

**Strategie Mladá - možnosti využití
území v BVVP Milovice-Mladá
Analytická zpráva**

Obsah

1. Soupis hlavních doporučení	6
2. Úvod a použité metody	8
2.1 Použité metody	9
2.2 Použité zdroje	11
3. Vymezení území a jeho historický kontext	12
4. Analýza regulací v území	17
4.1 Analýza smluvních vztahů v území	17
4.1.1 Česká krajina o. p. s.	18
4.1.2 Valeo	19
4.1.3 GE Aviation Czech	21
4.1.4 Mladá RP, s.r.o.	22
4.1.5 Ministerstvo životního prostředí	25
4.1.6 Festivaly a veřejné akce	25
4.1.7 Aeroklub Milovice, z.s.	27
4.2 Vnitřní technické podmínky	27
4.3 Analýza regulací v oblasti životního prostředí	31
4.3.1 lokalita A „ Letiště Boží Dar“	31
4.3.2 Lokalita B „Pod Benátským vrchem“	34
4.3.3 lokalita C „Lipník“	36
5. Socioekonomická analýza	39
5.1 Práce a mzdy	39
5.2 Obyvatelstvo	46
5.3 Bytová	49
5.4 Služby	51
5.4.1 Cestovní ruch	51
5.4.2 Školství	54
5.4.3 Zdravotnictví	55
5.4.4 Sociální služby	56
5.4.5 Kultura, sport a volný čas	57
5.4.6 Ostatní služby	58

6. Infrastruktura	59
6.1 Doprava	59
6.2 Ostatní infrastruktura	63
6.2.1 Zásobování vodou	63
6.2.2 Kanalizace	64
7. Zainteresované strany	65
8. SWOT analýza a opatření z ní vyplývající.....	68
8.1 SWOT analýza	68
9. Ekonomická rozvaha	71
10. Návrh scénářů rozvoje území.....	72
10.1 Doposud analyzované scénáře	72
10.1.1 Letiště	72
10.1.2 Technologický park evropského rozměru a logistické centrum ve vazbě na obnovené letiště Milovice – Boží Dar	73
10.1.3 Rezidenční zóna.....	73
10.2 Plánované scénáře.....	74
10.2.1 Scénář č. 1 – Město budoucnosti.....	74
10.2.2 Scénář č. 2 – Letiště Charter	74
10.2.3 Scénář č. 3 – Logistické/průmyslové centrum	75
10.2.4 Scénář č. 4 – Zábavní park	75
10.2.5 Scénář č. 5 – Rozvoj stávajícího využití.....	75

Obrázek 1 Struktura SWOT analýzy	10
Obrázek 2 Zájmové lokality	16
Obrázek 3 Plochy lokality A využívány subjekty třetích stran	18
Obrázek 4 Území využívané organizací Česká krajina o.p.s, zdroj: mapy.cz	19
Obrázek 5 Plocha využívaná společností Valeo	21
Obrázek 6 Odklizení suti v území A, 1. etapa	22
Obrázek 7 Odklizení suti v území A, 2. etapa	23
Obrázek 8 Odklizení suti v území A, 3. etapa	23
Obrázek 9 Odklizení suti v území A, 4. etapa	24
Obrázek 10 Odklizení suti v území A, 5. etapa	24
Obrázek 11 Vymezení plochy konání akcí	26
Obrázek 12 Budoucí vymezení plochy	26
Obrázek 13 Využívaná plocha	27
Obrázek 14 Vymezení lokality A a jejího okolí	32
Obrázek 15 Sektory vhodné pro využití v první etapě rozvoje	34
Obrázek 16 Vymezení lokality B a jejího okolí	35
Obrázek 17 Vymezení lokality C a jejího okolí	37
Obrázek 18 Vývoj počtu obyvatel na území města Milovice	46
Obrázek 19 Porovnání průměrného věku obyvatel	48
Obrázek 20 Naděje na dožití	48
Obrázek 21 Počet dokončených bytů	49
Obrázek 22 Hosté v hromadných ubytovacích zařízeních v krajích ve 2. čtvrtletí 2019	51
Obrázek 23 Zábavný park Mirakulum	52
Obrázek 24 Přírodní rezervace Milovice	52
Obrázek 25 Golf club Milovice	52
Obrázek 26 Tankodrom Milovice	53
Obrázek 27 Počty přenocování dle lokalit v kraji – 2015	53
Obrázek 28 Seznam a kapacita škol a školských zařízení – 30. 7. 2019	54
Obrázek 29 Spádovost nemocnice	55
Obrázek 30 Lékařská zdravotní služba	56
Obrázek 31 Poskytovatelé sociálních služeb zřízení krajem	56
Obrázek 32 Spádovost území	59
Obrázek 33 Plánované trasování Všejsanské spojky	60
Obrázek 34 Zastávka v lokalitě Boží Dar	61
Obrázek 35 Širší kontext území	61
Obrázek 36 Potenciální napojení na dopravní síť	62
Obrázek 37 Využití území dle vlastníků	66
Obrázek 38 Rozvojové lokality	74

Tabulka 1 Plochy občanského vybavení	28
Tabulka 2 Plochy dopravní infrastruktury	29
Tabulka 3 Plochy smíšené nezastavěného území	30
Tabulka 4 Dosažitelní uchazeči o zaměstnání ve věku 15-64 let v okresech SČ kraje	40
Tabulka 5 Volná pracovní místa v okresech Středočeského kraje	40
Tabulka 6 Podíl nezaměstnaných 1. 1. – 30. 8. 2019	41
Tabulka 7 Počet nezaměstnaných na jedno pracovní místo – 30. 8. 2019	42
Tabulka 8 Počty zaměstnanců dle sektoru 31. 12. 2018	43
Tabulka 9 Struktura dojíždění – 2011	44
Tabulka 10 Struktura podnikatelských subjektů – 31. 12. 2019.....	44
Tabulka 11 Největší zaměstnavatelé na území města 31. 12. 2017.....	45
Tabulka 12 Základní demografické informace	47
Tabulka 13 Počet obyvatel ve vybraných obcích středočeského kraje.....	50

1. Soupis hlavních doporučení

Kapitola pro lepší orientaci v dokumentu obsahuje soupis hlavních opatření a návrh dalšího postupu. V tuto chvíli jako hlavní krok doporučujeme zahájit přípravu vzniku právního subjektu, které povede k **institucionálnímu zajištění rozvoje daného území (příkladem může být SPZ Triangle, příspěvková organizace v Ústeckém kraji, případně Thermal Pasohlávky a.s. v Jihomoravském kraji. Tato organizace by měla být složena především ze zástupců kraje, případně dalších zainteresovaných stran a externích expertů. Jejím cílem by mělo být dopracovat vizi rozvoje území a nadále tento rozvoj koordinovat.**

Co se dalšího postupu týče, bude nutné dopracovat návrh rozvojových scénářů, vybrat dva scénáře, které budou hlavní z pohledu rozvoje území. Zatím se jako vhodné scénáře jeví město budoucnosti a využití areálu v kombinaci volnočasových aktivit, bydlení, infrastruktury pro služby a podnikání s vyšší přidanou hodnotou, případně kombinace obou scénářů.

V dalším textu jsou uvedena hlavní doporučení, která vychází z jednotlivých částí SWOT analýzy, která tvoří kapitolu č. 8 zprávy.

Doporučení

- **Postupné uvolňování části území k využití, dobré fázování rozvoje území a souběžné vyhodnocování dopadů dekontaminačních prací (Území je ekologicky zatížené a tato zátěž není stabilizovaná)**
- **Aktualizace požadavků na provedení pyrotechnického průzkumu a jeho dokončení v exponovaných lokalitách (Nebyl proveden komplexní pyrotechnický průzkum)**
- **Jasně naplánování a nalezení zdrojů/potenciálních zdrojů financování, naplánování postupných investic, podmíněných získáním/uvolněním finančních prostředků (Vysoké náklady na revitalizaci území)**
- **Naplánování budování infrastruktury v území s dostatečnou kapacitou na danou rozvojovou variantou, nadhodnoceny o cca 30 % s možností dalšího rozšíření – nutné projektovat na prioritní scénář. (Nedostatečná infrastruktura v území – sítě)**
- **Nalezení strategického investora a koordinátora rozvoje území (Nedostatek vlastních zdrojů na financování rozvoje území)**
- **Zkapacitnění a oprava stávající dopravní infrastruktury, doplnění investic do obslužných komunikací. (Nedostatečná dopravní infrastruktura)**
- **Naplánovat mimo samotnou investici do rozvojového scénáře i lokalitu, kde mohou být umístěny služby. Jedná se především o obchody pro obyvatele a uživatele území – záleží na charakteru scénáře (Nedostatečná úroveň služeb včetně jejich kapacit)**
- + **Dobré naplánování využití jednotlivých částí a rozfázování jeho uvolňování k rozvoji/využití (Ucelený areál s velkým potenciálem rozvoje)**
- + **Scénář by měl maximálně tuto strategickou polohu vytěžit, a mělo by se tedy jednat o rozvoj přesahující danou lokalitu – (Dobrá poloha území)**
- ? **Uzavření dohody o spolupráci nejen s investorem, ale rovněž s ostatními zájmovými skupinami, sociálními partnery atp. (dle vybraného scénáře) s jasným vymezením rolí,**

- úkolů, odpovědností a kompetencí** (Spolupráce soukromého a veřejného sektoru, včetně spolupráce s výzkumnými institucemi)
- ? **Lobbovat za výstavbu železniční trasy Milovice – Všejanya, která bude nejvíce šetrná k území.** (Výstavba železniční trasy Milovice – Všejanya)
 - ? **Zpracovat analýzu dotačních možností** – (Získání externích zdrojů financování rozvoje území)
 - ? **Posoudit dle vybraného scénáře možnosti a způsob lepšího napojení na dálniční síť** (Napojení na dálniční síť)
 - ? **Zpracovat komplexní posouzení potenciálu rozvoje širšího území (Propojení rozvoje širšího území)**
 - ! **Zpracování detailní analýzy zainteresovaných stran dle zvoleného scénáře, jejich zapojení a důsledná komunikace projektu.** (Zablokování rozvojových variant zainteresovanými stranami)
 - ! **Realizace dotazníkového šetření v území** – cílem je aktualizace vstupních dat.
 - ! **Naplánovat posloupnost kroků, eliminovat rizika, komunikace se seriózním partnerem, ideálně vznik společné organizace, kde bude mít smluvní strana jasně stanovená práva a povinnosti, která budou druhou stranou vynucována** (Nezájem investorů)
 - ! **Vytvoření komplexní dokumentace, která bude obsahovat nejen detailní specifikaci požadavků na investiční a rozvojovou variantu, ale bude mít především dobře naplánovaný harmonogram a zpracovány závislosti jednotlivých kroků.** (Špatné naplánování posloupnosti jednotlivých kroků)
 - ! **Jasně zdůvodnění vybrané varianty včetně zpracování studie proveditelnosti CBA a analýzy včetně dalších analýz potřebných pro zdůvodnění/zhodnocení rozvojové varianty, jako vstup bude sloužit dokumentace z etapy č. II zakázky** (Eliminuje většinu rizik vycházejících ze špatné volby scénáře)
 - ! **Stanovit stabilní právní formu – institucionální zajištění rozvoje daného území (příkladem může být SPZ Triangle, příspěvková organizace v Ústeckém kraji, případně Thermal Pasohlávky a.s. v Jihomoravském kraji** (Politická nestabilita)
 - ! **Doplnit data pro zdůvodnění projektu mimořádným šetřením mezi obyvateli a doplnění sběru dalších lokálních dat.** (Nevhodně nastavená socio-ekonomická východiska pro další konstrukci projektu)

Prioritní doporučení

Doplnit data pro zdůvodnění projektu mimořádným šetřením mezi obyvateli a doplnění sběru dalších lokálních dat.
Zpracování detailní analýzy zainteresovaných stran
Stanovit stabilní právní formu – institucionální zajištění rozvoje daného území
Jasně zdůvodnění vybrané varianty
Vytvoření komplexní dokumentace
Zpracovat komplexní posouzení potenciálu rozvoje širšího území

2. Úvod a použité metody

Předmětem tohoto dokumentu je zpracování analytického souhrnu/popisu technických, legislativních aj. podmínek, situace, bariér, limitů atd. vymezeného území v majetku Středočeského kraje v BVVP Mladá a zpracování podkladů pro návrh strategie jeho dalšího využití.

Dokument je výstupem z první části zakázky Strategie Mladá – možnosti využití BVVP Milovice - Mladá v majetku Středočeského kraje.

Dokument obsahuje souhrn technických podmínek (vnějších i vnitřních). Součástí je problémová analýza vnějších rozvojových předpokladů a analýza hodnotící místní poměry. Souhrn všech zjištění z výše uváděných metod je obsahem SWOT analýzy představující hlavní silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby území.

Dokument současně obsahuje základní východiska pro konstrukci druhé části zakázky, a to **Návrhu strategie dalšího využití území v majetku SK v BVVP Mladá vč. Stručného návrhu alternativních scénářů**. V závěrečné části jsou navrženy rozvojové scénáře, které vychází ze SWOT analýzy a vizí (identifikovaných v Analytické zprávě).

Za účelem realizace zakázky byly analyzovány především dokumenty poskytnuté ze strany Středočeského kraje. Konkrétně koncepční dokumenty, analýzy, záměry kraje a dalších zainteresovaných subjektů. Dále byly realizovány řízené rozhovory se zástupci kraje, krajského úřadu, zástupci obcí dotčených rozvojem území a další zainteresované strany, které vstupují a do budoucna mohou vstupovat do plánovaného rozvoje území.

V průběhu realizace analýzy bylo postupováno v souladu s následujícími dokumenty a soubory dokumentů:

- Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje,
- Zásadami územního rozvoje SK,
- dotčené municipální územní plány.

2.1 Použité metody

Situační analýza

Situační analýza je souhrn dílčích činností, které předcházejí zpracování základních socioekonomických charakteristik regionu. V rámci situační analýzy dochází ke zkoumání prostředí z různých hledisek. Cílem zkoumání prostředí je dozvědět se relevantní a pokud možno objektivní informace o místní ekonomice a o jejím postavení ve větším ekonomickém celku, zpravidla v ekonomice národní.

Kromě ekonomických aspektů se situační analýza zabývá také sociálními, demografickými, environmentálními a dalšími relevantními aspekty.

Informace, shromážděné v průběhu zkoumání prostředí jsou základem pro zpracování analýzy SWOT, pro identifikaci kritických bodů i pro argumentaci a diskusi při navrhování řešení/aktivit a způsobů realizace strategických cílů.

Posuzování místa by mělo být založeno na globálním sociálně ekonomickém přístupu k území se zaměřením na jeho předcházející vývoj a současnou situaci. Tím je vymezeno základní obsahové zaměření situační analýzy.

Situační analýza byla prováděna jak z hlediska kvantitativního, tak z hlediska kvalitativního. Kvantitativní analýzu lze omezit na současnou úroveň klíčových ekonomických a demografických ukazatelů a trendů.

Situační analýza se zaměřuje především na následující oblasti:

- poloha a historie
- ekonomika a trh práce
- obyvatelstvo a bydlení
- doprava a dopravní infrastruktura
- občanská vybavenost a služby
- technická infrastruktura
- přírodní podmínky a životní prostředí
- vyhodnocení pozice řešeného území vůči okolnímu území

Analýza zainteresovaných stran

Analýza zainteresovaných stran je z pohledu budoucího úspěchu a efektivity práce s výstupy klíčová. V obecné rovině v tuto chvíli tušíme, kdo jsou zainteresované strany, ale nevíme detail z pohledu jejich preferencí a potřeb a například u zainteresované strany potenciálních investorů/uživatelů města můžeme v tuto chvíli pouze dovozovat, kdo by asi měl zájem o spolupráci. Ve spolupráci se zadavatelem však budeme v rámci této fáze identifikovat potenciální subjekty a detailně analyzovat jejich potřeby, preference, očekávání a stejně tak budeme zjišťovat bariéry, které mohou způsobit nepřijetí potenciálních rozvojových projektů v areálu.

Výstupem je zpracovaný registr zainteresovaných stran, který obsahuje:

- Identifikaci zainteresované strany
- Popis zainteresované strany
- Postoj a očekávání zainteresované strany
- Vliv zainteresované strany
- Strategie jejího zapojení (bude doplněno na vybraný scénář)

Následně bude při rozpracování jednotlivých scénářů zpracována mapa zainteresovaných stran, která bude vodítkem pro další práci s jednotlivými zainteresovanými stranami.

Všichni jednotlivci, skupiny osob, organizace nebo firmy, kteří budou realizací projektu určitým způsobem ovlivněni, jsou definováni jako zainteresované skupiny (stakeholders). Tedy zainteresované skupiny jsou chápány jako soubor osob, na něž působí dopady projektu a jeho aktivit, ale rovněž i jako osoby, které mohou ovlivnit projekt a dopady realizovaných aktivit. Analýza dotčených subjektů je prováděna pouze v rámci jeho vymezeného zájmového území.

Jako primární zainteresované skupiny jsou označovány skupiny osob (instituce), které mají přímý užitek z projektových aktivit nebo na ně výsledky aktivit mají negativní dopad. Sekundární zainteresované skupiny jsou skupiny osob (instituce) s nepřímým dopadem, všichni, kdo mají hmotný nebo jiný zájem na zdrojích, regionu apod., případně mají pravomoci vztahující se k problému.

SWOT analýza

Při realizaci SWOT analýzy byly dodrženy základní principy, kterými jsou:

- princip účelnosti;
- princip relevantnosti;
- princip kauzality;
- princip objektivnosti.

Analýza je založená na identifikaci faktorů, které mohou být považovány za **silnou nebo slabou stránku** a které jsou **hrozbou**, nebo naopak **příležitostí k dalšímu rozvoji**.

Obrázek 1 Struktura SWOT analýzy



SWOT analýza byla zpracována s ohledem na výsledky analytické části a možný potenciál dalšího využití areálu.

Součástí výstupu je rovněž Problémová analýza vnějších rozvojových předpokladů. Pojmenovává hlavní problémy a bariéry rozvoje v daném rozvojovém kontextu = syntéza souvislostí vážících se k nejvýznamnějším rozvojovým problémům (co ze zjištěných skutečností je problém a jaké jsou jeho širší souvislosti).

2.2 Použité zdroje

Kvalita vstupů a použitých zdrojů je určující pro zdárnou a účelnou realizaci zakázky. Jako vstup byla využita především dokumentace od Středočeského kraje, zainteresovaných stran a dokumentace získaná vlastním šetřením zhotovitele, včetně archivní dokumentace, která může být ceněným vstupem pro zhodnocení místních podmínek.

Možný výčet vstupní dokumentace/zdrojů informací

- Koncepční a analytická dokumentace, např:
 - Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje
 - Program rozvoje územního obvodu středočeského kraje 2014 – 2020
 - Regionální inovační strategie
 - Segmentové strategie SČK
 - Dokumentaci MŽP a dalších zainteresovaných stran k ekologickým zátěžím a sanacím
 - Program rozvoje cestovního ruchu ve Středočeském kraji 2018 – 23
 - Územně analytické podklady Středočeského kraje
 - Strategický plán rozvoje města Milovice
 - Strategické dokumenty a regulační dokumenty okolních obcí
 - <https://www.maspolabi.cz/>
 - <https://www.mapotic.com/brownfieldy-v-ceske-republice/47256-byvaly-vojensky-vycvikovy-prostor-mlada-lokality-a-b-c>
 - Mapové podklady SČK
- Informační zdroje k financování projektu, např:
 - Dokumentace k možnosti získání externích dotačních zdrojů financování (národní zdroje, komunitární programy, fondy ES, národní rozpočet, případně další možné externí zdroje financování)
 - Zdroje zvýhodněných finančních nástrojů – EIB, státní rozpočet, investiční pobídky,
 - Posouzení možnosti PPP a zapojení soukromého kapitálu
- Relevantní právní předpisy – Sběrka zákonů
- Interní dokumentace SČK/Krajského úřadu

3. Vymezení území a jeho historický kontext¹

Analyzované území má za sebou velmi bohatý historický vývoj plný zvrátů. Vzhledem ke skutečnosti, že se lokalita nachází ve strategicky zajímavé lokalitě, byla vybírána pro strategické zájmy. Kapitola je soupisem hlavních historických milníků z pohledu využití území. Poprvé tomu tak bylo v dobách Rakouska – Uherska, kdy jako nejvhodnější území pro boj a střelbu si armáda vytipovala rozsáhlé území, zahrnující tehdejší obce Nové a Staré Benátky, Kbel, Jiřice, Vrutice, Milovice, Mladá, Lipník a Straky. Vyhláškou o vyvlastnění nemovitostí, vydanou dne 30. 4. 1904 začala armáda vykupovat statky, pozemky a domy, a to i pod nátlakem. Obec Mladá, nacházející se uprostřed zabraného území, byla vystěhovávána a srovnána se zemí.

Na začátku 1. světové války, v roce 1914, byl vybudován u Milovic velký zajatecký tábor pro ruské, srbské a italské válečné zajatce. V této době vznikla mimo jiné i tzv. Ruská cesta mezi Jiřicemi a Lipníkem, kterou stavěli ruští zajatci, nebo Vojenský zajatecký hřbitov, kde bylo pochováno několik tisíc zajatců různých národností, převážně Italů.

Po ustanovení samostatného Československa v roce 1918 provozovala Československá armáda v milovickém táboře výcvik dělostřeleckých vojsk, zkoušky těžké munice, byly zde umístěny vojenské instruktážní školy a probíhal i výcvik balónového vojska. Z důvodu potřeby snadnější dopravy a zásobování byla v roce 1921 vybudována železniční vlečka z Lysé Nad Labem do Milovic.

Předválečná okupace Československa fašistickým Německem roku 1939 znamenala také obsazení vojenského prostoru Mladá a zkonfiskování československé armádní výzbroje.

Od počátku okupace Němci počítali ještě s dalším rozšířením vojenského prostoru, a to na celkovou rozlohu 5 300 ha (z původních 2 300 ha). Za čtyři měsíce bylo administrativně vše připraveno k vystěhování obcí Jiřice, Benátecká Vrutice, Struhy, Lipník, Radenice, Zelená, Kbel, Újezdec a také Mladotín (osada u Benátek nad Jizerou), který byl zcela vystěhován a srovnán se zemí. Byla zabrána i část katastrů dalších obcí, mezi nimi i obce Luštěnice. Nemovitosti byly prodány nebo vyvlastněny a obyvatelstvo dostalo striktní ultimátum k opuštění svých domů do 31. 10. 1940.

Němci po celou dobu okupace (1939-1945) vojenské zázemí přestavovali a rozšiřovali. Vybuodovali 6 střelnic, téměř všude postavili bunkry, pozorovatelný a pěchotní úkryty. Postavili rovněž rozsáhlé muniční sklady mezi Tuchomí a Hasinou a na Jiváku.

