uvádíme příklady hydrických rekultivací v oblasti Ústeckého kraje.

Název: Habrovický rybník
Město: Habrovice
Země: Česká republika
Kraj: Ústecký
Rozloha: 11 ha
Původ: hydrická rekultivace
Blížkost větších měst: Ústí n/L, Habrovice,
Využití: protipovodňová opatření, rekreace: koupání, rybaření, plážový volejbal, minigolf
Typ ubytování: kempy, tábořiště, chatové tábory



Název: Barbora
Město: Teplice
Země: Česká republika
Kraj: Ústecký
Rozloha: 63 ha
Hloubka: 60 m
Původ: hydrická rekultivace
Blížkost větších měst: Teplice, Košťany
Využití: rekreace: koupání, rybaření, cyklostezky,
Typ: ubytování: kempy, tábořiště



Název: Kamencové jezero
Město: Chomutov
Země: Česká republika
Kraj: Ústecký
Rozloha: 16 ha
Hloubka: 8 m
Původ: hydrická rekultivace
Blížkost větších měst: Chomutov
Využití: rekreace: rybaření, jachting, cyklostezky, in-line dráha, plážový volejbal, koně
Typ ubytování: kempy, tábořiště, chatové tábory



Pro analýzu vodních ploch jsme zvolili následující vzorek 28 potenciálně konkurenčních vodních ploch, které jsou více či méně srovnatelné s jezerem Milada.

Tento vybraný vzorek jsme dále v několika krocích porovnávali z různých úhlů pohledu. Konkrétně ze strany atraktivity lokality pro cestovní ruch, rušivých vlivů okolního prostředí či podle typu vodní plochy (vodní nádrž, rybník, rekultivace, apod.).

Z Ústeckého kraje jsou ve vybraném vzorku právě 2 zástupci.

Rozlohou je k jezeru Milada relevantních celkem 5 vodních ploch (kolem 250 ha).

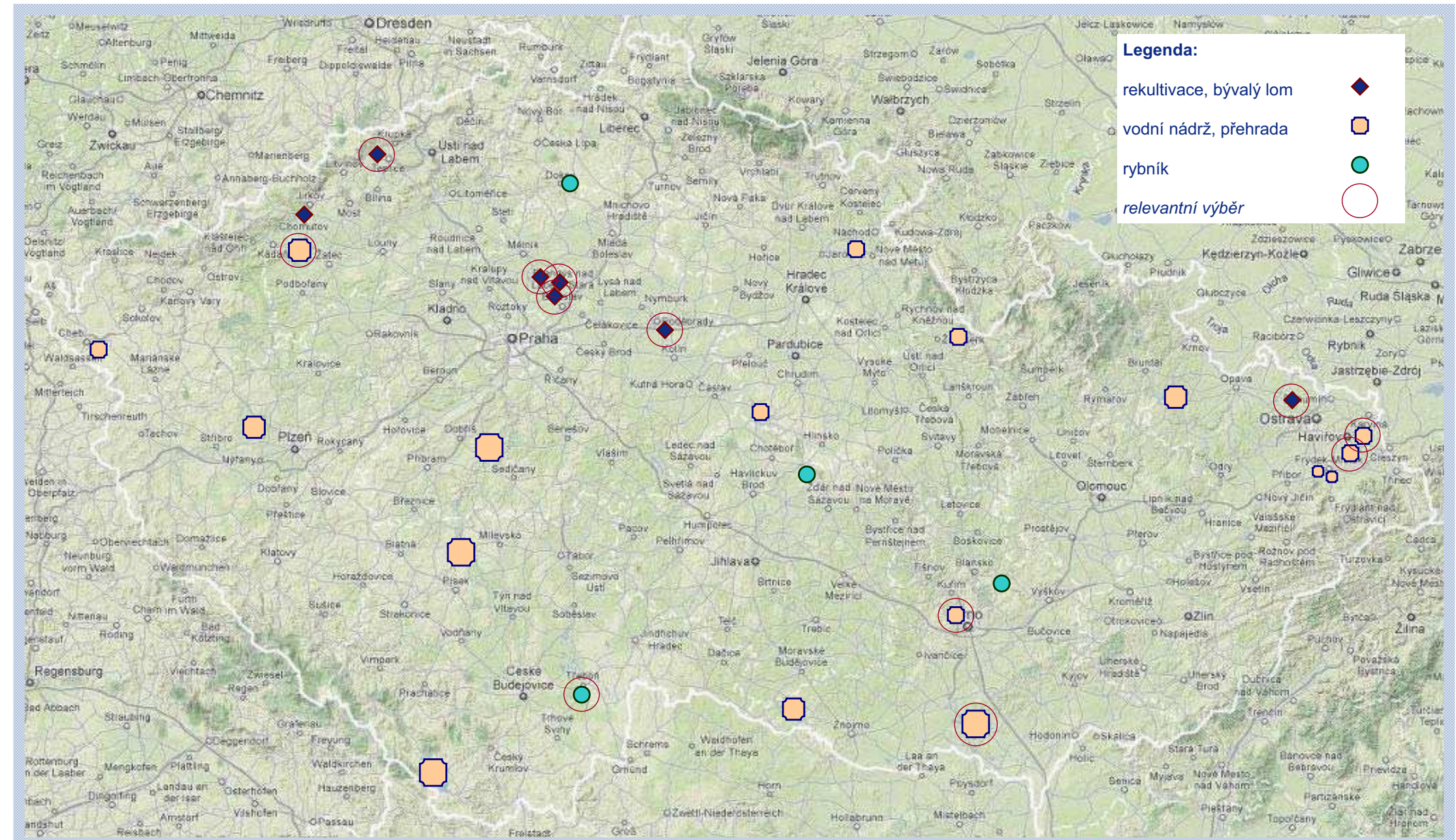
Vznikem plochy, tzn. rekultivací, se jezeru Milada podobá právě 6 vodních ploch.

Pro porovnání jezera Milada s ostatními potenciálně konkurenčními vodními plochami bylo zvoleno následujících 28 vzorků. Jedná se o vodní plochy různého typu (např. rybníky, lomy, apod.), které jsou více či méně relevantní vzhledem k jezeru Milada. Tyto plochy jsme porovnávali hned z několika úhlů pohledu.

V prvním případě jsme uvažovali atraktivitu vodní plochy pro cestovní ruch, dále rušivé vlivy okolní plochy či typ vodní plochy. Z celkového výčtu 28 vzorků jsou pouze dvě vodní plochy z předmětného Ústeckého kraje, konkrétně Kamencové jezero a vodní nádrž Nechranice. Stejný počet šesti zástupců je z Moravskoslezského a Středočeského kraje a naopak pouze jednoho reprezentanta má Karlovarský, Plzeňský, Liberecký, Hradecký kraj a Vysočina.

Významné vodní plochy v České republice

	název vodní plochy	blízká obec, město	kraj	charakter plochy	rozloha (ha)	hloubka (m)	nadmořská výška (m n.m.)	vznik plochy (rok)
1	Barbora	Teplice	Ústecký	rekultivace	63	60	248	1978
2	Nechranice	Kadaň	Ústecký	vodní nádrž	1 338	46	275	1968
3	Kamencové jezero	Chomutov	Ústecký	rekultivace	16	8	337	1818
4	Jesenice	Cheb	Karlovarský	vodní nádrž	746	18	436	1961
5	Hracholusky	Hracholusky	Plzeňský	vodní nádrž	470	31	357	1964
6	Rybník Svět	Třeboň	Jihočeský	rybník	202	3	449	1502
7	Lipno	Lipno n/V	Jihočeský	vodní nádrž	4 870	22	740	1953
8	Orlík	Orlík	Středočeský	vodní nádrž	2 732	74	330	1960
9	Slapy	Slapy	Středočeský	vodní nádrž	1 163	58	271	1957
10	Ovčáry	Stará Boleslav	Středočeský	rekultivace	42	12	170	1970
11	Lhota	Stará Boleslav	Středočeský	rekultivace	25	7	172	1970
12	Proboštská jezera	Stará Boleslav	Středočeský	rekultivace	34	10	170	1960
13	Poděbradské jezero	Poděbrady	Středočeský	rekultivace	27	12	185	1970
14	Máchovo jezero	Doksy	Liberecký	rybník	284	12	266	1366
15	Rozkoš	Česká Skalice	Hradecký	vodní nádrž	1 001	17	275	1951
16	Seč	Seč	Pardubický	vodní nádrž	220	34	487	1934
17	Pastviny	Pastviny	Pardubický	vodní nádrž	192	19	470	1938
18	Velké Dářko	Ždár n/S	Vysočina	rybník	206	6	619	1450
19	Vranov	Vranov n/D	Jihomoravský	vodní nádrž	765	58	350	1930
20	Novomlýnské nádrže	Věstonice	Jihomoravský	vodní nádrž	3 227	8	164	1978
21	Brněnská přehrada	Brno	Jihomoravský	vodní nádrž	259	19	234	1936
22	Olšovec	Jedovnice	Jihomoravský	rybník	42	8	496	1890
23	Žermanická přehrada	Frydek-Místek	Moravskoslezský	vodní nádrž	248	28	291	1951
24	Těrlicko	Haviřov	Moravskoslezský	vodní nádrž	268	23	274	1962
25	Štěrkovna	Hlučín	Moravskoslezský	rekultivace	190	10	257	1970
26	Slezská Harta	Bruntál	Moravskoslezský	vodní nádrž	872	61	494	1997
27	Vodní nádrž Baška	Baška	Moravskoslezský	vodní nádrž	34	6	320	1961
28	Vodní nádrž Olešná	Frydek-Místek	Moravskoslezský	vodní nádrž	87	20	315	1964



zdroj:mapový podklad - maps.google.cz

Z celkem 28

analyzovaných vodních ploch bylo vybráno sedm nejvíce relevantních subjektů, které měly podobnou rozlohu a zároveň jsou lokalitami vhodnými jak pro sportovní, tak pro krátkodobé i dlouhodobé pobyty.

Dalších sedm subjektů bylo vybráno na základě svého původu – tj. rekultivace. Nicméně se jedná o rekultivace bývalých pískoven, nikoli lomů.

Nejdříve jsme rozdělili obdobné vodní plochy do 3 kategorií dle jejich velikosti a zároveň do 3 kategorií dle lokality. Zvýrazněné plochy (celkem 7) jsou z hlediska lokalizace nejvíce relevantní k jezeru Milada (tj. mají podobnou velikost a jsou potenciálními oblastmi pro letní dovolenou, případně pro krátkodobé pobyty spojené se zábavou a sporty).

Druhým hlediskem kategorizace a výběru relevantních vodních ploch byl jejich vznik, tj. rekultivace, vodní nádrž, rybník. Jelikož jezera vzniklá rekultivací jsou v průměru malé velikosti a jedná se o rekultivace bývalých pískoven a nikoli těžebních lomů hydrickou rekultivací, bylo nutno zohlednit i další vodní plochy. Nejvíce relevantní v tomto ohledu jsou rekultivace s rozlohou do 500 ha (celkem 7).

Průměrné hodnoty vodních ploch v ČR dle atraktivnosti lokality pro cestovní ruch a dle kategorií rozlohy ploch

		vodní plochy s rozlohou větší jak 500 ha	vodní plochy s rozlohou od 100 do 500 ha	vodní plochy s rozlohou menší než 100 ha	CELKEM
kvalitní a přírodně atraktivní lokalita	počet ploch	2	3		5
	rozloha (ha) - průměr	2 818	227		1 263
	hloubka (m) - průměr	40	12		23
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	545	452		489
potenciální lokalita pro letní dovolenou	počet ploch	5	3	1	9
	rozloha (ha) - průměr	1 748	297	42	1 075
	hloubka (m) - průměr	44	23	8	33
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	339	431	496	387
lokalita vhodná jen pro vodní sporty, krátk. pobyty	počet ploch	2	4	8	14
	rozloha (ha) - průměr	1 170	241	41	259
	hloubka (m) - průměr	32	20	17	20
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	275	264	239	251
CELKEM	počet ploch	9	10	9	28
	rozloha (ha) - průměr	1 857	254	41	701
	hloubka (m) - průměr	40	19	16	25
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	371	370	267	337

Průměrné hodnoty vodních ploch v ČR dle typu plochy a dle kategorií rozlohy ploch

		vodní plochy s rozlohou větší jak 500 ha	vodní plochy s rozlohou od 100 do 500 ha	vodní plochy s rozlohou menší než 100 ha	CELKEM
rekultivace	počet ploch		1	6	7
	rozloha (ha) - průměr		190	35	57
	hloubka (m) - průměr		10	18	17
	nadm. výška (m n.m.) - průměr		257	213	219
vodní nádrž	počet ploch	9	6	2	17
	rozloha (ha) - průměr	1 857	276	60	1 088
	hloubka (m) - průměr	40	26	13	32
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	371	352	318	358
rybník	počet ploch		3	1	4
	rozloha (ha) - průměr		231	42	183
	hloubka (m) - průměr		7	8	7
	nadm. výška (m n.m.) - průměr		445	496	458
CELKEM	počet ploch	9	10	9	28
	rozloha (ha) - průměr	1 857	254	41	701
	hloubka (m) - průměr	40	19	16	25
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	371	370	267	337

Dalším porovnáním bylo zjištěno, že vodní plochy vzniklé rekultivací jsou vhodné pouze pro krátkodobé pobyty a vodní sporty, nikoli však pro letní dovolené, pro které jsou zajímavé především velké vodní nádrže s atraktivní a přírodní lokalitou. Jezero Milada má z tohoto úhlu pohledu potenciál přilákat hosty díky přírodnímu panoramatu Krušných hor.

V dalším kroku jsme vodní plochy rozdělili do 3 kategorií – srovnatelné, podobné a odlišné v závislosti na jejich relevantnosti vůči jezeru Milada. Uvažována byla atraktivita okolí, rušivé vlivy okolí a typ vodní plochy.

Plně nebo téměř srovnatelných vodních ploch v ČR je dle této analýzy osm.

V následující tabulce jsou srovnávány typy vodních ploch spolu s úrovní atraktivity jejich lokality pro cestovní ruch.

Je zřejmé, že žádná z rekultivací není potenciální lokalitou pro letní dovolenou, ale spíše jsou zajímavé pro krátkodobé pobyty a provoz vodních sportů.

Mezi atraktivní místa pro dovolenou patří především rozlehlé vodní nádrže

Dalším hlediskem analýzy vodních ploch byla jejich srovnatelnost s jezerem Milada spolu s atraktivitou lokality pro cestovní ruch.

Z hlediska očekávaného využití a přírodního prostředí je 8 plně srovnatelných vodních ploch. Za odlišné považujeme 11 vodních ploch, především kvůli jejich přírodnímu prostředí a velké průměrné rozloze, která jezero Milada značně převyšuje.

Průměrné hodnoty vodních ploch v ČR dle typu plochy a dle atraktivity lokality pro cestovní ruch

		kvalitní a přírodně atraktivní lokalita	potenciální lokalita pro letní dovolenou	lokalita vhodná jen pro vodní sporty, krátkodobé pobyty	CELKEM
rekultivace	<i>počet ploch</i>			7	7
	rozloha (ha) - průměr			56	57
	hloubka (m) - průměr			10	17
	nadm. výška (m n.m.) - průměr			215	219
vodní nádrž	<i>počet ploch</i>	4	6	7	17
	rozloha (ha) - průměr	1 508	1 347	462	1 088
	hloubka (m) - průměr	26	41	23	32
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	545	363	283	358
rybník	<i>počet ploch</i>	1	3		4
	rozloha (ha) - průměr	284	122		183
	hloubka (m) - průměr	12	6		7
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	266	473		458
CELKEM	<i>počet ploch</i>	5	9	14	28
	rozloha (ha) - průměr	1 263	1 075	259	701
	hloubka (m) - průměr	23	33	20	25
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	489	387	251	337

Průměrné hodnoty vodních ploch v ČR dle relevantnosti plochy k jezeru Milada a dle atraktivity lokality pro cest. ruch

		kvalitní a přírodně atraktivní lokalita	potenciální lokalita pro letní dovolenou	lokalita vhodná jen pro vodní sporty, krátkodobé pobyty	CELKEM
plně nebo téměř srovnatelné	<i>počet ploch</i>		1	7	8
	rozloha (ha) - průměr		3 227	276	618
	hloubka (m) - průměr		8	16	20
	nadm. výška (m n.m.) - průměr		164	205	204
více či méně podobné	<i>počet ploch</i>		2	7	9
	rozloha (ha) - průměr		474	273	318
	hloubka (m) - průměr		11	17	16
	nadm. výška (m n.m.) - průměr		443	292	326
odlišné	<i>počet ploch</i>	5	6		11
	rozloha (ha) - průměr	1 263	916		1 074
	hloubka (m) - průměr	23	44		35
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	489	406		444
CELKEM	<i>počet ploch</i>	5	9	14	28
	rozloha (ha) - průměr	1 263	1 075	259	701
	hloubka (m) - průměr	23	33	20	25
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	489	387	251	337

Největší počet plně nebo téměř srovnatelných vodních ploch se nachází v lokalitě vhodné pro krátkodobé pobyty a provoz vodních sportů spolu s rušivými vlivy v okolí, které byly vytvořeny rekultivací.

Naopak rozsáhlé vodní nádrže v lokalitě potenciální pro letní dovolenou s atraktivním okolím jsou zcela odlišné od jezera Milada.

Kategorie rybníků je téměř zanedbatelná vzhledem k pouhým 4 zástupcům z celkového počtu 28 vzorků.

Pro podrobnější analýzu bylo vybráno celkem 12 vodních ploch, které jsou s projektem plně nebo téměř srovnatelné (velikostí, lokalitou, původem).

Vodní plocha plně srovnatelná s jezerem Milada i z hlediska velikosti je v České republice pouze 1. Zbylých 7 vodních ploch je téměř srovnatelných.

Do podrobné analýzy nadále vstupuje výše zmíněných 8 vodních ploch navíc se 4 plochami jezera více či méně podobnými.

Mezi srovnatelné vodní plochy s jezerem Milada patří především plochy vytvořené rekultivací.

V této kategorii je celkem 7 vodních ploch, kde 6 z nich je plně nebo téměř srovnatelných a jen 1 více či méně podobná.

Mezi nejvíce odlišné plochy patří rozlehlé vodní nádrže, které se většinou nachází v atraktivních lokalitách bez rušivých vlivů v okolí.

Průměrné hodnoty vodních ploch v ČR dle relevantnosti plochy k jezeru Milada a dle kategorií rozlohy ploch

		vodní plochy s rozlohou větší jak 500 ha	vodní plochy s rozlohou od 100 do 500 ha	vodní plochy s rozlohou menší než 100 ha	CELKEM
plně nebo téměř srovnatelné	<i>počet ploch</i>	2	1	5	8
	rozloha (ha) - průměr	2 283	190	38	618
	hloubka (m) - průměr	27	10	20	20
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	219	257	188	204
více či méně podobné	<i>počet ploch</i>	2	4	3	9
	rozloha (ha) - průměr	874	244	46	318
	hloubka (m) - průměr	18	18	11	16
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	356	312	324	326
odlišné	<i>počet ploch</i>	5	5	1	11
	rozloha (ha) - průměr	2 080	274	42	1 074
	hloubka (m) - průměr	55	20	8	35
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	437	440	496	444
CELKEM	<i>počet ploch</i>	9	10	9	28
	rozloha (ha) - průměr	1 857	254	41	701
	hloubka (m) - průměr	40	19	16	25
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	371	370	267	337

Průměrné hodnoty vodních ploch v ČR dle typu plochy a dle relevantnosti plochy k jezeru Milada

		plně nebo téměř srovnatelné	více či méně podobné	odlišné	CELKEM
rekultivace	<i>počet ploch</i>	6	1		7
	rozloha (ha) - průměr	64	16		57
	hloubka (m) - průměr	10	8		17
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	191	337		219
vodní nádrž	<i>počet ploch</i>	2	7	8	17
	rozloha (ha) - průměr	2 283	378	1 277	1 088
	hloubka (m) - průměr	27	19	40	32
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	219	306	458	358
rybník	<i>počet ploch</i>		1	3	4
	rozloha (ha) - průměr		202	163	183
	hloubka (m) - průměr		3	10	7
	nadm. výška (m n.m.) - průměr		449	381	458
CELKEM	<i>počet ploch</i>	8	9	11	28
	rozloha (ha) - průměr	618	318	1 074	701
	hloubka (m) - průměr	20	16	35	25
	nadm. výška (m n.m.) - průměr	204	326	444	337

Vodní plochy v České republice jsou nejčastěji využívány v letním období a to ze 100% ke koupání, z 96,3% k rybaření a 81,5% pro windsurfing.

Relevantní vodní plochy k jezeru Milada jsou využívány podobným způsobem, pouze s rozdílem, že rybaření provozuje všech 12 vodních areálů.

Určitý potenciál lze spatřit u veslování a kanoistiky, kde dle průzkumu existuje malá konkurence a navíc vlastnosti jezera spolu s přírodními podmínkami vytvářejí velmi dobré předpoklady pro tento druh vodních sportů.

Zde uvádíme jaké jsou nejčastější způsoby využití podobných vodních ploch jako je jezero Milada. Z grafu je názorně patrné, že prioritou využití vodních ploch je koupání a rybaření. Naše analýza však odhaluje zajímavé zjištění, že 81% zkoumaných vodních ploch je využíváných pro windsurfing a velice oblíbený je také jachting (48%). Z analýzy, která byla provedena na 28 vybraných subjektech byla zjištěna skutečnost, že jezero Milada je potenciálním místem pro krátkodobé pobyty a provoz vodních sportů.

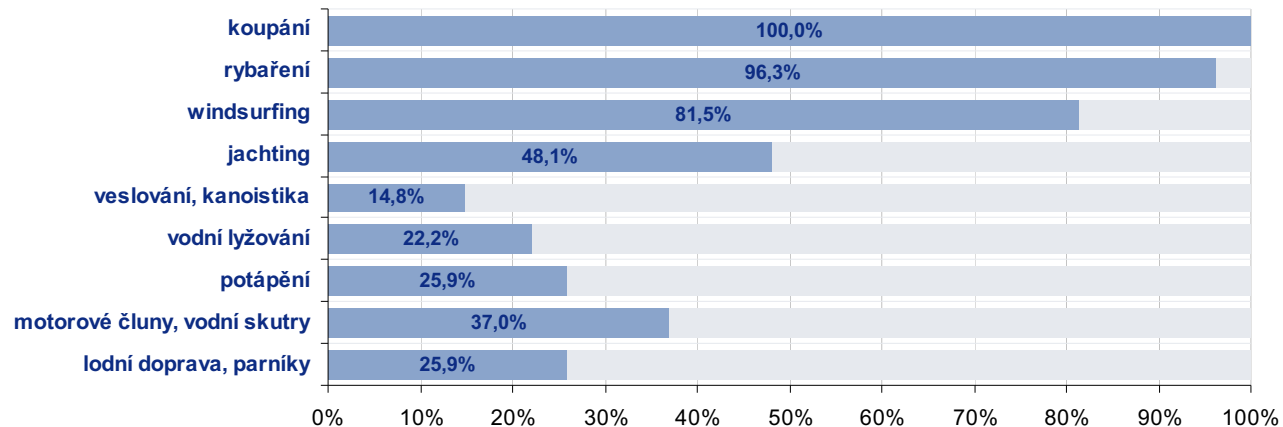
Vzhledem k této skutečnosti byl následně proveden průzkum vodních sportů, které by bylo na jezeru možno provozovat.

Vodní plochy nejvíce podobné jezeru Milada jsou nejvíce využívány pro rybaření, dále pro koupání, windsurfing a provoz motorových člunů a vodních skútrů.

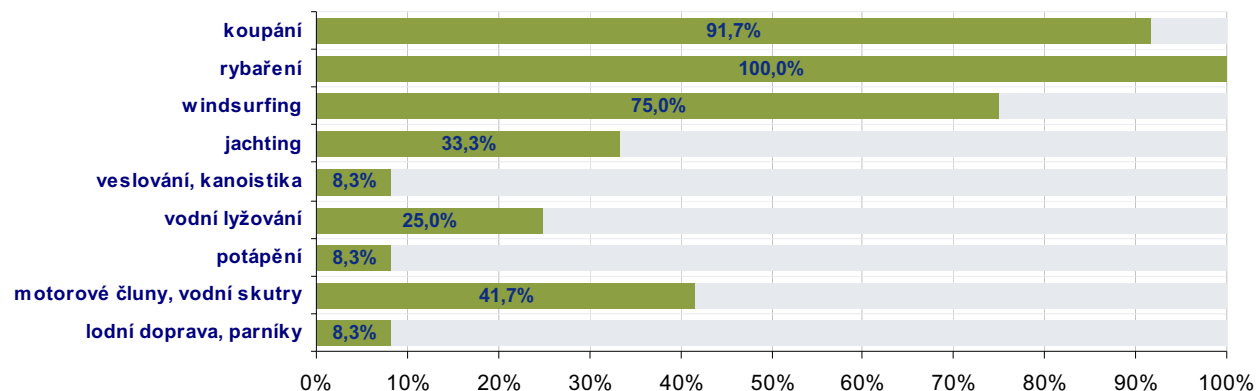
Oproti tomu veslování a kanoistika jsou s 15% nejméně provozovaným sportem s nízkým procentem účastníků. Právě v těchto bodech lze spatřit určitý potenciál jezera Milada u kterého průzkum klimatických podmínek ukázal, že se jedná o méně větrnou plochu, tedy ideální pro tento druh sportu.

75% zkoumaných vodních ploch je využíváných pro windsurfing a velice oblíbený i přes svoji finanční náročnost je také jachting s 33,3%. Motorové čluny a vodní skútry mají, i přes omezené podmínky provozu, svůj okruh zájemců, který dosahuje 41,7%.

Způsoby využití vodní plochy (zkoumaný vzorek - 28 vodních ploch)



Způsoby využití vodní plochy (relevantní zkoumaný vzorek - 12 vodních ploch)



Nejčastější formou ubytování u vodních ploch v České republice jsou kempy a tábořiště, dále objekty individuální rekreace spolu s komerčně provozovanými objekty a penziony. Lze tedy konstatovat, že v případě výstavby 3* hotelu u jezera Milada, může tím být kladně ovlivněna konkurenceschopnost projektu.

Cyklostezky a hřiště pro plážový volejbal a míčové sporty jsou téměř samozřejmou součástí zkoumaného vzorku obdobných vodních ploch v ČR. Dráhy pro in-line bruslení je možné využít u 40,7% obdobných vodních ploch a jen u čtvrtiny relevantních vodních ploch.

Téměř veškeré analyzované vodní plochy (96,3%) nabízí ubytování v kempech, nebo tábořištích. Více jak 2/3 subjektů mají v dosažitelné vzdálenosti rekreační objekty a penziony, případně objekty individuální rekreace. Více jak polovina subjektů má k dispozici marinu, přístaviště nebo molo. Pouze u 22,2% vodních ploch je provozován 3* nebo 4* hotel s konferenčním centrem.

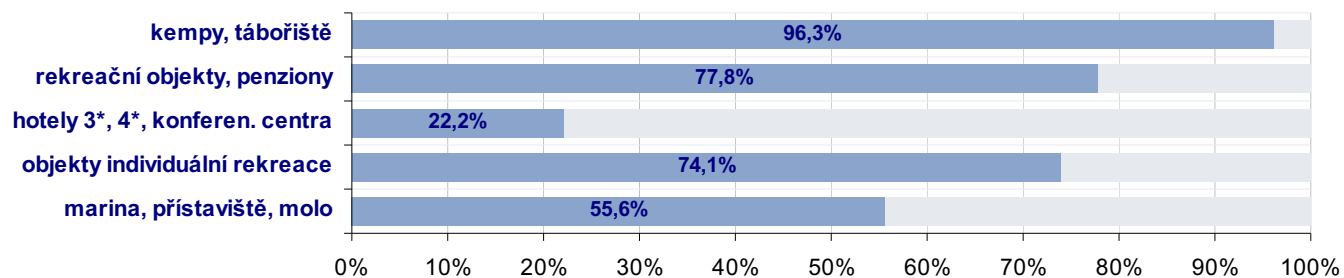
Podobná situace je i u relevantních vodních ploch. Největší nabídka je ubytování nižší cenové kategorie v kempech a tábořištích. Přibližně polovina subjektů je obklopena penziony a rekreačními objekty, případně objekty individuální rekreace. Polovina nabízí možnosti využití přístaviště. Pouze 16,7% umožňuje svým hostům ubytování v hotelu (3* nebo 4*) a využití konferenčních služeb.

Naprostá většina vodních ploch je buď cílem, nebo leží na trase pro cyklisty. 96,3% (resp. 91,7% u relevantních) vodních ploch je obklopeno právě cyklostezkami. Hřiště pro plážový volejbal a míčové sporty je u 88,9% subjektů (respektive 91,7% relevantních subjektů).

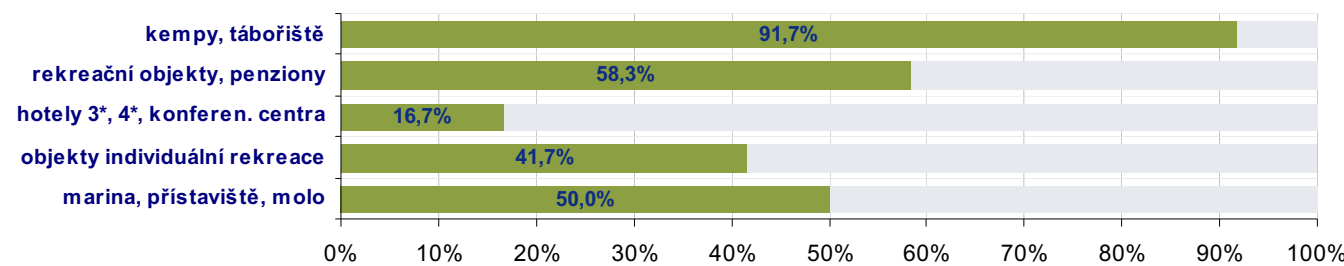
Speciální in-line dráhy, případně upravené části cyklostezek, nabízí 40,7% (resp. 25%) zkoumaných vodních ploch.

Ve zkoumaném vzorku, jak širším, tak užším, se vyskytuje v menší míře hřiště pro golfovou hru, případně minigolf (ten dokonce nenabízí žádná z podobných vodních ploch).

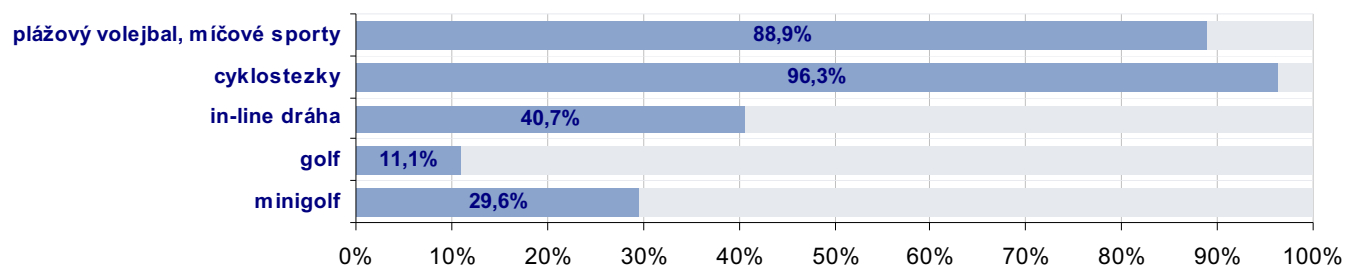
Zázemí vodní plochy, služby (zkoumaný vzorek - 28 vodních ploch)



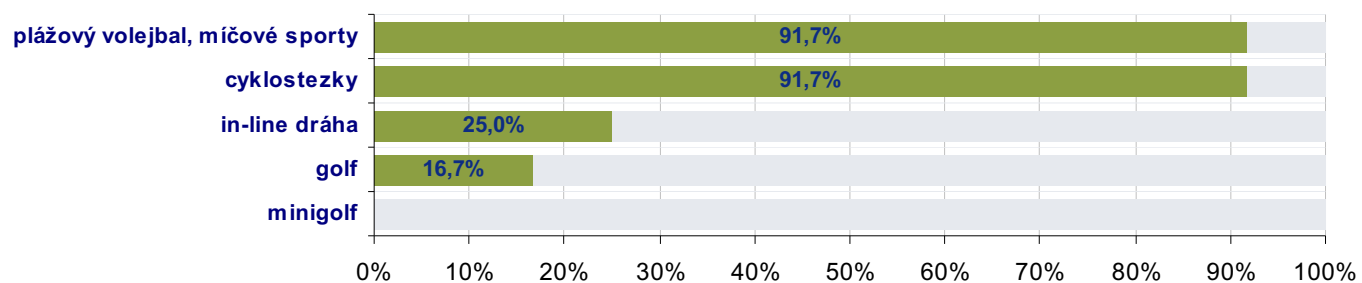
Zázemí vodní plochy, služby (relevantní zkoumaný vzorek - 12 vodních ploch)



Sportovní vyžití v okolí vodní plochy (zkoumaný vzorek - 28 vodních ploch)



Sportovní vyžití v okolí vodní plochy (relevantní zkoumaný vzorek - 12 vodních ploch)



Informace o vodních plochách v blízkém okolí byly získány jak z primárních, tak sekundárních zdrojů. Zdrojem primárních dat byly především rozhovory s místními obyvateli a představiteli místní samosprávy, provozovateli zábavních atrakcí, rekreačních areálů. Sekundárním zdrojem byly dokumenty cestovního ruchu a internetové portály.

Na následujících stranách uvádíme příklady vodních nádrží a rybníků, které se charakterem využití do značné míry podobají jedné z variant možného budoucího využití jezera Milada.

Název: Vodní nádrž Nechranice

Město: Kadaň

Region: Severní Čechy

Rozloha: 13,38 km²

Hloubka: 46 m

Původ: vodní nádrž, přehrada

Datum vzniku: 1961-68

Blízkost větších měst: Chomutov, Kadaň, Žatec

Využití: *energetika:* zdroj vody pro nedaleké elektrárny v Tušimicích,
rekreace: rybaření, windsurfing jachting, vodní skútry a rybolov, cykloturistika, in-line dráha, plážový volejbal, míčové sporty,
další vybavení: přístav, konferenční centrum, restaurace

Typ ubytování: autokemp, kempy, tábořiště, chatové tábory, penziony, objekty individuální rekreace



Název: Lipno

Město: Lipno nad Vltavou

Region: Jižní Čechy

Rozloha: 48,7 km²

Hloubka: 21,5 m

Původ: vodní dílo

Datum vzniku: 1952–1959

Blízkost větších měst: Lipno nad Vltavou, Frymburk, Černá v Pošumaví, Horní Planá, Nová Pec

Využití: *energetika,*
rekreace: koupání, potápění, rybaření, rybí hospodářství, veslování, kanoistika, plavba, vodní sporty, in-line dráha, golf, minigolf, plážový volejbal, míčové sporty,
další vybavení: lyžařský areál (sjezd, běh), přístav, parníky, konferenční centrum, restaurace

Typ ubytování: soukromé apartmány, hotely, kempy, tábořiště, chatové tábory



Zde jsou uvedeni zástupci známých vodních ploch z Čech a Moravy, které se charakterem využití do značné míry podobají jedné z variant možného budoucího využití jezera Milada.

Název: Máchovo jezero

Město: Doksy

Region: Střední Čechy

Rozloha: 284 ha

Hloubka: 12 m

Původ: rybník

Datum vzniku: 1365

Blížkost větších měst: Česká Lípa, Doksy, Staré Splavy

Využití: *rekreace:* šlapadla, lodičky, kanoe, windsurfing, jachting, výlety parníkem, vodní atrakce, vodní lyžování, vodní fotbal, adrenalinové sporty, tobogán, lezení v korunách stromů (jungle creek), cyklostezky, in-line dráha, minigolf, plážový volejbal, míčové sporty

Typ ubytování: autokempy, chatové tábory, penziony, hotely



Název: Novomlýnské nádrže

Město: Věstonice

Region: Jižní Morava

Rozloha: 3227 ha

Hloubka: 8 m

Původ: vodní nádrž, přehrada

Blížkost větších měst: Věstonice

Využití: *rekreace:* koupání, rybaření, jachting, cyklostezky, el. lodě, vodní sporty,
další vybavení: přístaviště, restaurace

Typ ubytování: chatové tábory, hotely



Zde uvádíme příklady
hydrických rekultivací
v České republice
a monofunkčně
využívaných vybraných
rybníků.

Název: Ovčáry
Město: Stará Boleslav
Země: Česká republika
Kraj: Středočeský
Rozloha: 42 ha
Hloubka: 10 m
Původ: hydrická rekultivace
Využití: rekreace: rybaření, vodní lyžování, cyklostezky, plážový volejbal
Typ ubytování: kempy, tábořiště, chatové oblasti



Název: Lhota
Město: Stará Boleslav
Země: Česká republika
Kraj: Středočeský
Rozloha: 25 ha
Hloubka: 7 m
Původ: hydrická rekultivace
Využití: rekreace: koupání, rybaření, cyklostezky, míčové sporty



Název: Poděbradské jezero
Město: Poděbrady
Země: Česká republika
Kraj: Středočeský
Rozloha: 27 ha
Hloubka: 12 m
Původ: hydrická rekultivace
Využití: rekreace: rybaření, cyklostezky, in-line dráha, golf,



Název: Štěrkovna
Město: Hlučín
Země: Česká republika
Kraj: Moravskoslezský
Rozloha: 190 ha
Hloubka: 10 m
Původ: hydrická rekultivace
Využití: rekreace: rybaření, vodní lyžování, vodní skútry, cyklostezky
Typ ubytování: kempy, tábořiště



Název: Olšovec
Město: Jedovnice
Země: Česká republika
Kraj: Jihomoravský
Rozloha: 42 ha
Hloubka: 8 m
Původ: rybník
Využití: rekreace: rybaření, motorové čluny, windsurfing, cyklostezky, minigolf,



Název: Rybník Svět
Město: Třeboň
Země: Česká republika
Kraj: Jihočeský
Rozloha: 202 ha
Hloubka: 3 m
Původ: rybník
Využití: rekreace: rybaření, windsurfing, motorové čluny, cyklostezky, in-line dráha, plážový volejbal, jízda na koni, přístav



Na této straně jsou uvedeny příklady vodních děl - přehrad v České republice, které jsou využívány k rekreačním účelům.

V současné době je však jejich využívání méně časté než v 80. letech 20. století, kdy bylo trávení volného času u přehrad velice atraktivní.

Název: Orlík
Město: Orlík
Země: Česká republika
Kraj: Středočeský
Rozloha: 2732 ha
Hloubka: 74
Původ: vodní nádrž, přehrada
Využití: energetika, rekreace: potápění, rybaření, jachting, motorové čluny, parník, cyklostezky, plážový volejbal, míčové sporty, přístav
Typ ubytování: kempy a tábořiště



Název: Slapy
Město: Slapy
Země: Česká republika
Kraj: Středočeský
Rozloha: 1163 ha
Hloubka: 58 m
Původ: vodní nádrž, přehrada
Využití: energetika, rekreace: potápění, rybaření, jachting, motorové čluny, parník, plážový volejbal, míčové sporty, přístav
Typ ubytování: kempy, tábořiště



Název: Jesenice
Město: Cheb
Země: Česká republika
Kraj: Karlovarský
Rozloha: 746 ha
Hloubka: 18 m
Původ: vodní nádrž, přehrada
Využití: energetika, protipovodňová opatření, rekreace: rybaření, windsurfing, cyklostezky, in-line dráha, plážový volejbal
Typ ubytování: kempy, tábořiště, chatové tábory



Název: Rozkoš
Město: Česká Skalice
Země: Česká republika
Kraj: Královéhradecký
Rozloha: 1000 ha
Hloubka: 17 m
Původ: vodní nádrž, přehrada
Využití: rekreace: rybaření, windsurfing, parník, cyklostezky, in-line dráha, minigolf, plážový volejbal, míčové sporty
Typ ubytování: kempy, tábořiště, chatové tábory, penziony



Název: Brněnská přehrada
Město: Brno
Země: Česká republika
Kraj: Jihomoravský
Rozloha: 259 ha
Hloubka: 19 m
Původ: vodní nádrž, přehrada
Využití: energetika, rekreace: rybaření, windsurfing, cyklostezky
Typ ubytování: kempy, tábořiště



Název: Žermanická přehrada
Město: Frýdek-Místek
Země: Česká republika
Kraj: Moravskoslezský
Rozloha: 248 ha
Hloubka: 28 m
Původ: vodní nádrž, přehrada
Využití: rekreace: rybaření, windsurfing, cyklostezky
Typ ubytování: kempy, tábořiště



Do budoucna se plánují podobné rekultivační projekty související se zatápěním povrchových lomů v České republice, jako např.:

- Zatopení lomu Ležáky – jezero Most
- Zatopení lomu Medard – jezero Medard - Libik

Vodohospodářské řešení rekultivace a revitalizace v Mostecké oblasti napomůže k využití ekologického potenciálu vody v krajinně poškozené po těžbě hnědého uhlí a zcela jistě přinese do regionu návrat nejen vodních společenstev, ale i možnost provozování rekreace a vodních sportů.

Název: Jezero Most
Město: Most
Region: Severozápadní Čechy
Rozloha: 311 ha
Hloubka: 59 m
Původ: hydrická rekultivace

Datum vzniku: 2002 - 2018

Blízkost větších měst: Most

Plánované využití:

rekreace: cyklostezky, in-line dráha, plážový volejbal, míčové sporty, vybudování arboreta, pláže,

další vybavení: přístaviště



Název: Jezero Medard - Libik
Město: Sokolov
Region: Západní Čechy
Rozloha: 501 ha
Hloubka: 50 m
Původ: hydrická rekultivace

Datum vzniku: 2010 – 2012

Blízkost větších měst: Habartov a Sokolov

Plánované využití:

rekreace: cyklostezky, in-line dráha, plážový volejbal, míčové sporty

další vybavení: přístaviště, zábavní park, expozice hornictví, vyhlídka s lanovkou a muzeum v přírodě, jezdecké centrum, motokros, restaurace nad vodou s vyhlídkou, botanická zahrada, areál umění v přírodě

Plánovaný typ ubytování: experimentální bydlení nad vodou, hotelový a kongresový komplex, autokempink, vodácké tábořiště



Na následujících stranách uvádíme příklady podobných projektů rekultivace v zahraničí.

Velké množství rekultivačních projektů proběhlo v Německu, zejména v Sasku. Tyto oblasti jsou v současnosti využívány v převážné většině k účelům rekreace a cestovního ruchu.

Název: Berzdorfer See
Město: Görlitz
Země: Německo
Region: Sasko
Rozloha: 960 ha
Hloubka: 72 m
Původ: hydrická rekultivace
Datum vzniku: 2010
Blížkost větších měst: Hrádek nad Nisou, Frýdlant
Využití: *rekreace:* koupání, rybaření, veslování, kanoistika, windsurfing, jachting kotviště pro 2 000 plachetnic, motorové čluny, cyklistika, in-line dráha, volejbalové hřiště, stezka pro projížďky na koních, vodní hrad na bukových pilířích,
další vybavení: parníky, golfové hřiště, minigolf, historický památkový objekt Herrenhaus Oberhof, restaurace
Typ ubytování: kempy a tábořiště, v okolí: penzions, hotely **, hotely ***, chatové tábory



Název: Markkleeberg See
Město: Markkleeberg
Země: Německo
Region: Sasko
Rozloha: 1000 ha
Původ: hydrická rekultivace
Datum vzniku: 1994-2011
Blížkost větších měst: Leipzig, Markkleeberg, Zwenkau
Využití: vodní sporty (sportovní klub kanoistiky), cyklostezky
Typ ubytování: kemp, penzions



Hlavním důvodem četných rekultivací je vytvoření celkové ekologické stability krajinného a životního prostředí poškozeného převážně předchozí důlní činností.

Název: Greifenbachstauweiher

Město: Chemnitz

Země: Německo

Region: Sasko

Rozloha: 23 ha

Původ: hydrická rekultivace

Blížkost větších měst: Leipzig

Využití: zásobování vodou, ochrana před povodněmi

rekreace: plavání, potápění a plavby lodí, pláže, tobogány, plachtění, surfování, půjčovna šlapadel, potápěčská škola, wellness programy, volejbal, stolní tenis, minigolf, lezení na Greifensteinen, turistika a cykloturistika, lyžařské běžecké tratě, nabídka kursů navrhování šperků s drahými kameny a minerály pod odborným vedením, dobrodružné hřiště, divadla nebo hudební vystoupení

Typ ubytování: kemp



Název: Talsperre Koberbach

Město: Langenhessen

Země: Německo

Region: Sasko

Rozloha: 43 ha

Původ: vodní nádrž, přehrada

Datum vzniku: 1926-1929

Blížkost větších měst: Werdau

Využití: protipovodňová ochrana,

rekreace: koupání, potápění, veslování, kanoistika, windsurfing, jachting, cyklostezky, plážový volejbal, půjčovna lodí, autokino

Typ ubytování: kempy, tábořiště



V Sasku nalezneme velké množství vodních nádrží (přehrad), které jsou nejčastěji využívány pro rekreaci, ale také jako protipovodňové opatření nebo pro energetiku.

Z našeho průzkumu také vyplynulo, že hydričké rekultivace a návazné územní revitalizace jsou realizovány především v Německu. A tyto plochy jsou nejvíce relevantní vůči námi řešenému projektu.

V jiných zemích nenalezneme hydričké rekultivace v takovém rozsahu ve smyslu návazného využití území, jako právě ve zmíněném Německu a především v Sasku. Pokud je vodní plocha v jiných zemích využívána jako destinace cestovního ruchu, jedná se obvykle o přírodní jezera či přehradní nádrže, které jsou zasazeny v turisticky atraktivní přírodní lokaci.

Název: Talsperre Hohenleuben
Město: Hohenleuben
Země: Německo
Region: Durynsko
Rozloha: 60 ha
Původ: vodní nádrž, přehrada
Datum vzniku: 1982
Blížkost větších měst: Hohenleuben, Hain, Lunzig
Využití: zásobování vodou pro zemědělský průmysl, zavlažování



Název: Knappensee
Město: Hoyerswerde
Země: Německo
Region: Sasko
Rozloha: 286 ha
Původ: vodní nádrž, přehrada
Využití: chov ryb, protipovodňová opatření, rekreace: koupání, potápění, rybaření, veslování, kanoistika, windsurfing, jachting, cyklostezky, restaurace
Typ ubytování: kempy, tábořiště, chatové tábory



Název: Silbersee
Město: Koblenz
Země: Německo
Region: Sasko
Původ: vodní nádrž, přehrada
Datum vzniku: 1975
Využití: rekreace: koupání, veslování, kanoistika, windsurfing, jachting, cyklostezky, plážový volejbal, míčové sporty, restaurace
Typ ubytování: kempy, tábořiště, chatové tábory, objekty individuální rekreace



Název: Talsperre Pirk
Město: Oelsnitz
Země: Německo
Region: Sasko
Rozloha: 152 ha
Původ: vodní nádrž, přehrada
Využití: energetika, protipovodňové opatření, rekreace: potápění, rybaření, veslování, kanoistika, windsurfing, jachting, jiné adrenalinové sporty, restaurace
Typ ubytování: kempy, tábořiště, chatové tábory



Název: Greifenbachstauweiher
Město: Chemnitz
Země: Německo
Region: Sasko
Rozloha: 23 ha
Původ: vodní nádrž, přehrada
Využití: rekreace: koupání, potápění, veslování, kanoistika, jachting, windsurfing, cyklostezky, minigolf, plážový volejbal, míčové sporty, lyžařský areál-běh, aquapark, lanové centrum,
Typ ubytování: kempy, tábořiště, chatové tábory



Název: Talsperre Bautzen
Město: Oberlausitz
Země: Německo
Region: Sasko
Rozloha: 578 ha
Původ: vodní nádrž, přehrada
Využití: energetika, protipovodňové opatření, rekreace: koupání, rybaření, veslování, kanoistika, windsurfing, jachting



Počet hromadných ubytovacích zařízení v uvedených letech 2005-2007 mírně klesá, přičemž průměrná cena za ubytování nepatrně roste.

Nejvyšší průměrné ceny za ubytování byly dosaženy v hotelech 4* kategorie, tj. 1.112 Kč, naopak nejnižší ceny za lůžko byly k 31. prosinci 2007 zaznamenány u ubytování v kempech.

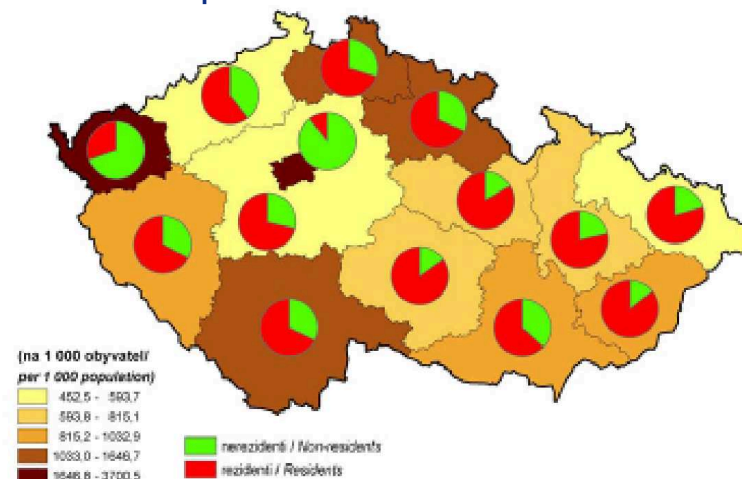
Z pohledu počtu hostů došlo k poklesu.

Průměrná doba pobytu či počet přenocování však setrval na stabilní hodnotě.

Hromadná ubytovací zařízení cestovního ruchu

	2005	2006	2007
Hromadná ubytovací zařízení celkem	399	384	394
Pokoje	7 320	7 067	7 169
Lůžka	19 405	18 652	18 891
Místa pro stany a karavany	2 763	2 752	2 772
Průměrná cena za ubytování (Kč)	318	322	339
Hosté	385 056	392 388	376 140
z toho nerezidenti	166 648	167 380	147 566
Přenocování	1 265 912	1 264 708	1 245 705
z toho nerezidenti	517 769	509 236	435 660
Průměrný počet přenocování	3	3	3
z toho nerezidenti	3	3	3
Průměrná doba pobytu ve dnech	4	4	4
z toho nerezidenti	4	4	4
Čisté využití lůžek (%)	22	22	21
Využití pokojů (%)	26	28	26

Hosté v hromadných ubytovacích zařízeních a podíl nerezidentů v roce 2007



Kapacity hromadných ubytovacích zařízení cestovního ruchu podle kategorie k 31. 12. 2007

	Počet zařízení	Pokoje	Lůžka	Průměrná cena za ubytování (Kč)
Hromadná ubytovací zařízení celkem	394	7 169	18 891	339
Hotely a podobná zařízení celkem	244	4 017	9 409	427
hotely ****	11	348	716	1 112
ostatní hotely a penziony	233	3 669	8 693	395
Ostatní hromadná ubytovací zařízení celkem	150	3 152	9 482	196
kempy	33	662	2 443	108
chatové osady a turistické ubytovny	46	777	2 691	144
ostatní zařízení jinde nespecifikovaná	71	1 713	4 348	271

Hosté v hromadných ubytovacích zařízeních cestovního ruchu podle kategorie v roce 2007

	Hosté		Přenocování	
	celkem	z toho nerezidenti	celkem	z toho nerezidenti
Hromadná ubytovací zařízení celkem	376 140	147 566	1 245 705	435 660
Hotely a podobná zařízení celkem	249 696	124 687	566 042	291 039
hotely ****	36 917	26 728	75 179	56 945
ostatní hotely a penziony	212 779	97 959	490 863	234 094
Ostatní hromadná ubytovací zařízení celkem	126 444	22 879	679 663	144 621
kempy	55 268	9 160	151 407	22 275
chatové osady a turistické ubytovny	19 347	3 355	72 235	10 116
ostatní zařízení jinde nespecifikovaná	51 829	10 364	456 021	112 230

Na základě dat z Českého statistického úřadu došlo v průběhu let 2005 – 2007 v Ústeckém kraji k mírnému poklesu počtu hromadných ubytovacích zařízení. Počet míst pro stany a karavany se mírně zvýšil. Průměrná cena za ubytování v hromadných ubytovacích zařízeních všech kategorií se v kraji pohybovala na úrovni přibližně 330 Kč za lůžko. Nejvyšší průměrné ceny za ubytování byly dosaženy v hotelech 4* kategorie, tj. 1.112 Kč, naopak nejnižší ceny za lůžko byly k 31. prosinci 2007 zaznamenány u ubytování v kempech.

