

# COBRAMAN



Manager Coordinating Brownfield  
Redevelopment Activities

CENTRAL EUROPE Project 1CE014P4 COBRAMAN

[www.cobraman-ce.eu](http://www.cobraman-ce.eu)

Manager Coordinating Brownfield

Project activities  
No. 5.4.2, 5.4.3 and 5.4.4

## Ekonomické vyhodnocení

### území Jezera Most



## Executive summary

Outputs 5.4.2, 5.4.3 and 5.4.4

“Economic evaluation, marketing improvement and brownfield management for Most site”  
(Study 2)

The objective of the economical study on the newly constructed area of the 1291-hectare Most Lake, that is being created within the area of the former Old Most, was to estimate the costs of the basic maintenance of the area, to analyse the economic sustainability of the actual projects, after they are finished, and to estimate the costs for further conception of development.

Parts 1.-3. Collection and evaluation of input data on the site Most Lake

In order to do that, it was necessary to collect a large amount of materials that had been provided by the City of Most for the present projects, by the Fuel Combined Company Ústí (Palivový kombinát Ústí, s.p. - state enterprise that carries out recultivation and revitalization of the mined – out area and by the Technical Services (Technické služby, a.s. stock joint company that assures the maintenance of the City. The other material has been a presentation of the Aquatest company (joint stock comp. that is preparing a technical urban study of the further development of the interest area).

Part 4 Cost estimation of the site Most Lake maintenance

After the systematic ordering of the materials and their evaluation is presented the following information in the study:

The investor of the present 11 projects, that are or will be implemented in the area within the years 2004 – 2012 is the State, their maker is the Fuel Combined Company Ústí (Palivový kombinát Ústí, s.p.), which will deliver the complete work that has been prepared by the statutory City of Most as a project. The funding of the actual projects is being accomplished by the so called 15 ecobillion that have been allocated by the State for recultivations and revitalizations of the damages that occurred during the coal-mining in the Krušné Hory foothills area. Within the future projects the main means will be provided by the EU structural funds as well as by the City of Most. It could also be recommended to implement the further development of the area through the PPP projects or by the private investors.

The recultivated and revitalized State area should be handed over in three stages, which are those ones: 2010 (466 hectares), 2012 (57 hectares of the 311-hectare lake surface until its filling up to the spot height of 199 meters above sea level in 2011) and the rest of the area in the year 2017. According to the information of the maker however, it is not impossible that the term would be prolonged for a few years, The new owner's expenses for the maintenance of the majority of the area would therefore also be postponed in a temporal point of view.

The way of transferring the recultivated state lands is the subject of the approval of the Ministry of Industry and Trade and if the transfer is carried out without payment at the same time, the Government approval is also necessary. The statutory City of Most will not be allowed to alienate the lands because of the Donation Contract for five years. It will be therefore also needed to reconsider, if it is suitable for the City of Most to take over the whole of those State lands or just a part of them with a regard to the height of the maintenance costs and the costs of chosen projects. The study focuses on both of the alternatives.

The annual costs for maintenance of the whole respective area may rise over 17 million CZK, 90% of which include the vegetation maintenance over the 600 hectares (i.e. two mowings per year including transportation and elimination). The other 10% of the costs embody the cleaning activities on the roads, cycling paths, pavements, transportation of the garbage and

public lighting. During the gradual building construction on the lands, the smaller extent of the area with the high maintenance costs might lead to the reduction of maintenance costs of the vegetation.

#### Part 5 Cost Analysis of actual projects sustainability

The area of the Most Lake will serve mainly as a place for short-term recreation for the population of the City of Most and surrounding towns and villages with a total amount of 115 thousand persons. Another meaningful function of the area will be housing. The current projects and proposals for the conception of development are adjusted to that. Gradually, many jobs can be created and promoted in the field of tourism which would help to decrease the unemployment rate in the area.

From the logical point of view, four projects have been chosen out of the actual (current, existing) 11, in order to evaluate their sustainability in the time after they will have been finished. For those reasons, a connection of the projects into pair has been suggested: i.e. MiniMost and Arboretum, Docks and Beaches. The first couple of the projects could be carried out since 2012, the second one since 2013 then (in theory), but more probably since 2014. The second pair of projects is related to the filling of the lake up with water in 2011, after which the following two years the bottom impermeability of the lake and its water quality will be monitored because of possible ecological risks. The monitoring of the water quality in the lake (after it will have been transferred to the City) can be secured by the Regional Hygienic Station Ústí nad Labem, the plant of Most. As far as insurance against possible pollution of the water from this source, it is recommended to adjust the Donation Contract between the State and the City of Most so that the State would be responsible for the removal of the consequences.

When we compare the profit and costs of the both of the project couples during their establishment, the costs prevail, but after 2017 the economic result could be at least neutral. Since the 2020 then the projects could be slightly profitable. In comparison between the two couples of the projects, the Docks and Beaches „look better“, since they may offer more paid services, which means more yield than Arboretum and MiniMost. One-time input costs on equipment of the constructed sporting sites may be estimated at 3 million CZK. At the same time, it is recommended to lay an asphalt carpet on the already strengthened road around the Lake so that cycling and other sports can be carried out in the area. The price for this would float up to 10 million CZK.

#### Part 6 Cost analysis of the Most lake conceptual development

The costs on the conception of development, that includes seven basic topics, may rise up to 750 million CZK, out of which the crucial costs would be on the construction of the recreation and housing zone and on the site for technical sights. The latter one can be replaced by the so called non-disturbing production, which could reduce up to 200 million from public funding allocated for this specific action.

It is also suitable to reconsider an establishment of a separate department of the municipality, at the beginning an operating unit at least, that would control the further development of the Most Lake area, including a mediation of its maintenance. At the beginning the department could participate in the management of the chosen projects till the organisation of the tender on a private contractor.

Proposals for public relations methodology, visualisation (logo, branding) and marketing methods are being analysed.

Part focused on brownfield management system for Most is divided in three sections: 1. General methodology of brownfields managements and their revitalisations (definitions, brownfields structuring, state support, practical experience of the Czech cities and regions, transnational experience) 2. Specific solutions and situation in the City of Most (overview and speciality of the city brownfields, role of brownfields in the city regional development, specific principles of city brownfields regeneration), 3. Proposal of Brownfield Management System in the City of Most (analysis of organisational framework, implementation of BMS in spatial and urban planning of the city, financial ensurement of the management system in the city, promotion and communication with the citizens and professional public, personal qualification development)

Appendixes: tables, site maps, project catalogue, 3 d model

### **V Mostě 2010**

**Vydal:**

**Magistrát města Mostu, ČR, Most, 2010.**

**Radniční 1/2, 43401 Most 1, [www.mesto-most.cz](http://www.mesto-most.cz)**

**Autoři:**

**EUROCONSULTANTS, s.r.o., Nekázanka 11, 110 00 Praha 1**

## Obsah

<b>1</b>	<b>Úvodní informace</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Stručné vyhodnocení výsledků ekonomické studie</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Profil a vymezení území Jezera Most</b> .....	<b>12</b>
3.1	Rekultivace a revitalizace Mostecké pánve .....	12
3.2	Území Jezera Most a jeho struktura.....	12
3.3	Vodní dílo jezero Most .....	18
3.3.1	Řešení možných ekologických rizik .....	21
<b>4</b>	<b>Rozvoj území Jezera Most</b> .....	<b>29</b>
4.1	Předpokládané využití území .....	29
4.2	Přehled stávajících projektů .....	33
4.3	Provozovatel ukončených projektů či vymezeného území .....	39
4.4	Ekonomická udržitelnost vybraných projektů .....	42
4.5	Odhad nákladů na základní údržbu území .....	47
4.6	Odhad nákladů na koncepční rozvoj .....	51
<b>5</b>	<b>Závěrečné hodnocení</b> .....	<b>59</b>
<b>6</b>	<b>Zdroje informací</b> .....	<b>65</b>
<b>7</b>	<b>Rejstřík map, tabulek, grafů a obrázků</b> .....	<b>66</b>
7.1	Seznam map .....	66
7.2	Seznam tabulek .....	67
7.3	Seznam grafů .....	68
7.4	Seznam obrázků.....	69

## 1 Úvodní informace

Statutární město Most se v prosinci 2008 zapojilo do evropského projektu COBRAMAN, v jehož rámci řeší v tříletém období další rozvoj lokality Jezero Most. Jeho součástí je příprava dlouhodobého koncepčního rozvoje příměstského území města Mostu se 67 tisíci obyvateli. Předpokládá se, že území bude navštěvováno i občany dalších okolních měst a obcí, např. Litvínov, Bílina, Braňany, Obrnice, Železnice s dalšími 48 tisíci obyvateli. Mezinárodní projekt COBRAMAN, který je financován z programu Evropské unie Central Europe, se zaměřuje na rozvoj městských brownfieldů, tj. lokalit, které byly v minulosti postiženy hospodářskou činností a které je třeba vrátit zpět do života.

Dílčím výstupem projektu COBRAMAN je jednak technicko – urbanistická studie možného využití území Jezera Most zpracovaná v září 2010 společností Aquatest a.s., jednak tato navazující studie s názvem „**Ekonomické vyhodnocení území Jezera Most**“ zpracovaná společností Euroconsultants s.r.o., a to dle údajů k 31. srpnu 2010. Souběžně jsou zpracovávány i další navazující studie týkající se marketingového plánu a studie týkající se řídicích systémů brownfields.

Zadavatelem všech studií a zprávy, které se vzájemně doplňují, je Statutární město Most. Po předání zájmového území státu zrekultivovaného Palivovým kombinátem Ústí s.p. Statutárnímu městu Most bude zároveň město investorem řady dalších nadzemních staveb. Počítá se však i se zapojením soukromých investorů.

Cílem ekonomické studie dle zadavatele je provést odhad nákladů na další investiční rozvoj a provozování předmětné lokality. Sumarizace výsledků studie včetně závěrečného vyhodnocení jsou v tomto smyslu uvedeny v kapitole 5, stručné vyhodnocení je pak popsáno v kapitole 2.

Všem dílčím výstupům – studiím a zprávě – předcházela řada kontrolních dnů a dalších setkání se zadavatelem, na nichž byly prezentovány a diskutovány názory na možný urbanistický a funkční rozvoj území bývalého Dolu Ležáky Most, kde se nachází budoucí jezero Most včetně přilehlého území. Profil a vymezení území, ale také jeho struktura včetně přehledu vlastnických vztahů k pozemkům, jsou popsány v kapitole 3.

Řešily se zde také aktuální projekty, které jsou v současné době v různé fázi realizace, zejména MiniMost, Arboretum, přístav, pláže, pravoslavný kostel, mostecký cykloturistický okruh, ale také dopravní řešení příjezdu k jezeru a jeho plánovaným stavbám

prostřednictvím nových komunikací, zejména na trasách Most-Braňany a Most-Mariánské Radčice. Ekonomický pohled na vybrané projekty je obsažen v kapitole 4.4, náklady na základní údržbu území pak v kapitole 4.5.

Účastníci pracovních schůzek diskutovali i o dalším rozvoji tohoto území. Hovořilo se o přeměně v rekreační a obytnou zónu (rozvoj celého území nebo pouze jižní části území bydlení, rekreace, sociální a demografické souvislosti), omezení průmyslových aktivit, ale i o případném rozvoji technologického parku (podnikatelský inkubátor, technologické centrum) či vytvoření zóny technických památek, řešení dopravního připojení východního břehu či ekologických rizik na západním břehu, využití a ochrana přírodních zajímavostí - Kočičí vrch, tvar pobřeží. Odhad nákladů na další koncepční rozvoj území je obsažena v kapitole 4.6.

Ekonomická studie má 5 kapitol, z nichž 3. a 4. jsou členěny na podkapitoly, dále 8 map, 10 tabulek, 1 graf, 2 obrázky a 57 stran.

Společnost Euroconsultants, s.r.o., Praha, která je zpracovatelem ekonomické studie, je specializovanou poradenskou společností se zaměřením na organizační a grantové poradenství projektů financovaných z fondů Evropské unie a prostředků státního rozpočtu. Je součástí mezinárodní skupiny poradenských společností sloučených pod Euroconsultants S.A. Od svého založení v roce 2000 intenzivně podporuje subjekty z veřejné i soukromé sféry při realizaci projektů, řešení záležitostí organizačního i institucionálního zaměření. Díky rozsáhlé síti partnerských společností v zahraničí se zaměřuje na projekty realizované na bázi mezinárodní spolupráce v oblastech regionálního rozvoje, inovací, dopravní infrastruktury, životního prostředí a rozvoje lidských zdrojů.

Kontaktní osoba: Ing. Kateřina Hromková, tel. 602178332

## 2 Stručné vyhodnocení výsledků ekonomické studie

Cílem ekonomické studie nově vznikající lokality Jezera Most o výměře 1291 hektarů, které vzniká na území bývalého starého Mostu, bylo odhadnout náklady na základní údržbu území, vyhodnotit ekonomickou udržitelnost stávajících projektů po jejich dokončení a odhadnout náklady na další koncepční rozvoj.

K tomu bylo zapotřebí shromáždit velké množství podkladů poskytnutých Statutárním městem Most ke stávajícím projektům, Palivovým kombinátem Ústí s.p., který provádí rekultivaci a revitalizaci vytěženého území, Technickými službami a.s., které zajišťují pro město údržbu. Podkladem byly i prezentace společnosti Aquatest a.s. připravující technicko-urbanistickou studii dalšího rozvoje zájmového území.

Po systematickém utřídění podkladů a jejich vyhodnocení lze prezentovat následující informace:

- ✓ Investorem stávajících 11 projektů, které jsou či budou na území realizovány v letech 2004 – 2012, je stát, zhotovitelem je Palivový kombinát Ústí s.p., který dodá hotové dílo, projekčně připravené Statutárním městem Most. Financování stávajících projektů probíhá z tzv. 15 ekomiliard, které stát vyčlenil na rekultivace a revitalizace k nápravě škod vzniklých po těžbě uhlí v Podkrušnohoří. U budoucích projektů to budou spíše prostředky ze strukturálních fondů EU, ale i města Mostu nebo lze doporučit realizovat další rozvoj území prostřednictvím PPP projektů či soukromých investorů.
- ✓ Rekultivované a revitalizované území státu by mělo být předáno ve třech etapách, a to v roce 2010 (466 ha), v roce 2012 (57 ha a území jezera o rozloze 311 ha po jeho napuštění na kótu 199 m n.m. v roce 2011) a v roce 2017 (ostatní území). Dle informací zhotovitele však není vyloučeno prodloužení tohoto termínu o několik let, a to zejména z důvodu nedostatečného stavu porostu, který by neodpovídal kritériím pro ukončení lesnické rekultivace. Tím by se z časového hlediska posunuly výdaje na údržbu převážné části území novým vlastníkem.
- ✓ Způsob převodu zrekultivovaných pozemků státu je podřízen schválení Ministerstva průmyslu a obchodu a při současném převodu bez úplaty je nutný souhlas vlády. Statutární město Most podle darovací smlouvy



nebude moci zcizit pozemky po dobu pěti let. Proto bude nutné zvážit, zda s ohledem na výši nákladů na údržbu území a vybraných projektů převezme město Most toto území státu celé či jen jeho část. Studie se zabývá oběma variantami.

- ✓ Území Jezera Most bude sloužit převážně pro krátkodobou rekreaci obyvatel města Mostu a okolních měst a obcí s celkovým počtem 115 tisíc osob. Další významnou funkcí bude bydlení. Tomu jsou přizpůsobeny stávající projekty i návrhy koncepčního rozvoje. Postupně může na území v oblasti cestovního ruchu vznikat řada pracovních míst, které pomohou snížit nezaměstnanost v této oblasti.
- ✓ Z 11 stávajících projektů byly vybrány z hlediska logiky čtyři, a to za účelem vyhodnocení jejich udržitelnosti v období po jejich ukončení. Pro tyto účely bylo navrženo spojení projektů do dvojic, tj. MiniMost a Arboretum, Přístaviště a pláže. První dvojice projektů by mohla být provozována od roku 2012, druhá pak teoreticky od roku 2013, ale spíše až od roku 2014. Druhá dvojice projektů má totiž vazbu na napuštění jezera v roce 2011, kdy ještě dva následující roky bude monitorována kvalita vody kvůli možným ekologickým rizikům a nepropustnost dna jezera. Monitorování kvality vody v jezeře po jeho převodu na město může zajišťovat bezúplatně Krajská hygienická stanice Ústí nad Labem, pobočka Most. Jako pojistku případného znečištění vod z tohoto zdroje lze doporučit upravení darovací smlouvy mezi státem a městem Most tak, aby stát byl zodpovědný za odstranění následků.
- ✓ Z porovnání výnosů a nákladů obou dvojic projektů při jejich provozování vyplývá spíše nákladový charakter, po roce 2017 by mohl být hospodářský výsledek alespoň nulový. Teprve od roku 2020 by projekty mohly být mírně ziskové. Přitom z porovnání obou dvojic projektů jsou na tom lépe Přístaviště s plážemi, které nabídnou více služeb za úplatu, tedy i větší možnosti výnosů než v případě Arboreta s MiniMostem. Jednorázové náklady na vybavení vybudovaných sportovišť lze odhadnout na 3 mil. Kč. Současně se doporučuje položit asfaltový koberec na zpevněnou cestu kolem jezera za účelem provozování cyklistiky a dalších sportů, což by se

cenově pohybovalo do 10 mil. Kč. Zvýšil by se tak zájem návštěvníků o toto území.