Vojenský prostor Němci opouštěli ve sledu událostí při osvobození Československa 8. 5. 1945. Těsně před odchodem vyhodili do vzduchu např. prachárnu u Všejan a muniční sklady v Houštině. Odchod byl značně chaotický a neřízený. **Dne 9. 5. 1945 převzaly vojenský prostor československé jednotky Revolučního národního výboru Milovice. Od ní pak 17. 5. 1945 převzala správu prostoru až do svého odchodu Rudá armáda.**

¹ Zdroj: Projekt sanace lokality Boží dar – sever, I. fáze – ALFA System s.r.o. z 3/2019, Vlastní zpracování

Po odchodu Rudé armády v listopadu 1945 převzala vojenský prostor Československá armáda, rozšířila jej na konečnou rozlohu 58 km² a na Božím Daru vybudovala, na tehdejší dobu, moderní letiště. V této době proběhla konečná úprava hranic vojenského prostoru, především v katastrech obcí Benátecká Vrutice, Struhy, Lipník a Luštěnice.

Československá armáda využila prostor nejprve ke skladování ukořistěné techniky, provoz vojenského cvičiště byl obnoven v roce 1946. V roce 1947 došlo k reorganizaci armády, do Milovic byl umístěn dělostřelecký oddíl a v roce 1950 také třetí tanková divize. V roce 1949 vešel v platnost zákon upravující postavení vojenských výcvikových prostorů, obyvatelům přilehlých obcí bylo zakázáno do nich vstupovat a to včetně lesů. Byly zřízeny Vojenské lesy a statky s ředitelstvím na Lipníku. V roce 1951 byl zřízen Vojenský újezd Mladá, čímž byly odloučeny správní věci vojenského prostoru od obce Milovice.

V noci 20. 8. 1968 byl mezi prvními strategickými cíli obsazen Vojenský újezd Mladá včetně letiště Boží Dar spojeneckými vojsky Varšavské smlouvy pod vedením Sovětského svazu. Československá armáda musela s okamžitou platností opustit výcvikový prostor a předat všechny objekty Sovětské armádě. Jednotky československé armády byly přesunuty do slovenských posádek v Martině a Humenném. Sovětská okupace byla koncem srpna zpečetěna Smlouvou o podmínkách a dočasném pobytu Sovětských vojsk na našem území, kterou podepsal prezident Ludvík Svoboda a další představitelé vlády. V říjnu 1968 ji pak ratifikovalo Národní shromáždění jako nejvyšší zákonodárný orgán státu.

Vojenský prostor Milovice – Mladá se stal velmi strategickým místem a současně sídlem velitelství okupačních vojsk. Byly zde tankové prapory, spojovací brigáda, průzkumný prapor, prapor chemické ochrany a další. Na letišti Boží Dar se usídlil stíhací pluk, smíšené letecké divize a dopravní letecký pluk.

V lokalitě Mordová rokle mezi Milovicemi a Lipníkem vybudovali Sověti třípatrové podzemní velitelství protivzdušné obrany, odkud mělo být řízeno letectvo v případě vypuknutí třetí světové války. V rámci hlavního objektu byla vybudována dvoupatrová dielelektrárna, výrobní stlačeného vzduchu a akumulátorovna. Kryt byl konstruován tak, aby odolal jadernému útoku.

Sovětská armáda provedla v celém vojenském prostoru postupně velmi rozsáhlou výstavbu objektů pro vojenskou techniku, týlové zabezpečení, výcviková zařízení i kasárny pro mužstvo. Byly vystavěny i obytné domy s asi 3 000 byty pro důstojníky a jejich rodiny v lokalitách Milovice, Boží Dar a Zelená u Luštěnic. **Odhaduje se, že Sovětská armáda měla v letech 1984 – 88 v prostoru VVP Mladá až 100 000 příslušníků včetně rodin důstojníků.**

V rámci pobytu sovětských vojsk nebyly dodržovány žádné zákony a předpisy, platné na území Československa, **docházelo k zakládání divokých skládek, poškozování komunikací (nebyly dodržovány dohody o objízdnych trasách a počtu přesunů).** Neudržován, a skoro zničen, byl i vojenský hřbitov z období 1. světové války, Sovětská armáda na něm vybudovala odstavné betonové plochy.

Nedodržováním ani základních technologických postupů docházelo k pravidelným únikům závadných látek (zejména ropných látek a alifatických chlorovaných uhlovodíků) do horninového prostředí a do podzemních vod. Celková skladovací kapacita ropných látek ve vojenském prostoru je uváděna na 40 000 m³, úniky ani závažné ekologické havárie nikdo neevidoval.

Již v letech 1984 – 1990 byly prováděny sanační práce, kterými byly z podzemních vod odstraňovány jednotky až desítky tun ropných látek ročně. Byla zřízena hydraulická bariéra v oblasti Zbožíčko, která bránila šíření znečištění mimo hranice VVP Mladá.

Již v roce 1988 se s tzv. sovětskou perestrojkou začala měnit i vojenská doktrína z útočné na obranu, a v souvislosti s tím se počítalo se značným snížením počtu vojsk v prostoru. Již na jaře 1989 bylo z Milovic odsunuto několik tisíc vojáků. Po listopadové revoluci roku 1989 byla zahájena jednání o odsunu sovětských vojsk z Československa, která vyústila v dohodu a vytvoření komise pro dohled na jejich odsun v březnu 1990. Odsun sovětských vojsk z území Československa proběhl ve třech etapách, v září 1990 začal odsun také z VVP Mladá. Každý měsíc odjíždělo z Milovického nádraží denně si 35 vagonů techniky a tři vagony vojáků, z letiště Boží Dar startovalo i několik desítek letadel týdně. Po silnici odjelo 27 kolon téměř s 2 000 vozidly, velké množství vojáků odjelo rovněž pravidelným rychlíkem Milovice – Moskva, který byl vypravován až do 18. 6. 1991. V lednu 1991 odletěl z letiště Boží Dar poslední bojový pluk, v květnu 1991 odjel z Milovic poslední útvar, poslední řadový voják opustil prostor v červnu 1991. Podle oficiálních údajů bylo odsunuto 73 500 vojáků a 40 000 jejich rodinných příslušníků.

Další značné ekologické škody vznikly v průběhu odsunu sovětských vojsk. Odcházející Sovětská armáda provedla živelné odstranění značné části zásobních nádrží PHM a souvisejících technologií, kdy byla většina nečerpateľných zbytků ropných látek vypuštěna do horninového prostředí. O průběhu prací nebyly vedeny žádné záznamy a rovněž nebyla předána žádná dokumentace, ze které by byla patrná lokalizace jednotlivých odstraněných technologických prvků. Některé objekty byly v této době poškozeny, některé podzemní prostory zabetonovány (např. podzemní část velitelského bunkru na lokalitě Mordová rokle).

Po odchodu Sovětské armády zůstalo území se značnými ekologickými škodami. Na pozemcích byl proveden rozsáhlý pyrotechnický průzkum, protože zde vojáci zanechali obrovské množství nevybuchlé munice. V roce 1991 byla zahájena nezbytná legislativní a organizační opatření – byl zrušen VVP Mladá, ukončena vojenská činnost, majetek byl převeden do vlastnictví státu. Zahájena byla rozsáhlá realizace sanačních prací a rekultivace výcvikových ploch. V září 1991 byl vládou ČSFR zřízen Úřad pro řešení důsledků pobytu sovětských vojsk na našem území. Do působnosti tohoto úřadu patřily např. hydrogeologický průzkum, sanační práce, demolice objektů v havarijním stavu, náhrada škod fyzickým i právnickým osobám, převzetí objektů a finančních prostředků od sovětské strany. V témže roce bylo přijato tímto Úřadem nulté vyrovnání pohledávek a závazků se SSSR, čímž zcela zanikla možnost financování odstraňování ekologických škod sovětskou stranou. V roce 1992 byla ukončena činnost tohoto úřadu v souvislosti s rozpadem ČSFR. Činnost a kompetence úřadu v oblasti odstraňování ekologických škod byly převedeny na Ministerstvo životního prostředí, přičemž zabezpečení sanačních prací v lokalitách působnosti České armády bylo ponecháno v kompetenci Ministerstva obrany.

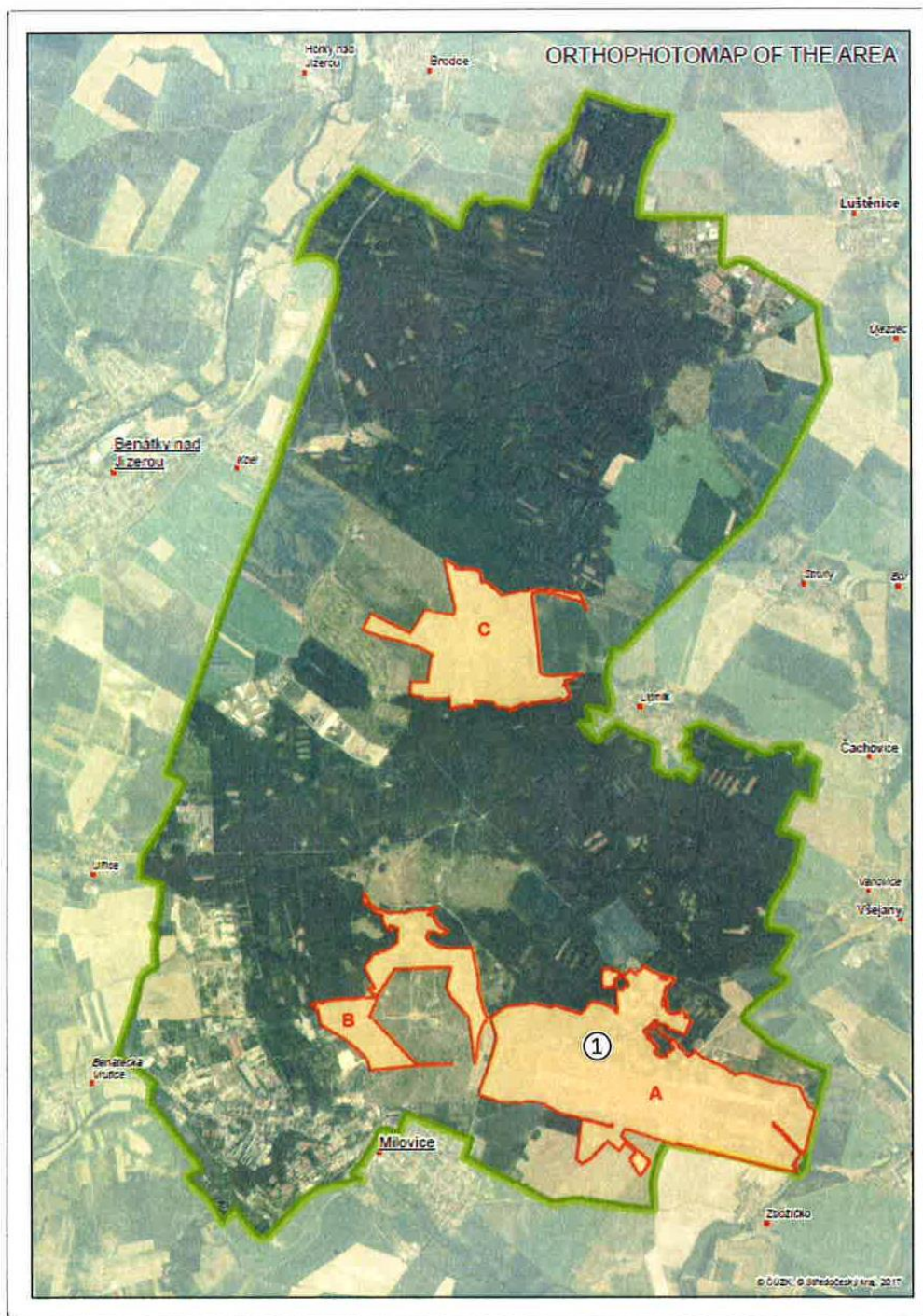
Následně byla založena státní rozpočtová organizace Privum při Ministerstvu hospodářství, jejím úkolem bylo vykonávat identifikace, převzetí, ocenění, evidenci, správu a privatizaci státního majetku. Tak došlo k převodu některých objektů na soukromé vlastníky, v roce 2006 bylo převedeno chátrající letiště Boží Dar do vlastnictví Středočeského kraje.

Pro potřeby analýzy je území rozděleno do 3 lokalit:

- lokalita A „Letiště Boží Dar“
- lokalita B „Pod Benátským vrchem“
- lokalita C „Lipník“

Z pohledu bariér, především v oblasti životního prostředí, byly analyzovány všechny lokality v návrhové části. S vazbou na doporučené rozvojové scénáře se dále zabýváme využitím pouze lokality A Letiště Boží Dar. Na následujícím obrázku jsou lokality znázorněny v kontextu celého BVVP Milovice – Mladá.

Obrázek 2 Zájmové lokality



Legenda:

Zelená linie – hranice BVVP Milovice-Mladá

Hnědá linie – pozemky v majetku Středočeského kraje (orientační rámcové vymezení)

① Brána na letišťe Milovice-Boží Dar

4. Analýza regulací v území

Předmětem analýz bylo především posouzení bariér z pohledu dalších možností využití území. Z tohoto pohledu se ukázalo, že nejvýznamnější proměnou bude oblast životního prostředí. V první části se analýza věnuje posouzení smluvních vztahů, dále se zaměříme na limity území z pohledu územního plánu a v závěrečné části pak oblasti životního prostředí.

Analyzovány byly tyto lokality:

- lokalita A „Letiště Boží Dar“
- lokalita B „Pod Benátským vrchem“
- lokalita C „Lipník“

Na základě analýzy v oblasti životního prostředí a na základě posouzení možností vyplývajících z územního plánu nedoporučujeme pracovat s dalšími scénáři mimo území lokalita A. U ostatních lokalit doporučujeme za zachování daných podmínek rozvoj v oblasti lesnictví, myslivosti, zemědělství, případně v kombinaci s vybranými volnočasovými aktivitami. Další analýzy se budou týkat již zmiňovaného území v lokalitě A.

4.1 Analýza smluvních vztahů v území²

Vlastníkem všech staveb a převážné části pozemků v prostoru bývalého letiště Boží Dar (k.ú. Milovice nad Labem a Straky) je Středočeský kraj. Zalesněné pozemky v severovýchodní části území jsou ve vlastnictví České republiky, právo hospodařit s majetkem státu má s.p. Vojenské lesy a statky ČR, V posledním období největší část zájmového území využívá společnost VALEO AUTOKLIMATIZACE.

Historicky se zpracování vize dalšího rozvoje datuje k roku 2006, kdy Středočeský kraj převzal areál do vlastnictví od státu. Správu nemovitostí v BVVP Mladá v majetku Středočeského kraje zajišťovala v období let 2006 - 2010 společnost STŘEDOČESKÁ ROZVOJOVÁ – MLADÁ, a. s., vlastněná Středočeským krajem.

V roce 2010 byla uzavřena nájemní smlouva se společností Mladá RP, s. r. o., která se v rámci smluvního ujednání jakožto strategický partner zavázala na své náklady regenerovat území a podle schváleného plánu zainvestovat a využívat lokality. Celkem se jednalo o plochy o rozloze cca 642 ha. Na volné ploše bývalého vojenského letiště podle návrhu a uzavřené smlouvy měla být realizována rozsáhlá fotovoltaická elektrárna.

V navazujícím území a dalších plochách v majetku Středočeského kraje po odstranění cca 350 staveb, vyskytujících se zde převážně v dezolátním stavu, měly být realizovány výrobní aj. kapacity produkčního sektoru, vědeckotechnologický park, veřejně přístupný sportovní areál, objekty bydlení, občanské a technické vybavenosti, naučná stezka aj. Od investic bylo postupně upuštěno – změna legislativy atp.

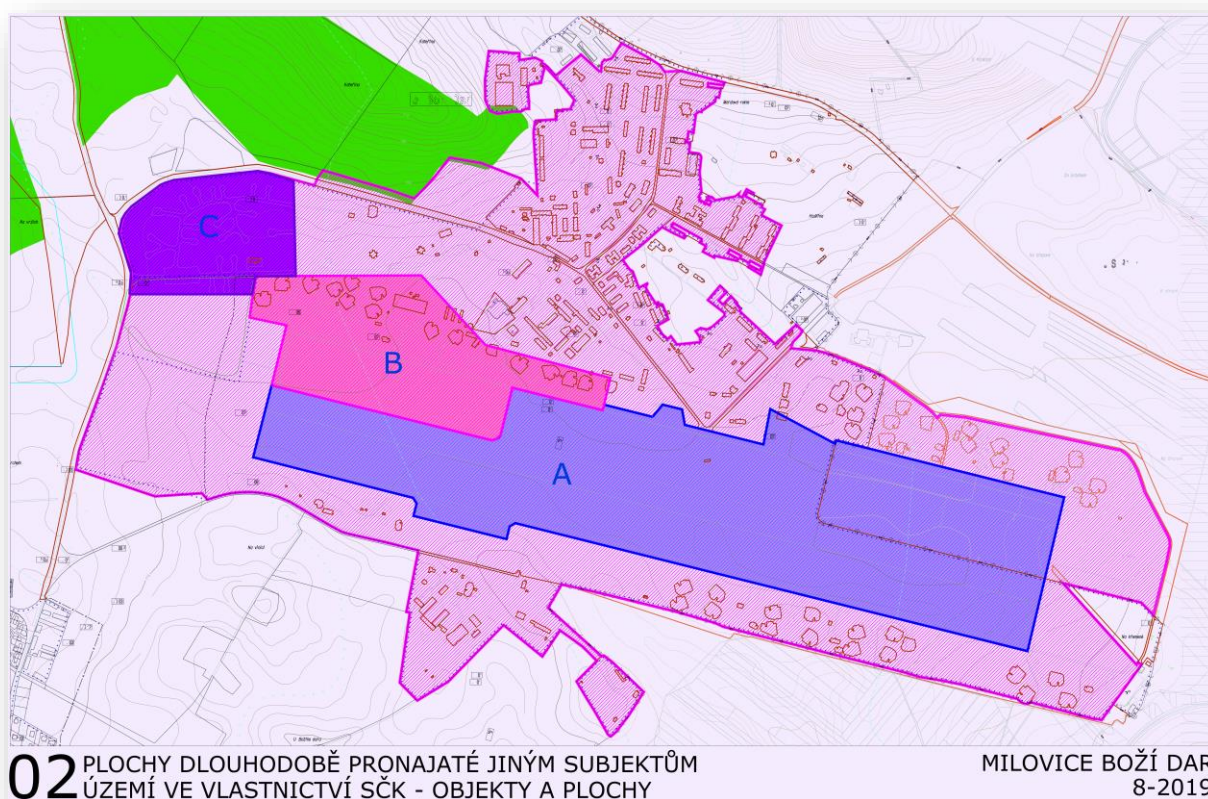
² Zdroj: SČK, vlastní zpracování

Vzhledem k neplnění smlouvy ze strany společnosti Mladá RP, s.r.o. odstoupil Středočeský kraj dne 29. 4. 2016 od předmětné nájemní smlouvy. Nyní je uzavřena dohoda o narovnání, jejíž součástí je mimo jiné odstranění suti, které je popsáno v dalším textu dokumentu.

Správu nemovitostí v majetku Středočeského kraje v BVVP Mladá v současné době vykonává na Krajském úřadě Středočeského kraje, Odbor majetku. Strategické investiční záměry mohou zájemci směřovat na Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje.

V současnosti tedy probíhá zpracování koncepce dalšího využití areálu, která je v pořadí již několikátým pokusem o naplánování systémového rozvoje využití území.

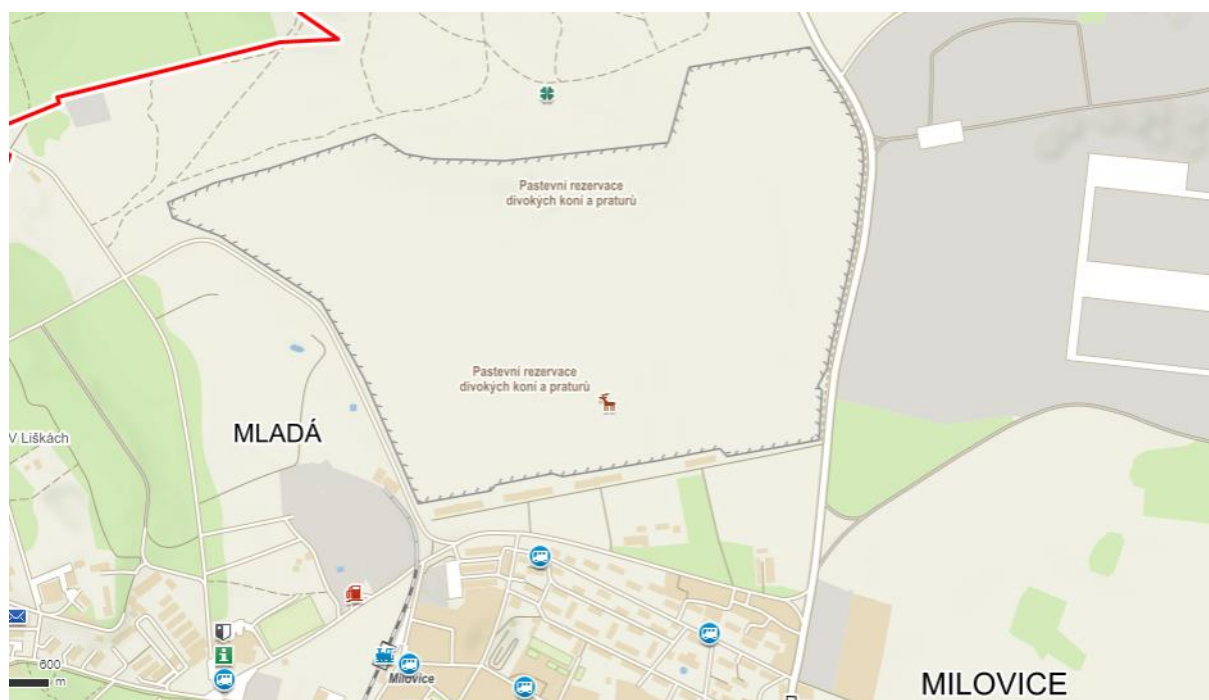
Obrázek 3 Plochy lokality A využívány subjekty třetích stran



4.1.1 Česká krajina o. p. s.

Česká krajina realizuje projekt návratu divokých koní, zubrů a praturů do bývalého vojenského výcvikového prostoru Mladá. Projekt návratu velkých kopytníků přispívá k ochraně biotopů ohrožené stepní krajiny evropského mírného pásu.

Česká krajina žádala o výpůjčku pozemků v majetku Středočeského kraje. Žádost o výpůjčku byla navrhována na dobu deseti let.

Obrázek 4 Území využívané organizací Česká krajina o.p.s, zdroj: mapy.cz

Ze strany Organizace česká krajina o.p.s. byl vznesen požadavek na rozšíření nájmu na další plochy v území. Pro tyto účely mohou být vyčleněny lokality B a C, ale výrazně nedoporučujeme rozšíření nájmu na lokalitu A z důvodu potřeby dalšího rozvoje území.

4.1.2 Valeo

Společnost **VALEO AUTOKLIMATIZACE k. s.** zastoupená komplementářem **Valeo Compressor Europe s.r.o.** a **Středočeský kraj** dne **31. 8. 2018** uzavřeli nájemní smlouvu, jejímž předmětem byly nemovitosti v prostoru nebo funkčně související s areálem letiště Milovice – Boží Dar, s výjimkou části plochy runwaye v areálu letiště, která je v současné době užívána pro vzlety a přistání sportovních leteckých zařízení.