Celkově rovněž došlo k poklesu počtu hostů (včetně nerezidentů) a k poklesu počtu přenocování. Průměrný počet přenocování zůstal jak u rezidentů, tak i nerezidentů na úrovni 3 nocí, resp. 4 dnů. Lůžka byla během evidovaného období využita z 221% resp. 22% a pokoje z 26%, resp. 28%, což je výrazně méně, než je průměrná vytiženost pokojů a lůžek v České republice. Ta se pohybuje na úrovni cca 40% s přihlédnutím ke kvalitě ubytovacího zařízení.

Hosté, Češi i cizinci, přijíždějící do Ústeckého kraje se nejčastěji ubytovávají v hotelích 3* a nižší kvality a v penzionech.

zdroj: Statistická ročenka Ústeckého kraje 2008

Srovnávací vzorek pro náš projekt je tvořen hotely, konferenčními prostory a golfovými zařízeními, které se nacházejí v regionu Ústeckého kraje a hromadnými ubytovacími zařízeními nacházejícími se v oblasti Ústí nad Labem a Teplic.

Teplicko je do jisté míry ovlivněno lázeňskou lokací, proto se v této oblasti nachází více hotelů a především velký počet lůžek. Naopak co se týče míst pro stany a karavany, mnohem více jich nalezneme v oblasti Ústí nad Labem.



zdroj ilustrační foto: www.hotel-vladimir-usti-nad-labem.az-ubytovani.com/

Hromadná ubytovací zařízení v Teplicích a v Ústí nad Labem k 31.12. 2007

	Ústí nad Labem	Teplice
Hromadná ubytovací zařízení	31	58
Hotely a podobná zařízení	21	37
hotely ****	3	2
ostatní hotely a penzióny	18	35
Ostatní hromadná ubytovací zařízení	10	21
kempy	3	2
chatové osady a turistické ubytovny	-	3
ostatní zařízení jinde nspecifikovaná	7	16
Pokoje	667	1 475
Lůžka	1 566	3 152
Místa pro stany a karavany	258	65
Průměrná cena za ubytování (Kč)	351	452

zdroj: Statistická ročenka Ústeckého kraje 2008

Srovnávací vzorek relevantních subjektů pro náš projekt je tvořen hotely, konferenčními prostory a golfovými zařízeními, které se nacházejí v regionu Ústeckého kraje. v okresech Ústí nad Labem a Teplice a v ostatních okresech Ústeckého kraje. Analyzovaný vzorek je složen ze 179 hotelů, 67 konferenčních zařízení a 9 golfových hřišť. Subjekty byly následně segmentovány do skupin dle jejich lokality. Městské subjekty, tedy subjekty lokalizované přímo v centru, případně v okolí centra měst. Subjekty v okolí jsou hotely a další zařízení v blízkém okolí jezera Milada. Poslední skupiny tvoří subjekty v přírodním prostředí.

Z analýzy vyplývá, že v blízkém okolí jezera Milada se nachází 44 ubytovacích zařízení, 5 konferenčních zařízení a 3 golfová hřiště.

Počet ubytovacích zařízení, konferenčních center a golfových hřišť v Ústeckém kraji

	ubytovací zařízení - vybraný vzorek	městské subjekty	subjekty v okolí	subjekty v přírodě	CELKEM
okresy Ústí n/L a Teplice	ubytovací zařízení	64	44	11	119
	konferenční zařízení	17	5	2	24
	golfová hřiště		3	1	4
ostatní okresy v Ústeckém kraji	ubytovací zařízení	50		10	60
	konferenční zařízení	34		9	43
	golfová hřiště	2		3	5
CELKEM	ubytovací zařízení	114	44	21	179
	konferenční zařízení	51	5	11	67
	golfová hřiště	2	3	4	9

zdroj: TLT benchmark



Pro následnou analýzu bylo z Ústeckého kraje vybráno celkem 179 ubytovacích zařízení s 3.311 pokoji.

Grafy znázorňují jaký je poměr mezi počtem hotelů a celkovým počtem ubytovacích kapacit v rámci hotelu. Při analýze jsme brali v potaz skutečnost, že relevantním měřítkem je počet pokojů, nikoli počet ubytovacích zařízení.

Počet ubytovacích zařízení v Ústeckém kraji - vybraný vzorek

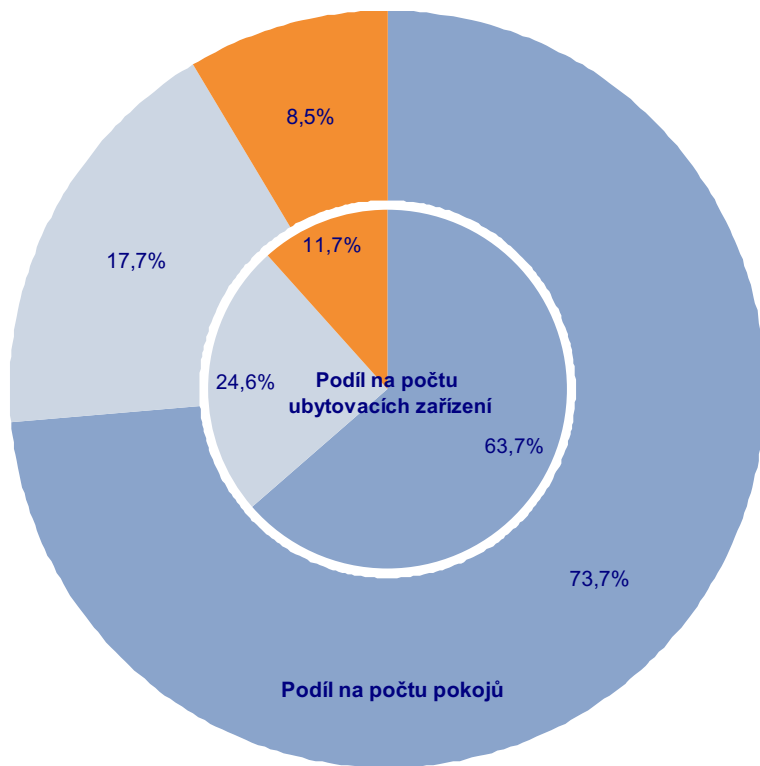
	městské subjekty	subjekty v okolí	subjekty v přírodě	CELKEM
hotel 4*	15	1	6	22
hotel 3*	29	3	3	35
hotel 2*	26	10	1	37
Penziony	34	19	9	62
Ubytovny	10	6	1	17
Konferenční centra		5	1	6
CELKEM	114	44	21	179

zdroj: TLT benchmark

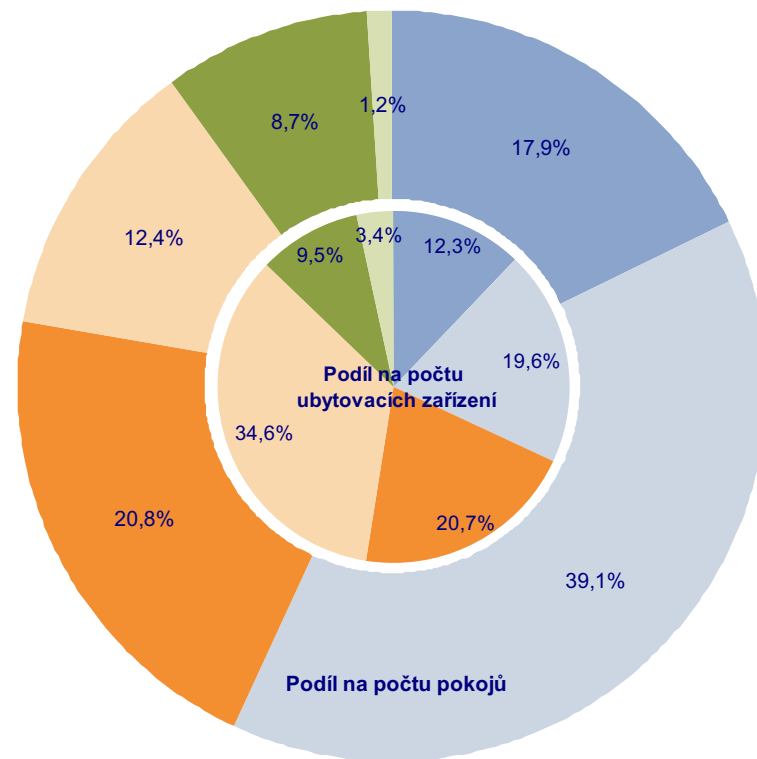
Počet pokojů v ubytovacích zařízeních v Ústeckém kraji

ubytovací zařízení - vybraný vzorek	městské subjekty	subjekty v okolí	subjekty v přírodě	CELKEM
hotel 4*	438	21	133	592
hotel 3*	1 196	31	67	1 294
hotel 2*	439	229	20	688
Penziony	243	126	41	410
Ubytovny	125	150	12	287
Kempy		30	10	40
CELKEM	2 441	587	283	3 311

zdroj: TLT benchmark



■ městské subjekty ■ subjekty v okolí ■ subjekty v přírodě



■ hotel 4* ■ hotel 3* ■ hotel 2* ■ Penziony ■ Ubytovny ■ Kempy

Pro potřeby naší analýzy jsme rozdělili zařízení nabízející wellness služby na základě celkové nabízené kvality služeb (tj. počet hvězd ubytovacích zařízení provozujících wellness, neboť ucelená standardizace samotného wellness v současnosti neexistuje) a na základě segmentace podle místa na městské subjekty, tzn. subjekty lokalizované ve městech, další skupinou jsou zařízení přírodní a poslední významnou skupinou jsou zařízení, která jsou umístěna v blízkém okolí jezera Milada.

Počet ubytovacích zařízení v Ústeckém kraji nabízejících wellness či lázeňské služby

		městské subjekty	subjekty v okolí	subjekty v přírodě	CELKEM
hotel 4*	wellness		1	2	3
	léčebné lázně	3		1	4
hotel 3*	wellness	2	1		3
	léčebné lázně	5		2	7
hotel 2*	wellness	3			3
	léčebné lázně	2			2
Penziony	wellness	2		1	3
	léčebné lázně	1			1
CELKEM	wellness	7	2	3	12
	léčebné lázně	11		3	14

zdroj: TLT benchmark



Nabídka wellness a léčebných lázní není v Ústeckém kraji příliš pestrá vzhledem k nižší úrovni ubytovacích zařízení. Z analýzy vyplývá, že je zde celkem 12 wellness zařízení a 14 léčebných lázní. Převážná část těchto zařízení je situována v městských částech, subjektů nacházejících se v okolí a v přírodě je pouhých 20 - 40% z celkového počtu.

Z tabulek je zřejmé, že počet pokojů v hotelích nabízejících wellness služby je více než třikrát menší, než počet pokojů v hotelích, které nabízejí služby lázeňské.

Ceny pokojů v ubytovacích zařízeních se v okolí jezera Milada pohybují nejnižší z celého Ústeckého kraje, což je potřeba brát v potaz při následném výběru typu ubytování v areálu jezera Milada.

Průměrné pultové ceny za pokoj v ubytovacích zařízeních (2009)

	městské subjekty	subjekty v okolí	subjekty v přírodě	CELKEM
hotel 4*	2 126 Kč	1 250 Kč	1 729 Kč	1 978 Kč
hotel 3*	1 210 Kč	917 Kč	1 030 Kč	1 169 Kč
hotel 2*	992 Kč	970 Kč	980 Kč	985 Kč
Penziony	712 Kč	617 Kč	560 Kč	659 Kč
Ubytovny	466 Kč	303 Kč	700 Kč	422 Kč
Kempy		300 Kč	350 Kč	325 Kč
CELKEM	1 075 Kč	689 Kč	999 Kč	977 Kč

zdroj: TLT benchmark

Počet pokojů v hotelech nabízejících wellness služby

	městské subjekty	subjekty v okolí	subjekty v přírodě	CELKEM
hotel 4*		21	63	84
hotel 3*	32	5		37
hotel 2*	45			45
Penziony	10		5	15
CELKEM	87	26	68	181

zdroj: TLT benchmark

Počet pokojů v hotelech nabízejících lázeňské služby

	městské subjekty	subjekty v přírodě	CELKEM
hotel 4*	80	10	90
hotel 3*	465	30	495
hotel 2*	30		30
Penziony	8		8
CELKEM	583	40	623

zdroj: TLT benchmark

Dle databáze TLT benchmark byla v roce 2009 v Ústeckém kraji o něco nižší obsazenost v hotelích vyšší kategorie (3* až 5*), než byl celorepublikový průměr. Tento je však výrazně ovlivněn vysokou obsazeností v Jihočeském a Karlovarském kraji, stejně jako v Hlavním městě Praha.

Průměrná délka pobytu hotelových hostů v roce 2009 byla v Ústeckém kraji rovněž o něco kratší než byl průměr v ČR.

Zvýšení průměrné délky pobytu hostů lze v případě projektu Jezero Milada dosáhnout zvýšením synergického efektu nabízených služeb.

Dle databáze TLT benchmark, která se zaměřuje na dlouhodobý kontinuální sběr dat z oblastí hotelnictví, konferencí a golfu, byla průměrná obsazenost hotelových pokojů v roce 2009 v České republice 48,9%. Nejvíce hosté využívali ubytování ve 3*, 4* a 5* hotelích v Praze, dále pak v Jihočeském a Karlovarském kraji. Naopak nejmenší obsazenost vykázaly hotely na Vysočině (25,6%) a v Moravských krajích. Průměrná obsazenost pokojů v Ústeckém kraji byla v loňském roce 39,4%, kdy hosté více vyhledávali ubytování ve 3* hotelích, což znamená, že Ústecko nevykazuje přílišný propad vůči celorepublikovému průměru.



Průměrná délka pobytu hotelových hostů v loňském roce v České republice byla 3,1 dne. Nejdéle hosté zůstávali v Jihočeském kraji, 5,7 dní, naopak nejméně času strávili v Jihomoravském kraji. V Ústeckém kraji hosté trávili v průměru 2,5 dne.

Ze zkušeností vyplývá, že průměrná délka pobytu obvykle odráží atraktivitu dané lokality v cestovním ruchu pro dlouhodobé pobyty. Pokud v rámci projektu Jezero Milada bude vybudován kvalitní zábavně-rekreační komplex s dostatečným výběrem služeb, zvýší se tím i konkurenceschopnost hotelového zařízení u jezera a prodloužení délky pobytu hostů.

Průměrná obsazenost pokojů v roce 2009 (v %)

	3* hotel	4* hotel	5* hotel	CELKEM kraj
Hlavní město Praha	53,0	55,6	55,2	55,1
Středočeský kraj	34,1	37,2		36,3
Jihočeský kraj	92,8	45,4		68,2
Plzeňský kraj	46,2	36,5		38,8
Karlovarský kraj	55,7	66,8	58,0	61,3
Ústecký kraj	41,1	38,3		39,6
Liberecký kraj	67,6	36,9		41,5
Královéhradecký kraj	38,2	45,6		44,6
Pardubický kraj	37,8			37,8
Vysočina	25,6			25,6
Jihomoravský kraj	33,5	31,2		31,8
Olomoucký kraj	41,5	47,3		44,6
Zlínský kraj	32,3	49,6		32,7
Moravskoslezský kraj	32,9	35,1		34,5
CELKEM	45,0	49,1	55,8	48,9

zdroj: TLT benchmark

Průměrná délka pobytu hostů v roce 2009 (počet nocí)

	3* hotel	4* hotel	5* hotel	CELKEM kraj
Hlavní město Praha	2,3	2,7	2,4	2,6
Středočeský kraj	2,2	2,2		2,2
Jihočeský kraj	10,0	1,7		5,7
Plzeňský kraj	5,3	2,1		2,9
Karlovarský kraj	8,4	6,7	9,8	8,2
Ústecký kraj	3,6	2,4		2,5
Liberecký kraj	5,7	2,9		3,3
Královéhradecký kraj	3,8	3,6		3,7
Pardubický kraj	2,4			2,4
Vysočina	2,0			2,0
Jihomoravský kraj	1,6	1,5		1,5
Olomoucký kraj	1,5	2,2		1,9
Zlínský kraj	3,2	2,2		3,2
Moravskoslezský kraj	3,2	5,2		4,6
CELKEM	3,3	2,9	4,0	3,1

zdroj: TLT benchmark

Úroveň průměrné dosahované ceny na pokoj v roce 2009, stejně jako ukazatele RevPAR (příjmu na jeden dostupný hotelový pokoj) byla v Ústeckém kraji o něco nižší než byl celorepublikový průměr.

Průměrná dosahovaná cena za hotelový pokoj, tj. po zohlednění jak pultových cen, tak i různých zvýhodněných tarifů, se rovnala 1.511 Kč. Nejvyšší dosahovanou cenu vykázaly dle očekávání hotely vyšší kategorie, tj. 5* hotely, 3.001 Kč.

V porovnání krajů byla nejvyšší dosahovaná cena v loňském roce v Karlovarském kraji, kde průměr zvyšují právě 5* hotely, tedy 2.335 Kč, nejnižší hodnota byla zaznamenána ve Zlínském kraji (794 Kč). Dosahované ceny v Ústeckém kraji se od průměru liší pouze mírně. Celkově byla vykázána hodnota 1.281 Kč.

Ukazatel RevPAR (Revenue per available room), tj. ukazatel příjmu na jeden dostupný hotelový pokoj, je klíčovým a běžně užívaným ukazatelem výkonnosti ubytovacího zařízení. Indikuje, zda stoupá nebo klesá míra obsazenosti (vytíženosti) hotelů a výše cen, které si hotel může náúčtovat, případně obojí současně.

Hodnota ukazatele RevPAR v roce 2009 byla v České republice 739 Kč. Nejvyšší hodnoty byly opět dosaženy v Karlovarském kraji, Praze a Jihočeském kraji. Nejnižší hodnoty byly naopak registrovány v kraji Vysočina a ve Zlínském kraji. Ústecký kraj vykázal opět o něco nižší hodnoty, 507 Kč, avšak ani zde nelze jednoznačně konstatovat negativní vypovídací hodnotu této hodnoty.

Průměrná hodnota ukazatele RevPAR v roce 2009

	3* hotel	4* hotel	5* hotel	CELKEM kraj
Hlavní město Praha	698	793	1 472	912
Středočeský kraj	357	505		460
Jihočeský kraj	799	661		797
Plzeňský kraj	489	502		504
Karlovarský kraj	644	832	2 469	1 432
Ústecký kraj	787	493		507
Liberecký kraj	502	475		500
Královéhradecký kraj	410	456		450
Pardubický kraj	314			314
Vysočina	234			234
Jihomoravský kraj	401	486		464
Olomoucký kraj	384	749		567
Zlínský kraj	253	596		259
Moravskoslezský kraj	214	566		462
CELKEM	479	679	1 675	739

zdroj: TLT benchmark

Průměrná dosahovaná cena za pokoj v roce 2009

	3* hotel	4* hotel	5* hotel	CELKEM kraj
Hlavní město Praha	1 318	1 425	2 665	1 655
Středočeský kraj	1 048	1 360		1 270
Jihočeský kraj	862	1 453		1 169
Plzeňský kraj	1 059	1 373		1 299
Karlovarský kraj	1 156	1 245	4 257	2 335
Ústecký kraj	1 106	1 288		1 281
Liberecký kraj	743	1 285		1 205
Královéhradecký kraj	1 072	1 000		1 010
Pardubický kraj	830			830
Vysočina	913			913
Jihomoravský kraj	1 196	1 558		1 457
Olomoucký kraj	924	1 583		1 271
Zlínský kraj	785	1 202		794
Moravskoslezský kraj	652	1 611		1 340
CELKEM	1 064	1 383	3 001	1 511

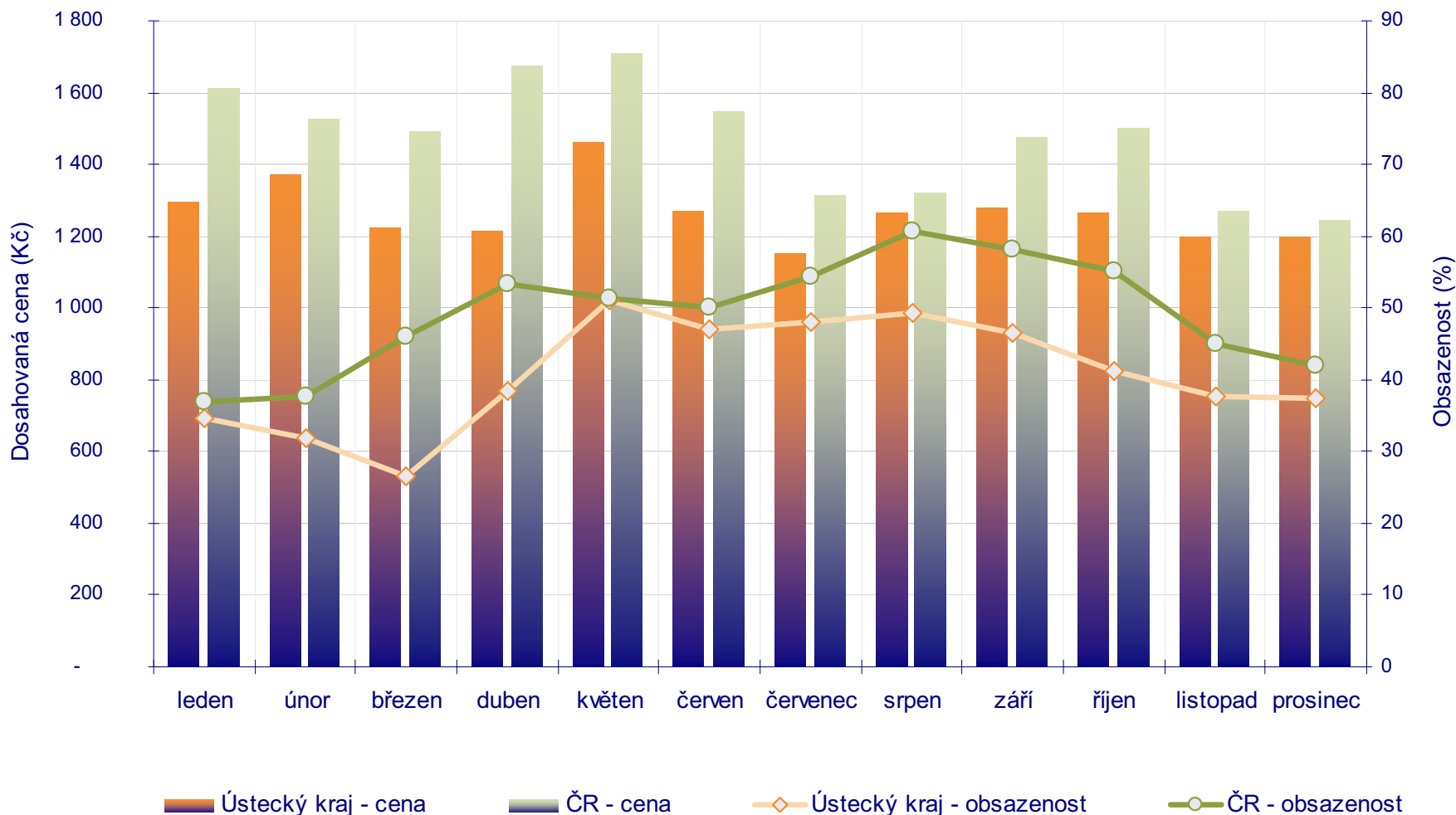
zdroj: TLT benchmark



Obsazenost hotelových pokojů, stejně jako průměrná dosahovaná cena je v Ústeckém kraji dlouhodobě o něco nižší v porovnání s Českou republikou. Vývojové tendence obou ukazatelů odpovídají vývoji v celé republice s výjimkou měsíce března, kdy došlo k výraznému poklesu v obsazenosti pokojů v Ústeckém kraji.

Níže uvedený graf znázorňuje trendové křivky vývoje průměrné dosahované ceny a obsazenosti pokojů v Ústeckém kraji a v celé České republice za rok 2009. Dle grafu se obsazenost v rámci kraje i celé České republiky během roku vyvíjela velice podobně s výjimkou období od února do května, kdy se tyto křivky rozbíhají. Zatím co v rámci ČR obsazenost postupně narůstala, v rámci kraje Ústí nad Labem zažívala v měsíci březnu pokles. Z grafu je viditelné, že ne vždy se průměrná dosahovaná cena mění v přímé závislosti na vývoji průměrné obsazenosti. Jako příklad je možno uvést měsíc srpen, kdy v rámci ČR byla sice nejvyšší průměrná obsazenost, ale zdaleka ne nejvyšší průměrná dosahovaná cena, která byla naopak nejvyšší v květnu a to jak v Ústeckém kraji tak i v celé ČR. Největší shoda hodnot celé republiky a kraje byla zjištěna za měsíc prosinec.

Vývoj průměrné dosahované ceny a obsazenosti pokojů v roce 2009



Původ hostů

Zatímco v České republice dominují hosté ze zemí Evropské unie se 46%, v Ústeckém kraji evidujeme největší část hostů tuzemských (50,1%). Občané EU zde tvoří 45,5% návštěvníků.

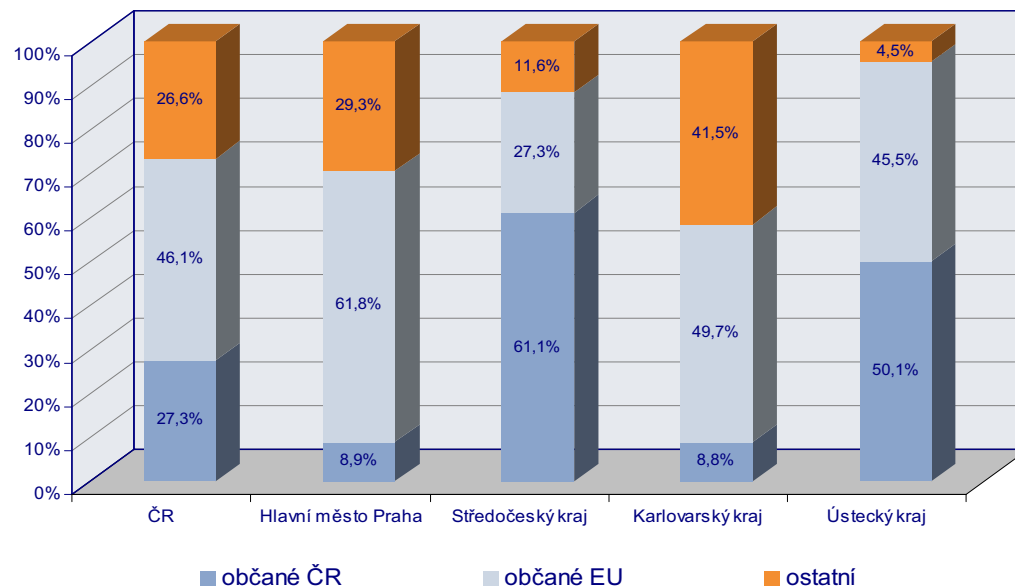
Analýza distribučních cest

Analýza distribučních cest zjišťuje jakým způsobem si hosté rezervují místo v hotelu. Zatímco celkově v České republice a v Praze jsou důležitými aspekty individuální rezervace prostřednictvím internetových rezervačních systémů, případně skupinové rezervace prostřednictvím cestovních kanceláří a touroperátorů, tak naopak na Ústecku je nejčastější standardní cesta rezervace prostřednictvím telefonu nebo pracovníků recepcce.

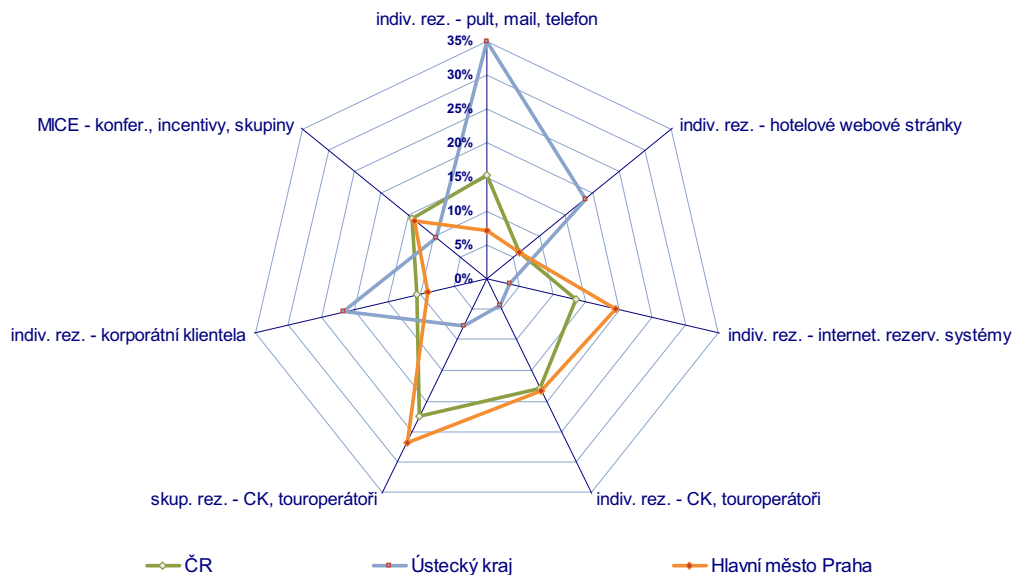
Důvod pobytu

Hlavním důvodem turistického pobytu v oblasti Ústeckého kraje je nepochybně atraktivita Českosaského Švýcarska. Druhou nejčastější příčinou návštěvy této oblasti jsou služební cesty nebo konference. Z toho vyplývá, že Ústecko navštěvuje převážně česká klientela cestující za prací a právě ta nejvíce vytěžuje místní hotely. Právě tyto návštěvníci využívají nejčastěji standardní rezervační způsoby a už v menší míře možnost internetových rezervačních systémů.

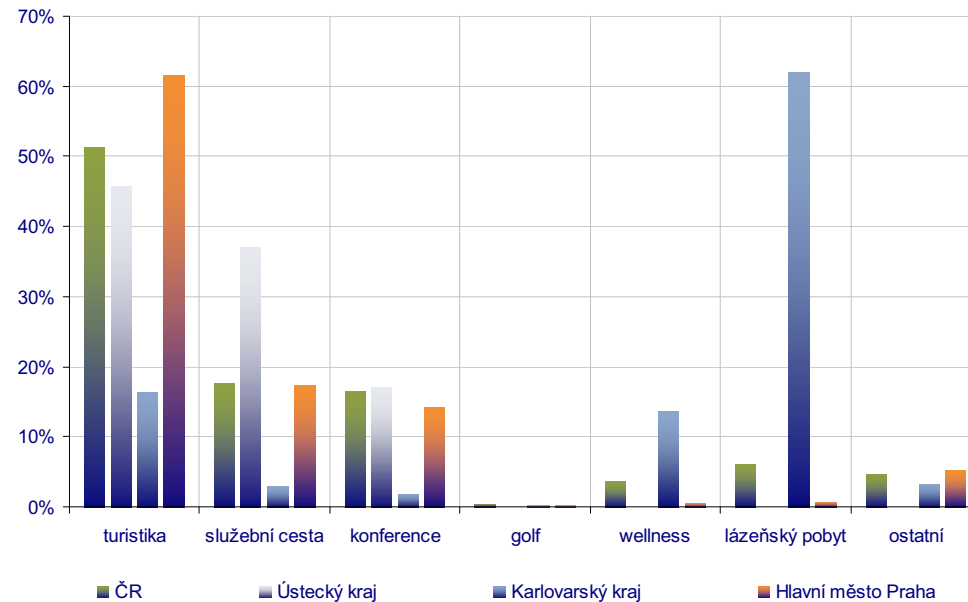
Podíl hostů dle původu v roce 2009



Podíl hostu dle způsobů zajištění pobytů v roce 2009



Podíl hostů dle důvodu pobytu v roce 2009



zdroj: TLT benchmark

V Ústeckém kraji se nachází celkem 67 konferenčních zařízení, z čehož převážná většina je soustředěna v hotelových objektech.

Průměrný počet sálů na jedno konferenční zařízení jsou 2. Průměrná kapacita největšího sálu v divadelním uspořádání je 120 osob, maximální kapacita všech konferenčních sálů je 700 osob.

Z výsledků analýzy plyne, že navrhovaný hotel u jezera Milada by měl nabízet alespoň 3 sály, kdy největší z nich by měl průměrnou kapacitu alespoň 120 míst.

Výsledkem provedení analýzy celkem 67 konferenčních center v Ústeckém kraji bylo zjištění, že drtivá většina konferenčních prostor se nachází v hotelových zařízeních. Pouze 12 subjektů je samostatnými konferenčními domy. Mezi celkový počet konferenčních prostor, byly zahrnuty prostory umístěné v různých kategoriích hotelů (2*, 3* a 4*), v penzionech, ubytovnách a v samostatných konferenčních domech.

Průměrně připadají 2,3 konferenční sály na jedno konferenční centrum. Hotely v převážné většině disponují právě 2 konferenčními sály.

Průměrná kapacita největšího konferenčního sálu vypovídá o typu možných akcí, které lze v zařízení pořádat. Kapacita konferenčních prostor je udávána v divadelním uspořádání sálu, a je dána největším prostorem který je v konkrétním zařízení k dispozici. V Ústeckém kraji je průměrná kapacita největšího sálu 120 osob. Nejmenší kapacitu mají v tomto ohledu konferenční sály v penzionech a ubytovnách. Největší kapacitu pak mají samostatná konferenční centra.

Maximální kapacita největšího sálu (případně spojených sálů) je v Ústeckém kraji 700 osob v divadelním uspořádání. Nejvíce návštěvníků konferencí jsou schopny pojmout hotely 2* a 4* ve městě (Ústí nad Labem, Teplice).

Počet konferenčních center v Ústeckém kraji

	městské subjekty	subjekty v okolí	subjekty v přírodě	CELKEM
hotel 4*	10	1	6	17
hotel 3*	14		3	17
hotel 2*	14		1	15
Penziony	5			5
Ubytovny		1		1
Konferenční centra	8	3	1	12
CELKEM	51	5	11	67

zdroj: TLT benchmark

Průměrný počet konferenčních sálů v konferenčních centrech

	městské subjekty	subjekty v okolí	subjekty v přírodě	CELKEM
hotel 4*	2,5	2,0	1,8	2,2
hotel 3*	2,6		2,7	2,6
hotel 2*	2,1		2,0	2,1
Penziony	1,5			1,5
Ubytovny		3,0		3,0
Konferenční centra	2,0	3,0	6,0	2,6
CELKEM	2,3	2,8	2,5	2,3

zdroj: TLT benchmark



ilustrační foto zdroj: www.vscht-suz.cz

Průměrná kapacita největšího sálu konferenčního centra

<i>divadelní usp.</i>	městské subjekty	subjekty v okolí	subjekty v přírodě	CELKEM
hotel 4*	121	60	74	101
hotel 3*	115		117	116
hotel 2*	169		50	161
Penziony	49			49
Ubytovny		55		55
Konferenční centra	67	127	530	121
CELKEM	120	99	125	120

zdroj: TLT benchmark

Maximální kapacita konferenčního centra

<i>divadelní usp.</i>	městské subjekty	subjekty v okolí	subjekty v přírodě	CELKEM
hotel 4*	590	60	150	590
hotel 3*	280		250	280
hotel 2*	700		50	700
Penziony	75			75
Ubytovny		55		55
Konferenční centra	180	270	530	530
CELKEM	700	270	530	700

zdroj: TLT benchmark

Na základě údajů zjištěných prostřednictvím projektu TLT Benchmark, spravovaného spol. KPMG, je zřejmé, že se v minulém roce průměrně v České republice na jedno konferenční centrum uskutečnilo 14 akcí za měsíc, průměrný počet účastníků těchto akcí byl 92 a průměrná délka těchto akcí byla 1,81 dny. V tabulkách níže je patrný rozdíl mezi jednotlivými kraji (Prahou, českými a moravskými kraji) v porovnání s celorepublikovým průměrem, kdy byla Praha záměrně vyčleněna zvlášť, aby nedošlo ke zkreslení údajů za české kraje. Je zde patrné, že v celkovém srovnání české kraje vykazují spíše podprůměrné hodnoty v počtu uskutečněných akcí a počtu účastníků, zatímco průměrná doba trvání akce se ukázala být v českých krajích nejdelší.

Největší počet menších akcí, tedy s počtem účastníků menším než 50, se v roce 2009 uskutečnilo ve 3* hotelech. Na druhé straně o menší množství větších akcí, s počtem účastníků nad 100, se konalo v 5* hotelech a konferenčních centrech.

V souvislosti s ekonomickou recesí v roce 2009 se dá očekávat změna chování českých zadavatelů akcí. Očekává se, že následky ekonomické situace roku 2009 budou mít viditelný dopad i do budoucích několika let a nastalá změna v chování pořadatelů akcí bude přetrvávat. S největší pravděpodobností nás tak čeká období, kdy bude konferenčních akcí relativně méně a budou se z důvodu úspory nákladů na pronájem sálů pořádat akce méně časově náročné.

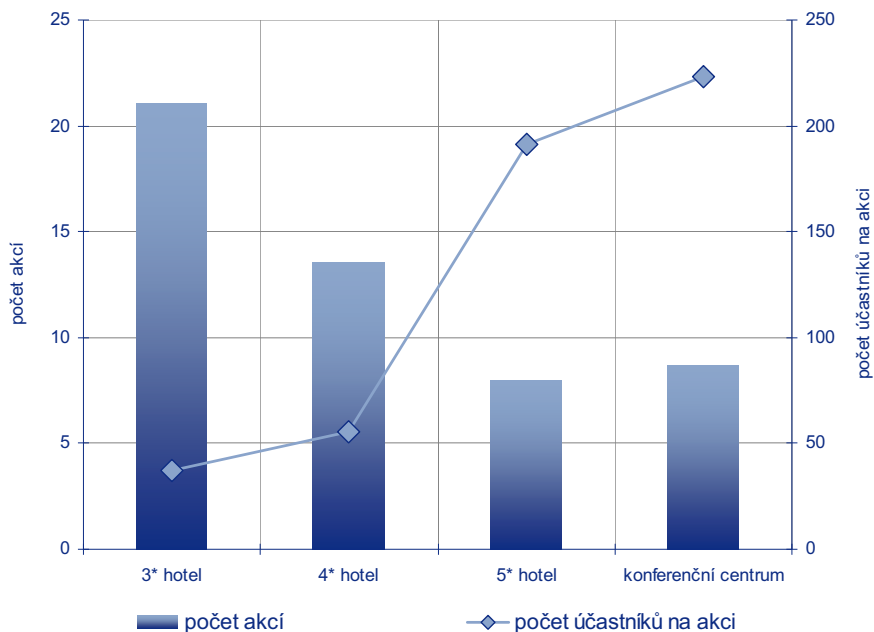
Dále lze usuzovat, že se bude snižovat množství a standard požadovaných služeb na základě přání klientů, což by znamenalo, že obecně dojde k nižšímu obratu v rámci konferenční turistiky. S největší pravděpodobností můžeme očekávat, že výsledky analýz z roku 2009 se mohou stát standardem reflektujícím dobu recese a následnou změnu klientského chování, která se odráží zejména v trendu úsporných opatření.

Průměrný počet akcí měsíčně na 1 konferenční centrum v roce 2009

	3* hotel	4* hotel	5* hotel	konferenční centrum	CELKEM
Praha	15,03	15,33	9,22	10,71	13,54
České kraje	20,81	7,71	4,92	7,54	11,06
Moravské kraje	24,04	29,83		8,56	21,91
ČR	21,06	13,59	7,99	8,65	14,28

zdroj: TLT benchmark

Průměrný počet akcí měsíčně na 1 konferenční centrum a průměrný počet účastníků na akci v roce 2009



Průměrný počet účastníků na akci v roce 2009

	3* hotel	4* hotel	5* hotel	konferenční centrum	CELKEM
Praha	43,72	63,54	176,46	227,51	104,30
České kraje	28,38	49,15	228,04	187,51	77,12
Moravské kraje	43,69	59,53		269,94	105,00
ČR	37,04	55,77	191,20	223,27	92,10

zdroj: TLT benchmark

Průměrná doba trvání akcí v roce 2009 (dny)

	3* hotel	4* hotel	5* hotel	konferenční centrum	CELKEM
Praha	1,37	1,45	2,33	2,39	1,73
České kraje	1,56	1,93	1,00	3,46	2,05
Moravské kraje	1,66	1,25		1,26	1,44
ČR	1,56	1,66	1,95	2,51	1,81

zdroj: TLT benchmark

Ubytovací zařízení na následujících stranách reprezentují nejvýznamnější možnou konkurenci navrhovanému ubytovacímu zařízení v rámci projektu jezera Milada.

Název společnosti: Lázeňský dům
Beethoven
Město: Teplice
Kvalita subjektu: 3*
Počet pokojů: 194
Počet lůžek: 328
Cena dvoulůžkového pokoje: 1 970 Kč
Fitness / wellness: ano
Počet konferenčních sálů: 2
Kapacita největšího sálu: 35



Název společnosti: Hotel Corrado
Město: Dubí
Kvalita subjektu: 2*
Počet pokojů: 40
Počet lůžek: 80
Cena dvoulůžkového pokoje: 1 100 Kč
www adresa: www.tepgastro.cz/corrado.html



Název společnosti: Hotel Průmstav
SKD
Město: Trmice
Kvalita subjektu: 2*
Počet pokojů: 80
Počet lůžek: 240
Cena dvoulůžkového pokoje: 1 000 Kč



Název společnosti: Regio
Město: Trmice
Kvalita subjektu: ubytovna
Počet pokojů: 101
Počet lůžek: 250
Cena dvoulůžkového pokoje: 140 Kč
www adresa: www.ubytovnausti.cz/



Název společnosti: Chatová osada a
autokemp
Chabařovice
Město: Chabařovice
Kvalita subjektu: kemp
Počet pokojů: 30
Počet lůžek: 118
Cena dvoulůžkového pokoje: 300 Kč
www adresa: web.telecom.cz/elza



Název společnosti: Fotbalový klub
Jiskra
Město: Velké Březno
Kvalita subjektu: penzion
Počet pokojů: 10
Počet lůžek: 29
Cena dvoulůžkového pokoje: 450 Kč



Segment konferenční a business klientely využívá v Ústí nad Labem ubytovacích služeb především hotelů Interhotel Bohemia a Best Western, což je možné vnímat jako konkurenci pro ubytování. Co se business klientely týče, je možná alternativa business tripů k jezeru Milada a tedy i následného ubytování na Miladě.

Název společnosti: Hotel Ostrov
Město: Tisá
Kvalita subjektu: 4*
Počet pokojů: 31
Počet lůžek: 82
Cena dvoulůžkového pokoje: 2 045 Kč
Fitness / wellness: ano
Počet konferenčních sálů: 2
Kapacita největšího sálu: 35
www adresa: www.hotelostrov.com



Název společnosti: Best Western Hotel Vladimír
Město: Ústí nad Labem
Kvalita subjektu: 4*
Počet pokojů: 86
Počet lůžek: 196
Cena dvoulůžkového pokoje: 3 760 Kč
Počet konferenčních sálů: 6
Kapacita největšího sálu: 200
www adresa: www.hotelvladimir.cz



Název společnosti: Interhotel Bohemia
Město: Ústí nad Labem
Kvalita subjektu: 3*
Počet pokojů: 150
Počet lůžek: 283
Cena dvoulůžkového pokoje: 1 300 Kč
Počet konferenčních sálů: 1
Kapacita největšího sálu: 50
www adresa: www.ihbohemia.com



Název společnosti: Hotel Panoráma
Město: Teplice
Kvalita subjektu: 3*
Počet pokojů: 195
Počet lůžek: 400
Cena dvoulůžkového pokoje: 1 200 Kč
Fitness / wellness: ano
Počet konferenčních sálů: 5
Kapacita největšího sálu: 280
www adresa: www.volny.cz/panorama-hotel



Název společnosti: Golf Club Terasy
Město: Ústí nad Labem
Počet konferenčních sálů: 6
Kapacita největšího sálu: 30
www adresa: www.golf-usti.cz



Název společnosti: Golf Resort Barbora
Město: Teplice
Počet konferenčních sálů: 2
Kapacita největšího sálu: 270
www adresa: www.golfbarbora.cz



Do analýzy sportovního vyžití v okolí byla zahrnuta veškerá zařízení, která komerčně pronajímají sportovní zařízení pro veřejnost. Sportovní kluby založené na uzavřené sportovní základně (např. školní zařízení), nepřístupné široké veřejnosti, a zařízení, které svou kvalitou nesplňují obvyklé standardy, nebyly v průzkumu zohledněny. Počet a odhad vytížení sportovních zařízení byl určen na základě internetového a telefonického průzkumu v daných oblastech. Z analýzy vyplývá, že na Ústecku je nabídka squashe, tenisu a badmintonu relativně malá v porovnání s nabídkou např. v Českých Budějovicích nebo Liberci. Lze předpokládat, že malá nabídka a celkově nižší kvalitativní úroveň služeb v porovnání s jinými městy obecně produkuje nízkou poptávku. V případě výstavby nového areálu je možné očekávat rapidní zvýšení i na straně poptávky, zejména s ohledem na skutečnosti, že podobný vývoj byl zaznamenán ve sledovaných městech.

Analýza nabídky sportovních zařízení byla základem pro následný výpočet vytíženosti sportovních areálů v okolí jezera Milada. Výpočet zohledňuje odlišnou obsazenost v jednotlivých denních časových úsecích a je relevantní pro všechny segmenty návštěvníků sportovních zařízení.

Ve srovnání s průměrem v ČR není nabídka sportovních zařízení v oblasti schopna uspokojit možnou poptávku. Ačkoli se v oblasti nacházejí zařízení pro squash, tenis i badminton, není jejich počet dostačující.

Tenis

	Počet zařízení	Počet kurtů	Cena za 1 hod	Odhad vytížení
Ústí nad Labem	4	11	100 - 380	56%
Teplice	1	3	150 - 320	70%
Trmice	0	0	0	0%
Chabařovice	1	3	100 - 150	70%
Krupka	1	3	100 - 150	65%
Liberec	5	13	100 - 250	80%
České Budějovice	3	11	100 - 540	80%

Ceny jsou uvedeny včetně DPH



Squash

	Počet zařízení	Počet kurtů	Cena za 1 hod	Odhad vytížení
Ústí nad Labem	2	7	190 - 270	70%
Teplice	1	3	100 - 180	50%
Trmice	0	0	0	0%
Chabařovice	0	0	0	0%
Krupka	0	0	0	0%
Liberec	2	9	150 - 200	65%
České Budějovice	2	9	140 - 320	50%

Ceny jsou uvedeny včetně DPH



Badminton

	Počet zařízení	Počet kurtů	Cena za 1 hod	Odhad vytížení
Ústí nad Labem	2	8	120 - 250	70%
Teplice	0	0	0	0%
Trmice	0	0	0	0%
Chabařovice	1	1	provoz ukončen pro nezájem	10%
Krupka	0	0	0	0%
Liberec	7	16	150 - 180	50%
České Budějovice	0	0	0	0%

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Cena hodinového vstupného na kryté sportoviště

Cena vstupu na sportoviště	Cena (Kč)/ 1 hod
Tenis- kurt	250 - 300,-
Kopaná- 90 min	210 - 500,-
Volejbal- hala	270,-
Lezecká stěna- osoba	50,-
Umělý led- plocha / osoba	800,- / 40,-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Možnost provozování sportů v krytých halách patří ke standardnímu vybavení sportovních center. Tímto způsobem je možné areál využívat celoročně a v případě nepříznivých klimatických podmínek. V případě organizovaných sportovních událostí lze přesunout činnost snadno do kryté haly a není tak nutné akci rušit a následně přijít o nemalé náklady.

Atraktivnost jezera Milada lze dosáhnout za předpokladu vybudování zákaznický zajímavých a žádaných atrakcí, které budou jedny z hlavních důvodů proč se návštěvník rozhodne pro návštěvu právě jezera Milada. Z důvodu zajištění adekvátního počtu návštěvníků považujeme vybudování takových atrakcí za nezbytné. Vždy je důležité zvážit specifika prostředí (zasadit jednotlivé atrakce správně do prostředí nejen z hlediska přírodních, geomechanických a geologických, ale také socioekonomických podmínek). Při jejich umístění je dále důležité zvážit konkurenceschopnost cílových segmentů klientely.

Požizovací ceny vodních atrakcí

Atrakce	Cena (Kč)
Tobogán	
Skluzávka 5 m	13 000 - 15 000
Malý tobogán pro děti do 12 ti let	22 000 - 26 000
Velký tobogán	200 000 - 250 000
Skokanský můstek s možností bungee jumpingu	2.000 000 - 10.000 000
Skokanský můstek 2m	27 000 - 32 000
Lodřka - pramice	16 000 - 20 000
Kajak i s vybavením	14 000 - 16 000
Šlapadlo	
Šlapadlo 2 osoby	20 000 - 25 000
Šlapadlo 2+2 osoby	25 000 - 30 000
Šlapadlo 5 osob	30 000 - 50 000
Dětské šlapadlo	5 000 - 7 000

Ceny jsou uvedeny bez DPH

Zvýšení atraktivnosti jezera Milada lze dosáhnout i prostřednictvím vybudování vhodných vodních atrakcí a zařízení pro vodní sporty. V tabulce vlevo uvádíme pořizovací ceny některých orientačně vybraných atrakcí. Všechny pořizovací ceny jsou uváděny v Kč bez DPH.

Investičně nejvíce náročný projekt je vybudování vícepatrového skokanského můstku s možností bungee jumpingu. Další finančně náročnou investicí může být vybudování velkého tobogánu, avšak na rozdíl od skokanského můstku, tato investice se pohybuje v řádech statisíců.

Naopak nejlevněji lze pořídit skluzávku v délce 5 m, lodřku – pramici a kajak s vybavením.

Obvykle se setkáváme s atrakcemi jako jsou různé typy skluzavek a tobogánů, skokanské můstky a možnost zapůjčení šlapadel, méně obvyklé avšak o to zajímavější jsou atrakce jako například parasailing nebo jízda na banánu. Do standardní nabídky patří také půjčovny malých loděk, avšak klientelu je možné přilákat spíše s pomocí nadstandardní nabídky neotřelých typů lodí bez oprávnění nebo motorových člunů a lodí na elektrický pohon.