- ✓ Roční náklady na údržbu celého zájmového území se mohou pohybovat ve výši přes 17 mil. Kč, přičemž 90 % této položky tvoří údržba zeleně na 600 ha, zahrnující dvě seče za rok, včetně odvozu a likvidace. Zbýlých 10 % nákladů tvoří úklid silnic a cyklostezek, úklid chodníků, odvoz odpadu a veřejné osvětlení. S postupnou zástavbou území se může plocha s nákladnou údržbou zmenšovat a tím by se snížily i náklady na údržbu zeleně.
- ✓ Náklady na koncepční rozvoj zahrnující sedm základních témat mohou dosáhnout přes 750 mil. Kč, z nichž rozhodující jsou náklady na rekreační a obytnou zónu a plocha pro technické památky. Ta může být nahrazena tzv. nerušící výrobou, takže plánovaná částka 200 mil. Kč z veřejných zdrojů by mohla být ušetřena.
- ✓ Je vhodné zvážit zřízení samostatného útvaru města, zpočátku alespoň organizační složky, která by řídila další rozvoj území Jezera Most včetně zprostředkování jeho údržby. Zpočátku by se mohla podílet na provozování vybraných projektů do doby případného výběru soukromého provozovatele.

Území Jezera Most se jeví jako velmi perspektivní z hlediska naplnění jeho cílů, zvýšit přitažlivost, a tím návštěvnost za účelem trávení aktivního odpočinku obyvatel z nejbližšího okolí. Mohou zde však najít i nový či staronový domov a zaměstnání.

Obrázek 1 Pohled na jezero Most k 31.8.2010 směrem jih – sever



## **3 Profil a vymezení území Jezera Most**

### **3.1 Rekultivace a revitalizace Mostecké pánve**

Mostecká pánev se nachází na severozápadě Čech v přirozeném úvalu mezi Krušnými horami na severozápadě a Českým středohořím na jihovýchodě. Rozkládá se přibližně na 70 kilometrech délky a 10 až 20 kilometrech šířky mezi městy Ústí nad Labem a Kadaň. Hnědé uhlí se v této lokalitě těží již od 15. století. Od druhé poloviny 19. století zde probíhá soustavná důlní činnost, která změnila původně plochý až pahorkatinný reliéf pánve. V současné době se zde uhlí těží v pěti povrchových lomech a jednom hlubinném dole. Mostecká pánev je tak poznamenána silnou antropogenní činností - těžební jámy, důlní propadliny zaplněné vodou, výsypky ve tvaru tabulových vyvýšenin apod. Po rozsáhlé devastaci krajiny probíhá plynulá rekultivace a revitalizace krajiny, většinou lesnická a zemědělská, avšak v posledních letech se prosazuje tzv. hydrický způsob rekultivace a revitalizace, jejímž výsledkem bude řada podkrušnohorských jezer.

Vláda odsouhlasila svým usnesením č. 50/2002 ze dne 16.1.2002 záměr postupně vyčlenit částku 15 miliard Kč z privatizačních výnosů na účast státu na nákladech revitalizace krajiny narušené těžební činností státních hnědouhelných podniků v Podkrušnohoří (Koncepte řešení ekologických škod vzniklých před privatizací hnědouhelných těžebních společností v Ústeckém a Karlovarském kraji), které jsou postupně uvolňovány. Rekultivace a revitalizaci těchto území zajišťuje Palivový kombinát Ústí s.p., jehož předmětem činnosti do roku 1997 byla těžba o odbyt hnědé uhlí.

### **3.2 Území Jezera Most a jeho struktura**

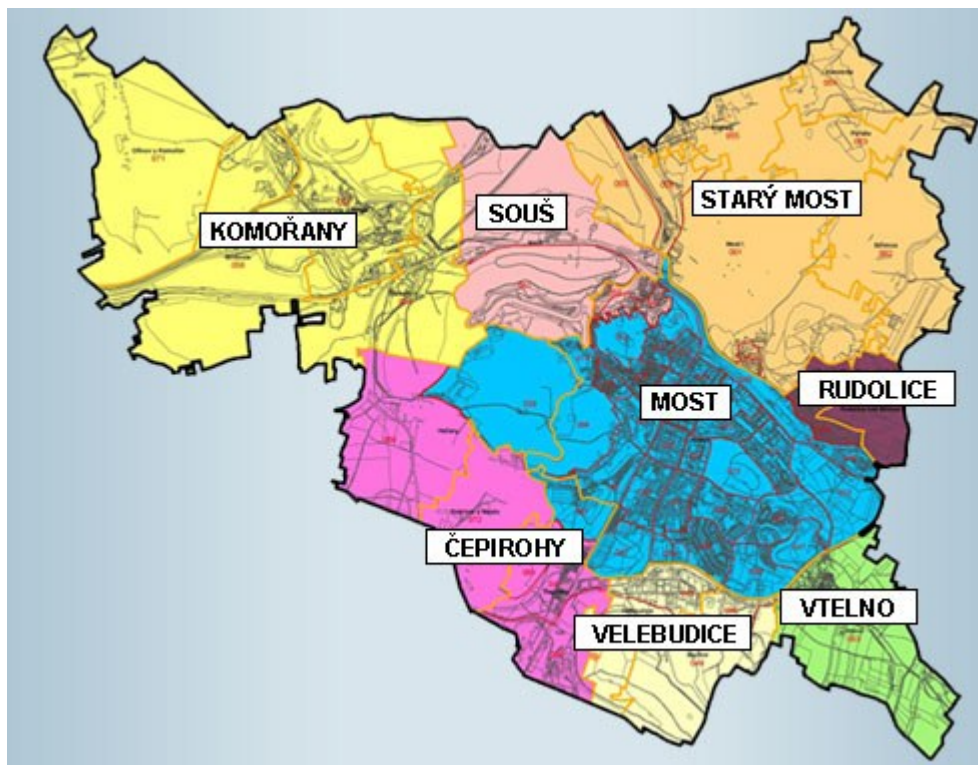
Myšlenka vytvoření Jezera Most na místě Starého Mostu (viz Mapa 1) zlikvidovaného povrchovou těžbou uhlí, včetně rozvoje přilehlého území se začala reálněji rýsovat po roce 2000.

V té době byly vypracovány z podnětu Statutárního města Most různé studie tohoto území, například v roce 2003 Výzkumný ústav pro hnědé uhlí, a.s. Most vyhotovil

- ✓ Koncepti revitalizace území dotčených těžbou státních podniků na území měst Mostu a Litvínova, III. etapa, Studie prostorové a funkční aktivizace vybraných lokalit Jezera Most,

- ✓ Ideovou studii funkční a prostorové aktivizace vybraných lokalit vznikajícího Jezera Most.

Mapa 1 - Členění správního území města Mostu



Jednotlivé zpracované projekty byly postupně koncem roku 2004 a začátkem roku 2005 předloženy ke schválení mezirezortní komisi, a to: Projekt na akci pod názvem „Zatápění zbytkové jámy lomu Ležáky, Přivaděč z PVN“ a s ním další související projekty s názvy „Rekultivace lomu Ležáky – břehová linie jezera Most I. etapa, protiabrazní opatření, obvodová komunikace a odvodnění“, „Rekultivace lomu Ležáky – břehová linie jezera Most, II. etapa, protiabrazní opatření“, „Rekultivace lomu Most – Konobržský lalok“, „Rekultivace lomu Most – Severní svahy“, „Rekultivace lomu Most – Severozápadní svahy“ aj.

Významným dokumentem, který zahrnuje následný rozvoj území Jezera Most (viz Mapa 2), je „Program rozvoje Statutárního města Most na roky 2004 – 2010“ z roku 2004.

Statutárním městem Most byly následně zadávány první studie proveditelnosti různých projektů, například MiniMost (2004), napojení této oblasti na komunikace a inženýrské sítě (2005) aj. Následovala projektová příprava a postupná realizace investičních akcí. Jejich podrobnější popis je uveden v kapitole 4.2.

Investorem je stát, zhotovitelem Palivový kombinát Ústí s.p., který dodá hotové dílo, projekčně připravené Statutárním městem Most. Dotace z 15 ekomiliard jsou určeny pouze na stavební úpravy území, dotčeného důlní činností. Výstavbu naplánovaných nadzemních objektů musí hradit město Most z jiných zdrojů. Provozovatelem ukončených projektů může být Statutární město Most, jím zřízené organizace nebo další osoby (kapitola 4.3).

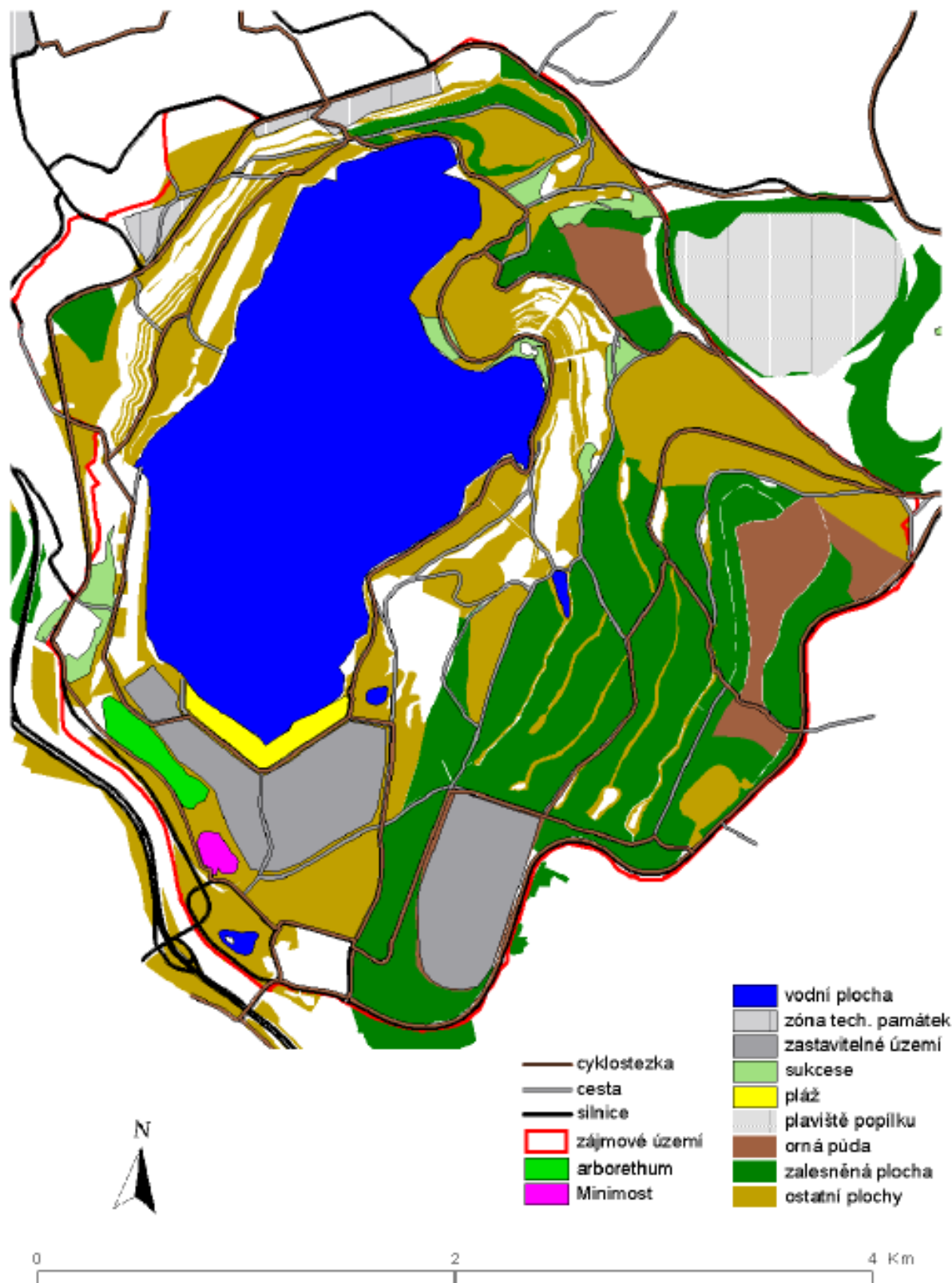
Obrázek 2 Pohled na jezero Most k 31.8.2010 směrem sever – jih





Mapa 2 - Využití území jezera Most – stávající projekty

Využití území na lokalitě Jezera Most





Tato ekonomická studie se dotýká základního území o rozloze téměř 1291 hektarů, tj. území, které se rekultivuje a revitalizuje, z toho cca čtvrtinu zaujímá vodní plocha vlastního jezera Most. Technicko-urbanistická studie souběžně připravovaná společností Aquatest pojímá zájmové území šířeji, a to o rozloze 2800 hektarů ve vazbě na logicky související plochy.

Pro účely splnění cílů studie je základní území Jezera Most rozděleno na tři části:

Tabulka 1 - Struktura území jezera Most (dle stavu napouštění k 31.7.2010)

Typ území Jezera Most	Délka (km)	Plocha (ha)	Plocha (%)
1. Vodní plochy		307,357	23,81
2. Orná půda		48,003	3,72
3. Sukcesní plochy		19,809	1,53
4. Zalesněné plochy		263,585	20,42
5. Ostatní plochy		350,12	27,13
6. Neklasifikované plochy		183,077	14,19
<b>I. Celkem 1 až 6</b>		<b>1171,951</b>	<b>90,8</b>
7. MiniMost		2,744	0,21
8. Arboretum		8,479	0,66
9. Pláže		9,397	0,73
10. Silnice	12,164	x	X
11. Cyklostezky	33,536	x	X
12. Cesty	39,100	x	X
<b>II. Celkem 7 až 9</b>		<b>20,62</b>	<b>1,6</b>
13. Zastavitelné území		84,568	6,55
14. Zóna technických památek		13,471	1,04
<b>III. Celkem 13 až 14</b>		<b>98,039</b>	<b>7,6</b>
<b>Celkem 1 až 14</b>	<b>X</b>	<b>1290,609</b>	<b>100</b>

**První část** zaujímá nezastavěné plochy (pořadí 1 až 6), tj. téměř 91 % zájmového území. Odhad nákladů na základní údržbu tohoto území je uveden v kapitole 4.5. Součástí kapitoly bude i odhad nákladů na údržbu území vymezeného ve druhé části.

**Druhá část** obsahuje plochy zaujímající 1,6 %, tj. nejmenší podíl zájmového území, a komunikace, vše uvedené v tabulce pod pořadovým číslem 7 až 12. Představují území, na nichž jsou v současné době realizovány investiční projekty v různém stádiu rozpracovanosti.

Jejich přehled včetně odhadu nákladů na udržitelnost těchto projektů je obsahem kapitoly 4.2 a 4.4.

**Třetí část** zaujímá zbylých 7,6 % území, jež je v tabulce uvedeno pod pořadovým číslem 13 a 14. Zejména na tomto území se počítá s dalšími projekty či výstavbou. Odhad nákladů na další rozvoj území Jezera Most je obsažena v kapitole 4.6.

### **3.3 Vodní dílo jezero Most**

Jezerem „Most“ se rozumí zatápění zbytkové jámy lomu Most - Ležáky, jako výsledek schváleného řešení zahlazování následků hornické činnosti. Jedná se o rozsáhlou plánovanou hydrickou rekultivaci (vodní dílo), která je prováděna Palivovým kombinátem Ústí s.p. v rámci revitalizace území.

Rekultivace celého území je od počátku koncipována tak, aby toto území mohlo být v budoucnu využíváno pro příměstskou rekreaci. Za tím účelem byl zajištěn kvalitní zdroj vody k napouštění odpovídající hygienickým požadavkům (§ 34 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách – povrchové vody používané ke koupání). Tento zdroj musel zabezpečit i trvalý a dostatečný přítok vody, aby nepravidelné a dlouhodobé napouštění nezpůsobilo nevratné stabilitní problémy na svazích pod i nad budoucí hladinou jezera. Zároveň bylo nutné reagovat na celou řadu dalších faktorů, které ovlivňují nebo by v budoucnu mohly ovlivňovat kvalitu a množství vody v jezeře Most či stabilitu svahů výsypek v okolí zaplavované zbytkové jámy. Proto bylo nejprve nutné realizovat sanační a přípravné práce před samotným zahájením zatápění zbytkové jámy.

Nezbytnou součástí sanačních prací realizovaných v letech 2004 až 2007 bylo těsnění části dna jezera. Na tuto část rekultivace bylo státem vynaloženo cca 430 mil. Kč z tzv. 15 ekomiliard.

Koncem měsíce února roku 2008 byly ukončeny úpravy a opevnění břehové linie včetně obvodové komunikace o šíři 4 m v celkové délce 9 815 metrů, na kterou se napojuje síť obslužných a příjezdových komunikací. Je to rozhodující stabilizační a protiabrazní opatření bránící výraznému poškození břehové části. S ohledem na budoucí funkce a využití břehové části jsou voleny i formy opevnění, od kamenného záhozu přes vlnolamy a rozrážeče z lomového kamene, opevnění geotextilií s překryvem jemného kameniva až po hydroosev krytý speciální textilí v nejsvrchnější části břehové linie.