Účelem nájmu je užívání plochy jako administrativních prostor, servisního zázemí a testování komponent pro automobilový průmysl, zejména testování autonomních systémů, resp. samoříditelných vozů. Valeo je oprávněno užívat prostory i pro jiné obdobné účely.

Valeo fakticky užívalo plochu před uzavřením smlouvy, na základě čehož došlo ke sporu se Středočeským krajem, který byl však vyřešen zaplacením náhrady.

Součástí smlouvy byla povinnost společnosti Valeo vybudovat přípojky a zajištění dodávky / odběru médií (elektřina, topení, plyn, voda, odvody odpadů) potřebných pro provoz.

V případě konání akcí (zejména kulturních), musí být Valeo informováno minimálně 3 měsíce před konáním akce, na základě čehož během konání akce Valeo musí pozastavit svou činnost.

V zájmu výkonu aktivit může Valeo omezit pohyb a přístup ostatních uživatelů Areálu letiště na runwayi.

Nájemní smlouva byla uzavřena na 5 let, tedy do 31. 8. 2022

Pozemky v předmětu nájemní smlouvy:

V rámci katastrálního úřadu Milovice nad Labem, obec Milovice:

- pozemek p. č. 1445, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., jiná stavba
- pozemek p. č. 1446, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., jiná stavba
- pozemek p. č. 1709/1
- pozemek p. č. 1725/1

V rámci katastrálního úřadu Straky, obec Straky:

- pozemek p. č. 774/1

Možnosti vypovězení smlouvy

- bez uvedení důvodu – výpovědní doba 12 měsíců
- výpověď pronajímatele – na základě oznámení v písemné formě v 30 denní výpovědní lhůtě ode dne doručení v případech:
 - prodlení s platbou více než 30 po sobě jdoucích dní
 - provádí úpravy Předmětu nájmu v rozporu se smlouvou
 - zahájení insolvenčního řízení proti Valeo
 - užívání předmětu nájmu v rozporu se smluvním účelem

Memorandum o spolupráci

Ke dni 17. 10. 2018 bylo mezi společnostmi VALEO AUTOKLIMATIZACE k.s., Středočeským krajem a městem Milovice podepsáno **Memorandum o spolupráci**, jehož předmětem je zejména prohlášení Středočeského kraje o připravenosti vyvinout maximální úsilí vedoucímu k **uzavření dlouhodobé nájemní smlouvy na dobu minimálně 15 let**

Závazkem společnosti Valeo jako investora například zahrnují i investice v objemu **100 mil. Kč** v období deseti let. Investice budou použity na opravu a rozšíření zpevněných ploch pro testování, vybudování kancelářských prostor, zázemí pro testovací techniky, zasedacích místností a testovacích a zkušebních hal, na vybudování testovací infrastruktury a nákup testovací a zkušební techniky, hardware i software, na oplocení areálu a opatření pro zabezpečení ochrany majetku.

Obrázek 5 Plocha využívaná společností Valeo



První memorandu bylo uzavřeno do **31. 8. 2019**. Rada kraje však schválila jeho prodloužení do 31. 8. 2021.

Uzavření smlouvy dle memoranda má zásadní dopad na další rozvoj areálu letiště a v případě nevhodně uzavřené smlouvy může znamenat výrazné omezení prostoru minimálně do roku 2035. V případě uzavření smlouvy musí mít kraj dostatečně dobře nastaveny podmínky pro možnost odstoupení od smlouvy a stejně tak i pravidla pro narovnání v případě, že by od smlouvy kraj odstoupil. Klíčový je totiž fakt, že plocha užívaná společností Valeo je z pohledu dalšího rozvoje území strategická. Paradoxně pak může pro kraj znamenat spolupráce se společností Valeo do budoucna i zvýšený náklad na odstranění asfaltového povrchu, který bude společnost pokládat na zpevněnou plochu letiště.

4.1.3 GE Aviation Czech³

Společnost GE Aviation Czech a Středočeský kraj podepsaly ve čtvrtek 31. května 2018 dohodu o společném záměru nalézt vhodnou lokalitu pro novou centrálu turbovrtulových motorů GE ve Středočeském kraji. Jako jedna z možností se nabízí právě areál BVVP Mladá. Nová centrála turbovrtulových motorů GE v České republice se bude podílet na vývoji pokročilých turbovrtulových motorů GE Catalyst.

³ Zdroj: SČK

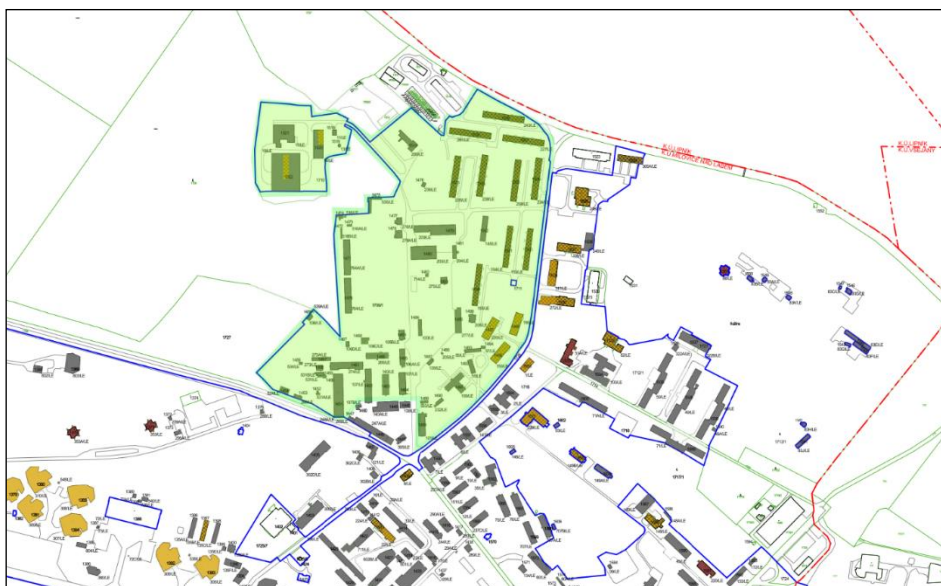
Společnost zde bude zajišťovat výrobu komponentů, montáž turbovrtulových motorů, testování, servis, zákaznickou podporu a další funkce. Celkem projekt GE vytvoří v České republice více než 500 nových pracovních příležitostí.

Jedná se o potenciální projekt, který se však zatím nevyvíjí dál a nemá konkrétní obrysy. Z pohledu koncepce rozvoje území bude tento projekt dále posuzován.

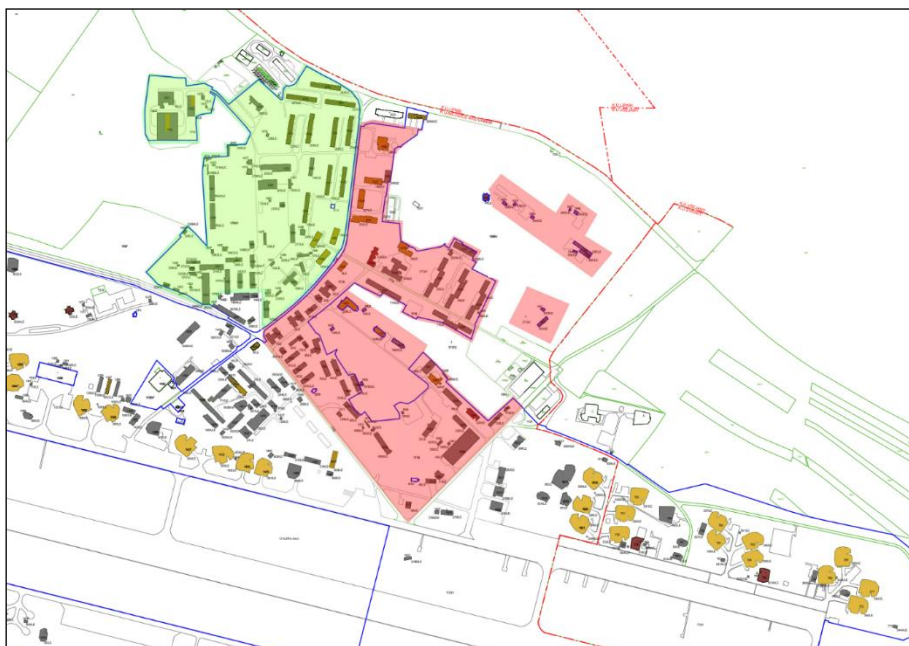
4.1.4 Mladá RP, s.r.o

Jak již bylo uvedeno výše, společnost Mladá RP, s.r.o. měla s územím jiné záměry, které z pohledu širších okolností nebyly realizovány. V tuto chvíli došlo v červnu 2019 k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí mezi krajem a společností, ze které vyplynul závazek společnosti odklizení suti a zároveň se společnost Mladá RP, s.r.o. zavazuje provádět odklizení suti tak, aby nebránila sanačním pracím společnosti Alfa systém, s.r.o. Odklizení suti nebrání dalšímu rozvoji využití území za předpokladu, že společnost Mladá RP, s.r.o. dodrží závazné termíny. **Z pohledu efektivního využití suti se však nabízí možnost jejího využití jako ochranného/zvukového valu mezi lokalitou A a obcí Straky. Toto by bylo ideální realizovat v etapách odklizení 3 – 5.**

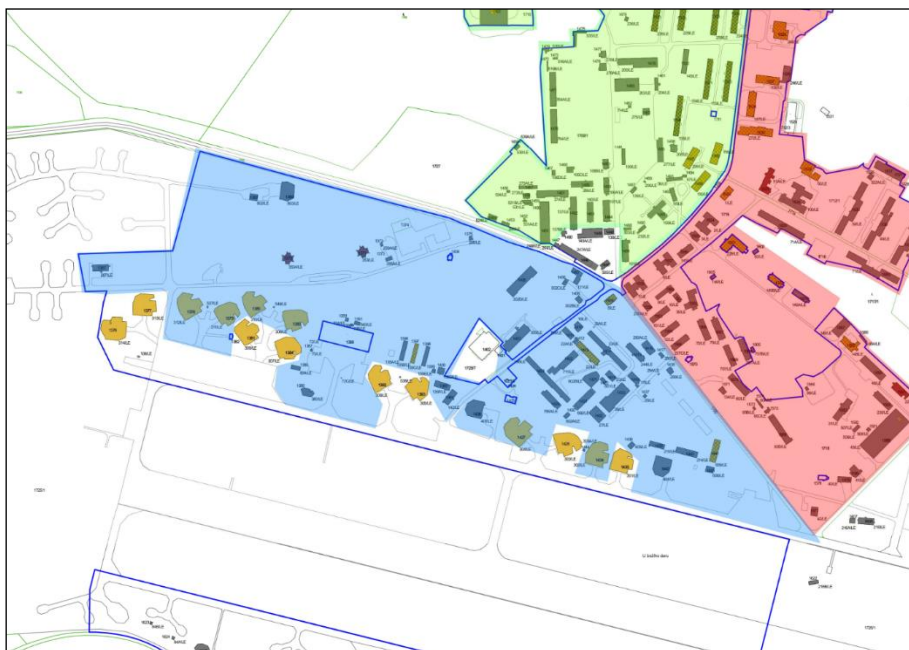
Obrázek 6 Odklizení suti v území A, 1. etapa



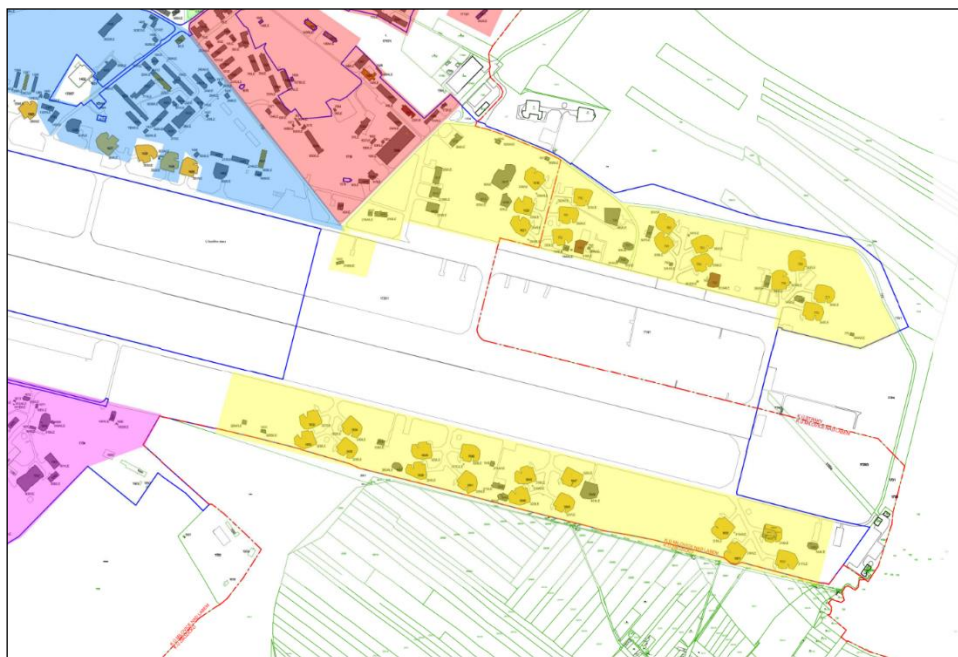
Obrázek 7 Odklizení suti v území A, 2. etapa



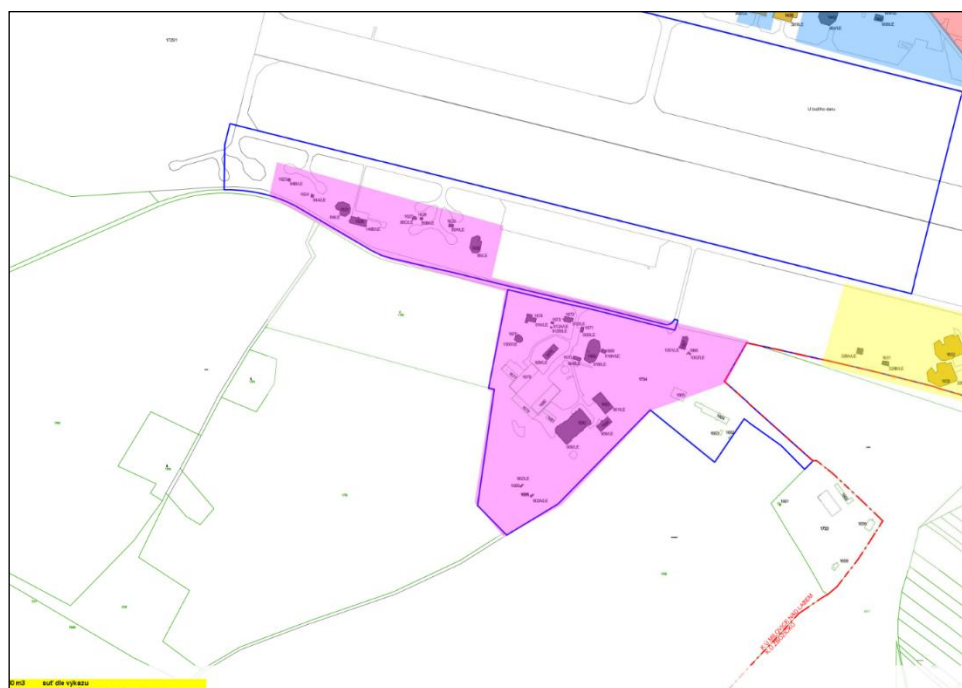
Obrázek 8 Odklizení suti v území A, 3. etapa



Obrázek 9 Odklínění suti v území A, 4. etapa



Obrázek 10 Odklínění suti v území A, 5. etapa



4.1.5 Ministerstvo životního prostředí

Společnost ALFA SYSTÉM bude na základě smlouvy s Ministerstvem životního prostředí realizovat sanační práce za účelem odstranění staré ekologické zátěže po sovětské armádě na lokalitě Boží Dar – sever.

Dle projektu sanačních prací zpracovaném v 3/2019 firmou Alfa Systém, s.r.o. pro MF ČR jsou navrženy v této oblasti sanační práce v níže uvedeném rozsahu.

V rámci přípravných prací na lokalitě bude provedeno vykácení náletových dřevin v ploše výkopu, v ploše plánované mezideponie a v trasách pohybu techniky, která bude provádět demoliční a sanační práce. Plochy ke kácení jsou znázorněny v příloze č. 8 tohoto prováděcího projektu.

Bude provedeno vytýčení a označení pracoviště včetně vytýčení plochy, určené k odtěžbě kontaminovaných zemín a mezideponie podlimitně kontaminovaných materiálů.

Bude provedeno vytýčení všech funkčních inženýrských sítí, které se na lokalitě budou případně nacházet. Před zahájením odtěžby bude rovněž proveden pyrotechnický průzkum v ploše plánovaných a vyznačených výkopů.

Před zahájením sanačních prací na lokalitě bude muset být odstraněna veškerá stavební suť, vzniklá činností Mladá RP s.r.o. v prostoru pracoviště. Vyklizení sanované oblasti bude zajištěno v rámci dohody mezi Krajským úřadem Středočeského kraje a společností Mladá RP s.r.o. a není předmětem prací dle tohoto prováděcího projektu.

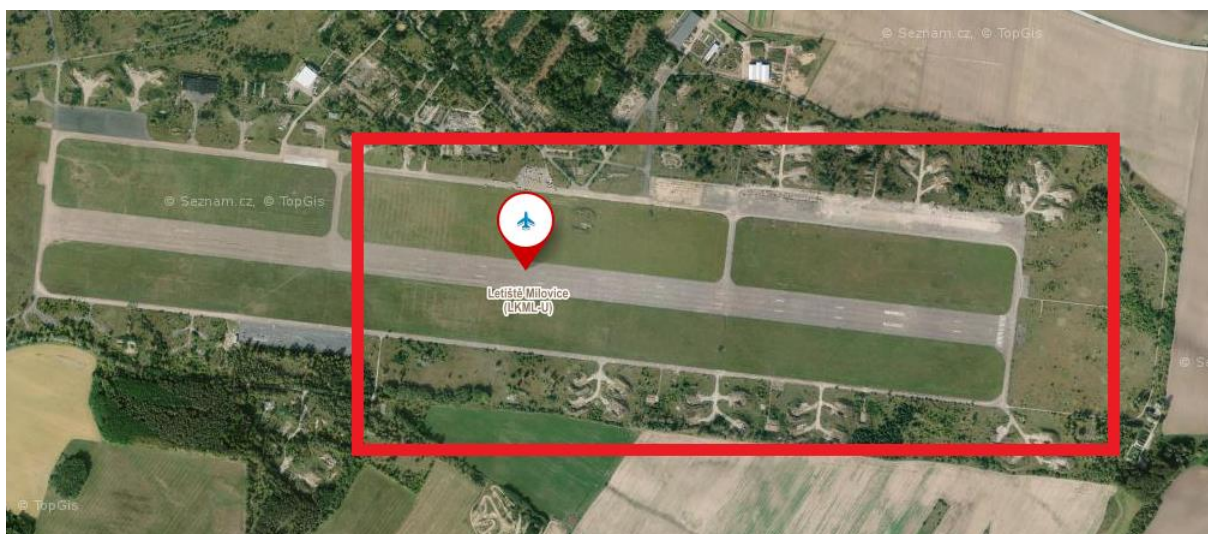
U tohoto kontraktu hrozí riziko, že dojde k identifikaci dalších oblastí dotčených ekologickou zátěží a dojde tak k průtahům z ohledu k možnosti využití území.

4.1.6 Festivaly a veřejné akce

Lokalita A je z tohoto pohledu velmi unikátní. Jedná se o místo konání jedněch z největších festivalů v ČR, ale i v Evropě. Mezi nejznámější akce patří především:

- Festival Votvírák
- Let it Roll
- Setkání majitelů a příznivců BMW
- Tuning Car Show

Obrázek 11 Vymezení plochy konání akcí



Obrázek 12 Budoucí vymezení plochy



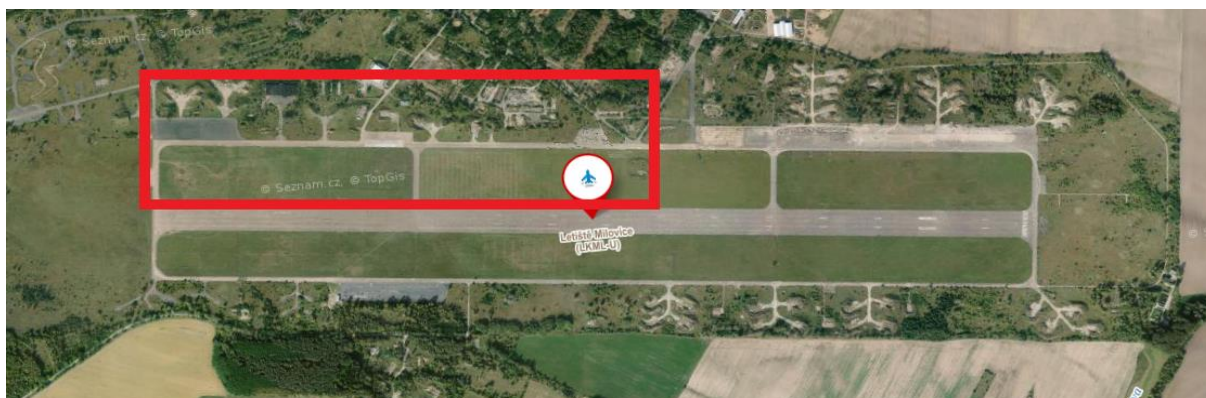
Z výše uvedeného vyplývá, že akce by měly být přesunuty do menší části s větším podílem nezpevněných ploch. Zde bude nutné rozhodnout, jak velký formát akcí zde bude organizován a případně jak bude zajištěna doprava na území včetně parkování. Potenciálně je kapacita území dostačující i po přesunu lokality. Stávající umístění festivalové zóny může blokovat další rozvoj území a zároveň nenabízí větší možnosti pro další rozvoj, což by v oblasti bývalé vrtulníkové stojky možné bylo. Slabou stránkou při vyšší míře zástavby by však mohla být nedostačující kapacita parkovišť.

4.1.7 Aeroklub Milovice, z.s.⁴

Část území je využívána Aeroklubem Milovice. Jedná se o část neveřejná plocha pro vzlety a přistání všech druhů SLZ (Sportovních Létařících Zařízení, tj. ULL, ULK, MPK, ULH, ULV, MZK, PK, ZK a padáků) a letadel (GA) za podmínek VFR- den.

Na ploše je prováděn základní pilotní výcvik SLZ, přeškolení pilotů na jiné typy SLZ, vlečení ULL, seskoky parašutistů, navijákové a odvíjákové vzlety PK (padákových kluzáků) a ZK (závěsných kluzáků). Ve vymezené části je možný provoz rádiem řízených modelů. Plocha je k dispozici složkám záchranného systému při hašení lesních požárů, pro lety pro záchranu lidského života, letadlům pro letecko-chemickou činnost v zemědělství. Dále pro cvičení ozbrojených složek - Armády a Vzdušných sil ČR a Policie ČR. Veškeré neletecké akce v prostoru Plochy SLZ musí být schváleny provozovatelem, nejedná-li se o akci, jejíž uskutečnění si předem písemně vymínil vlastník Plochy SLZ – v tom případě musí být provoz Plochy SLZ upraven dle požadavku jejího vlastníka.