Ilustrační foto, zdroj: www.kudyznudy.cz

Při půjčení kanoe nebo raftu na více dní rapidně klesá cena půjčovného (viz spodní mez v tabulce). Cena obvykle zahrnuje: zapůjčení kánoe pro 2–3 osoby nebo raftu pro 4–6 osob, zapůjčení pádel (kánoe 2 pádla), raft podle počtu osob, zapůjčení vest a vodotěsných vaků, dopravu osob a lodí s vybavením ke startu, popř. z cíle plavby, pojištění zapůjčeného materiálu proti poškození (ne proti ztrátě), u raftů se platí oprava (lepení) při poškození a základní instrukce včetně popisu trasy. U parasailingu je možný i tandemový zážitek. U tandemu se cena pohybuje v rozmezí 2.000 – 3.000,- Kč. Dále je zde také možnost připlatit diváka na člunu, který zaplatí přibližně poloviční cenu. K bungee jumpingu je často nabízená služba natáčení DVD seskoku, cena tohoto DVD se pohybuje v rozmezí 400 - 600,- Kč.



Ilustrační foto, zdroj: www.indobalihalotel.com

Ceny vstupů na vodní atrakce

Atrakce	Cena (Kč)
Tobogán	30 - 60
Bungee	1 200 - 2 000
Houpačka	900 - 1 300
Banán	80 - 120
Padák tandem	2 700 - 3 300
Parasailing: padák za člunem 20 minut	1 000 - 1 500
Půjčení lodřky 1 den	180 - 240 (+ 50 pádla)
Půjčení kajaku 1 den	180 - 240 (+ 50 pádla)
Půjčení kanoe 1 den	300 - 600
Půjčení raftu 1 den	600 - 1200

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Nabídka plaveckých areálů je v přepočtu na počet obyvatel relativně nízká oproti jiným obdobným místům v České republice. V okolí oblasti je vybudovaná síť in-line stezek, avšak v přímém okolí jezera Milada tato síť drah pro in-line bruslení zcela chybí. Doporučujeme zvážit propojit cyklostezkami centrum přilehlých měst a obcí s jezerem.

Plavání

	Počet zařízení	Cena za 1 hod sezóna	Průměrný počet návštěvníků za den	Cena pronájmu dráhy	Cena pronájmu bazénu
Ústí nad Labem	3	40 - 55	500	500 - 600	20.000 - 30.000
Teplice	1	65	500 - 600	0	35.000
Trmice	0	0	0	0	0
Chabařovice	0	0	0	0	0
Krupka	1	40	180	500	0
Liberec	4	60 - 140	200 - 1.800	600 - 700	7.000 - 15.000
České Budějovice	1	35 - 50	700	370 - 460	30.000

Ceny jsou uvedeny včetně DPH



Nabídka plaveckých areálů je v přepočtu na počet obyvatel relativně nízká oproti jiným obdobným místům v České republice. Evidujeme velký potenciál budoucího rozvoje v této oblasti. Převážně v letních měsících očekáváme, že potenciál využití koupaliště na vodní ploše Milada bude významný. Bazény v okolí nepovažujeme za přímou konkurenci, jelikož očekáváme jejich využití jako doplňkových a podpůrných zařízení v kontextu zajištění kurzů potápění (např. zajištění zkušebních ponorů, zahajovacích hodin pro začátečníky a děti, atd.).

V České republice evidujeme trend zvyšující se popularity in-line bruslení a na něj navazující trend výstavby stezek pro in-line bruslení, které se často budují v souvislosti s výstavbou cyklostezek. Jedna z nejdelších cyklostezek v České republice byla vybudována v Ústí nad Labem, což je pozitivní, nicméně se domníváme, že okružní in-line dráha vybudovaná v rámci komplexu jezera Milada má velký potenciál stát se vysoce atraktivní in-line dráhou s nadregoinálním významem a to zejména ve spojitosti se zázemím které je zamýšleno na území jezera Milada vybudovat.

Inline

	Dráhy v km
Ústí nad Labem	17
Děčín	3
Teplice	0
Chabařovice	0
Krupka	0
Liberec	7
České Budějovice	9



zdroj: www.tyden.cz

Celkový počet kilometrů pro in-line vyjadřuje součet jednotlivých in-line drah. Za in-line dráhu považujeme také cyklostezku s hladkým asfaltem, případně dráhu určenou výhradně pro bruslaře na in-line bruslích.

Nejatraktivnější destinací pro in-line bruslení jsou Jižní Čechy. Nachází se zde velké množství dlouhých cyklostezek vhodných pro in-line bruslení. V Hluboké nad Vltavou byla vybudována přibližně 9 km dlouhá cyklostezka, která vede do Českých Budějovic a je vhodná pro cyklisty i pro in-line bruslení, jelikož je cesta dostatečně široká na to, aby tam mohli jezdit cyklisté a zároveň i bruslaři vedle sebe. Další atraktivní inline stezkou je např. trasa Třeboň – Holičky, nebo Nová Pec – Stožec.

V Ústeckém kraji jsou ceny poplatků za využití pláže v porovnání s celorepublikovým průměrem podprůměrné. Vstup na pláže je často zdarma nebo pouze za symbolický poplatek.

Důležité bude zajistit pozvolný a bezpečný vstup do vody, plochu pro opalování a také vymezenou plochu pro venkovní sportoviště. V současné době patří také mezi standardní vybavení pláží zázemí jako např. převlékací kabinky nebo toalety. Je důležité zvážit možné využití pláže v období s nepříznivými klimatickými podmínkami (např. možné vybudování přístřešku pro pikniky a zajištění dostatečného počtu plážových restaurací).

Poplatky za využití pláže v okolních oblastech

Pláž	Cena (Kč)/ dospělí	Cena (Kč)/ děti
Sedmihorky	25,-	15,-
Osika	15,-	10,-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Průměrné poplatky za využití pláže

Pláž	Cena (Kč)/ dospělí	Cena (Kč)/ děti
Pláž	10 - 30,-	5 - 20,-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Zde uvádíme podrobnější informace o vybraných plážích v ČR.



Pláž jezera Lhota

- mimo sezónu a provozní dobu, nebo za špatného počasí se vstupné nevybírání
- přímo k areálu přiléhá velké parkoviště se šterkovým povrchem a čerstvě vysázenou zelení, na němž je v sezóně vybíráno parkovné
- pláž nabízí navíc naturistickou pláž (naturistické občerstvení, WC a sprchy na naturistické pláži).



Pláž přírodního koupaliště Sedmihorky

- pláže jsou kombinací písčitého a travnatého podkladu a vstup do vody na hlavní pláži je mírný, vhodný i pro děti
- pláž nabízí kompletní sociální zařízení (pouze pro návštěvníky z kempu)
- v areálu přilehlého autokempu je asfaltové hřiště na volejbal a nohejbal, 3 pingpongové betonové stoly a hřiště na minigolf
- navíc je možnost využití služeb pojištěné úschovny kol a půjčovny kol a základního sportovního vybavení



Máchovo jezero pláž Staré splavy

- dlouhá pláž je písčitá, s mírným vstupem do vody, tudíž je vhodná pro všechny věkové kategorie
- areál nabízí různá sportoviště (hřiště na nohejbal, volejbal nebo plážový volejbal), minigolf, pingpongové stoly a celou řadu vodních atrakcí (skluzavky, plovoucí bazén, vodní trampolíny apod.)
- k dispozici je také půjčovna lodiček a šlapadel



Vodní atrakce patří mezi nejdůležitější atraktivitu na jezeře s potenciálem přilákat širokou klientelu. Na základě našeho průzkumu jsme zjistili, že vodní plochy nabízející možnost využití zařízení pro vodní sporty (např. windsurfing, vodní lyže, wakeboard, aj.) jsou z ekonomického pohledu úspěšnější. Jsou schopny přimět více klientů, aby jezero navštívili a využili nejen sportovního zázemí, ale i dalších doprovodných služeb v jeho bezprostředním okolí. Zároveň tak jezera mohou oslovit širší spektrum klientů.

Při procesu vytváření portfolia nabízených služeb je potřeba dbát na správnou skladbu aktivit, které se nebudou rušit a naopak se budou navzájem doplňovat.

Kloníme se k variantě zaměření služeb především na bezpečné vodní atrakce, které budou přístupné pro širokou veřejnost a klientská základna tak bude široká. Komerční a závodní provozování motorových člunů a dalších motorových vodních dopravních prostředků spíše nedoporučujeme, vzhledem k možným ekologickým dopadům (znečištění vody, kde bude neustále monitorována její kvalita, rušení ptactva během hnízdění, hlukové znečištění, atp.). Nicméně provoz například výletního parníku na ekologický pohon, případně 1 člunu potápěčské školy a 1 – 2 člunů vodní správy, záchranářů a pro zajištění atrakcí na vodní ploše nevylučujeme.

Z analýzy vodních sportů v ČR vyplývá, že cenové relace v Ústeckém kraji jsou spíše pod republikovým průměrem. Nižší uvádíme příklady provozů vodních sportů na některých vodních plochách v ČR. Mezi nejzajímavější destinace patří například bývalý pískový lom Ovčáry, který nabízí dráhu pro rekreační vodní lyžování pro veřejnost. Dále také např. vodní nádrž Nechranice nebo Lipno.

Ceny kurzů kiteboardingu a snow kitingu

Cena (Kč)	2 dny s půjčeným vybavením	2 dny s vlastním vybavením
Kiteboarding	4.500 - 5.500,-	2.500 - 3.500,-
Snow kiting	3.000 - 4.000,-	1.800 - 2.200,-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Ceny windsurfingových kurzů

Cena (Kč)	1 hod./os.	6 dní/os. půjčené vybavení	6 dní/os. vlastní vybavení
Ceny kurzů windsurfingu	360 - 420,-	2.600 - 5.000,-	2.000 - 2.500,-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Ceny jízdného na vodním lyžařském vleku

	Cena (Kč)/ 1 jízda	Cena (Kč)/ 1 hod.	Cena (Kč)/ 2 hod.	Cena (Kč)/ 1 den	Cena (Kč)/ 1 týden	Cena (Kč)/ 1 měsíc	Cena (Kč)/ sezóna
Vodní lyžařský vlek	30,-	300,-	400,-	600,-	2.500,-	4.000,-	8.000,-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Půjčovné

Vybavení	Cena (Kč) víkend/ 1 den	Cena (Kč)/ 1 den
Komplet windsurf "s káčou"	380 - 460,-	700 - 750,-
Komplet bez káčen (plovák+plachta)	450 - 550,-	900 - 1.000,-
Plovák "s káčou"	220 - 280,-	350 - 430,-
Plovák	320 - 370,-	400 - 500,-
Oplachtění 4,0-7,5	250 - 350,-	350 - 450,-
Druhé oplachtění	180 - 220,-	300 - 400,-
Kite	540 - 660,-	750 - 850,-
Kiteboard	250 - 300,-	350 - 450,-
mountainbike	180 - 220,-	300 - 400,-
Komplet kite	700 - 800,-	1.100 - 1.300,-
Cvičný kite	140 - 160,-	200 - 300,-
Doplňky (vesta, trapéz, helma)	80 - 100,-	100 - 150,-
Neopreny	100 - 150,-	150 - 200,-
Kolečkové brusle	150 - 220,-	250 - 300,-
Obal	100 - 150,-	150 - 200,-
Stany	150 - 200,-	250 - 300,-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Ceny půjčovného vybavení na vodní lyže a wakeboard

Půjčení	Cena (Kč)/ den
Vodní lyže + vesta	300 - 400,-
Wakeboard + vesta	400 - 500,-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Cena jízdy na vodních lyžích

	Cena (Kč)/ 30 min.
30 minut jízdy na vodních lyžích	1.500,-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH



Cena jízdy zahrnuje: zapůjčení lyží/ wakeboardu a vesty, lyžování/ wakeboarding tažené za člunem, krátký instruktážní úvod.

Jachting patří mezi velice atraktivní činnosti na vodní ploše jak z hlediska aktivního využití, tak i z hlediska diváckého. Nejdůležitější podmínkou pro jachting je dostatečná síla větru. Dle námi zjištěných údajů Milada nedisponuje dostatečnou silou větru po většinu roku, což znemožňuje provoz sportovního jachtingu. Přesto jezero Milada nabízí velmi dobré podmínky pro rekreační jachting malých jachet a okružní jachting. V ČR jsou za doposud nejatraktivnější jachtingové destinace považovány vodní nádrže Lipno, Nechanice a Novomlýnské nádrže na jižní Moravě.

ilustrační foto zdroj: www.duchcov.cz



Podmínky pro jachting

Podmínky	
Rychlost větru	nad 20km/hod (nad 10 uzlů) po větší část roku
Rozloha plochy	Rozloha jezera Milada je dostačující pro potřeby malých jachet, jachtařů začátečníků a okružní jachting. Pro marinu a plavbu na vetsich jachtách je rozloha nedostačující. Nehodí se ani pro výuku námořního jachtingu.
Nutné zázemí	voda, elektřina, kanalizace

Původní záměr počítal s využitím jezera Milada pro vodní sporty spojené s větrem, tj. windsurfing a jachting. Následný detailní průzkum klimatických podmínek (měřením na meteorologické stanici ČHMÚ Kočkov) ovšem nepotvrdil skutečnost, že oblast je dostatečně větrná. Potřebná rychlost větru pro jachting je 20 km/h (5,5 m/s) po většinu roku. Této rychlosti vítr na Miladě dosahuje pouze nárazově, čímž nespňuje základní podmínky pro provozování sportovního jachtingu. Nicméně jachting formou rekreace s využitím přístaviště (bez možnosti ukotvení lodí) během právě několika dní, kdy fouká nárazový vítr, zcela nevylučujeme. V současné době v místě probíhají přesná měření klimatických podmínek, konkrétně povětrnostních podmínek tak, aby bylo možné přesně určit, zda je oblast pro jachting a windsurfing vhodná či nikoli.

Pro ilustraci uvádíme orientační ceny jachtingu na vodních plochách v ČR. Nejbližší jezeru Milada je vodní nádrž Nechanice, která se právě na větrné vodní sporty zaměřuje. Ceny půjčovny plachetnic jsou ve většině případů děleny na ceny základní a ceny zvýhodněné (které jsou platné např. pro ubytované hosty v areálu, pro členy marina klubu, atd.). Dále je v některých střediscích možnost zakoupení instruktážních kurzů, které jsou nejčastěji realizovány dvěma dvouhodinovými bloky během dne. Cena takovýchto kurzů se pohybuje v rozmezí 800 - 2.300 Kč na osobu, v závislosti na počtu osob a vyíženosti sezóny. Cena pronájmu lodí se liší dle typu a velikosti požadované lodí a zvoleného období (sezóna, mimo sezóna).

Půjčovna plachetnic

Čas zapůjčení	Cena (Kč)
První hodina zapůjčení	300 - 450,-
Následující hodina	150 - 260,-
Dopolední paušál (do 1200)	550 - 770,-
Celodenní paušál	800 - 1.000,-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Jachtaření s kapitánem

Typ výletu	Čas	Cena (Kč)
Celodenní výlet na jachtě s kapitánem	5 - 7 hod.	3.000 - 4.500,-
Krátkodobé projížďky do 2 hodin	max 2 hod.	1.500 - 1.800,-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Pronájem lodí

	Cena (Kč)/ 2 dny	Cena (Kč)/ 3 dny	Cena (Kč)/ 4 dny	Cena (Kč)/ 5 dnů
Pronájem lodí	3.500 - 7.000,-	4.000 - 9.000,-	5.500 - 10.500,-	6.000 - 12.000,-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH



Provozování mariny patří mezi zajímavé činnosti s pozitivním ekonomickým efektem, avšak vždy je nutné uvážit a efektivně optimalizovat stupně investic na výstavbu mariny včetně obslužných staveb.

S ohledem na již dříve zmíněné povětrnostní podmínky nelze výstavbu mariny určené pro kotvení především jachet doporučit. Přesto navrhujeme výstavbu přístaviště pro výletní lodě, veslařské lodě, pramice, šlapadla, apod. s možností přístupu k molu s jachtou, kterou si tak nadšení vyznavači tohoto sportu mohou na místo sami přímo dovézt a v období příznivého větru na jezero spustit.

Nutné vybavení přístaviště (mariny)

- parkoviště (blízko u vody, cesta k vodě, kvůli spouštění lodí do vody)
- Služba spouštění a vytažení lodí (autojeřáb, vodní slip)
- dobíjení baterií
- hloubka vody v přístavišti by měla být větší než 2m
- přípojky elektrické energie
- přípojky pitné vody
- WC, sprchy, kuchyňka
- ukládání odpadu

Další doporučené vybavení přístaviště (mariny)

- WIFI (internet)
- ubytování (chatky, garsonky, apartmány)
- privátní posezení pro členy marina klubu
- zahradní restaurace
- půjčovna lodí bez oprávnění – např. plachetnice
- servis lodí
- bezbariérový přístup
- hlídací služba
- obchod s jachetním vybavením



ilustrační foto zdroj: www.yachtportal.cz

Z analýzy kotvišť a přístavů plyne, že kapacity většiny českých přístavů jsou téměř plně obsazeny. V tabulce níže uvádíme průměrné ceny kotvišť v České republice v průběhu sezóny.

Vybudování přístaviště vyžaduje kromě mola k zakotvení lodí, také přizpůsobení infrastruktury, tj. výstavbu parkoviště v blízkosti s přístupovou komunikací přímo ke kotvišti, aby bylo možné spustit lodě, zakoupení spouštěcího zařízení, vybudování přípojek na pitnou vodu, kanalizaci, elektřinu, apod. Za doplňkovou nabídku lze považovat výstavbu krytého zimoviště lodí za něž majitelé lodí hradí sezónní nájemné.

Vzhledem k přírodním větrným podmínkám, které v průměru neposkytují dostatečnou sílu větru ve větším počtu dní v roce, nedoporučujeme komerční provoz jachet a windsurfingů, ani výstavbu mariny, ve které by tyto objekty byly zakotveny. Přesto bude vhodné vybudovat přístaviště pro parník a další menší lodě (veslařské, kajaky, pramice, šlapadla, atp.) přístup přímo k molu, kdy občasní návštěvníci, kteří mají vlastní lodě a budou chtít využít nárazového větru, budou mít možnost zde svou loď spustit.

Cena ukotvení lodí

Cena (Kč)	Rok	Sezona (duben - říjen)	Měsíc	Den	Hodina
Pronájem kotviště	16.000 - 18.000,-	10.000 - 14.000,-	1.500 - 2.000,-	100 - 200,-	10 - 30,-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Vzhledem k přirozeným podmínkám, převážně hloubce, lze o využití atraktivity potápění reálně uvažovat.

Potápění považujeme za jednu z důležitých atraktivit jezera Milada. V současné době jsou v České republice registrovány desítky tisíc potápěčů.

Za důležité považujeme zohlednit konkurenční destinace v bývalých lomech a jejich úroveň a nápaditost co se týče potápěčských kurzů. Zároveň navrhneme potopit zajímavý objekt „vrak“, který by přilákal i další potápěče z okolí.

V dnešní době se potápění v českých lokalitách pro veřejnost provádí zejména na Orlické přehradě a na Slapech, co se týče Ústeckého kraje doposud nejvyhledávanějšími lokalitami jsou vodní plocha Barbora a Bunkr v Ústí nad Labem.

Potápění

Potápěčský program	Cena (Kč)
Ochutnávací ponor	200 - 500,-
Obnovující ponor - Instruktor k dispozici	600 - 800,-
Ponor s celobličejovou maskou s komunikací	900 - 1.100,-
Ponor pro děti od 8 let	400 - 500,-
Obejvení kouzla potápění - bazén a volná voda na zkoušku	2.500 - 3.100,-
Potápěč pod dohledem dle EN 14153-1	5.500 - 6.000,-
Přechod z bazénu na potápění ve volné vodě	3.500 - 4.000,-
Samostatný potápěč - dle EN 14153-2	7.500 - 8.000,-
Potápěč dobrodruh	4.000 - 4.500,-
Pokročilý potápěč	6.500 - 7.000,-
Kurz první pomoci	1.500 - 2.000,-
Potápěč záchranář	7.500 - 8.000,-
Potápěčský průvodce dle EN 14153-3	12.000 - 14.000,-
Specializační kurzy	
Zdokonalení ovládání vzlaku	1.400 - 1.600,-
Potápění v suchém obleku	2.100 - 2.700,-
Potápění pod ledem	4.500 - 5.000,-
Potápění s obohacenou směsí	2.800 - 3.300,-
Potápění s polouzavřeným okruhem	10.000 - 11.800,-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH



Ceny potápěčských ponorů se v blízkosti oblasti Ústí nad Labem pohybují spíše pod průměrem cen v České republice. Potápění je zákaznický populární sportovní aktivitou. Tematické potápěčské programy mohou zahrnovat například:

- Potápění v horských jezerech
- Určování ryb
- Potápění z lodi
- Hlubkové potápění
- Potápění v proudu
- Potápění v suchém obleku
- Potápění s obohaceným vzduchem
- Víceúrovňové potápění
- Noční potápění
- Dokonalé ovládání vzlaku
- Vyhledávání předmětů
- Přírodovědec pod vodou
- Navigace pod vodou
- Fotografování pod vodou
- Filmování pod vodou
- Potápění k vrakům



Pro zkušené potápěče je u některých poskytovatelů možnost získat PIC-personal identification card - cena za registraci mezinárodní potápěčské kvalifikace se pohybuje kolem 800 Kč, členské poplatky přibližně 1.600 Kč.

Bude nutné zvážit komu svěřit správu vodní plochy z hlediska rybářství. V případě svěření správy Českému svazu rybářů mohou být ušetřeny významné fixní náklady na údržbu, zároveň je však vlastník zbaven části potenciálních příjmů z povolenek a rybářských lístků. Podobu spolupráce mezi majitelem vodní plochy a Českým rybářským svazem upravují individuálně smlouvy mezi oběma subjekty.

Druhým možným způsobem je provozovat vodní plochu samostatně na vlastní náklady. V tomto případě doporučujeme zaměřit se na tzv. trofejní ryby a tím přimět rybáře, aby se soustředili do tohoto revíru. V tomto případě zisk z rybářských povolenek bude alespoň částečně pokrývat náklady na údržbu jezera Milada.

Cena povolenek na soukromých rybnících

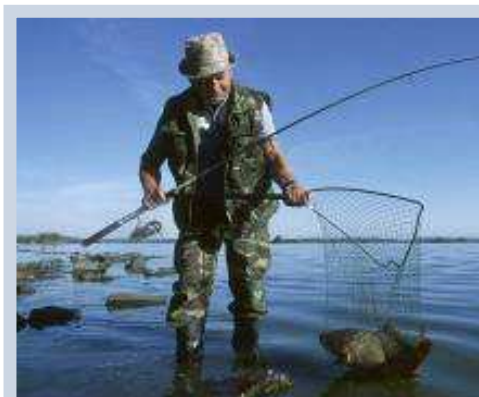
Soukromé rybníky	Cena
Cena členství na rok	1.000 – 3.000
Jednodenní povolenka včetně ryby	300 - 1.000
Jednodenní povolenka chyt' a pusť	200 - 500
Lov na dírkách včetně ryb	500 – 1.000

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Správní poplatky za rybářské lístky

Doba platnosti rybářského lístku	Cena v Kč
1 rok	50 - 100
3 roky	100 - 200
10 let	250 - 500

Ceny jsou uvedeny včetně DPH



Ilustrační foto, www.kudyznudy.cz

Nabídka rybářských lokalit a cena vstupních povolenek se odlišuje dle typu rybníka a dle majitele rybníka (soukromý, Český rybářský svaz).

Soukromé rybníky si stanovují ceny rybářských povolenek podle kvality rybníka a případné přítomnosti tzv. trofejních ryb.

Ceny rybářských povolenek pro členy Českého svazu rybářů se různí podle územního svazu, druhu rybníka (pstruhový a mimopstruhový) a kategorie rybáře (dítě, dospělý, student).

Ceny pravidelných členských příspěvků ČRS

	Dospělí	Mládež od 16 do 18 let	Děti do 15 let
Cena	400	200	100

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Průměrné ceny územních povolenek Českého rybářského svazu - členové svazu

Cena v Kč	1 denní	2 denní	7 denní	14 denní	Měsíční	Roční
	50 - 300	300 - 400	200 - 1.000	500 - 700	100 - 900	200 - 1.300

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Průměrné ceny celosvazových a celorepublikových povolenek - členové svazu

	Roční dospělí	Roční mládež, ZTP	Roční děti
Celosvazová povolenka	1.750 - 1.800	1.150 - 1.200	600
Celorepubliková povolenka	2.600 - 2.850	-	-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Průměrné ceny územních povolenek Českého rybářského svazu - nečlenové svazu

Cena v Kč	1 denní	2 denní	7 denní	14 denní	Měsíční	Roční
	150 - 500	150 - 700	350 - 1.700	600 - 2.300	500 - 2.250	1.750 - 6.300

Ceny jsou uvedeny včetně DPH

Průměrné ceny celosvazových a celorepublikových povolenek - nečlenové svazu

	Roční dospělí	Roční děti
Celosvazová povolenka	7.400 - 7.600	3.700 - 3.800

Ceny jsou uvedeny včetně DPH



Lezení na stěně je atraktivním sportem jak pro dospělé, tak pro děti. Instalace lezecké stěny je možná jak indoorově, tak i outdoorově a může vypadat podle přání klienta.

V současnosti jsou často využívaným způsobem zakrytí sportovních areálů nafukovací haly, které jsou cenově dostupné, avšak nejsou vhodné pro všechny terény a oblasti.

Alternativou je možnost využití lehkých montovaných hal, které jsou vhodné pro využití jak pro sportovní, tak i pro skladovací účely.

Cena lezecké stěny

Typ lezecké stěny	Cena bez DPH (Kč)
chytů, 2 oka na jištění, náklonem nastavitelná obtížnost,	45.000 - 60.000,-

Požizovací ceny lezeckých stěn se určují individuálně dle jednotlivých projektů. Ceny začínají od 1.000,- Kč/m² a pohybují se v rozmezí do 3.000,- Kč/m². Tato cena většinou zahrnuje návrh, montáž konstrukce, opláštění lezecké stěny, osazení lezecké stěny jistícími prostředky a chytý.

V tabulce výše uvádíme průměrnou cenu lezecké stěny s určitými parametry.



Ceny nafukovacích hal

Typ haly	Rozměr	Cena bez DPH (Kč)
Fotbalová hala	44 x 26 x 8 m	2.000.000,-
1-dvorcová hala	36 x 18 x 8 m	1.300.000,-
2-dvorcová hala	35,5 x 35,5 x 9,2 m	1.600.000 - 2.000.000,-
3-dvorcová hala	51 x 36 x 11 m	1.900.000 - 2.300.000,-

Náklady na pořízení nafukovací haly, které jsou uvedeny ve druhé tabulce, jsou ve většině nabídek včetně doplňkového vybavení.

Kromě nových hal je možné pořídit použitou nafukovací halu (viz tabulka níže), což by snížilo její pořizovací náklady a tím zvýšilo pravděpodobnost rychlé návratnosti této investice.

Typ použité haly, stáří	Rozměry	Cena bez DPH (Kč)
Fotbalová hala, 1 rok	44 x 26 x 8 m	1.600.000
1-dvorcová hala, 10 let	36 x 18 x 8 m	600.000
2-dvorcová hala, 10 let	35,5 x 35,5 x 9,2 m	850.000
3-dvorcová hala, 9 let	51 x 36 x 11 m	1.500.000

Náklady na pořízení lehké montované haly se různí podle velikosti haly a způsobu zateplení, dále je také důležitá identifikace sněhové oblasti a terén, na kterém má lehká montovaná hala stát. Zateplená lehká montovaná hala je vhodná například pro krytá sportoviště nebo jízdárny. Nezateplená lehká montovaná hala může být využívána jako skladovací prostory, např. pro uskladnění lodí.

Požizovací náklady na lehké montované haly

Typ haly	Rozměry	Cena bez DPH (Kč)
Zateplená lehká montovaná hala	36 x 60 x 3,5	4.200 000 - 4.800 000
Nezateplená lehká montovaná hala	40 x 66 x 3,5	3.300 000 - 3.800 000



Umělé kluziště je novinkou na českém trhu a má velký potenciál využití pro venkovní plochy, ale i pro menší kryté instalace.

Životnost panelů umělého ledu je 10 – 15 let a v případě nedostatečného využití na jednom místě je možné panely dále pronajímat na jednotlivé sportovní, ale také kulturně-společenské akce.

Pořizovací náklady na umělé kluziště 9,144 x 11,43 m (104,5 m²)

Koupě kluziště	Cena bez DPH (Kč)
Umělé kluziště sestavené z panelů tloušťky 0,635 cm	317.680,-
Cena za 1m ²	3.040,-
Umělé kluziště sestavené z panelů tloušťky 0,9525 cm	334.400,-
Cena za 1m ²	3.200,-
Umělé kluziště sestavené z panelů tloušťky 1,27 cm	418.000,-
Cena za 1m ²	4.000,-

Pořizovací náklady na příslušenství k umělému kluzišti

Koupě	Cena bez DPH (Kč)
Emulze – 5 gal (18,925 l)	7.440,-
Bruska	25.000,-
Čisticí stroj	43.000,-
Voděodolná fólie	5.225,-
Mantinelový systém, rozměr 9,14 x 11,43 m, výška 1m	140.000 - 190.000,-
Florbalové mantinely	50.000,-
Podesta rozměr 140 m ²	120.000 - 130.000,-

Umělé kluziště je novinkou na českém trhu a má velký potenciál využití pro venkovní plochy, ale i pro menší kryté instalace. Pro sportoviště u jezera Milada by jeho vybudování mohlo znamenat zvýšení návštěvnosti sportovního areálu i během mimosezónních měsíců.

Průměrná délka životnosti panelů umělého ledu je 10 až 15 let. Pořizovací investice na samotné kluziště se pohybuje na úrovni 3.000 až 4.000 Kč za m² (dle tloušťky panelů).

Další investiční náklady představuje příslušenství k umělému kluzišti. Na rovném povrchu není nutná instalace podesty a kluziště lze sestavit i bez mantinelů a dalších bariér.

Pro venkovní použití se doporučují panely o tloušťce 1,27 cm, které jsou lehce manipulovatelné a lze je jednoduše skládat i na malých nerovnostech.



Nabídka na trhu dětských hřišť je velice rozmanitá. Výrobci nabízejí širokou škálu použitých materiálů, různorodost jednotlivých herních prvků, ale také další doplňkové služby.

Rozpočet dětských hřišť se průměrně pohybuje v rozmezí od 600.000,- Kč do 2.500.000,- Kč podle velikosti a vybavenosti hřiště.

Součástí navrhovaných řešení jezera Milada je i vybudování sítě dětských hřišť kolem jezera. Každé hřiště by nabízelo trochu jiné atrakce. Cílovou skupinou klientů by byly rodiny s dětmi, které mají vyšší potenciál se na místo vracet opakovaně.

Náklady na vybudování hřiště: 1.200 000,- Kč

Počet atrakcí: 16

Rok vybudování: 2006

Typ hřiště: pro malé i velké děti



Náklady na vybudování hřiště: 2.100 000,- Kč

Počet atrakcí: 15

Rok vybudování: 2008

Typ hřiště: pro malé i velké děti a část víceúčelového hřiště pro míčové hry



Náklady na vybudování hřiště: 900 000,- Kč

Počet atrakcí: centrální hrad s atrakcemi

Rok vybudování: 2008

Typ hřiště: pro malé i velké děti



Náklady na vybudování hřiště: cca 2.000.000,- Kč

Počet atrakcí: 20

Rok vybudování: 2009

Typ hřiště: pro malé i velké děti (3 – 15 let) a část víceúčelového hřiště pro míčové hry



V jižní oblasti jezera Milada lze uvažovat o výstavbě několika srubů v oblasti nového lesa, které by mohly být pronajímány provozovatelem buď hotelu, nebo kempu. Jelikož nabídka alternativního ubytování podobného typu není v současnosti na českém trhu příliš vysoká a poptávka naopak roste, lze ve výstavbě srubů vidět další potenciál pro růst cestovního ruchu v oblasti.

Dále doporučujeme konstrukci rozhledny v nejbližším okolí jezera. Rozhledny ve většině případů tvoří přirozenou dominantu oblastí a jsou velice oblíbené jako výletní cíle turistů.

Pořizovací náklady na srub

	Cena (Kč)
Cena Kč/m ² rozvinuté plochy srubové stěny včetně montáže	3.800,-
Cena Kč/m ² zastavěné plochy	11.000 - 15.000,-
Cena Kč/m ³ hrubé stavby obestavěného prostoru	1.500 - 2.500,-

Ceny jsou uvedeny bez DPH

Ceny ubytování ve srubech pro klienty

Srub	Cena (Kč)/ 1 týden
Cena za celý srub (cca 8 lůžek)	15.000 - 20.000,-

Ceny jsou uvedeny včetně DPH



Ilustrační foto zdroj: www.ubytovani-srub.cz/

Nabídka alternativního ubytování (např. ve dřevěných srubech) není na našem trhu příliš vysoká a poptávka po tomto typu ubytování neustále roste. Často jsou návštěvníci nuceni za takovými aktivitami vycestovat do zahraničních oblastí. Pro jižní oblast jezera je možné uvažovat o vybudování několika srubů, které budou umístěny právě v klidové zóně a obklopeny lesním porostem.

Investiční náklady na jeden masivní přízemní kanadský srub se pohybují v rozmezí od 300.000 do 600.000 Kč dle zastavěné plochy a použitého materiálu. Orientační cenu stavby srubu na klíč lze stanovit na základě m² zastavěné plochy. Dle náročnosti klienta se cena stavby na klíč může pohybovat v rozmezí od 19.000 - 27.000,- Kč/m² zastavěné plochy.

Ceny následného pronájmu srubů se pohybují na úrovni 15.000 až 20.000 za srub na 1 týden (obvykle 8 lůžek).

Možnou dominantou oblasti je rozhledna, jejíž vybudování doporučujeme na některém z přilehlých vrchů tak, aby poskytovala výhledy na Krušné hory a České středohoří, ve vzdálenosti přibližně 2 km od nejbližší parkovací plochy. Vzdálenost je odhadována pro kratší odpočinkovou procházku vhodnou i pro rodiny s dětmi.

Náklady na výstavbu rozhledny:

Parametry rozhledny	
výška	30 m
odhad životnosti:	50 let
přibližné pořizovací náklady	2.000.000,-

Cena je uvedena bez DPH



Ilustrační foto zdroj: www.nmps.cz

V současné době je patrný nárůst zájmu o industriální objekty, sahající od obdivu architektonických a urbanistických odborníků až k realizacím originálních až kontroverzních průmyslových přestaveb pro různé účely, které ocení jak laická veřejnost tak i odborníci.

Zde uvádíme několik možných přístupů k využití industriálního objektu, které jsou založené na inspiraci využití podobných prostor v Čechách, i v zahraničí. Většina objektů nabízí prostory pro kulturní představení (koncerty, divadla), projekce, výstavy, kavárny, atp. V případě volby méně nákladné přestavby lze objekt využít jako centrum pro mládež s prostory pro skate park, dílny a další moderní formy zábavy.

Příklady možného využití ocelárny

- kavárna a business meeting area
- koncerty
- výstavy, galerie
- projekce
- divadlo
- výrazový tanec
- indoor paintball - ve vyhrazených prostorách
- indoor sprejství - ve vyhrazených prostorách
- indoor skate park - ve vyhrazených prostorách
- centrum pro mládež
- lofty

Landschafts park (Duisburg)



Ilustrační foto, zdroj: www.landschaftspark.de

Kulturní centrum DOX (Praha)



Ilustrační foto, zdroj: www.doxprague.org

La Fabrika (Praha)



Ilustrační foto, zdroj: www.lafabrika.cz

Industriální objekt	Využití	Popis
Holešovické Akciové mlýny	kancelářský komplex	Etapy I a II projektu Classic 7 vycházejí téměř výlučně z plánu kancelářských prostor s obchody, restauracemi a kavárnami v parteru. Finální Etapa III bude zahrnovat kanceláře a luxusní byty v elegantním štíhlém věžovém domě s výhledem na Vltavu.
Kulturní centrum DOX	avantgardní galerie	Galerie pořádající výstavy i doprovodný program.
A 7 Arena	kancelářské prostory	Výsledkem rekonstrukce bývalého Holešovického pivovaru, na které se podíleli světoznámí architekti Frank O. Gehry a Jean Nouvel. V současnosti je A 7 Arena mimo jiné sídlem švýcarské mediální společnosti Ringier, supermarketu Albert a vedle toho nabízí k využití atraktivní bytové i komerčně využitelné prostory.
Komplex M Factory	komerční prostory	Poskytuje množství komerčně využitelných prostor. Komplex vznikl z bývalého závodu na zpracování masa, ve kterém se údajně vyráběla šunka pro bývalé komunistické funkcionáře. Stavba vznikla dle projektu architektonického ateliéru Olgoj Chorchoj.
Kulturní centrum La Fabrika	galerie	Centrum La Fabrika je bývalou továrnou, která se přeměnila v galerii / divadlo / koncertní sál.
Pernerova ulice, Karlín	kancelářské prostory	V Karlíně je to např. stará kotelná při Pernerově ulici, dílo bratří Rixů z přelomu XIX. a XX. století, které transformoval významný architekt Claudio Silvestrin na kancelářské prostory.
Důl Hlubina	muzeum, výstavy	Unikátní soubor staveb je navrhován do seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. Je snaha vše ponechat v autentické podobě z doby „posledního pracovního dne“.
Důl Michal v Ostravě	výstavní a přednáškové prostory	V dole jsou k vidění řetězové šatny s pracovními mundúry z poslední směny, které dodnes visí pod stropem. V tomto prostoru se dnes konají přednášky a výstavy.
Areál Karoliny	koncertní síň- plán	Dvoulodní hala energetické ústředny č. III v Moravské Ostravě z počátku minulého století. Gigantická stavba byla součástí areálu Karoliny. Po likvidaci koksovny tu zůstala stát bez využití, snad v ní bude jednou koncertní síň.
Vodárna Praha - Podolí	muzeum, výstavy	Vodárna v Praze-Podolí je ve výborném stavu, je dodnes funkční a naleznete v ní i muzeum vodárenství. Dále se zde pořádají také výstavy.
Továrna fy Walter (později Motorlet) v Praze	kanceláře	Místo pro kanceláře, ateliery nebo galerii moderního umění.
Městský pivovar Broumov	kulturní a společenské centrum	Kulturní a společenské centrum.
Landschafts park Duisburg	multifunkční park	Masivní průmyslový objekt byl transformován více než 10 let do podoby dnešního multifunkčního parku. V centru parku jsou dnes různě využívaná stará průmyslová zařízení. Bývalé tovární budovy byly přizpůsobeny kulturním funkcím. Ze starého plynojemu se stalo největší umělé potápěčské centrum v Evropě, v bývalých bunkrech pro skladování rudy byly vybudovány lezecké zahrady a zaniklé vysoké pece byly vyvinuty v panoramatické věže.
Vysoká pec Vítkovice	muzeum, aula	Vysoká pec č. 1 bude představovat technickou „naučnou stezku“ (s popisy míst a procesů, které se v nich odehrávaly) a bude na ní prohlídková trasa s výhledem na Ostravu. Z bývalého plynojemu se stane víceúčelová aula a centrem s kapacitou až 1500 míst. Takzvaná VI. energetická ústředna bude interaktivním muzeem (výukový prostor a speciální laboratoře, v nichž by mimo jiné měla probíhat i přímá interaktivní výuka v technických oborech).

	Strana
Stručné shrnutí projektu	
• Základní charakteristika a cíle projektu	[3]
• Manažerské shrnutí - varianty funkčního využití ploch	[5]
Dílní analytické studie	
• Studie: Umístění projektu, analýza současného stavu	[7]
• Studie: Kontrola přijatelnosti	[26]
• Studie: Analýza nabídky a poptávky	[38]
• Studie: SWOT analýza	[88]
Studie: Koncepce funkčního využití ploch	
• Koncept funkčního využití ploch	[94]
• Definice klíčových projektů	[109]

Provedením SWOT analýzy byly identifikovány možné silné a slabé stránky a potenciální hrozby či příležitosti projektu jezera Milada, které by měly být zohledněny při realizaci konkrétních vybraných projektů a následném provozu jezera.

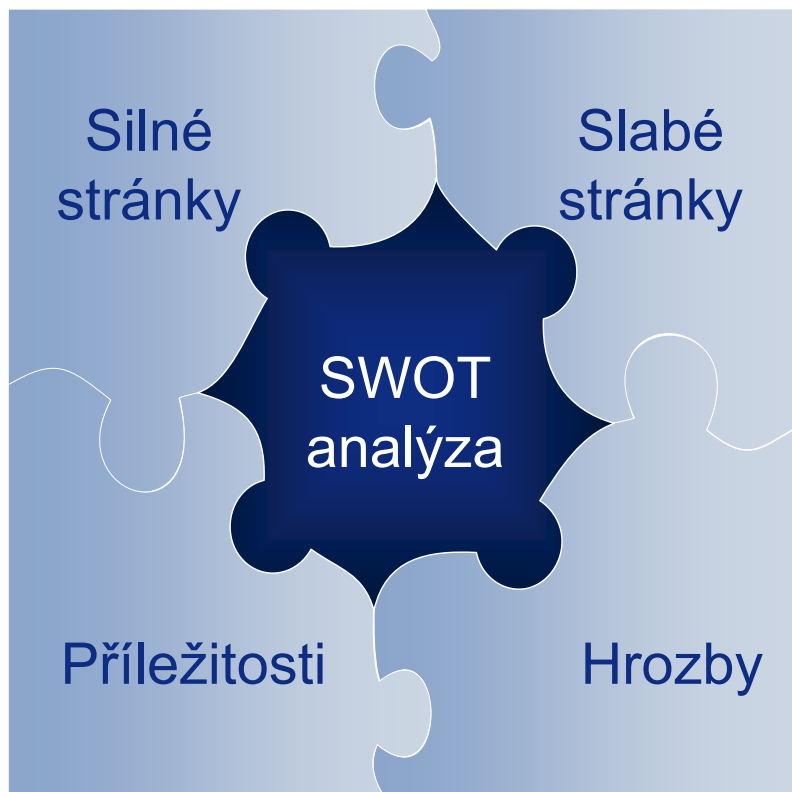
Nejdůležitější zjištěné hodnoty byly následně vstupem pro párovou SWOT analýzu, pomocí které byla stanovena míra potenciálních hrozeb či příležitostí.

K vyjádření míry bylo použito plusových a mínusových bodů, jejichž součet/rozdíl vypovídá o míře vlivu dané položky.

SWOT analýza

SWOT analýza je z hlediska analýzy budoucího využití předmětného území důležitým vstupem pro možnosti a záměry budoucího využití jezera Milada a přilehlého území.

Abychom byli schopni závěry ze SWOT analýzy správně interpretovat, provedeme základní SWOT analýzu, která bude výchozí pro párovou SWOT analýzu. Pomocí párové SWOT analýzy je možné odhadnout míru zjištěného potenciálu či možného ohrožení projektu. Výsledkem komplexní SWOT analýzy bude identifikace a hierarchické uspořádání silných stránek, slabých stránek, ohrožení a příležitosti využití jezera Milada.



Metodika

Ve SWOT analýze jsme definovali potenciální silné a slabé stránky projektu využití jezera Milada pro účely cestovního ruchu. Je již věcí Dobrovolného svazku Jezero Milada, představitelů veřejného sektoru a dalších zainteresovaných stran, jak tyto silné/slabé stránky, příležitosti a ohrožení zohlední při realizaci konkrétních projektů a následném provozu jezera Milada.

Následně bylo vybráno pět až šest nejdůležitějších silných/slabých stránek, příležitostí/hrozeb, pro které byla vypracována párová SWOT analýza.

Jednotlivým silným stránkám byla přiřazena určitá váha vyjádřená body „plus“. Počet plusových bodů vyjadřuje vliv konkrétní příležitosti, či konkrétní hrozby na konkrétní silnou stránku.

Jednotlivým slabým stránkám byla přiřazena určitá váha vyjádřená body „minus“. Počet mínusových bodů představuje vliv konkrétní příležitosti či konkrétní hrozby na konkrétní slabou stránku.

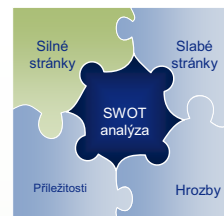
Výsledkem je součet plusových a mínusových bodů u jednotlivých slabých/silných stránek, příležitostí a hrozeb. Silné stránky s nejvyšším počtem bodů mají významný pozitivní vliv na celý koncept. Slabé stránky s nejvyšším počtem mínusových bodů reprezentují nejvýznamnější negativní vliv na zamýšlený projekt. Příležitosti, které mají v součtu nejvíce kladných bodů (po odečtení záporných bodů) jsou nejvýraznějšími příležitostmi budoucího rozvoje. Naopak hrozby, které ve finálním součtu mají nejvíce záporných znamének (po přičtení kladných bodů) jsou významným ohrožením celého projektu a je nutné k nim přihlídnout.

Převažující část identifikovaných slabých stránek souvisí s přírodním charakterem dané lokality – průmyslový ráz okolní krajiny, geomechanická nestabilita podloží, nízká atraktivita regionu pro cestovní ruch a negativní vnímání veřejností.

Mezi nejvýraznější silné stránky projektu jezera Milada patří jeho jedinečnost v rámci regionu i celé ČR.

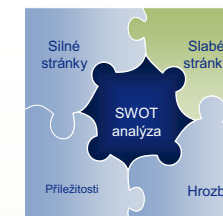
Jezero Milada je vhodně umístěno po stránce klimatických podmínek, dopravní dostupnosti, dostatečné vzdálenosti od trvale obydlených oblastí a blízkosti chráněných krajinných oblastí a přírodních celků.

Silné stránky



- Setkání současného přírodního charakteru lokality v regionu s průmyslové/důlní historie a s nedalekými městskými aglomeracemi (Genius loci).
- Ochota místních samospráv společně řešit strategii budoucího využití jezera a jeho okolí (založení a činnost Dobrovolného svazku obcí Jezero Milada).
- Dopravní dostupnost lokality – dálnice, kapacitní silnice – snadné a rychlé spojení s městy Severních Čech (především Ústí nad Labem, Teplice), časová blízkost pražské aglomerace a centra Saska, Drážďan, kapacitní primární i sekundární spádová oblast.
- Dostatečná vzdálenost od trvale obydlených oblastí, činnosti provozované na jezeře a v okolí budou minimálně rušivé pro místní obyvatele (možnost provozovat sportovní a kulturní činnosti s vyšší intenzitou hlukové zátěže).
- Jedinečnost projektu – první hydrická rekultivace tohoto rozsahu – marketingová komunikace.
- Území disponuje nadprůměrným počtem letních a slunečných dnů oproti jiným místům v České republice, jezero leží ve srážkovém a větrném stínu Krušných hor.
- Zakomponování území do systému cyklotras.
- Dlouhodobá vysoká nezaměstnanost v regionu je předpokladem k efektivnímu zajištění pracovních sil pro projekty v území s tím, že není nutné očekávat problémy se zajištěním sezónních pracovníků. Tato skutečnost spolu se vznikem nových pracovních příležitostí v rámci projektového území působí pozitivně na celý projekt jezera Milada.
- Plánovaná komunikace Roudníky – Trmice.
- Blízkost chráněných krajinných oblastí a přírodních celků (České Středohoří, Labské Pískovce, Krušné hory).
- Blízkost lázeňských měst, především Teplic v okolí.
- Zajímavá morfologie terénu – nabízí zajímavé využití terénu pro budoucí aktivity.
- Plán zavedení kanalizačního řadu v severovýchodní části jezera.

Slabé stránky



- Geomechanická nestabilita území – určité riziko pohybu podloží.
- Nejasný koncept předání pozemků rekultivovaných území v současnosti ve vlastnictví PKÚ do majetků a správy přílehlých obcí.
- Vlastnictví pozemků, které v současnosti nevlastní PKÚ a nejsou předmětem předání obcí, jinými subjekty. Očekávaný komplikovaný proces výkupu či pronájmu pozemků.
- Nízký průtok vody jezerem, z čehož plyne možné snížení kvality vody v jezeře v letních měsících.
- Hlavní využití území je směřováno pouze do letních měsíců, zimní klima místa neumožňuje využití areálu pro zimní sporty.
- V současnosti přetrvávající nízká atraktivita regionu Ústecka pro cestovní ruch .
- Vysoké náklady na údržbu území a vodohospodářské soustavy.
- Vysoké náklady na monitoring území z hlediska geomechaniky.
- Negativní vnímání jezera veřejností jakožto bývalého povrchového dolu.
- Výhled na okolní objekty ocelárny Chabařovice a teplárny Trmice.
- Doposud neexistuje schválený územní plán pro analyzované území – dlouhodobý plán rozvoje.
- Nízký stupeň zalesněnosti v prvních letech provozu jezera pro veřejnost.
- Okolí jezera nedisponuje zajímavými kulturními a historickými památkami.

Projekt jezera Milada je velkou příležitostí pro rozvoj cestovního ruchu v daném regionu, který je veřejností vnímán spíše jako průmyslový (díky těžebním ložiskům a těžkému průmyslu).

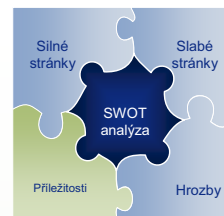
Nabízí se zde příležitost využít národních a evropských dotačních programů pro rozvoj cestovního ruchu a infrastruktury a významně změnit charakter regionu.

Je potřeba neopominout trvajícím riziko spojené s bývalou sanovanou skládkou chemického odpadu a existence ložisek nevytěženého uhlí.

Dalším nebezpečím ohrožujícím úspěšnou realizaci projektu je vznik podobných konkurenčních projektů v okolí a nízká rentabilita.

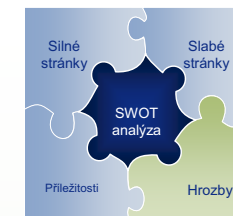
Příležitosti

- Parametry vodní plochy umožňují její využití pro široké spektrum vodních sportů a atraktivit na vodě. Okolí pak nabízí možnost využít území k dalším návazným aktivitám.
- Možnost redukce či eliminace sezónnosti – zaměření se na nízkorozpočtové segmenty klientely (sportovní soustředění, školní pobyty a kurzy, důchodci); konstrukce umělé ledové plochy na bruslení.
- Využití národních a evropských dotačních programů pro rozvoj cestovního ruchu a infrastruktury.
- Provázání rozpočtů na marketing a propagaci jezera s marketingovými rozpočty obcí, měst a atraktivit cestovního ruchu na Ústecku.
- Poptávka po sportovních zařízeních převyšuje současnou nabídku na Ústecku a Teplicku, v případě vybudování sportoviště, kulturního centra, fitness, wellness – možnost zábavy pro obyvatelstvo (socioekonomický dopad).
- Rozvíjející se síť cyklostezek a cyklotras v Ústeckém kraji.
- V současnosti nedostatečná infrastruktura ubytovacích služeb na Ústecku.
- Potenciál, že se jezero Milada stane novou atraktivní oblastí cestovního ruchu v Severních Čechách.
- Využití současné ekonomické recese k podpoře preference domácího cestovního ruchu před zahraničním.
- Blízkost sousedního Německa a pražské aglomerace.
- Příležitost pro přilákání investorů do regionu.
- Příležitost jezera Milada a zařízení u jezera stát se atraktivními destinacemi konferenční turistiky.
- Plánovaná hloubka jezera je možná k využití pro potápění.