Jezero Most je od 24.10.2008 napouštěno vodou z řeky Ohře (změna oproti původnímu záměru využít vodu z řeky Bíliny), která je do této oblasti přiváděna z čerpací stanice Straná, pod přehradou Nechranice, průmyslovým vodovodem (dále jen PVN). Na tento zdroj je v k.ú. Třebušice napojen trubní přivaděč DN 800 v délce 4 929 m, kterým je voda z Ohře v množství až 1,2 m<sup>3</sup>/s dopravována do jezera Most. Dalším povoleným zdrojem kvalitní vody pro napouštění a doplňování hladiny v jezeře Most jsou důlní vody z dolu Bílina, hlubinného dolu s ukončenou těžbou a ročním objemem čerpání až 3,5 mil. m<sup>3</sup>. Tyto kvalitní důlní vody budou přivedeny trubním přivaděčem o délce 3 097 m. Napouštění jezera by mělo být ukončeno v roce 2011. Poté bude vodní dílo ještě dva roky monitorováno z důvodu zajištění udržení kvality vody (existuje možné ohrožení průsaky v severozápadní části) a stability výšky vodní hladiny. Teprve následně bude převedeno do majetku města.

#### Tabulka 2 - Parametry jezera Most

- ✓ nadmořská výška hladiny - 199 m.n.m.
  - ✓ rozloha – 311 ha
  - ✓ obvod – 9 815 m
  - ✓ objem - 68,9 mil. m<sup>3</sup>
  - ✓ maximální hloubka – 75 m

Hladina vody bude oscilovat kolem kóty 199 m n. m. v rozsahu cca 30 cm. Jedná se tedy o relativně stabilizovanou úroveň hladiny. Kolísání hladiny bude závislé na odparu a regulovaném přítoku. Po napouštění jezera budou nadbytečné vody, nevyužité pro doplňování hladiny, vypouštěny do Mračného potoka.

**Kvalita vody** je monitorována od počátku napouštění jezera. V roce 2008 vyhlásil Palivový kombinát Ústí s.p. výzvu k podání nabídky na *Sledování kvality vody ve zbytkové jámě Lomu Most - Ležáky*, a to na období 2008 – 2011. Jednalo se o zakázku do 2 mil. Kč. Předmětem veřejné zakázky bylo:

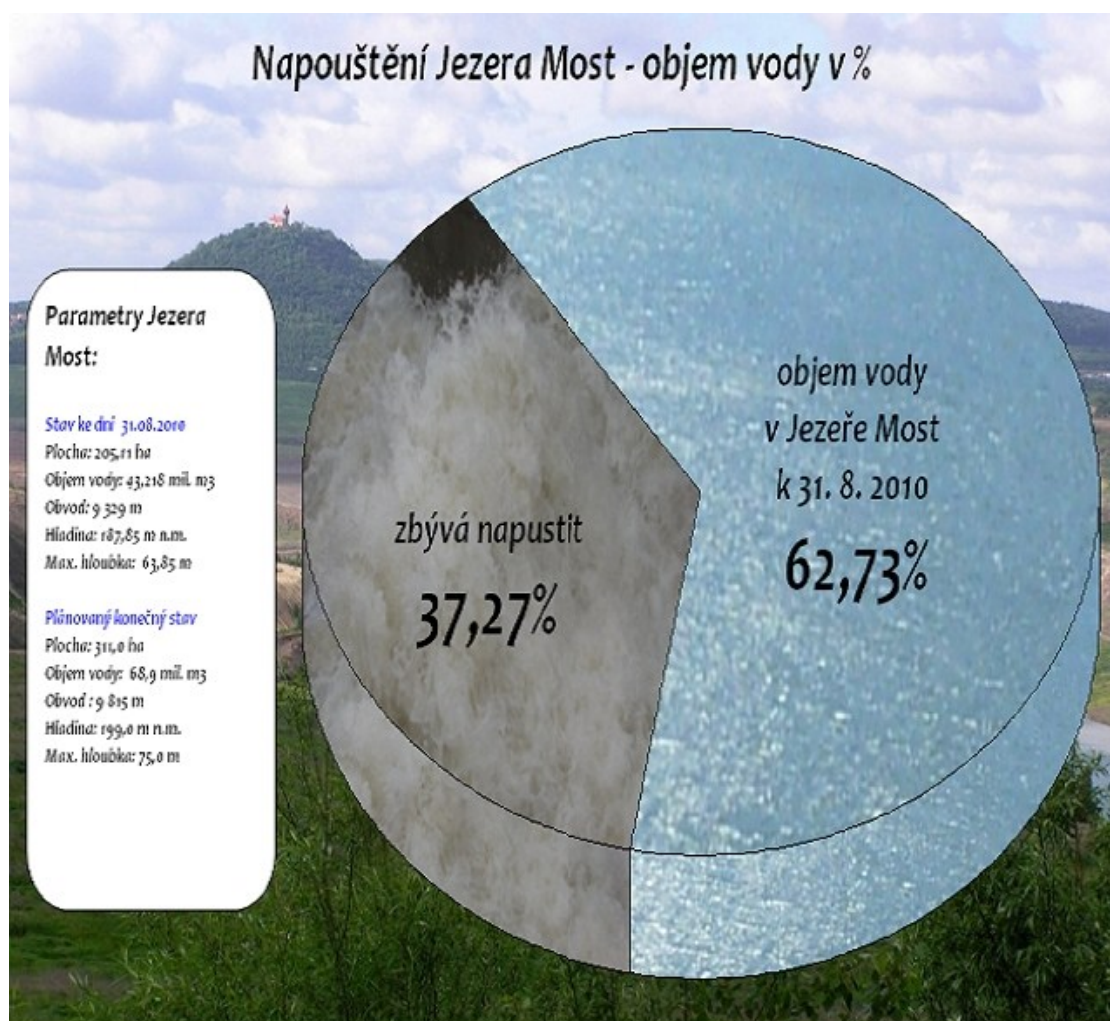
- ✓ kontinuálně celoročně provádět odběry (pro odběr vzorků z monitorovacího místa 2 a 3 zajistí loďku a její obsluhu zadavatel) a laboratorní rozborů vzorků vod a sedimentu (příloha č. 2 zadávací dokumentace),
- ✓ u odběrů a laboratorních rozborů vzorků vod s intervalem 1x za měsíc se tento interval musí pohybovat v rozmezí 25 - 31 dnů,
- ✓ výsledky analýz bude zájemce předávat ve formě protokolů nejpozději do jednoho měsíce od data odběru a na případné zhoršující se ukazatele upozorní zadavatele a doporučí v případě potřeby opatření k nápravě.

Monitorována je jak voda přitékající z PVN, tak i voda v napouštěném jezeru a nepravidelně voda z povodí na základě *Návrhu provozního řádu pro napouštění a provoz jezera Most a jeho dodatku č. 1 z června 2006*, schváleného Krajským úřadem Ústeckého kraje dne 6.10.2006.

Město Most nemusí vypisovat výběrové řízení, neboť kvalitu vody bude monitorovat na jejich žádost Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje - pobočka Most, která tutéž službu poskytuje městu **bezúplatně** i v případě jezera Matylda, které se nachází v katastru města.

„Hlídání“ výšky hladiny vody bude zajišťovat Důl Bílina, jehož vody budou sloužit k případnému vyrovnání hladiny na projektovanou výšku.

Graf 1 - Objem vody v jezeře k 31.8.2010 v %

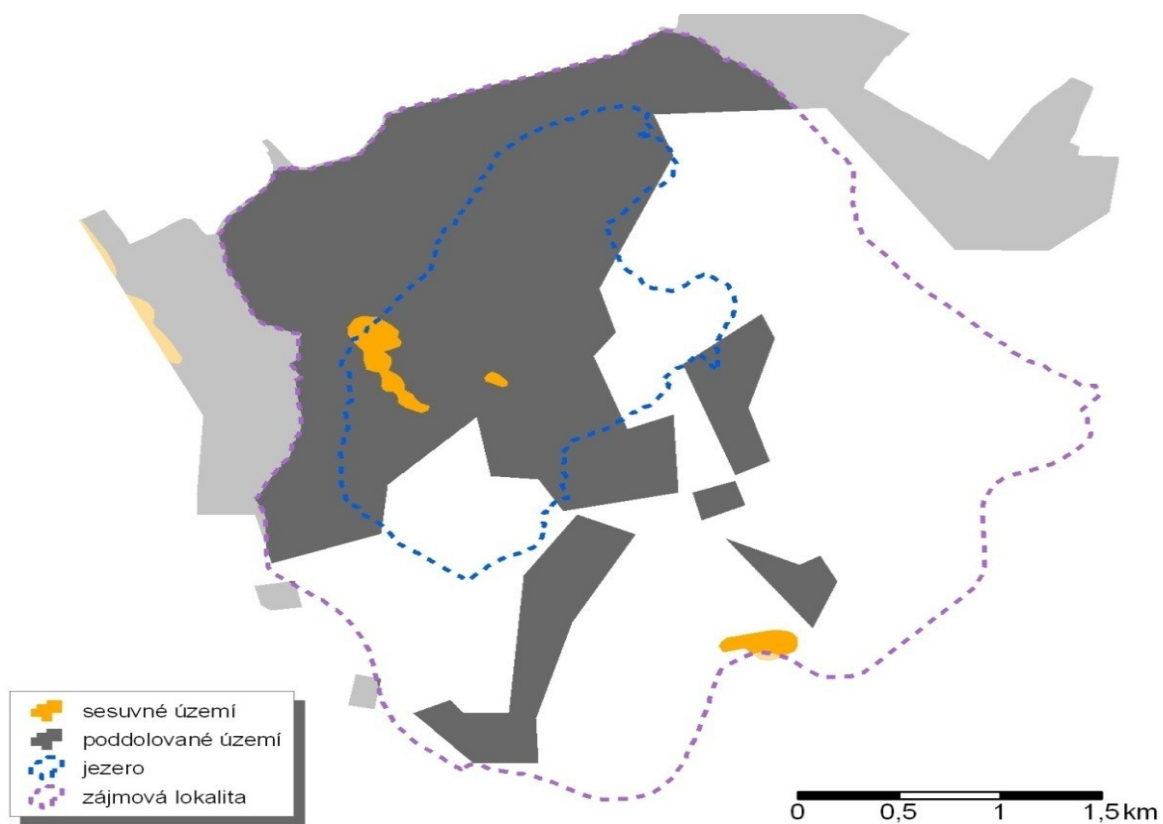


### 3.3.1 Řešení možných ekologických rizik

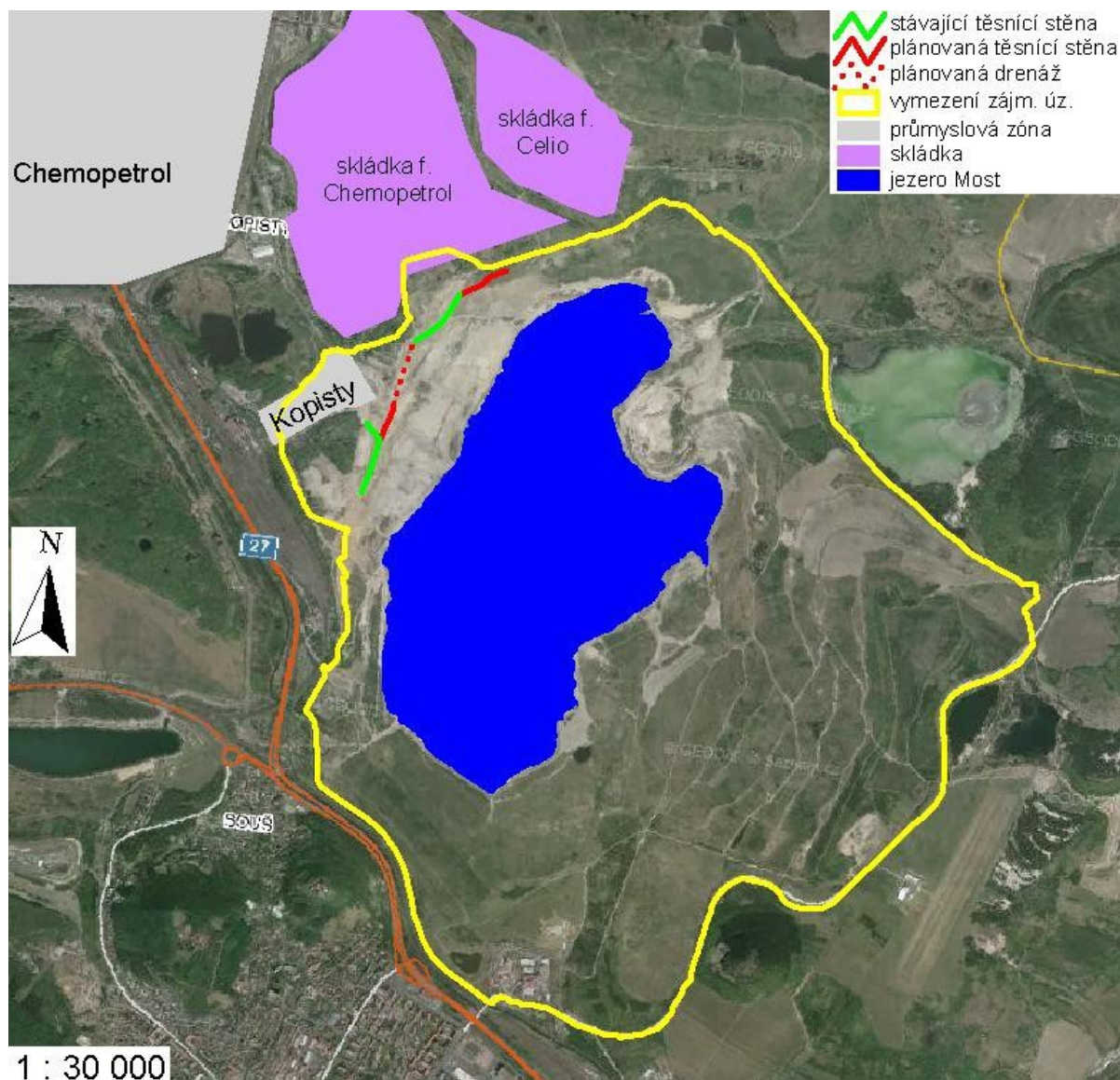
Projevy nestability svahů, jako jedno z existujících ekologických rizik, se vyskytují zejména na severních a severozápadních svazích lomu a jsou či budou řešeny v rámci sanačních prací Palivovým kombinátem Ústí s.p. (viz Mapa 3).

Městu budou tyto lokality v případě zájmu předány až v poslední etapě (2017), a to po dokončení všech sanačních opatření a ve stavu ukončené biologické rekultivace. Co se týká „norné stěny, která se oficiálně nazývá „**Podzemní těsnicí stěna**“ (viz Mapa 4), tak nebude muset být teprve budována, jelikož bude poslední etapa její výstavby ukončena ještě v tomto roce. Cílem výstavby této stěny je zamezení možné komunikace kontaminovaných podzemních vod z jižního předpolí bývalých skládek (Unipetrol) Chemopetrol a.s. do severozápadních svahů lomu a dále do tvořícího se vodního díla jezera Most. Tímto opatřením bude eliminováno možné riziko znečištění vody z nedaleké chemické výroby. **Jako pojistku případného znečištění vod z tohoto zdroje lze doporučit upravení darovací smlouvy mezi státem a městem Most tak, aby stát byl zodpovědný za odstranění následků.**

Mapa 3 - Poddolované území a sesuvy půdy na území Jezera Most



Mapa 4 - Ekologická rizika na území Jezera Most



### 3.4 Vlastnické vztahy k pozemkům

Více než 90 % pozemků v okolí bývalého lomu Ležáky vlastní stát, přičemž právo s nimi hospodařit má Palivový kombinát Ústí s.p., který provádí rekultivace. Další malé plochy v okolí patří Statutárnímu městu Most a dalším právnickým osobám. V okrajových částech zájmového území se nalézají plochy neznámých či nedohledatelných vlastníků (viz Mapa 5).