Obrázek 13 Využívaná plocha



Při stávajícím využití není využití plochy kolizní s ostatními nájemci a uživateli území. Při dalším rozvoji však může být toto využití kolizní, stejně jako při rozvoji využívání plochy společností Valeo. Na druhou stranu z pohledu dostupnosti lokality, včetně dostupnosti nejbližšího okolí by bylo vhodné tuto plochu zanechat a zvážit možnosti využití pro menší osobní letadla a vrtulníky do 4 - 8 cestujících.

4.2 Vnitřní technické podmínky⁵

Kapitola obsahuje soupis hlavních typů ploch, které se v dotčeném území nacházejí. Z pohledu jejich vymezení nebyly identifikovány zásadní bariéry pro další rozvoj. U většiny ploch bude nutné posoudit změnu jejich využití právě s ohledem na vybraný scénář dalšího rozvoje.

Na dotčeném území se nachází 3 hlavní typy ploch:

- 1) Plochy občanského vybavení se specifickým využitím
- 2) Plochy dopravní infrastruktury – letecká DL
- 3) Plochy smíšené nezastavěného území

⁴ Zdroj: <http://www.aeroklub-milovice.cz>

⁵ Zdroj: Územní plán

Tabulka 1 Plochy občanského vybavení

Plochy občanského vybavení – se specifickým využitím (OX)	
Hlavní využití	a) pozemky, stavby a zařízení specifického občanského vybavení (např. zábavní parky, ZOO, střelecké areály, lyžařské areály, jezdecké areály, areály vodních sportů, golfové areály, motokrosově areály).
Přípustné využití	a) pozemky, stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. pozemky rekreačních luk, přírodních koupališť, pláží, veřejných tábořišť, lanových center, dětských hřišť, lyžařských a cyklistických tratí apod.); b) pozemky parků a další veřejné zeleně; c) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES), pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.
Podmíněně přípustné využití	a) pozemky staveb veřejného vybavení v kapacitě úměrné potřebám území a v souladu s jeho charakterem; b) pozemky staveb pro tělovýchovu a sport bezprostředně související s hlavním využitím, v kapacitě úměrné potřebám území a v souladu s jeho charakterem; c) pozemky staveb pro obchod bezprostředně související s hlavním využitím, v kapacitě úměrné potřebám území a v souladu s jeho charakterem; d) pozemky staveb pro nerušivé služby bezprostředně související s hlavním využitím, v kapacitě úměrné potřebám území a v souladu s jeho charakterem; e) pozemky staveb pro stravování bezprostředně související s hlavním využitím, v kapacitě úměrné potřebám území a v souladu s jeho charakterem; f) pozemky staveb pro ubytovací zařízení bezprostředně související s hlavním využitím, v kapacitě úměrné potřebám území a v souladu s jeho charakterem; g) pozemky související dopravní infrastruktury; h) pozemky související technické infrastruktury; i) stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a konfiguraci j) pozemky čerpacích stanic pohonných hmot bezprostředně související s hl. využitím; k) pozemky fotovoltaických elektráren pouze jako součást areálů (např. na rezervní ploše sportovních areálů); l) stavby pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné; m) oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití.
Nepřípustné využití	a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot; b) pozemky rodinných nebo bytových domů; c) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci; d) pozemky staveb pro výrobu, skladování nebo zemědělství; e) pozemky větrných elektráren; f) pozemky staveb pro těžbu nerostů.

Tabulka 2 Plochy dopravní infrastruktury

Plochy dopravní infrastruktury – letecká (DL)	
Hlavní využití	a) pozemky letišť včetně souboru staveb, zařízení a terénních úprav zajišťujících provoz letiště (např. odbavovacích budov, staveb pro radiolokační služby, parkoviště).
Přípustné využití	a) pozemky parků a veřejné zeleně; b) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES), pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.
Podmíněně přípustné využití	a) pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení v kapacitě úměrné potřebám území a v souladu s jeho charakterem; b) pozemky staveb pro výrobu a skladování v kapacitě úměrné potřebám území a v souladu s jeho charakterem; c) pozemky staveb ubytovacích zařízení pro správce areálů pouze jsou-li jejich provozní součástí; d) pozemky související dopravní infrastruktury; e) pozemky související technické infrastruktury; f) stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a konfiguraci terénu; g) pozemky fotovoltaických elektráren pouze jako součást areálů (např. na rezervní ploše letišť); h) stavby pro reklamu nebo informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné.
Nepřípustné využití	a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, b) ochrany a rozvoje hodnot; c) pozemky větrných elektráren.

Tabulka 3 Plochy smíšené nezastavěného území

Plochy smíšené nezastavěného území (NS)	
Hlavní využití	Není stanoveno
Přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> a) neoplocené pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty); b) pozemky určené k plnění funkcí lesa; c) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy), pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření; d) pozemky staveb pro zemědělství na ploše NS-4225
Podmíněné přípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> a) pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesní nebo vodní hospodářství, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře souvisejících pozemků a jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště; b) pozemky související dopravní infrastruktury; c) pozemky související technické infrastruktury; d) stavby stožárů telekomunikačních zařízení, pro něž bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na okolní zástavbu a konfiguraci terénu; e) pozemky staveb, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. hygienická zařízení, ekologická a informační centra) a neznemožní průchodnost krajinou, to vše v souladu s ochranou významných krajinných prvků, v měřítku úměrném potenciálu území a v souladu s jeho charakterem; f) oplocení, které neznemožní hlavní využití nebo zlepší podmínky pro fungování hlavního využití.
Nepřípustné využití	<ul style="list-style-type: none"> a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot; b) pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren; c) stavby pro reklamu nebo samostatné informační a reklamní zařízení; d) pozemky staveb pro těžbu nerostů; e) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci; f) oplocené pozemky zemědělského půdního fondu sloužícího zejména pro drobné pěstitelství (tzv. zahrádky).

Z pohledu výše uvedeného je území v podstatě bez omezení pouze v lokalitě A Letiště Boží Dar.

4.3 Analýza regulací v oblasti životního prostředí

Kapitola obsahuje soupis hlavních zjištění v oblasti regulace se zaměřením na životní prostředí. Detailní informace k této kapitole, vzhledem ke komplexnosti problematiky tvoří samostatnou přílohu tohoto dokumentu (Příloha č. 2: Posouzení území z hlediska přírodních poměrů). Největším rizikem celého území je nestabilní a příliš propustné podloží. V tomto se vyskytují zbytky ropných složek, které tvoří mnohde silnou bázi na povrchu podzemních vod. Největší riziko spočívá v nestabilitě této složky, které se může vyskytnout náhodně v lokalitě, která již byla dekontaminována, nebo kde doposud žádná zátěž nebyla identifikována. Lokalita A je pak bez dalších větších omezení způsobilá po dokončení dekontaminace k dalšímu rozvoji, ač na některých lokalitách se dají zahájit první etapy vybraného rozvojového scénáře (bude upřesněno na základě vybraného scénáře). U ostatních lokalit je z pohledu dalšího rozvoje omezení více. Hlavním omezením je poloha lokalit B a C, které se nachází v některé z přírodně významných lokalit a zároveň v těchto lokalitách nebyl proveden dostatečný pyrotechnický průzkum. S odkazem na výše uvedené bude další část analýzy zaměřena pouze na lokalitu A.

4.3.1 lokalita A „Letiště Boží Dar“

Nadmořská výška území A se pohybuje od 197 m (jih a jihovýchod) do 210 m (sever), území je téměř rovinné. Zájmové území A resp. celá letištní plocha s výjimkou západní části o velikosti 600x400 m, tj. cca 240 000 m² je v současnosti využíváno, pro pořádání festivalů (Votvírák, Let it Roll), a pronajato jako zkušební plocha firmy Valeo Autoklimatizace k.s. k testování autonomních systému a jízdy, pojiždění komponent pro automobilový průmysl.

V prostou se nachází velké množství zarostlých ruin a zbytků budov po zařízení BVVP Mladá Milovice. Územím vede od jihozápadu na severovýchod částečně odstraněný produktovod, území je protnuto množstvím komunikací nezpevněných i zpevněných, převážně zalesněno s výjimkou letištní plochy, se zarostlými zbytky budov, bunkrů, technologií, ruinami budov po předchozím vojenském využití území a sanačních zásazích po roce 1991. Zemědělsky obdělávané půda se v zájmovém území nenachází.

Obrázek 14 Vymezení lokality A a jejího okolí



Zájmové území A z větší části (s výjimkou severních pozemků) spadá do východního okraje 2 vnějšího ochranného pásma Lázní Poděbrady. Omezení vybraných činností v ochranných pásmech jsou definovány v Usnesení vlády ze dne 2. 6. 1976 a vycházejí ze zákona č. 164/2001 Sb. Lázeňský zákon v aktuálním znění.

Zájmové území A se nachází v prostoru Evropsky významné lokality soustavy Natura 2000 – Milovice - Mladá (kód ÚSOP 2567), kde ke všem stavebním činnostem, terénním a vodohospodářským úpravám, k použití chemických prostředků a změnám kultury pozemku v ochranném pásmu je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

V zájmovém území A (v západní části) se nachází Regionální biocentrum 1012 Kateřina – Polák, pro které příslušný orgán požaduje, respektování skladebních prvků jako nezastavitelné území a jako s takovými s nimi bylo pracováno v dalším plánování.

Zájmové území A (západní část) je součástí území Významného krajinného prvku (VKP) Milovice Mladá, dle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. v platném znění, v kterém, k zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení VKP nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů. O žádosti rozhoduje orgán ochrany přírody ve správním řízení, přičemž obsahem závazného stanoviska je buď souhlas či nesouhlas se zamýšlenou činností.

MŽP ČR jako ústřední orgán ochrany přírody v roce 2017 vydal návrh na vyhlášení NPP Mladá. Nacházejí se zde vzácná rostlinná a živočišná společenstva. Je zde zakázáno hospodařit na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystému anebo nevratně poškozovat půdní povrch, dále používat biocidy, povolovat a umisťovat nové stavby, povolovat nebo uskutečňovat záměrné rozšiřování geograficky nepůvodních druhů rostlin a živočichů, sbírat či odchytávat rostliny a živočichy, kromě výkonu práva myslivosti a rybářství či sběru lesních plodů a měnit dochované přírodní prostředí v rozporu s bližšími podmínkami ochrany přírodní rezervace. Výkon práva myslivosti a rybářství může příslušný orgán omezit, pokud tento výkon je v rozporu s podmínkami ochrany území přírodní rezervace.

Větší část zájmového území A (s výjimkou severozápadního okraje) se nachází v prostoru, který byl na základě částečného pyrotechnického průzkumu označen kategorií 1 Zbytek území - prostory s nálezem munice, avšak mimo kategorii 3, tj. Prostory s předpokládaným výskytem munice nad i pod povrchem se zákazem provádět zemědělskou a stavební činnost a kategorii 2, tj. Prostory s pravděpodobným výskytem munice s možností provádět stavební a zemědělskou činnost se zvýšenou opatrností.

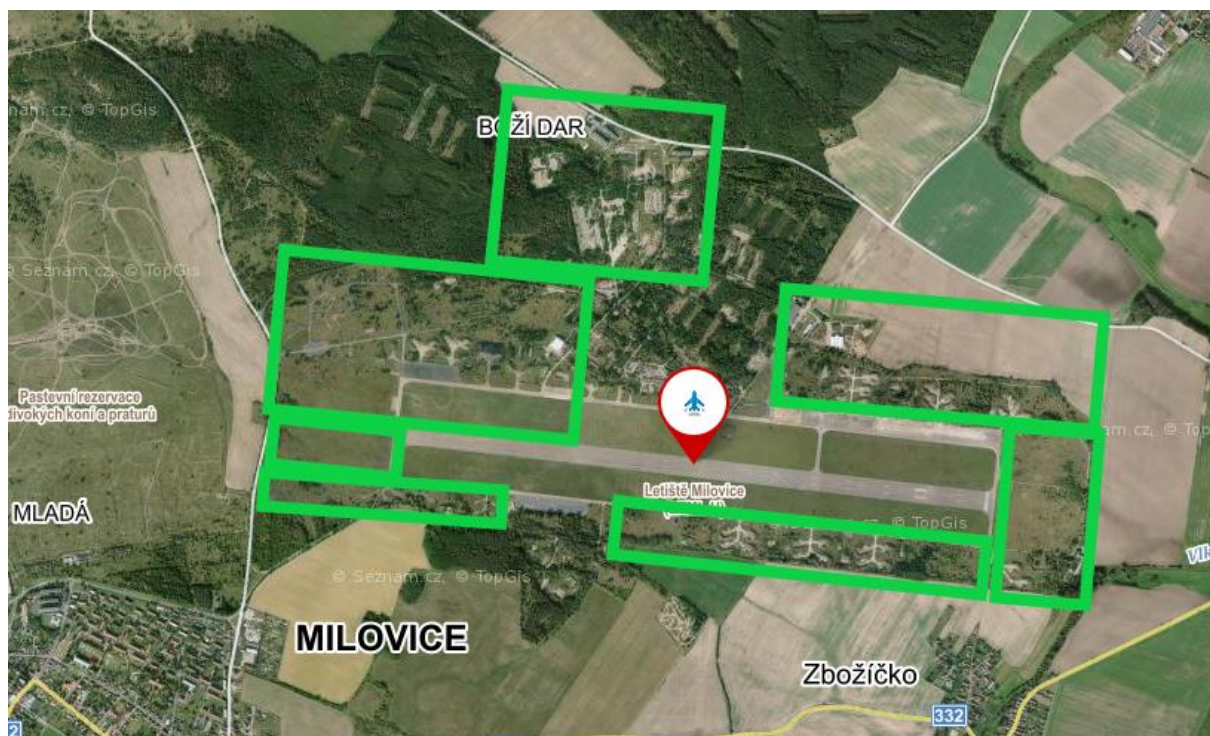
Jakoukoliv činnost, zejména stavební, je nutno spojovat (v současnosti i budoucnosti) se zvláštními bezpečnostními pravidly a přítomností pyrotechnika (pyrotechnický dozor) při výkopových pracích pod garantovanou hloubkou pyrotechnického průzkumu.

Dle údajů z databáze SEKM byly v území A i na hranici zájmového území identifikovány ekologické zátěže, kde je třeba i přes dlouhodobě probíhající sanační práce provést nápravná sanační opatření. MŽP ČR v roce 2018 zadalo vypracování realizačního projektu prací tzv. Sanace lokality Boží Dar - sever, I. fáze. Výsledky provedeného monitoringu v roce 2018, včetně návrhu rozsahu sanačních prací v jednotlivých lokalitách jsou uvedeny v předkládaném textu. Za nejzávažnější ekologickou zátěž, s neakceptovatelným zdravotním rizikem v území A lze považovat lokality: N1+N2, Čistírna, Parůžky a Periferie a Bunkry mimo území, avšak s možností migrace a ovlivnění území A.

Na základě výsledků průzkumných a monitorovacích prací, v oblasti skládek provedených v okolí zájmové lokality A v roce 2009 a 2010 tj. Chemické cvičiště - skládka, Vápensko – skládka, Ke zbožíčku – skládka a Zbožíčko – hydraulická bariéra nebyla prokázána kontaminace podzemních vod ropnými látkami, chlorovanými uhlovodíky, aromatickými uhlovodíky ani toxickými kovy. Většina provedených analytických stanovení byla negativní, resp. v úrovni nebo pod mezí detekce použité citlivé laboratorní metody. Bylo doporučeno provést stanovení ekotoxicity podzemní vody ve vybraných vrtech a provedení jejich likvidace na všech lokalitách.

Z pohledu využití území je možné po komplexní dekontaminaci prováděné společností Alfa system a odvozem suti ze strany společnosti Mladá RP v podstatě bez omezení, mimo výše uvedené případy. Je nutné klást zvýšenou opatrnost při výkopových pracích a provádět neustálý monitoring podzemních vod s ohledem na výskyt ropných látek.

V Současné chvíli je však možný rozvoj na většině území dle níže uvedených sektorů.

Obrázek 15 Sektory vhodné pro využití v první etapě rozvoje

Neoznačené sektory jsou buď v nájmu společnosti Valeo, nebo se na něm nachází rozsáhlejší ekologická zátěž, ač v okrajových sektorech na konci letištní plochy a jejím okraji směrem na Boží dar je nutné při rozvojových aktivitách postupovat rovněž s ohledem na plán dekontaminačních prací a prací při odstraňování suti.

4.3.2 Lokalita B „Pod Benátským vrchem“

Zájmové území B není využíváno, s výjimkou centrální části, kde byla v roce 2016 zřízena přírodní rezervace pro chov divokých koní a zubrů (Česká Krajina, o.p.s). S výjimkou severního okraje není území zalesněno, za jižní hranici se nacházejí zarostlé zbytky opuštěných budov. Území je protnuto velkým množstvím nezpevněných komunikací. Zemědělsky obdělávané půdy je v zájmovém území minimum (východní část).

Obrázek 16 Vymezení lokality B a jejího okolí



Zájmové území B se nachází v prostoru Evropsky významné lokality soustavy Natura 2000 – Milovice - Mladá (kód ÚSOP 2567), kde ke všem stavebním činnostem, terénním a vodohospodářským úpravám, k použití chemických prostředků a změnám kultury pozemku v ochranném pásmu je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

V zájmovém území B se nachází Regionální biocentrum 1012 Kateřina – Polák, pro které příslušný orgán požaduje, respektování skladebních prvků jako nezastavitelné území a jako s takovými s nimi bylo pracováno v dalším plánování.

Zájmové území B je součástí území Významného krajinného prvku (VKP) Milovice Mladá, dle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. v platném znění, v kterém, k zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení VKP nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů. O žádosti rozhoduje orgán ochrany přírody ve správním řízení, přičemž obsahem závazného stanoviska je buď souhlas či nesouhlas se zamýšlenou činností.

V centrální části území B se nachází přírodní rezervace Pod Benátským vrchem (kód 2251), kde jsou již od roku 2002 chráněna vzácná rostlinná a živočišná společenstva. Je zde zakázáno hospodařit na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou

způsobit změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystému anebo nevratně poškodovat půdní povrch, dále používat biocidy, povolovat a umisťovat nové stavby, povolovat nebo uskutečňovat záměrné rozšiřování geograficky nepůvodních druhů rostlin a živočichů, sbírat či odchyťovat rostliny a živočichy, kromě výkonu práva myslivosti a rybářství či sběru lesních plodů a měnit dochované přírodní prostředí v rozporu s bližšími podmínkami ochrany přírodní rezervace. Výkon práva myslivosti a rybářství může příslušný orgán omezit, pokud tento výkon je v rozporu s podmínkami ochrany území přírodní rezervace.

Větší část zájmového území B se nachází v prostoru, který byl na základě částečného pyrotechnického průzkumu označen kategorií 3 - Prostory s předpokládaným výskytem munice nad i pod povrchem se zákazem provádět zemědělskou a stavební činnost. Jihozápadní okraj území B byl označen jako kategorie 2 - Prostory s pravděpodobným výskytem munice s možností provádět stavební a zemědělskou činnost se zvýšenou opatrností, popř. označen jako zbytek území BVVP.

Dle údaje z databáze SEKM byla na západě území B zjištěna kontaminace – Spalovna Alisa, kde byl na ploše cca 2000 m² do roku 2000 shromážděn nebezpečný odpad, obsahující herbicidy, pesticidy, ropné látky (NEL) a polychromované bifenyly (PCB). Jedná se o místo potencionálně znečištěné. Nebyl zde proveden průzkum znečištění, místo není v současné době monitorováno, nelze vyloučit nezbytnost realizace nápravného opatření!

Na základě výsledků průzkumných a monitorovacích prací provedených v prostoru zájmové lokality B – Skládka Na Válcí a na východní hranici území B Chemické cvičiště – skládka v roce 2009 a 2010 nebyla prokázána kontaminace podzemních vod ropnými látkami, chlorovanými uhlovodíky, ani toxickými kovy. Většina provedených analytických stanovení byla negativní, resp. v úrovni pod mezí detekce použité citlivé laboratorní metody. Pro Skládku Na Válcí bylo doporučeno provést aktuálně vzorkování, stanovení ekotoxicity podzemní vody a provedení likvidace 5 vrtů, s výjimkou HV 1058 a HV1061, které byly doporučeny pro monitoring. Pro Skládku Chemické cvičiště – skládka bylo doporučeno provést stanovení ekotoxicity podzemní vody a provedení úplné likvidace čtyř hydrogeologických vrtů.

Z hydrogeologického hlediska je zájmové území B tvořeno relativně homogenním, průlinově propustným prostředím, tvořeným křídovými sedimenty (pískovce, slínovce) České křídové tabule, se zbytky propustných fluvialních sedimentů (písky štěrky) v nadloží, s hladinou podzemní vody, která se nachází v hloubkách 21,1 až 42,7 m pod terénem.

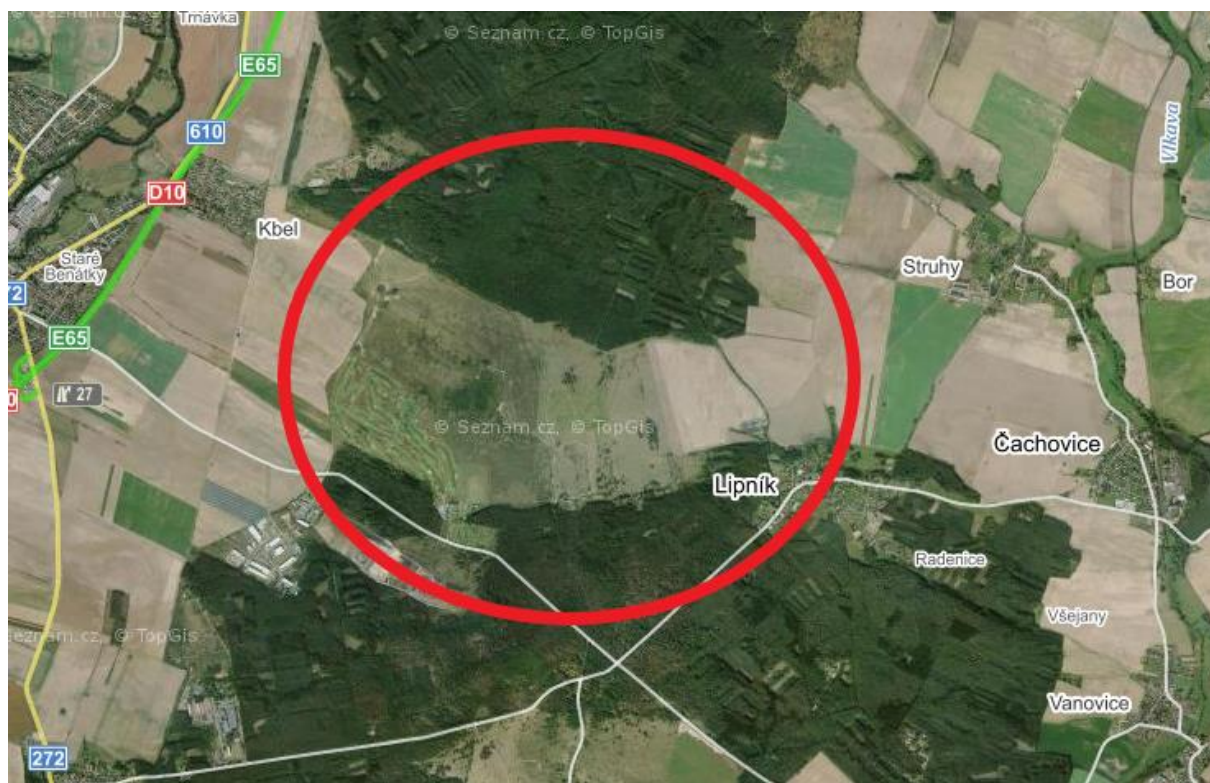
S ohledem na výše uvedené doporučujeme rozvoj stávajícího využití území, ale není zde doporučeno budování jakékoliv infrastruktury.