Hrozby

- Přítomnost nevytěžených ložisek hnědého uhlí – Chráněné ložiskové území. V dlouhodobém horizontu desítek let existuje určité riziko úplného zrušení jezera Milada jako střediska cestovního ruchu a obnovení těžby.
- V případě usídlení ohrožených druhů živočichů omezení výstavby a využití území z ekologických důvodů.
- Neshoda zástupců místní samosprávy přilehlých obcí na jednotné strategii rozvoje území.
- Nedostatek prostředků na infrastrukturní investice financované obcemi.
- Území bývalé chemické skládky – riziko porušení izolace skládky a následné kontaminace vod jezera a jeho okolí.
- Nízká rentabilita projektů v oblasti cestovního ruchu, obzvláště ve spojitosti se sezónním provozem.
- V dohledné době vznik podobných projektů v okolí – jezero Most, jezero Medard.
- Bariéry v komunikaci mezi soukromým a veřejným sektorem, omezení pro podnikatelské aktivity.



Jezero Milada Párová SWOT analýza		silné stránky					slabé stránky					SOUČET	
		ochota místních samospráv společně řešit strategii budoucího využití jezera a jeho okolí - založení a činnost Svazku obcí Jezero Milada	Gentius Loci - setkání současného přírodního charakteru lokality v regionu s průmyslově/důlní historie a s nedalekými měsískými aglomeracemi	jednoduchost projektu – první hydričká rekultivace tohoto rozsahu – marketingová komunikace	dostatečná vzdálenost od trvale obydlených oblastí, činnosti provozované na jezeře a v okolí budou minimálně rušivé pro místní obyvatele (možnost provozovat sportovní a kulturní činnosti s vyšší intenzitou hlučkové zátěže)	dopravní dostupnost lokality – dálnice, kapacitní silnice – snadné a rychlé spojení s městy Severních Čech (především Ústí nad Labem, Teplice), časová blízkost pražské aglomerace a centra Saska, Dražďan, kapacitní přímými i sekundární spádová oblast	území disponuje nadprůměrným počtem letních a slunečných dnů oproti jiným místům v České republice, jezero leží ve srážkovém a větrném stínu Krušných hor	geomechanická nestabilita území – pohyblivé podloží	pouze předěžný koncept předání pozemků rekultivovaných území v současnosti ve vlastnictví PKÚ do majetku a správy přílehlých obcí	vlastnickví pozemků, které v současnosti nevlastní PKÚ a nejsou předmětem předání obcí, očekávaný komplikovaný proces výkupu či pronájmu pozemků	nízký průtok vody jezerem, z čehož plyne možné snížení kvality vody v jezeře v letních měsících		hlavní využití území je směřováno pouze do letních měsíců, zimní klima místa zase neumožňuje využití areálu pro zimní sporty
příležitosti	provázání rozpočtů na marketing a propagaci jezera s marketingovými rozpočty obcí, měst a atraktivit cestovního ruchu na Ústecku	2	2	2	1	1	1	-1	-2	-1	-1	-1	3
	dispozice vodní plochy umožňuje využití vodní plochy k širokému spektru vodních sportů a atraktivit na vodě, dispozice okolí pak nabízí možnost využití území k dalším návazným aktivitám	2	2	1	2	2	2	-2	-2	-2	-2	-1	2
	možnost eliminace sezónnosti - zaměřeni se na nízkorozpočtové segmenty klientely (sportovní soustředění, školní pobyty a kursy, důchodci)	0	2	1	1	1	1	-1	-2	-1	0	0	2
	poptávka po sportovních zařízeních převyšuje současnou nabídku na Ústecku a Teplicku, v případě vybudování sportoviště, kulturního centra, fitness, wellness – možnost zábavy pro lidi (socioekonomický dopad)	1	2	1	1	2	1	-2	-2	-1	0	-1	2
	využití národních a evropských dotačních programů pro rozvoj cestovního ruchu a infrastruktury	2	1	2	1	0	0	-2	-2	-2	0	0	0
hrozby	prolomení těžebních limitů – následné zrušení celého areálu	1	0	2	0	0	0	-2	-2	0	-1	-1	-3
	nedostatek prostředků na infrastrukturní investice financované přílehlými obcemi	2	1	1	1	1	0	-2	-2	-2	-1	-1	-2
	v případě usídlení ohrožených druhů živočichů ohrožení v podobě omezení výstavby a využití území z ekologických důvodů	2	1	0	0	0	0	-1	0	0	-2	-1	-1
	neshoda zástupců místní samosprávy, přílehlých obcí na jednotné strategii rozvoje území	2	1	2	1	0	0	-1	-2	-2	-1	-1	-1
	území bývalé chemické skládky – hrozba porušení izolace skládky a následná kontaminace vod jezera a jeho okolí	1	0	0	0	0	0	-2	0	0	0	0	-1
SOUČET	13	10	10	7	6	4	-15	-14	-10	-7	-6		

Párová SWOT analýza je modifikovaná forma běžné SWOT analýzy. Základ metody spočívá v ohodnocení vzájemné interakce slabých/silných stránek a potenciálních hrozeb a příležitostí. Výsledkem je určení, které konkrétní silné/slabé (příležitosti a hrozby) stránky jsou významnější než ostatní.

Silné stránky vsPříležitosti

- Jak silná stránka podporuje využití dané příležitosti
0 bodů – malý vliv 2 body – velký vliv

Slabé stránky vsPříležitosti

- Jak slabá stránka brání využití dané příležitosti
0 bodů – malý vliv -2 body – velký vliv

Silné stránky vsOhrožení

- Jak silná stránka eliminuje danou hrozbu
0 bodů – malý vliv 2 body – velký vliv

Slabé stránky vsOhrožení

- Jak slabá stránka umocňuje danou hrozbu
0 bodů – malý vliv -2 body – velký vliv

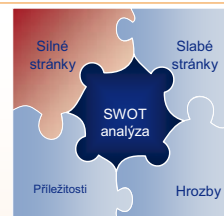
Z výsledků párové analýzy plyne, že největší silnou stránkou projektu je ochota místních samospráv společně řešit strategii budoucího využití jezera a jeho okolí. Naopak největší nevýhodou projektu je nižší geomechanická stabilita území, kdy existuje určité riziko pohybu podloží v některých zónách jezera.

Největší příležitostí jak propagovat jezero a zároveň ušetřit náklady na marketing je provázání městského, obecních a krajských rozpočtů na marketing právě s propagací oblasti jako turistického cíle.

U hrozeb nelze opomenout riziko znovu otevření lomu Chabařovice, jelikož je místo součástí CHLO. Ačkoli je toto riziko spíše výhledové do několika desítek let, přesto jej nelze nevíť v potaz.

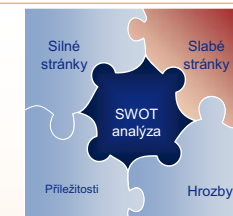
Silné stránky

1. Ochota místních samospráv společně řešit strategii budoucího využití jezera a jeho okolí - založení a činnost Svazku obcí Jezero Milada.
2. Genius Loci - setkání současného přírodního charakteru lokality v regionu s průmyslové/důlní historie a s nedalekými městskými aglomeracemi.
3. Jedinečnost projektu – první hydrická rekultivace tohoto rozsahu – marketingová komunikace.
4. Dostatečná vzdálenost od trvale obydlených oblastí, činnosti provozované na jezeře a v okolí budou minimálně rušivé pro místní obyvatele (možnost provozovat sportovní a kulturní činnosti s vyšší intenzitou hlukové zátěže).
5. Dopravní dostupnost lokality – dálnice, kapacitní silnice – snadné a rychlé spojení s městy Severních Čech (především Ústí nad Labem, Teplice), časová blízkost pražské aglomerace a centra Saska, Drážďan, kapacitní primární i sekundární spádová oblast.
6. Území disponuje nadprůměrným počtem letních a slunečných dnů oproti jiným místům v České republice, jezero leží ve srážkovém a větrném stínu Krušných hor.



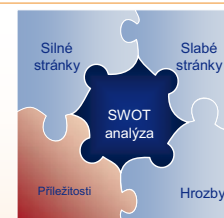
Slabé stránky

1. Geomechanická nestabilita území – určité riziko pohybu podloží.
2. Pouze předběžný koncept předání pozemků rekultivovaných území v současnosti ve vlastnictví PKÚ do majetku a správy přílehlých obcí.
3. Vlastnictví pozemků, které v současnosti nevlastní PKÚ a nejsou předmětem předání obcí, jinými subjekty. Očekávaný komplikovaný proces výkupu či pronájmu pozemků.
4. Nízký průtok vody jezerem, z čehož plyne možné snížení kvality vody v jezeře v letních měsících.
5. Hlavní využití území je směřováno pouze do letních měsíců, zimní klima zase neumožňuje využití areálu pro zimní sporty.



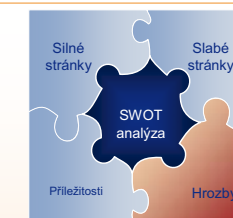
Příležitosti

1. Provázání rozpočtů na marketing a propagaci jezera s marketingovými rozpočty obcí, měst a aktivit cestovního ruchu na Ústecku.
2. Parametry vodní plochy umožňují její využití pro široké spektrum vodních sportů a aktivit na vodě. Okolí pak nabízí možnost využít území k dalším návazným aktivitám.
3. Možnost eliminace sezónnosti - zaměření se na nízkorozpočtové segmenty klientely (sportovní soustředění, školní pobyty a kurzy, důchodci), provoz umělé ledové plochy, krytá hala.
4. Poptávka po sportovních zařízeních převyšuje současnou nabídku v Ústecku a Teplicku, v případě vybudování sportoviště, kulturního centra, fitness, wellness – možnost využití volného času pro obyvatelstvo (socioekonomický dopad).
5. Využití národních a evropských dotačních programů pro rozvoj cestovního ruchu a infrastruktury.



Hrozby

1. Přítomnost nevytěžených ložisek hnědého uhlí – Chráněné ložiskové území. V dlouhodobém horizontu desítek let existuje určité riziko úplného zrušení jezera Milada jako střediska cestovního ruchu a obnovení těžby.
2. Nedostatek prostředků na infrastrukturní investice financované přílehlými obcemi.
3. V případě usídlení ohrožených druhů živočichů ohrožení v podobě omezení výstavby a využití území z ekologických důvodů.
4. Neshoda zástupců místní samosprávy, přílehlých obcí na jednotné strategii rozvoje území.
5. Území bývalé chemické skládky – riziko porušení izolace skládky a následné kontaminace vod jezera a jeho okolí.



	Strana
Stručné shrnutí projektu	
• Základní charakteristika a cíle projektu	[3]
• Manažerské shrnutí - varianty funkčního využití ploch	[5]
Dílní analytické studie	
• Studie: Umístění projektu, analýza současného stavu	[7]
• Studie: Kontrola přijatelnosti	[26]
• Studie: Analýza nabídky a poptávky	[38]
• Studie: SWOT analýza	[88]
Studie: Koncepce funkčního využití ploch	
• Koncept funkčního využití ploch	[94]
• Definice klíčových projektů	[109]

Pro možné využití jezera Milada existují dle našeho názoru dvě možné varianty. První varianta, kterou jsme nazvali nulovou variantou, ponechává po dokončení rekultivací další rozvoj jezera přírodě. Nepočítá s žádnými zásadními investicemi ze strany obcí. Jezero by mělo být využíváno jako odpočinková zóna s možností procházek v lese a rybolovu.

Druhou možností je varianta jedna, zaměřená na podporu cestovního ruchu, jež bude vyžadovat provedení poměrně zásadních investic. Lze se však oprávněně domnívat, že tyto investice mají potenciál návratnosti. Jezero a jeho okolí by měly v této variantě být využívány k aktivní relaxaci, nabízet mnoho možností sportovního využití, restaurační služby i ubytování a další služby.

„Nulová“ varianta

„Nulovou“ variantou je uvažována situace přírodního využití lokality bez návazného komerčního využití.

V tomto případě navrhujeme předmětnou lokalitu zalesnit či jinak přírodně upravit a dále podrobit už jen běžnému provozu a nutné údržbě. Dále uvažujeme vybudování řady cyklistických tras skrz předmětné území. Součástí této varianty může být také vysazení lovné zvěře či chovných ryb. V případě vyhlášení území zónou Natura 2000 kvůli výskytu ohrožených druhů živočichů, u této varianty neočekáváme problémy s ekologickými skupinami.



Ilustrační foto, zdroj PKÚ a databáze KPMG

Varianta 1

Pro uskutečnění varianty 1 uvažujeme investiční akce, díky kterým bude území jezera a okolí komerčně využito. Navržené atraktivitu a projekty mají za cíl nabídnout místa k aktivnímu odpočinku nejen místních obyvatel, ale také příjezdějících turistů. Provoz areálu by měl podporovat činnosti, které budou ekonomicky výhodné a budou mít návratnost minimálně takovou, aby z výnosů byly pokryty vlastní investice a provozní náklady. Finální verze této varianty vychází z výsledků provedených analýz. V další části budou představeny jednotlivé zóny (zóna A - G) spolu s konkrétními projekty.



Ilustrační foto, zdroj databáze KPMG

Hlavní atraktivity Jezera Milada

Centrum vodních atrakcí, letní relaxace

- kvalitně upravené a vybavené pláže
- vodní atrakce – tobogány, klouzačky, nafukovací vodní hrady
- adrenalinové vodní atrakce – skokanská věž, bungee jumping nad vodou, vodní lyžování, banán, aquazorbing
- půjčovna lodiček, šlapadel, kajaků, kánoí
- kvalitní a široká nabídka gastronomie

Pestrá nabídka lákadel pro rodiny s dětmi

- výletní lodní doprava
- stezka po dětských hřištích plných zajímavých atrakcí vč. občerstvení pro rodiče
- rozhledna – cíl putování
- naučná zábavná stezka kolem jezera
- vodní atrakce – klouzačky, tobogány, nafukovací vodní hrady, půjčovna lodiček
- turistický vláček okolo jezera

Celoroční sportovní vyžití

- veslování a rychlostní kanoistika na jezeře
- outdoorové sportovní aktivity – in-line stezka, cyklostezky a cyklotrasy, lanové centrum, lezecká stěna, stezky a pěšiny pro kondiční běh v přírodě
- venkovní sportovní plochy – tenisové kurty, hřiště na volejbal, basketbal, nohejbal, kopanou, hřiště pro plážové sporty, fotbalové a atletické hřiště
- indoorové sportovní aktivity – multifunkční sportovní hala, squashové kurty, tenisové kurty, ping-pong, indoorová lezecká stěna

Sportovní soustředění na jezeře

- ideální lokace pro organizaci sportovních soustředění vrcholových a výkonnostních sportovců, místo pro ozdravné a relaxační pobyty se sportovním zaměřením
- možnost všestranného sportovního vyžití během celého roku pro sportovce mnoha disciplín (kopaná, tenis, volejbal, basketbal, házená, veslování, rychlostní kanoistika, atletika a další)
- nabídka kvalitních ubytovacích kapacit
- široká nabídka doplňkových aktivit

Potápění

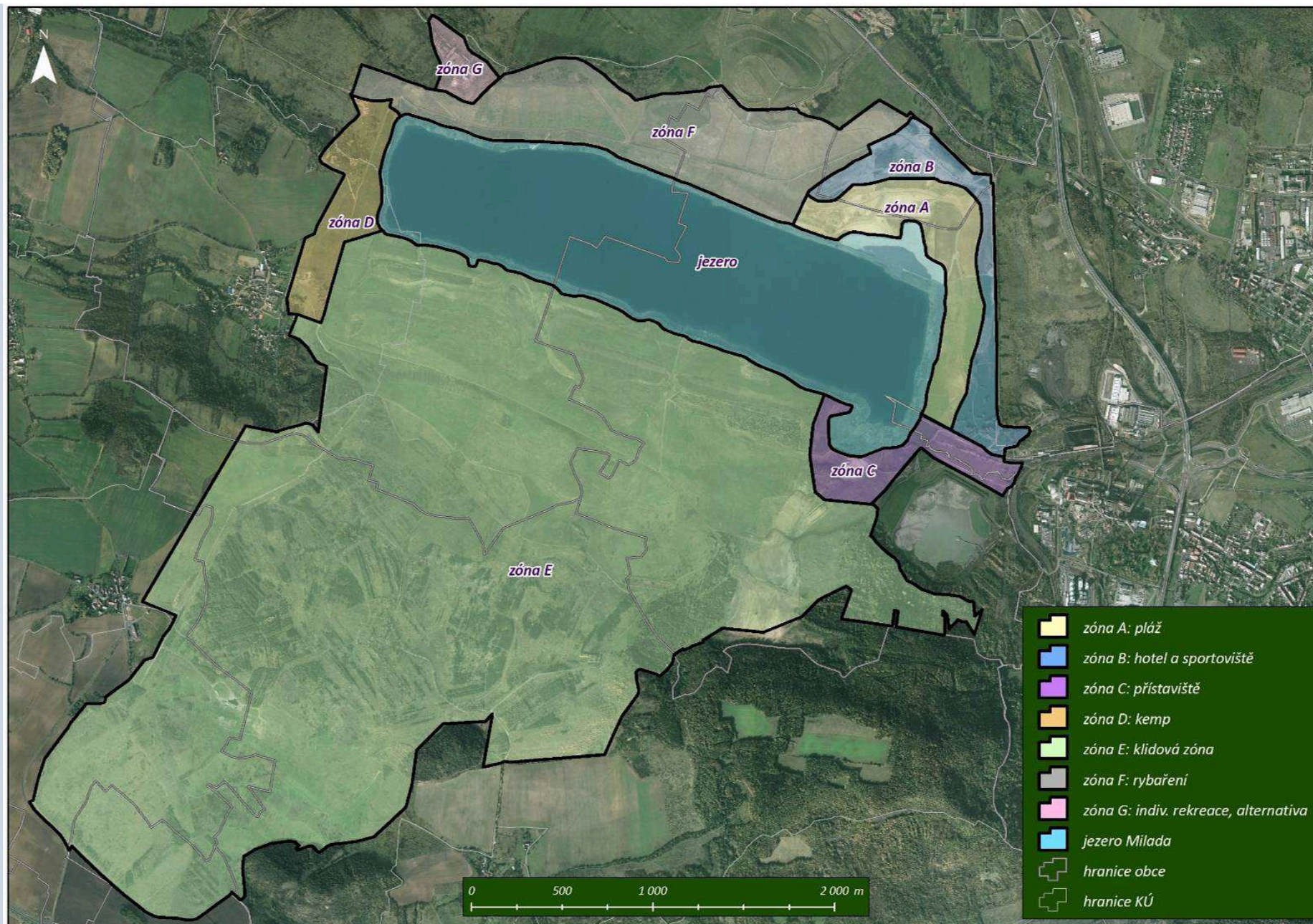
- škola potápění, skupinové potápění
- využití atraktivní a zároveň bezpečné hloubky jezera
- atrakce pod vodou – potopený vrak (např. tank či letadlo)
- pořádání sportovních potápěčských soutěží

Rybaření

- výborné podmínky pro sportovní a rekreační rybolov
- nasazení trofejních ryb
- pořádání soutěží v rybolovu

Na základě výše uvedených analýz jsme vydefinovali v konečném návrhu sedm zón s ohledem na jejich využití, stabilitu podloží a vlastnické vztahy (resp. katastrální příslušnost obcí).

Jednotlivé zóny jsou v plánu rozlišeny barevně. Hranice katastrálních území jednotlivých obcí jsou vyznačeny šedou linkou.



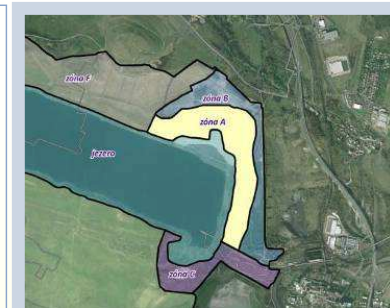
mapový podklad: WMS © CENIA (Česká informační agentura životního prostředí)

ZÓNA A – Pláž

Charakteristika zóny:

V zóně A, která je navržena v severovýchodní části jezera, bude soustředěna hlavní pláž určená pro širokou veřejnost. Již během rekultivace byl prostor upraven tak, aby zde později bylo možno vybudovat hlavní pláž s vodními atrakcemi, která bude využívána zejména v letním období a to jak obyvateli blízkého okolí, tak turisty, kteří přijedou za sportem, odpočinkem či zábavou k jezeru Milada. Zóna A volně navazuje na zónu B, kde je plánovaný projekt hotelu a sportovního centra. Návštěvníci pláže tak budou moci využívat ubytovacích služeb hotelu i přilehlých sportovišť. Hranice mezi oběma zónami je dána horní hranou vrstevnice prudkého svahu, který obě zóny rozděluje.

Reliéf terénu, stejně jako samotné umístění zóny A v dostatečné vzdálenosti od obydlených oblastí, umožňuje část území využít rovněž k pořádání kulturních akcí, zejména koncertů. Mírně svažité terén je vhodný pro případné vybudování „přírodního amfiteátru“, který by byl pro tyto kulturní akce ideální.



Parametry zóny	
Rozloha	47,52 ha
Břehová linie	1 925,5 m
Pozemky PKÚ	252 879 m ²
Plochy pro výstavbu nedoporučené	68 426 m ²
Pozemky PKÚ, které se nekryjí s plochami pro výstavbu nedoporučenými	212 043 m ²
Průměrný sklon terénu	5,8°
Nejvyšší / nejnižší bod v nadmořské výšce	
Lokace	Tato oblast se nachází v prostoru podél severovýchodního okraje jezera (v generelu rekultivací PKÚ jsou označeny jako „Plochy pro rekreační využití“ a „Východní svahy“)
Geomorfologická charakteristika - areál rekultivace	Základním záměrem je vytvořit v tomto území podmínky pro atraktivní sportovně rekreační prostor s tím, že svahové partie budou rekultivovány převážně lesnický, plošiny budou připravovány pro rekreační využití. Území určené k rekreaci bude s výjimkou jižní části, kde se nachází jezero, obklopeno plochami lesnické rekultivace (souvisele lesní porosty kombinované lesoparkem).
Plánovaná vegetace v rámci rekultivace a revitalizace území	Plocha veřejné zeleně na východní části pláže o rozloze 5,43 ha. Pláž bude od sportoviště a hotelu v zóně B oddělena plochou zeleně. Celé území určené pro rekreaci (zóny A a B) bude s výjimkou jižní části přiléhající k jezeru obklopeno plochami lesnické rekultivace (lesní porosty kombinované s lesoparkem) o celkové výměře cca 19 ha.
Katastrální příslušnost	Chabařovice, Ústí nad Labem (Tuchomyšl)
Vlastnické vztahy	PKÚ, další individuální vlastníci
Plánované infrastrukturní projekty	V současnosti již existují plány budoucí kanalizace. Lavice vedoucí Východními svahy o šířce 11m, která zde byla vybudována s ohledem na zabezpečení stability svahu, bude využita pro zřízení komunikace. Zpevněné plochy podél stávající komunikace se předpokládají využít jako parkoviště.

Dopravní dostupnost

Nedaleko jezera vede dálnice D8, která je velmi významnou dopravní tepnou celého Ústeckého kraje. Návštěvníci ze Saska mohou využít úsek dálnice přes Krušné hory s napojením na dálnici A 17. K jezeru Milada (konkrétně k zóně A) je nutno využít sjezd č. 72 a následně komunikaci č. 253 spojující Chabařovice a Ústí nad Labem (Předlice). Městskou hromadnou dopravou je možné se zatím přiblížit za pomoci autobusové linky č. 12 do zastávky Staré Předlice.

V současné době není jezero ještě veřejnosti plně zpřístupněno. Na mnoha místech v bezprostředním okolí jezera však již dnes probíhá výstavba nových veřejných a obslužných komunikací, včetně parkoviště, odkud budou návštěvníci moci vyrazit na okružní jízdu po síti stezek jak na kole tak na bruslích.

ZÓNA A - Pláž

Klíčové projekty

Projekt č. 1 - Hlavní pláž s atrakcemi

- rozsáhlá pláž, upravený pozvolný vstup do vody
- restaurace, rychlé občerstvení
- tobogány různého typu
- skokanský můstek, bungee jumping nad vodou (z můstku)
- nafukovací a další vodní atrakce (např. nafukovací park na vodě, aquazorbing)
- dětské nafukovací vodní atrakce (např. nafukovací hrad)
- sportovní plochy (např. plážový volejbal)
- zastávka výletního parníku

Doplňkové projekty

- přírodní amfiteátr pro koncerty, kulturní akce či festivaly
- kapacitní parkovací plochy (společné pro projekt hotelu a sportovního centra)

Společné projekty

- systém stezek (pro kola a bruslaře)
- síť dětských hřišť
- výletní vláček
- naučná stezka
- půjčovna loděk, šlapadel a sportovního vybavení

Předpokládané investice veřejného sektoru (obce, kraj)

- vybudování pátevní komunikační sítě
- vybudování inženýrských sítí (kanalizace, voda, energie)
- asistence při úpravě zeleně a odpadovém hospodářství (možné jako pobídka obce)
- zavedení městské hromadné dopravy (možné jako pobídka obce)

ZÓNA B – Hotel a sportovní centrum

Charakteristika zóny:

Zóna je lokalizována v severovýchodní až východní části jezera, dále od vody. Je vhodnou pro výstavbu hotelu se sportovním centrem, neboť zde v minulosti nebyly zaznamenány žádné problémy s geomechanickou stabilitou a navíc zde byla vybudována protierozní lavice. U zóny B dále uvažujeme o vybudování zálivů pro MHD a kapacitního parkoviště, které bude využíváno jak návštěvníky hotelu a sportovního centra, tak návštěvníky přilehlé pláže. Hotelový komplex, umožňující pořádání konferencí, by měl být zároveň propojen se sportovním centrem, které se bude skládat jak z kryté sportovní haly, tak venkovních sportovních ploch. Halu doporučujeme vybavit multifunkčním povrchem umožňujícím široké využití plochy. Existence kryté sportovní haly zvýší potenciál využití oblasti jezera i během mimosezónních měsíců. Gastronomické služby budou zajištěny hotelovou restaurací, která bude přístupná pro všechny návštěvníky jezera Milada. Doporučujeme v blízkosti hotelu a sportovního centra zřídit půjčovnu sportovního vybavení, včetně kol a in-line bruslí vzhledem k blízkosti sítě stezek (pro pěší, kola a in-line brusle).



Parametry zóny	
Rozloha	37,59 ha
Břehová linie	0 m
Pozemky PKÚ	211 871 m ²
Plochy pro výstavbu nedoporučené	48 436 m ²
Pozemky PKÚ, které se nekryjí s plochami pro výstavbu nedoporučenými	194 714 m ²
Průměrný sklon terénu	3,41°
Nejvyšší / nejnižší bod v nadmořské výšce	188 m n.m. / 160 m n.m.
Lokace	Severovýchodní okraj jezera nad pláží (v generelu rekultivací PKÚ plochy označené „Plochy pro rekreační využití“ a „Východní svahy“. Přirozenou hranici mezi zónami A a B tvoří horní hrana vrstevnice kopce.
Geomorfologická charakteristika - areál rekultivace	Jedná se o stabilní území, které bude možné zatížit výstavbou bez nutnosti vyšších investic do stabilizačních prvků. Zároveň je terén upraven tak, že větší část území je tvořena rovnými plochami. Svahové partie území byly rekultivovány převážně lesnický, plošiny byly připravovány jako budoucí sportovně rekreační prostor. V části prostoru je navíc vybudována protierozní lavice.
Plánovaná vegetace v rámci rekultivace a revitalizace území	Rekultivace lesní výsadbou na ploše 20,42 ha a trvalých trvalých porostů na ploše 3,52 ha.
Katastrální příslušnost	Ústí nad Labem
Vlastnické vztahy	PKÚ, další individuální vlastníci
Plánované infrastrukturní projekty	V současnosti již existují plány budoucí kanalizace. Lavice vedoucí Východními svahy o šířce 11m, která zde byla vybudována s ohledem na zabezpečení stability svahu, bude využita pro zřízení komunikace. Zpevněné plochy podél stávající komunikace by měly být využity jako parkoviště.

Dopravní dostupnost

Nedaleko jezera je dálnice D8, která je velmi významnou dopravní tepnou celého Ústeckého kraje. Návštěvníci ze Saska mohou využít úsek dálnice přes Krušné hory s napojením na dálnici A 17. K jezeru Milada (konkrétně k zóně B) je nutno využít sjezd č. 72 a následně komunikaci č. 253 spojující Chabařovice a Ústí nad Labem (Předlice). Městskou hromadnou dopravou je možné se zatím přiblížit za pomoci autobusové linky č. 12 do zastávky Staré Předlice.

V současné době není jezero ještě veřejnosti plně zpřístupněno. Na mnoha místech v bezprostředním okolí jezera však již dnes probíhá výstavba nových veřejných a obslužných komunikací, včetně parkoviště, odkud budou návštěvníci moci vyrazit na okružní jízdu po síti stezek jak na kole, tak na bruslích.

ZÓNA B – Hotel a sportovní centrum

Klíčové projekty

Projekt č. 2 – Hotel 3*

- ubytovací kapacity pro cca 60 osob (30 pokojů)
- hotelová restaurace
- konferenční prostory
- wellness centrum včetně fitness

Projekt č. 3 - Sportovní centrum

- krytá sportovní hala propojená s hotelem podzemním tunelem nebo chodbou (plánované plochy pro míčové sporty, tenisové a squashové kurty, lezecká stěna, apod.)
- venkovní sportoviště (uvažujeme hřiště pro míčové sporty, tenisové kurty, lezeckou stěnu, minigolf, bicrossovou dráhu, apod.)
- půjčovna kol, in-line bruslí a dalšího sportovního vybavení
- lanové centrum (plánované částečně nad vodou a částečně nad souší)

Společné projekty

- systém stezek (pro kola a bruslaře)
- síť dětských hřišť
- výletní vláček
- naučná stezka
- půjčovna loděk, šlapadel a sportovního vybavení

Předpokládané investice veřejného sektoru (obce, kraj)

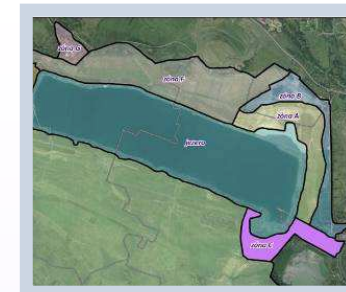
- vybudování pátešní komunikační sítě
 - pro vozidla běžného provozu
 - pro vozidla omezeného provozu (zásobování)
 - komunikace pro pěší
 - komunikace pro cyklisty a in-line bruslaře
- řešení dopravy v klidu (parkovací plochy)
- vybudování infrastruktury (kanalizace, voda, energie)
- vytvoření zálivů a obratiště pro MHD
- vybudování veřejného osvětlení
- zajištění zeleně a odpadového hospodářství (možné jako pobídka obce)

ZÓNA C – Přístaviště

Charakteristika zóny

Podél jihovýchodní části jezera (v zóně C) vznikl rekultivací přirozený záliv vhodný pro vybudování přístaviště. Hloubka vody se zde pohybuje od dvou do pěti metrů a vodní hladina je klidného charakteru (dosahuje nejnižšího výběhu vln). Zóna C by se měla stát hlavním kotvištěm lodí a zázemím pro vodní sporty (sídlem potápěčské školy, půjčovny vybavení pro vodní sporty, apod.) Jde o developerský projekt skládající se z vybudování několika mol, zpevněného břehu, promenády s obchodní zónou, obchodně-administrativní budovy a případně domu pro seniory.

Zóna by měla být atraktivním místem pro všechny věkové kategorie. Hlavní atrakce pro segment rodin s dětmi by měly představovat výletní parník a dětské hřiště jako součást sítě dětských hřišť. Pro mladé, svobodné budou magnetem vodní sporty, atrakce či potápěčská škola a pro střední věk navrhujeme promenádu s obchodní zónou a kavárnami jako místo na příjemnou procházku a plavbu po jezeře. S ohledem na současné demografické tendence je možné vystavět v této části také dům pro seniory s doplněním odpovídající občanské vybavenosti.



Parametry zóny	
Rozloha	27,19 ha
Břehová linie	1 103,6 m
Pozemky PKÚ	229 625 m ²
Plochy pro výstavbu nedoporučené	102 605 m ²
Pozemky PKÚ, které se nekryjí s plochami pro výstavbu nedoporučenými	127 042 m ²
Průměrný sklon terénu	2,9°
Nejvyšší / nejnižší bod v nadmořské výšce	166 m n.m./ 143 m n.m.
Lokace	Záliv na jihovýchodní části jezera (v generelu rekultivací PKÚ plochy označené jako „Depo titaničitých jíílů“ a „Uhelné depo“).
Geomorfologická charakteristika - areál rekultivace	Území je z hlediska geomorfologie stabilní. Problémy byly v minulosti zaznamenány na ploše nad zónou C (jižněji), kde byla následně provedena protierozní opatření ve formě pilotové stěny. Jedná se o rovinaté území vhodné pro výstavbu.
Plánovaná vegetace v rámci rekultivace a revitalizace území	Na území Depa titaničitých jíílů byla provedena lesnická rekultivace (14,93 ha) odstiňující plochu jezera a plaviště popílku Tepláry Trmice a zároveň tvořící přirozenou bariéru mezi pláží a budoucím přístavištěm. Územím Uhelného depa prochází podzemní potrubí propojující jezero s řekou Bílinou. Na této ploše, včetně ochranného pásma 10 m na obě strany, bude nutno zachovat zatravnění.
Katastrální příslušnost	Ústí nad Labem (Tuchomyšl), Trmice
Vlastnické vztahy	PKÚ, obce Trmice, Ústí nad Labem, další individuální vlastníci
Plánované infrastrukturní projekty	Současná panelová komunikace rozdělující území na západní a východní část zůstane zachována. Dále již existují plány budoucí kanalizace. Územím bude procházet i plánovaná páteřní komunikace spojující Trmice a Roudníky. Přípravné práce na přístavišti byly již zahájeny.

Dopravní dostupnost

Nedaleko jezera je dálnice D8, která je velmi významnou dopravní tepnou celého Ústeckého kraje. Návštěvníci ze Saska mohou využít úsek dálnice přes Krušné hory s napojením na dálnici A 17. K jezeru Milada (konkrétně k zóně C) je nutno využít sjezd č. 69 do Trmic a nebo sjezdu č. 72, následně komunikaci č. 253 spojující Chabařovice a Ústí nad Labem (Předlice). Městskou hromadnou dopravou je možné se zatím přiblížit za pomoci autobusových linek č. 3,7,18,19 do zastávky Důl 5. května (v Trmicích).

V současné době není jezero ještě veřejnosti plně zpřístupněno. Na mnoha místech v bezprostředním okolí jezera však již dnes probíhá výstavba nových veřejných a obslužných komunikací, včetně parkoviště, odkud budou návštěvníci moci vyrazit na okružní jízdu po síti stezek jak na kole, tak na bruslích.

ZÓNA C – Přístaviště

Klíčové projekty

Projekt č. 4: Přístaviště

- otočný jeřáb na spuštění lodí na vodu (případně včetně obslužné komunikace)
- kotviště lodí (parníku, jachet, veslic, pramic, kánoí, kajaků a event. motorových člunů)
- centrála půjčovny loděk a šlapadel
- výchozí bod a hlavní nástupiště parníku a jiných motorových atrakcí
- vlek na vodní lyže
- upravený pozvolný vstup do vody pro vodní sporty (veslování, kánoe, jachting či windsurfing)
- škola jachtingu a windsurfingu (v případě nižší avšak dostatečné síly větru)
- obchodně-administrativní budova
- restaurace (s výhledem na přístaviště)
- promenáda s nákupní zónou a kavárnami
- dům pro seniory

Projekt č. 5 – Výletní lodní doprava

- výletní parník
- 3 zastávky na okružní plavbě po jezeře
- společenské akce na parníku (ve večerních hodinách)
- přístaviště – domovský přístav pro parník a kotviště přes zimu
- striktně ekologický provoz parníku podmínkou

Doplňkové projekty

- základna školy potápění
- zázemí pro vodní sporty (s využitím motorového člunu)
- kapacitní parkovací plocha

Společné projekty

- systém stezek (pro kola a bruslaře)
- síť dětských hřišť
- výletní vláček
- naučná stezka
- půjčovna loděk, šlapadel a sportovního vybavení

Předpokládané investice veřejného sektoru (obce, kraj)

- vybudování páteřní komunikační sítě
 - pro vozidla běžného provozu
 - pro vozidla omezeného provozu (zásobování)
 - komunikace pro pěší
 - komunikace pro cyklisty a in-line bruslaře
- řešení dopravy v klidu (parkovací plochy)
- vybudování infrastruktury (kanalizace, voda, energie)
- vytvoření zálivů a obratiště pro MHD
- vybudování veřejného osvětlení
- zajištění zeleně a odpadového hospodářství (možné jako pobídka obce)

ZÓNA D – Kemp

Charakteristika zóny:

Zóna D je umístěna podél západního břehu jezera. Z geomorfologického hlediska je většina vymezené oblasti stabilní (na menších plochách byla zbudována protierozní opatření) a vhodná pro výstavbu. Vybrané území by mělo být zaměřeno na klientelu, která preferuje spíše klidnější dovolenou s nízkonákladovým ubytováním. Pro tyto účely zde bude vybudován komplex kempu, který bude zahrnovat místa jak pro stany, tak pro přívěsy, karavany (případné úpravy terénu budou provedeny až v rámci konkrétního projektu).

Navrhujeme také výstavbu několika chatek. Náročnější klientelu uspokojí penzion s restaurací. Dále doporučujeme postavit obslužnou budovu s kapacitním sociálním zařízením. Součástí kempu bude i vedlejší pláž s travnatou plochou, upravenými vstupy do vody, atrakcemi, hřištěm pro míčové sporty, moly pro loďky a šlapadla a půjčovny případně úschovny sportovního vybavení. Na okraji zóny by měla být zřízena zastávka pro výletní parník.



Parametry zóny	
Rozloha	30,99 ha
Břehová linie	658,9 m
Pozemky PKÚ	296 340 m ²
Plochy pro výstavbu nedoporučené	100 737 m ²
Pozemky PKÚ, které se nekryjí s plochami pro výstavbu nedoporučenými	196 826 m ²
Průměrný sklon terénu	5,6°
Nejvyšší / nejnižší bod v nadmořské výšce	193 m n.m./ 140 m n.m.
Lokace	Západní břeh jezera (v generelu rekultivací PKÚ plocha označená jako „Západní svahy“ a „Svahy Roudníky“).
Geomorfologická charakteristika - areál rekultivace	Biologická rekultivace je koncipována jako příměstská rekreační zóna. V minulosti byl zaznamenán problém s geomechanickou stabilitou území jen ve velmi omezené části území, kde již byla přijmuta adekvátní protiabrazivní opatření. Zbytek území by měl být vhodný i pro výstavbu rekreačních objektů (individuální rekreace, menší penzion se zázemím pro návštěvníky kempu).
Plánovaná vegetace v rámci rekultivace a revitalizace území	Na většině území Svahy Roudníky bylo realizováno celoplošné zalesnění. Okrajové partie přiléhající k zahrádkářské kolonii zůstanou zatravněny. Podél komunikací a odvodňovacích příkopů jsou v rámci rekultivačních prací navrženy liniové výsadby.
Katastrální příslušnost	Chabařovice
Vlastnické vztahy	PKÚ, obec Chabařovice, další individuální vlastníci
Plánované infrastrukturní projekty	V rámci rekultivace je realizována obslužná komunikace a odvodnění přibližně v polovině svahu, protiabrazivní úpravy břehové linie. Případné úpravy terénu pro kemp (stany, karavany) nejsou prozatím mezi plánovanými infrastrukturními projekty obcí.

Dopravní dostupnost

Nedaleko jezera je dálnice D8, která je velmi významnou dopravní tepnou celého Ústeckého kraje. Návštěvníci ze Saska mohou využít úsek dálnice přes Krušné hory s napojením na dálnici A 17. K jezeru Milada (konkrétně k zóně D) je nutno využít sjezdu č. 72, následně komunikaci č. 253 spojující Chabařovice a Ústí nad Labem (Předlice). Z Chabařovic do Roudníků je dále nutno využít silnici III. třídy. Do budoucna se plánuje výstavba komunikace spojující přímo Roudníky s Trmicemi.

V současné době není jezero ještě veřejnosti plně zpřístupněno. Na mnoha místech v bezprostředním okolí jezera však již dnes probíhá výstavba nových veřejných a obslužných komunikací, včetně parkoviště, odkud budou návštěvníci moci vyrazit na okružní jízdu po síti stezek jak na kole tak na bruslích.

ZÓNA D – Kemp

Klíčové projekty

Projekt č. 6 - Kemp s penzionem, restaurací a pláží

- komplex kempu (max. kapacita 500 osob) – prostory pro karavany, přívěsy, stany vč. el. přípojek, připojení vody
- chatky/bungalovy (cca 20 – 30 chatek ideálně vč. sociálního zařízení)
- penzion (navrhovaná kapacita - 15 pokojů)
- restaurace (se samoobslužným provozem)
- pláž přiléhající ke kempu (s placeným vstupem pro nebytové hosty)
- upravený pozvolný vstup do vody pro vodní sporty (veslování, kanoe, jachting či windsurfing)
- zastávka výletního parníku

Doplňkové projekty

- plážové atrakce (skluzavka, tobogán)
- sportovní plochy (pingpongové stoly, hřiště na míčové hry, apod.)
- kapacitní parkovací plocha

Společné projekty

- systém stezek (pro kola a bruslaře)
- síť dětských hřišť
- výletní vláček
- naučná stezka
- půjčovna loděk, šlapadel a sportovního vybavení

Předpokládané investice veřejného sektoru (obce, kraj)

- vybudování páteřní komunikační sítě
 - pro vozidla běžného provozu
 - pro vozidla omezeného provozu (zásobování)
 - komunikace pro pěší
 - komunikace pro cyklisty a in-line bruslaře
- řešení dopravy v klidu (parkovací plochy)
- vybudování infrastruktury (kanalizace, voda, energie)
- vytvoření zálivů a obratiště pro MHD
- vybudování veřejného osvětlení
- zajištění zeleně a odpadového hospodářství (možné jako pobídka obce)

ZÓNA E – Klidová zóna

Charakteristika zóny:

Jihovýchodní část břehu jezera by měla mít především klidový charakter. Hlavní využití této zóny bude spočívat v ponechání jejího vývoje přírodním procesům, především v oblastech zátok určených pro hnízdění ptactva. Od okolních rušivých vlivů by zóna měla být chráněna souvislým lesním porostem. Plánované stezky pro kola a in-line brusle by neměly být vedeny v bezprostřední blízkosti břehové linie, v případě cyklotras doporučujeme využít konceptu tzv. single tracků, úzkých vyježděných lesních cest velkých na šíři kola, ideálních pro horská kola.

Využití jižní části jezera by mělo být soustředěno především na rybaření, případně pro umístění naučné stezky či zastávky v rámci tématického parku. Zóna je vhodná i pro výstavbu objektů individuální rekreace (srubů). Zónu D rozhodně nelze doporučit ke koupání a plavání, zejména z důvodu komplikovaného vstupu do vody a umístění vlnolamů blízko břehů, které by mohly ohrožovat zdraví koupajících se osob. Doporučujeme zde umístit varování, že koupání v této lokalitě není dovoleno.



Parametry zóny	
Rozloha	934,71 ha
Břehová linie	2 710,2 m
Pozemky PKÚ	3 174 660 m ²
Plochy pro výstavbu nedoporučené	608 404 m ²
Pozemky PKÚ, které se nekryjí s plochami pro výstavbu nedoporučenými	2 794 730 m ²
Průměrný sklon terénu	4,9°
Nejvyšší / nejnižší bod v nadmořské výšce	322 m n.m. / 143 m n.m.
Lokace	Jihovýchodní oblast jezera.
Geomorfologická charakteristika - areál rekultivace	Jedná se o rozsáhlé území „Vnitřní výsypky“, „výsypek Lochočice“, „Svahů Rabenov“ a „rekultivace Žichlice“. Vzhledem ke způsobu vzniku areálu (výsypkou) nelze vyloučit menší geomechanické pohyby půdy v části území, což by mohlo ovlivnit statiku případných vysokých staveb. Nicméně v minulosti byl zaznamenán problém se stabilitou pouze na malé části zóny těsně u břehové linie, kde již byla provedena patřičná protierozní a protiabrazivní opatření. Případná výstavba budov s vyššími nároky na zatížení podloží není vyloučena za podmínky zvýšených investic do použitého materiálu odolného vůči případným otřesům a pohybům podloží.
Plánovaná vegetace v rámci rekultivace a revitalizace území	Téměř celé území bude zalesněno (již byla provedena výsadba stromů), na několika částech vzdálenějších od jezera Mlýnský náhon byla provedena zemědělská rekultivace.
Katastrální příslušnost	Ústí nad Labem, Chabařovice, Řehlovice, Modlany
Vlastnické vztahy	PKÚ, další individuální vlastníci
Plánované infrastrukturní projekty	Vybudování spojovací páteřní komunikace Trmice - Roudníky.

Dopravní dostupnost:

Území zóny E je přístupné ze strany kempu (zóny D) nebo přístaviště (zóny C), kde budou návštěvníci moci využít i parkovacích ploch. Do budoucna se plánuje výstavba páteřní komunikace III. třídy spojující Trmice a Roudníky, která bude v dostatečné vzdálenosti od jezera procházet zónou E.

Doplňující projekty

- tématická naučná stezka (např. na téma historie hornictví)
- pozorovatelná ptactva
- rozhledna (ve vzdálenosti 1-2 km od parkovacích ploch)
- možnost sportovního rybaření

Společné projekty

- systém stezek (pro kola a bruslaře)
- síť dětských hřišť
- výletní vláček
- naučná stezka

ZÓNA F – Rybaření

Charakteristika zóny:

Zóna F, lokalizovaná podél severního břehu jezera, je rozsáhlou plochou přímo přilehlou k jezeru. Vzhledem k charakteru terénu není vhodná pro vybudování pláže s atrakcemi. Ačkoli dno jezera bude zpevněné „kačirkem“, nepředpokládáme vybudování speciálních vstupů do vody ani další úpravy pro slunění. V zóně neuvažujeme ani žádnou jinou výstavbu. Severní část břehu se nachází ve svažitém terénu, který nabízí pěkný výhled na jezero, a proto uvažujeme o trase výletního vláčku vedeného touto oblastí. Oblast bude určena především pro rybaření, případně individuální rekreaci z důvodu klidné povahy oblasti. Zónou povedou trasy pro cyklisty, případně in-line bruslaře. K dispozici budou odpočinkové zóny. Na cestě by bylo výhodné umístit např. i stánky s občerstvením. Na hladině jezera lze předpokládat lehký provoz v podobě šlapadel a vypůjčených loděk. Cílem je vytvořit místo ideální pro relaxaci a kontakt s přírodou.



Parametry zóny	
Rozloha	110,05 ha
Břehová linie	2 272,2 m
Pozemky PKÚ	829 583 m ²
Plochy pro výstavbu nedoporučené	861 913 m ²
Pozemky PKÚ, které se nekryjí s plochami pro výstavbu nedoporučenými	173 763 m ²
Průměrný sklon terénu	6,1°
Nejvyšší / nejnižší bod v nadmořské výšce	217 m n.m. / 146 m n.m.
Lokace	Severní břeh jezera
Geomorfologická charakteristika - areál rekultivace	Území je v generelu rekultivací PKÚ označeno jako „Severní svahy“. V minulosti zde byly zaznamenány problémy se stabilitou území. V důsledku nestability zde byla provedena řada protierozních stabilizačních opatření, včetně umístění pilotové stěny.
Plánovaná vegetace v rámci rekultivace a revitalizace území	Lesnická rekultivace na ploše 24,26 ha. Ostatní plochy budou zatravněny.
Katastrální příslušnost	Ústí nad Labem (Tuchomyšl), Chabařovice (Vyklíče)
Vlastnické vztahy	PKÚ, další individuální vlastníci
Plánované infrastrukturní projekty	Vybudování obslužné komunikace na severní straně jezera, kterou bude možno využívat i cyklisty a in-line bruslaři.

Dopravní dostupnost:

Území zóny F je přístupné ze strany kempu (zóny D) nebo hotelu, sportovního centra a pláže (zóny B a A), kde budou návštěvníci moci využít i parkovacích ploch. Oblast bude do budoucna protínat pěší zóna, stezka jak pro kola tak in-line bruslaře a rovněž obslužná komunikace.

Doplňující projekty

- sportovní rybaření

Společné projekty

- systém stezek (pro kola a bruslaře)
- síť dětských hřišť
- výletní vláček
- naučná stezka

ZÓNA G – Alternativní zaměření

Charakteristika zóny:

Zóna G, nejmenší z vyznačených zón, se nachází v severozápadní části okolí jezera. Přestože se nejedná o oblast bezprostředně sousedící s jezerem, tudíž ani o stěžejní zónu pro navrhované využití jezera Milada, její zaměření může mít bezprostřední vliv na příjezdový cestovní ruch do této oblasti. Z tohoto důvodu jsme se rozhodli zónu zahrnout do zpracování studie. Na vyznačeném území se nachází objekt bývalé ocelárny, ve kterém, dle informací zástupců obce Chabařovice, je v současné době ukončen standardní výrobní provoz a žádná další činnost nevykonávána. Tento objekt navrhujeme alternativně využít jako netradiční prostor pro konání řady kulturních akcí (např. výstavy a koncerty) nebo jako místa pro realizaci aktivit mladé generace.



Parametry zóny	
Rozloha	9,6 ha
Břehová linie	0 m
Pozemky PKÚ	28 814 m ²
Plochy pro výstavbu nedoporučené	1 876 m ²
Pozemky PKÚ, které se nekryjí s plochami pro výstavbu nedoporučenými	28 808 m ²
Průměrný sklon terénu	2,6°
Nejvyšší / nejnižší bod v nadmořské výšce	189 m n.m. / 176 m n.m.
Lokace	Severozápad
Geomorfologická charakteristika - areál rekultivace	Jelikož území nebylo dotčeno těžbou, není pravděpodobné riziko pohybu podloží. Území nespadá do areálu rekultivací PKÚ.
Katastrální příslušnost	Chabařovice
Vlastnické vztahy	obec Chabařovice, další individuální vlastníci
Plánované infrastrukturní projekty	Úprava přístupových komunikací tak, aby byly adekvátní pro budoucí vytížení. Výstavba parkovací zóny. Obnova a přizpůsobení sítí.

Dopravní dostupnost:

Území zóny G je přístupné z obce Chabařovice po silnici III. třídy.

Alternativní projekt

Využití objektu bývalé ocelárny jako místa pro alternativní zábavu pro mladé. Po rekonstrukci objektu v rozsahu potřebném k zajištění bezpečnosti navrhujeme objekt využít například jako alternativní scénu pro hudební a divadelní představení, výstavní areál pro moderní umění, zázemí pro zájmové a vzdělávací kroužky pro děti a mládež. Pokud to umožní prostorové uspořádání ocelárny, lze uvažovat o vybudování sportovní zóny pro mladé, např. vnitřního skate parku.