EUROPEAN UNION  
EUROPEAN REGIONAL  
DEVELOPMENT FUND



Tabulka 3 - Přehled vlastnických vztahů k pozemkům

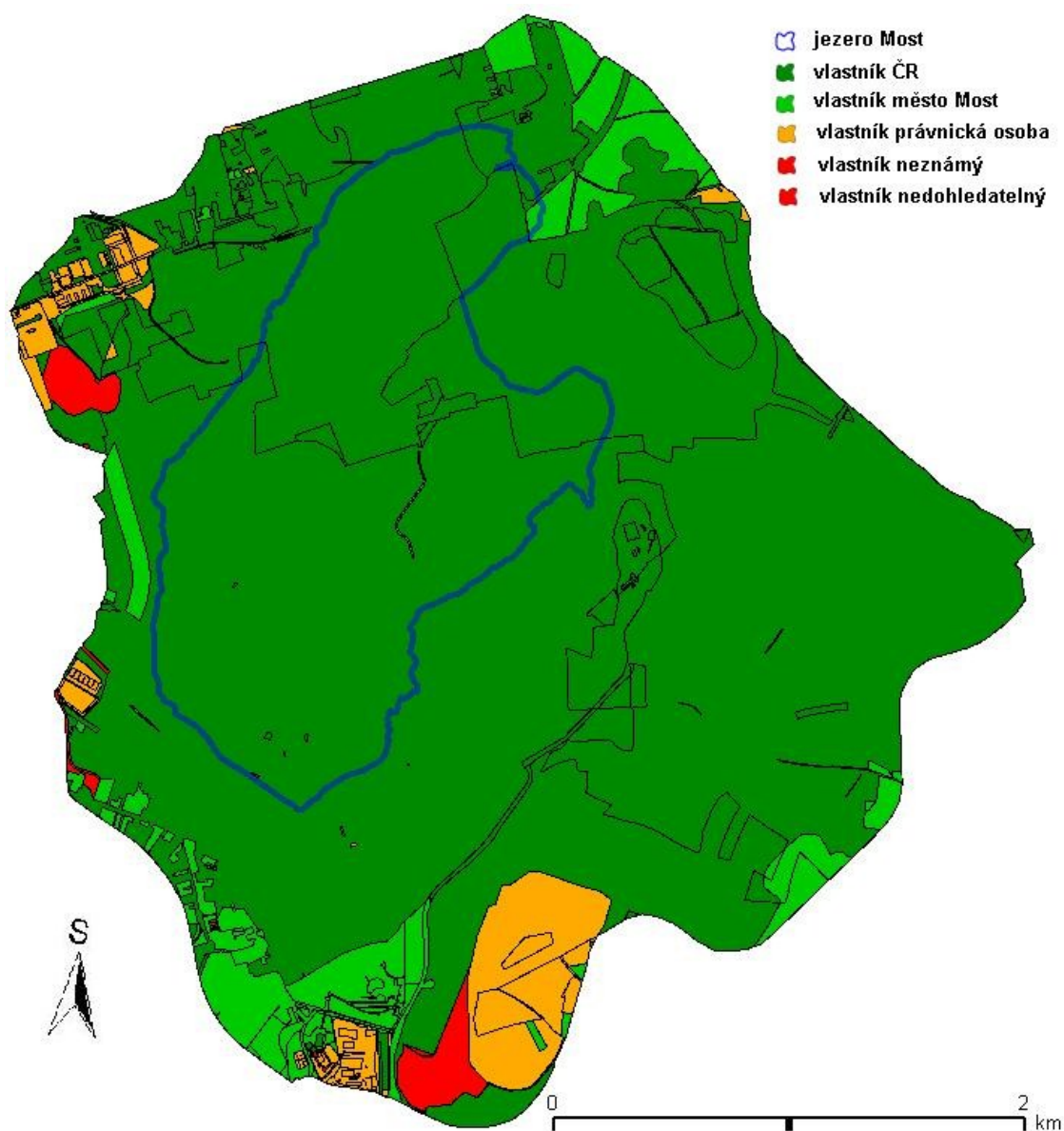
Poř. č.	Vlastník pozemku	Počet parcel	Výměra v ha
1	Acton s.r.o., Radbuzská 594/2, Praha - Čakovice + Dušan a Marie Očkovi, Nosticova 469/6, Praha 1	2	27,05
2	Acton s.r.o., Radbuzská 594/2, Praha - Čakovice + PaedDr. Petr Diviš, Hellichova 240/47, Poděbrady	4	10,44
3	BaS consulting s.r.o., A. Alše 2098/6, Most	6	0,85
4	Borrelly s.r.o., Kostelní 1079, Most	4	0,15
5	Czech Coal Services a.s. Most	51	14,15
6	GB Net s.r.o., Kopisty 336, Most	3	0,10
7	Hartmann-Rico a.s., Masarykovo nám. 77, Veverská Bítýška	23	5,00
8	Rekultivační výstavba Most a.s., A. Dvořáka 2165, Most	1	0,03
9	Renogum-Nilos a.s., Starý Most, Most	1	1,22
10	Unipetrol a.s., Na Pankráci 1638/127, Praha - Nusle	4	1,28
11	ZZ Servis spol. s r.o., Kopisty 1, Most	5	1,10
	<b>C e l k e m</b>	<b>104</b>	<b>61,37</b>

Ostatní právnické osoby vlastní 104 pozemků o celkové výměře 61,37 ha, tj. 4,68 % zájmového území. Vzhledem k dlouhodobému rozvoji této lokality je nutné zvážit účelnost výkupu pozemků od ostatních právnických osob. V této záležitosti je možné obecně doporučit, aby území, kde bude realizován investiční projekt Statutárním městem Most, byl v jeho vlastnictví.

V současnosti už jsou na některých místech rekultivace dokončené, a proto bude následovat postupné majetkoprávní vypořádání jednotlivých území, tj. Palivový kombinát Ústí a.s. předá pozemky státu Statutárnímu městu Most, případně dalším institucím zabývajícím se správou specificky využívaných území. V roce 2010 by tak mělo být předáno Statutárnímu městu Most rekultivované území v jižní části o rozloze 466 ha. Následovat budou ještě další dvě etapy, a to v roce 2012 (území o rozloze 57 ha přiléhající k jezeru a území jezera o rozloze 311 ha po jeho napuštění v roce 2011) a 2017 (viz Mapa 6). Není však vyloučeno ani prodloužení tohoto termínu o několik let, např. v případě nutnosti následné pěstební péče lesnické rekultivace, neboť stav porostu nemusí v roce 2017 odpovídat kritériím pro ukončení lesnické rekultivace. Jedná se zejména o plochy severních a severozápadních svahů lomu Most-Ležáky, kde byla biologická rekultivace zahájena v roce 2008.

Způsob převodu pozemků je podřízen schválení Ministerstvem průmyslu a obchodu. V případě bezúplatného převodu pozemků bude nutný navíc souhlas vlády ČR. Zbylé území je možné s některými vlastníky směnit či je od nich vykoupit (v případě, že se uvažuje o investicích na tomto území) nebo alespoň sjednotit pod jednoho vlastníka či uzavřít dlouhodobé nájemní smlouvy (jen v případě, že se bude jednat o plochy bez další zástavby).

Mapa 5 - Mapa vlastníků pozemků na území Jezera Most



V této fázi lze zvážit dvě varianty postupu:

**I. varianta** – podle původního předpokladu zajistí Palivový kombinát Ústí s.p. bezúplatný převod pozemků státu městu Most. Následně může město Most část pozemků, o něž nebude mít zájem, převést za úplatu na jiné vlastníky. Statutární město Most by mohlo podmínit převod pozemků kromě úhrady i určitou konkrétní budoucí investicí a jejím provozováním (např. hotel s restaurací) či naopak nezastavením tohoto území. Tím bude mít město vliv na podobu zájmového území, aniž by vynakládalo investiční prostředky na zamýšlené projekty a následně i finanční prostředky na jejich provoz.

**II. varianta** – Palivový kombinát Ústí s.p. zajistí bezúplatný převod jen části pozemků státu městu Most, a to jen takových, o něž bude ze strany města zájem (např. území jezera a jižní části s parkem, plážemi aj.). Ostatní pozemky státu převede státní podnik na jiné osoby, pokud žádná ze státních institucí neprojeví o tyto pozemky zájem (v tomto případě se bude jednat o majetek pro stát nepotřebný). Případný příjem z tohoto převodu pozemků je příjmem státního rozpočtu nikoli rozpočtu města.

Z hlediska finančního efektu a možnosti ovlivňovat budoucí podobu zájmového území se jeví pro Statutární město Most výhodnější varianta I, byť může do doby úplatného převodu pozemku s sebou nést zejména náklady na základní údržbu tohoto území. **Tato varianta však bude mít omezující podmínku v darovací smlouvě, v níž bude uvedeno, že město bude moci prodat pozemky nejdříve po uplynutí pěti let od převodu.**

V případě nutného odkoupení pozemků Statutárním městem Most by ceny pozemků měly vycházet ze znaleckých posudků. Podle cenové mapy města Mostu (Geografický informační systém) se ceny pozemků k 1.9.2009 pohybují v intervalu od 50 Kč do 1700 Kč. Podle webových stránek realitních společností se pohybují ceny stavebních pozemků na území města Mostu okolo 1000 Kč/m<sup>2</sup>.

**Odhad nákladů na získání pozemků** Statutárním městem Most v případě jejich úplatného získání od ostatních právnických osob (61 ha = 610.000 m<sup>2</sup>) může činit i **několik stovek milionů Kč**. Město má již takovou zkušenost s výkupem pozemků pod budoucí komunikací Most – Mariánské Radčice za 40 mil. Kč. Vzhledem k tomu, že většina pozemků ostatních právnických osob se nachází v okrajových částech zájmového území, není nezbytné řešit odkoupení všech těchto pozemků, pokud na nich v budoucnu nebude umístěn projekt města. Je ovšem nutné podotknout, že s postupující rekultivací bude atraktivita území v blízkosti jezera stoupat a ceny pozemků mohou růst. Jejich případný pozdější výkup se tak může „prodražit“.



## 4 Rozvoj území Jezera Most

### 4.1 Předpokládané využití území

Ve vazbě na technicko – urbanistickou studii společnosti Aquatest, zmiňující přírodní potenciál území Jezera Most (blízkost CHKO Českého Středohoří a Krušných hor), potenciál návštěvníků (až 115 tisíc osob včetně okolních měst a obcí) jako předpoklad pro efektivní ekonomické fungování různých aktivit, dobrou dopravní dostupnost, blízkost dalších atraktivit (např. letiště), vznik nové krajiny s rozsáhlou vodní plochou, je toto území předurčeno k rekreačním účelům.

Jezero v jižní a jihovýchodní části bude sloužit **zejména pro krátkodobou rekreaci** (celodenní či polodenní) obyvatel z okolí, **doplňkově i pro rekreaci pobytovou** (víkend, případně týden). Řada projektů je již realizována (viz kapitola 4.2). Uvažuje se o vodních sportech, které by jistě přilákaly i zájemce z dalekého okolí. Budou zde vybudovány pláže, zázemí a plochy pro sportovní vyžití. V jihovýchodní části bude přístaviště lodí s možnou lodní dopravou a je navrženo celkem 6 kotvišť po obvodu jezera. Technicko – urbanistická studie se zmiňuje o menších plážích u přístavu, v severovýchodní a západní části.

\*

V prostoru jezera budou lokalizovány i **další funkce** – zejména v návaznosti na město Most (**bydlení, občanská vybavenost, sport**). Předpokládá se, že na ploše navazující na nový hřbitov by měly vyrůst rodinné domky.

Zastavitelné plochy jsou **navrženy zejména v návaznosti na město Most**, z důvodů jednak urbanistické logiky (návaznost na organismus města) i z důvodů postupu rekultivací, které zde jsou nejpokročilejší.

V technicko – urbanistické studii je doporučeno, aby rozsah, funkce, urbanistické a architektonické řešení těchto předběžně vytipovaných ploch bylo **ověřeno následnými studii**. Již zpracované studie pro zástavbu mohou být využity pro srovnání, neboť dosud nepřinesly přesvědčivé výsledky.

Okolo celého jezera bude obslužná komunikace, která bude zároveň sloužit jako cyklostezka (součást Mosteckého cykloturistického okruhu). Lze uvažovat i o hipostezce zejména v prostoru Smiřické a Růžodolské výsypky, rozhledně, odpočivných místech s altány, lavičkami a informačními prvky (návaznost na akci „Most – město dalekých výhledů“).

V krajině jsou vytipovány plochy (rovinatější bez navržené lesní rekultivace) pro ověření možnosti **lokalizace extenzivních forem rekreace a sportu** s minimalizací staveb (přírodní hřiště, pikniková místa aj.).

Nevýhodu existence dopravního (železničního i silničního) koridoru mezi územím Jezera Most a „novým Mostem“ řeší lávka pro pěší a cyklisty a dále stezka pro ně, které jsou již navrženy. Studie Aquatestu navrhuje další propojení zastřešením a jako námět lanovku z vrchu Hněvína k jezeru. Kromě dvou již existujících míst spojujících „nový Most“ se zájmovým územím se navrhuje dalších 8 nástupních míst (jihozápad, 2 ze západu, ze severu, z Mariánských Radčic, Braňan a 2 z letiště).

Zároveň je navrhována turistická cesta k Litvínovu a k Mariánským Radčicím.

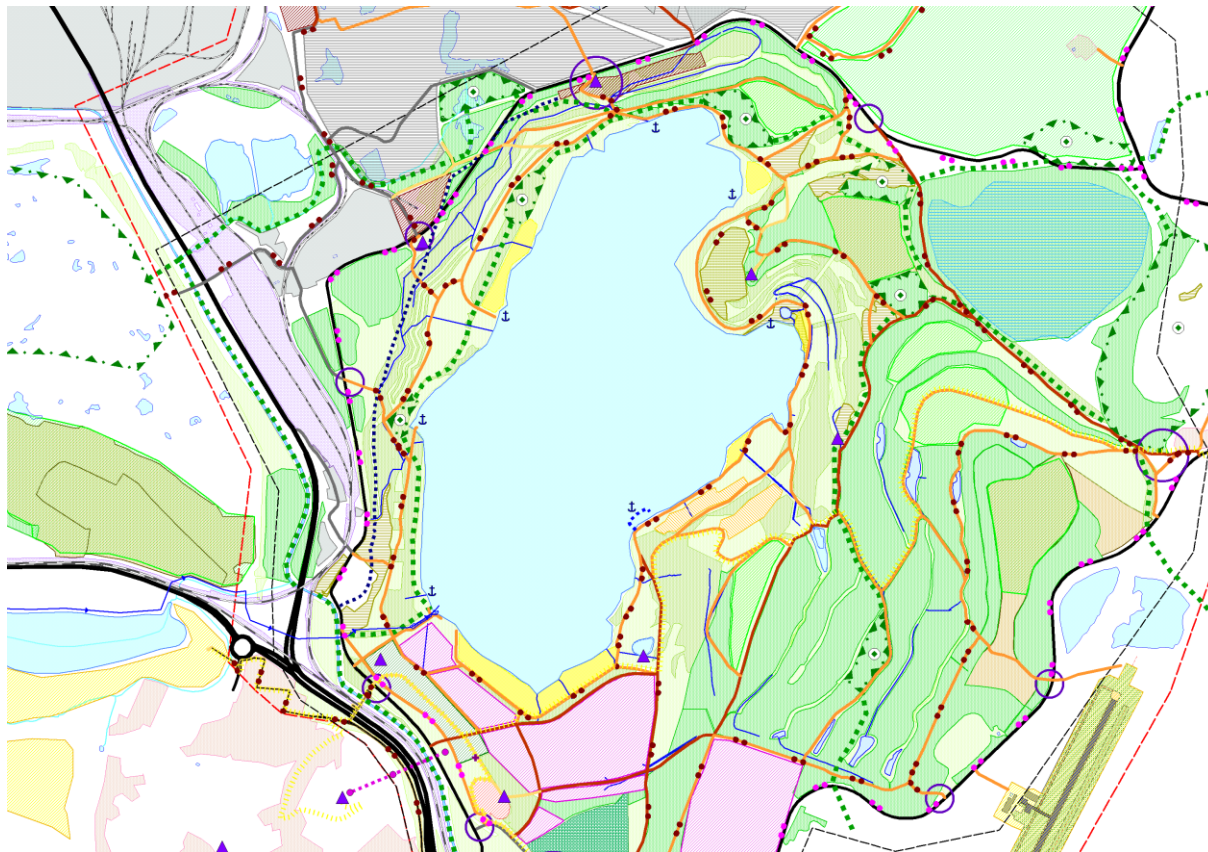
\*

Do řešení se promítne **historie místa** spojená se zbouráním starého Mostu i novější etapa – těžební tradice v zóně technických památek začleněné do Podkrušnohorského technického muzea. U plochy západní v Kopistech, která je zvažována pro umístění technických památek, je variantou využití pro **nerušící výrobu** (nanotechnologie, apod.).

Ostatní plochy budou, vzhledem ke geologickým podmínkám, prozatím nezastavěny. Týká se to severních a západních svahů vzhledem k ekologickým rizikům (v území je již realizována tzv. **těsnící stěna** pro předcházení hygienickému ohrožení rekreačního prostoru od sousedních výrobních a skládkových ploch), které jsou většinou navrženy k lesnické rekultivaci s půdoochrannou a meliorační funkcí. **Plochy vysoké izolační zeleně** budou maximálně využity pro odclonění výrobních a skládkových ploch severozápadně od jezera.

V severovýchodní části bude experimentálně provedena netradiční rekultivace tzv. řízenou sukcesí, to znamená podporou a urychlením přirozených samovolně probíhajících fytogenních a zoogenních sukcesních pochodů.