4.3.3 lokalita C „Lipník“

Zájmové území C se nachází severozápadně od obce Lipník a není využíváno. Na jihozápadě sousedí s golfovým hřištěm (Golf Club Paradise, Benátky nad Jizerou), na severozápadě s přírodní rezervací

chovu zubrů a pakoní, na jihu a severu se nacházejí lesní pozemky, na východě zemědělské pozemky. Území je přístupné (v současnosti opatřeno uzamčenou závorou) obvodovou zpevněnou komunikací, na jihu se zbytky budov, technologií, bunkry po předchozím vojenském využití území a částečných sanačních zásazích po roce 1991.

Obrázek 17 Vymezení lokality C a jejího okolí



Zájmové území C se nachází v prostoru Evropsky významné lokality soustavy Natura 2000 – Milovice - Mladá (kód ÚSOP 2567), kde je ke všem stavebním činnostem, terénním a vodohospodářským úpravám, k použití chemických prostředků a změnám kultury pozemku v ochranném pásmu nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

V zájmovém území C se nachází skladebné části Regionálního ÚSES Regionální biocentrum 1015 "Dubový les", Regionální biocentrum 1012 Kateřina – Polák a Regionální biokoridor 1225 "Dubový les – Kateřina - Polák, pro které příslušný orgán požaduje respektování skladebních prvků jako nezastavitelné území, a jako s takovými s nimi bylo pracováno v dalším plánování.

Zájmové území C je součástí území Významného krajinného prvku (VKP) dle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. v platném znění, v kterém, k zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení VKP nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů. O žádosti rozhoduje orgán ochrany přírody ve správním řízení, přičemž obsahem závazného stanoviska je buď souhlas či nesouhlas se zamýšlenou činností.

Větší část zájmového území C se nachází v prostoru, který byl na základě částečného pyrotechnického průzkumu označen kategorií 3 - Prostory s předpokládaným výskytem munice nad i pod povrchem se zákazem provádět zemědělskou a stavební činnost. Východní část území byla označena jako kategorie 2 - Prostory s pravděpodobným výskytem munice s možností provádět stavební a zemědělskou činnost se zvýšenou opatrností.

Na základě výsledků průzkumných prací provedených na zájmové lokalitě C - Polygon a Chemické cvičiště (2009, 2010) nebyla prokázána kontaminace podzemních vod ropnými látkami ani chlorovanými uhlovodíky, nebyla prokázána ekotoxicita podzemních vod, v žádném z odebraných vzorků zemin (vrtné jádro nebo kopaná sonda) nebyla prokázána kontaminace ropnými látkami nebo těžkými kovy, atmogeochemickým průzkumem nebylo prokázáno znečištění půdního vzduchu. Dle výše uvedených závěrů je zřejmé, že na zájmové lokalitě nedošlo v minulosti ke kontaminaci podzemních vod a zemin ropnými látkami.

Z hydrogeologického hlediska je zájmové území C tvořeno relativně homogenním prostředím, tvořeným křídovými sedimenty (pískovce, slínovce) České křídové tabule, se zbytky propustných fluvialních sedimentů (písky, štěrky) v nadloží s hladinou podzemní vody, která se nachází v hloubkách 25 až 32m pod terénem. Západní část území C náleží do chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída, tzn. v této části území jsou zakázány činnosti uvedené v § 28 zákona o vodách č. 254/2001 Sb.

S ohledem na výše uvedené doporučujeme rozvoj stávajícího využití území, ale není zde doporučeno budování jakékoliv infrastruktury.

5. Socioekonomická analýza

5.1 Práce a mzdy⁶

Kapitola obsahuje stručnou charakteristiku území z pohledu zaměstnanosti, charakteristiky podnikatelského prostředí a mezd.

Ve 2. čtvrtletí 2019 byla průměrná hrubá měsíční mzda ve Středočeském kraji 36 153,- Kč a v porovnání se stejným obdobím loňského roku se zvýšila o 2 500 Kč (o 7,4 %). Výší průměrné mzdy se kraj řadil na druhé místo za hl. m. Prahu a nad celorepublikový průměr.

Průměrná hrubá měsíční mzda ve Středočeském kraji byla ve 2. čtvrtletí 2019 o 2 048 Kč vyšší než průměrná mzda v celé České republice (34 105 Kč).

Podle platné klasifikace zaměstnání CZ-ISCO pobírali nejvyšší výdělků řídící pracovníci s mediánem 53 891 Kč, druhá nejvyšší úroveň byla u specialistů s 41 012 Kč a třetí příčku obsadili techničtí a odborní pracovníci s 35 077 Kč. Úředníci měli medián 26 681 Kč. Výrazněji (8,8 %) meziročně vzrostl medián u velké skupiny pracovníků ve službách a prodeji, kteří však často patří k nízkovýdělkovým zaměstnancům: měli decilové rozpětí 14 684 Kč až 36 687 Kč a medián 21 721 Kč. Řemeslníci a opraváři měli medián 28 592 Kč a obsluha strojů a zařízení, montéři 27 927 Kč, u nich mzdy rostly pomaleji. U pomocných a nekvalifikovaných pracovníků je nejnižší mzdová úroveň s decilovým rozpětím 13 752 Kč-30 242 Kč a mediánem 18 920 Kč.

Podle věkových kategorií pobírali nejnižší prostřední mzdy zaměstnanci do 20 let (21 995 Kč), zatímco ve věku 20–29 let již 28 047 Kč a pro kategorii 30–39 let byl medián nejvyšší (31 516 Kč).

Mzdy jsou také značně strukturované podle stupně dosaženého vzdělání zaměstnance – nejvyšší výdělků pobírali v 1. pololetí 2019 vysokoškoláci, prostřední mzda u nich byla 42 615 Kč, avšak v dlouhodobém vývoji roste nejpomaleji, za pět let o 30 %. Naopak nejnižší mediánovou mzdu měli zaměstnanci se základním či nedokončeným vzděláním (22 663 Kč), ale stoupá nejrychleji (o 44 %). Středoškoláci s maturitou si vydělali mnohem více (30 907 Kč) než ti bez ní (25 624 Kč), ale méně než zaměstnanci s vyšším odborným, resp. bakalářským studiem (35 873 Kč).

⁶ Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Tabulka 4 Dosažitelní uchazeči o zaměstnání ve věku 15-64 let v okresech SČ kraje⁷

Území	rok 2019							
	8	7	6	5	4	3	2	1
Středočeský kraj	21 206	20 989	19 721	19 771	20 615	22 333	23 813	24 117
z toho okres:								
Benešov	996	1 015	897	879	907	1 025	1 089	1 079
Beroun	1 478	1 431	1 355	1 359	1 387	1 498	1 595	1 622
Kladno	3 574	3 552	3 442	3 496	3 614	3 792	3 906	3 920
Kolín	2 196	2 189	2 016	2 041	2 138	2 261	2 383	2 387
Kutná Hora	1 388	1 380	1 247	1 297	1 406	1 581	1 754	1 760
Mělník	2 005	1 944	1 895	1 919	2 023	2 258	2 336	2 352
Mladá Boleslav	1 443	1 427	1 363	1 331	1 384	1 518	1 638	1 687
Nymburk	2 086	2 065	1 932	1 889	1 929	2 185	2 340	2 433
Praha-východ	1 382	1 346	1 225	1 214	1 230	1 250	1 308	1 334
Praha-západ	1 462	1 440	1 345	1 394	1 408	1 410	1 444	1 470
Příbram	2 347	2 360	2 206	2 157	2 331	2 579	2 901	2 935
Rakovník	849	840	798	795	858	976	1 119	1 138

Počet dosažitelných uchazečů nevykazuje nestandardní trend. Chová se setrvale a nevyčnává vůči zbytku ČR mimo strukturálně postižené regiony a lokality.

Tabulka 5 Volná pracovní místa v okresech Středočeského kraje⁸

Území	Měsíc							
	8	7	6	5	4	3	2	1
Středočeský kraj	58 425	56 229	56 112	59 179	58 114	56 386	53 741	49 856
z toho okres:								
Benešov	2 312	2 338	2 383	2 255	2 213	2 076	1 867	1 773
Beroun	3 773	3 851	3 565	3 454	3 381	3 660	3 540	3 343
Kladno	4 767	3 935	3 656	3 294	3 258	3 212	3 202	2 981
Kolín	2 254	2 512	2 374	2 392	2 175	2 068	2 463	2 493
Kutná Hora	2 312	2 312	1 916	1 908	1 839	1 679	1 643	1 586
Mělník	3 527	3 379	3 421	3 171	3 005	2 889	2 743	2 839
Mladá Boleslav	7 887	8 279	7 954	7 817	7 484	7 886	7 569	7 047
Nymburk	4 109	4 211	4 124	3 988	3 771	3 520	3 660	3 900
Praha-východ	18 184	16 712	16 533	16 285	16 186	15 510	14 631	12 971
Praha-západ	4 913	4 189	5 950	10 521	10 981	10 076	8 678	7 550
Příbram	3 364	3 512	3 165	3 010	2 821	2 673	2 522	2 286
Rakovník	1 023	999	1 071	1 084	1 000	1 137	1 223	1 087

⁷ 1. 1. – 30. 8. 2019⁸ 1. 1. – 30. 8. 2019

Počet volných pracovních míst je výrazně větší, než počet volných pracovních sil. Toto klade velký tlak na zaměstnavatele, kteří se potýkají s nedostatkem pracovních sil. V kombinaci s touto skutečností je zajímavé využití skutečnost, že většina práceschopného obyvatelstva za práci dojíždí mimo území města a existuje velká pravděpodobnost, že by raději práci hledali v lokalitě, kde bydlí. Z tohoto pohledu má město Milovice velký potenciál pro rozvoj podnikatelského prostředí a stejně tak získávat zaměstnance ve službách.

Tabulka 6 Podíl nezaměstnaných 1. 1. – 30. 8. 2019

Území	Měsíc								
	8	7	6	5	4	3	2	1	
Středočeský kraj	2,4	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	2,7	2,8	
z toho okres:									
Benešov	1,6	1,6	1,4	1,4	1,5	1,7	1,8	1,7	
Beroun	2,5	2,4	2,3	2,3	2,3	2,5	2,7	2,7	
Kladno	3,4	3,4	3,3	3,3	3,4	3,6	3,7	3,7	
Kolín	3,4	3,4	3,1	3,2	3,3	3,5	3,7	3,7	
Kutná Hora	2,9	2,9	2,6	2,7	2,9	3,3	3,6	3,7	
Mělník	2,9	2,8	2,7	2,7	2,9	3,3	3,4	3,4	
Mladá Boleslav	1,7	1,7	1,6	1,6	1,6	1,8	2,0	2,0	
Nymburk	3,3	3,2	3,0	3,0	3,0	3,4	3,7	3,8	
Praha-východ	1,2	1,2	1,1	1,0	1,1	1,1	1,2	1,2	
Praha-západ	1,6	1,5	1,4	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	
Příbram	3,2	3,2	3,0	2,9	3,2	3,5	3,9	4,0	
Rakovník	2,4	2,4	2,3	2,2	2,4	2,8	3,2	3,2	

Okres Nymburk, kam spadá i město Milovice dosahuje nízkých hodnot nezaměstnanosti, stále je míra nezaměstnanosti nad úrovní okresů jako je Benešov, Praha-východ, Mladá Boleslav. I tento fakt ukazuje na skutečnost, že je možné uspokojit poptávku zaměstnavatelů/investorů.

Tabulka 7 Počet nezaměstnaných na jedno pracovní místo – 30. 8. 2019

Lokalita	Počet dosažitelných uchazečů	Počet volných míst	Uchazeč na jedno volné místo
Středočeský kraj	21 206	58 425	0,4
z toho okres:			
Benešov	996	2 312	0,4
Beroun	1 478	3 773	0,4
Kladno	3 574	4 767	0,7
Kolín	2 196	2 254	1,0
Kutná Hora	1 388	2 312	0,6
Mělník	2 005	3 527	0,6
Mladá Boleslav	1 443	7 887	0,2
Nymburk	2 086	4 109	0,5
Praha-východ	1 382	18 184	0,1
Praha-západ	1 462	4 913	0,3
Příbram	2 347	3 364	0,7
Rakovník	849	1 023	0,8

Z výše uvedených tabulek je patrný trend nedostatku pracovních sil na jednu volnou pozici v celém kraji, stejně jako tomu je v celé ČR. Příležitostí však je stávající odliv obyvatel území za prací mimo něj především v rámci spádové oblasti. Tito by mohli být využiti lokálně a nemuseli by za prací dále dojíždět. Navýšení pracovních příležitostí bude mít pozitivní dopad rovněž na zatížení stávající infrastruktury a především na rozvoj lokální ekonomiky.

Tabulka 8 Počty zaměstnanců dle sektoru 31. 12. 2018

Sekce, oddíl CZ-NACE	Kraj celkem	Nymburk
Celkem	344 338	24 520
v tom:		
A Zemědělství, lesnictví a rybářství	15 598	1 258
B–E Průmysl celkem	41 155	3 267
B Těžba a dobývání	131	8
C Zpracovatelský průmysl	37 850	3 053
10 Výroba potravinářských výrobků	2 397	203
11 Výroba nápojů	234	17
12 Výroba tabákových výrobků	3	-
13 Výroba textilií	246	26
14 Výroba oděvů	5 068	508
15 Výroba usní a souvisejících výrobků	84	7
16 Zprac. dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrob	3 537	315
17 Výroba papíru a výrobků z papíru	170	17
18 Tisk a rozmnožování nahraných nosičů	1 897	130
19 Výroba koksu a rafinovaných ropných produktů	8	-
20 Výroba chemických látek a chemic. přípravků	305	15
21 Výroba základních farmaceutických výrobků a farmaceutických přípravků	18	1
22 Výroba pryžových a plastových výrobků	701	41
23 Výroba ostatních nekovových minerálních výrobků	1 232	120
24 Výroba základních kovů, hutní zpracování kovů; slévárenství	244	17
25 Výroba kovových konstrukcí a kovodělných výrobků, kromě strojů a zařízení	10 216	806
26 Výroba počítačů, elektronických a optických přístrojů a zařízení	455	22
27 Výroba elektrických zařízení	2 287	141
28 Výroba strojů a zařízení jinde neuvedených	670	34
29 Výroba motorových vozidel (kromě motocyklů), přívěsů a návěsů	200	8
30 Výroba ostatních dopravních prostředků a zařízení	206	20
31 Výroba nábytku	1 573	144
32 Ostatní zpracovatelský průmysl	2 692	178
33 Opravy a instalace strojů a zařízení	3 407	283
D Výroba a rozvod elektřiny, plynu, tepla, klimatizovaného vzduchu	1 902	107
E Zásobování vodou; činnosti související s odpadními vodami, odpady a sanacemi	1 272	99
F Stavebnictví	43 472	3 117
G Velkoobchod, maloobchod; opravy a údržba motorových vozidel	78 177	5 673
H Doprava a skladování	11 130	752
I Ubytování, stravování a pohostinství	15 721	1 279
55 Ubytování	1 230	71
56 Stravování a pohostinství	14 491	1 208
J Informační a komunikační činnosti	9 367	579
K Peněžnictví a pojišťovnictví	5 954	459
L Činnosti v oblasti nemovitostí	15 352	968
M Profesionální, vědecké a technické činnosti	42 856	2 635
72 Výzkum a vývoj	240	15
N Administrativní a podpůrné činnosti	7 129	385
O Veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení	2 594	175
P Vzdělávání	6 011	399
Q Zdravotní a sociální péče	3 747	277
R Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	9 290	701
S Ostatní činnosti	29 603	2 183
Bez uvedení činnosti	7 182	413

Z výše uvedené tabulky je patrné, že nejvíce zaměstnanců pracuje v méně produktivních odvětvích, jako je zpracovatelský průmysl, stavebnictví, zemědělství, technické činnosti. Velmi málo zaměstnanců nejen v kraji, ale i v okrese pracuje ve výzkumu a vývoji. Tato skutečnost je z velké části ovlivněna blízkostí Prahy. Každopádně zde existuje prostor pro posílení významu výzkumu a vývoje na regionální úrovni.

Tabulka 9 Struktura dojíždění – 2011

Vyjíždějící, doba cesty	Zaměstnaní			Žáci a studenti
	celkem	muži	ženy	
Vyjíždějící do zaměstnání a škol	2 875	1 543	1 332	713
v tom:				
v rámci obce	192	62	130	225
do jiné obce okresu	458	236	222	263
do jiného okresu kraje	552	351	201	68
do jiného kraje	1 658	881	777	153
do zahraničí	15	13	2	4
Vyjíždějící denně mimo obec	2 248	1 232	1 016	435
z toho doba cesty:				
do 14 minut	216	112	104	98
15 - 29 minut	392	225	167	119
30 - 44 minut	400	260	140	59
45 - 59 minut	553	290	263	84
60 - 89 minut	519	268	251	57
90 a více minut	162	73	89	16
Zaměstnaní bez stálého pracoviště	248	204	44	x
Zaměstnaní a žáci s nezjištěným místem pracoviště, školy	120	68	52	33

V roce 2011 vyjíždělo za prací mimo obec téměř 80 % obyvatel města. Z toho 73 % do jiného kraje. Žel neexistují aktuální statistiky, ale dle analýzy zpracované městem vyjíždí za prací více jak 70 % obyvatelstva. Situace je specifická s ohledem na lokalizaci území. V ostatních obcích v okolí Prahy je dojíždka do Prahy okolo 40 – 60 %. Dojíždka do okolí z obcí obdobné velikosti v kraji do jiného kraje nepřekračuje 70 %. Například vyjíždka ze sousední Lysé nad Labem byla ve stejné době cca 60 %.

Tabulka 10 Struktura podnikatelských subjektů – 31. 12. 2019

Kategorie	Registrované podniky	Podniky se zjištěnou aktivitou
Celkem	2 205	989
Fyzické osoby	1 790	824
Fyzické osoby podnikající dle živnostenského zákona	1 676	781
Fyzické osoby podnikající dle jiného než živn. zákona	69	17
Zemědělství podnikatelé	13	7
Právnícké osoby	415	165
Obchodní společnosti	174	123
akciové společnosti	2	2
Družstva	12	5

Podnikatelská aktivita v území je o cca 20 % nižší, než ve srovnatelných městech ČR. Existuje prostor pro navýšení podpory začínajících podnikatelů a obecně zvýšení důrazu na podporu podnikání v území.

Tabulka 11 Největší zaměstnavatelé na území města 31. 12. 2017⁹

Zaměstnavatel	Počet zaměstnanců
BENET AUTOMOTIVE Dodávky pro automobilový průmysl, technologie	280
Základní škola JUVENTA Příspěvková organizace města, vzdělávání	90
Základní škola T. G. M. Příspěvková organizace města, vzdělávání	67
Domov Mladá Sociální služby	56
Dětské centrum Milovice Příspěvková organizace kraje; zdravotní služby	40
MŠ Sluníčko Příspěvková organizace města, vzdělávání	38
Městský úřad Milovice Veřejná správa	33
IRE Výrobní a obchodní firma, grafické studio	30
Fiala Milovice Řeznictví a uzenářství	23
TESCO SUPERMARKET Prodej potravin	23
PE KASS Distribuční a logistické centrum	20
YABOK Úklidový servis	19
Městská policie Milovice Bezpečnost	19
PONEC s.r.o. Třískové obrábění kovů, výroba svařenců a montážních celků	18
MŠ U Broučků Příspěvková organizace města, vzdělávání	15
MŠ Kostička Příspěvková organizace města, vzdělávání	15
MILOVICE s.r.o. Český výrobce plastových oken a dveří	14
Technická skupina MěÚ Milovice Veřejná správa	14
CAROLI s.r.o. Výroba eurooken, špaletových oken, schodišť	12
PENNY Prodej potravin	12
MIRAKULUM Zábavně - naučný park	10
Auto Tichý - centrum Prodej nových aut	9
Školní jídelna Milovice Příspěvková organizace města, vzdělávání	8
RABAT ČR s.r.o. Prodej stavebnin, komplet. sortimentu stavebního materiálu	5
Jiří Kotvas Provoz ubytovacího zařízení, autodoprava, stavebnictví	5
Tamara Jelínková Provoz ubytovacího a stravovacího zařízení	5
Víceúčelové kulturní zařízení Milovice Příspěvková organizace města	5

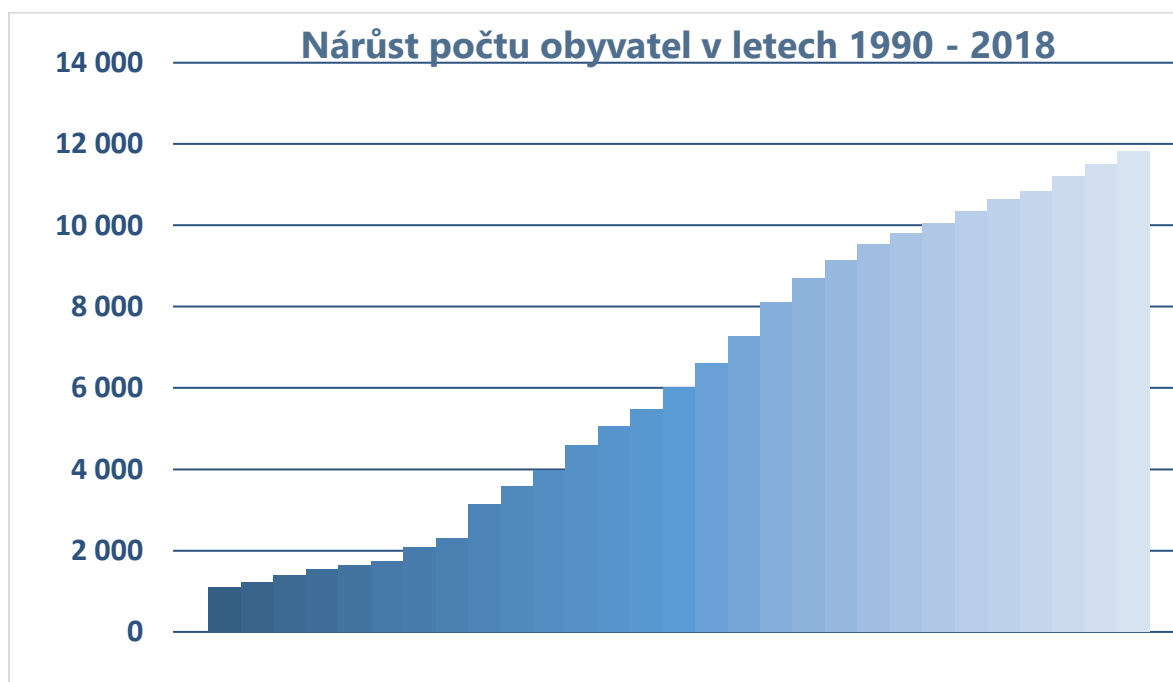
Z výše uvedeného vyplývá, že na území města se nenachází žádný větší zaměstnavatel. Mimo to z pohledu širšího srovnání se v Milovicích nachází z pohledu velikosti malé množství soukromých zaměstnavatelů, což odráží i nedostatek služeb v cestovním ruchu a pro volný čas. Většina zaměstnanců, pokud nedojde k započítání společnosti Benet automotive, pracuje ve veřejné správě, celkem 400, 206 pak u ostatních zaměstnavatelů.