S ohledem na možnost vzniku obytné zóny v těsné blízkosti objektu, doporučujeme do místa soustředit méně hlučnou zábavu a případné kulturní představení a hlasité koncerty uspořádat po domluvě se zástupci obce.

Neortodoxní využití objektu zvýší atraktivitu území pro další návštěvníky a přispěje k dalšímu rozvoji cestovního ruchu. Velice důležitý je i sociální aspekt projektu, kdy mladí mohou aktivně trávit volný čas a budou mít prostory pro realizaci svých koníčků bez negativních dopadů na okolí.

	Strana
Stručné shrnutí projektu	
• Základní charakteristika a cíle projektu	[3]
• Manažerské shrnutí - varianty funkčního využití ploch	[5]
Díličí analytické studie	
• Studie: Umístění projektu, analýza současného stavu	[7]
• Studie: Kontrola přijatelnosti	[26]
• Studie: Analýza nabídky a poptávky	[38]
• Studie: SWOT analýza	[88]
Studie: Koncepce funkčního využití ploch	
• Koncept funkčního využití ploch	[94]
• Definice klíčových projektů	[109]

Navrhované projekty v rámci multifunkčního centra jezera Milada

Pro variantu širokého využití jezera Milada pro cestovní ruch v podobě multifunkčního centra zábavy a odpočinku, navrhujeme využít rozděleného území na jednotlivé zoóny pro konkrétní projekty. Celkem doporučujeme realizovat 6 klíčových projektů a 5 společných projektů. Tyto projekty v budoucnu vytvoří komplexní nabídku atraktivit a podpůrných služeb tak, aby potenciál území Jezera Milada byl co nejefektivněji využit.

Jelikož jsou navržené klíčové a společné projekty v kontextu celkové koncepce využití Jezera Milada navzájem více či méně provázané, je třeba tyto vazby zohlednit, především ve smyslu motivace návštěvy lokality pro jednotlivé segmenty klientely. V případě, že jeden či více projektů nebudou provedeny, lze důvodně očekávat významné snížení poptávky po zbývajících projektech.

Klíčové projekty

Hlavní pláž s atrakcemi

Projekt je zaměřený na široké spektrum návštěvníků a měl by se stát jedním ze stěžejních pro zvýšení atraktivity oblasti jako destinace pro výlet, či dlouhodobější pobyt návštěvníků a to především v letních měsících.

Hotel 3*

Hotel vybavený konferenčními kapacitami, fitness a wellness centrem a restaurací by měl napomoci celoročnímu využití oblasti jezera Milada. Domníváme se, že bude vhodný zejména pro konference a sportovní klientelu (díky umístění a napojení na přilehlé sportovní centrum).

Sportovní centrum

Centrum je významně provázáno s hotelem a hlavní pláží s atrakcemi. Bude sloužit jako doplněk současné nabídky sportovního vyžití v Ústí n./L. a Teplicích a zároveň jako další důvod k delšímu pobytu v blízkosti jezera pro sportovní klientelu. Díky plánům na vnější a vnitřní sportovní plochy bude využíváno celoročně.



Přístaviště

Projekt přístaviště je situován naproti hlavní pláži s atrakcemi v její docházkové vzdálenosti. V budoucnu se zde bude nalézat hlavní zázemí výletní lodní dopravy, doplňkově i dalších lodí návštěvníků. Zároveň zde bude umístěna přístavní restaurace a obchodní pasáž. V blízkosti lze uvažovat o výstavbě domu pro seniory.

Výletní lodní doprava

Hlavní nástupiště výletní lodní dopravy, tedy parníku, bude v přístavišti. Další zastávky plánujeme u hlavní pláže a kempu s penzionem. Během dne očekáváme zájem především od rodin s dětmi, ve večerních hodinách bude možné parník pronajmout pro společenské události.

Kemp s penzionem, restaurací a pláží

Kemp s penzionem, restaurací a pláží s méně atrakcemi by se měl stát alternativou pro návštěvníky, kteří touží po klidnějším odpočinku a nechtějí příliš utrácet za ubytování a doplňkové služby. Projekt je zaměřen jak na sportovní klientelu, tak rodiny s dětmi či školní výlety.

Společné projekty

Systém stezek (pro cyklisty a bruslaře)

Kolem jezera doporučujeme vybudovat systém stezek sestávající se z cyklotras a upravených stezek pro bruslaře. V jižní části doporučujeme využít konceptu Single track.

Sít' dětských hřišť

Jedná se o doplňkový projekt pro segment rodin s dětmi, kteří mohou místo navštěvovat opakovaně právě kvůli různorodosti nabídky dětských hřišť, které budou účelně procházet všemi zónami.

Výletní vláček

Trasu vláčku je možné vést podél celého jezera, avšak jako ideální se jeví severní nebo jižní úsek. Jedná se o další projekt především pro dětské návštěvníky a rodinné výlety.

Naučná stezka

Vzhledem k historii místa doporučujeme vybudovat naučnou stezku jak na téma hornictví, historie lokality, případně okolní přírody. Stezka bude určena široké veřejnosti, především pak školním výletům.

Sít' půjčoven loděk, šlapadel a sportovního vybavení

Tradiční doplněk, který nesmí chybět snad u žádné vodní plochy. Doporučujeme zřídit minimálně tři provozovny v nejvytíženějších zónách – tj. u pláže, přístaviště a kempu.

Klíčový projekt č.1 - Hlavní pláž s atrakcemi

Charakteristika projektu:

Vzhledem k charakteru terénu – geomechanické stabilitě a mírné svažitosti – navrhujeme v zóně A zřídit hlavní pláž s atrakcemi, která bude umístěna konkrétně ve spodní části zóny A, v oblasti přímo přilehlé k jezeru. V této oblasti se předpokládá umístění převážné části vodních atrakcí a atrakcí s vodní činností souvisejících. Pozvolný vstup do vody upravený v rámci rekultivace je vhodný pro všechny věkové kategorie. Bezprostřední blízkost zóny B nabízející možnosti ubytování, rekreace a sportu je ideálním doplňkem hlavní pláže s atrakcemi.

Celkový koncept je složen z území pro pasivní rekreaci (pláž, slunění) doplněného o atrakce nejrůznějšího typu vhodné jak pro děti, mládež tak i dospělé. Záměrem je vytvořit místo vyhledávané jak návštěvníky preferující klid a odpočinek (např. segment rodiny s dětmi), tak zároveň klientelou preferující sport, adrenalin a zábavu (segment mladí, svobodní). Kromě řady atrakcí zde uvažujeme zřízení zázemí pro návštěvníky pláže v podobě hlavní budovy s restaurací, barem a sociálním zařízením, dále několik občerstvovacích stanic, půjčovnu her a sportovního vybavení, sprchy a převlékárny. Charakter terénu nabízí možnost využití plochy jako přírodního amfiteátru pro konání nejrůznějších kulturních akcí.

Na hlavní pláž bude možné vstoupit přes centrální vchod, který bude umístěn v horní části zóny A. Doporučujeme zvážit způsob a míru oplocení projektu a zamezení tak nekontrolovatelnému přístupu na pláž. Výběr vstupního navrhujeme zajistit pomocí turniketů, které budou umístěny na třech místech: největší počet v místě hlavního vchodu, po několika pak u bočních vchodů (ze zóny B a zóny C), tak aby byl vstup zajištěn ze všech stran.

Parametry:

Parametry pláže:

- | | |
|------------------|-----------------------|
| • Povrch | hrubý písek s oblázky |
| • Max. rozloha | 47,52 ha |
| • Průměrný sklon | 1:10 |
| • Max kapacita | 15.000 návštěvníků |

Atrakce na hlavní pláži:

- Skluzavky do vody (nejrůznějšího typu a obtížnosti pro všechny věkové kategorie)
- Tobogány (různých velikostí a tvarů, ideálně 3 trasy)
- Skokanská věž na skoky do vody s různými výškovými úrovněmi (1m, 3m, 5m, 7m, 10m, 15m), uvažujeme železobetonovou konstrukci zakotvenou do východního břehu jezera s odskokovými hladinami v různých výškách a s dostatečným rozestupy, plošiny ve výši 5m a více budou zabezpečeny proti neřízenému využívání z důvodů bezpečnosti.
- Bungee jumping nad vodou (ze skokanské věže z plošiny ve výšce 20m)
- Adrenalinové nafukovací vodní atrakce (např. aquazorbing a další)
- Dětské nafukovací vodní atrakce (např. vodní hrad a další)
- Sportovní hřiště (např. na beach volejbal, plážový fotbal, apod.)
- Rozsáhlé dětské hřiště (jako součást sítě dětských hřišť)
- Půjčovna loděk a šlapadel (v rámci pláže se jedná pouze o pobočku s hlavním centrem v přístavišti)
- Zastávka výletního parníku
- Přírodní amfiteátr pro konání kulturních a zábavných akcí (festivaly, koncerty, apod.)

Zázemí a vybavení :

- Vstupní turnikety
- Hlavní budova s restaurací, barem a sociálním zařízením
- Stánky s rychlým občerstvením (alespoň 5 výdejních míst)
- Půjčovna her a sportovního vybavení
- Převlékárny
- Venkovní sprchy
- Dřevěné plovoucí molo (pro kotvení loděk, šlapadel)
- Nástupní místo pro parník

Klíčový projekt č. 1 – Hlavní pláž s atrakcemi

Umístění:

Oblast hlavní pláže se nachází v zóně A (v severovýchodní části jezera, označena žlutou barvou). Samotná pláž je plánovaná přímo podél jezera, tzn. ve spodní části nejbližší vodě. Během rekultivačních prací bylo rozhodnuto o vyčlenění této oblasti pro rekreační účely, čemuž odpovídaly i následné úpravy terénu. Vzniklý záliv je ideálním místem pro pomalý vstup do vody.

Územní příslušnost k obci:

Zvolené území pro projekt hlavní pláže, konkrétně pozemky, na kterých je klíčový projekt č. 1 navržen, spadá pod správu obce Chabařovice a města Ústí nad Labem.

Vlastnické vztahy k pozemkům:

Většinovým vlastníkem pozemků určených k projektu je v současnosti PKÚ, který prováděl rekultivaci jezera a přilehlých ploch. Po dokončení rekultivace bude, dle současných plánů, většina pozemků předána do vlastnictví obcí a dalších institucí zabývajících se správou specificky využívaných území (Lesy České republiky, apod.).

Zbylé části území určeného pro projekt je dále ve vlastnictví řady individuálních vlastníků, kterými jsou jak fyzické osoby, tak i nejrůznější instituce. Pro úspěšné provozování projektu upozorňujeme na nutnost vyřešit vlastnické vztahy a to buď sjednocením pozemků pod jednoho vlastníka nebo uzavřením dlouhodobých nájemních smluv.

Dopravní dostupnost:

Důležitou dopravní tepnou Ústeckého kraje je dálnice D8. Koncem roku 2006 byl uveden do provozu i nový úsek dálnice přes Krušné hory s napojením na německou dálnici A 17. K jezeru Milada (konkrétně k hlavní pláži s atrakcemi) je v současnosti nutno využít sjezdu č. 72 a následné napojení na komunikaci č. 253 spojující Chabařovice a Ústí nad Labem (Předlice). Městskou hromadnou dopravou je v současnosti možné využít jen do zastávky Staré Předlice (autobusová linka č.12), nebo do zastávky Důl 5. května (linky č. 3.7.18.19).

V současné době probíhá výstavba nových veřejných a obslužných komunikací. Součástí infrastruktury bude i kapacitní parkoviště, ve kterém navrhujeme vyčlenit místa pro motocykly a kola. Uzamykatelné stojany na kola a motocykly by měly být, z důvodu zvýšení komfortu zákazníků, umístěny rovněž v těsné blízkosti pláže. Parkoviště by mělo zároveň představovat výchozí bod pro síť cyklostezek s asfaltovým povrchem vhodným i pro in-line bruslení. V souvislosti s realizací projektu doporučujeme zřízení pravidelných linek městské hromadné dopravy a to především ve dnech letních měsíců, kdy očekáváme zvýšený příliv návštěvníků. Dobrá dopravní dostupnost by měla vzniknout hlavně mezi Ústím nad Labem, Teplicemi a zároveň i mezi městy či obcemi jako jsou Krupka, Chabařovice, a Trmice. V současnosti je doprava komplikovaná především přes Roudníky ze strany od Prahy.

Předpokládaná forma investice:

V případě klíčového projektu č. 1 doporučujeme využít schéma PPP projektu, zároveň s příspěvkem města. Z důvodů ochrany před rizikem nízké ekonomické rentability by měl být kladen důraz na předem pevně stanovené podmínky správy, údržby a způsobu využití dané plochy.

Klíčový projekt č. 1 - Hlavní pláž s atrakcemi

Cenová politika:

Pro potřeby cenové kalkulace byla stanovena 3 pásma vstupného, které chápeme jako balíčkové - v ceně jsou vedle vlastního poplatku za vstup do areálu zařazeny další služby:

- dospělí: 150 Kč
- děti od 6 do 15-ti let: 75 Kč
- rodinné vstupné (2 dospělí + 2 děti): 300 Kč

Zaplacení vstupného u turniketů u vchodu bude opravňovat držitele ke vstupu na pláž, volnému vstupu na vybrané atrakce, jeden nealkoholický nápoj a parkování zdarma. Platby za parkování budou účtovány provozovateli ve formě několika procent z prodané vstupenky s tím, že kontrola bude probíhat např. přiložením vstupenky s čárovým kódem k automatu obsluhujícímu závoru u vjezdu/výjezdu z parkoviště. Pokud budou návštěvníci chtít využít parkoviště, avšak nepůjdou na pláž, budou si muset parkovné hradit sami.

Vstupy na jednotlivé atrakce navrhujeme zajistit např. prostřednictvím náramku s čipem/čárovým kódem, který bude možné nabíjet u speciálních automatů. Nicméně finální řešení vstupného jak do areálu, tak na jednotlivé atrakce bude plně v rukou investora.

Dle našeho názoru je pro návštěvníky jednodušší zaplatit paušální vstupné u vchodu, které bude zahrnovat několik dalších položek, než účtovat vše zvlášť. Tento koncept je také lépe využitelný z marketingového hlediska. Předpokládáme, že návštěvníci rádi využijí komfortu vyzkoušet si vybrané atrakce nejprve „zdarma“ (tedy v ceně vstupného) a následně se rozhodnout, zda si zaplatí za více vstupů. Jednorázová vyšší částka může také určitým způsobem eliminovat „nechtěnou“ klientelu pláže.

Klíčový projekt č. 1	
Předpokládané investice veřejného sektoru	Investice ze strany veřejného rozpočtu uvažujeme především v oblastech mimo vytyčené klíčové projekty (tam to bude ve většině případů záležitostí konkrétního investora), ale konkrétně v zónách okolo těchto projektů, které nespádají pod žádný z nich. Investice se týkají především vybudování páteřní komunikační sítě, obslužné komunikace a infrastruktury (kanalizace, elektřina, voda). Mimo zóny bude dále potřeba zřídit kapacitní parkoviště a přípojek (společné pro projekty č. 1, 2 a 3), dále pak zálivu a obratiště pro autobusovou dopravu. Navrhujeme také výstavbu dětského hřiště, které bude součástí sítě dětských hřišť, oplocení projektu, zajištění odpadového hospodářství (rozmístění odpadkových košů) a zeleně včetně odpočinkových zón (tyto investice mohou být pobídkou ze strany obce nebo investicemi již konkrétního investora projektu).
Předpokládané příjmy veřejného sektoru z provozu klíčového projektu	Předpokládané jsou příjmy z pronájmu pozemků pláže a vodní plochy (vrámci koncesního projektu) a dále z poplatků ze vstupného na pláž (např. ve výši 10%).
Segmenty klientely, poptávka	Za hlavní segmenty klientely považujeme: segment mladí, svobodní, segment rodiny s dětmi a segment sportovci.
Klíčové partneři pro projekt	Provozovatel gastronomie, provozovatelé jednotlivých atrakcí a půjčovny lodiček a šlapadel a vletní lodní dopravy.
Předpokládaná celková investice	120 000 000 Kč
Předpokládané výnosy (stabilizovaný rok - 4. rok)	77 217 031 Kč
Předpokládané náklady (stabilizovaný rok - 4. rok)	64 128 077 Kč

Dle průzkumu současných cenových hladin a výše pořizovacích nákladů bude z pohledu investora pro vybudování celého komplexu projektu č. 1 třeba vynaložit finanční částku ve výši cca 1,5 – 2 mil. Kč na vybudování pláže se zázemím a s úpravami terénu. Na vybudování atrakcí budou nutné další investice v závislosti na typu atrakce. V případě menších skluzavek a dětských tobogánů se jedná o částky v řádech desetitisíců. Pořízení velkých tobogánů se pohybuje v rozmezí 200.000 – 250.000 Kč. V řádu desítek tisíc se pohybují i pořizovací ceny vodních atrakcí jako aquazorbing, water bird nebo aqua skipper (10.000 – 20.000 Kč).

Požizovací investice atrakcí

Atrakce	Cena bez DPH v Kč
Vybudování pláže	1 500 000 - 2 000 000 Kč
Skluzavky a tobogány	
Skluzavka 5 m	13 000 - 15 000 Kč
Malý tobogán pro děti do 12 ti let	22 000 - 26 000 Kč
Velký tobogán	200 000 - 250 000 Kč
Nafukovací park na vodě (cca 10 atrakcí)	1 000 000 - 1 500 000 Kč
Věž skokanských prken a bungee jumping	1 000 000 - 10 000 000 Kč
Aquazorbing	10 000 - 15 000 Kč
Water bird	10 000 Kč
Aqua skipper	20 000 Kč

Klíčový projekt č. 1 - Hlavní pláž s atrakcemi

Celková investice - odhad	
	120 000 000 Kč
Dílní části investice	
inženýrské sítě (el. energie, voda, kanalizace)	
komunikace zpevněné	
komunikace nezpevněné	
zázemí pláže, kanceláře, ošetřovna	
toalety	
hlavní gastronomické zařízení (vč. vybavení) - bufetová restaurace	
ostatní gastronomické zařízení (vč. vybavení) - kiosky	
hlavní vstup do areálu, boční vstupy do areálu, oplocení	
vstupní technologie - turnikety, platbové automaty apod.	
tobogány, skokanská věž, atrakce	
molo pro půjčovnu lodiček, šlapadel	
molo pro parník	
bezpečnostní systémy	
interní vybavení zázemí	
zeleň a úprava pláže	

Z finanční analýzy námi navrhovaného projektu hlavní pláže s atrakcemi plyne, že přibližná výše celkové investice bude činit 120 mil. Kč. Tato výše finančních prostředků zahrnuje jak vybudování pláže samotné, tak i dostavbu potřebných inženýrských sítí, zázemí pro obsluhu, gastronomické služby, sociální zařízení, stejně jako pořizovací investice na jednotlivé atrakce. Kompletní výčet veškerých investičních položek je uveden v tabulce výše.

Vstupy pro úvěrové vyhodnocení		
Celková výše investice		120 000 000
Bankovní úvěr (Kč)		72 000 000
<i>Podíl dluhového financování z požadované částky</i>		<i>60%</i>
Vlastní zdroje (Kč)		48 000 000
<i>Podíl vlastních zdrojů na požadované částce</i>		<i>40%</i>
Úrok úvěru		6,40%
Odklad splátek úroků a jistiny v době výstavby (roky)		2
Doba splatnosti (bez odkladu splátek) (roky)		12
Odpisy	podíl z investice	dobu odepisování
Odpisy budovy, úpravy terénu, hřiště - základ	60%	50
Odpisy movitý majetek - základ	15%	4
Odpisy technologie - základ	25%	8
Daň z příjmů	sazba	21%
Uhrazeno celkem za úvěr		113 263 554
Úroky uhrazené celkem		35 838 402

Pokud investor využije ke krytí části své investice bankovní úvěr (60% z celkové investice) úročený 6,40%, doba splácení úvěru dle naší finanční kalkulace bude 12 let s dvouletou dobou odkladu splátek. Po započtení odpisů a zaplacených daní z příjmů bude za úvěr v hodnotě 72 mil. Kč celkem uhrazeno více než 113 mil. Kč, z čehož budou uhrazené úroky tvořit více jak 35 mil. Kč.

Upozorňujeme, že veškeré kalkulace týkající se finančního modelu vycházejí především z námi zjištěných údajů o finanční náročnosti dílčích investic a z předpokladů zachování současné úrovně zdanění příjmů. Budoucí výše úroků je stanovena na základě expertního odhadu a pro účely kalkulace je po celou dobu vnímána jako fixní. Struktura financování je stanovena na základě zkušeností KPMG.

Klíčový projekt č. 1 - Hlavní pláž s atrakcemi

Výnosy								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Počet návštěvníků ročně	236 040	269 760	303 480	337 200	337 200	337 200	337 200	337 200
Denní průměr počtu návštěvníků v roce	2 360	2 698	3 035	3 372	3 372	3 372	3 372	3 372
Cena vstupného dospělí	150 Kč	153 Kč	156 Kč	159 Kč	162 Kč	166 Kč	169 Kč	172 Kč
Cena vstupného děti od 6-ti do 15-ti let	75 Kč	77 Kč	78 Kč	80 Kč	81 Kč	83 Kč	84 Kč	86 Kč
Cena rodinného vstupného (2+2)	300 Kč	306 Kč	312 Kč	318 Kč	325 Kč	331 Kč	338 Kč	345 Kč
Výnosy ze vstupného včetně DPH	26 554 500 Kč	30 954 960 Kč	35 520 817 Kč	40 256 925 Kč	41 062 064 Kč	41 883 305 Kč	42 720 971 Kč	43 575 391 Kč
Výnosy z atrakcí za sezónu včetně DPH	6 680 380 Kč	7 787 414 Kč	8 936 058 Kč	10 127 532 Kč	10 330 083 Kč	10 536 685 Kč	10 747 418 Kč	10 962 367 Kč
Výnosy z gastru za sezónu včetně DPH	27 852 720 Kč	32 468 314 Kč	37 257 390 Kč	42 225 042 Kč	43 069 543 Kč	43 930 934 Kč	44 809 552 Kč	45 705 743 Kč
Výnosy z pronájmu včetně DPH	48 000 Kč	48 960 Kč	49 939 Kč	50 938 Kč	51 957 Kč	52 996 Kč	54 056 Kč	55 137 Kč
Výnosy celkem včetně DPH	61 135 600 Kč	71 259 648 Kč	81 764 204 Kč	92 660 438 Kč	94 513 646 Kč	96 403 919 Kč	98 331 998 Kč	100 298 638 Kč
Výnosy celkem	50 946 333 Kč	59 383 040 Kč	68 136 836 Kč	77 217 031 Kč	78 761 372 Kč	80 336 600 Kč	81 943 332 Kč	83 582 198 Kč

Náklady								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Mzdové náklady	18 712 862 Kč	21 415 831 Kč	24 390 252 Kč	24 878 057 Kč	25 375 618 Kč	25 883 131 Kč	26 400 793 Kč	26 928 809 Kč
Energie, voda, odvoz odpadu	2 991 715 Kč	3 487 485 Kč	4 001 889 Kč	4 535 474 Kč	4 626 184 Kč	4 718 707 Kč	4 813 081 Kč	4 909 343 Kč
Gastro	11 605 300 Kč	13 528 464 Kč	15 523 912 Kč	17 593 767 Kč	17 945 643 Kč	18 304 556 Kč	18 670 647 Kč	19 044 060 Kč
Parking	1 106 438 Kč	1 289 790 Kč	1 480 034 Kč	1 677 372 Kč	1 710 919 Kč	1 745 138 Kč	1 780 040 Kč	1 815 641 Kč
Nájemné	1 018 927 Kč	1 187 661 Kč	1 362 737 Kč	1 544 341 Kč	1 575 227 Kč	1 606 732 Kč	1 638 867 Kč	1 671 644 Kč
Administrativa a pojištění	2 037 853 Kč	2 375 322 Kč	2 725 473 Kč	3 088 681 Kč	3 150 455 Kč	3 213 464 Kč	3 277 733 Kč	3 343 288 Kč
Marketing, P.R., obchod	1 018 927 Kč	1 187 661 Kč	1 362 737 Kč	1 544 341 Kč	1 575 227 Kč	1 606 732 Kč	1 638 867 Kč	1 671 644 Kč
Opravy a údržba	2 037 853 Kč	2 375 322 Kč	2 725 473 Kč	3 088 681 Kč	3 150 455 Kč	3 213 464 Kč	3 277 733 Kč	3 343 288 Kč
Obnova majetku	2 547 317 Kč	2 969 152 Kč	3 406 842 Kč	3 860 852 Kč	3 938 069 Kč	4 016 830 Kč	4 097 167 Kč	4 179 110 Kč
Rezerva, neočekávané náklady	1 528 390 Kč	1 781 491 Kč	2 044 105 Kč	2 316 511 Kč	2 362 841 Kč	2 410 098 Kč	2 458 300 Kč	2 507 466 Kč
Náklady celkem	44 605 581 Kč	51 598 178 Kč	59 023 455 Kč	64 128 077 Kč	65 410 638 Kč	66 718 851 Kč	68 053 228 Kč	69 414 293 Kč

Provozní hospodářský výsledek								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Výnosy celkem	50 946 333 Kč	59 383 040 Kč	68 136 836 Kč	77 217 031 Kč	78 761 372 Kč	80 336 600 Kč	81 943 332 Kč	83 582 198 Kč
Náklady celkem	44 605 581 Kč	51 598 178 Kč	59 023 455 Kč	64 128 077 Kč	65 410 638 Kč	66 718 851 Kč	68 053 228 Kč	69 414 293 Kč
Provozní hospodářský výsledek	6 340 752 Kč	7 784 862 Kč	9 113 382 Kč	13 088 955 Kč	13 350 734 Kč	13 617 748 Kč	13 890 103 Kč	14 167 905 Kč
Provozní zisková marže	12,4%	13,1%	13,4%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%

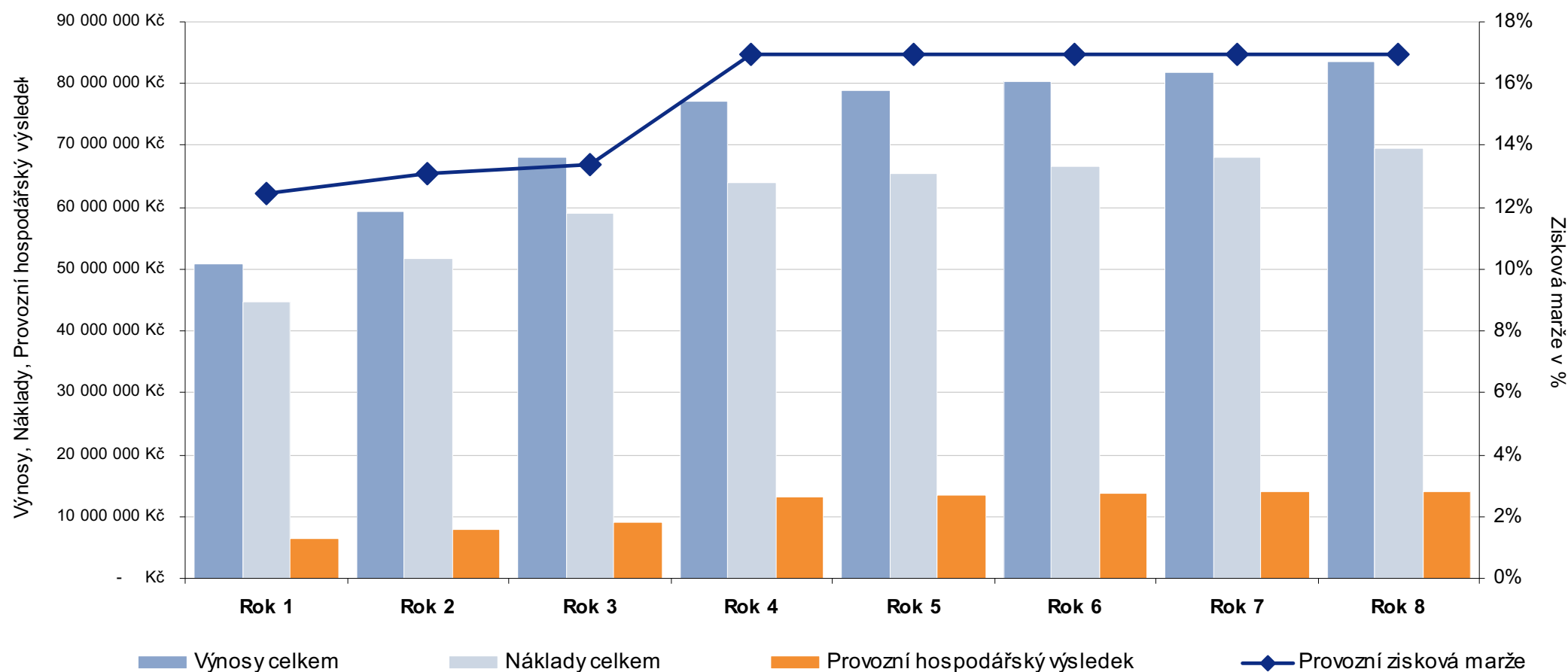
Pozn.: Rok 4 je tzv. stabilizovaným rokem, kdy poptávka je již stabilizovaná, tudíž počet návštěvníků dosáhl svého vyváženého počtu. Provoz projektu je efektivně optimalizován.

Klíčový projekt č. 1 - Hlavní pláž s atrakcemi

Výchozími daty pro výpočty provozních výnosů a nákladů byla výše provedená analýza poptávky. Předpokládáme, že v prvních letech provozu bude poptávka nabíhat postupně s tím, že 100% odhadované poptávky nastane ve stabilizovaném roce – Rok 4 (v následujících letech je poptávka stabilizovaná a provoz areálu optimalizovaný).

Během projektovaného období 8 let dochází ke kontinuálnímu nárůstu výnosů i nákladů. Zvyšování výnosů je způsobeno postupným náběhem poptávky spolu s navyšováním cen vstupného o inflaci. Naopak změna nákladů je způsobena růstem cen vstupů, tj. mezd, energií a nájemného. Vzhledem ke skutečnosti, že náklady rostou pomaleji než výnosy, lze konstatovat, že provozní hospodářský výsledek v absolutních hodnotách rovněž roste. Provozní zisková marže roste až do Roku 4. V dalších letech je konstantní a to ve výši 17%.

Vývoj výnosů, nákladů, provozního hospodářského výsledku a ziskové marže



Klíčový projekt č. 1 - Hlavní pláž s atrakcemi

Zahrneme-li do sledovaného období taktéž roky výstavby (tj. Rok -1 a -2) s projekcí 15 let, dojdeme k závěru, že vložené investiční prostředky mají potenciál návratnosti mezi 13tým a 14tým rokem provozu projektu.

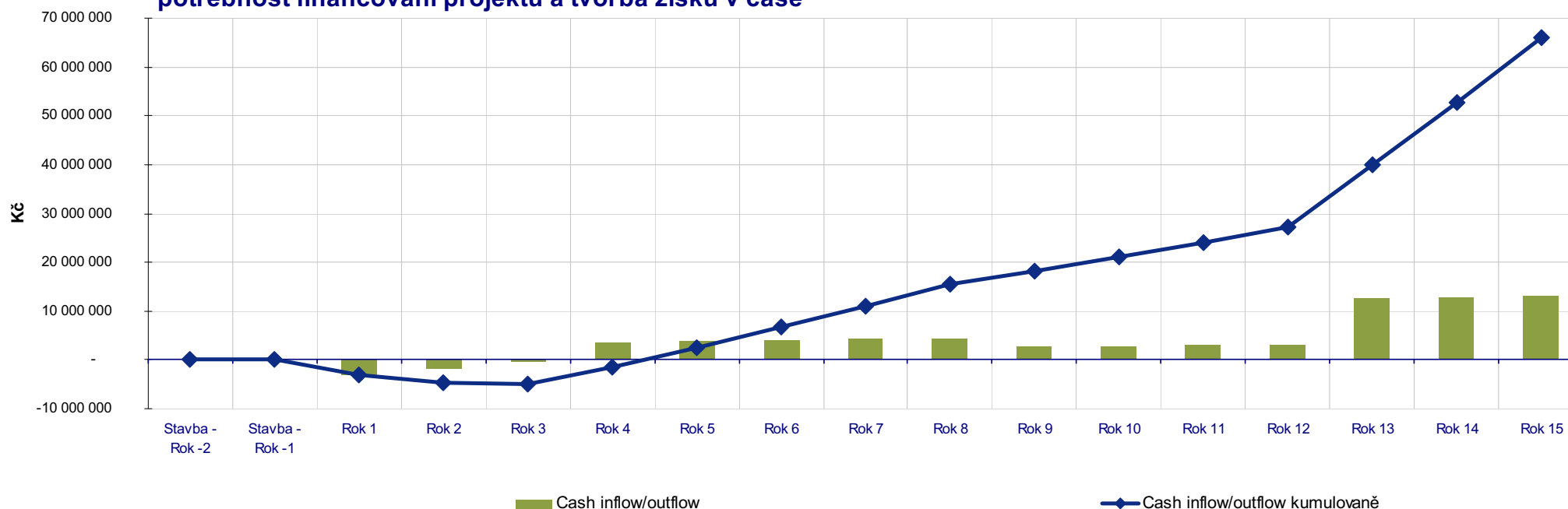
Graf ilustruje skutečnost, že v prvních letech provozu, konkrétně v prvních čtyřech letech, si samotný provoz vyžádá přes 5 mil. Kč dodatečných prostředků. Vložené investiční prostředky vykazují pozvolnou návratnost až od Roku 5. Záporné hodnoty cash flow v prvních letech provozu jsou ovlivněny především nižšími příjmy plynoucími z pomalejšího náběhu poptávky. Prudký nárůst cash flow, jak absolutního, tak kumulovaného, od Roku 12 lze přičíst umožnění bankovního úvěru čerpaného v počáteční fázi realizované investice. Kolísání absolutní hodnoty ve druhé polovině projektovaného období je zapříčiněn dokončením odpisového období u některého majetku.

Sledované období vlastního provozu bez období výstavby (roky)	15
Bilance prosté návratnosti vlastních vložených prostředků na konci sledovaného období	17 922 002
Potřeba dodatečných prostředků na pokrytí záporného cash flow v počátečních letech	5 076 893

Na konci sledovaného období 15-ti let vykazuje vložená investice zisk ve výši téměř 18 mil. Kč.

Odhadujeme, že během prvních čtyř let provozu projektu bude třeba pokrýt negativní cash flow formou dalších dodatečných prostředků ve výši přesahující 5 mil. Kč.

Vývoj hospodářského výsledku a kumulovaného hospodářského výsledku; potřeba financování projektu a tvorba zisku v čase



Klíčový projekt č. 2 - Hotel 3*

Charakteristika projektu:

Klíčový projekt č.2 zahrnuje výstavbu ubytovacích kapacit vhodných pro areál jezera Milada. Hlavním cílem je vybudování kapacitního hotelového zařízení kategorie 3* s variabilními konferenčními kapacitami, menším wellness, nabízejícím základní služby, a fitness. Celý komplex by měl být propojen s projektem č. 3 – Sportovním centrem. Díky geomechanicky stabilnímu podloží a vhodné svažitosti terénu lze realizovat výstavbu hotelu právě v zóně B v těsném sousedství s hlavní pláží. Před samotným zahájením investičního záměru proto doporučujeme zhodnotit využitelnost terénu pro co nejlepší umístění stavby, tak aby bylo možné co nejvíce snížit investiční náročnost případných stavebních úprav. Orientace budovy by měla být taková, aby bylo možné plně využít výhled na České středohoří a Krušné hory.

V hotelu navrhujeme zřídít primárně dvoulůžkové pokoje, které bude možné v případě nutnosti propojit systémem uzamykatelných hlukově izolovaných dveří zabezpečených, pro větší komfort návštěvníků, petličkou. Propojitelné by mohly být vždy dva sousedící pokoje. Tento systém je ideální především pro rodiny s dětmi, případně skupinové zájezdy.

Parametry:

Ubytování a gastronomie

- Počet pokojů: 30 (doporučujeme dvoulůžkové pokoje)
- Počet lůžek: 60
- Kapacita restaurace: 200 (s obsluhou i bufetovým pultem)
- Bar: 100

Konferenční centrum

- Celková kapacita: 150 účastníků (divadlo)
- Salónky : 4 (1 pro 30 účastníků - divadlo)
- Zázemí: 1 salónek pro organizátora a jeho vybavení
- Vybavení: standardní AV technika, strop o výšce cca 4m

Wellness centrum

- Sauna: 15 osob
- Whirpool: 10 osob
- Fitness: 20 osob – 20 stanovišť s posilovacími stroji
- Wellness: sauna, perličková lázeň, masáže
- Bazén: není nutností



Ilustrační foto, zdroj: KPMG image library

Klíčový projekt č. 2 - Hotel 3*

Umístění:

Klíčový projekt hotelu se nachází v zóně B – v horní části severovýchodní strany jezera (označena modrou barvou). Daná oblast je pro výstavbu vhodná zejména díky charakteristice geomorfologie terénu, rozloze postačující pro stavbu doplněnou o sportovní centrum a umístění s ohledem na další návazné projekty. Hotel se bude nacházet v docházkové vzdálenosti od příjezdové komunikace a kapacitního parkoviště, vstupu na hlavní pláž a sportovního centra, jejichž služeb budou moci klienti využívat. Umístění hotelu v zóně B nabízí rovněž výhled na Krušné hory a České Středohoří.

Územní příslušnost k obci:

Zvolené území klíčového projektu č. 2 spadá pod správu obce Chabařovice a města Ústí nad Labem.

Vlastnické vztahy k pozemkům:

Většinovým vlastníkem pozemků vhodných k výstavbě je v současnosti PKÚ, který prováděl rekultivaci jezera a přilehlých ploch. Dle současných plánů budou pozemky po dokončení rekultivace předány do vlastnictví obcí a dalších institucí zabývajících se správou specificky využívaných území.

Zbylé části území je dále ve vlastnictví řady individuálních vlastníků, kterými jsou jak fyzické osoby, tak i nejrůznější instituce. Pro úspěšné provozování projektu upozorňujeme na nutnost vyřešit vlastnické vztahy a to buď sjednocením pozemků pod jednoho vlastníka nebo uzavřením dlouhodobých nájemních smluv.

Dopravní dostupnost:

Důležitou dopravní tepnou Ústeckého kraje je dálnice D8. Koncem roku 2006 byl uveden do provozu i nový úsek dálnice přes Krušné hory s napojením na německou dálnici A 17. K jezeru Milada (konkrétně k hotelu) je v současnosti nutno využít sjezdu č. 72 a následně napojení na komunikaci č. 253 spojující Chabařovice a Ústí nad Labem (Předlice). Městskou hromadnou dopravou se prozatím mohou přiblížit jezeru za pomoci autobusové linky č. 12 do zastávky Staré Předlice a nebo linkami č. 3,7,18,19 do zastávky Důl 5. května.

V současné době probíhá výstavba nových veřejných a obslužných komunikací. Součástí infrastruktury bude i kapacitní parkoviště, ve kterém navrhujeme vyčlenit místa pro motocykly a kola. Uzamykatelné stojany na kola a motocykly by měly být, z důvodu zvýšení komfortu zákazníků, umístěny rovněž v těsné blízkosti hotelu. Parkoviště by mělo zároveň představovat výchozí bod pro síť cyklostezek s asfaltovým povrchem vhodným i pro in-line bruslení. V souvislosti s realizací projektu doporučujeme zřízení pravidelných linek městské hromadné dopravy a to především ve dnech letních měsíců, kdy očekáváme zvýšený příliv návštěvníků. Dobrá dopravní dostupnost by měla vzniknout hlavně mezi Ústím nad Labem, Teplicemi a zároveň i mezi městy či obcemi jako jsou Krupka, Chabařovice, Roudníky a Trmice. V současnosti je doprava komplikovaná především přes Roudníky ze strany od Prahy.

Předpokládaná forma investice:

Pro projekt č. 2 navrhujeme zajistit soukromého provozovatele společně s pobídkou ze strany veřejného sektoru. Ta by se měla týkat vybudování infrastruktury či event. nabídky pozemku za symbolickou cenu nájemného budoucímu provozovateli.

Klíčový projekt č. 2 - Hotel 3*

Cenová politika:

Vzhledem k segmentu klientely, který v hotelu očekáváme, tzn. především sportovce a účastníky konferencí a jiných akcí, navrhujeme hotel v kvalitě 3* (3+*)standardu, který nabízí přiměřenou kvalitu za rozumnou cenu. Je nutné zdůraznit, že cenová politika v případě hotelu by měla být dostatečně flexibilní. Cenová nabídka by měla reflektovat konkrétní segment klientely, sezónnost (v hlavní sezóně bude nabídka značně odlišná), způsob zajištění pobytu (zprostředkování cestovní kanceláří, rezervace přes internetové rezervační systémy, osobní rezervace, ubytování bez předchozí rezervace), skupiny klientů a z toho plynoucí množstevní slevy. Navrhujeme, aby hoteloví hosté měli v ceně ubytování zahrnuto parkovné a vstupné na hlavní pláž s atrakcemi. Provozovateli pláže by budoucí provozovatel hotelu odváděl paušální poplatek za bezplatný přístup hotelových hostů na pláž.

Klíčový projekt č. 2	
Předpokládané investice veřejného sektoru	Investice ze strany veřejného rozpočtu uvažujeme především v oblastech mimo vytyčené klíčové projekty (tam to bude ve většině případů záležitostí konkrétního investora), ale konkrétně v zónách okolo těchto projektů, které nespádají pod žádný z nich. Investice se týkají především vybudování páteřní komunikační sítě, obslužné komunikace a infrastruktury (kanalizace, elektřina, voda). Mimo zóny bude dále potřeba zřídit kapacitní parkoviště a přípojky (společné pro projekty č. 1, 2 a 3), dále pak zálivů a obratiště pro autobusovou dopravu. Navrhujeme také výstavbu dětského hřiště, které bude součástí sítě dětských hřišť, oplocení projektu, zajištění odpadového hospodářství (rozmístění odpadkových košů) a zeleně včetně odpočinkových zón (tyto investice mohou být pobídkou ze strany obce nebo investicemi již konkrétního investora projektu).
Předpokládané příjmy veřejného sektoru z provozu klíčového projektu	Předpokládáme, že provozovatel hotelu bude do veřejných rozpočtů zainteresovaných obcí odvádět daň z nemovitosti, nájemné za pozemek, poplatek za ubytování (vzdušné), poplatek za pronájem parkovacích míst
Segmenty klientely, poptávka	Za hlavní segmenty klientely považujeme: segment konference, školení a jiné akce, segment sportovci a segment mladí, svobodní.
Klíčovní partneři pro projekt	Cestovní kanceláře a touroperátoři, agentury kongresové turistiky, sportovní svazy a sportovní kluby.
Předpokládaná celková investice	45 000 000 Kč
Předpokládané výnosy (stabilizovaný rok - 4. rok)	24 035 540 Kč
Předpokládané náklady (stabilizovaný rok - 4. rok)	20 462 772 Kč



Ilustrační foto, zdroj: KPMG image library

Klíčový projekt č. 2 - Hotel 3*

Celková investice - odhad	
	45 000 000 Kč
Dílní části investice	
inženýrské sítě (el. energie, voda, kanalizace)	
komunikace zpevněné	
komunikace nezpevněné	
hotel - budova	
vnitřní vybavení hotelu vč. gastronomického zázemí a wellness	
bezpečnostní systémy	
zeleň a okolí	

Vstupy pro úvěrové vyhodnocení		
Celková výše investice		45 000 000
Bankovní úvěr (Kč)		27 000 000
<i>Podíl dluhového financování z požadované částky</i>		<i>60%</i>
Vlastní zdroje (Kč)		18 000 000
<i>Podíl vlastních zdrojů na požadované částce</i>		<i>40%</i>
Úrok úvěru		6,40%
Odklad splátek úroků a jistiny v době výstavby (roky)		2
Doba splatnosti (bez odkladu splátek) (roky)		14
Odpisy	podíl z investice	dobu odepisování
Odpisy budovy, úpravy terénu, hřiště - základ	60%	50
Odpisy movitý majetek - základ	15%	4
Odpisy technologie - základ	25%	8
Daň z příjmů	sazba	21%
Uhrazeno celkem za úvěr		44 820 916
Úroky uhrazené celkem		15 786 484

Z finanční analýzy námi navrhovaného projektu 3* hotelu s konferenčními kapacitami, wellness a fitness plyne, že přibližná výše celkové investice bude činit 45 mil. Kč. Tato výše finančních prostředků zahrnuje prodloužení inženýrských sítí z hranice pozemku do místa stavby hotelu, výstavbu zpevněných a nezpevněných komunikací z hranice pozemku k hotelu, výstavbu hotelu samotného, vnitřní vybavení hotelu včetně gastronomického zázemí a wellness s fitness, zavedení bezpečnostních systémů – kamery, protipožární opatření, oplocení areálu a vybavení exteriérů včetně zeleně. Výše uvedené investice počítají s účastí obcí a měst především ve formě zajištění inženýrských sítí na hranici pronajímaného pozemku, stejně jako zbudování kapacitního parkoviště společného pro severovýchodní část jezera a příjezdových cest na hranici pozemku.

Pokud investor využije ke krytí části své investice bankovní úvěr (60% z celkové investice) úročený 6,40%, doba splácení úvěru bude dle naší finanční kalkulace 14 let s dvouletou dobou odkladu splátek. Po zahrnutí odpisů a zaplacení daní z příjmů bude za úvěr v hodnotě 27 mil. Kč celkem uhrazeno více než 44 milionů Kč, z čehož budou uhrazené úroky tvořit více jak 15 milionů Kč.

Upozorňujeme, že veškeré kalkulace týkající se finančního modelu vycházejí především z námi zjištěných údajů o finanční náročnosti dílčích investic a z předpokladů zachování současné úrovně zdanění příjmů. Budoucí výše úroků je stanovena na základě expertního odhadu a pro účely kalkulace je po celou dobu vnímána jako fixní. Struktura financování je stanovena na základě zkušeností KPMG.

Klíčový projekt č. 2 - Hotel 3*

Výnosy								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
<i>Obsazenost pokojů</i>	48,6%	53,7%	58,9%	61,3%	61,6%	61,9%	62,2%	62,5%
Ubytování	4 042 184 Kč	4 621 350 Kč	5 226 948 Kč	5 608 569 Kč	5 779 397 Kč	5 955 261 Kč	6 136 306 Kč	6 322 681 Kč
Konference	1 819 893 Kč	2 121 476 Kč	2 434 393 Kč	2 758 979 Kč	2 842 300 Kč	2 927 851 Kč	3 015 686 Kč	3 105 864 Kč
Gastronomie	12 384 180 Kč	13 111 433 Kč	13 810 803 Kč	14 266 775 Kč	14 572 195 Kč	14 884 124 Kč	15 202 702 Kč	15 528 069 Kč
Wellness	389 363 Kč	447 930 Kč	508 685 Kč	540 888 Kč	554 479 Kč	568 398 Kč	582 652 Kč	597 248 Kč
Pronájem prostor	75 000 Kč	300 000 Kč	306 000 Kč	312 120 Kč	318 362 Kč	324 730 Kč	331 224 Kč	337 849 Kč
Ostatní služby	399 652 Kč	460 353 Kč	518 119 Kč	548 208 Kč	561 456 Kč	575 014 Kč	588 890 Kč	603 091 Kč
CELKEM	19 110 272 Kč	21 062 542 Kč	22 804 949 Kč	24 035 540 Kč	24 628 190 Kč	25 235 378 Kč	25 857 460 Kč	26 494 802 Kč

Náklady								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Mzdové náklady	6 319 724 Kč	6 944 911 Kč	7 565 019 Kč	7 932 816 Kč	8 091 473 Kč	8 253 302 Kč	8 418 368 Kč	8 586 736 Kč
Energie, voda, odvoz odpadu	2 319 596 Kč	2 815 242 Kč	3 035 560 Kč	3 178 590 Kč	3 280 168 Kč	3 384 980 Kč	3 493 129 Kč	3 604 720 Kč
Gastronomie	4 334 463 Kč	4 589 002 Kč	4 833 781 Kč	4 993 371 Kč	5 100 268 Kč	5 209 443 Kč	5 320 946 Kč	5 434 824 Kč
Náklady vázané na produkty	766 889 Kč	859 843 Kč	949 453 Kč	1 014 091 Kč	1 040 750 Kč	1 068 093 Kč	1 096 135 Kč	1 124 896 Kč
Náklady na ostatní služby	159 861 Kč	184 141 Kč	207 248 Kč	219 283 Kč	224 582 Kč	230 006 Kč	235 556 Kč	241 236 Kč
Administrativa, pojištění	382 205 Kč	421 251 Kč	456 099 Kč	480 711 Kč	492 564 Kč	504 708 Kč	517 149 Kč	529 896 Kč
Nájemné pozemků	382 205 Kč	421 251 Kč	456 099 Kč	480 711 Kč	492 564 Kč	504 708 Kč	517 149 Kč	529 896 Kč
Parking	382 205 Kč	421 251 Kč	456 099 Kč	480 711 Kč	492 564 Kč	504 708 Kč	517 149 Kč	529 896 Kč
Marketing a obchod	764 411 Kč	631 876 Kč	342 074 Kč	240 355 Kč	246 282 Kč	252 354 Kč	258 575 Kč	264 948 Kč
Opravy, udržování, obnova	1 051 065 Kč	1 158 440 Kč	1 311 285 Kč	1 442 132 Kč	1 539 262 Kč	1 640 300 Kč	1 745 379 Kč	1 854 636 Kč
CELKEM	16 862 626 Kč	18 447 208 Kč	19 612 717 Kč	20 462 772 Kč	21 000 476 Kč	21 552 600 Kč	22 119 535 Kč	22 701 685 Kč

Provozní hospodářský výsledek								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Výnosy	19 110 272	21 062 542	22 804 949	24 035 540	24 628 190	25 235 378	25 857 460	26 494 802
Náklady	16 862 626	18 447 208	19 612 717	20 462 772	21 000 476	21 552 600	22 119 535	22 701 685
Provozní hospodářský výsledek	2 247 646	2 615 335	3 192 233	3 572 768	3 627 713	3 682 778	3 737 925	3 793 117
<i>Provozní zisková marže</i>	11,8%	12,4%	14,0%	14,9%	14,7%	14,6%	14,5%	14,3%

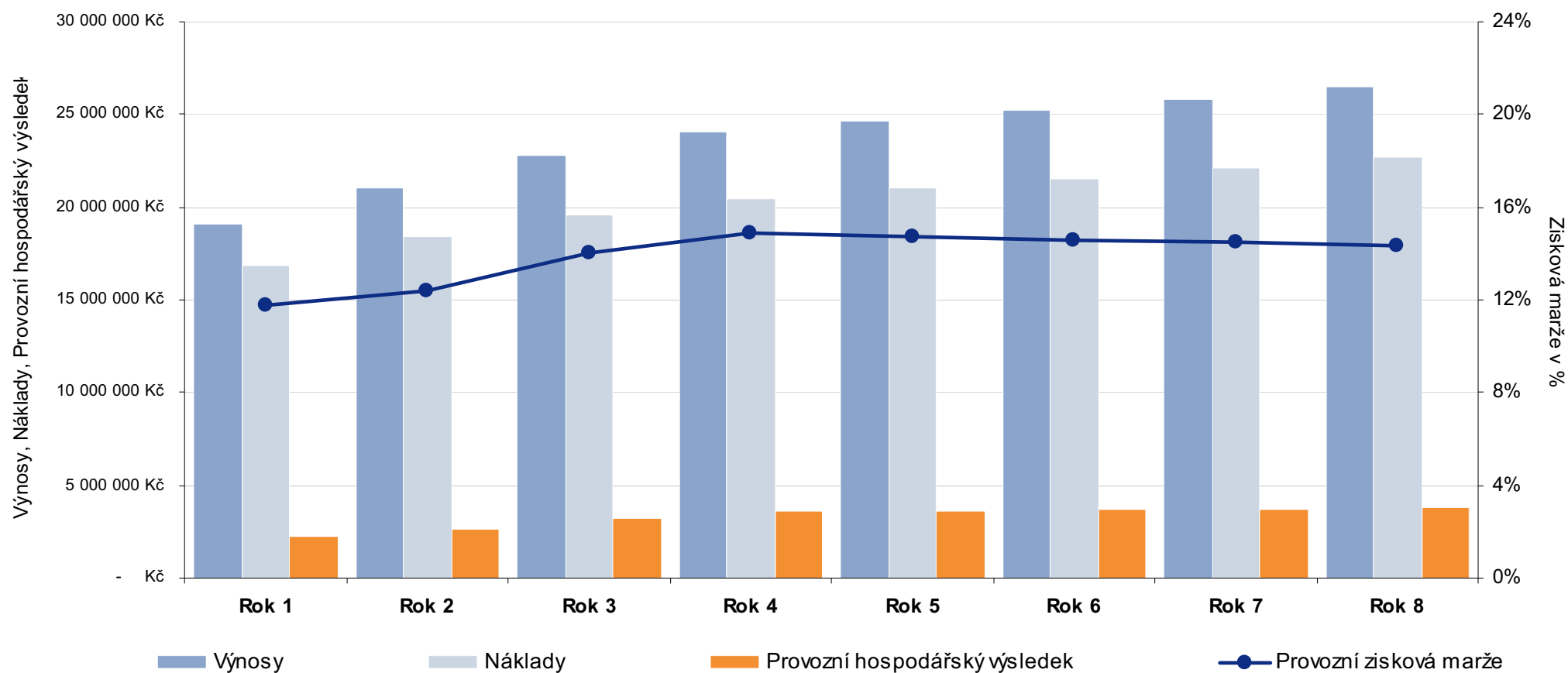
Pozn.: Rok 4 je tzv. stabilizovaným rokem, kdy poptávka je již stabilizovaná, tudíž počet návštěvníků dosáhl svého vyváženého počtu. Provoz projektu je efektivně optimalizován.