Mapa 7 - Využití území Jezera Most – koncepční rozvoj

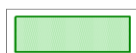




HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ  
zadaná objednatelem

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ  
navržené rozšíření

### KRAJINA



PLOCHY ZELENĚ - PŘEVÁŽNĚ LESNÍ



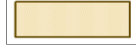
PLOCHY Í ZELENĚ - PŘEVÁŽNĚ NELESNÍ



TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY



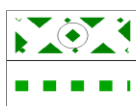
SUKCESNÍ PLOCHY



PLOCHY ORNÉ PŮDY  
rekultivace



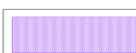
VYHLÍDKY  
návrh



BIOCENTRA návrh  
územního systému ekologické stability

BIOKORIDORY návrh  
územního systému ekologické stability

### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA



PLOCHY ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY



ŽELEZNIČNÍ TRATĚ



ŽELEZNIČNÍ VLEČKY



VSTUPY DO ÚZEMÍ



SILNICE I. TŘÍDY



SILNICE II. TŘÍDY



SILNICE III. TŘÍDY



MÍSTNÍ KOMUNIKACE



VYBRANÉ PŘÍSTUPOVÉ KOMUNIKACE  
převážně veřejně přístupné



KOMUNIKACE S VYHRAZENÝM PROVOZEM



OSTATNÍ ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

### URBANIZOVANÉ PLOCHY



PŘEVÁŽNĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ  
stav



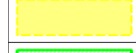
ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ  
návrh



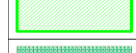
ÚZEMÍ REKREACE A SPORTU  
stav



PLOCHY PRO SPORT A REKREACI  
zastavitelné - návrh



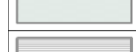
PLÁŽE  
návrh



PŘÍRODNÍ REKREAČNÍ PLOCHY  
návrh



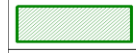
HŘBITOV  
stav



PŘEVÁŽNĚ VÝROBNÍ A SKLADOVÉ  
ÚZEMÍ stav i návrh



PLOCHY SKLÁDEK  
stav



ARBORETUM  
návrh



MINIMOST - areál připomínající  
zbourané město Most - návrh



KOSTEL  
přemístěný mostecký kostel



PRAVOSLAVNÝ KOSTEL  
záměr umístění repliky



PLOCHY PRO TECHNICKÉ PAMÁTKY  
návrh



CYKLOSTEZKY NADMÍSTNÍ



CYKLOSTEZKY MÍSTNÍ



PĚŠÍ TRASA  
nadmístního významu



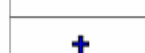
TRASA LANOVKY  
námět



STANICE LANOVKY  
námět



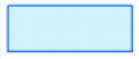

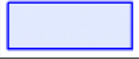

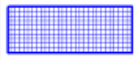


PŘÍSTAV



VYTIPOVANÁ MÍSTA PRO KOTVIŠTĚ  
případně zastávky rekreačního parníčku



## VODOHOSPODÁŘSTVÍ

	VODNÍ PLOCHA
	KANÁLY PRO ODVODNĚNÍ dle projektu rekultivace
	PLOCHY PRO ODVODNĚNÍ dle projektu rekultivace
	PŘIVADĚČ Z ŘEKY OHŘE
	NAPOUŠTĚCÍ OBJEKT
	PLAVIŠTĚ POPÍLKŮ
	TĚSNÍCÍ STĚNA proti průnikům látek z areálů výroby a skládky

## 4.2 Přehled stávajících projektů

Tato kapitola se věnuje podrobnějšímu popisu již schválených projektů, které byly či budou realizovány v letech 2004 až 2012. Zkrácený název uvedený u některých projektů slouží výhradně účelům této studie.

Tabulka 4 - Přehled stávajících projektů

Číslo projektu	Název projektu	Zkrácený název	Rok ukončení	Náklady v tis. Kč
1	Úprava okolí děkanského kostela v Mostě		2004	x
2	Pravoslavný kostel		2010	3 500
3	Silnice Most - Braňany		2010	32 000
4	Rekultivace lomu Ležáky, břehová linie jezera Most - I. etapa, Technické opatření pro přístaviště lodí	Přístaviště	2010	14 500
5	Mostecký cykloturistický okruh		2011	50 000
6	Středisko Starý Most - MiniMost	MiniMost	2011	58 500
7	Středisko Starý Most a arboretum	Arboretum	2011	29 700
8	Revitalizace území pro oddech, sport a individuální výstavbu - jižní svahy budoucího jezera Most		2011	266 000
9	Jezero Most - oddechová pobřežní zóna	Pláže	2012	29 700
10	Obnova silnice Most - Mariánské Radčice		2012	599 000
11	Jezero Most - napojení na komunikace a inženýrské sítě		2012	95 000
	<b>C e l k e m</b>			<b>1 177 900</b>

### Projekt č. 1

V roce 2004 byla realizována Úprava okolí děkanského kostela v Mostě. Hlavním cílem úprav bylo zlepšení dopravní obslužnosti stávajícího areálu v okolí kostela a druhého (jižního) vchodu na hřbitov, zajištění odstavných a parkovacích ploch pro návštěvníky kostela a restaurace, dotvoření a zkulturnění nejbližšího okolí kostela, zejména náhradou betonových ploch dlažbou, zpřístupnění a parková úprava celého okolí kostela, komplexní řešení vzrostlé zeleně v celém areálu, pohledové oddělení kulturních objektů od rekultivovaných ploch a.s. MUS. V roce 2009 bylo v areálu děkanského kostela umístěno sousoší sv. J. Nepomuckého.

### Projekt č. 2

V letošním roce by měl být vybudován na jihozápadním cípu jezera v blízkosti vodní plochy a Děkanského kostela **Pravoslavný kostel**, do jehož výstavby město investuje 3,5 mil. Kč. Tím bude vyhověno žádosti zástupců pravoslavné církve z Rumunska z roku 2003 na vytipování vhodného pozemku na území města pro vybudování dřevěného kostela pro jejich církev. Statutární město Most doporučilo jako nejvhodnější lokalitu území poblíž děkanského



kostela. Projekt vybudování pravoslavného kostela je doplněn o úpravu prostranství a napojení na komunikace a inženýrské sítě.

### Projekt č. 3

V letošním roce bude dobudována za cca 32 mil. Kč nová **silnice Most – Braňany**, která představuje páteřní komunikaci pro příjezd k plánovaným stavbám v jižní části Jezera Most včetně spojení mezi obcemi. V rámci rekultivací a obnovy území dotčených těžbou jsou v tomto projektu navrženy nové silniční komunikace a nové chodníky a cyklostezky.

### Projekt č. 4

Bude dokončena **Rekultivace lomu Ležáky, břehová linie jezera Most – I. etapa, Technické opatření pro přístaviště lodí, zkráceně Přístaviště**, za cca 14,5 mil. Kč. To je situováno ve východní části jezera Most. Projekt navazuje na opevnění břehové linie a vytváří předpoklady pro finální vybudování přístavu pro jachty v návaznosti na plánovanou komplexní výstavbu jachtklubu. Pro přístav se navrhuje zřízení obvodové hráze zálivu a opevnění svahu přitěžovaní lavice s vytvořením sklonu 1:1. Současně s tím bude nutné upravit (prohloubit) těsnění dna navrhované v rámci akce „Plán likvidace lomu Ležáky – Most – 5. dodatek“ Obvodovou hrází v délce cca 200 m bude vytvořen přístav o šířce cca 50 m s kotvištěm pro 50 – 70 lodí. Svah jezera bude zpevněn pohozením kamenivem.

### Projekt č. 5

V roce 2011 budou v rámci projektu **Mostecký cykloturistický okruh** o celkové délce 50 km za cca 50 mil. Kč vybudovány na území Jezera Most cyklotrasy dlouhé 12 km. Nespornou atraktivní trasu nabídne cyklistická stezka kolem hladiny jezera, kdy v rámci zpevnění břehů je již od konce února 2008 ukončena komunikace o šíři 4 m v celkové délce 9 815 m, na kterou se napojuje síť obslužných a příjezdových komunikací. Celá stezka vede od Děkanického kostela přes Braňany, Želenice, Lužice, Patokryje, Vtelno, Čepirohy a městem Most zpět ke kostelu. Trasa je vedena po silnicích s malým nebo žádným automobilovým provozem, terénem lesními a polními cestami a zpřístupňuje 12 nejatraktivnějších cykloturistických míst.

### Projekt č. 6

**Středisko Starý Most – MiniMost** bude umístěno v klidové a odpočinkové zóně v jihozápadní části území Jezera Most. Záměrem projektu za cca 58,5 mil. Kč (původně 92

mil. Kč) je vybudování parku, jehož dominantou by měly být v 1. etapě modely vybraných budov (které byly nuceny ustoupit těžbě hnědého uhlí) či významných částí starého města Most v měřítku 1:25 umístěné pod otevřeným nebem. V rámci této etapy se uvažuje i s prezentací hornictví a proměn mostecké krajiny, a to opět ve formě modelů – miniaturních modelů lomů, dolů, dobývacích mechanismů, proměn krajiny kolem města Most atd., jako např. modely dolu Evžen, Jan a Ležáky a model výsypky Rudolice, které budou názornou ukázkou povrchové těžební činnosti.

Ve 2. etapě by v miniparku měly být prezentovány významné či turisticky zajímavé stavby Ústeckého kraje, opět jako vnější expozice.

Plocha zastavěného území je prostorově členěna do několika funkčních celků - příjezdová komunikace a parkoviště pro návštěvníky, vnitřní obslužná komunikace, vlastní model města Most a okolí, model regionu, prohlídkové trasy pro pěší a parkový mobiliář, vnitřní expozice modelů dobývacích mechanismů, vč. restaurace, prodejny suvenýrů apod., dílna a depo modelů.

### **Projekt č. 7**

**Středisko Starý Most a arboretum** za 29,7 mil. Kč bude umístěno na ploše za Děkanským kostelem mezi koridorem a jezerem. Stavba řeší kompletní vybudování ploch arboreta, včetně expozic vzácných dřevin a rostlin, geologie a památek. Budou zde nejen živé rostliny, ale také zkamenělé stromy a neuplatněné sochy a kapličky z vesnic. V lesoparku by se měla nacházet i naučná geologická expozice. Součástí je provedení přístupové komunikace ze silnice Most - Mariánské Radčice, parkoviště (25 osobních automobilů a 2 autobusy) a napojení na inženýrské sítě. Oplocení kolem celého projektu bude navrženo ze živých dřevin a součástí živého oplocení by měly být i mechanické zábrany proti zvěři. Rada města Mostu schválila v březnu 2010 provedení úprav dalšího stupně projektové dokumentace akce Středisko Starý Most, a to z důvodu úspor. Z dokumentace bude vypuštěn vstupní i správní objekt, galerie a plocha pro pořádání koncertů včetně všech souvisejících objektů a jeden objekt čerpání - čerpací technika bude soustředěna pouze v jednom místě.

### **Projekt č. 8**

**Revitalizace území pro oddech, sport a individuální výstavbu – jižní svahy budoucího jezera Most** za cca 266 mil. Kč. Lokalita u budoucí vodní plochy jezera Most se nachází na

vnitřní výsypce Lomu Most a navazuje na upravené okolí Děkanského kostela a zbylé části staveb Starého Mostu. Přiléhající pozemky směrem k budoucímu okraji jezera představují velkou územní rezervu. Jsou zde optimální podmínky pro budování zařízení rekreace, sportu a další funkce, včetně bydlení a občanské vybavenosti. V pobřežním pásmu lze postavit základní objekty a zařízení přírodního koupaliště a upravit plážové plochy. Výsledkem tohoto projektu bude v prostoru jižních svahů budoucího Jezera Most vybudování cca čtyřicetihektarové plochy vybavené komplexními sítěmi pro oddech, sport a individuální výstavbu doplněné občanskou vybaveností. Předmětná revitalizace, obnova funkce krajiny a obnova stavební funkčnosti pozemků realizovaná na základě tohoto projektu sestává z:

- ✓ výstavby komunikací a zpevněných ploch
- ✓ úpravy povrchu území
- ✓ přípojek inženýrských sítí (rozvody NN, telefon, dešťová a splašková kanalizace, pitná a užitková - závlahová voda, rozvody plynu)
- ✓ venkovního osvětlení
- ✓ zeleně (travní a stromové porosty)

Urbanistický návrh řeší na plochách využitelných k zastavění obytný útvar, který je strukturalizován a diferencován podle předpokládaných forem zástavby. Střední část je navržena jako veřejná parková zeleň, s plochami pro sportovní činnost (fotbalové hřiště), hřiště míčových her, pobytová louka s travnatým povrchem atd. Do tohoto středního, zeleného klínu jsou umístěny – mateřská škola, případně jesle, škola s družinou a tělocvična. Součástí je systém parkových a cyklistických cest, je zde možnost využít vodní prvek – potok mezi malou vodní plochou a jezerem a jsou rezervní plochy pro umístění zvolených – požadovaných, solitérních staveb, které budou atraktivní pro rozvoj nového života občanské společnosti – pavilon (ZOO, nebo výstavní, informační či jiný), kaple, atd. Navazující severovýchodní část řešeného útvaru je sestavena z obytných domků různých forem zástavby. Jde o izolované rodinné domy, řadové, dvojdomky i skupinové formy, které mají odpovídající plošnou výměru parcel. Ta se pohybuje od 600 do 1200 m<sup>2</sup>. Řadové domky a dvojdomky mají menší výměru parcely – cca 400 m<sup>2</sup>.

## **Projekt č. 9**

**Jezero Most – oddechová pobřežní zóna, zkráceně Pláže**, za cca 29,7 mil. Kč se nachází na jižním břehu. Bude upravena břehová linie pískem (pláže). Na ni budou navazovat travnaté pláže, které volně přejdou v travnaté plochy s výsadbou stromů a malých skupin keřů. Pláže přiléhají k vodní hladině jezera v místech nejlépe dosažitelných od města. Jsou to především pobytové plochy, které nebudou zastavovány trvalými objekty a jsou určeny k ležení, opalování, vodním sportům (jachting, surfování) a k pobytu u vody v letních dnech. V návrhu je zóna pláží, včetně koupání, vymezena na severozápadní straně molem, šipovitě vybíhajícím do plochy jezera. Na východní straně pak pláže navazují na přístav plachetních sportů. Součástí pláží – jejich vybavení, je soustava bazénů s atraktivním vybavením – např. tobogán, skokanská věž, dále plovoucí restaurant, případně hotel apod.

#### **Projekt č. 10**

**Obnovení silnice Most – Mariánské Radčice** za cca 599 mil. Kč, která bude dokončena v roce 2012, předcházelo v roce 2009 majetkoprávní vypořádání k pozemkům, které budou dotčeny touto regionálně významnou investiční akcí. Statutární město Most vynaložilo na výkup pozemků cca 40 mil. Kč.

#### **Projekt č. 11**

**Jezero Most - napojení na komunikace a inženýrské sítě** za cca 95 mil. Kč (původně 106 mil. Kč) - cílem akce je na základě v budoucnu zpracované projektové dokumentace příprava území z hlediska dostupnosti a zavedení inženýrských sítí do lokality tak, aby celá jihovýchodní zóna Jezera Most byla včas připravena pro budoucí využití návštěvníky i investory v lokalitě.

### **4.3 Provozovatel ukončených projektů či vymezeného území**

Provozovatelem realizovaných projektů může být Statutární město Most, na něhož budou převáděny rekultivované pozemky státu a stavby na území Jezera Most. To se však nejeví jako příliš praktické, zejména z důvodu nemožnosti jednotně řídit rozvoj zájmového území z několika zainteresovaných odborů.

Z tohoto pohledu se nabízí několik dalších variant řešení se svými klady a zápory:

1. zřízení organizační složky Statutárního města Most rozhodnutím zastupitelstva. Organizační složka hospodaří jménem svého zřizovatele a není účetní jednotkou.

Tato forma hospodaření se volí pro takové činnosti, které nevyžadují velký počet zaměstnanců, nepotřebují složité a rozsáhlé strojní nebo jiné technické vybavení, nejsou vnitřně odvětvově či jinak organizačně členěné, nevstupují do složitých ekonomických nebo právních vztahů. Pracovníci organizační složky jsou zaměstnanci zřizovatele. Ten jmenuje vedoucího organizační složky a určí jeho práva a povinnosti. Rozpočet organizační složky je součástí rozpočtu jejího zřizovatele. Do zřizovací listiny se mj. zapisuje způsob vedení odděleného účetnictví o příjmech a výdajích organizační složky svěřených i do její působnosti vč. případného zřízení a využívání samostatného bankovního účtu, a způsob vyúčtování prostředků sledovaných na tomto účtu,

2. zřízení příspěvkové organizace Statutárním městem Most, pro činnosti, které jsou zpravidla neziskové a jejichž rozsah, struktura a složitost vyžadují samostatnou právní subjektivitu. Ve zřizovací listině zřizovatel uvede mj. vymezení takových majetkových práv, jež organizaci umožní, aby svěřený majetek zpravovala pro hlavní účel, k němuž byla zřízena, zejména se uvedou práva a povinnosti spojené s jeho plným efektivním a ekonomicky účelným využitím, podmínky pro jeho případnou další investiční výstavbu. Nezisková právní forma je považována v době, kdy se logicky očekává, že zpočátku nebudou stávající projekty samofinancovatelné za velmi vhodnou, neboť umožňuje organizaci využívat nejen finanční příspěvky zřizovatele, ale v některých případech i prostředky státního rozpočtu, dále dotace ze strukturálních fondů EU a možnost účastnit se nejrůznějších domácích i zahraničních grantů,
3. zřízení obchodní společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti Statutárním městem Most. Výhody těchto komerčních právních forem lze ocenit v některých oblastech, jako je jednodušší zajišťování obchodních vztahů - například dodávky zboží či služeb, či možnost účastnit se podnikání jiných osob. Předností obchodních společností jsou jasně upravené obchodní vztahy a průhlednější účtování. Výhodu akciové společnosti lze spatřovat v tom, že vlastnictvím akcií je dán jasný podíl na řízení společnosti. Nespornou výhodou oproti neziskovému charakteru mají komerční subjekty v tom, že využívají ke svému přežití tzv. nerozdělený zisk. Podstata spočívá v tom, že nezisková forma musí každý rok začínat účetně znovu. To znamená, že než proběhnou všechna výběrová řízení a než si veřejný sektor schválí své rozpočty, tak v řadě případů není na výplaty



zaměstnancům a první faktury začínají být propláceny po prvním čtvrtletí. A to je problém, který akciové společnosti neznají. Problémem komerčního typu organizace je jeho ziskový charakter, i když podle stanov může být taková organizace veřejně prospěšná, tzn., že případný zisk se nerozděluje, ale vrací se zpět do projektů na rozvoj zájmového území. Toto ale zatím obchodní zákoník nezná a taková organizace je proto považována za podnikatelský subjekt a jde-li do veřejných soutěží s nekomerčními subjekty, nemá rovné postavení. Také má v podstatě znemožněn přístup ke grantovým prostředkům ze státního rozpočtu či ze strukturálních fondů EU určených pro neziskový sektor.