⁹ Strategie města Milovice, vlastní zpracování

5.2 Obyvatelstvo

Výrazný nárůst počtu obyvatel a stále rostoucí poptávka po bydlení v lokalitě pokračuje bez přestávky od roku 1991 až doposud. V roce 1991 byl počet obyvatel pouhých 1.200 a nyní dosahuje téměř 12.000. Do Roku 2030 pak počítá demografická predikce s počtem 16.000 obyvatel. Tento počet bez započítání rozvojových scénářů v území BVVP by znamenal, že ve městě Milovice bude žít více obyvatel než v tuto chvíli v okresním městě Nymburk a už nyní převýšil počet obyvatel města velikost obce s rozšířenou působností Lysá nad Labem, pod jejíž správní obvod spadá. Toto je důležité nejen z pohledu vnímání významu města, ale především s ohledem na potřebnou infrastrukturu, kterou město Milovice zdaleka nemá a bude klíčové pracovat na jejím rozvoje. – vývoj od roku 1990 dle demografické predikce počítá město Milovice s nárůstem na 16.000 obyvatel. Dle odhadu zpracovatele se však u některých rozvojových variant může počet obyvatel navýšit až nad 20.000 obyvatel. Kapacita území je dostačující. Kapacita služeb a infrastruktury by však podobný růst nezvládla. Stejně tak není v lokalitě dostatek pracovních příležitostí.

Obrázek 18 Vývoj počtu obyvatel na území města Milovice



Křivka z pohledu vývoje počtu obyvatel má stále rostoucí tendenci. Tento trend bude pokračovat i v následujících letech. Je velmi důležité přistoupit koncepčně k rozvoji infrastruktury v rámci města a tuto rozvíjet souběžně s rozvojem území.

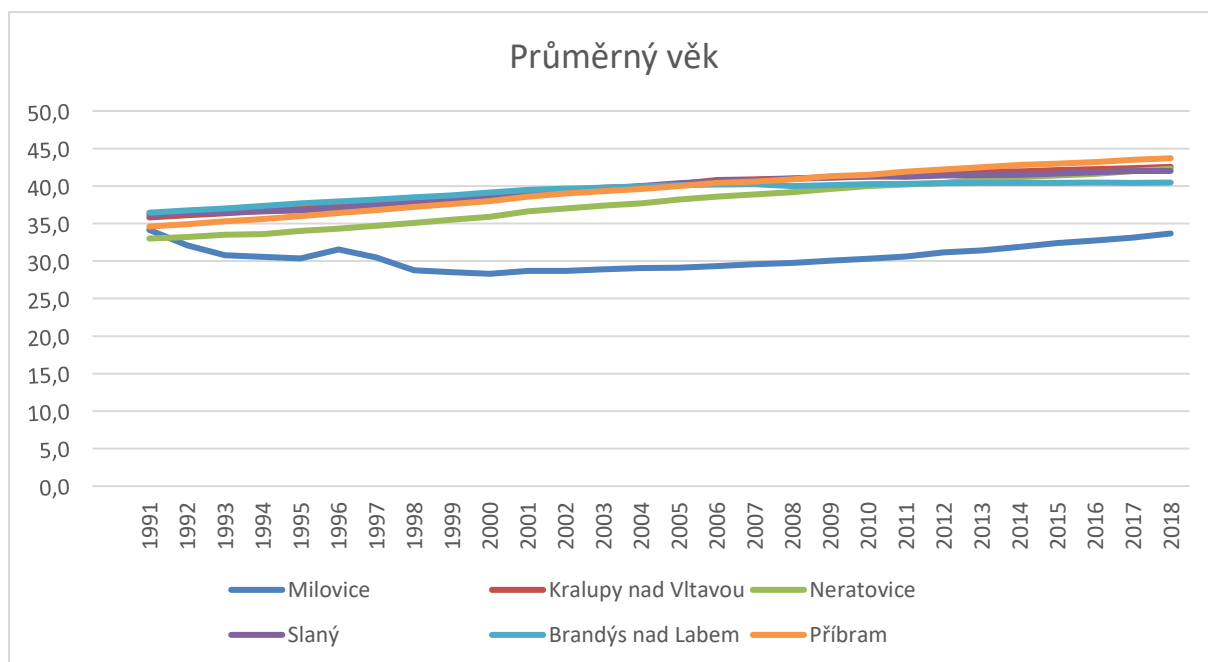
Tabulka 12 Základní demografické informace

Rok	Počet obyvatel celkem	v tom ve věku			v tom ve věku (v %)			Index stáří	Průměrný věk
		0-14	15-64	65 a více	0-14	15-64	65 a více		
1991	1 209	284	786	139	23,5	65,0	11,5	48,9	34,2
1992	1 390	336	919	135	24,2	66,1	9,7	40,2	32,1
1993	1 535	390	1 009	136	25,4	65,7	8,9	34,9	30,8
1994	1 628	410	1 079	139	25,2	66,3	8,5	33,9	30,6
1995	1 744	431	1 171	142	24,7	67,1	8,1	32,9	30,3
1996	2 072	486	1 387	199	23,5	66,9	9,6	40,9	31,5
1997	2 314	558	1 561	195	24,1	67,5	8,4	34,9	30,5
1998	3 134	778	2 160	196	24,8	68,9	6,3	25,2	28,8
1999	3 578	907	2 459	212	25,3	68,7	5,9	23,4	28,5
2000	3 971	1 023	2 732	216	25,8	68,8	5,4	21,1	28,3
2001	4 593	1 178	3 178	237	25,6	69,2	5,2	20,1	28,7
2002	5 053	1 312	3 493	248	26,0	69,1	4,9	18,9	28,7
2003	5 461	1 416	3 787	258	25,9	69,3	4,7	18,2	28,9
2004	6 015	1 555	4 191	269	25,9	69,7	4,5	17,3	29,1
2005	6 606	1 700	4 635	271	25,7	70,2	4,1	15,9	29,1
2006	7 268	1 830	5 157	281	25,2	71,0	3,9	15,4	29,3
2007	8 106	2 029	5 751	326	25,0	70,9	4,0	16,1	29,6
2008	8 685	2 175	6 164	346	25,0	71,0	4,0	15,9	29,8
2009	9 145	2 307	6 449	389	25,2	70,5	4,3	16,9	30,1
2010	9 532	2 441	6 673	418	25,6	70,0	4,4	17,1	30,3
2011	9 800	2 537	6 806	457	25,9	69,4	4,7	18,0	30,6
2012	10 042	2 571	6 966	505	25,6	69,4	5,0	19,6	31,2
2013	10 338	2 665	7 128	545	25,8	68,9	5,3	20,5	31,4
2014	10 625	2 732	7 285	608	25,7	68,6	5,7	22,3	31,9
2015	10 832	2 754	7 420	658	25,4	68,5	6,1	23,9	32,4
2016	11 189	2 837	7 662	690	25,4	68,5	6,2	24,3	32,7
2017	11 508	2 879	7 887	742	25,0	68,5	6,4	25,8	33,1
2018	11 834	2 843	8 178	813	24,0	69,1	6,9	28,6	33,7

Na území města žije hodně mladých (věk 0 – 14). Stejně jako u celkového počtu obyvatel i tato skupina vykazuje setrvalý nárůst, ač průměrný věk po poklesu v letech 1997 – 2004 postupně roste. Střednědobý výhled i výhled v horizontu 10 let bude podobný, tady věková struktura obyvatel bude oproti ostatním městům v ČR nižší. Rizikem však bude dosažení rozvojových kapacit území. Velká skupina obyvatel, které přišla a přichází ve vlnách, bude stárnout a nebude ji doplňovat v podobné míře

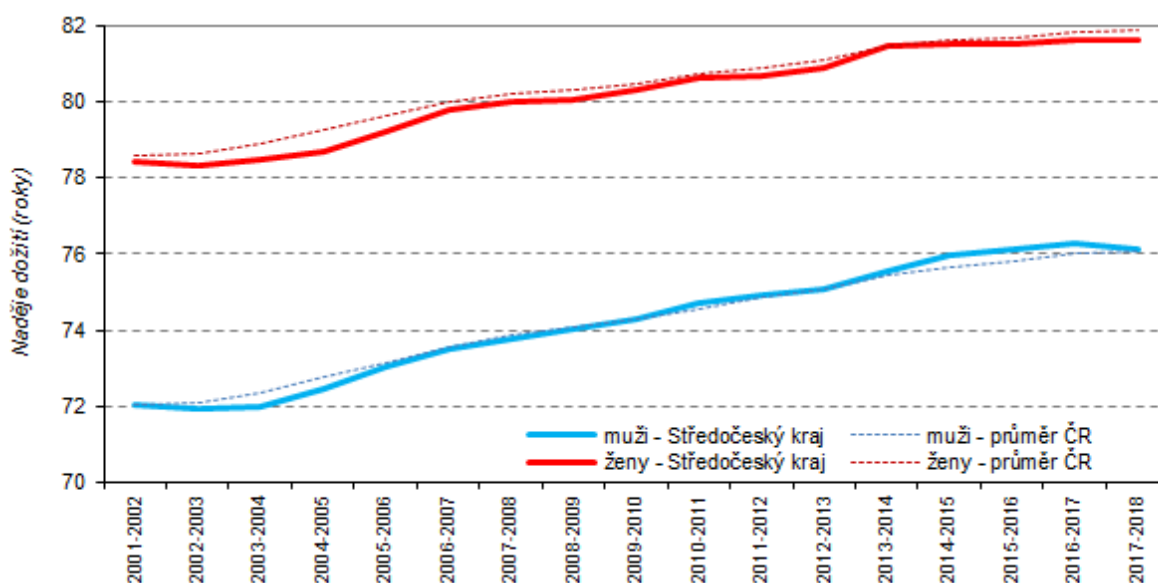
generace nová. I přes pozitivní demografický vývoj v území je nutné s problematikou stárnutí obyvatel počítat. Stejně jako roste počet obyvatel, by mělo docházet k růstu kapacity sociálních služeb v území.

Obrázek 19 Porovnání průměrného věku obyvatel



V roce 1991 byla sledovaná města na srovnatelné úrovni. V ostatních sledovaných městech však dochází k vyššímu, a především setrvalému nárůstu průměrného věku, který všude překročil hranici 40 let. Průměrný věk v ČR činí více jak 42 let, zatímco na území města Milovice necelých 34 let.

Obrázek 20 Naděje na dožití



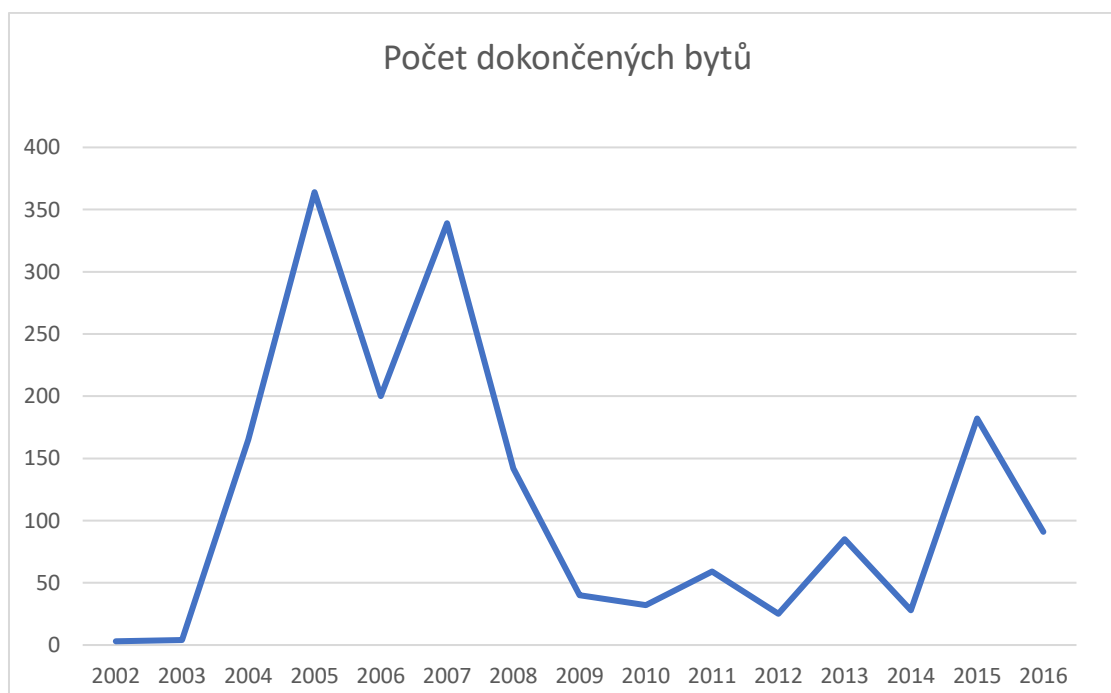
Setrvale rostoucí trend vykazuje rovněž ukazatel naděje na dožití. Zde je trend republikově podobný. I zde jsou Milovice nad republikovým průměrem. Naděje na dožití u jednotlivých pohlaví je v průměru o 1–2 roky delší.

Co se týče vzdělanostní struktury obyvatel, tak jsou k dispozici pouze data z roku 2011, která ukazují, že vzdělanostní struktura je obdobná jako v jiných okolních městech. Větší procento je však absolventů s nižším stupněm vzdělání. Lze předpokládat, že vzdělanostní struktura obyvatel bude vyšší úrovní, tedy, že většina práceschopného obyvatelstva má vyšší kvalifikaci, což však vzhledem k poslednímu průzkumu, který proběhl v roce 2011, nelze jasně potvrdit, proto doporučujeme realizaci místního šetření.

5.3 Bytová

Kapitola obsahuje soupis klíčových infrastrukturních prvků z pohledu budoucího rozvoje území.

Obrázek 21 Počet dokončených bytů



Nejvíce dokončených bytů bylo v roce 2005, celkem 364, nejméně pak 3 v roce 2002. Největší růst výstavby probíhal v letech 2004 – 2008. Následně výstavba sice poklesla, ale i tak byla výrazně nad průměrem celé ČR. K výraznému skoku dochází v roce 2015. Se setrvalým růstem je počítáno rovněž v územním plánu obce a v její strategii.

Rostoucí počet obyvatel bude znamenat rovněž rostoucí zájem o bytovou výstavbu. Do roku 2030 je plánována výstavba téměř 2300 bytových jednotek v bytových i rodinných domech.

Tabulka 13 Počet obyvatel ve vybraných obcích středočeského kraje

Název obce	Počet obyvatel k 1. 1. 2018
	celkem
Černošice	7 045
Dobříš	9 013
Jesenice	9 132
Lysá nad Labem	9 551
Čáslav	10 397
Milovice	11 508
Vlašim	11 594
Čelákovice	12 207
Poděbrady	14 111
Nymburk	15 062
Říčany	15 448
Slaný	15 613
Rakovník	15 893
Neratovice	16 180
Benešov	16 522
Kralupy nad Vltavou	18 100
Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	18 815
Mělník	19 351
Beroun	19 439
Kutná Hora	20 536
Kolín	31 355
Příbram	32 867
Mladá Boleslav	44 167
Kladno	68 804

Město Milovice se již nyní řadí mezi větší města středočeského kraje. Schopnost absorpce území je však z pohledu jeho potenciálu výrazně větší. Do budoucna ve spojení s městem Lysá nad Labem a okolím by mohlo dojít ke vzniku větší aglomerace. Dle demografické predikce a možnosti rozvoje území by mělo bez rozvoje BVVP Mladá narůst město až na 20.000 obyvatel. To by mohlo z Milovic udělat 6. největší město v kraji a zhruba 60. v ČR. Jak již je naznačeno výše, tak absorpce území však může dosáhnout až k 30.000 obyvatel.

S ohledem na výše uvedené by měl růst nejen význam města v regionu, ale především kvalita a kapacita infrastruktury a souvisejících služeb.

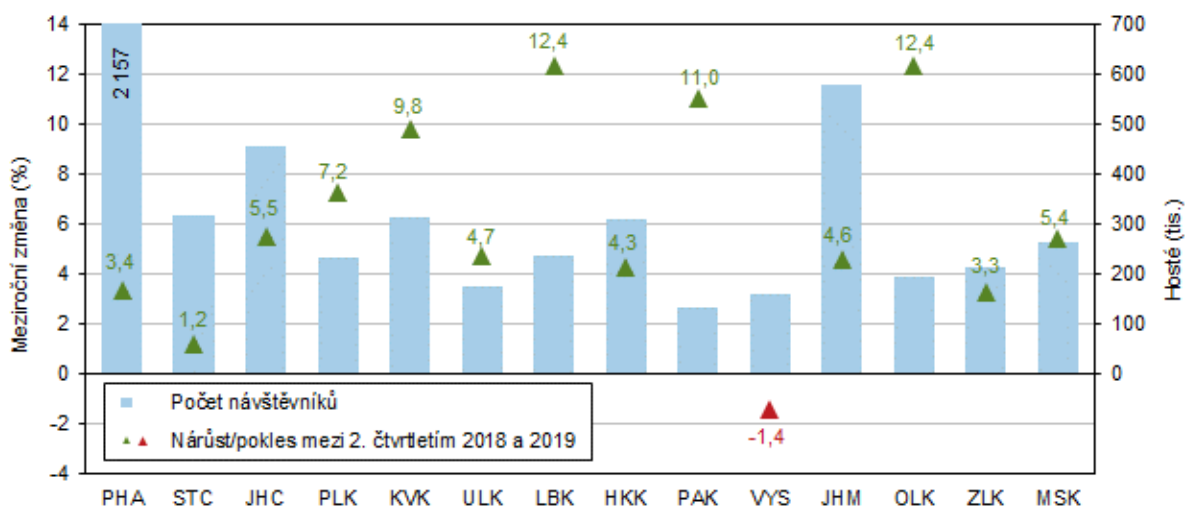
5.4 Služby

5.4.1 Cestovní ruch¹⁰

Ve druhém čtvrtletí roku 2019 se v kraji meziročně zvýšil počet hostů v hromadných ubytovacích zařízeních o 1,2 % a počet jejich přenocování o 1,7 %. Klientelu ubytovacích zařízení v kraji tvořili ze tří čtvrtin tuzemští návštěvníci, u kterých byl zaznamenán mírný pokles návštěvnosti. Naopak ke zvýšení počtu ubytovaných hostů došlo u zahraniční klientely.

Podle předběžných údajů přijelo v průběhu 2. čtvrtletí 2019 do hromadných ubytovacích zařízení dále jen HUZ) ve Středočeském kraji celkem 319,7 tis. návštěvníků. V porovnání se stejným obdobím předchozího roku se ubytovalo o 3,8 tis. hostů více, což znamenalo meziroční nárůst počtu hostů v kraji o 1,2 %. Mezi kraji se jednalo o nejnižší kladný přírůstek, nejvyšší přírůstky byly zaznamenány v Libereckém a Olomouckém kraji (shodně o 12,4 %). Jediným krajem, kde došlo k meziročnímu poklesu návštěvnosti, byla Vysočina (o 1,4 % méně).

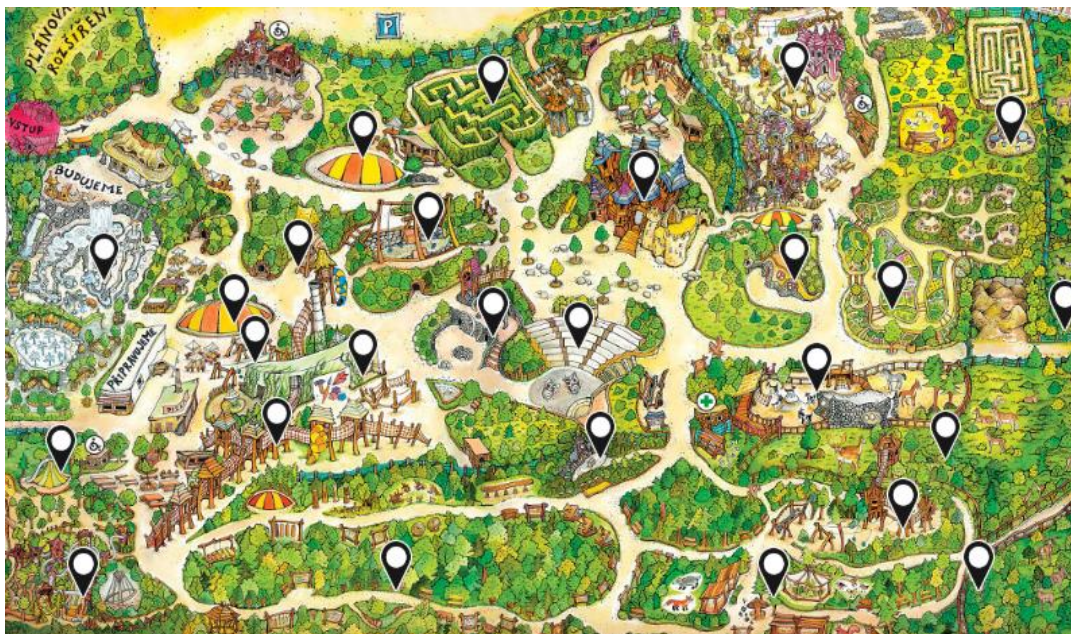
Obrázek 22 Hosté v hromadných ubytovacích zařízeních v krajích ve 2. čtvrtletí 2019



Z výše uvedených údajů vyplývá, že Středočeský kraj nevyužívá plně svůj potenciál z pohledu rozvoje cestovního ruchu. Lokální turismus vykazuje setrvačný růst napříč ČR, mimo kraj Vysočina. Město Milovice má z pohledu rozvoje cestovního ruchu velký potenciál. Na jeho území se nachází celá řada atraktivit, ale narážíme na kapacitu ubytovacích zařízení. Konkrétně v Milovicích jsou dle stavu k 30. 8. 2019 dvě ubytovací zařízení s celkovou kapacitou menší, než 20 osob.