Klíčový projekt č. 2 - Hotel 3*

Výchozími daty pro výpočty provozních výnosů a nákladů byla výše provedená analýza poptávky. Předpokládáme, že v prvních letech provozu bude poptávka nabíhat postupně s tím, že 100% odhadované poptávky nastane ve stabilizovaném roce – Rok 4 (v následujících letech je poptávka stabilizovaná a provoz areálu optimalizovaný).

Během projektovaného období 8 let dochází ke kontinuálnímu nárůstu výnosů i nákladů. Zvyšování výnosů je způsobeno postupným náběhem poptávky spolu s navyšováním cen služeb o inflaci. Naopak změna nákladů je způsobena růstem cen vstupů, tj. mezd, energií, nákladů na vázané produkty a ostatní služby. Vzhledem ke skutečnosti, že náklady rostou pomaleji než výnosy, lze říci, že provozní hospodářský výsledek v absolutních hodnotách rovněž roste. Provozní zisková marže roste až do Roku 4 na hodnotu 14,9%. V dalších letech se pohybuje na úrovni kolem 14%.

Vývoj výnosů, nákladů, provozního hospodářského výsledku a ziskové marže



Klíčový projekt č. 2 - Hotel 3*

Zahrneme-li do sledovaného období taktéž roky výstavby (tj. Rok -1 a -2) s projekcí na 15 let, dojdeme k závěru, že vložené investiční prostředky mají potenciál návratnosti až někdy za projektovaným obdobím, tedy po 15ti letech provozu projektu.

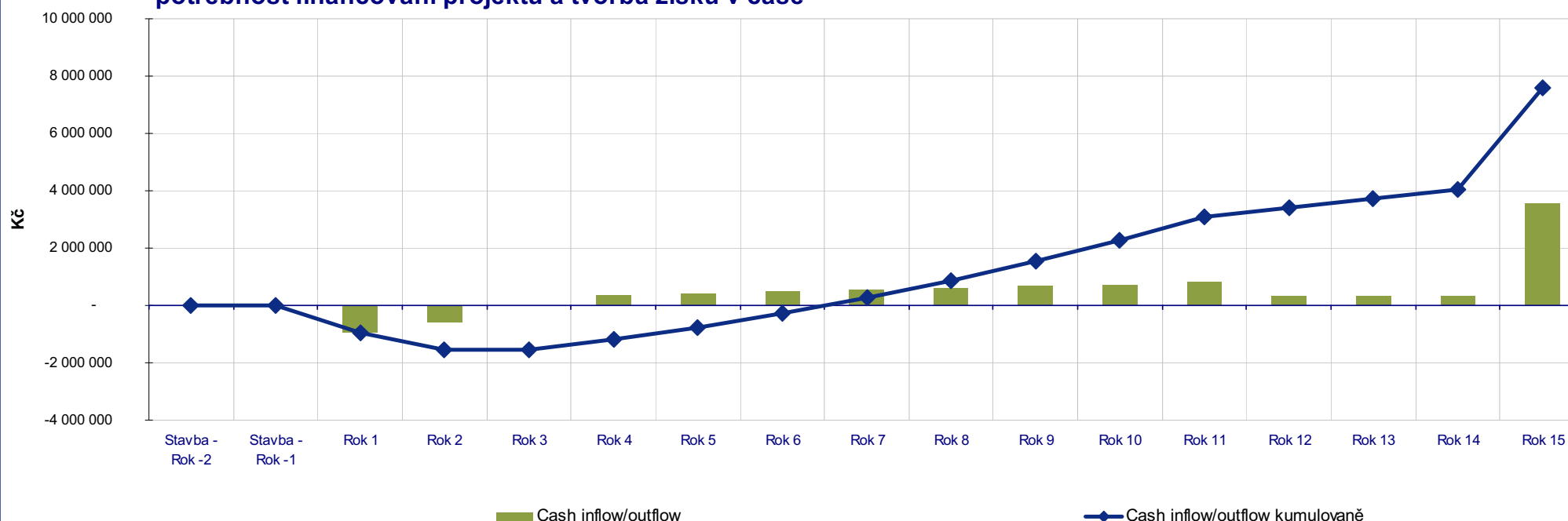
Graf jasně ukazuje skutečnost, že v prvních letech provozu, konkrétně v prvních šesti letech, si samotný provoz vyžádá přes 1,5 mil. Kč dodatečných prostředků. Vložené investiční prostředky vykazují pozvolnou návratnost až od Roku 7. Záporné hodnoty cash flow v prvních letech provozu jsou ovlivněny především nižšími příjmy plynoucími z pomalejšího náběhu poptávky. Prudký nárůst cash flow, jak absolutního, tak kumulovaného, od roku 14 lze přičíst umožnění bankovního úvěru čerpaného v počáteční fázi realizované investice. Kolísání absolutní hodnoty v druhé půlce projektovaného období je zapříčiněn dokončením odpisového období některého hmotného majetku.

Sledované období vlastního provozu bez období výstavby (roky)	15
Bilance prosté návratnosti vlastních vložených prostředků na konci sledovaného období	- 10 390 998
Potřeba dodatečných prostředků na pokrytí záporného cash flow v počátečních letech	1 549 269

Na konci sledovaného období 15 let vykazuje vložená investice ztrátu ve výši přesahující 10 mil. Kč.

Odhadujeme, že během prvních šesti let provozu projektu bude třeba pokrýt negativní cash flow formou dalších dodatečných prostředků ve výši přesahující 1,5 mil. Kč.

Vývoj hospodářského výsledku a kumulovaného hospodářského výsledku; potřeba financování projektu a tvorba zisku v čase



Klíčový projekt č. 3 - Sportovní centrum

Charakteristika projektu:

Sportovní centrum je plánováno v zóně B, v blízkosti hotelu a hlavní pláže s atrakcemi. Samotné zprovoznění sportovního centra v této lokalitě představuje možnost redukce sezónních vlivů na poptávku u jezera Milada, kdy zvyšuje potenciál příchodu návštěvníků i v jarních a podzimních měsících zejména kvůli sportu. V tomto ohledu považujeme segment klientely Sportovci za klíčový. Projekt zahrnuje sportovní halu, kryté sportovní plochy i venkovní sportovní plochy. Právě krytá sportoviště, využitelná po celý rok i za nepříznivého počasí by měla zaručit celoroční návštěvnost (např. ideální pro sportovní soustředění). K dispozici by návštěvníkům měla být nejen celá řada hřišť a sportovních ploch, ale i lezecká stěna, minigolfově hřiště a bicrossová dráha. Téměř na hranici s areálem pláže doporučujeme vystavět lanové centrum, které může, po dohodě s provozovatelem pláže, přesahovat i na vodní hladinu.

Vybudování kapacitního sportovního centra by mělo zajistit polyfunkčnost a velkou sportovní rozmanitost dané oblasti. Pro komfort návštěvníků doporučujeme kryté sportoviště propojit s hotelem koridorem nebo podzemním tunelem. Vzhledem k plánované přítomnosti cyklostezek a dráhy pro in-line bruslení doporučujeme v zóně B zřízení půjčovny kol a inline bruslí včetně dalšího vybavení.

Parametry:

Vnitřní sportoviště

- 1 hrací plocha o velikosti 48x35 m
- 3x tenisový kurt (35x16 včetně okolních sportovních ploch)

nebo

- 3x basketbalové hřiště (28x15)
- 3x volejbalové hřiště (28x15 včetně okolních sportovních ploch)
- 1x florbalové hřiště (40x20)
- 1x futsal (42x22)
- 6x badminton (15x8)

a dále

- 4x squashový kurt (10x7)
- 2 pingpongové stoly
- Lezecká stěna (umístěna v předsálí squashových kurtů)
- Tribuny s lavicemi v 5-10 řadách s kapacitou 1000-2000 lidí (umístěné pouze ze 3 obvodových stran)
- Zázemí (obslužný prostor pro provoz, prostory s občerstvením a kavárnou, šatny, sprchy a toalety, půjčovna sportovního vybavení)

Venkovní sportoviště

- 4x antukové tenisové kurty
- 2x multifunkční hřiště se speciálním povrchem (na volejbal, nohejbal, tenis, apod.)
- 1x travnaté fotbalové hřiště
- 4x pevně zabudované betonové pingpongové stoly
- 1x minigolfově hřiště
- Venkovní lezecká stěna (na straně sportovní haly)
- Bicrossová dráha
- Výchozí bod pro in-line brusle, cyklostezky, naučné stezky a sít' dětských hřišť
- Lanové centrum (z části nad vodou a z části na souši, dno jezera umožňuje zakotvit nosné sloupy lanového centra v části nad vodou do dna jezera)

Klíčový projekt č. 3 - Sportovní centrum

Umístění:

Klíčový projekt sportovního centra se nachází v zóně B, která je navržena v horní části severovýchodní strany jezera (označena modrou barvou). Daná oblast byla zvolena na základě několika kritérií jako např. vhodné geomorfologie terénu, adekvátní rozlohy plochy a strategickému umístění vůči ostatním projektům. Sportovní centrum se bude nacházet v docházkové vzdálenosti od příjezdové komunikace a kapacitního parkoviště, hotelu a vstupu na hlavní pláž, jejichž služeb budou moci klienti využívat. Možné je i přímé propojení sportovního centra s hotelem pomocí nadzemního či podzemního koridoru.

Územní příslušnost k obci:

Zvolené území pro projekt sportovního centra, konkrétně pozemky, na kterých je klíčový projekt č. 3 navržen, spadá pod správu obce Chabařovice a města Ústí nad Labem.

Vlastnické vztahy k pozemkům:

Většinovým vlastníkem pozemků je v současnosti PKÚ, který prováděl rekultivaci jezera a přilehlých ploch. Dle současných plánů budou tyto pozemky po dokončení rekultivace předány do vlastnictví obcí a dalších institucí zabývajících se správou specificky využívaných území.

Zbýlé části území určeného pro projekt bude nadále ve vlastnictví řady individuálních vlastníků, kterými jsou jak fyzické osoby, tak i nejrůznější instituce. Upozorňujeme, že podmínkou úspěšného provozování projektu je vyřešení vlastnických vztahů a to buď sjednocením pozemků pod jednoho vlastníka nebo uzavřením dlouhodobých nájemních smluv.

Dopravní dostupnost:

Důležitou dopravní tepnou Ústeckého kraje je dálnice D8. Koncem roku 2006 byl uveden do provozu i nový úsek dálnice přes Krušné hory s napojením na německou dálnici A 17. K jezeru Milada (konkrétně k hotelu) je v současnosti nutno využít sjezdu č. 72 a následné napojení na komunikaci č. 253 spojující Chabařovice a Ústí nad Labem (Předlice). Městskou hromadnou dopravou je prozatím možné se dopravit za pomoci autobusové linky č. 12 do zastávky Staré Předlice a nebo linkami č. 3,7,18,19 do zastávky Důl 5. května.

V současné době probíhá výstavba nových veřejných a obslužných komunikací. Součástí infrastruktury bude i kapacitní parkoviště, ve kterém navrhujeme vyčlenit místa pro motocykly a kola. Uzamykatelné stojany na kola a motocykly by měly být, z důvodu zvýšení komfortu zákazníků, umístěny rovněž v těsné blízkosti pláže. Parkoviště by mělo zároveň představovat výchozí bod pro síť cyklostezek s asfaltovým povrchem vhodným i pro in-line bruslení. V souvislosti s realizací projektu doporučujeme zřízení pravidelných linek městské hromadné dopravy a to především ve dnech letních měsíců, kdy očekáváme zvýšený příliv návštěvníků. Dobrá dopravní dostupnost by měla vzniknout hlavně mezi Ústím nad Labem, Teplicemi a zároveň i mezi městy či obcemi jako jsou Krupka, Chabařovice, Roudníky a Trmice. V současnosti je doprava komplikovaná především přes Roudníky ze strany od Prahy.

Předpokládaná forma investice:

V případě klíčového projektu č. 3 navrhujeme zajistit soukromého provozovatele nebo využití PPP schématu projektu. V případě PPP modelu by měl být kladen důraz na předem pevně stanovené podmínky správy, údržby a způsobu využití dané plochy a to z důvodu ochrany před rizikem nízké ekonomické rentability. V případě soukromého provozovatele navrhujeme zvážit pobídku obce v podobě vybudování infrastruktury či nabídky pozemku za symbolickou cenu budoucímu provozovateli.

Klíčový projekt č. 3 - Sportovní centrum

Klíčový projekt č. 3		Cenová politika:
Předpokládané investice veřejného sektoru	Investice ze strany veřejného rozpočtu uvažujeme především v oblastech mimo vytyčené klíčové projekty (tam to bude ve většině případů záležitostí konkrétního investora), ale konkrétně v zónách okolo těchto projektů, které nespádají pod žádný z nich. Investice se týkají především vybudování páteřní komunikační sítě, obslužné komunikace a infrastruktury (kanalizace, elektřina, voda). Mimo zóny bude dále potřeba zřídit kapacitní parkoviště spolu se systémem automatizovaného výběru parkovného a přípojek (společné pro projekty č. 1, 2 a 3), dále pak zálivů a obratiště pro autobusovou dopravu. Navrhujeme také výstavbu dětského hřiště, které bude součástí sítě dětských hřišť, oplocení projektu, zajištění odpadového hospodářství (rozmístění odpadkových košů) a zeleně včetně odpočinkových zón (tyto investice mohou být pobídkou ze strany obce nebo investicemi již konkrétního investora projektu).	<p>Cenovou politiku navrhujeme tak, aby byla konkurenceschopná ve srovnání s ostatními sportovišti v Ústí n/L. Stejně jako v případě hotelu, i u sportovního centra je nutné přizpůsobit ceny denní době (slevy během méně využívaných hodin, např. 9 – 15h) a sezónnosti. Cenová politika pro sportovní centrum by měla být dostatečně flexibilní, schopná rychle se adaptovat na případné změny v chování cílových zákazníků a zároveň respektovat požadavky předpokládané klientely. Doporučujeme, aby zároveň reflektovala např. pronájem celého sportoviště pro soukromé akce nebo hodinový pronájem individuálního hřiště.</p> <p>Celoroční příjem sportovního centra by měl být zajištěn právě přítomností jak vnitřních, tak i venkovních sportovních ploch, které nabídnou široké spektrum tradičních i méně běžných aktivit.</p>
Předpokládané příjmy veřejného sektoru z provozu klíčového projektu	Předpokládáme, že provozovatel sportovního centra bude do veřejných rozpočtů zainteresovaných obcí odvádět finanční prostředky za pronájem pozemků, daň z nemovitosti, odvod 2% z pronájmu sportoviště klientem, poplatek za pronájem parkovacích míst.	
Segmenty klientely, poptávka	Za hlavní segmenty klientely považujeme: segment sportovci, segment mladí, svobodní a segment střední věk.	
Klíčové partneři pro projekt	Sportovní svazy a sportovní kluby.	
Předpokládaná celková investice	60 000 000 Kč	
Předpokládané výnosy (stabilizovaný rok - 4. rok)	16 546 345 Kč	
Předpokládané náklady (stabilizovaný rok - 4. rok)	11 549 185 Kč	
Požizovací investice krytých sportovišť		
Část sportoviště	Ceny bez DPH v Kč	
Nafukovací hala	1 300 000-2 300 000 Kč	<p>Dle průzkumu současných cenových hladin a výše pořizovacích nákladů bude z pohledu investora pro vybudování krytých sportovišť potřeba vynaložit investici ve výši cca 10.000.000,- Kč. Tato částka zahrnuje pořizovací náklady na nafukovací halu, lehkou montovanou halu, lezeckou stěnu, umělé kluziště a povrch multifunkční haly. Uvedené náklady jsou spíše orientační.</p> <p>Pro uspokojení očekávané poptávky doporučujeme vystavět lehkou montovanou halu, která bude multifunkční a lezeckou stěnu, jejíž část může být uvnitř a část vně sportovní haly.</p> <p>Umělé kluziště je spíše návrhem jak přilákat do oblasti více návštěvníků po celý rok.</p>
Lehká montovaná hala	3 300 000 - 4 800 000 Kč	
Lezecká stěna	45 000 - 60 000 Kč	
Umělé kluziště	350 000 - 800 000 Kč	
Povrch multifunkční sportovní haly	2 000 000 - 4 000 000 Kč	

Klíčový projekt č. 3 - Sportovní centrum

Celková investice - odhad	
	60 000 000 Kč
Dílčí části investice	
inženýrské sítě (el. energie, voda, kanalizace)	
kommunikace zpevněné	
kommunikace nezpevněné	
sportovní hala, squashové kurty, zázemí, šatny, rychlé občerstvení	
vybavení haly vč. pingpongových stolů a indoor lezecké stěny	
4 venkovní tenisové kurty (4 kurty)	
2 venkovní multifunkční hrací plochy (volejbal, basketbal apod.)	
2 travnaté fotbalové hřiště, 1 včetně atletické dráhy	
outdoor lezecká stěna	
bikrosová dráha	
lanové centrum	
bezpečnostní systémy vč. oplocení sportovních ploch	
zeleň a úprava okolí	

Z finanční analýzy námi navrhovaného projektu sportovního centra plyne, že přibližná výše celkové investice bude činit 60 mil. Kč. Tato výše finančních prostředků zahrnuje prodloužení inženýrských sítí z hranice pozemku do místa stavby hotelu, výstavbu zpevněných a nezpevněných komunikací z hranice pozemku k hotelu, konstrukci a vybavení sportovní haly s variabilní úpravou pro různé sporty, úpravu venkovních ploch pro tenisové kurty, multifunkční hrací plochy, travnaté fotbalové hřiště včetně atletické dráhy, konstrukci venkovní lezecké stěny, bikrosové dráhy, lanového centra v blízkosti jezera (případně po domluvě s provozovatelem pláže může zasahovat i do jezera), zabezpečení celého areálu včetně oplocení a úpravu exteriérů, především zeleně.

Vstupy pro úvěrové vyhodnocení		
Celková výše investice		60 000 000
Bankovní úvěr (Kč)		36 000 000
<i>Podíl dluhového financování z požadované částky</i>		<i>60%</i>
Vlastní zdroje (Kč)		24 000 000
<i>Podíl vlastních zdrojů na požadované částce</i>		<i>40%</i>
Úrok úvěru		6,40%
Odklad splátek úroků a jistiny v době výstavby (roky)		2
Doba splatnosti (bez odkladu splátek) (roky)		14
Odpisy	podíl z investice	doba odepisování
Odpisy budovy, úpravy terénu, hřiště - základ	85%	50
Odpisy movitý majetek - základ	5%	4
Odpisy technologie - základ	10%	8
Daň z příjmů	sazba	21%
Uhrazeno celkem za úvěr		59 761 222
Úroky uhrazené celkem		21 048 646

Pokud investor využije ke krytí části své investice bankovní úvěr (60% z celkové investice) úročený 6,40%, uvažujeme dobu splácení úvěru dle naší finanční kalkulace 14 let s dvouletou dobou odkladu splátek. Po zahrnutí odpisů a zaplacení daní z příjmů bude za úvěr v hodnotě 36 mil. Kč celkem uhrazeno více než 59 milionů Kč, z čehož budou uhrazené úroky tvořit více jak 21 milionů Kč.

Upozorňujeme, že veškeré kalkulace týkající se finančního modelu vycházejí především z námi zjištěných údajů o finanční náročnosti dílčích investic a z předpokladů zachování současné úrovně zdanění příjmů. Budoucí výše úroků je stanovena na základě expertního odhadu a pro účely kalkulace je po celou dobu vnímána jako fixní. Struktura financování je stanovena na základě zkušeností KPMG.

Klíčový projekt č. 3 - Sportovní centrum

Výnosy								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Celkový počet návštěvníků areálu	92 019	97 432	102 845	108 258	108 258	108 258	108 258	108 258
Průměrná obsazenost sportovišť	39%	41%	44%	46%	46%	46%	46%	46%
Prům. cena sport. ploch	308 Kč	315 Kč	321 Kč	327 Kč	334 Kč	340 Kč	347 Kč	354 Kč
Výnosy z provozu sportovní haly	5 417 730 Kč	5 851 148 Kč	6 299 736 Kč	6 763 928 Kč	6 899 206 Kč	7 037 190 Kč	7 177 934 Kč	7 321 493 Kč
Výnosy z provozu outdoor sportovišť	2 774 400 Kč	2 996 352 Kč	3 226 072 Kč	3 463 783 Kč	3 533 059 Kč	3 603 720 Kč	3 675 794 Kč	3 749 310 Kč
Výnosy z gastru za sezónu	2 760 579 Kč	2 981 425 Kč	3 210 001 Kč	3 446 528 Kč	3 515 458 Kč	3 585 767 Kč	3 657 483 Kč	3 730 632 Kč
Výnosy z půjčovny a obchodu	2 300 483 Kč	2 484 521 Kč	2 675 001 Kč	2 872 106 Kč	2 929 549 Kč	2 988 139 Kč	3 047 902 Kč	3 108 860 Kč
Výnosy celkem	13 253 192 Kč	14 313 447 Kč	15 410 811 Kč	16 546 345 Kč	16 877 271 Kč	17 214 817 Kč	17 559 113 Kč	17 910 295 Kč

Náklady								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Mzdové náklady	4 061 568 Kč	4 183 415 Kč	4 288 000 Kč	4 373 760 Kč	4 461 235 Kč	4 550 460 Kč	4 641 469 Kč	4 734 298 Kč
Energie, voda, odvoz odpadu	662 660 Kč	715 672 Kč	770 541 Kč	827 317 Kč	843 864 Kč	860 741 Kč	877 956 Kč	895 515 Kč
Gastro	1 104 232 Kč	1 192 570 Kč	1 284 001 Kč	1 378 611 Kč	1 406 183 Kč	1 434 307 Kč	1 462 993 Kč	1 492 253 Kč
Náklady na obchod, půjčovnu	920 193 Kč	993 808 Kč	1 070 000 Kč	1 148 843 Kč	1 171 819 Kč	1 195 256 Kč	1 219 161 Kč	1 243 544 Kč
Parking	409 607 Kč	442 375 Kč	476 290 Kč	511 386 Kč	521 613 Kč	532 045 Kč	542 686 Kč	553 540 Kč
Nájemné	265 064 Kč	286 269 Kč	308 216 Kč	330 927 Kč	337 545 Kč	344 296 Kč	351 182 Kč	358 206 Kč
Administrativa a pojištění	530 128 Kč	572 538 Kč	616 432 Kč	661 854 Kč	675 091 Kč	688 593 Kč	702 365 Kč	716 412 Kč
Marketing, P.R., obchod	265 064 Kč	286 269 Kč	308 216 Kč	330 927 Kč	337 545 Kč	344 296 Kč	351 182 Kč	358 206 Kč
Opravy a údržba	530 128 Kč	572 538 Kč	616 432 Kč	661 854 Kč	675 091 Kč	688 593 Kč	702 365 Kč	716 412 Kč
Obnova majetku	662 660 Kč	715 672 Kč	770 541 Kč	827 317 Kč	843 864 Kč	860 741 Kč	877 956 Kč	895 515 Kč
Rezerva, neočekávané náklady	397 596 Kč	429 403 Kč	462 324 Kč	496 390 Kč	506 318 Kč	516 445 Kč	526 773 Kč	537 309 Kč
Náklady celkem	9 808 897 Kč	10 390 530 Kč	10 970 994 Kč	11 549 185 Kč	11 780 169 Kč	12 015 772 Kč	12 256 088 Kč	12 501 210 Kč

Provozní hospodářský výsledek								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Výnosy celkem	13 253 192 Kč	14 313 447 Kč	15 410 811 Kč	16 546 345 Kč	16 877 271 Kč	17 214 817 Kč	17 559 113 Kč	17 910 295 Kč
Náklady celkem	9 808 897 Kč	10 390 530 Kč	10 970 994 Kč	11 549 185 Kč	11 780 169 Kč	12 015 772 Kč	12 256 088 Kč	12 501 210 Kč
Provozní hospodářský výsledek	3 444 295 Kč	3 922 917 Kč	4 439 817 Kč	4 997 159 Kč	5 097 102 Kč	5 199 044 Kč	5 303 025 Kč	5 409 086 Kč
Provozní zisková marže	26,0%	27,4%	28,8%	30,2%	30,2%	30,2%	30,2%	30,2%

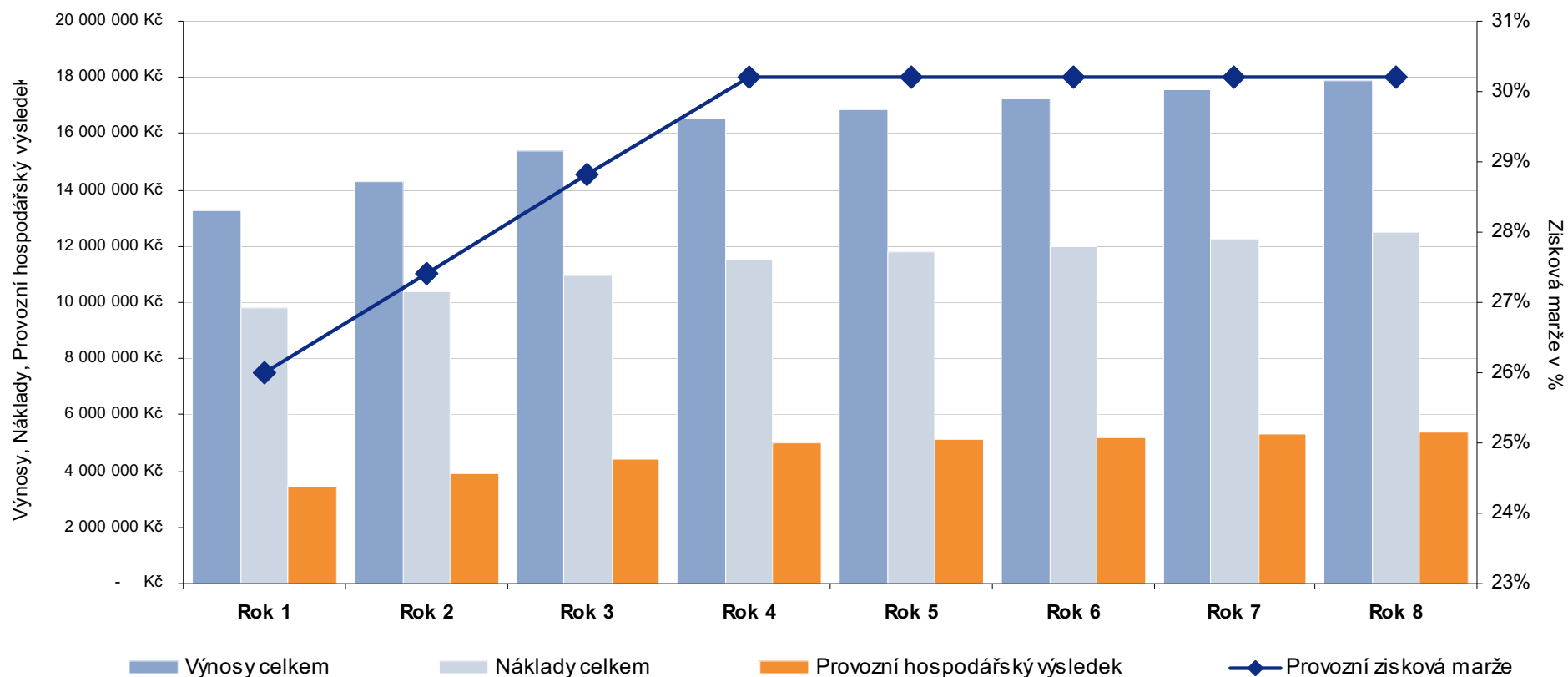
Pozn.: Rok 4 je tzv. stabilizovaným rokem, kdy poptávka je již stabilizovaná, tudíž počet návštěvníků dosáhl svého vyváženého počtu. Provoz projektu je efektivně optimalizován.

Klíčový projekt č. 3 - Sportovní centrum

Výchozími daty pro výpočty provozních výnosů a nákladů byla výše provedená analýza poptávky. Předpokládáme, že v prvních letech provozu bude poptávka nabíhat postupně s tím, že 100% odhadované poptávky nastane ve stabilizovaném roce – Rok 4 (v následujících letech je poptávka stabilizovaná a provoz areálu optimalizovaný).

Během projektovaného období 8 let dochází ke kontinuálnímu nárůstu výnosů i nákladů. Zvyšování výnosů je způsobeno postupným náběhem poptávky spolu s navyšováním cen za využití sportovní plochy o inflaci. Naopak změna nákladů je způsobena růstem cen vstupů, tj. mezd, energií, nájemného atp. Vzhledem ke skutečnosti, že náklady rostou pomaleji než výnosy, lze říci, že provozní hospodářský výsledek v absolutních hodnotách rovněž roste. Provozní zisková marže roste až do Roku 4. V dalších letech je konstantní a to ve výši 30,2%.

Vývoj výnosů, nákladů, provozního hospodářského výsledku a ziskové marže



Klíčový projekt č. 3 - Sportovní centrum

Zahrneme-li do sledovaného období taktéž roky výstavby (tj. Rok -1 a -2) a projekci na 15 let, dojdeme k závěru, že vložené investiční prostředky mají potenciál návratnosti až někdy za projektovaném období, tedy po 15tém roku provozu projektu.

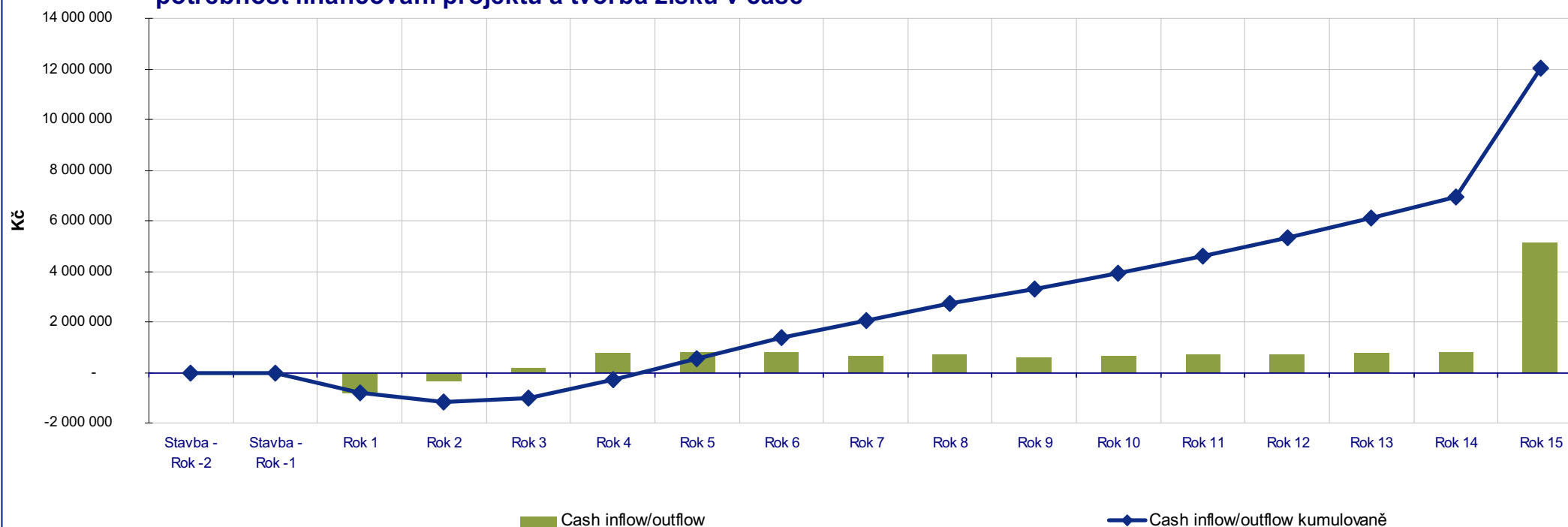
Graf jasně ukazuje skutečnost, že v prvních letech provozu, konkrétně v prvních čtyřech letech, si samotný provoz vyžádá přes 1 mil. Kč dodatečných prostředků. Vložené investiční prostředky vykazují pozvolnou návratnost až od Roku 5. Záporné hodnoty cash flow v prvních letech provozu jsou ovlivněny především nižšími příjmy plynoucími z pomalejšího náběhu poptávky. Prudký nárůst cash flow, jak absolutního, tak kumulovaného, od roku 14 lze přičíst umožnění bankovního úvěru čerpaného v počáteční fázi realizované investice. Kolísání absolutní hodnoty mezi roky 7 až 15 je zapříčiněn dokončením odpisového období u některého majetku.

Sledované období vlastního provozu bez období výstavby (roky)	15
Bilance prosté návratnosti vlastních vložených prostředků na konci sledovaného období	- 11 962 798
Potřeba dodatečných prostředků na pokrytí záporného cash flow v počátečních letech	1 170 106

Na konci sledovaného období 15 let vykazuje vložená investice ztrátu ve výši necelých 12 mil. Kč.

Odhadujeme, že během prvních čtyř let provozu projektu bude třeba pokrýt negativní cash flow formou dalších dodatečných prostředků ve výši přesahující 1 mil. Kč.

Vývoj hospodářského výsledku a kumulovaného hospodářského výsledku; potřeba financování projektu a tvorba zisku v čase



Klíčový projekt č. 4 - Přístaviště

Charakteristika projektu:

Klíčový projekt přístaviště se nachází v zóně C (označené fialovou barvou), kde rekultivací vznikl pro tyto účely vhodný záliv s dostatečnou hloubkou jezera a nejnižší výběh vln. Záměrem projektu je vytvořit základnu pro lodní dopravu a vodní sporty s hlavním zázemím (v podobě obchodně-administrativní budovy) pro půjčovny, potápěčskou školu, obchodní galerii a další subjekty. Promenáda s obchodní zónou, restaurací a kavárnami by měla dotvořit atmosféru přístaviště. Další možností jak využít areál je dům pro seniory, který by zajistil celosezónní využití zóny.

Přístaviště by mělo být developerským projektem, v rámci kterého bude nejprve třeba zpevnit břeh, kam bude následně umístěno několik pevných pontonových mol jako kotviště motorových člunů, loděk, šlapadel a pramic. Spuštění lodí na vodní hladinu jezera bude zajišťovat jeřáb, který bude nutné pevně ukotvit na břehu jezera a napojit na obslužnou komunikaci. V blízkosti příjezdové komunikace předpokládáme i upravený pozvolný vstup do vody jako místo vhodné pro spuštění lehkých plavidel, případně jako místo ideální pro vodní sporty jako je kanoing, veslování, windsurfing či jachting. V nejzápadnější části zálivu navrhujeme provoz vleku a okruhu na vodní lyže, který by byl kotven v břehové linii a do dna jezera. V této části nepředpokládáme přítomnost plavců ani žádných plavidel.

Parametry:

Zázemí a vybavení

- Obchodně-administrativní budova (zázemí vodohospodářské správy, školy, půjčovny a atrakcí, obchodní galerie)
- Restaurace (s výhledem na přístaviště)
- Pobřežní promenáda s nákupní zónou a kavárničkami
- Otočný jeřáb pro spouštění lodí
- Kotviště (pro parník, 3 motorové čluny - záchranářský, potápěčský a na provoz atrakcí)
- Pevná pontonová mola na loďky, šlapadla a pramice
- Upravený pozvolný vstup do vody (pro kanoing, veslování, windsurfing či jachting)
- Dům pro seniory (pro celosezónní využití oblasti)

Atrakce

- Vodní atrakce za motorovým člunem (např. jízda na banánu)
- Jízda na vodních lyžích (zamýšlíme vybudování vleku na vodní lyže)
- Potápěčská škola
- Nástupiště výletního parníku (výchozí bod i kotviště parníku)
- Půjčovna šlapadel a pramic, kánoí a kajaků (hlavní centrum)
- Výchozí bod pro vodní sporty (např. kanoing, veslování, windsurfing či jachting)
- Rozsáhlé dětské hřiště jako součást sítě dětských hřišť
- Pobřežní promenáda s nákupní zónou a kavárničkami

Klíčový projekt č. 4 - Přístaviště

Umístění:

Projekt přístaviště se nachází v zóně C (záliv v jihovýchodní části jezera, označena fialovou barvou). Po obvodu zpevněného břehu navrhujeme umístit promenádu s obchodní zónou, restaurací a kavárnami, v přímé návaznosti na obchodně-administrativní budovu a případně dům pro seniory. Daná oblast byla jako hlavní kotviště a zázemí vodních sportů zvolena na základě vhodných rozměrů, tvaru oblasti a charakteru vodní plochy (adekvátní hloubky a nejnižšímu výběhu vln).

Územní příslušnost k obci:

Zvolené území pro projekt přístaviště, konkrétně pozemky, na kterých je klíčový projekt č. 4 navržen, spadá pod správu obce Trmice a města Ústí nad Labem.

Vlastnické vztahy k pozemkům:

Většinovým vlastníkem pozemků je v současnosti PKÚ, který prováděl rekultivaci jezera a přilehlých ploch. Dle současných plánů budou tyto pozemky po dokončení rekultivace předány do vlastnictví obcí a dalších institucí zabývajících se správou specificky využívaných území.

Zbylé části území určeného pro projekt jsou ve vlastnictví řady individuálních vlastníků, kterými jsou jak fyzické osoby, tak i nejrůznější instituce. Pro úspěšné provozování projektu upozorňujeme na nutnost vyřešit vlastnické vztahy a to buď sjednocením pozemků pod jednoho vlastníka nebo uzavřením dlouhodobých nájemních smluv.

Dopravní dostupnost:

Důležitou dopravní tepnou Ústeckého kraje je dálnice D8. Koncem roku 2006 byl uveden do provozu i nový úsek dálnice přes Krušné hory s napojením na německou dálnici A 17. K jezeru Milada (konkrétně k přístavišti) je nutno využít sjezd č. 69 do Trmic a nebo sjezdu č. 72, následně komunikaci č. 253 spojující Chabařovice a Ústí nad Labem (Předlice). Městskou hromadnou dopravou je možné se zatím přiblížit za pomoci autobusových linek č. 3,7,18,19 do zastávky Důl 5. května (v Trmicích).

V současné době probíhá výstavba nových veřejných a obslužných komunikací. Součástí infrastruktury bude i kapacitní parkoviště, ve kterém navrhujeme vyčlenit místa pro motocykly a kola. Uzamykatelné stojany na kola a motocykly by měly být, z důvodu zvýšení komfortu zákazníků, umístěny rovněž v těsné blízkosti pláže. Parkoviště by mělo zároveň představovat výchozí bod pro síť cyklostezek s asfaltovým povrchem vhodným i pro in-line bruslení. V souvislosti s realizací projektu doporučujeme zřízení pravidelných linek městské hromadné dopravy a to především ve dnech letních měsíců, kdy očekáváme zvýšený příliv návštěvníků. Dobrá dopravní dostupnost by měla vzniknout hlavně mezi Ústím nad Labem, Teplicemi a zároveň i mezi městy či obcemi jako jsou Krupka, Chabařovice, Roudníky a Trmice. V současnosti je doprava komplikovaná především přes Roudníky ze strany od Prahy.

Předpokládaná forma investice:

V případě klíčového projektu č. 4 doporučujeme využít modelu PPP projektu, zároveň s příspěvkem města. Z důvodů ochrany před rizikem nízké ekonomické rentability by měl být kladem důraz na předem pevně stanovené podmínky správy, údržby a způsobu využití dané plochy.

Klíčový projekt č. 4 - Přístaviště

Cenová politika:

Cenová politika přístaviště je založena na zisku z pronájmu vzniklých budov a kotviště (vodní plochy). Provozované atrakce a sportovní aktivity společně s případným zapůjčením vybavení budou zpoplatněny (např. jízda vyhlídkovým parníkem, potápěčský kurz nebo půjčení šlapadla). Výši poplatků stanoví konkrétní provozovatelé.

Klíčový projekt č. 4	
Předpokládané investice veřejného sektoru	Investice ze strany veřejného rozpočtu uvažujeme především v oblastech mimo vytyčené klíčové projekty (tam to bude ve většině případů záležitostí konkrétního investora), ale konkrétně v zónách okolo těchto projektů, které nespádají pod žádný z nich. Investice se týkají především vybudování páteřní komunikační sítě, obslužné komunikace a infrastruktury (kanalizace, elektřina, voda). Mimo zóny bude dále potřeba zřídit kapacitní parkoviště spolu se systémem automatizovaného výběru parkovného a přípojek (společně pro projekty č. 1, 2 a 3), dále pak zálivů a obratiště pro autobusovou dopravu. Navrhujeme také výstavbu dětského hřiště, které bude součástí sítě dětských hřišť, oplocení projektu, zajištění odpadového hospodářství (rozmístění odpadkových košů) a zeleně včetně odpočinkových zón (tyto investice mohou být pobídkou ze strany obce nebo investicemi již konkrétního investora projektu).
Předpokládané příjmy veřejného sektoru z provozu klíčového projektu	Předpokládáme, že provozovatel objektů v přístavišti bude do veřejných rozpočtů zainteresovaných obcí odvádět finanční prostředky za daň z nemovitostí, nájem za pozemky a vodní plochy, poplatek za pronájem parkovacích míst.
Segmenty klientely, poptávka	Za hlavní segmenty klientely považujeme: všechny návštěvníky jezera Milada využívající služeb přístaviště (přes segment mladých a svobodných po seniory)
Klíčovní partneři pro projekt	Provozovatel školy potápění, provozovatel výletní lodní dopravy a dalších atrakcí.
Předpokládaná celková investice	60 000 000 Kč
Předpokládané výnosy (stabilizovaný rok - 4. rok)	15 003 677 Kč
Předpokládané náklady (stabilizovaný rok - 4. rok)	10 773 372 Kč



Ilustrační foto, zdroj: KPMG image library

Klíčový projekt č. 4 - Přístaviště

Celková investice - odhad	
	60 000 000 Kč
Díličí části investice	
infrastrukturní síť (el. energie, voda, kanalizace)	
komunikace zpevněné	
komunikace nezpevněné	
nábřeží v délce 200 m	
budova přístaviště (cca 100 * 15 m)	
vybavení prostor správce	
mola pro lodě	
přístaviště pro parník	
jeřáb pro přesun lodí na vodu	
vodní vlek	
motorový člun a atrakce	
bezpečnostní systémy	

Z finanční analýzy námi navrhovaného projektu přístaviště plyne, že přibližná výše celkové investice bude činit 60 mil. Kč. Tato výše finančních prostředků zahrnuje dobudování potřebných inženýrských sítí, zpevněných a nezpevněných komunikací, nábřeží, výstavbu administrativně-obslužné budovy, vybavení prostor pro správce, mola pro lodě, samostatné přístaviště pro parník, nákup a umístění jeřábu pro přesun lodí na vodu, vodní vlek, motorový člun, atrakce a zabezpečení celého areálu.

Vstupy pro úvěrové vyhodnocení		
Celková výše investice		60 000 000
Bankovní úvěr (Kč)		33 000 000
<i>Podíl dluhového financování z požadované částky</i>		55%
Vlastní zdroje (Kč)		27 000 000
<i>Podíl vlastních zdrojů na požadované částce</i>		45%
Úrok úvěru		6,40%
Odklad splátek úroků a jistiny v době výstavby (roky)		2
Doba splatnosti (bez odkladu splátek) (roky)		14
Odписы	podíl z investice	doba odepisování
Odписы budovy, úpravy terénu, hřiště - základ	85%	50
Odписы movitý majetek - základ	5%	4
Odписы technologie - základ	10%	8
Daň z příjmů	sazba	21%
Uhrazeno celkem za úvěr		54 518 318
Úroky uhrazené celkem		19 202 030

Pokud investor využije ke krytí části své investice bankovní úvěr (55% z celkové investice) úročený 6,40%, bude doba splácení úvěru dle naší finanční kalkulace 14 let s dvouletou dobou odkladu splátek. Po započtení odpisů a zaplacených daní z příjmů bude za úvěr v hodnotě 33 mil. Kč celkem uhrazeno více než 54 milionů Kč, z čehož budou uhrazené úroky tvořit více jak 19 milionů Kč.

Upozorňujeme, že veškeré kalkulace týkající se finančního modelu vycházejí především z námi zjištěných údajů o finanční náročnosti dílčích investic a z předpokladů zachování současné úrovně zdanění příjmů. Budoucí výše úroků je stanovena na základě expertního odhadu a pro účely kalkulace je po celou dobu vnímána jako fixní. Struktura financování je stanovena na základě zkušeností KPMG.

Klíčový projekt č. 4 - Přístaviště

Výnosy								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
<i>Cena pronájmu kotviště / měsíc</i>	2 000 Kč	2 040 Kč	2 081 Kč	2 122 Kč	2 165 Kč	2 208 Kč	2 252 Kč	2 297 Kč
obchodní plocha k pronájmu	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650
<i>Průměrné měsíční nájemné na 1 m2</i>	464 Kč	474 Kč	483 Kč	493 Kč	503 Kč	513 Kč	523 Kč	533 Kč
<i>Platba obcí za provoz vodního hospodářství</i>	1 000 000 Kč	1 020 000 Kč	1 040 400 Kč	1 061 208 Kč	1 082 432 Kč	1 104 081 Kč	1 126 162 Kč	1 148 686 Kč
<i>Platba obcí za provoz bezpečnostních opatření v oblasti</i>	500 000 Kč	510 000 Kč	520 200 Kč	530 604 Kč	541 216 Kč	552 040 Kč	563 081 Kč	574 343 Kč
Výnosy z pronájmu kotvišť'	528 000 Kč	642 600 Kč	749 088 Kč	859 578 Kč	876 770 Kč	894 305 Kč	912 192 Kč	930 435 Kč
Výnosy z atrakcí	1 829 310 Kč	2 132 453 Kč	2 446 990 Kč	2 773 255 Kč	2 828 720 Kč	2 885 294 Kč	2 943 000 Kč	3 001 860 Kč
Výnosy z pronájmu prostor	9 215 000 Kč	9 399 300 Kč	9 587 286 Kč	9 779 032 Kč	9 974 612 Kč	10 174 105 Kč	10 377 587 Kč	10 585 138 Kč
Výnosy za správu jezera	1 500 000 Kč	1 530 000 Kč	1 560 600 Kč	1 591 812 Kč	1 623 648 Kč	1 656 121 Kč	1 689 244 Kč	1 723 029 Kč
Výnosy celkem	13 072 310 Kč	13 704 353 Kč	14 343 964 Kč	15 003 677 Kč	15 303 751 Kč	15 609 826 Kč	15 922 022 Kč	16 240 463 Kč

Náklady								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Mzdové náklady	6 734 437 Kč	6 936 471 Kč	7 109 882 Kč	7 252 080 Kč	7 397 122 Kč	7 545 064 Kč	7 695 965 Kč	7 849 885 Kč
Energie, voda, odvoz odpadu	578 616 Kč	608 718 Kč	639 168 Kč	670 593 Kč	684 005 Kč	697 685 Kč	711 639 Kč	725 872 Kč
Parking	130 723 Kč	137 044 Kč	143 440 Kč	150 037 Kč	153 038 Kč	156 098 Kč	159 220 Kč	162 405 Kč
Nájemné	261 446 Kč	274 087 Kč	286 879 Kč	300 074 Kč	306 075 Kč	312 197 Kč	318 440 Kč	324 809 Kč
Administrativa a pojištění	522 892 Kč	548 174 Kč	573 759 Kč	600 147 Kč	612 150 Kč	624 393 Kč	636 881 Kč	649 619 Kč
Marketing, P.R., obchod	261 446 Kč	274 087 Kč	286 879 Kč	300 074 Kč	306 075 Kč	312 197 Kč	318 440 Kč	324 809 Kč
Opravy a údržba	392 169 Kč	411 131 Kč	430 319 Kč	450 110 Kč	459 113 Kč	468 295 Kč	477 661 Kč	487 214 Kč
Obnova majektu	522 892 Kč	548 174 Kč	573 759 Kč	600 147 Kč	612 150 Kč	624 393 Kč	636 881 Kč	649 619 Kč
Rezerva, neočekávané náklady	392 169 Kč	411 131 Kč	430 319 Kč	450 110 Kč	459 113 Kč	468 295 Kč	477 661 Kč	487 214 Kč
Náklady celkem	9 796 792 Kč	10 149 015 Kč	10 474 404 Kč	10 773 372 Kč	10 988 839 Kč	11 208 616 Kč	11 432 788 Kč	11 661 444 Kč

Provozní hospodářský výsledek								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Výnosy celkem	13 072 310 Kč	13 704 353 Kč	14 343 964 Kč	15 003 677 Kč	15 303 751 Kč	15 609 826 Kč	15 922 022 Kč	16 240 463 Kč
Náklady celkem	9 796 792 Kč	10 149 015 Kč	10 474 404 Kč	10 773 372 Kč	10 988 839 Kč	11 208 616 Kč	11 432 788 Kč	11 661 444 Kč
Provozní hospodářský výsledek	3 275 518 Kč	3 555 338 Kč	3 869 560 Kč	4 230 305 Kč	4 314 911 Kč	4 401 209 Kč	4 489 234 Kč	4 579 018 Kč
Provozní zisková marže	25,1%	25,9%	27,0%	28,2%	28,2%	28,2%	28,2%	28,2%

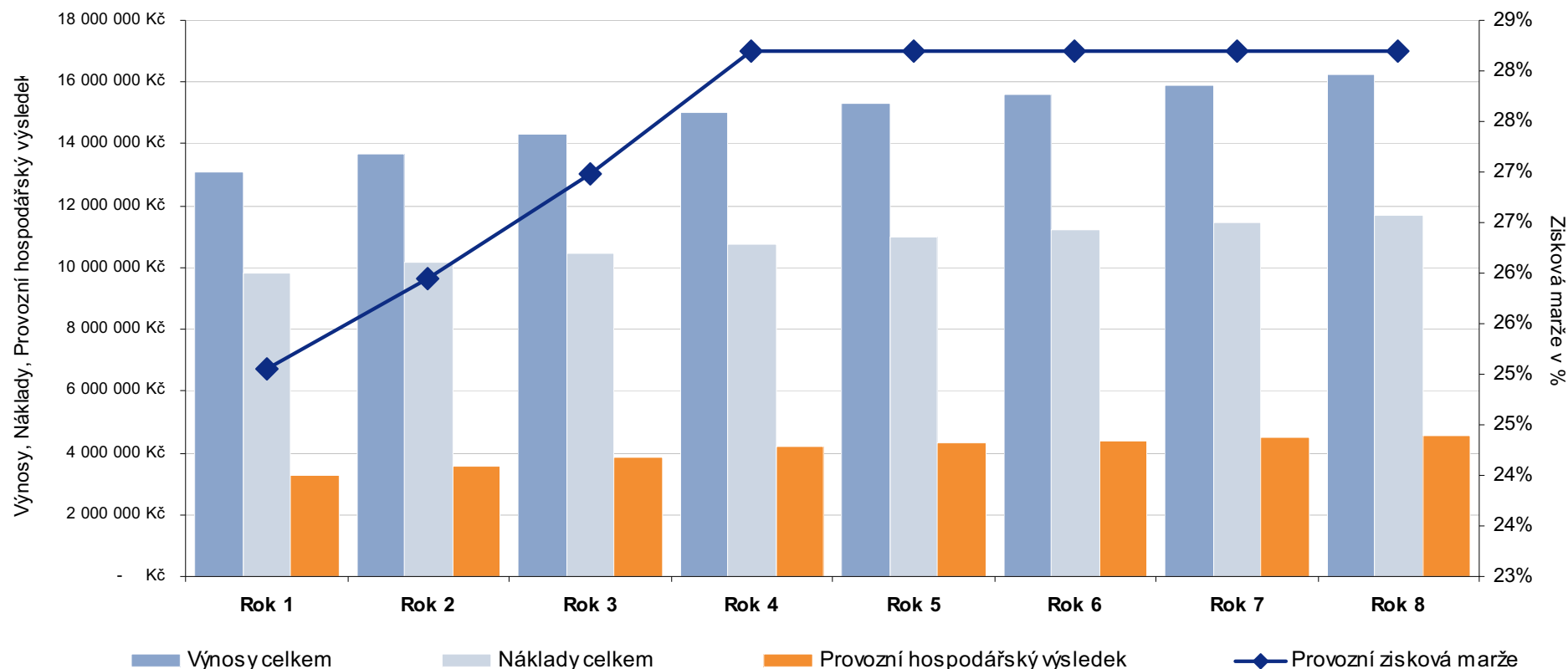
Pozn.: Rok 4 je tzv. stabilizovaným rokem, kdy poptávka je již stabilizovaná, tudíž počet návštěvníků dosáhl svého vyváženého počtu. Provoz projektu je efektivně optimalizován.