Na základě výše uvedeného výčtu právních forem možného provozovatele a doplňujících informací se jeví ve vazbě na termíny ukončení stávajících projektů a omezení v podobě nezrcení zrekultivovaného území po dobu pěti let od jejich darování státem městu Most jako nejvýhodnější **zřízení organizační složky Statutárního města Most**. Podstatné je, aby nebylo zamezeno případnému čerpání dotací ze strukturálních fondů na další rozvoj území jezera Most. Současně se nedá předpokládat, že by nejen celé, ale ani část zájmového území (zejména v jižní části), mělo hospodářský výsledek alespoň nulový do roku 2017, kdy by mělo dojít k ukončení rekultivací a revitalizací. Znamená to, že minimálně do tohoto data bude převládat nákladový typ hospodaření.

K úvaze se také předkládá rozsah území, které by měl provozovatel obhospodařovat. Může to být

1. jen jižní část území Jezera Most, na němž se nacházejí již ukončené či připravované projekty: Pláže, Přístaviště, Arboretum a MiniMost,
2. celé území jezera Most o výměře 1291 ha,
3. širší území, na němž se vyskytují v rámci katastrálního území města Mostu brownfields (urbanistický termín označující opuštěná území s rozpadajícími se obytnými budovami, nevyužívané dopravní stavby a nefunkční průmyslové zóny, vyznačující se často obrovskými rozměry, negativními sociálními jevy a ekologickou zátěží).

V případě provozování projektů jako MiniMost, Arboretum či pláží s přístavištěm lze doporučit zajištění soukromého provozovatele nebo využití spolupráce PPP. V tomto případě byl měl být kladen důraz na předem stanovené podmínky správy, údržby a způsobu využití dané plochy a to z důvodu ochrany před rizikem nízké ekonomické rentability. V případě

soukromého provozovatele lze zvážit pobídku obce v podobě nabídky pozemku a symbolickou cenu budoucímu provozovateli.

#### **4.4 Ekonomická udržitelnost vybraných projektů**

Z analýzy nákladů na udržitelnost projektů je vyloučen **Pravoslavný kostel**, jehož dřevěné části budou vyrobeny v Rumunsku a po jeho sestavení na určeném území Jezera Most bude kostel předán k provozování pravoslavné církvi.

Pro účely vyčíslení nákladů na udržitelnost stávajících projektů se proto uvažuje pouze se čtyřmi z jejich celkového výčtu v kapitole 4.2, které se nacházejí v jižní části zájmového území. Technické parametry těchto projektů (v závorce je uvedeno číslo projektu uvedené v kapitole 4.2) jsou následující:

##### **Přístaviště (4)**

Obvodovou hrází v délce cca 200 m bude vytvořen přístav o šířce cca 50 m s kotvištěm pro 50 – 70 lodí. Svah jezera bude zpevněn pohozením kamenivem.

## Pláže (9)

Celková výměra písčných pláží je 5,8 ha při šířce 90 m, celková plocha pak 9,4 ha. Součástí bude:

- ✓ Dětské hřiště o výměře 0,25 ha - jsou navrženy certifikované dětské prvky z nabídky firmy TOMOVY PARKY. Jedná se o dřevěné prolézačky, houpačky, pružinové prvky, lanové prvky, včetně krátké lanovky. Dále je navržen dřevěný altán, infopanel a trojramenné lavice pro doprovod dětí.
- ✓ Jsou navrženy čtyři hrací plochy pro plážový volejbal. Velikost hřiště, včetně volných hracích zón u jednotlivých hřišť, vyhovují parametrům pro mezinárodní soutěže. Každé hřiště je vybaveno dvěma sloupky na síť, výšky 2,55 m, vzdálenými 0,75 m - 1,0 m od hrací plochy. Povrch hřiště tvoří stejnorodý písek bez kamenů, složen z jemných a uvolněných zrn, tl. 400 mm.
- ✓ Pro doplnění sportoviště u pláží jsou navrženy čtyři betonové typové stoly na stolní tenis. Velikost volné hrací plochy pro každý stůl je 13 x 7,5 m.
- ✓ Převlékárny (4) jsou navrženy jako jednoduché dřevěné stavby bez zastřešení. Na nosných sloupcích je od výšky 0,3 m - 2,0 m provedeno dřevěné opláštění prkny.
- ✓ Zpevněná plocha je určena pro osazení prodejních stánků pro občerstvení v prostoru pláží. Je uvažováno s osazením cca 3 ks typových montovaných objektů velikosti 3x6 m. Přívod vody a NN k těmto stánkům.
- ✓ Molo je umístěno v jihozápadní části řešeného území. Je nasypáno z kamenných kvádrů, drceného kameniva a štěrkodrtě. Zpevněná plocha je navržena občasně pojízdná pro vozidla do 3,5 t.
- ✓ Odvodnění navržené komunikace je do typové čerpací stanice, která dešťové vody z komunikace čerpá do dešťové kanalizace silnice.
- ✓ Komunikace o délce 87 m, cyklostezka – promenáda pro pěší 1223 m, chodníky 185 m.

## Arboretum (7)

Celková plocha arboreta bude činit 11,1 ha, z toho 8,9 ha bude oploceno, celková plocha komunikací a zpevněných ploch: 0,55 ha, celková plocha chodníků: 0,13 ha, celková plocha štěrkových cest: 0,45 ha. Dalšími výdaji budou náklady na energie, teplo a teplou užitkovou vodu, vodu, datové a telefonní spojení (10 vnějších telefonních linek).

### **MiniMost (6)**

Na území o rozloze 2,744 ha bude umístěno parkoviště vč. příjezdu, objízdne komunikace, štěrkové plochy, parkové cesty s dlažbou i štěrkem, vegetační kryt, dílny a depo modelů, garáž a expozice modelů, altán, zahradní občerstvení, sociální zařízení, dělící zeď mezi modelem Mostu a regionu, oplocení kolem modelu Mostu a oplocení kolem modelu regionu, lávky – model Mostu a model regionu, dětské hřiště, drobná architektura, zásobní řad pitné vody, rozvod pitné vody, splašková kanalizace, dešťová kanalizace, požární nádrž, VTL přípojka plynu, regulační stanice VTL/STL, STL plynovod, STL plynové přípojky, přípojka VN, trafostanice, rozvody NN, venkovní osvětlení, síťové rozvody telefonu, rozvody slaboproudu, elektronické informační tabule.

\*

Z hlediska provozování výše uvedených projektů a jejich logické propojenosti lze rozdělit na dvě části, z nichž první tvoří **Přístaviště a pláže**, druhou pak **Arboretum a MiniMost**. V tomto smyslu budou odhadovány i celoroční náklady na jejich provoz a případné výnosy, zpravidla ze vstupného a půjčovného.

Vždy následující rok od předpokládaného roku ukončení těchto projektů lze doporučit, aby provozovatel ve svém rozpočtu počítal s náklady na udržitelnost těchto projektů. V případě Arboreta a MiniMostu to bude pravděpodobně od roku 2012, v případě Přístaviště a pláží by to mohlo být od roku 2013. Předpokládá se však, že po napuštění jezera v roce 2011 bude kvalita vody a výška hladiny monitorována Palivovým kombinátem Ústí s.p. další dva roky. Přístaviště s plážemi by tak mohlo být pro veřejnost jako celek využitelné nejdříve od roku 2014.

Podle odhadů v projektové dokumentaci by pláže mohlo navštívit denně až 1 000 osob, Arboretum a MiniMost až 300 osob. V rámci roku budeme uvažovat o vstupném za období 4 a 6 měsíců. Lze doporučit, aby se jeho výše zpočátku pohybovala na velmi nízké úrovni tak, aby neodradilo návštěvníky. V prvních letech provozu je také možné uvažovat o bezplatném vstupu či dobrovolném vstupném. Důvodem je nejen skutečnost, že zeleň nebude ještě v takovém stavu, aby překryla staré „jizvy“ v krajině, ale aby „naučila“ alespoň obyvatele

Mostu a přilehlých obcí toto místo navštěvovat. Dále se předpokládá, že v obou případech budou zaměstnání vždy 4 zaměstnanci na plný pracovní úvazek (průměrný přepočtený počet). Provozní náklady na údržbu území jednak Přístaviště a pláží, jednak Arboreta a MiniMostu zahrnují mj. náklady na základní údržbu území dle kalkulace v kapitole 4.5. Ceny jsou kalkulovány v hladině roku 2010 v Kč bez DPH.

Tabulka 5 - Přístaviště a pláže – ekonomika provozu od roku 2014

Ukazatel	Hodnota za rok v tis. Kč	Poznámka
Mzdové náklady	1 296	4 osoby se superhrubou měsíční mzdou 27 000 Kč
Provozní náklady	1 200	odhad, mj. zahrnutý náklady na údržbu území
Obnova vybavení k zapůjčení	500	odhad
<b>Náklady celkem</b>	<b>2 996</b>	
Vybrané vstupné	2 400	1000 osob denně 4 měsíce 20 Kč/osobu
Parkovné	360	100 aut denně 4 měsíce 3 hodiny za 10 Kč/hod.
Pronájem vodní plochy rybářům	50	odhad
Pronájem reklamních ploch	100	odhad
Pronájem stánků pro občerstvení	24	2 stánky 100 Kč/den 4 měsíce
Půjčovné		
plážový volejbal	192	4 hřiště, provoz 8 hodin denně, 50 Kč /hod., 4 měsíce
Stolní tenis	192	4 stoly, provoz 8 hodin denně, 50 Kč /hod., 4 měsíce
lodičky a šlapadla	480	10 ks, provoz 8 hodin denně, 50 Kč /hod., 4 měsíce
cyklistická kola	480	10 ks, provoz 8 hodin denně, 50 Kč /hod., 4 měsíce
<b>Výnosy celkem</b>	<b>4 278</b>	
<b>Hospodářský výsledek</b>	<b>1 282</b>	

Tabulka 6 - Arboretum a MiniMost – ekonomika provozu od roku 2012

Ukazatel	Hodnota za rok v tis. Kč	Poznámka
Mzdové náklady	1 296	4 osoby se superhrubou měsíční mzdou 27000 Kč
Provozní náklady	1 500	odhad, mj. zahrnutý náklady na údržbu území
Obnova zeleně a ministaveb	500	odhad
<b>Náklady celkem</b>	<b>3 296</b>	
Vybrané vstupné	1 080	300 osob denně 6 měsíců 20 Kč/osobu
Parkovné	360	100 aut denně 6 měsíců 2 hodiny za 10 Kč/hod.
Pronájem reklamních ploch	100	odhad
Pronájem zahradního stánku	54	300 Kč/den 6 měsíců
<b>Výnosy celkem</b>	<b>1 594</b>	
<b>Hospodářský výsledek</b>	<b>-1 702</b>	

Současně se nedá do roku 2017, kdy by mělo dojít k ukončení rekultivací a revitalizací celého zájmového území, předpokládat, že by tyto projekty měly hospodářský výsledek alespoň nulový, tj. náklady by byly pokryty výnosy. Znamená to, že minimálně do tohoto data bude převládat nákladový typ hospodaření. Teprve následně cca od roku 2020 by projekty mohly být mírně ziskové. S postupem času se krajina změní, bude atraktivnější a bude možné případně zvýšit vstupné či půjčovné a nájemné. Také lze postupně zvýšit rozsah poskytovaných služeb. Tento předpoklad však lze učinit jen tehdy, pokud nedojde ke zpoždění při předávání těchto projektů a zbylého území Jezera Most.

Veškeré další uvažované nadzemní stavby například restaurace, hotel vč. vybavení přístaviště a pláží bude financovat provozovatel z vlastního rozpočtu. Tímto provozovatelem nemusí být město nebo jím zřízená organizace. Například v místě, kde bude uvažováno o umístění restaurace, může být parcela buď prodána či dlouhodobě pronajata zájemci, který restauraci postaví na vlastní náklady a bude ji provozovat. Obdobně lze postupovat i u zajištění vybavenosti pláží např. lehátky, míči, míčky a pálkami na stolní tenis, dále přístavu lodičkami, šlapadly, slunečníky apod. Tyto jednorázové náklady lze odhadnout na cca 3 mil. Kč. V tomto případě by byl areál provozovateli pronajat.

Vzhledem k tomu, že doba definitivního ukončení rekultivace území může být posunuta za rok 2017 (původní termín) lze již dnes jako první krok doporučit zajištění pokrytí zpevněné cesty okolo jezera v šířce 4 metrů a délce 9 815 metrů asfaltovým kobercem (živicí) za účelem možného provozování cyklistiky, in-line bruslení apod. Tím se zvýší zájem o návštěvu této lokality. Jednotkové ceny silničního povrchu se pohybují od 250 do 300 Kč/m<sup>2</sup>,

takže 39 260 m<sup>2</sup> by orientačně stálo do 10 mil. Kč. V souvislosti s tím je možné zajistit na území pláží půjčovnu kol, případně jejich opravy apod.

#### **4.5 Odhad nákladů na základní údržbu území**

Na provoz a údržbu území Jezera Most bude nutné vedle investic stávajících a budoucích vynaložit další veřejné prostředky. Do odhadu provozních nákladů na základní údržbu území Jezera Most lze zahrnout:

1. údržbu zelených ploch,
2. údržbu komunikací,
3. odvoz odpadu,
4. úklid území,
5. veřejné osvětlení

Údržba vodního hospodářství zahrnující monitoring kvality vody by měla být zajištěna obdobně jako v případě jezera Matylda Krajskou hygienickou stanicí Ústeckého kraje - pobočka Most (vydává rozhodnutí, povolení, osvědčení a plní úkoly státní správy v ochraně veřejného zdraví včetně státního zdravotního dozoru). „Hlídání“ výšky hladiny vody bude zajišťovat Důl Bílina, jehož vody budou sloužit k případnému vyrovnání hladiny na projektovanou výšku.

Východiskem pro odhad nákladů na základní údržbu území Jezera Most jsou informace specializovaných organizací, jež tuto činnost v současné době vykonávají pro Statutární město Most.

O městské lesy pečuje dle lesního zákona příspěvková organizace **Správa městských lesů Most**, zřízená městem. V průběhu roku 2009 byla stanovena částka podpory ze strany města ve výši 551 tis. Kč, což je cca třetina původního požadavku.

O městskou zeleň pečují **Technické služby města Mostu a.s.** Provádějí běžnou údržbu městské zeleně – péči o trávníky, péči o záhony, péči o živé ploty, ošetřování stromů a keřových porostů rostoucích na území města. V rámci seče travnatých ploch bylo od dubna do října 2009 posekáno celkem 12 913 228 m<sup>2</sup> ploch. Celkem tak bylo na běžnou údržbu zeleně vydáno 53 420 tis. Kč. K ostatním provozním nákladům na údržbu území Jezera Most

Ize zařadit údržbu a opravy komunikací vč. chodníků, zimní údržbu komunikací, provoz veřejného osvětlení, úklid území a odvoz odpadu. I tyto činnosti vykonávají Technické služby města Mostu a.s. Z výroční zprávy Statutárního města Most za rok 2009 lze zjistit tyto údaje:

Čistota města byla v roce 2009 na základě smlouvy zajištěna Technickými službami města Mostu, a. s. Služby byly plněny v rozsahu ručního a strojního čištění dle pravidelných harmonogramů a také dle aktuálních požadavků. Celkem bylo na **zajištění čistoty** vynaloženo **24 milionů Kč**. Nakoupeno a zabudováno bylo 14 nových odpadkových košů v ceně 100 tis. Kč a zlikvidovány černé skládky ve městě v ceně 979 tis. Kč. Svezeno a zlikvidováno bylo 13,4 tis. tun směsného komunálního odpadu, 1,3 tis. tun objemného odpadu, svezeno a odvezeno k využití 601,30 tun papíru, 262,03 tun plastů, 175,21 tun skla a 3,46 tun bioodpadu. Na sběrný dvůr bylo občany města odevzdáno 1,5 tis. tun objemného odpadu, 0,65 tun kovů, 334,22 tun stavebních odpadů, 14,56 tun pneumatik a 0,70 tun olejů. Celkem bylo na **nakládání s komunálním odpadem** vynaloženo **35,3 mil. Kč**.