¹⁰ Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování

Obrázek 23 Zábavný park Mirakulum



Obrázek 24 Přírodní rezervace Milovice



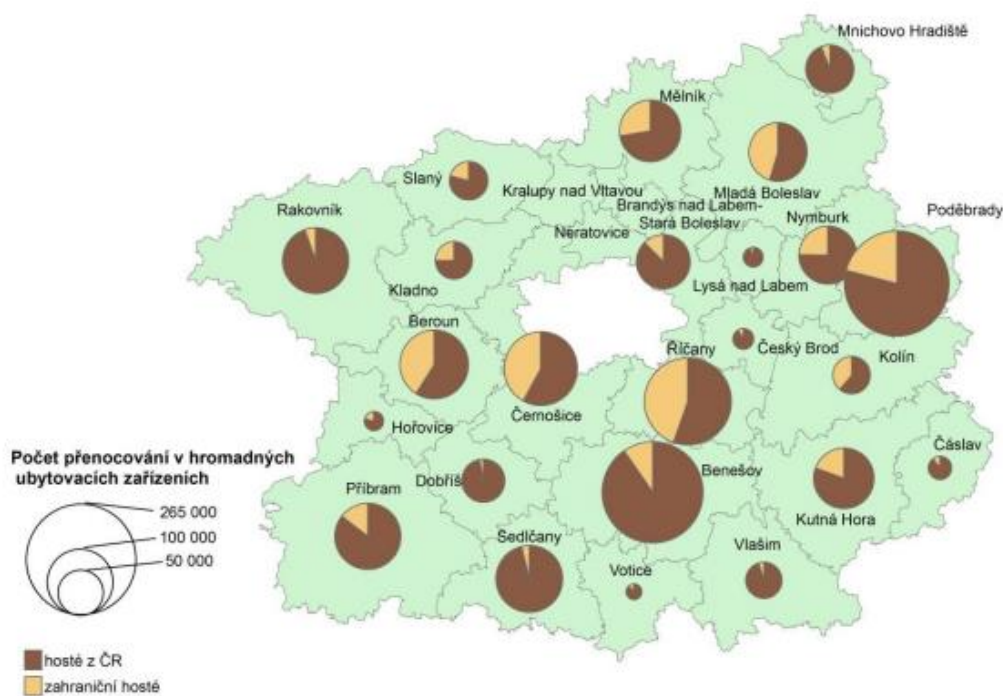
Obrázek 25 Golf club Milovice



Obrázek 26 Tankodrom Milovice



Výše uvedené atraktivita mají potenciál dalšího rozvoje a mohou se stát základem pro rozvoj lokálního cestovního ruchu. Mimo absenci ubytovacích zařízení, se na území města nachází pouze pět restaurací. Z pohledu rozvinutosti gastronomie na území města existují výrazné rezervy.

Obrázek 27 Počty přenocování dle lokalit v kraji – 2015¹¹

Z výše uvedeno vyplývá, že území ORP Lysá nad Labem je z pohledu pobytů méně atraktivní. Z pohledu atraktivit a blízkosti Prahy existuje výrazný potenciál pro její nárůst. Rozvoj cestovního ruchu je však závislý nejen na atraktivitě území, ale především na úrovni a kvalitě služeb.

¹¹ Zdroj: Aktualizace Programu rozvoje cestovního ruchu Středočeského kraje na období 2015 – 2020

5.4.2 Školství

V Milovicích se nacházejí čtyři mateřské školy s celkovou kapacitou 590 míst a 2 základní školy o celkové kapacitě 1830 míst a 1 ZUŠ s celkovou kapacitou 230 žáků.

Obrázek 28 Seznam a kapacita škol a školských zařízení – 30. 7. 2019¹²

Typ zařízení	Ulice	Kapacita
Základní škola	Komenského	1200
Školní družina	Komenského	300
Základní škola	Školská	630
Školní družina	Pionýrů	190
Školní klub	Pionýrů	25
Mateřská škola	Dukelská	120
Mateřská škola	Topolová	308
Mateřská škola	Topolová	20
Školní jídelna - výdejna	Topolová	20
Mateřská škola	Tyršova	207
ZUŠ	Komenského	230

V okolí se nachází dostatek středních škol. Konkrétně:

- Obchodní akademie, Lysá nad Labem, Komenského 1534,
- Střední škola oděvního a grafického designu, Lysá nad Labem, Stržiště 475,
- Střední zdravotnická škola a Vyšší odborná škola zdravotnická, Nymburk, Soudní 20,
- Gymnázium Bohumila Hrabala v Nymburce, příspěvková organizace,
- Střední odborná škola a Střední odborné učiliště, Nymburk, V Kolonii 1804,
- Gymnázium, Čelákovice, J. A. Komenského 414,
- Gymnázium J. S. Machara, Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, Královická 668,
- Střední zemědělská škola, Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, Zápská 302,

Z pohledu stávající situace je kapacita škol a školských zařízení na území města dostačující. Z pohledu dalšího rozvoje však bude nutné počítat dle zvoleného scénáře i s rozvojem kapacity škol a ostatních školských zařízení včetně zařízení poskytující volnočasové aktivity. Stejně tak stojí za zvážení umístění některé ze středních škol do obce Milovice. Klíčová bude úvaha o výběru oboru, který by měl kopírovat rozvojovou vizi města a kraje. Město Milovice disponuje službami na úrovni obce pod 8.000 obyvatel především v oblasti volnočasových aktivit a středního školství.

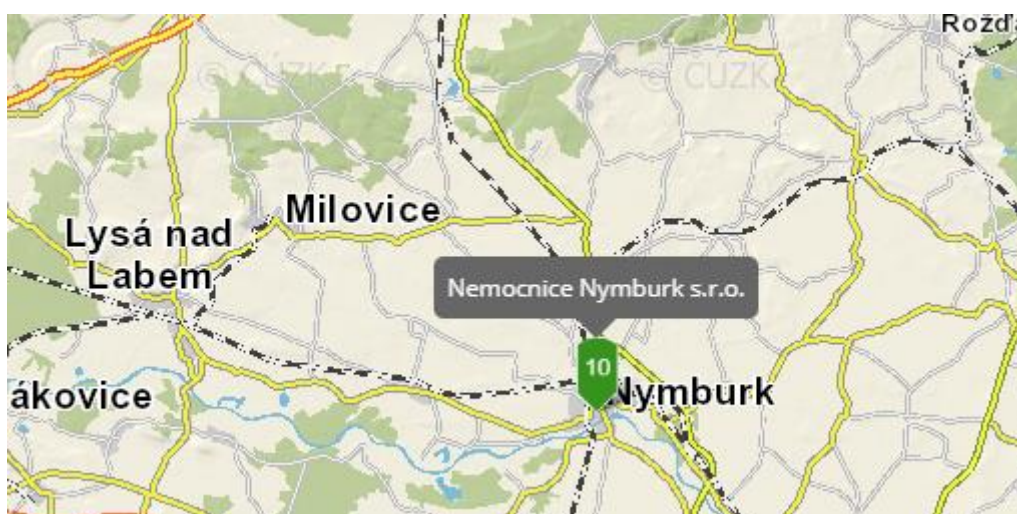
¹² Zdroj: Rejstřík škol

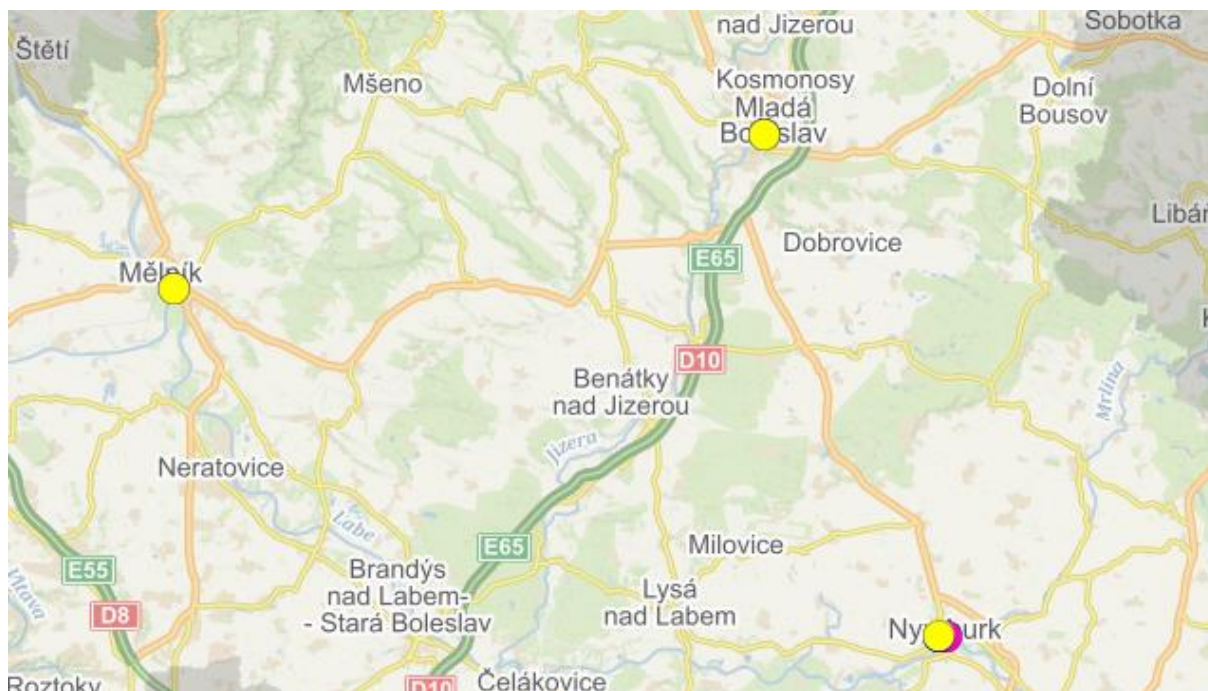
5.4.3 Zdravotnictví

V okolí města se nachází potřebné zdravotní služby s dobrou dostupností. Důležitá je z tohoto pohledu i blízkost Prahy. Nejbližší nemocnice je v Nymburce a Brandýse nad Labem – Staré Boleslavi, nejbližší oblastní nemocnice ve Středočeském kraji jsou v Mladé Boleslavi a Kolíně. Nejbližší léčebna dlouhodobě nemocných je v Mladé Boleslavi.

Rozsah zdravotní péče	
Praktický lékař	3
Dětský lékař	3
Zubní lékař	3
ORL	1
Oční	1
Gynekologie	2
Fyzioterapie	1
Logopedie	2
Veterinární lékař	1
Lékárna	2

Obrázek 29 Spádovost nemocnice

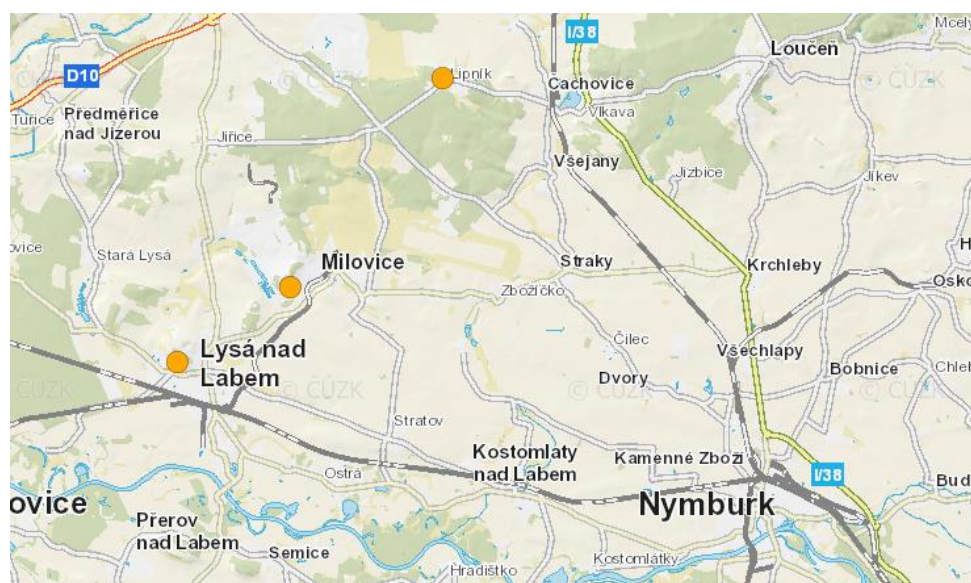


Obrázek 30 Lékařská zdravotní služba

Stejně jako u ostatních služeb bude muset rozvoj obce počítat s rozvojem zdravotní péče. Uvažováno by mělo být o rozvoji polikliniky, či obdobného zařízení, kde vznikne dostatečné zázemí pro potřeby zdravotní péče v území. Město Milovice disponuje službami na úrovni obce pod 8.000 obyvatel.

5.4.4 Sociální služby

V okolí se nachází tři krajská zařízení poskytující sociální služby.

Obrázek 31 Poskytovatelé sociálních služeb zřízení krajem

Poskytovatelé:

- Domov pod lípou, poskytovatel sociálních služeb – lidé s postižením
- Domov Na Zámku Lysá nad Labem, příspěvková organizace – dům seniorů
- Domov Mladá, poskytovatel sociálních služeb – lidé s postižením

Na území města dále působí:

- Dětské centrum Milovice, příspěvková organizace – dětský domov
- Rodinné centrum
- Nízkoprahový klub
- Domov mladá - Pečovatelská služba, stacionář – kapacita 65 osob

Výhodou je existující infrastruktura i funkční síť. Do budoucna z pohledu stárnutí populace bude potřeba situaci řešit optimálně zkapacitněním stávajících zařízení. V této oblasti má město Milovice dostačující infrastrukturu.

5.4.5 Kultura, sport a volný čas

Město Milovice nedisponuje dostatečným zázemím občanského vybavení pro sport a zejména pro trávení volného času obyvatel. Specifickými zařízeními pro volnočasové aktivity nadmístního významu jsou areál Mirákulum a Tankodrom, tyto však plní spíše roli pro oblast cestovních ruchů.

Územní plán uvažuje další rozvoj tohoto areálu a navrhuje plochy pro golf, ač v tuto chvíli již golfové hřiště existuje, ale je možný jeho další rozvoj. Mimo to golfových hřišť je v okolí více. Zajímavou myšlenkou je rovněž vybudování zábavního parku, se kterým je počítáno mezi obytnou zónou a koridorem letiště.

Zařízení pro sportovní a volnočasové využití obyvateli Milovic jsou:

- Fotbalové hřiště
- Tenisový areál
- Bikrosový areál
- Motokrosový areál

Strategie města a územní plán počítají s:

- Vybudováním Městského centra pro sport
- Obnovou stadionu bývalé ruské školy
- Vybudováním zimního lehkooatletického stadiónu
- Vybudováním plaveckého stadionu

V současné době však Město Milovice disponuje službami na úrovni obce pod 4.000 obyvatel. Ve městě zcela absentují kulturní zařízení a ani zařízení pro sport nedostačují kapacitně. Mimo to chybí širší prostor pro zajištění volnočasových aktivit dětí a mládeže.

5.4.6 Ostatní služby

Mezi ostatní služby patří především obchodní síť. Tato je pro stávající situaci dostačující, ale její umístění není vhodné a zatěžuje dopravně především centrum města. Toto je dáno právě umístěním nákupních center v blízkosti centra. V případě rozvoje lokality A bude nutné v její blízkosti vybudovat rovněž zázemí pro nákupní zónu.

6. Infrastruktura

6.1 Doprava

Kapitola se zaměřuje na vymezení vztahu dotčeného území s ohledem na dopravní infrastrukturu a širší dopravní vztahy. Lokální přepravní směry lze z pohledu intenzity klasifikovat především směrem k Mladé Boleslavi, Praze a Lysé nad Labem. Silná intenzita dopravy je rovněž směr Poděbrady, Kolín. Nejsilnější je však dojíždka z a do Prahy. Na základě získaných dat více jak 80 % obyvatel dojíždí za prací mimo kraj, tedy do Prahy. Z tohoto pohledu existuje vysoký potenciál vytěžení místních kapacit pro rozvoj lokální výroby a služeb.

Obrázek 32 Spádovost území



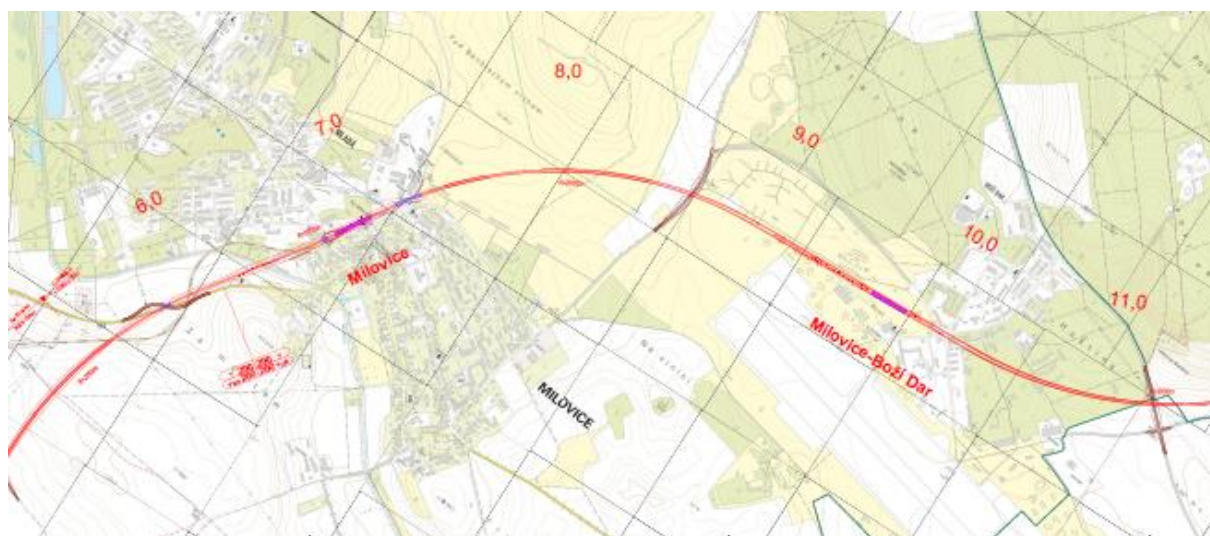
Výše uvedenou spádovost dokládá i průzkum v oblasti intenzity dopravy. „Milovice jsou na nadřazenou silniční síť napojeni silnicemi II. třídy č. 272 (Český Brod – Lysá nad Labem – Benátecká Vrutice – Benátky nad Jizerou – Bělá pod Bezdězem) a 332 (Lysá nad Labem – Milovice – Krchleby). Spojení na dálnici D10 je po silnici č. 272 z Benátecké Vrutice na exit 27 u Benátek nad Jizerou.

Spojení s Prahou nabízí rovněž cesty přes intravilán Lysé nad Labem a dále po silnicích II/331 a II/610 na exit 14 dálnice D10 u Staré Boleslavi, nebo po silnici II/272 na exit 18 dálnice D11. V obou případech je nutné projet intravilán Lysé nad Labem a dalších nácestných sídel. Územím Milovic dále vedou silnice III. třídy č. 3316 (Stratov – Milovice), 3321 (Milovice – Mladá) a okrajově také 3322 (Jiřice – Lipník – Čachovice).

Město Milovice spadá do systému Pražské integrované dopravy (PID). V rámci tohoto integrovaného dopravního systému je organizována dopravní obslužnost zahrnující mj. příměstské a regionální železniční a autobusové linky. Území města Milovice je obsluhováno železniční linkou S22 (Praha hl. n. – Lysá nad Labem – Milovice) a autobusovými linkami č. 432 (Lysá nad Labem – Milovice – Vlčava), 434 (Nymburk – Straky – Milovice – Benátky nad Jizerou), 436 (Nymburk – Vlčava – Lipník – Milovice), 442 (Lysá nad Labem – Jiřice – Benátky nad Jizerou) a 497 (Nymburk – Kostomlaty nad Labem – Milovice). Páteřním spojením je železniční linka S22.¹³

Z pohledu dalšího rozvoje je klíčové dobudování tzv. Všejské spojky a nejen z pohledu strategie zajištění dopravní obslužnosti města Milovice, ale i Mladé Boleslavi a Liberce.

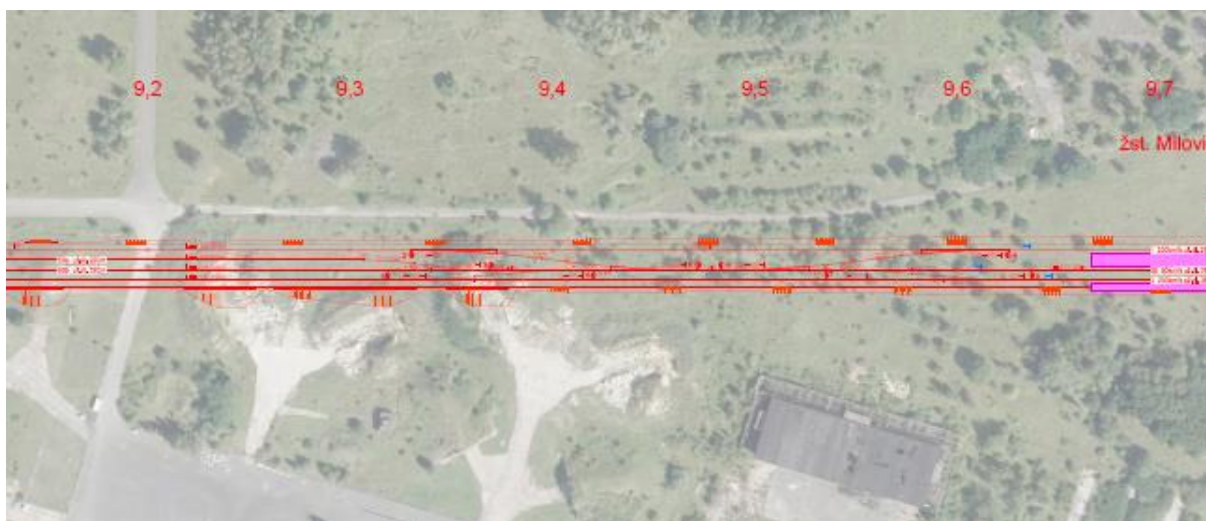
Obrázek 33 Plánované trasování Všejské spojky



Jedná se o jednu z variant trasování, která však bude předmětem další diskuse. Plánovaná trasa zasahuje do rozvojové plochy území A, která může být řešena v první etapě rozvoje. Z pohledu dopravní obslužnosti je pozitivní umístění zastávky v lokalitě Boží Dar.

¹³ Zdroj: Strategický plán rozvoje města Milovice

Obrázek 34 Zastávka v lokalitě Boží Dar



V případě napojení území na páteřní železniční síť, ale rovněž za předpokladu lepšího napojení na dálniční síť, se otevírá možnost výrazného rozšíření spádovosti území na principu šesti hodin. Tento princip říká, že velká část populace je ochotna cestovat za atraktivitami v oblasti volného času vzdálené do šesti hodin. Tuto skutečnost ilustruje následující obrázek „Širší kontext území“.