Klíčový projekt č. 4 - Přístaviště

Výchozími daty pro výpočty provozních výnosů a nákladů byla výše provedená analýza poptávky. Předpokládáme, že v prvních letech provozu bude poptávka nabíhat postupně s tím, že 100% odhadované poptávky nastane ve stabilizovaném roce – Rok 4 (v následujících letech je poptávka stabilizovaná a provoz areálu optimalizovaný).

Během projektovaného období 8 let dochází ke kontinuálnímu nárůstu výnosů i nákladů. Zvyšování výnosů je způsobeno postupným náběhem poptávky spolu s navyšováním cen vstupného na atrakce, pronájmu prostor a kotviště o inflaci. Naopak změna nákladů je způsobena růstem cen vstupů, tj. mezd, energií, nájemného atp. Vzhledem ke skutečnosti, že náklady rostou pomaleji než výnosy, lze říci, že provozní hospodářský výsledek v absolutních hodnotách rovněž roste. Provozní zisková marže roste až do Roku 4. V dalších letech je konstantní a to ve výši 28,2%.

Vývoj výnosů, nákladů, provozního hospodářského výsledku a ziskové marže



Klíčový projekt č. 4 - Přístaviště

Zahrneme-li do sledovaného období taktéž roky výstavby (tj. Rok -1 a -2) a projekci na 15 let, dojdeme k závěru, že vložené investiční prostředky mají potenciál návratnosti až koncem projektovaného období, tedy někdy po 15tém roku provozu projektu.

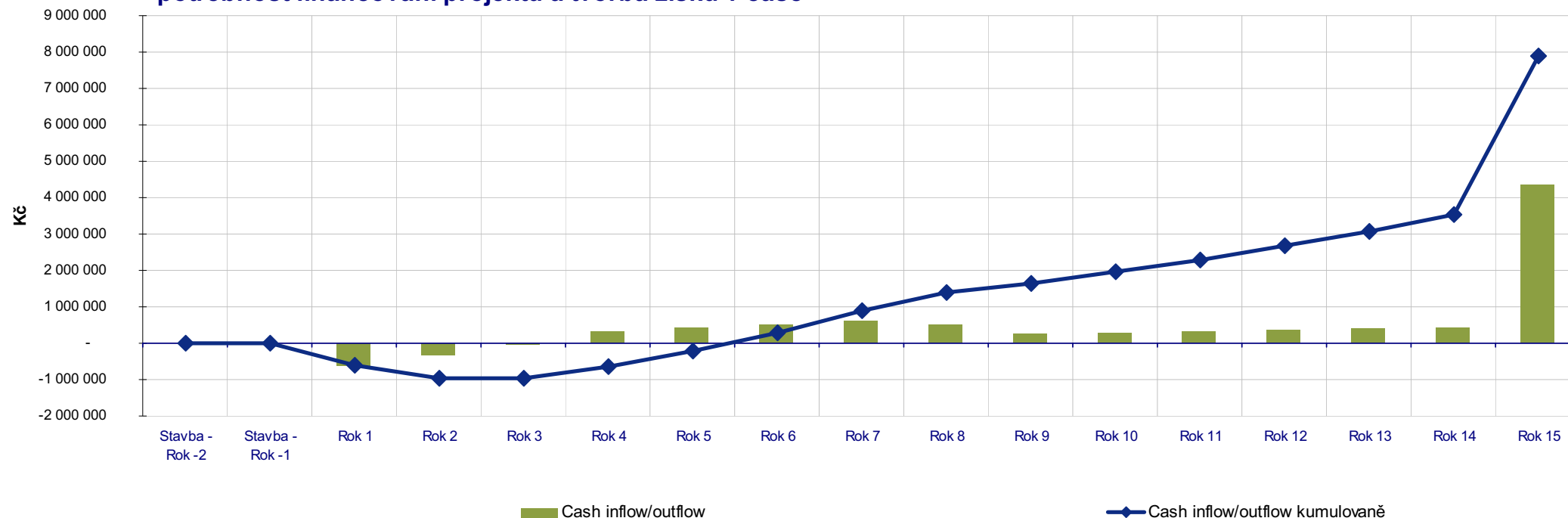
Graf jasně ukazuje skutečnost, že v prvních letech provozu, konkrétně v prvních pěti letech, si samotný provoz vyžádá přes 900 tisíc Kč dodatečných prostředků. Vložené investiční prostředky vykazují pozvolnou návratnost až od Roku 6. Záporné hodnoty cash flow v prvních letech provozu jsou ovlivněny především nižšími příjmy plynoucími z pomalejšího náběhu poptávky. Prudký nárůst cash flow, jak absolutního, tak kumulovaného, od roku 14 lze přičíst umožnění bankovního úvěru čerpaného v počáteční fázi realizované investice. Kolísání absolutní hodnoty mezi roky 8 až 15 je zapříčiněn dokončením odpisového období některého majetku.

Sledované období vlastního provozu bez období výstavby (roky)	15
Bilance prosté návratnosti vlastních vložených prostředků na konci sledovaného období	- 19 107 150
Potřeba dodatečných prostředků na pokrytí záporného cash flow v počátečních letech	982 081

Na konci sledovaného období 15 let vykazuje vložená investice ztrátu více než 19 mil. Kč.

Odhadujeme, že během prvních pěti let provozu projektu bude třeba pokrýt negativní cash flow formou dalších dodatečných prostředků ve výši přesahující 900 tisíc Kč.

Vývoj hospodářského výsledku a kumulovaného hospodářského výsledku; potřebnost financování projektu a tvorba zisku v čase



Klíčový projekt č. 5 - Výletní lodní doprava

Charakteristika projektu:

Dalším klíčovým projektem zaměřeným na širokou klientelu počínaje rodin s dětmi a konče společenskými akcemi je výletní lodní doprava – parník. Navrhujeme na jezero umístit dvoupatrový parník o celkové kapacitě 100 – 200 lidí. Doporučujeme jedno patro kryté (spodní), pro případ nevlídného počasí či večerních a soukromých akcí, se stoly s možností zajištění bufetového občerstvení a druhé patro odkryté pro jasné letní dny. Během dne uvažujeme provoz od 9-18ti hod, kdy jeden okruh po tzv. trajektové trati se třemi zastávkami potrvá cca 1hod. Ve večerních hodinách od 19-22ti hod navrhujeme možnost romantické plavby po jezeře s večeří, která bude zajištěna z restaurace v přístavišti formou rautu a případně nějakým kulturním vystoupením. V přístavišti bude hlavní nástupiště a kotviště parníku, další zastávky vyhlídkových tras budou vhodné u hlavní pláže (Zóna A) a u kempu (Zóna D). Záměrem lodní dopravy na jezeře Milada je vytvořit turistickou atrakci pro návštěvníky jezera, která nabídne nejen záměrnou přepravu z jednoho místa jezera na druhé, ale také výletní vyhlídkovou plavbu po jezeře nebo romantickou plavbu s hudbou a večeří, případně řadu dalších akcí vytvořených na míru dle přání zákazníka.

Parametry:

Parametry

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| • Kapacita | 100 - 200 pasažérů |
| • Bar s občerstvením | |
| • Hlavní nástupiště a kotviště | přístaviště |
| • Počet zastávek celkem | 3 |

Atrakce zamýšlené v rámci klíčového projektu č.5:

- Výletní vyhlídkové plavby s průvodcem
- Dětské programy
- Tematické večery (v doprovodu hudby a rautu)
- Možnost pronájmu parníku na společenské akce pro uzavřenou společnost

Lokace:

Projekt výletní lodní dopravy je svým kotvištěm a hlavním nástupištěm lokalizován do přístaviště, tedy zóny C, která je navržena v zálivu jihovýchodní části jezera (označena fialovou barvou). Hlavní přístaviště je plánováno přímo podél zálivu, tzn. ve spodní části zóny, nejbližší vodě. Další zastávky výletního parníku jsou navrženy v zónách A (hlavní pláž) a D (kemp). Daná oblast byla zvolena na základě vhodných rozměrů, tvaru oblasti a charakteru vodní plochy (adekvátní hloubky a nejnižšímu výběhu vln), který je v těchto místech nejvhodnější.

Územní příslušnost vodní plochy:

Zvolené území pro projekt výletní lodní dopravy, konkrétně pozemky, na kterých je klíčový projekt č. 5 navržen, spadá pod správu města Ústí nad Labem.

Vlastnické vztahy k pozemkům:

Většinovým vlastníkem pozemků přístaviště, konkrétně kotviště, je v současnosti PKÚ pověřený rekultivací jezera a přilehlých ploch. Dle současných plánů budou tyto pozemky po dokončení rekultivace předány do vlastnictví obcí a dalších institucí zabývajících se správou specificky využívaných území.

Zbylé části území jsou nadále ve vlastnictví řady jednotlivců, kterými jsou jak fyzické osoby, tak i nejrůznější instituce. Pro úspěšné provozování projektu upozorňujeme na nutnost vyřešit vlastnické vztahy a to buď sjednocením pozemků pod jednoho vlastníka nebo uzavřením dlouhodobých nájemních smluv.

Klíčový projekt č. 5 - Výletní lodní doprava

Dopravní dostupnost:

Důležitou dopravní tepnou Ústeckého kraje je dálnice D8. Koncem roku 2006 byl uveden do provozu i nový úsek dálnice přes Krušné hory s napojením na německou dálnici A 17. K jezeru Milada (konkrétně k přístavišti a tedy parníku) vede v současné době sjezd č. 69 do Trmic a nebo sjezd č. 72 a následně komunikace č. 253 spojující Chabařovice a Ústí nad Labem (Předlice). Městskou hromadnou dopravou je možné se zatím přiblížit autobusovými linkami č. 3,7,18,19 do zastávky Důl 5. května (v Trmicích).

V současné době probíhá výstavba nových veřejných a obslužných komunikací. Součástí infrastruktury bude i kapacitní parkoviště, ve kterém navrhujeme vyčlenit místa pro motocykly a kola. Uzamykatelné stojany na kola a motocykly by měly být, z důvodu zvýšení komfortu zákazníků, umístěny rovněž v těsné blízkosti pláže. Parkoviště by mělo zároveň představovat výchozí bod pro síť cyklostezek s asfaltovým povrchem vhodným i pro in-line bruslení. V souvislosti s realizací projektu doporučujeme zřízení pravidelných linek městské hromadné dopravy a to především ve dnech letních měsíců, kdy očekáváme zvýšený příliv návštěvníků. Dobrá dopravní dostupnost by měla vzniknout hlavně mezi Ústím nad Labem, Teplicemi a zároveň i mezi městy či obcemi jako jsou Krupka, Chabařovice, Roudníky a Trmice. V současnosti je doprava komplikovaná především přes Roudníky ze strany od Prahy.

Vstup na palubu parníku bude zajištěn z mola přímo v přístavišti. V ostatních dvou zónách (zóně A a D) budou nástupní/výstupní mola umístěna mimo placený prostor.

Předpokládaná forma investice:

V případě provozu výletní lodní dopravy doporučujeme zajistit soukromého investora.



Pohledy na budoucí přístaviště, Zdroj: PKÚ

Klíčový projekt č. 5 - Výletní lodní doprava

Cenová politika:

Cenová politika výletní lodní dopravy by měla být především flexibilní, schopna reflektovat aktuální poptávku.

Navrhujeme nastavit jiné ranní a odpolední jízdové tak, aby ti kteří přichází v brzkých ranních hodinách byli zvýhodněni a motivováni vůči těm přicházejícím v nabitém odpoledním čase. Stejně tak by měly být ceny rozlišeny pro hlavní sezónu a mimo ni.

Navrhujeme vytvořit speciální nabídky a zvýhodněné balíčky pro rodiny s dětmi či pro případ pronájmu celého parníku za účelem konání soukromých akcí.

V rámci běžného provozu parníku uvažujeme dvě trasy a zároveň i dvě odlišné ceny. Zvolí-li si návštěvník trajektovou trať, což znamená výletní denní plavbu po jezeře s možností malého občerstvení či osvěžení na palubě, zaplatí jednorázové vstupné ve výši 80,- Kč v případě dospělého pasažéra a 40,- Kč za dítě.

Cenová politika pro večerní plavbu v době od 19 – 22 hod bude stanovena formou balíčků v cenové kategorii dle nabídky. Navrhujeme cenu v hodnotě 400,- Kč, která bude pokrývat plavbu spolu se zábavou (např. formou živé hudby, koncertu apod.) a bufetovou večeří s neomezeným množstvím jídla a pití, které bude podáváno formou rautu.

Nabídka bude rozšířena i na možnost pronájmu celé lodi na večer pro firemní akce či soukromé společenské oslavy dle přání zákazníka.

Klíčový projekt č. 5	
Předpokládané investice veřejného sektoru	Investice ze strany veřejného rozpočtu uvažujeme především v oblastech mimo vyčleněné klíčové projekty (tam to bude ve většině případů záležitostí konkrétního investora), ale konkrétně v zónách okolo těchto projektů, které nespádají pod žádný z nich. Investice se týkají především vybudování páteřní komunikační sítě, obslužné komunikace a infrastruktury (kanalizace, elektřina, voda). Mimo zóny bude dále potřeba zřídit kapacitní parkoviště spolu se systémem automatizovaného výběru parkovného a přípojek (společně pro projekty č. 1, 2 a 3), dále pak zálivů a obratišť pro autobusovou dopravu. Navrhujeme také výstavbu dětského hřiště, které bude součástí sítě dětských hřišť, oplocení projektu, zajištění odpadového hospodářství (rozmístění odpadkových košů) a zeleně včetně odpočinkových zón (tyto investice mohou být pobídkou ze strany obce nebo investicemi již konkrétního investora projektu).
Předpokládané příjmy veřejného sektoru z provozu klíčového projektu	Předpokládáme, že provozovatel výletní lodní dopravy bude do veřejných rozpočtů zainteresovaných obcí odvádět finanční prostředky za pronájem přístavních ploch a vodní plochy, a za pronájem nemovitosti pro zázemí lodní výletní dopravy.
Segmenty klientely, poptávka	Za hlavní segmenty klientely považujeme: segment rodiny s dětmi, segment dětská rekreace, segment senioři a segment střední věk.
Klíčoví partneři pro projekt	Cestovní kanceláře, provozovatel přístaviště, provozovatelé vybraných internetových portálů.
Předpokládaná celková investice	25 000 000 Kč
Předpokládané výnosy (stabilizovaný rok - 4. rok)	11 516 937 Kč
Předpokládané náklady (stabilizovaný rok - 4. rok)	8 666 560 Kč

Klíčový projekt č. 5 - Výletní lodní doprava

Celková investice - odhad

25 000 000 Kč

Dílní části investice

parník - 2 paluby (horní částečně či plněotevřená), kap. 200 osob

gastronomické zázemí v parníku a vnitřní vybavení

ostatní investice



Z finanční analýzy námi navrhovaného projektu výletní lodní dopravy plyne, že přibližná výše celkové investice bude činit 25 mil. Kč. Tato výše finančních prostředků zahrnuje pořízení výletního parníku o celkové kapacitě 200 osob se dvěma palubami. Navrhujeme horní vyhlídkovou otevřenou palubu a spodní uzavřenou palubu, kde bude možnost pořádání nejrůznějších akcí dle přání klienta. Počítáme i s možností rautového občerstvení, které bude zajišťováno pravděpodobně z přístavní restaurace nebo cateringové společnosti.

Jako vstupní data pro kalkulaci investičních nákladů byly použity hodnoty zjištěné podrobnou analýzou trhu.

Vstupy pro úvěrové vyhodnocení

Celková výše investice	25 000 000	
Bankovní úvěr (Kč)	17 500 000	
<i>Podíl dluhového financování z požadované částky</i>	70%	
Vlastní zdroje (Kč)	7 500 000	
<i>Podíl vlastních zdrojů na požadované částce</i>	30%	
Úrok úvěru	6,40%	
Odklad splátek úroků a jistiny v době výstavby (roky)	-	
Doba splatnosti (bez odkladu splátek) (roky)	10	
Odpisy	podíl z investice	doba odepisování
Odpisy budovy, úpravy terénu, hřiště - základ	0%	50
Odpisy movitý majetek - základ	60%	4
Odpisy technologie - základ	40%	8
Daň z příjmů	sazba	21%
Uhrazeno celkem za úvěr	25 780 217	
Úroky uhrazené celkem	7 160 217	

Pokud investor využije ke krytí části své investice bankovní úvěr (70% z celkové investice) úročený 6,40%, bude doba splácení úvěru dle naší finanční kalkulace 10 let bez doby odkladu splátek. Po započtení odpisů a zaplacených daní z příjmů bude za úvěr v hodnotě 17,5 mil. Kč celkem uhrazeno více než 25 milionů Kč, z čehož budou uhrazené úroky tvořit více jak 7 milionů Kč. Další možností jak zajistit financování tohoto projektu je leasing.

Upozorňujeme, že veškeré kalkulace týkající se finančního modelu vycházejí především z námi zjištěných údajů o finanční náročnosti dílčích investic a z předpokladů zachování současné úrovně zdanění příjmů. Budoucí výše úroků je stanovena na základě expertního odhadu a pro účely kalkulace je po celou dobu vnímána jako fixní. Struktura financování je stanovena na základě zkušeností KPMG.

Klíčový projekt č. 5 - Výletní lodní doprava

Výnosy								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Počet návštěvníků ročně	107 520	120 000	132 480	132 480	132 480	132 480	132 480	132 480
Denní průměr počtu návštěvníků v roce	502	561	619	619	619	619	619	619
Cena vstupného dospělí	80 Kč	82 Kč	83 Kč	85 Kč	87 Kč	88 Kč	90 Kč	92 Kč
Cena vstupného děti od 6-ti do 15-ti let	40 Kč	41 Kč	42 Kč	42 Kč	43 Kč	44 Kč	45 Kč	46 Kč
Cena rodinného vstupného (2+2)	200 Kč	204 Kč	208 Kč	212 Kč	216 Kč	221 Kč	225 Kč	230 Kč
Výnosy z jízdného včetně DPH	6 451 200 Kč	7 344 000 Kč	8 269 932 Kč	8 435 330 Kč	8 604 037 Kč	8 776 117 Kč	8 951 640 Kč	9 130 673 Kč
Výnosy z obchodu a zábavu včetně DPH	1 130 400 Kč	1 216 656 Kč	1 305 910 Kč	1 332 028 Kč	1 358 669 Kč	1 385 842 Kč	1 413 559 Kč	1 441 830 Kč
Výnosy z gastru za sezónu včetně DPH	3 332 400 Kč	3 621 816 Kč	3 921 476 Kč	3 999 905 Kč	4 079 903 Kč	4 161 501 Kč	4 244 731 Kč	4 329 626 Kč
Výnosy z pronájmu včetně DPH	50 000 Kč	51 000 Kč	52 020 Kč	53 060 Kč	54 122 Kč	55 204 Kč	56 308 Kč	57 434 Kč
Výnosy celkem včetně DPH	10 964 000 Kč	12 233 472 Kč	13 549 337 Kč	13 820 324 Kč	14 096 731 Kč	14 378 665 Kč	14 666 238 Kč	14 959 563 Kč
Výnosy celkem	9 136 667 Kč	10 194 560 Kč	11 291 114 Kč	11 516 937 Kč	11 747 275 Kč	11 982 221 Kč	12 221 865 Kč	12 466 303 Kč

Náklady								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Mzdové náklady	1 994 498 Kč	2 162 456 Kč	2 333 176 Kč	2 379 840 Kč	2 427 437 Kč	2 475 986 Kč	2 525 505 Kč	2 576 015 Kč
Energie, voda, odvoz odpadu	650 460 Kč	731 891 Kč	816 319 Kč	832 645 Kč	849 298 Kč	866 284 Kč	883 610 Kč	901 282 Kč
Gastro	2 360 450 Kč	2 565 453 Kč	2 777 712 Kč	2 833 266 Kč	2 889 932 Kč	2 947 730 Kč	3 006 685 Kč	3 066 818 Kč
Parking	268 800 Kč	306 000 Kč	344 580 Kč	351 472 Kč	358 502 Kč	365 672 Kč	372 985 Kč	380 445 Kč
Nájemné kotviště	100 000 Kč	102 000 Kč	104 040 Kč	106 121 Kč	108 243 Kč	110 408 Kč	112 616 Kč	114 869 Kč
Nájemné vodní plochy	137 050 Kč	152 918 Kč	169 367 Kč	172 754 Kč	176 209 Kč	179 733 Kč	183 328 Kč	186 995 Kč
Náklady na služby (obchod, zábava)	565 200 Kč	608 328 Kč	652 955 Kč	666 014 Kč	679 334 Kč	692 921 Kč	706 780 Kč	720 915 Kč
Administrativa a pojištění	228 417 Kč	254 864 Kč	282 278 Kč	287 923 Kč	293 682 Kč	299 556 Kč	305 547 Kč	311 658 Kč
Marketing, P.R., obchod	137 050 Kč	152 918 Kč	169 367 Kč	172 754 Kč	176 209 Kč	179 733 Kč	183 328 Kč	186 995 Kč
Opravy a údržba	456 833 Kč	509 728 Kč	564 556 Kč	575 847 Kč	587 364 Kč	599 111 Kč	611 093 Kč	623 315 Kč
Rezerva, neočekávané náklady	228 417 Kč	254 864 Kč	282 278 Kč	287 923 Kč	293 682 Kč	299 556 Kč	305 547 Kč	311 658 Kč
Náklady celkem	7 127 175 Kč	7 801 421 Kč	8 496 627 Kč	8 666 560 Kč	8 839 891 Kč	9 016 689 Kč	9 197 023 Kč	9 380 963 Kč

Provozní hospodářský výsledek								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Výnosy celkem	9 136 667 Kč	10 194 560 Kč	11 291 114 Kč	11 516 937 Kč	11 747 275 Kč	11 982 221 Kč	12 221 865 Kč	12 466 303 Kč
Náklady celkem	7 127 175 Kč	7 801 421 Kč	8 496 627 Kč	8 666 560 Kč	8 839 891 Kč	9 016 689 Kč	9 197 023 Kč	9 380 963 Kč
Provozní hospodářský výsledek	2 009 492 Kč	2 393 139 Kč	2 794 487 Kč	2 850 377 Kč	2 907 384 Kč	2 965 532 Kč	3 024 843 Kč	3 085 339 Kč
Provozní zisková marže	22,0%	23,5%	24,7%	24,7%	24,7%	24,7%	24,7%	24,7%

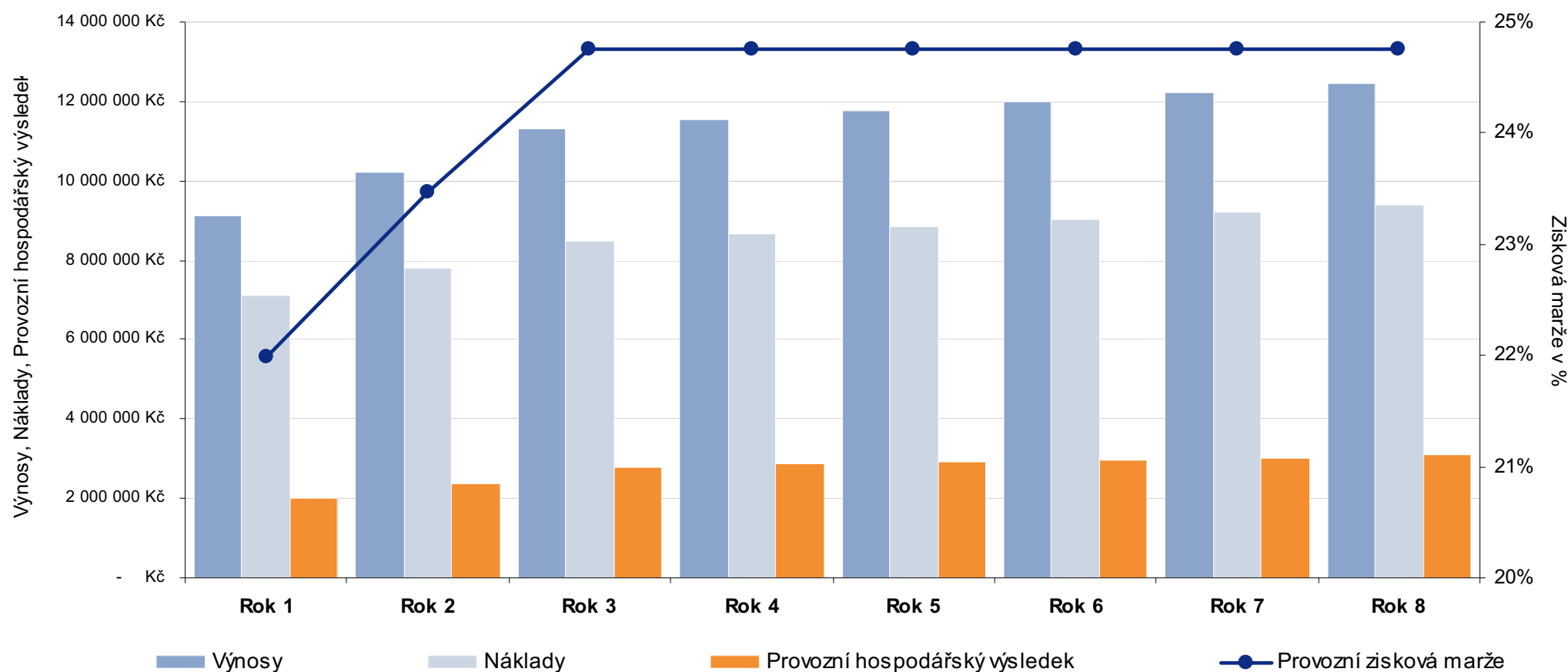
Pozn.: Rok 4 je tzv. stabilizovaným rokem, kdy poptávka je již stabilizovaná, tudíž počet návštěvníků dosáhl svého vyváženého počtu. Provoz projektu je efektivně optimalizován.

Klíčový projekt č. 5 - Výletní lodní doprava

Výchozími daty pro výpočty provozních výnosů a nákladů byla výše provedená analýza poptávky. Předpokládáme, že v prvních letech provozu bude poptávka nabíhat postupně s tím, že 100% odhadované poptávky nastane ve stabilizovaném roce – Rok 4 (v následujících letech je poptávka stabilizovaná a provoz areálu optimalizovaný).

Během projektovaného období 8 let dochází ke kontinuálnímu nárůstu výnosů i nákladů. Zvyšování výnosů je způsobeno postupným náběhem poptávky spolu s navyšováním cen služeb o inflaci. Naopak změna nákladů je způsobena růstem cen vstupů, tj. mezd, energií, nákladů na služby, nájemného atp.. Vzhledem ke skutečnosti, že náklady rostou pomaleji než výnosy, lze říci, že provozní hospodářský výsledek v absolutních hodnotách rovněž roste. Provozní zisková marže roste až do Roku 3. V dalších letech se je na úrovni 24,7%.

Vývoj výnosů, nákladů, provozního hospodářského výsledku a ziskové marže



Klíčový projekt č. 5 - Výletní lodní doprava

Prodloužíme-li projektované období na 15 let, dojdeme k závěru, že vložené investiční prostředky mají potenciál návratnosti mezi 11tým a 12tým rokem provozu projektu. V případě projektu výletní lodní dopravy nezahrnujeme první dvouleté období stavby, a proto jsou znázorněné hodnoty nulové.

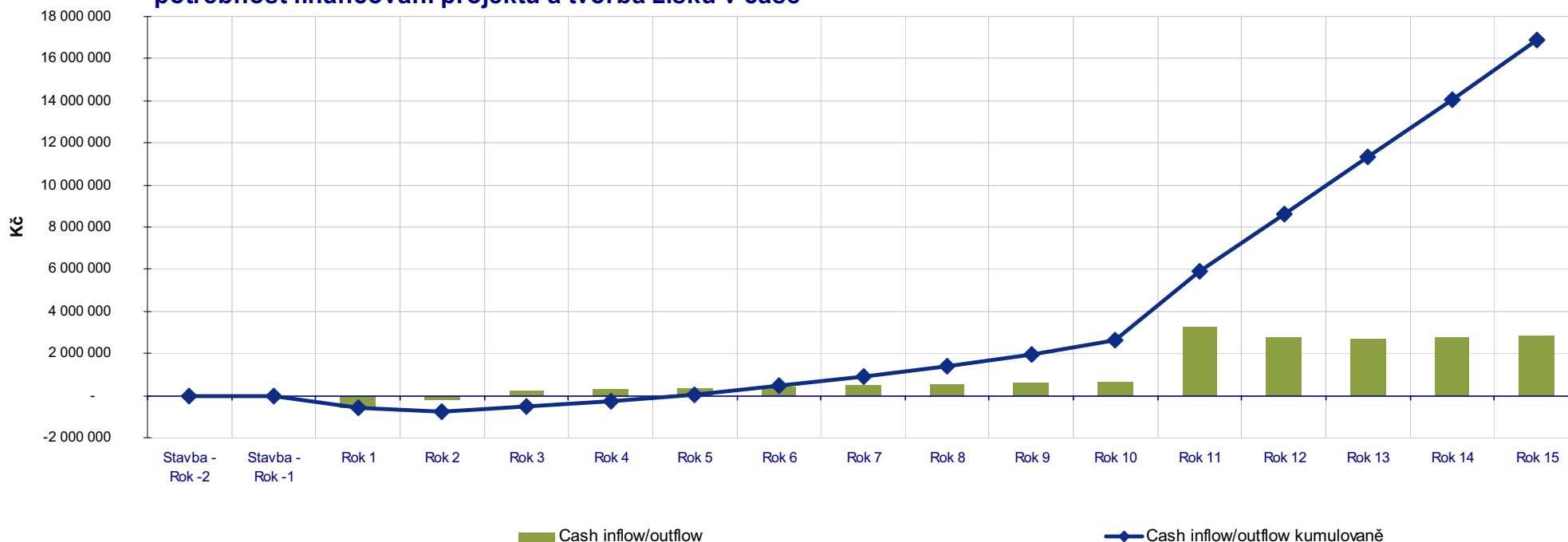
Graf jasně ukazuje skutečnost, že v prvních letech provozu, konkrétně v prvních 4-5 letech, si samotný provoz vyžádá přes 700 tisíc dodatečných finančních prostředků. Vložené investiční prostředky až od Roku 5 vykazují pozvolnou návratnost. Záporné hodnoty cash flow v prvních letech provozu jsou ovlivněny především nižšími příjmy plynoucími z pomalejšího náběhu poptávky. Prudký nárůst cash flow, jak absolutního, tak kumulovaného, od Roku 10 lze přičíst umožnění bankovního úvěru čerpaného v počáteční fázi realizované investice. Mírný pokles absolutní hodnoty od roku 12 je zapříčiněn dokončením odpisování u některého majetku.

Sledované období vlastního provozu bez období výstavby (roky)	15
Bilance prosté návratnosti vlastních vložených prostředků na konci sledovaného období	9 360 463
Potřeba dodatečných prostředků na pokrytí záporného cash flow v počátečních letech	753 413

Na konci sledovaného období 15 let vykazuje vložená investice zisk vyšší než 9 mil. Kč.

Odhadujeme, že během prvních čtyř let provozu projektu bude třeba pokrýt negativní cash flow formou dalších dodatečných prostředků ve výši přesahující 700.000 Kč.

Vývoj hospodářského výsledku a kumulovaného hospodářského výsledku; potřeba financování projektu a tvorba zisku v čase



Klíčový projekt č. 6 - Kemp s penzionem, restaurací a pláží

Charakteristika projektu:

Klíčový projekt č. 6 by měl v budoucnu tvořit kempový komplex s ubytovacím zařízením různého typu (od penzionu a rekreačních chatků až po karavany a stany), různých kapacit a cenové kategorie. Součástí areálu by měla být hlavní budova s penzionem a restaurací jak pro ubytované hosty, tak i pro návštěvníky pláže, případně kolemjdoucí. Dále kemp nabídne několik chatků, míst pro karavany a pro stany. Očekáváme vybudování sportovních hřišť pro návštěvníky kempu a pláže a dětské hřiště jako součást sítě dětských hřišť. Pláž přiléhající ke kempu nabídne menší komfort než hlavní pláž. Budou zde umístěny jednoduché atrakce (např. skluzavka do vody), půjčovna loděk, šlapadel a sportovního vybavení. Mimo placený prostor bude jedna ze zastávek parníku a upravený pozvolný vstup do vody pro vodní sporty jako kanoing, veslování, windsurfing či jachting. S tím souvisí i vybudování zpevněné příjezdové komunikace s přístupem co nejbližší k molu. Doporučujeme pláž oplotit, tak, aby bylo možné rozlišit ubytované hosty kempu a ostatní návštěvníky a eliminovat tak případná rizika (např. krádeží apod.).

Parametry:

Parametry

Kemp

- Celková kapacita: 500 osob

Penzion

- Pokoje: 15 (doporučujeme 2lůžkové pokoje)
- Lůžek: 30
- Restaurace: 200 míst k sezení (s obsluhou i bufetovým pultem)

Atrakce

- Pláž s jednoduchými atrakcemi (skluzavka, tobogán)
- Půjčovna loděk, šlapadel a sportovního vybavení
- Zastávka výletního parníku
- Možnost vodních sportů (kanoing, veslování, windsurfing či jachting)
- Sportovní plochy (hřiště, pingpongové stoly, kuželky, apod.)
- Rozsáhlé dětské hřiště (jako součást sítě dětských hřišť)
- Napojení na cyklostezky/cyklotrasy či dráhy na in-line brusle

Zázemí a vybavení

- Hlavní budova se zázemím a sociálním zařízením
- Penzion s restaurací
- Chatky
- Místo pro karavany a stany
- Půjčovna loděk, šlapadel a sportovního vybavení
- Úschovna sportovního vybavení (pro kánoje, windsurfy, apod.)
- Dřevěná mola (pro kotvení šlapadel, loděk a zastávku parníku)
- Upravený pozvolný vstup do vody (pro spuštění loděk či jako nástupiště pro windsurf, kanoing, apod.)
- Převlékárny
- Kapacitní sprchy a toalety
- Kapacitní parkoviště

Klíčový projekt č. 6 - Kemp s penzionem, restaurací a pláží

Umístění:

Oblast kempového komplexu s ubytovacím zařízením, restaurací a pláží je umístěn v Zóně D, která je navržena v západní části jezera (označena oranžovou barvou). Tato zóna byla vybrána vzhledem k dostatečné rozloze pro takto rozsáhlý komplex a upraveným vstupům do vody na třech místech podél břehu. Doporučujeme vybudovat další upravený pozvolný vstup do vody a molo pro nástup parníku společně se zpevněnou příjezdovou komunikací pro možné spuštění loděk a jako nástupiště pro vodní sporty.

Územní příslušnost k obci:

Zvolené území pro projekt kempu s penzionem, restaurací a pláží, konkrétně pozemky, na kterých je klíčový projekt č. 6 navržen, spadá pod správu obce Chabařovice.

Vlastnické vztahy k pozemkům:

Většinovým vlastníkem pozemků přístaviště, konkrétně kotviště je v současnosti ve vlastnictví PKÚ pověřeného rekultivací jezera a přilehlých ploch. Dle současných plánů budou tyto pozemky po dokončení rekultivace předány do vlastnictví obcí a dalších institucí zabývajících se správou specificky využívaných území.

Ostatní části území určeného pro projekt je ve vlastnictví řady vlastníků, kterými jsou jak fyzické osoby, tak i nejrůznější instituce. Pro úspěšné provozování projektu upozorňujeme na nutnost vyřešit vlastnické vztahy a to buď sjednocením pozemků pod jednoho vlastníka nebo uzavřením dlouhodobých nájemních smluv.

Dopravní dostupnost:

Důležitou dopravní tepnou Ústeckého kraje je dálnice D8. Koncem roku 2006 byl uveden do provozu i nový úsek dálnice přes Krušné hory s napojením na německou dálnici A 17. K jezeru Milada (konkrétně k přístavišti) je v současnosti nutno využít sjezdu č. 72, následně komunikaci č. 253 spojující Chabařovice a Ústí nad Labem (Předlice). Z Chabařovic do Roudníků je dále nutno využít silnici III. třídy. Do budoucna se plánuje výstavba komunikace spojující přímo Roudníky s Trmicemi. Městskou hromadnou dopravou zatím není žádné napojení od Roudníků.

V současné době probíhá výstavba nových veřejných a obslužných komunikací. Součástí infrastruktury bude i kapacitní parkoviště, ve kterém navrhujeme vyčlenit místa pro motocykly a kola. Uzamykatelné stojany na kola a motocykly by měly být, z důvodu zvýšení komfortu zákazníků, umístěny rovněž v těsné blízkosti pláže. Parkoviště by mělo zároveň představovat výchozí bod pro síť cyklostezek s asfaltovým povrchem vhodným i pro in-line bruslení. V souvislosti s realizací projektu doporučujeme zřízení pravidelných linek městské hromadné dopravy a to především ve dnech letních měsíců, kdy očekáváme zvýšený příliv návštěvníků. Dobrá dopravní dostupnost by měla vzniknout hlavně mezi Ústím nad Labem, Teplicemi a zároveň i mezi městy či obcemi jako jsou Krupka, Chabařovice, Roudníky a Trmice. V současnosti je doprava komplikovaná především přes Roudníky ze strany od Prahy.

Předpokládaná forma investice:

V případě klíčového projektu č. 6 doporučujeme využít soukromých investic bez spoluúčasti města či kraje.

Klíčový projekt č. 6 - Kemp s penzionem, restaurací a pláží

Cenová politika:

Cenovou politiku v případě kempového komplexu navrhuje rozdělit na dvě základní skupiny, a to na ubytované hosty využívající komplex kempu a na volně přichozí návštěvníky primárně využívající služeb pláže a jejich atrakcí.

Turisté přicházející za gastronomickými službami využijí venkovního vchodu do hlavní budovy tak, aby nemuseli platit za vstup. Doporučujeme celý pozemek oplotit, aby bylo možné rozlišit hosty kempu, návštěvníky pláže a pasanty. Dalším důvodem je také zajištění odpovídající bezpečnosti celého areálu.

Hosté ubytovaní v kempu budou moci využít jak pláž, tak přilehlých sportovišť. Vše by mělo být zahrnuto v ceně ubytování.

Návštěvníci pláže zaplatí jednorázové denní vstupné pro dospělé ve výši 90 Kč, pro děti do 15ti let zvýhodněné vstupné ve výši 50 Kč. Pro rodiny s dětmi ve finančním modelu plánujeme rodinné vstupné ve výši 400 Kč (dva dospělí a dvě děti). Vstupné bude zahrnovat možnost využití nabízených atrakcí. Udržované sportovní plochy navrhuje zpoplatnit.

Návazné platby budou vybírány podle typu požadované služby, např. jízda vyhlídkovým parníkem, zapůjčení šlapadla, apod. Ceny doporučujeme stanovit tak, aby byly konkurenceschopné vůči srovnatelným objektům.

Klíčový projekt č. 6

Předpokládané investice veřejného sektoru

Investice ze strany veřejného rozpočtu uvažujeme především v oblastech mimo vytyčené klíčové projekty (tam to bude ve většině případů záležitostí konkrétního investora), ale konkrétně v zónách okolo těchto projektů, které nespádají pod žádný z nich. Investice se týkají především vybudování pátevní komunikační sítě, obslužné komunikace a infrastruktury (kanalizace, elektřina, voda). Mimo zóny bude dále potřeba zřídit kapacitní parkoviště a přípojek (společně pro projekty č. 1, 2 a 3), dále pak zálivů a obratišť pro autobusovou dopravu. Navrhujeme také výstavbu dětského hřiště, které bude součástí sítě dětských hřišť, oplocení projektu, zajištění odpadového hospodářství (rozmístění odpadkových košů) a zeleně včetně odpočinkových zón (tyto investice mohou být pobídkou ze strany obce nebo investicemi již konkrétního investora projektu).

Předpokládané příjmy veřejného sektoru z provozu klíčového projektu

Předpokládáme, že provozovatel kempu bude do veřejných rozpočtů zainteresovaných obcí odvádět daň z nemovitosti, pronájem pozemků pláže a vodní plochy (v rámci koncesního projektu) a dále z poplatků ze vstupného na pláž pro neubytované hosty), které navrhuje ve výši 10%.

Segmenty klientely, poptávka

Za hlavní segmenty klientely považujeme: segment rodiny s dětmi, segment mladí, svobodní, segment sportovci a segment rybářů.

Klíčové partnery pro projekt

Cestovní kanceláře, provozovatelé turistických serverů a průvodců, školy a sportovní kluby.

Předpokládaná celková investice

80 000 000 Kč

Předpokládané výnosy (stabilizovaný rok - 4. rok)

23 727 534 Kč

Předpokládané náklady (stabilizovaný rok - 4. rok)

16 300 959 Kč

Klíčový projekt č. 6 - Kemp s penzionem, restaurací a pláží

Celková investice - odhad

80 000 000 Kč

Dílní části investice

inženýrské sítě (el. energie, voda, kanalizace)
komunikace zpevněné
komunikace nezpevněné
penzion, recepce, zázemí kempu, kanceláře, ošetřovna
interní vybavení zázemí, penzionu
hlavní gastronomické zařízení (vč. vybavení) - bufetová restaurace
ostatní gastronomické zařízení (vč. vybavení) - kiosky
chatky (20 chatek)
toalety, sprchy
hlavní vstup do areálu, boční vstupy do areálu, oplocení
vstupní technologie - turnikety, platbové automaty apod.
tobogány, atrakce
molo pro parník
bezpečnostní systémy
sportoviště
zeleň a úprava kempu a pláže, molo pro půjčovnu lodiček, šlapadel

Z finanční analýzy námi navrhovaného projektu kempu s penzionem, restaurací a pláží plyne, že přibližná výše celkové investice bude činit 80 mil. Kč. Tato výše finančních prostředků zahrnuje jak vybudování penzionu s restaurací, recepcí a zázemím kempu, tak i dostavbu potřebných inženýrských sítí, zpevněných i nezpevněných komunikací, gastronomických služeb, sociálního zařízení, stejně jako pořizovací investice na jednotlivé atrakce. Kompletní výčet veškerých investičních položek je uveden v tabulce výše.

Vstupy pro úvěrové vyhodnocení

Celková výše investice	80 000 000	
Bankovní úvěr (Kč)	48 000 000	
<i>Podíl dluhového financování z požadované částky</i>	<i>60%</i>	
Vlastní zdroje (Kč)	32 000 000	
<i>Podíl vlastních zdrojů na požadované částce</i>	<i>40%</i>	
Úrok úvěru	6,40%	
Odklad splátek úroků a jistiny v době výstavby (roky)	2	
Doba splatnosti (bez odkladu splátek) (roky)	12	
Odpisy	podíl z investice	dobu odepisování
Odpisy budovy, úpravy terénu, hřiště - základ	60%	50
Odpisy movitý majetek - základ	15%	4
Odpisy technologie - základ	25%	8
Daň z příjmů	sazba	21%
Uhrazeno celkem za úvěr		75 509 036
Úroky uhrazené celkem		23 892 268

Pokud investor využije ke krytí části své investice bankovní úvěr (60% z celkové investice) úročený 6,40%, uvažujeme dobu splácení úvěru dle naší finanční kalkulace 12 let s dvouletým odkladem splátek. Po započtení odpisů a zaplacených daní z příjmů bude za úvěr v hodnotě 48 mil. Kč celkem uhrazeno více než 75 mil. Kč, z čehož budou uhrazené úroky tvořit více jak 23 mil. Kč.

Upozorňujeme, že veškeré kalkulace týkající se finančního modelu vycházejí především z námi zjištěných údajů o finanční náročnosti dílčích investic a z předpokladů zachování současné úrovně zdanění příjmů. Budoucí výše úroků je stanovena na základě expertního odhadu a pro účely kalkulace je po celou dobu vnímána jako fixní. Struktura financování je stanovena na základě zkušeností KPMG.