Z Technických služeb a.s. byly získány za účelem korektních odhadů nákladů na základní údržbu území Jezera Most další podklady:



Tabulka 7 - Cenová kalkulace údržby území Jezera Most

Poř. č.	Popis položky	Měrná jednotka	Počet m.j.	Cena m.j. v Kč	Celkem v Kč
1.	<b>Údržba zeleně (roční)</b>	ha	1	52 000,00	52 000,00
	(4 seče ročně vč. odvozu a likvidace odpadu)				
2.	<b>Údržba komunikací</b>				
	- strojní úklid komunikací	km/rok	1	13 887,00	13 887,00
	(1xměs.*9měs.*1543Kč)				
	- strojní úklid chodníků	km/rok	1	11 583,00	11 583,00
	(1xměs.*9měs.*1287Kč)				
	Ostatní údržba není kalkulována vzhledem k tomu, že se jedná o novou stavbu.				
3.	<b>Odvoz odpadu</b>				0,00
	- vývoz odpad. koše, četnost 3x týdně	ks/rok	1	2 347,00	2 347,00
	- kontejner 1100 lt. komunál. odpad - vývoz obden	ks/rok	1	18 932,00	18 932,00
	- separ. kont. 1100 lt. papír - frekvence 1x týdně	ks/rok	1	3 780,00	3 780,00
	- separ. kont. 1100 lt. plast - frekvence 1x týdně	ks/rok	1	2 315,00	2 315,00
	- separ. kont. 1100 lt. sklo - frekvence 1x 14dnů	ks/rok	1	4 258,00	4 258,00
4.	<b>Úklid území</b>	prac/rok	1	303 600,00	303 600,00
	Ruční úklid ploch pláže a MiniMostu, popř. Arboreta denně včetně odvozu a likvidace odpadu.				
5.	<b>Veřejné osvětlení</b>				
	- náklady na el. energii	bod/rok	1	610,00	610,00
	- náklady na údržbu světel. místa	místo/rok	1	6,30	6,30
	Pozn. Roční náklady na provoz a údržbu světel. bodu 70W				

Ceny jsou kalkulovány v hladině roku 2010 v Kč bez DPH

Na základě výše uvedených informací byly odhadnuty náklady na základní údržbu území Jezera Most. Základní parametry vyjmenovaných služeb jsou uvedeny ve třetím sloupci tabulky.

Tabulka 8 - Náklady na základní údržbu území Jezera Most

Popis položky	Hodnota za rok v tis. Kč	Poznámka
Údržba lesních porostů	100	odhad vztahující se k 264 ha
Údržba zeleně	15 600	600 ha x 26000 Kč (2 seče/rok vč. odvozu a likvidace)
Úklid silnic a cyklostezek	635	45,7 km x 13887 Kč
Úklid chodníků	453	39,1 km x 11583 Kč
Odvoz odpadu		
Vývoz odpad. koše	117	50 ks (odhad) x 2347 Kč (3x týdně)
Vývoz kontejner 1100 lt	95	5 ks (odhad) x 18932 Kč (vývoz obden)
Veřejné osvětlení		
náklady na el. energii	61	100 bodů (odhad) x 610 Kč
náklady na údržbu světel.místa	1	100 míst (odhad) x 6,30 Kč
<b>Náklady na údržbu části území</b>	<b>17 062</b>	
Úklid ploch pláže, MiniMostu a Arboreta	304	Ruční úklid denně vč. odvozu a likvidace odpadu
<b>Náklady na údržbu celého území</b>	<b>17 366</b>	

Roční náklady na údržbu celého zájmového území jsou odhadnuty ve výši 17,4 mil. Kč, přičemž 90 % všech nákladů tvoří údržba zeleně o rozloze cca 600 ha. V této ploše je zahrnuto území označené v tabulce 1 jako orná půda, sukcesní plochy, ostatní plochy a neklasifikované plochy. Proto údaj v tabulce 7 ve výši 15,6 mil. Kč na údržbu zeleně je pouze orientační a po ukončení rekultivace a revitalizace bude nutné přesněji vymezit rozlohu, na níž budou prováděny seče. Navíc se předpokládá další zástavba tohoto území, takže se může rozloha snížit. V podkladových materiálech Technických služeb a.s. je uvedena periodičita seče 4x ročně. Vzhledem k charakteru zelených ploch lze snížit rozsah těchto služeb na polovinu, tj. realizovat jen 2 seče ročně. Nic se však nemění na tom, že tato položka zůstane i nadále rozhodující ve vztahu k položkám ostatním.

Bez úklidu ploch pláže, MiniMostu a Arboreta jsou náklady nižší jen o 304 tis. Kč a dosahují 17,1 mil. Kč.

Co se týká odvozu odpadu a veřejného osvětlení jsou údaje v měrných jednotkách odhadnuty, neboť nejsou v úhrnu za celé území k dispozici v žádném projektu.

Náklady na údržbu budou v jednotlivých letech modifikovány ve vazbě na harmonogram převodu rekultivovaného území. S možným časovým posunem za rok 2017 se budou

posouvat i náklady na základní údržbu území vydané novým vlastníkem, resp. provozovatelem.

#### **4.6 Odhad nákladů na koncepční rozvoj**

V kapitole 4.1 byl popsán návrh na využití území Jezera Most. Tyto návrhy lze rozdělit do dvou etap:

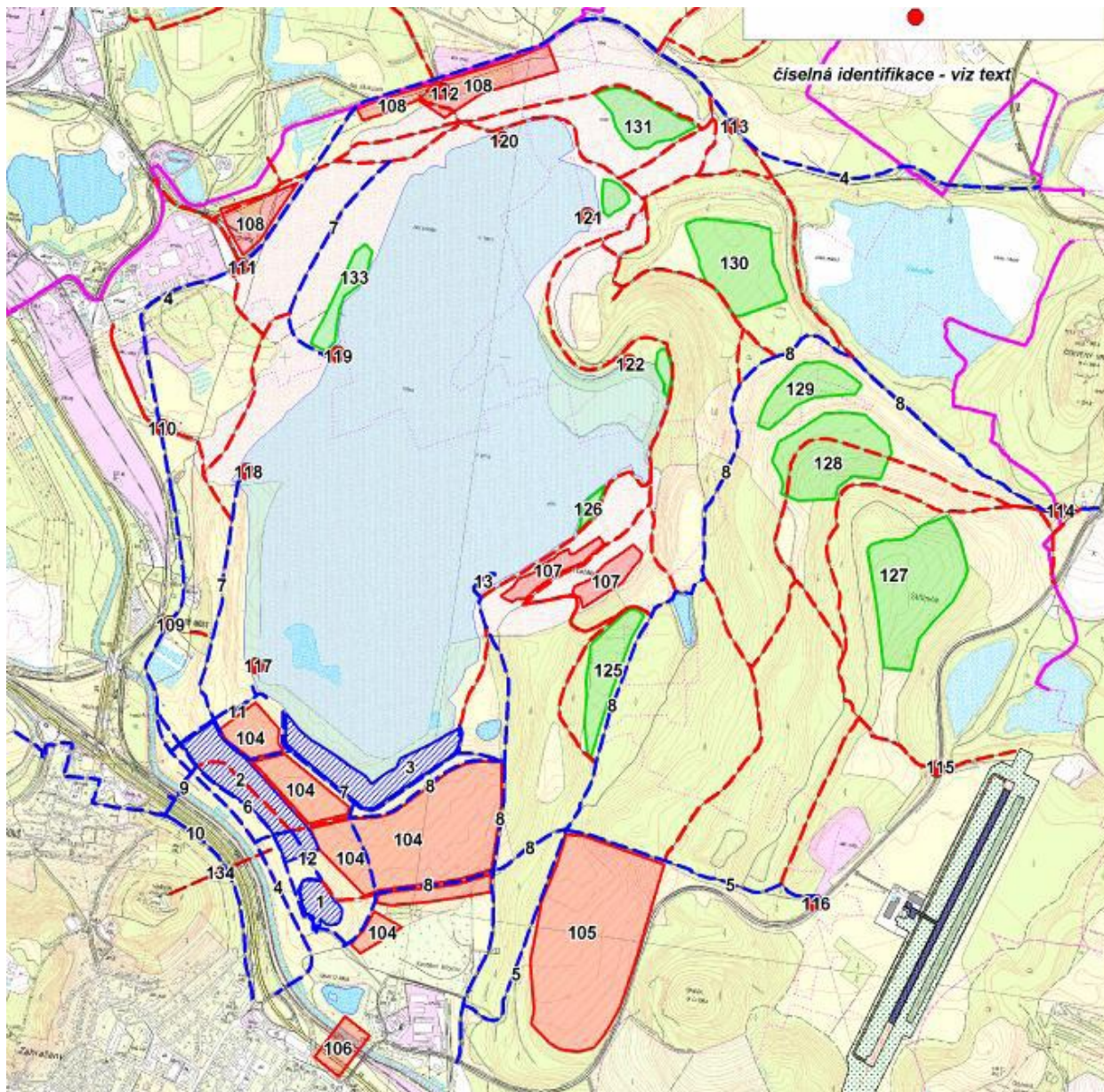
**I. etapu** tvoří již postupně realizované projekty popsané v kapitole 4.2, které by měly být ukončeny v roce 2012, tzv. **stabilizované projekty**.

**II. etapu** tvoří současné návrhy vycházející z prezentace společnosti Aquatest, připravující technicko – urbanistickou studii, tzv. **záměry k prověření**. Ty dosud s výjimkou obytné zóny a zóny technických památek nejsou podrobněji rozpracovány v žádné studii. Proto bude analýza nákladů provedena jen velmi hrubým odhadem.

Na následující straně v Mapě 8 jsou znázorněny obě uvedené etapy. V Popisu k mapě 8 na další straně jsou pak záměry k prověření, které spolu souvisí, zatrženy barevně. Z tohoto pohledu lze rozdělit na 7 částí, přičemž v závorce za jejich názvem jsou uvedeny kódy záměrů z mapy:

- I. Rekreční a obytná zóna (104, 105 a 107)
- II. Plocha pro technické památky, případně nerušící výrobu (108)
- III. Pláže (126, 132 a 133)
- IV. Kotviště (117 – 122)
- V. Přírodně rekreační plochy (125, 127 – 131)
- VI. Propojení zastřešením (106), lanovka na Hněvín (134)
- VII. Nástupní místo (109 – 116), turistické cesty (123, 124)

Mapa 8 - Stávající a navrhované využití území Jezera Most



- HRANICE MĚSTA MOST
- STABILIZOVANÉ NÁVRHY PLOCH
- STABILIZOVANÉ NÁVRHY KOMUNIKAC
- PLOŠNÉ ZÁMĚRY K PROVĚŘENÍ
- LINIOVÉ ZÁMĚRY K PROVĚŘENÍ
- ZÁMĚRY V KRAJINĚ K PROVĚŘENÍ
- OSTATNÍ ZÁMĚRY K PROVĚŘENÍ

## Popis k mapě 8

Stabilizované návrhy	
1	MiniMost
2	Arboretum
3	Pláže jih
4	Silnice III. Třída
5	Cyklostezka - Mostecký okruh
6	Cyklostezka v souběhu se silnicí Most - Mariánské Radčice
7	Komunikace vnitřní okruh
8	Komunikace obslužná
9	Lávka pro pěší a cyklisty
10	Stezka pro pěší a cyklisty
11	Komunikace k napouštěcímu objektu
12	Roubený pravoslavný kostelík

Záměry k prověření	
104	Zastavitelné plochy jih
105	Plocha pro bydlení
106	Propojení zastřešením
107	Zastavitelná plocha u přístavu
108	Plocha pro technické památky, případně pro nerušící výrobu
109	Nástupní místo JZ
110	Nástupní místo Z1
111	Nástupní místo Z2
112	Nástupní místo S1
113	Nástupní místo Mariánské Radčice
114	Nástupní Místo Braňany
115	Nástupní místo Letiště 2
116	Nástupní místo Letiště 1
117	Kotviště Jih
118	Kotviště Z1
119	Kotviště Z2
120	Kotviště S1
121	Kotviště Mariánské Radčice
122	Kotviště záliv pod Kočičím vrchem
123	Turistická cesta k Litvínovu
124	Turistická cesta k Mariánským Radčicím
125	Přírodně rekreační plocha 1
126	Pláž u přístavu
127	Přírodně rekreační plocha 2
128	Přírodně rekreační plocha 3
129	Přírodně rekreační plocha 4
130	Přírodně rekreační plocha 5
131	Přírodně rekreační plocha 6
132	Pláž SV
133	Pláž západ
134	Námět lanovky na Hněvín

## 1. Rekreační a obytná zóna (104, 105 a 107)

**(104) Stávající projekt Revitalizace území pro oddech, sport a individuální výstavbu – jižní svahy budoucího jezera Most** (viz kapitola 4.2, projekt č. 8 za cca 266 mil. Kč) by měl být dokončen v roce 2011. Projektovou dokumentaci zpracovaly Báňské projekty Teplice a.s. v listopadu 2005. V reálu se jedná pouze o obnovu stavební funkčnosti území bez nadzemních staveb.

V návrhu koncepčního rozvoje území společnosti Aquatest se doporučuje, aby rozsah, funkce a urbanistické a architektonické řešení těchto ploch bylo ověřeno následnými studii. Stávající projektová dokumentace zahrnující i náměty pro zástavbu může být využita pro srovnání. Důvodem je, že nepřinesla přesvědčivé výsledky.

**(105)** Obdobně jako v předchozím případě je i toto území vhodné pro bytovou výstavbu. Z hlediska rozlohy se jedná o téměř stejné území jako v předchozím případě.

**(107)** Zastavitelné území se nachází ve východní části blízko jezera a menší pláže u přístavu. Je vhodné pro stavbu rekreačních zařízení, malého hotelu apod.

## 2. Plocha pro technické památky, případně nerušící výrobu (108)

Koncepce technických památek, vypracovaná již dříve Výzkumným ústavem hnědého uhlí Most, vychází z postupného budování Podkrušnohorského technického muzea Most v šesti navazujících etapách:

- I. základní expozice dokumentující přírodně geologické a báňskotechnické podmínky dobývání hnědého uhlí v Čechách,
- II. zvyky, tradice a obyčeje hornického stavu a života horníků v severních Čechách,
- III. rudné dolování v Krušných horách v jeho historickém vývoji a významu,
- IV. povrchové dobývání uhlí včetně jeho úpravy a vývoje užití,
- V. devastace krajiny důlní činností a její obnova cílenou rekultivací včetně nově vytvářených aktivit,
- VI. chemické zpracování uhlí a ropy.

Variantně lze využít území podle návrhu Aquatestu pro **nerušící výrobu** (nanotechnologie, apod.), což by znamenalo vytvoření nových pracovních míst, tolik potřebných pro zdejší region s vysokou nezaměstnaností.

**3. Pláže (126, 132 a 133)**

Jedná se o tři menší pláže, a to u přístavu (126), na severovýchodě (132) a západě (133). Pláž u přístavu by měla navazovat na zastavitelné území s možnými rekreačními zařízeními, malým hotelem apod.

*Pozn. Hlavní a největší pláž bude umístěna v jižní části jezera a je již popsána mezi stávajícími projekty (viz kapitola 4.2, projekt č. 9 za 29,7 mil. Kč) vč. vyčíslení nákladů na udržitelnost projektu.*

**4. Kotviště (117 – 122)**

Je navrhováno celkem 6 kotvišť pro lodní dopravu na jezeře.

Návrh (není součástí odhadu nákladů) - přístav by mohl být vybaven parkovištěm, zařízením pro manipulaci s loděmi, přípojkami el. energie, pitné vody, WC, sprchami, kuchyňkou, místem pro ukládání odpadu, internetem, ubytováním, privátním posezením pro členy marina klubu, zahradní restaurací, půjčovnou lodí bez oprávnění (např. plachetnice), servisem lodí, hlídací službou, bezbariérovým přístupem, obchodem s jachetním vybavením aj.

**5. Přírodně rekreační plochy (125, 127 – 131)**

Hipostezka v prostoru Smiřické a Růžodolské výsypky, dále 4 vyhlídky, z toho jedna rozhledna, s odpočivnými místy vč. altánů, laviček a informačních prvků v návaznosti na akci „Most – město dalekých výhledů“, naučné stezky. Lokalizace extenzivních forem rekreace a sportu minimalizací staveb (přírodní hřiště, pikniková místa aj.)

**6. Propojení zastřešením (106), lanovka na Hněvín (134)**

Návrh dalších dvou vstupů z města Mostu přes dopravní koridory na území Jezera Most. Návrh na vybudování lanovky bude zřejmě z finančních důvodů nereálný.

**7. Nástupní místo (109 – 116), turistické cesty (123, 124)**



Kromě dvou již existujících míst spojujících město Most oddělené dopravním koridorem se zájmovým územím se navrhuje dalších 8 nástupních míst (jihozápad, dvě ze západu, ze severu, z Mariánských Radčic, Braňan a dvě z letiště).

Zároveň je navrhována turistická cesta k Litvínovu a k Mariánským Radčicím.

\*

Na základě výše uvedených informací se odhadují náklady na realizaci těchto investičních akcí následovně:

Tabulka 9 - Odhad nákladů na koncepční rozvoj území Jezera Most

Projekt (číslo z Mapy 8)	Hodnota v tis. Kč	Poznámka
<b>Rekreační a obytná zóna (104, 105 a 107) celkem</b>	<b>550 000</b>	
Zastavitelné plochy jih (104)	200 000	odhad - jen nadzemní stavby města bez individuální výstavby, neboť revitalizace území vč. infrastruktury za 266 mil. Kč bude dokončena do r. 2011 (projekt č. 8 v kapitole 4.2)
Plocha pro bydlení (105)	250 000	odhad - jen infrastruktura bez individuální výstavby
Zastavitelná plocha u přístavu (107)	100 000	odhad - infrastruktura, malý hotel, hřiště, sruby
<b>Plocha pro technické památky, případně nerušící výrobu (108)</b>	<b>200 000</b>	dle koncepce VÚHU Most z 05/2003 odhad nákladů 174 mil. Kč, po zohlednění inflace 200 mil. Kč
Pláže u přístavu (126, 132 a 133)	10	odhad vychází z nákladů na hlavní pláž za 29,7 mil. Kč (projekt č. 9 v kapitole 4.2)
Kotviště (117 – 122)	10	odhad – jen pontony (nejsou známy bližší technické parametry), další návrhy z popisu nejsou do nákladů zahrnuty. Mohly by se pohybovat okolo 50 mil. Kč.
Přírodně rekreační plochy (125, 127 – 131)	30	odhad - nejsou známy bližší technické parametry
Propojení zastřešením (106), lanovka na Hněvín (134)	10	odhad - zastřešený přechod (nejsou známy bližší technické parametry), lanovka asi nereálná
Nástupní místo (109 – 116), turistické cesty (123, 124)	10	odhad - nejsou známy bližší technické parametry
<b>Náklady celkem</b>	<b>750 070</b>	

Náklady na koncepční rozvoj území Jezera Most by se mohly pohybovat okolo 750 mil. Kč (v úrovni cen roku 2010 bez DPH). S největší pravděpodobností budou rozloženy v časovém horizontu minimálně dalších 15 až 20 let. Možnosti financování projektů jsou popsány

v kapitole 4.3. Nedá se předpokládat větší podíl financování z veřejných rozpočtů, a proto je nutné získat zejména zájem privátních investorů, mj. v rámci PPP projektů.

Z hlediska časové posloupnosti by bylo vhodné zaměřit se na dokončení výstavby na jižních svazích – nadzemní stavby (prodej pozemků k individuální výstavbě = příjmy města Mostu vč. budoucí daně z nemovitostí, dále stavby provozované městem), následně investovat příjmy z prodeje pozemků do menších staveb v rozmezí 10 – 30 mil. Kč dle výše uvedené tabulky. Tím se zatraktivní prostředí z hlediska přitažlivosti pro rekreaci, kdy souběžně i příroda bude s postupem času více „zregenerovaná“. Následovat by mohlo investičně náročnější vybudování zóny technických památek a v závěrečné fázi individuální výstavba na dalších vytypovaných částech území. Toto „načasování“ by mohlo přinést vyšší výnosy z prodeje pozemků individuálním stavebníkům, které by mohly být zpětně investovány do dalšího rozvoje lokality. V případě, že místo technických památek bude rozhodnuto na tomto území o zavedení nerušící výroby, lze přenést veškeré náklady na budoucího investora. Současně by byla vytvořena nová pracovní místa, tolik potřebná pro zdejší region s vysokou nezaměstnaností.

## 5 Závěrečné hodnocení

Ekonomická studie se týká obnovy území Starého Mostu, po jeho likvidaci vlivem těžby hnědého uhlí. Nikoli však v jeho původní podobě, ale vytvořením zcela nové lokality Jezera Most o výměře 1291 hektarů s jezerem o rozloze 311 ha, které vznikne hydrickou rekultivací. Toto území bude rekreačním zázemím nejen obyvatel města Mostu, ale i přilehlých obcí s celkovým počtem 115 tisíc obyvatel. Mnozí si zde postaví své nové domovy. Tomu jsou přizpůsobeny stávající projekty i návrhy koncepčního rozvoje. Postupně může na území vznikat řada pracovních míst zejména v oblasti cestovního ruchu, které pomohou snížit nezaměstnanost v této oblasti.

Cílem studie bylo odhadnout náklady na základní údržbu území, vyhodnotit ekonomickou udržitelnost stávajících projektů po jejich dokončení a odhadnout náklady na další koncepční rozvoj.

Za tím účelem bylo prostudováno velké množství podkladů za poměrně rozsáhlé časové období poskytnutých Statutárním městem Most ke stávajícím projektům, Palivovým kombinátem Ústí s.p., který provádí rekultivaci a revitalizaci vytěženého území, Technickými službami a.s., které zajišťují pro město údržbu. Podkladem byly i prezentace společnosti Aquatest a.s. připravující technicko-urbanistickou studii dalšího rozvoje území Jezera Most.

Materiály byly systematicky utříděny, zanalyzovány a výsledky lze shrnout následovně:

- ✓ Území zájmové lokality bylo pro potřeby studie rozděleno na tři části: celkem 91 % území zaujímají nezastavěné plochy a vlastní jezero o rozloze 311 ha, dalších 7,6 % území bude v budoucnu zastavěno a nejmenší část, tj. 1,6 % představuje území se stávajícími projekty. Kromě toho na území je v současné době či bude 12 km silnic, 33 km cyklostezek a 39 km cest.
- ✓ Více než 90 % pozemků v okolí bývalého lomu Ležáky vlastní stát, přičemž právo s nimi hospodařit má Palivový kombinát Ústí s.p., který provádí rekultivace. Další malé plochy v okolí patří Statutárnímu městu Most a dalším právnickým osobám. Jejich případný budoucí odkup, pokud se budou nalézat v místech budoucích projektů, může dosáhnout až několik stovek milionů Kč. V okrajových částech zájmového území se nalézají plochy neznámých či nedohledatelných vlastníků, což může komplikovat situaci, pokud takové území bude na místě budoucí investice města.

- ✓ V současnosti už jsou na některých místech rekultivace dokončené, a proto bude následovat postupné majetkoprávní vypořádání jednotlivých území, tj. Palivový kombinát Ústí a.s. předá pozemky státu Statutárnímu městu Most, případně dalším institucím zabývajícím se správou specificky využívaných území. V roce 2010 by tak mělo být předáno Statutárnímu městu Most rekultivované území v jižní části o rozloze 466 ha. Následovat budou ještě další dvě etapy, a to v roce 2012 (území o rozloze 57 ha přiléhající k jezeru a území jezera o rozloze 311 ha po jeho napuštění v roce 2011) a 2017. Není však vyloučeno ani prodloužení tohoto termínu o několik let, např. v případě nutnosti následné pěstební péče lesnické rekultivace, neboť stav porostu nemusí v roce 2017 odpovídat kritériím pro ukončení lesnické rekultivace. Jedná se zejména o plochy severních a severozápadních svahů lomu Most-Ležáky, kde byla biologická rekultivace zahájena v roce 2008.
- ✓ Způsob převodu pozemků je podřízen schválení Ministerstvem průmyslu a obchodu. V případě bezúplatného převodu pozemků bude nutný navíc souhlas vlády ČR. Statutární město Most podle darovací smlouvy nebude moci zcizit pozemky po dobu pěti let. Proto bude nutné zvážit, zda s ohledem na výši nákladů na údržbu území převezme město Most toto území státu celé či jen jeho část. Z hlediska finančního efektu a možnosti ovlivňovat budoucí podobu zájmového území se jeví pro město Most výhodnější varianta převzetí celého území a po pěti letech bude možné realizovat úplatný převod pozemků se zajímavým výnosem, který bude výnosem města. Nevýhodou je, že po dobu, kdy bude město vlastníkem těchto pozemků, bude nést zejména náklady na základní údržbu tohoto území, které se budou jen na údržbu zeleně pohybovat v částce okolo 12 - 15 mil. Kč.
- ✓ Do roku 2012 budou realizovány na území Jezera Most stávající projekty. Přitom stát je jejich vlastníkem, zhotovitelem je Palivový kombinát Ústí s.p., který dodá hotové dílo, projekčně připravené Statutárním městem Most. Financování stávajících projektů probíhá z tzv. 15 ekomiliard, které stát vyčlenil na základě usnesení vlády z roku 2002 na rekultivace a revitalizace k nápravě škod vzniklých po těžbě uhlí v Podkrušnohoří. Následující

projekty již budou financovány investorem z vlastních či jiných zdrojů, například ze strukturálních fondů EU, případně lze doporučit realizovat další rozvoj území prostřednictvím PPP projektů či soukromých investorů.

- ✓ Z 11 stávajících projektů byly vybrány z hlediska logiky čtyři, a to za účelem vyhodnocení jejich udržitelnosti v období po jejich ukončení. Pro tyto účely bylo navrženo spojení projektů do dvojic, tj. MiniMost a Arboretum, Přístaviště a pláže. První dvojice projektů by mohla být provozována od roku 2012, druhá pak teoreticky od roku 2013, ale spíše až od roku 2014. Druhá dvojice projektů má totiž vazbu na napuštění jezera v roce 2011, kdy ještě dva následující roky bude monitorována kvalita vody kvůli možným ekologickým rizikům a nepropustnost dna jezera. Monitorování kvality vody v jezeře po jeho převodu na město může zajišťovat bezúplatně Krajská hygienická stanice Ústí nad Labem - pobočka Most. Jako pojistku případného znečištění vod z tohoto zdroje lze doporučit upravit darovací smlouvu mezi státem a městem Most tak, aby stát byl zodpovědný za odstranění následků případné kontaminace vod jezera.
- ✓ Z porovnání výnosů a nákladů obou dvojic projektů při jejich provozování vyplývá spíše nákladový charakter, po roce 2017 by mohl být hospodářský výsledek alespoň nulový. Teprve od roku 2020 by projekty mohly být mírně ziskové. Přitom z porovnání obou dvojic projektů jsou na tom lépe Přístaviště s plážemi, které nabídnou více služeb za úplatu, tedy i větší možnosti výnosů než v případě Arboreta s MiniMostem. Jednorázové náklady na vybavení vybudovaných sportovišť lze odhadnout na 3 mil. Kč. Současně se doporučuje položit asfaltový koberec na zpevněnou cestu kolem jezera, za účelem provozování cyklistiky a dalších sportů, což by se cenově pohybovalo do 10 mil. Kč. Zvýšil by se tak zájem návštěvníků o toto území.
- ✓ Roční náklady na údržbu zájmového území se mohou pohybovat ve výši přes 17 mil. Kč, přičemž 90 % této položky tvoří údržba zeleně na 600 ha zahrnující dvě seče za rok včetně odvozu a likvidace. Zbýlých 10 % nákladů tvoří úklid silnic a cyklostezek, úklid chodníků, odvoz odpadu a veřejné osvětlení. S postupnou zástavbou území se může plocha s nákladnou údržbou zmenšovat a tím by se snížily i náklady na údržbu

zeleně. Tyto náklady budou nejvyšší v roce 2018, pokud bude území předáno dle stávajícího harmonogramu v roce 2017. Před tímto rokem by se mohly náklady na údržbu zeleně pohybovat okolo 12 mil. Kč ročně. Údržba, úklid, osvětlení a odvoz odpadků u stávajících projektů Přístaviště a pláže, Arboretum a MiniMost jsou samostatně zahrnuty v nákladech vždy od roku, kdy se předpokládá začátek jejich provozu.

Tabulka 10 - Souhrnný přehled ekonomických ukazatelů v čase

Ukazatel	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>1. Přístaviště a pláže</b>									
Náklady			2 996	3 086	3 333	3 666	4 033	4 436	4 659
Výnosy			4 278	4 492	4 659	4 660	4 672	4 812	4 957
Hospodářský výsledek			<b>1 282</b>	<b>1 406</b>	<b>1 326</b>	<b>994</b>	<b>639</b>	<b>376</b>	<b>298</b>
<b>2. Arboretum a MiniMost</b>									
Náklady	3 296	3 395	3 429	3 532	3 701	3 802	3 916	4 034	4 155
Výnosy	1 594	1 753	1 806	1 860	2 200	2 800	3 278	3 689	3 894
Hospodářský výsledek	<b>-1 702</b>	<b>-1 641</b>	<b>-1 623</b>	<b>-1 672</b>	<b>-1 501</b>	<b>-1 002</b>	<b>-638</b>	<b>-345</b>	<b>-261</b>
<b>C e l k e m HV ad1) a ad2)</b>	<b>-1 702</b>	<b>-1 641</b>	<b>-341</b>	<b>-265</b>	<b>-175</b>	<b>-8</b>	<b>1</b>	<b>32</b>	<b>37</b>
Údržba lesních porostů							100	110	120
Údržba zeleně	12 116	12 200	12 200	12 200	12 200	12 200	15 600	15 436	15 228
Úklid silnic, cyklostezek, chodníků							1 088	1 121	1 154
Odvoz odpadu							212	246	257
Veřejné osvětlení							62	76	82
<b>Náklady na údržbu území</b>	<b>12 116</b>	<b>12 200</b>	<b>12 200</b>	<b>12 200</b>	<b>12 200</b>	<b>12 200</b>	<b>17 062</b>	<b>16 989</b>	<b>16 841</b>

- ✓ Náklady na koncepční rozvoj zahrnující sedm základních témat (rekreační a obytná zóna, plocha pro technické památky, další 3 pláže, celkem 6 kotvišť na jezeře, přírodně rekreační plochy, propojení města s územím jezera přes dopravní koridor zastřešeným přechodem, další nástupní místa na území jezera vč. dalších turistických cest) mohou dosáhnout přes 750 mil. Kč, z nichž rozhodující jsou náklady na rekreační a obytnou zónu a na vybudování území technických památek. To může být nahrazeno tzv. nerušící výrobou, takže plánovaná částka 200 mil. Kč z veřejných zdrojů by mohla být ušetřena.
- ✓ Z hlediska časové posloupnosti by bylo vhodné zaměřit se na dokončení výstavby na jižních svazích – nadzemní stavby (prodej pozemků k individuální výstavbě = příjmy města Mostu vč. budoucí daně z nemovitostí, dále stavby provozované městem), následně investovat příjmy z prodeje pozemků do menších staveb v rozmezí 10 – 30 mil. Kč. Tím se zatraktivní prostředí z hlediska přitažlivosti pro rekreaci, kdy souběžně i příroda bude s postupem času více „zregenerovaná“. Následovat by mohlo

investičně náročnější vybudování zóny technických památek a v závěrečné fázi individuální výstavba na dalších vytypovaných částech území. Toto „načasování“ by mohlo přinést vyšší výnosy z prodeje pozemků individuálním stavebníkům, které by mohly být zpětně investovány do dalšího rozvoje lokality. V případě, že místo technických památek bude rozhodnuto na tomto území o zavedení nerušící výroby, lze přenést veškeré náklady na budoucího investora. Současně by byla vytvořena nová pracovní místa, tolik potřebná pro zdejší region s vysokou nezaměstnaností.

- ✓ Je vhodné zvážit zřízení samostatného útvaru města, zpočátku alespoň organizační složky, která by řídila další rozvoj území Jezera Most včetně zprostředkování jeho údržby. Zpočátku by se mohla podílet na provozování vybraných projektů do doby případného výběru soukromého provozovatele.

Území Jezera Most má všechny předpoklady, aby se stalo přitažlivým místem nejen z hlediska cestovního ruchu - jako rekreační zázemí pro obyvatele města a okolí, ale jako nový domov pro ty, kteří zde chtějí prožít svůj život a případně najít nová pracovní uplatnění.



## 6 Zdroje informací

### 1. Internet:

- ✓ [www.mumost.cz](http://www.mumost.cz) nebo [www.město-most.cz](http://www.město-most.cz), webové stránky Magistrátu města Most
- ✓ [www.pku.cz](http://www.pku.cz) webové stránky Palivového kombinátu Ústí s.p.

### 2. Podklady předané zadavatelem na DVD

- ✓ Projekt „Revitalizace území okolo jezera Most“
- ✓ Soubor dokumentace „Jezero - podklady“
- ✓ Soubor dokumentace „Plánovaná výstavba kolem jezera 12/2008“

### 3. Prezentace Aquatest a.s. k připravované studii Technické a územní řešení rozvoje lokality Jezero Most v rámci projektu COBRAMAN, 2010 Ing.arch. M. Míšek.

## 7 Rejstřík map, tabulek, grafů a obrázků

### 7.1 Seznam map

Mapa 1 - Členění správního území města Mostu	13
Mapa 2 - Využití území jezera Most – stávající projekty	15
Mapa 3 - Poddolované území a sesuvy půdy na území Jezera Most	21
Mapa 4 - Ekologická rizika na území Jezera Most	23
Mapa 5 - Mapa vlastníků pozemků na území Jezera Most	26
Mapa 6 - Mapa předání území Jezera Most městu Most	28
Mapa 7 - Využití území Jezera Most – koncepční rozvoj	31
Mapa 8 - Stávající a navrhované využití území Jezera Most	52

## 7.2 Seznam tabulek

Tabulka 1 - Struktura území jezera Most (dle stavu napouštění k 31.7.2010)	17
Tabulka 2 - Parametry jezera Most	19
Tabulka 3 - Přehled vlastnických vztahů k pozemkům	25
Tabulka 4 - Přehled stávajících projektů	34
Tabulka 5 - Přístaviště a pláže – ekonomika provozu od roku 2014	45
Tabulka 6 - Arboretum a MiniMost – ekonomika provozu od roku 2012	45
Tabulka 7 - Cenová kalkulace údržby území Jezera Most	49
Tabulka 8 - Náklady na základní údržbu území Jezera Most	50
Tabulka 9 - Odhad nákladů na koncepční rozvoj území Jezera Most	57
Tabulka 10 - Souhrnný přehled ekonomických ukazatelů v čase	63

### 7.3 Seznam grafů

Graf 1 - Objem vody v jezeře k 31.8.2010 v % 20

#### **7.4 Seznam obrázků**

Obrázek 1 Pohled na jezero Most k 31.8.2010 směrem jih – sever	10
Obrázek 2 Pohled na jezero Most k 31.8.2010 směrem sever – jih	14