Klíčový projekt č. 6 - Kemp s penzionem, restaurací a pláží

Výnosy								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Počet ubytovaných osob	22 132	24 516	27 033	29 416	29 416	29 416	29 416	29 416
Průměrná cena ubytování na osobu	225 Kč	229 Kč	234 Kč	239 Kč	243 Kč	248 Kč	253 Kč	258 Kč
Počet návštěvníků pláže ročně	59 010	67 440	75 870	84 300	84 300	84 300	84 300	84 300
Denní průměr počtu návštěvníků pláže	590	674	759	843	843	843	843	843
Výnosy z ubytování včetně DPH	2 619 900 Kč	3 022 898 Kč	3 503 391 Kč	3 938 222 Kč	4 016 987 Kč	4 097 327 Kč	4 179 273 Kč	4 262 859 Kč
Výnosy z gastru za sezónu včetně DPH	12 140 057 Kč	14 073 831 Kč	16 139 611 Kč	18 221 692 Kč	18 586 126 Kč	18 957 848 Kč	19 337 005 Kč	19 723 745 Kč
Výnosy ze vstupného včetně DPH	4 130 700 Kč	4 815 216 Kč	5 525 460 Kč	6 262 188 Kč	6 387 432 Kč	6 515 181 Kč	6 645 484 Kč	6 778 394 Kč
Výnosy z pronájmu včetně DPH	48 000 Kč	48 960 Kč	49 939 Kč	50 938 Kč	51 957 Kč	52 996 Kč	54 056 Kč	55 137 Kč
Výnosy celkem včetně DPH	18 938 657 Kč	21 960 904 Kč	25 218 402 Kč	28 473 041 Kč	29 042 501 Kč	29 623 351 Kč	30 215 819 Kč	30 820 135 Kč
Výnosy celkem	15 782 214 Kč	18 300 754 Kč	21 015 335 Kč	23 727 534 Kč	24 202 085 Kč	24 686 126 Kč	25 179 849 Kč	25 683 446 Kč

Náklady								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Mzdové náklady	2 257 754 Kč	2 583 874 Kč	2 942 745 Kč	3 001 600 Kč	3 061 632 Kč	3 122 865 Kč	3 185 322 Kč	3 249 028 Kč
Energie, voda, odvoz odpadu	1 105 888 Kč	1 281 725 Kč	1 471 750 Kč	1 661 115 Kč	1 694 337 Kč	1 728 224 Kč	1 762 789 Kč	1 798 044 Kč
Gastro	4 046 686 Kč	4 691 277 Kč	5 379 870 Kč	6 073 897 Kč	6 195 375 Kč	6 319 283 Kč	6 445 668 Kč	6 574 582 Kč
Ubytování	261 990 Kč	302 290 Kč	350 339 Kč	393 822 Kč	401 699 Kč	409 733 Kč	417 927 Kč	426 286 Kč
Parking	281 275 Kč	326 588 Kč	376 202 Kč	425 017 Kč	433 517 Kč	442 188 Kč	451 032 Kč	460 052 Kč
Nájemné	315 644 Kč	366 015 Kč	420 307 Kč	474 551 Kč	484 042 Kč	493 723 Kč	503 597 Kč	513 669 Kč
Administrativa a pojištění	631 289 Kč	732 030 Kč	840 613 Kč	949 101 Kč	968 083 Kč	987 445 Kč	1 007 194 Kč	1 027 338 Kč
Marketing, P.R., obchod	315 644 Kč	366 015 Kč	420 307 Kč	474 551 Kč	484 042 Kč	493 723 Kč	503 597 Kč	513 669 Kč
Opravy a údržba	631 289 Kč	732 030 Kč	840 613 Kč	949 101 Kč	968 083 Kč	987 445 Kč	1 007 194 Kč	1 027 338 Kč
Obnova majektu	789 111 Kč	915 038 Kč	1 050 767 Kč	1 186 377 Kč	1 210 104 Kč	1 234 306 Kč	1 258 992 Kč	1 284 172 Kč
Rezerva, neočekávané náklady	473 466 Kč	549 023 Kč	630 460 Kč	711 826 Kč	726 063 Kč	740 584 Kč	755 395 Kč	770 503 Kč
Náklady celkem	11 110 035 Kč	12 845 904 Kč	14 723 974 Kč	16 300 959 Kč	16 626 978 Kč	16 959 517 Kč	17 298 708 Kč	17 644 682 Kč

Provozní hospodářský výsledek								
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Výnosy celkem	15 782 214 Kč	18 300 754 Kč	21 015 335 Kč	23 727 534 Kč	24 202 085 Kč	24 686 126 Kč	25 179 849 Kč	25 683 446 Kč
Náklady celkem	11 110 035 Kč	12 845 904 Kč	14 723 974 Kč	16 300 959 Kč	16 626 978 Kč	16 959 517 Kč	17 298 708 Kč	17 644 682 Kč
Provozní hospodářský výsledek	4 672 179 Kč	5 454 849 Kč	6 291 361 Kč	7 426 575 Kč	7 575 107 Kč	7 726 609 Kč	7 881 141 Kč	8 038 764 Kč
Provozní zisková marže	29,6%	29,8%	29,9%	31,3%	31,3%	31,3%	31,3%	31,3%

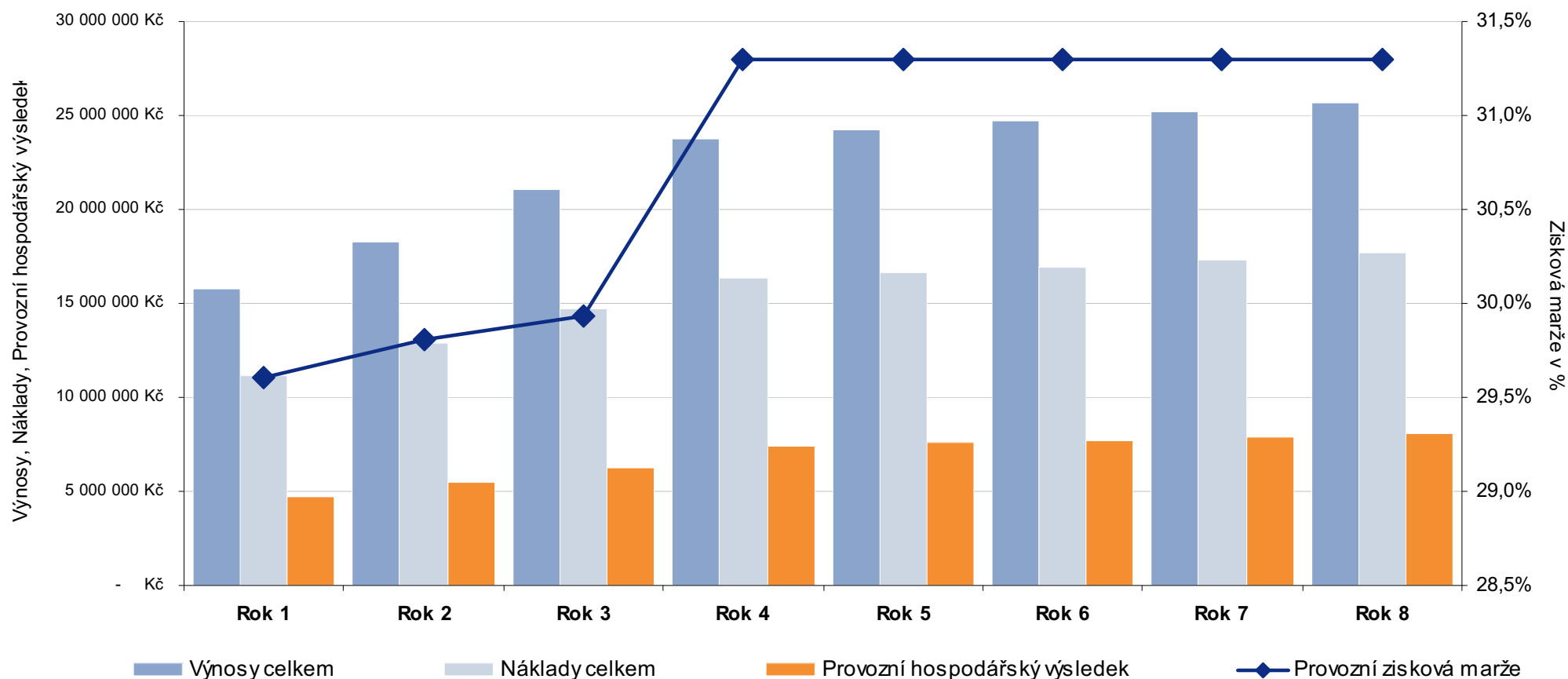
Pozn.: Rok 4 je tzv. stabilizovaným rokem, kdy poptávka je již stabilizovaná, tudíž počet návštěvníků dosáhl svého vyváženého počtu. Provoz projektu je efektivně optimalizován.

Klíčový projekt č. 6 - Kemp s penzionem, restaurací a pláží

Výchozími daty pro výpočty provozních výnosů a nákladů byla výše provedená analýza poptávky. Předpokládáme, že v prvních letech provozu bude poptávka nabíhat postupně s tím, že 100% odhadované poptávky nastane ve stabilizovaném roce – Rok 4 (v následujících letech je poptávka stabilizovaná a provoz areálu optimalizovaný).

Během projektovaného období 8 let dochází ke kontinuálnímu nárůstu výnosů i nákladů. Zvyšování výnosů je způsobeno postupným náběhem poptávky spolu s navyšováním cen vstupného o inflaci. Naopak změna nákladů je způsobena růstem cen vstupů, tj. mezd, energií, nájemného atp.. Vzhledem ke skutečnosti, že náklady rostou pomaleji než výnosy, lze říci, že provozní hospodářský výsledek v absolutních hodnotách rovněž roste. Provozní zisková marže roste až od Roku 4. V dalších letech je konstantní a to ve výši 31,3%.

Vývoj výnosů, nákladů, provozního hospodářského výsledku a ziskové marže



Klíčový projekt č. 6 - Kemp s penzionem, restaurací a pláží

Zahrneme-li do sledovaného období taktéž roky výstavby (tj. Rok -1 a -2) a projekci na 15 let, dojdeme k závěru, že vložené investiční prostředky mají potenciál návratnosti až koncem projektovaného období, tedy po 15tém roce provozu.

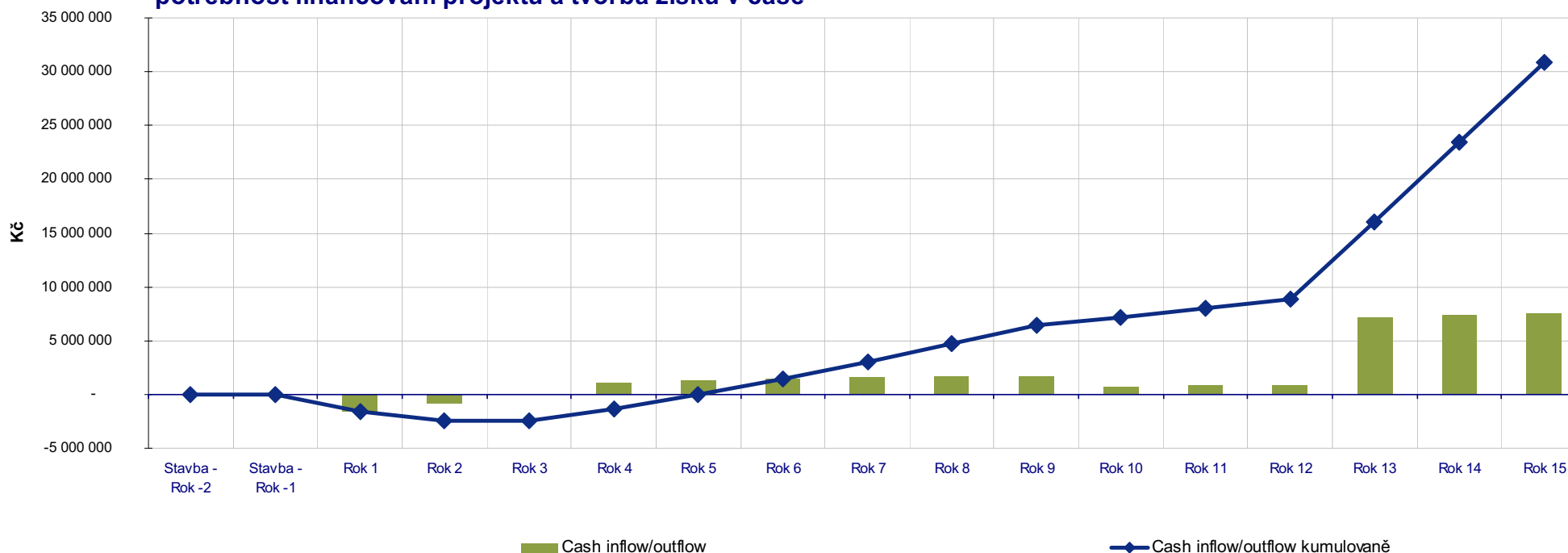
Graf ilustruje skutečnost, že v prvních letech provozu, konkrétně v prvních pěti letech, si samotný provoz vyžádá přes 2 mil. Kč dodatečných finančních prostředků. Vložené investice vykazují pozvolnou návratnost až od Roku 5. Záporné hodnoty cash flow v prvních letech provozu jsou ovlivněny především nižšími příjmy plynoucími z pomalejšího náběhu poptávky. Prudký nárůst cash flow, jak absolutního, tak kumulovaného, od roku 12 lze přičíst umožnění bankovního úvěru čerpaného v počáteční fázi realizované investice. Mírný pokles absolutní hodnoty mezi roky 9 až 12 je zapříčiněn dokončením odpisového období u některého majetku.

Sledované období vlastního provozu bez období výstavby (roky)	15
Bilance prosté návratnosti vlastních vložených prostředků na konci sledovaného období	- 1 088 476
Potřeba dodatečných prostředků na pokrytí záporného cash flow v počátečních letech	2 458 870

Na konci sledovaného období 15 let vykazuje vložená investice ztrátu přes 1 mil. Kč.

Odhadujeme, že během prvních čtyř let provozu projektu bude třeba pokrýt negativní cash flow formou dalších dodatečných prostředků ve výši přesahující 2 mil. Kč.

Vývoj hospodářského výsledku a kumulovaného hospodářského výsledku; potřeba financování projektu a tvorba zisku v čase



Společný projekt č.1 – Systém stezek (pro cyklisty a bruslaře)

Charakteristika projektu

Kromě klíčových projektů navrhujeme nabídku turistických atraktivit u jezera Milada obohatit o společné projekty. Jedná se především o systém stezek, síť dětských hřišť, výletní vláček, naučnou stezku, půjčovnu lodiček, šlapadel a sportovního vybavení. Systém stezek je zaměřený především na klientelu, která primárně nevyhledává koupání, ale přírodu v kombinaci s aktivním sportem. V okolí jezera doporučujeme vytvoření sítě stezek jak pro kola tak pro in-line brusle, které budou protínat všechny vyznačené zóny. Navrhujeme stezky vybudovat okolo jezera jako vyhlídkovou trasu s odpočinkovými zónami a možností zastávek v různých zónách a využití jejich služeb.

Záměrem je zvýšit počet návštěvníků jezera a v návaznosti na to i gastronomických zařízení. V rámci systému stezek bude vhodné vybudovat zpevněné cyklostezky v severní části jezera, konkrétně v úseku protínajícím zónu F v návaznosti na zónu B (projekt hotelu a sportovního centra) a na zónu D (projekt kempu). Vzhledem k finanční náročnosti cyklostezek navrhujeme na zbylém území jezera Milada síť cyklotras v kombinaci s konceptem tzv. Single tracků. V případě cyklotras hovoříme o vyznačených stezkách, které nejsou blíže specifikovány. Může jít jak o lesní cesty, tak i o asfaltové komunikace pro motorová vozidla. Koncept Single tracků je vůbec nejméně náročnou variantou. Jde o vyježděné úzké lesní cesty, konkrétně na šířku jednoho kola, které nepodléhají náročné úpravě či údržbě. Jde spíše o technicky náročnější cesty ideální pro horská kola, tedy segment klientely sportovců, mladých a svobodných. Zřizovatel sám zváží do jaké míry tyto trasy upravit v závislosti na skladbě potenciálních uživatelů.



Ilustrační foto, Zdroj: <http://images.google.cz>

Umístění

Společný projekt systému stezek (společně pro cyklisty a bruslaře) bude procházet všemi zónami okolo jezera Milada. Zpevněná cyklostezka, která bude využívána jak cyklisty tak i in-line bruslaři bude vybudována v severní části jezera, konkrétně protínající zónu F v návaznosti na zónu B na jedné straně a zónou D na druhé straně. Zbylé cyklotrasy či Single tracky doporučujeme z části vést zónami tak, aby je bylo možné propojit s naučnou stezkou či tématickým parkem a další nabídkou ostatních zón.

Územní příslušnost k obci

Zvolená území pro projekt, konkrétně pozemky, na kterých jsou společné projekty navrženy, spadá pod správu jednotlivých obcí dobrovolného svazku obcí jezera Milada.

Vlastnické vztahy k pozemkům

Většinovým vlastníkem pozemků je v současnosti PKÚ pověřený rekultivací jezera a přilehlých ploch. Dle současných plánů budou tyto pozemky po dokončení rekultivace předány do vlastnictví obcí a dalších institucí zabývajících se správou specificky využívaných území.

Zbylé části území určeného pro projekt jsou ve vlastnictví řady vlastníků, kterými jsou jak fyzické osoby, tak i nejrůznější instituce. Pro úspěšné provozování projektu upozorňujeme na nutnost vyřešit vlastnické vztahy a to buď sjednocením pozemků pod jednoho vlastníka nebo uzavřením dlouhodobých nájemních smluv.

Předpokládaná forma investora

Vzhledem k rozsahu projektu předpokládáme, že investice bude zajištěna veřejným sektorem (obcemi případně krajem).

Společný projekt č.2 – Síť dětských hřišť

Charakteristika projektu

Cílem projektu sítě dětských hřišť je navýšení atraktivnosti a rozšíření sezónnosti jezera Milada a jeho okolí se zaměřením na segment klientely rodin s dětmi. Projekt má potenciál stát se magnetem pro tuto klientelu téměř celoročně (tedy od jara do podzimu). Jádrem projektu je vytvoření dětských hřišť pro různé typy, velikosti, složitosti či obtížnosti a jejich propojení. Záměrem je návštěvníkům jezera Milada vytvořit podnět a cíl výletu okolo celého jezera s možností využití dalších atrakcí, které jednotlivé zóny nabízejí.

Dle studie by měla být dětská hřiště rozmístěna, s ohledem na jejich velikost, po všech navržených zónách a vytvořit tak komplexní síť. V zónách s větší návštěvnickou atraktivitou doporučujeme vytvořit rozsáhlejší herní parky než v zónách méně frekventovaných. Hřiště by také neměla chybět především v oblastech, kde předpokládáme vznik klíčových projektů stěžejních pro segment rodin s dětmi. Dětská hřiště budou přizpůsobena pro návštěvníky různých věkových kategorií tak, aby vyhovovala potřebám všech.



Ilustrační foto, Zdroj:<http://images.google.cz>

Umístění

Společný projekt sítě dětských hřišť bude procházet všemi zónami. Rozdíly budou zejména ve velikosti, komplexnosti a složitosti každého hřiště. Dále se mohou odlišovat například použitým materiálem.

Územní příslušnost k obci

Zvolená území pro projekt, konkrétně pozemky, na kterých jsou společné projekty navrženy, spadá pod správu jednotlivých obcí Dobrovolného svazku obcí Jezero Milada.

Vlastnické vztahy k pozemkům

Většinovým vlastníkem pozemků je v současnosti PKÚ pověřený rekultivací jezera a přilehlých ploch. Dle současných plánů budou tyto pozemky po dokončení rekultivace předány do vlastnictví obcí a dalších institucí zabývajících se správou specificky využívaných území.

Zbylé části území určeného pro projekt jsou ve vlastnictví řady vlastníků, kterými jsou jak fyzické osoby, tak i nejrůznější instituce. Pro úspěšné provozování projektu upozorňujeme na nutnost vyřešit vlastnické vztahy a to buď sjednocením pozemků pod jednoho vlastníka nebo uzavřením dlouhodobých nájemních smluv.

Předpokládaná forma investora

Vzhledem k rozsahu a povaze projektu předpokládáme, že investice bude zajištěna veřejným sektorem (obcemi případně krajem).

Společný projekt č. 3 – Výletní vláček

Charakteristika projektu

Jako další společný projekt navrhujeme vytvoření trasy na provoz vyhlídkového vláčku. Cílem tohoto projektu je navýšení atraktivnosti jezera a jeho okolí především pro segment rodiny s dětmi. Vláček znamená další atraktivní činnost mimo koupání, kterou je možné provozovat i mimo slunečné dny a prodloužit tak sezónnost jezera.

Trasa může vést okolo celého jezera. Ideální je však severní strana. Díky mírnému sklonu svahu nabízí krásný pohled na jezero. Hezká je i lokalita na protilehlé jižní straně jezera, kde bude možnost pozorování přírody a ptactva. Provozování vláčku doporučujeme od jara do podzimu (květen – září) se zvýšenou intenzitou v letních měsících, tedy během hlavní sezóny. Zajímavost vláčku dodá, kromě výhledu a přírodního prostředí, také možnost volby doprovodného programu a zakoupení upomínkových předmětů (rodinné fotografie z vláčku, atd.).



Ilustrační foto, Zdroj:<http://images.google.cz>

Umístění

Společný projekt vyhlídkového vláčku může procházet napříč všemi zónami, přičemž jako ideální se jeví severní a protilehlý svah jezera z důvodů menší zatíženosti těchto oblastí klíčovými projekty, krásného výhledu na jezero a možnosti pozorování přírody a ptactva. Přesnou trasu ale necháváme na zvážení budoucího investora.

Územní příslušnost k obci

Zvolená území pro projekt, konkrétně pozemky, na kterých jsou společné projekty navrženy, spadá pod správu jednotlivých obcí Dobrovolného svazku obcí Jezero Milada.

Vlastnické vztahy k pozemkům

Většinovým vlastníkem pozemků je v současnosti PKÚ pověřený rekultivací jezera a přilehlých ploch. Dle současných plánů budou tyto pozemky po dokončení rekultivace předány do vlastnictví obcí a dalších institucí zabývajících se správou specificky využívaných území.

Zbylé části území určeného pro projekt jsou ve vlastnictví řady jednotlivců, kterými jsou jak fyzické osoby, tak i nejrůznější instituce. Pro úspěšné provozování projektu upozorňujeme na nutnost vyřešit vlastnické vztahy a to buď sjednocením pozemků pod jednoho vlastníka nebo uzavřením dlouhodobých nájemních smluv.

Předpokládaná forma investora

V případě výletního vláčku navrhujeme zajistit soukromého investora.

Společný projekt č. 4 – Naučná stezka

Charakteristika projektu

Projekt naučné stezky bude koncipován jako cesta okolo celého jezera s vytyčenými a popisky označenými zajímavými místy. Předpokládáme, že vzhledem k těžební minulosti jezera může být pojata jako průvodce historií dolování i s možností si některé činnosti vyzkoušet. Naučná stezka by mohla vypovídat o historii daného místa, konkrétně na bývalých vesnicích, které byly z důvodu těžby srovnány se zemí. Na jižních březích jezera ponechaná příroda může být dalším tématem a zahrnovat i pozorovatelnou ptactva. Každé zajímavé místo, např. odkrytý průtok stařinové vody, by mělo být blíže popsáno na informační tabuli, společně s mapkou celé trasy a seznamem všech zastávek. Tento projekt bude dalším podnětem pro výlet okolo jezera jak pro segment rodin s dětmi, tak i pro segment středního věku. Naučná stezka by měla být další možnou alternativní činností pro ty návštěvníky, kteří primárně nesměřují k jezeru za koupáním či nějakým z vodních sportů. Návštěvnost naučné stezky předpokládáme i mimo slunečné dny letních měsíců.

Umístění

Naučná stezka by měla probíhat kolem celého jezera skrz všechny zóny. Ideálními pak jsou severní a jižní břehy jezera, které budou mít spíše klidnější charakter.

Předpokládaná forma investora

S ohledem na neziskovou povahu projektu doporučujeme méně náročnou investici realizovat z veřejných prostředků.

Společný projekt č. 5 – Půjčovna loděk, šlapadel a sportovního vybavení

Charakteristika projektu

Půjčovna loděk a šlapadel je u většiny rekreačních vodních ploch. Jejich služeb využívá široký segment klientely neboť si nevyžaduje žádné specifické schopnosti či dovednosti. Z tohoto důvodu by ani na jezeře Milada neměla půjčovna chybět, zejména v návaznosti na sportovní centrum a provoz další řady vodních sportů i sportovního vybavení. Jako hlavní segment klientely očekáváme návštěvníky hlavní pláže s atrakcemi, kempu a přístaviště.

Předpokládáme, že projekt podpoří jak návštěvnost, tak i sezónnost a atraktivnost jezera. Hlavní zázemí půjčovny bude nejlépe situovat v přístavišti, zóně C, kde na to budou v rámci projektu zřízeny potřebné prostory. Půjčovna bude mít další dvě pobočky. Jedna bude umístěna na hlavní pláži, kde bude soustředěna převážná část návštěvníků jezera v době letních měsíců. Druhé zázemí bude v komplexu kempu, který nabízí také značnou část potenciálních klientů. Uvažujeme, že si šlapadlo či loďku bude možné zapůjčit v jakékoli z poboček a stejně tak i vrátit (tedy bude mít jednoho provozovatele).

Umístění

Půjčovna loděk, šlapadel a sportovního vybavení je společným projektem. Hlavní zázemí a kotviště bude v přístavišti (zóna C). Další dvě pobočky budou u hlavní pláže (zóna A) a u kempu (zóna D).

Předpokládaná forma investora

S ohledem na komerční provoz doporučujeme zajistit vhodného soukromého investora.

Základní požadavky na investice obce

Pro nalezení vhodných investorů bude potřeba zajistit některé přípravné práce pro konkrétní projekty na náklady obcí. V přípravné fázi bude třeba investovat zejména do zavedení inženýrských sítí na hranici pozemků k jednotlivým projektům, výstavby hlavní komunikační sítě jak na zpevněných, tak i nezpevněných cestách, kapacitní parkoviště se systémem kontroly a zálivy MHD. Na vybraných místech bude žádoucí investice obcí do sítě odpadového hospodářství, veřejného osvětlení a zeleně včetně odpočinkových zón.

Celková investice - odhad

150 000 000 Kč

Dílčí části investice

inženýrské sítě (el. energie, voda, kanalizace)
komunikace zpevněné
komunikace nezpevněné
cyklostezky
parkoviště
6 x dětská hřiště, vč. oplocení a kiosku
rozhledna
zeleň



Do odhadu celkové výše investice potřebné z veřejných rozpočtů jsme zahrnuli následující položky:

- Páteřní komunikační síť
- Infrastruktura (kanalizace, elektřina, voda)
- Síť dětských hřišť
- Systém stezek (pro kola i in-line brusle)
- Rozhledna
- Zeleň včetně odpočinkových zón
- Kapacitní parkoviště (3x) – spolu s automatickým výběrem parkovného – na severní, jihovýchodní a západní straně jezera
- Vytvoření zálivů pro městskou hromadnou dopravu (investice cca 1.000.000,- Kč za jeden – bude jich potřeba cca 6)
- Síť odpadového hospodářství (odpadkové koše)
- Veřejné osvětlení

Další investice ze strany obce budou potřeba k realizaci některých společných projektů, které jsou zaměřeny především na podporu poptávky ve formě domácího i příjezdového cestovního ruchu.

Jedná se celkem o 3 společné projekty (systém stezek pro cyklisty a bruslaře, síť dětských hřišť, naučná stezka). Všechny tyto projekty se nachází na území několika zón a podporují tak atraktivitu klíčových projektů v daných lokalitách.

Společné projekty se mohou stát určité míry pobídkou pro investory jednotlivých klíčových projektů.

Cílem společných projektů je vytvořit provázaný komplex aktivit a zajistit tak atraktivnost jezera jako multifunkčního centra.

Provozní náklady obce

Do odhadu provozních nákladů obce jsme zahrnuli následující položky:

- Náklady na údržbu jezera dle podkladů PKÚ (vodohospodářská síť, údržba zeleně a komunikační síť, monitoring)
- Úklidové služby
- Zabezpečení a monitoring
- Administrativa a pojištění

Kromě investic ze strany obcí budou v průběhu realizace a provozu projektů potřeba další veřejné prostředky na provoz a údržbu areálu. Vzhledem ke způsobu vzniku jezera (rekultivací) a stojícímu charakteru vody je potřeba klást důraz na neustálou kontrolu (monitoring) kvality vody a geomechanické stability, které pojmu největší částky. Další finanční prostředky spotřebuje údržba zeleně, veřejného osvětlení a komunikací. Zabezpečení areálu a jeho úklid jsou pro obec další nákladové položky.

Náklady	"NULOVÁ" VARIANTA							
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Údržba komunikací	500 000 Kč	510 000 Kč	520 200 Kč	530 604 Kč	541 216 Kč	552 040 Kč	563 081 Kč	574 343 Kč
Údržba lesních porostů	500 000 Kč	510 000 Kč	520 200 Kč	530 604 Kč	541 216 Kč	552 040 Kč	563 081 Kč	574 343 Kč
Likvidace odpadu, úklid území	500 000 Kč	510 000 Kč	520 200 Kč	530 604 Kč	541 216 Kč	552 040 Kč	563 081 Kč	574 343 Kč
Údržba vodního hospodářství	1 000 000 Kč	1 020 000 Kč	1 040 400 Kč	1 061 208 Kč	1 082 432 Kč	1 104 081 Kč	1 126 162 Kč	1 148 686 Kč
Monitoring, geomechanická stabilita	500 000 Kč	510 000 Kč	520 200 Kč	530 604 Kč	541 216 Kč	552 040 Kč	563 081 Kč	574 343 Kč
Ostraha	400 000 Kč	408 000 Kč	416 160 Kč	424 483 Kč	432 973 Kč	441 632 Kč	450 465 Kč	459 474 Kč
Administrativa a pojištění	55 594 Kč	62 112 Kč	68 803 Kč	74 994 Kč	76 418 Kč	77 872 Kč	79 357 Kč	80 872 Kč
Náklady celkem	3 455 594 Kč	3 530 112 Kč	3 606 163 Kč	3 683 101 Kč	3 756 687 Kč	3 831 747 Kč	3 908 309 Kč	3 986 403 Kč

Náklady	VARIANTA 1							
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Údržba komunikací	1 500 000 Kč	1 530 000 Kč	1 560 600 Kč	1 591 812 Kč	1 623 648 Kč	1 656 121 Kč	1 689 244 Kč	1 723 029 Kč
Údržba lesních porostů	750 000 Kč	765 000 Kč	780 300 Kč	795 906 Kč	811 824 Kč	828 061 Kč	844 622 Kč	861 514 Kč
Likvidace odpadu, úklid území	1 000 000 Kč	1 020 000 Kč	1 040 400 Kč	1 061 208 Kč	1 082 432 Kč	1 104 081 Kč	1 126 162 Kč	1 148 686 Kč
Údržba vodního hospodářství	1 000 000 Kč	1 020 000 Kč	1 040 400 Kč	1 061 208 Kč	1 082 432 Kč	1 104 081 Kč	1 126 162 Kč	1 148 686 Kč
Monitoring, geomechanická stabilita	500 000 Kč	510 000 Kč	520 200 Kč	530 604 Kč	541 216 Kč	552 040 Kč	563 081 Kč	574 343 Kč
Ostraha	200 000 Kč	204 000 Kč	208 080 Kč	212 242 Kč	216 486 Kč	220 816 Kč	225 232 Kč	229 737 Kč
Administrativa a pojištění	55 594 Kč	62 112 Kč	68 803 Kč	74 994 Kč	76 418 Kč	77 872 Kč	79 357 Kč	80 872 Kč
Marketing, P.R., obchod	55 594 Kč	62 112 Kč	68 803 Kč	74 994 Kč	76 418 Kč	77 872 Kč	79 357 Kč	80 872 Kč
Obnova majektu	55 594 Kč	62 112 Kč	68 803 Kč	74 994 Kč	76 418 Kč	77 872 Kč	79 357 Kč	80 872 Kč
Rezerva, neočekávané náklady	111 188 Kč	124 225 Kč	137 605 Kč	149 987 Kč	152 836 Kč	155 745 Kč	158 714 Kč	161 744 Kč
Náklady celkem	5 227 969 Kč	5 359 562 Kč	5 493 993 Kč	5 627 947 Kč	5 740 130 Kč	5 854 562 Kč	5 971 288 Kč	6 090 354 Kč

Pozn.: Rok 4 je tzv. stabilizovaným rokem, kdy poptávka je již stabilizovaná, tudíž počet návštěvníků dosáhl svého vyváženého počtu. Provoz projektu je efektivně optimalizován.

Provozní příjmy obcí plynoucí z provozu jezera Milada jako multifunkčního centra

Ze souhrnných tabulek uvedených níže je patrná výše výnosů obou uvažovaných variant. Je zřejmé, že „nulová“ varianta (tzn. ponechání jezera a jeho okolí přírodnímu vývoji, jen s minimálním zásahem obce) přináší mnohonásobně nižší výnos ve srovnání s variantou 1 (tzn. vybudování multifunkčního centra s řadou atrakcí a poskytovaných služeb). Zatímco „nulová“ varianta vykazuje stabilní výnos ve výši pouhých 300.000 Kč nezávisle na roce provozu, varianta 1 se vyznačuje neustálým růstem výnosů až na hodnotu necelých 800.000 Kč. I za předpokladu vyšších nákladů v případě varianty 1, je stále výhodnější variantou. Nicméně i zde existují určitá rizika.

Do odhadu provozních příjmů obcí plynoucích z provozu jezera Milada jako multifunkčního centra jsou zahrnuté následující položky:

- Pronájem pozemků
- Příjem z parkovného
- Daň z nemovitostí
- Ostatní výnosy
 - Pronájem vodní plochy rybářům
 - Vzdušné (odvozené z částky vybrané na vstupném)
 - Příjmy z reklamních ploch



Výnosy	"NULOVÁ" VARIANTA							
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Výnosy z nájemného								
Výnosy z parkingu								
Výnosy z daně z nemovitosti								
Ostatní výnosy	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč
Výnosy celkem	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč

Výnosy	VARIANTA 1							
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Výnosy z nájemného	2 380 336 Kč	2 688 201 Kč	3 003 605 Kč	3 303 357 Kč	3 371 662 Kč	3 441 388 Kč	3 512 563 Kč	3 585 219 Kč
Výnosy z parkingu	2 579 048 Kč	2 923 047 Kč	3 276 646 Kč	3 595 994 Kč	3 670 153 Kč	3 745 848 Kč	3 823 113 Kč	3 901 979 Kč
Výnosy z daně z nemovitosti	100 000 Kč	100 000 Kč	100 000 Kč	100 000 Kč	100 000 Kč	100 000 Kč	100 000 Kč	100 000 Kč
Ostatní výnosy	500 000 Kč	500 000 Kč	500 000 Kč	500 000 Kč	500 000 Kč	500 000 Kč	500 000 Kč	500 000 Kč
Výnosy celkem	5 559 384 Kč	6 211 249 Kč	6 880 250 Kč	7 499 351 Kč	7 641 815 Kč	7 787 237 Kč	7 935 676 Kč	8 087 198 Kč

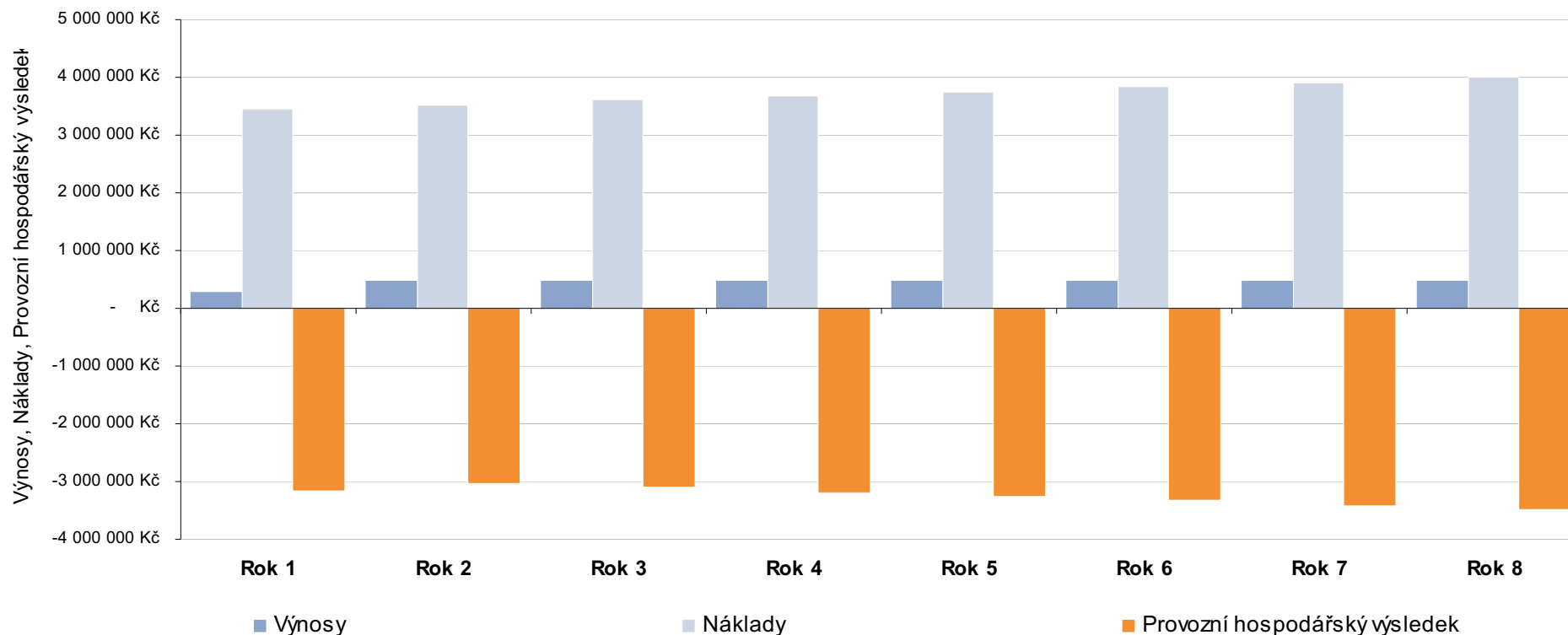
Pozn.: Rok 4 je tzv. stabilizovaným rokem, kdy poptávka je již stabilizovaná, tudíž počet návštěvníků dosáhl svého vyváženého počtu. Provoz projektu je efektivně optimalizován.

Provozní hospodářský výsledek plynoucí z provozu jezera Milada – NULOVÁ VARIANTA

Provozní hospodářský výsledek	"NULOVÁ" VARIANTA							
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Výnosy	300 000 Kč	500 000 Kč	500 000 Kč	500 000 Kč	500 000 Kč	500 000 Kč	500 000 Kč	500 000 Kč
Náklady	3 455 594 Kč	3 530 112 Kč	3 606 163 Kč	3 683 101 Kč	3 756 687 Kč	3 831 747 Kč	3 908 309 Kč	3 986 403 Kč
Provozní hospodářský výsledek	- 3 155 594 Kč	- 3 030 112 Kč	- 3 106 163 Kč	- 3 183 101 Kč	- 3 256 687 Kč	- 3 331 747 Kč	- 3 408 309 Kč	- 3 486 403 Kč

V případě „nulové“ varianty náklady značně převyšují výnosy, a to po celou dobu osmiletého projektovaného období. Provozní hospodářský výsledek ani po Roce 4 (stabilizovaném roce) nedosáhne kladných hodnot. Přestože tato varianta nevyžaduje vysoké počáteční investice, zároveň nemá potenciál budoucích výnosů. Naopak finanční prostředky na údržbu oblasti jezera budou potřeba neustále. „Nulová“ varianta se tedy na základě naší kalkulace a finančního modelu jeví jako nevýnosnou, avšak bez dodatečného rizika (jakým je například predikovatelnost vývoje trhu a chování investorů).

Vývoj výnosů, nákladů, provozního hospodářského výsledku a ziskové marže - "NULOVÁ" VARIANTA

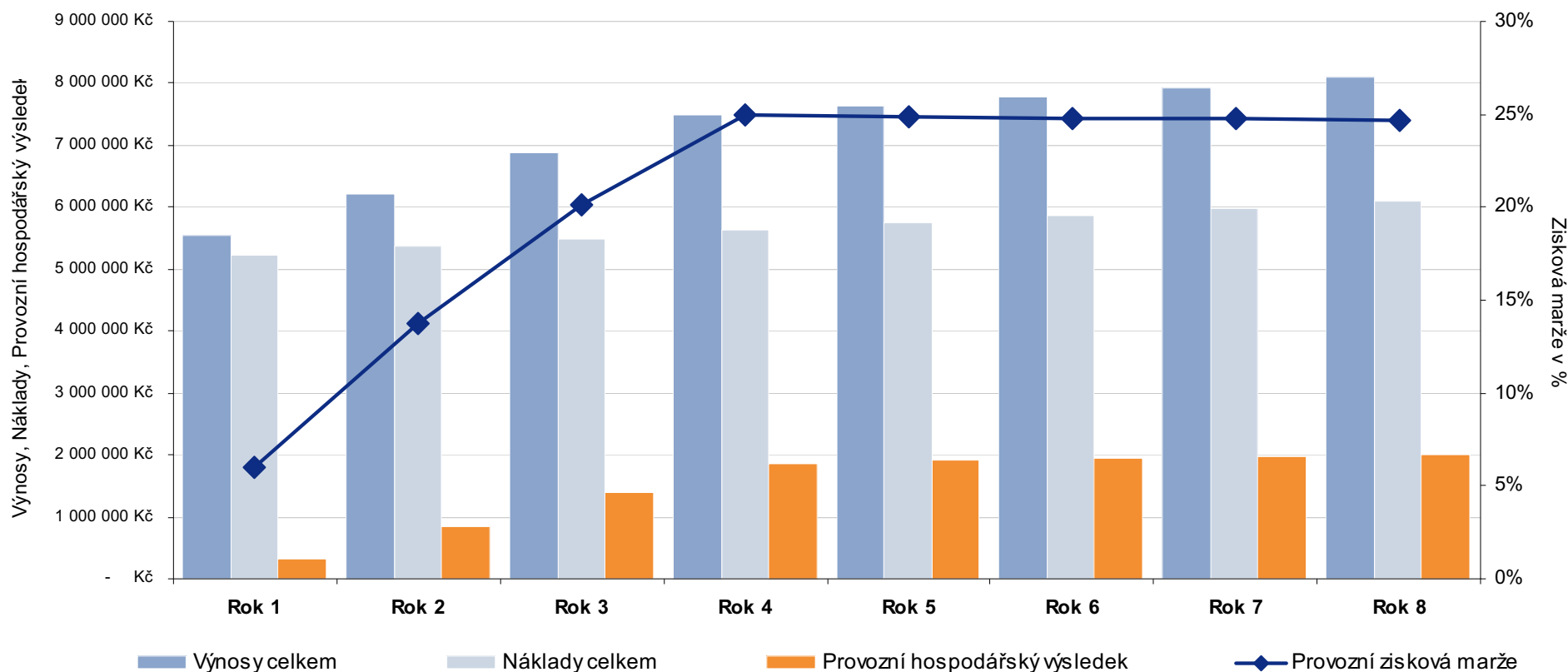


Provozní hospodářský výsledek plynoucí z provozu jezera Milada – VARIANTA 1

Provozní hospodářský výsledek								VARIANTA 1
	Rok 1	Rok 2	Rok 3	Rok 4	Rok 5	Rok 6	Rok 7	Rok 8
Výnosy celkem	5 559 384 Kč	6 211 249 Kč	6 880 250 Kč	7 499 351 Kč	7 641 815 Kč	7 787 237 Kč	7 935 676 Kč	8 087 198 Kč
Náklady celkem	5 227 969 Kč	5 359 562 Kč	5 493 993 Kč	5 627 947 Kč	5 740 130 Kč	5 854 562 Kč	5 971 288 Kč	6 090 354 Kč
Provozní hospodářský výsledek	331 415 Kč	851 686 Kč	1 386 258 Kč	1 871 404 Kč	1 901 685 Kč	1 932 675 Kč	1 964 389 Kč	1 996 844 Kč
Provozní zisková marže	6,0%	13,7%	20,1%	25,0%	24,9%	24,8%	24,8%	24,7%

V případě varianty 1 se vývoj nákladů a výnosů odlišuje od „nulové“ varianty. I když je varianta investičně nákladnější, skýtající řadu rizik, stále vykazuje větší výnosnost než „nulová“ varianta. Pro úspěšnou realizaci varianty 1 je nutné získat potřebné investory k uskutečnění plánovaných klíčových projektů. To se může stát největším rizikem varianty 1. Další překážkou jsou prvotní vysoké investice. Od Roku 4 dále však bude dle našich kalkulací varianta přinášet stále rostoucí výnos ve výši necelých 2.000.000 Kč.

Vývoj výnosů, nákladů, provozního hospodářského výsledku a ziskové marže - Varianta 1



Tok finančních prostředků plynoucí z provozu jezera Milada – VARIANTA 1

Zahrneme-li do sledovaného období taktéž roky přípravy na samotnou výstavbu projektů (tj. Rok -1 a -2) a prodloužíme-li projektované období na 15 let, dojdeme k závěru, že vložené investiční prostředky mají potenciál návratnosti až za hranicí projektovaného období.

Graf jasně ukazuje skutečnost, že v případě obcí do finančního modelu nevstupuje bankovní úvěr a tím je trend kumulovaného cash flow stále rostoucího charakteru.

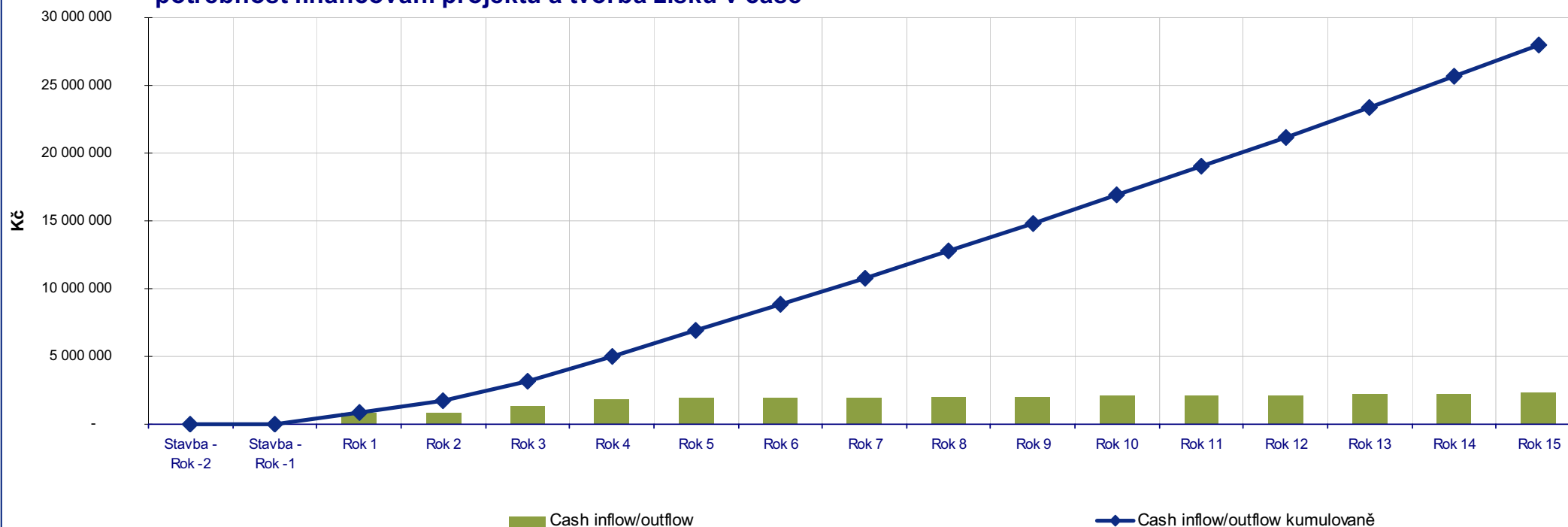
Ačkoli absolutní i kumulované hodnoty cash flow vykazují kontinuální růst, není jejich výše dostatečná k pokrytí počáteční investice obce. Za účelem opodstatnění této investice lze aplikovat model multiplikačních efektů k vyčíslení celkových přínosů realizovaných projektů veřejnému sektoru.

Sledované období vlastního provozu bez období výstavby (roky)	15
Bilance prosté návratnosti v vlastních vložených prostředcích na konci sledovaného období	- 122 058 494
Potřeba dodatečných prostředků na pokrytí záporného cash flow v počátečních letech	-

Na konci sledovaného období 15 let vykazuje vložená investice ztrátu ve výši 122 mil. Kč.

Vzhledem k tomu, že obce nečerpají na pokrytí nákladů úvěr, nevykazuje finanční model negativní počáteční hodnoty cash flow.

Vývoj hospodářského výsledku a kumulovaného hospodářského výsledku; potřebnost financování projektu a tvorba zisku v čase



Harmonogram investiční aktivity –Varianta 1

Rok provozu Jezera Milada <i>Investice</i>	Rok -3				Rok -2				Rok -1				Rok 1				Rok 2				Rok 3			
	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q
Infrastruktura, sítě (elektro, voda, kanalizace)																								
Páteří komunikační síť																								
Doplňkové komunikace, stezky, pěšiny																								
Cyklostezka, vyznačení cyklotras																								
Parkoviště - pláž																								
Parkoviště - přístaviště																								
Parkoviště - penzion, kemp																								
Dětská hřiště																								
Rozhledna																								
Úprava zeleně																								
Projekt č.1 - Pláž, gastronomické provozy																								
Projekt č.2 - Hotel																								
Projekt č.3 - Sportoviště - sport. hala																								
Projekt č.3 - Sportoviště - venkovní plochy																								
Projekt č.4 - Přístaviště																								
Projekt č.4 - Přístaviště - vodní vleč																								
Projekt č.5 - Výletní lodní doprava																								
Projekt č.6 - Kemp, pláž, restaurace																								
Projekt č.6 - Penzion																								

Legenda:

Příprava investice, projektování, schvalování	
Vlastní realizace investice (stavba, nákup apod.)	

Zahájení provozu	
Vlastní provoz, údržba	

Harmonogram investiční aktivity pro variantu 1 (s klíčovými a společnými projekty) zohledňuje jak roky předcházející samotné výstavbě jednotlivých projektů, tak první léta provozu.

Zelenou barvou jsou označeny přípravné fáze před samotnou realizací investice, tj. veškerá projektová činnost, včetně projektové dokumentace, a schvalovací činnost, jako například posudek EIA, vydání územního rozhodnutí apod. Modrou barvou je vyznačena vlastní realizace investice. Červenou barvou je označeno období uvedení jednotlivých projektů do provozu a oranžovou barvou pak samotný provoz.

Harmonogram investiční aktivity –Varianta 1

Přestože postupné **předávání pozemků z majetku PKÚ příslušným obcím** je plánováno po úplném ukončení rekultivačních prací (tedy **mezi roky -2 a -1**), doporučujeme již **před tímto datem zahájit**, ve spolupráci s PKÚ, některé **přípravné práce** týkající se dotčených areálů. Stěžejní pro následný rozvoj oblasti bude vybudování **páteří komunikační sítě**, která by měla sloužit jak pro dopravu stavebních materiálů a strojů, tak následně jako hlavní komunikace pro obsluhu jednotlivých zón / projektů. Důležité bude rovněž vybudování odpovídajících **inženýrských sítí** (elektřina, voda, kanalizace) minimálně na hranici pozemků, které by byly v budoucnosti pronajímány provozovatelům areálů. Tyto počáteční investice bude pravděpodobně nutné financovat z veřejných rozpočtů.

Během realizační fáze infrastruktury a páteří komunikační sítě navrhujeme začít s **přípravnou fází ostatních investic**, tj. doplňkových komunikací, stezek, cyklotras a parkovacích ploch. Vzhledem k menší časové náročnosti zřízení sítě dětských hřišť a rozhledny, lze tyto investice odložit do roku -1, tedy jednoho roku před plánovaným oficiálním zahájením provozu.

Již **dva roky před plánovaným zahájením provozu** doporučujeme zahájit **přípravné fáze** ke zřízení hlavní **pláže s atrakcemi**, včetně gastronomických provozů, plánovací a schvalovací dokumentace k **hotelu 3*** nad pláží, **přístaviště a kempu**, včetně úpravy pláže a zázemí pro restauraci a to především z důvodu časové náročnosti realizace těchto projektů. Ze stejného důvodu je u těchto projektů vhodné propojit konečnou fázi přípravy s počátečními měsíci fáze realizační (v harmonogramu zobrazeno prolínáním modré a zelené barvy).

Předpokládaný termín **oficiálního zahájení provozu** areálů jezera Milada pro veřejnost je **druhé čtvrtletí Roku 1**, kdy budou dokončeny veškeré investice ze strany veřejných rozpočtů, kromě rozhledny a většina klíčových projektů. Hlavní **pláž s atrakcemi** bude dokončena kompletně tak, aby mohla zahájit **plný provoz již v letním období roku 1**, stejně jako **přístaviště a výletní lodní doprava**. Areál **kempu s pláží** bude hotov také pro zahájení provozu s tím, že by měla být **dostavěna i hlavní budova** se zázemím pro kemp a s restaurací. Finální dokončení v podobě zahájení **provozu penzionu** s menšími ubytovacími kapacitami je plánováno **o rok později** (tj. v letní sezóně roku 2) a to především kvůli možnosti rozložení celkových investičních prostředků.

Očekáváme, že **hotel** spolu s vnitřním **sportovištěm** budou vytěžovány i v mimosezónních měsících, proto lze jejich provoz zahájit o něco později, tedy ke konci **Roku 1**. Dokončení úprav **venkovního sportoviště** předpokládáme v **Roce 2**. V témže roce bude zahájen i provoz **vodního vleku** jako dodatečné atrakce především v zóně přístaviště.

Celoroční provoz předpokládáme u **cyklotras, cyklostezek a in-line stezek**, tj. neplánujeme jejich uzavření na zimní sezónu. Z tohoto důvodu by mělo být v celoročně využívané i **hlavní parkoviště** pláže společně i pro hotel a sportoviště.

Zóna **kempu s pláží** bude **zpočátku** využita v **letních měsících**, avšak po **otevření penzionu** bude do určité míry využívána i **mimo hlavní sezónu**.

Provoz **výhradně v jarních a letních** měsících očekáváme u **hlavní pláže s vodními atrakcemi, vodního vleku v přístavišti, výletní lodní dopravy a venkovních ploch u sportoviště**.

V případě vybudování **domu pro seniory** v zóně přístaviště a nepřetržitého provozu **obchodní pasáže s restaurací**, bude možné tento projekt provozovat během **celého roku**.



Ilustrační foto, zdroj: PKÚ