Obrázek 35 Širší kontext území

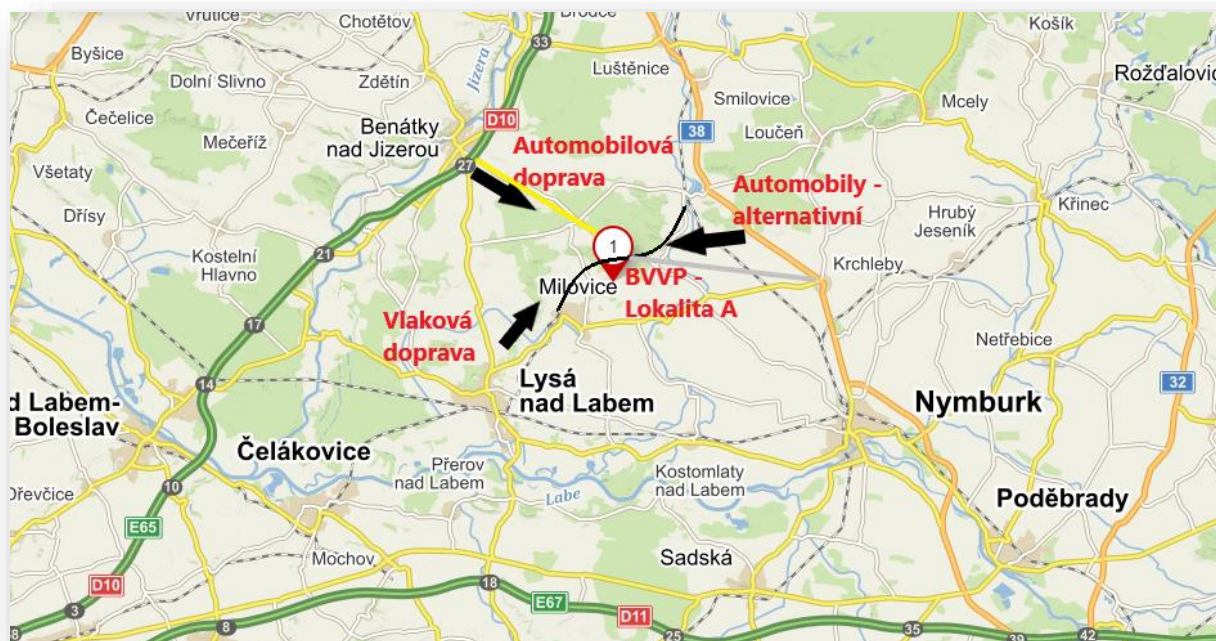


Z tohoto pohledu je území spádové pro následující lokality:

- Berlin
- Dresden
- Leipzig
- München
- Nürnberg
- Wien
- Linz
- Bratislava
- Wroclaw
- Poznaň

Pro rozvoj této vize je však nosné napojení na páteřní dopravní síť.

Obrázek 36 Potenciální napojení na dopravní síť



6.2 Ostatní infrastruktura

Uvnitř areálu je infrastruktura ve většině případech již nevyužitelná, ale je k dispozici původní trasování, které je možné využít. Pozitivní je existující dobré zasíťování území pozemními komunikacemi.

Stávající stav v oblasti infrastruktury:

- Možnost napojení na okolní síť
- Nevyhovující vnitřní síť a infrastruktura pro zásobování území energií
- Dobrý stav vnitřních komunikací
- Částečně použitelné lokální zdroje energie a vody

Parametry stávající sítě z pohledu dalšího rozvoje území – územní limity

- **Zdroj vody (VaK Nymburk)** – Milovice, Benátská Vrutice, Boží Dar – vydatnost 43 l/s = cca 30 tis. obyvatel/varianta nepočítá s rozvojem průmyslu
- **Kanalizace (VaK Nymburk)** – ČOV Benátská Vrutice – kapacita 15 tis. obyvatel a ČOV Boží Dar 1 tis. obyvatel.
- **Odpadové hospodářství** – Benátky nad Jizerou skládka.
- **Elektrická energie (ČEZ distribuce, a.s.)** – transformátor Milovice – přeložka části kabelového vedení elektrizační soustavy 22 kV z elektrické stanice transformační 110/22 kV do části Boží Dar
- **Plyn (RWE distribuce)** – území není napojeno. Nutno vybudovat redukční stanici Boží Dar (územní plán s ní počítá)

Z pohledu dalšího rozvoje území je tedy možné počítat s kapacitou aglomerace na ekvivalent 30.000 obyvatel. Za tohoto předpokladu však nesmí být na území provozována energeticky náročná průmyslová výroba.

Konkrétní posouzení proběhne na základě vytvořeného scénáře.

6.2.1 Zásobování vodou¹⁴

Hlavním zdrojem vody (o kapacitě 160 l/s) pro oblast bývalého VVP byl přivaděč (DN 300) z čerpací stanice Kochánky do vodojemů 2 x 6000 m³ nad obcí Jiřice. Odtud byla voda do prostoru Boží Dar přiváděna potrubím 2 x DN 300 o délce cca 5 km. Tento zdroj vody je nyní odpojen. V současné době je přes čerpací stanici Kochánky čerpána do vodojemů voda z omezených zdrojů u Benátek nad J. v množství 5 l/s až 10 l/s pro obec Luštěnice. Z vodojemů je využíván pouze oddělený prostor 1500 m³, provozovatelem jsou VaK Mladá Boleslav, a.s.

V současné době je oblast Božího Daru (bytovky a drobné provozovny) zásobovaná vodou z vrtů (3 vrty) severně od silnice Straky–Benátky nad J. přes stávající vodojem 300 m³, gravitačním přívodním řadem. Využíván je jediný vrt o kapacitě až 11 l/s s instalovaným čerpadlem o výkonu 5,8 l/s. Současný

¹⁴ Zdroj: Strategický plán rozvoje města Milovice

odběr vody je do 1 l/s, v blízkosti jsou další 2 vhodné vrty. Zdroj i vodojem jsou provozovány VaK Nymburk.

Další zdroje vody jsou ve vzdálenosti cca 3 km, po obou stranách říčky Mlynařice, JV od Milovic. Část je využívána pro Milovice (vodojem v úrovni letiště), část je znečištěna ropnými látkami. Rovněž tak studna v prostoru ČOV Boží Dar při říčce Vlka o ověřené vydatnosti 2,2 l/s, která je využívána pouze pro provozní účely.

6.2.2 Kanalizace¹⁵

Stávající kanalizační síť v areálu Božího Daru byla původně oddílná (pro oddělené splaškové a dešťové vody). Po realizaci nové čistírny odpadních vod u Vlky a odstranění původní ČOV v areálu byl odtok splaškových vod přepojen do dešťové kanalizační stoky a následně přes oddělovací komoru opět samostatným splaškovým potrubím převeden k nové ČOV. Dešťová kanalizace z areálu Božího Daru i od letištních drah je vyústěna do Vlky, cca 150 m pod výústí splaškových vod z ČOV. Profily stávající splaškové kanalizace DN 125 až DN 300, profily stávající dešťové kanalizace DN 150 až DN 1500. Materiál potrubí do DN 300 kanalizační kamenina, potrubí větších profilů převážně žel. betonové. Kanalizační čistírna ČOV Boží Dar byla provedena na max. přítok odpadních vod cca 3300 m³/d, pro cca 10000 E.O. Aktivace byla dimenzovaná pro max. Q₂₄ 30 l/s, Q_{max.hod} 63 l/s, mechanická část včetně odlučovače ropných látek pro přítok 460 l/s. Jedná se o typovou mechanicko-biologickou čistírnu s technologií čištění nízkozatěžovanou aktivací s aerobní stabilizací kalu. Navíc byla doplněna lapačem pohonných hmot (před aktivací, jako ochrana při úniku ropných látek z prostoru letiště do jednotné části stokové sítě). V současné době je ČOV upravena pro čištění cca 10% návrhového zatížení, pro odpadní vody z bytovek v Božím Daru a drobných provozoven. Je předpoklad, že po celkové rekonstrukci a modernizaci bude možno tuto ČOV využít pro připojení navrhované letištní výstavby.

¹⁵ Zdroj: Strategický plán rozvoje města Milovice

7. Zainteresované strany

Cílem této kapitoly je provedení soupisu zainteresovaných stran. Tento soupis je důležitý za účelem přijetí strategie zapojení zainteresovaných stran, jejichž zájmy mohou být rozdílné a mohou tak blokovat rozvoj území. Konkrétní strategie zapojení zainteresovaných stran bude zpracována v etapě č. 3 dle zvoleného rozvojového scénáře.

Středočeský kraj

Středočeským krajem je v tomto kontextu myšlen vlastník pozemků, investor, provozovatel areálu, ale i zakladatel a zřizovatel celé řady právnických osob, které mohou profitovat z využívání areálu. Středočeský kraj bude zastoupen v rámci projektu nejen jako jeho sponzor, potenciální investor, ale především jako partner pro potenciální investory. Kraj/krajský úřad bude poskytovat potřebné vstupy pro potřeby realizace zakázky a zároveň by měl být zastoupen v rámci řídicího týmu realizace zakázky a řídit její směřování.

Vlastníci okolních a dotčených pozemků a infrastruktury

V zájmu všech zástupců vlastníků okolních pozemků je, aby jejich hodnota neztrácela a naopak rostla, tedy i jejich zainteresovanost může být vysoká. Negativní vliv může mít případně vyšší dopravní zatíženost okolní infrastruktury díky rozvoji areálu. S ohledem na toto riziko bude nutné velmi dobře posuzovat vhodné využití areálu.

Pro další rozvoj území jsou klíčové vlastnické vztahy a jejich vliv na uspořádání majetkoprávních poměrů a obecně možnosti rozvoje území jako celku. Většina areálu, jak již bylo zmíněno, je ve vlastnictví Středočeského kraje, ale klíčová infrastruktura je ve vlastnictví i jiných subjektů, co je nutné zohlednit pává při plánování dalšího rozvoje území.

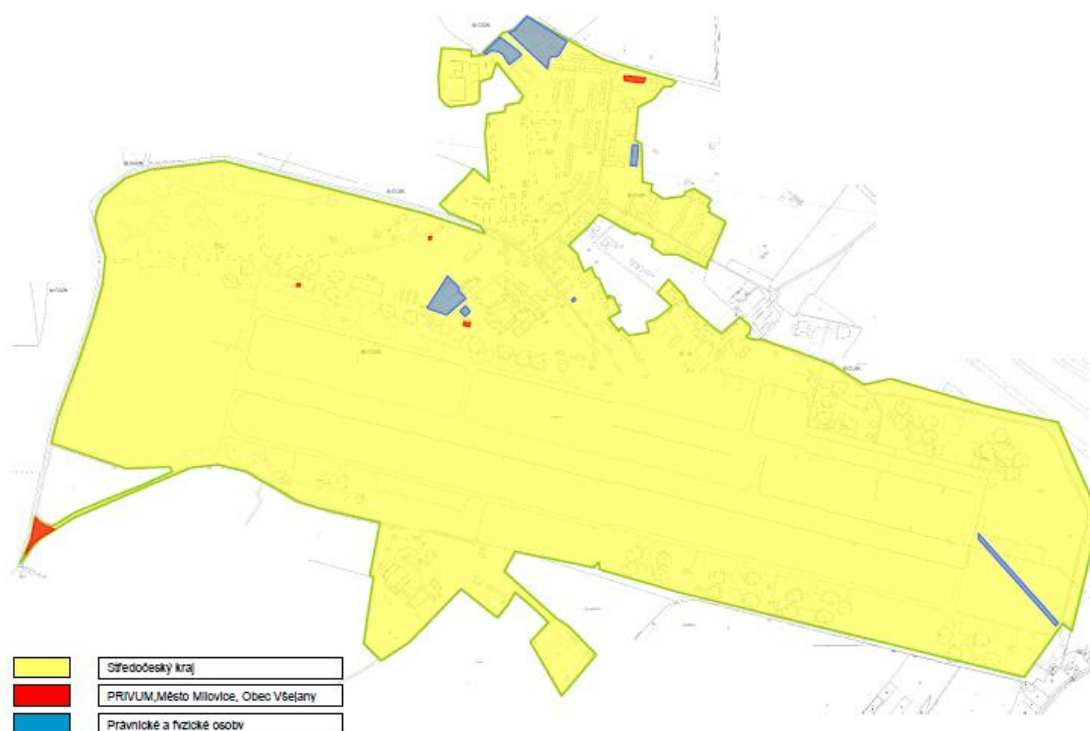
Vlastníci dopravní infrastruktury:

- dálnice, rychlostních komunikace a silnice I. třídy – stát (ŘSD ČR)
- silnice II. a III. třídy – příslušný (Středočeský) kraj
- místní komunikace – příslušná obec/fyzické i právnické osoby
- železnice – stát (SŽDC)

Vlastníci inženýrských sítí:

- vlastníci energetických sítí a zařízení
- vlastníci plynovodních potrubí a zařízení
- vlastníci vodovodních potrubí a zařízení
- vlastníci kanalizačních potrubí a zařízení

Obrázek 37 Využití území dle vlastníků



Modře a červeně vyznačené plochy jsou plochy jiných vlastníků na území lokality A. S možnými regulacemi z pohledu vlastníků je při plánování rozvojové varianty počítat. Soupis všech vlastníků tvoří přílohu č. 3 této zprávy.

Obyvatelé okolních obcí/volení zástupci okolních obcí

Jedná se o konzervativní cílovou skupinu/zainteresovanou stranu. V obdobných případech je velmi těžké pracovat s jejich motivací k přijetí podobného projektu. Často se obává negativních dopadů rozvojových aktivit na prostředí. Z tohoto důvodu je nutné s touto cílovou skupinou začít pracovat již při identifikaci potenciálu využití prostoru. Při zpracování a následné realizaci vybraného scénáře budou muset být průběžně informováni o průběhu realizace akce. Nutné je komunikovat rovněž s místními organizacemi.

Zvláště s volenými zástupci okolních obcí bude nutné vést úzký dialog a měli by být zapojeni jak v rámci individuálních rozhovorů, tak při realizaci pracovních setkání, workshopů a kulatých stolů.

Zástupci sociálních partnerů

Sociální partneři jsou velmi široká cílová skupina. V našem případě se může jednat o občanská sdružení, sdružení právnických osob, podnikatelské organizace, odborové organizace, oborová sdružení, svazy a komory. V podstatě zde mohou být potenciální partneři při využití areálu, ale rovněž potenciální nepřátelé, kteří mohou vystupovat proti záměrům využití areálu.

Finanční instituce, organizace poskytující finanční zdroje

Mezi tuto zainteresovanou stranu mohou patřit organizace, které poskytují dotace, zvýhodněné finanční nástroje a další subvence. Konkrétním příkladem může být budoucí partnerství s Evropskou investiční bankou, která se zaměřuje na financování rozvojových a inovativních projektů.

Potenciální investoři

Z pohledu dalšího využití se bude jednat o klíčovou zainteresovanou stranu. Při návrhu na využití areálu může dojít k sestavení celé řady scénářů, ale důležité bude, aby existoval subjekt/subjekty, které budou schopny v areálu danou činnost uvést v život. Při zapojování této zainteresované strany bude nutná spolupráce s:

- Agenturou CzechInvest
- Obchodními komorami
- Ambasadami
- Hospodářskou komorou
- Svazem průmyslu a dopravy

Konkrétní subjekty i způsob jejich zapojení bude zajištěn po vzájemném odsouhlasení se zástupci zadavatele.

8. SWOT analýza a opatření z ní vyplývající

8.1 SWOT analýza

Silné stránky

- + **Ucelený areál s velkým potenciálem rozvoje** – existuje málo podobných lokalit, které nabízí takovýto rozvojový potenciál.
- + **Dobrá poloha území** – území je v blízkosti páteřních sítí, velmi dobře dostupné do Prahy a dalších center.
- + **Velmi dobrá úroveň zmapování území a vlastnických vztahů** – území bylo předmětem analýz a dlouhodobé snahy Středočeského kraje o jeho smysluplné využití. Existuje tak velké množství podkladů pro další použití.
- + **Transparentní vymezení smluvních vztahů** – z pohledu využití areálu jsou jasně nastaveny smluvní vztahy s nájemci v území, což znamená i vyšší míru stability z pohledu příchodu potenciálních investorů, případně za účelem získání externích zdrojů financování.
- + **Silná poptávka po využití území** – existuje celá řada subjektů, které mají zájem na využití území.
- + **Existující mandát pro rozvoj území** - rozvoj území je zakotven ve stávajícím ÚP, včetně plánovaného napojení na liniové sítě pro podporu budoucí výstavby.

Slabé stránky

- **Území je ekologicky zatížené a tato zátěž není stabilizovaná** – mimo kontaminovanou půdu se v území nachází na podzemních vodách nestabilní ropná složka. V současnosti probíhají práce na dekontaminaci, ale nemusí zcela splnit svůj účel. Z tohoto pohledu je nutné velmi důrazně etapizovat využití území.
- **Omezení území B a C z pohledu životního prostředí** – území se nachází v zónách ochrany přírody a jen velmi obtížně bude využitelné pro komerční účely.
- **Nebyl proveden komplexní pyrotechnický průzkum** – tento je zpracován pouze do hloubky 30 cm, což je z pohledu zemních prací nedostačující.
- **Vysoké náklady na revitalizaci území** – nebude odstraněna veškerá suť, stálé riziko kontaminace, pyrotechnický průzkum, nutnost budování sítí.
- **Nedostatečná infrastruktura v území - sítě** – území není zasíťováno, ač se sítě nachází v dostatečné blízkosti, odkanalizování může znamenat větší náklady na úpravu znečištěné vody.
- **Nedostatek vlastních zdrojů na financování rozvoje území** – kraj nedisponuje dostatečnými volnými prostředky na potřebné investice do území.
- **Nedostatečná dopravní infrastruktura** – dopravní infrastruktura je podhodnocena, neodpovídá po technické stránce a nemá dostatečnou kapacitu.
- **Nedostatečná úroveň služeb včetně jejich kapacit** – při rozvoji území bude nutné zvažovat rovněž dostupnost služeb, které jsou koncentrovány v centrální části obce Milovice.

- + **Minimum omezení pro rozvoj lokality A** - pro stávající území neplatí v podstatě žádné omezení pro architektonický styl, vzhledem k tomu, že se bude jednat o samostatný urbánní celek.
- + **Dobrá síť komunikací uvnitř areálu** – jednotlivé části areálu jsou velmi dobře propojeny místními komunikacemi, jejich existence do budoucna snižuje náročnost na jejich budování a propojování jednotlivých částí území.

Příležitosti

- ? **Spolupráce soukromého a veřejného sektoru, včetně spolupráce s výzkumnými institucemi** - existuje vysoký potenciál využití soukromého kapitálu a výzkumných kapacit. Zároveň je předpoklad, že bez tohoto propojení nebude plně vytěžen potenciál rozvoje tohoto území. Tato spolupráce může eliminovat velkou řadu rizik. Nejen rizika spojená s ekologickou zátěží, koordinovaným rozvojem území, ale rovněž rizika ekonomická a společenská.
- ? **Výstavba železniční trasy Milovice - Všejanya** - po realizaci železničního propojení vzniká možnost nejen zvýšení dopravní dostupnosti území, ale rovněž přímého napojení území železniční vlečkou
- ? **Získání externích zdrojů financování rozvoje území** – možnost využití jak soukromého kapitálu, různých inovativních finančních nástrojů, ale především dotací z EU.
- ? **Napojení na dálniční síť** – areál se nachází mezi dálnicí D 10 a D 11 – existuje potenciál lepšího propojení na tuto páteřní síť
- ? **Propojení rozvoje širšího území** – je nutné vnímat, že areál je velmi provázaný na širší okolí, a tak stejně by bylo dobré uvažovat o jeho rozvoji. To znamená větší zapojování obyvatel okolních obcí a koordinace rozvoje souměstí Lysá nad Labem a Milovice, včetně území jejich správních obvodů.

Hrozby

- ! **Zablokování rozvojových variant zainteresovanými stranami** – je nutné zvolit dobrou komunikaci se zainteresovanými stranami a to především s obyvateli okolních obcí, kteří se po letech nejistoty proti některým variantám vymezují.
- ! **Prodloužení termínu pro odstranění ekologických zátěží** – je možné, že i po dalším kole sanace území nebudou odstraněny veškeré ekologické zátěže v území a prodlouží se tak doba využití areálu.
- ! **Nezájem investorů** – území se vyznačuje sice velkou řadou pozitiv a benefitů, ale existují zde rovněž vysoká rizika, která mohou investory odradit. Stejně jako může mít vliv samotný ekonomický cyklus.
- ! **Špatné naplánování posloupnosti jednotlivých kroků** – mnohdy dochází ke špatnému naplánování rozvojových scénářů a vzájemných souvislostí jednotlivých kroků. Zde je nutné jasně načasovat nutnost investic a realizace jednotlivých projektů.
- ! **Přetížení infrastruktury** - při nešetřném rozvoji území a nedostatečném zkapacitnění jednotlivých prvků rozvojového scénáře (infrastruktura, služby, sítě atp.) může docházet k selháním a tím i ke snižování komfortu obyvatel.
- ! **Špatně zvolená rozvojová varianta** – rozvojová varianta nebude odrážet možnosti případně absorpční kapacitu území.

- ! **Bezpečnostní rizika** – souvisí nejen s navýšením dopravy, ale rovněž s agenturním zaměstnáváním v případě některých rozvojových scénářů, zvláště při přechodu na průmysl 4.0.
- ! **Sociální rizika** – souvisí nejen se životností rozvojového scénáře, ale rovněž s ekonomickým a technologickým cyklem. Za předpokladu umístění masového projektu (projektu pracujícím s výrazným navýšením zaměstnanců, nebo obyvatel) je velmi důležité počítat s udržitelným scénářem.
- ! **Nevhodně nastavená socio-ekonomická východiska pro další konstrukci projektu** – ukazuje se, že vzhledem k vysoké dynamice území, tj. výraznému nárůstu počtu obyvatel, rozvoji infrastruktury atp., nemáme v mnoha ohledech aktuální data a některá data ze sčítání obyvatel budou dostupná nejdříve za 2 roky.

9. Ekonomická rozvaha

Stávající využití území A je dle posuzovatele ekonomicky rentabilní, ale není maximalizován užitek z jeho využití. Z pohledu výnosů se roční příjmy pohybují v jednotkách milionů korun. I za předpokladu, že dojde s vazbou na smlouvu se společností Valeo k pokrytí letištní plochy asfaltovým potěrem, nebude mít tato skutečnost vliv na výhodnost nájmu plochy, a to především vzhledem k omezené životnosti povrchu. Výrazným ekonomickým přínosem není ani pořádání festivalů se všemi negativními externalitami v území. Stejně tak propojení areálu s organizací Česká krajina nenese dostatečný efekt.

Na základě zpracovaného znaleckého posudku, který již sice není platný, byl zpracován v roce 2017 na 12 měsíců, činí potenciální příjem z nájmu 2 256 702,- Kč/rok. Tato varianta je realistická, ale málo ambiciózní. S ohledem na výše uvedené a na skutečnost, že na části území je možné začít budovat nejen bytovou zástavbu, ale rovněž infrastrukturu, plochy občanské vybavenosti a zázemí pro rozvoj podnikání, je škoda tento potenciál nevyužít.

Zároveň je nutné konstatovat, že proti příjmům z areálu vstupují i provozní výdaje, které jsou tvořeny především interními náklady SČK, který musí o areál pečovat.

Společnost Valeo jako největší nájemce platí kraji měsíčně 298.833,- Kč. Ročně pak tato částka činí 3.585.996,- Kč. V tuto chvíli se jeví výše nájmu jako výhodná. **Do budoucna však doporučujeme valorizovat nájem z pohledu nákladů ušlých příležitostí, případně při dlouhodobém kontraktu zvážit variantu zakomponování do ceny uvedení využívané oblasti do původního stavu.**

S ostatních aktivit, které jsou na letišti realizovány nemá kraj větší ekonomický přínos. Spíše naopak obdobné akce zatěžují okolní infrastrukturu a nepřinášejí lokálním ekonomickým subjektům dostatečnou přidanou hodnotu.

Z pohledu strategie využití dává větší smysl plochu pronajímat po menších celcích a zároveň zvážit prodej některých částí především pro bytovou výstavbu.

Za předpokladu, že se na SČK věnují agendě v průměru zaměstnanci na 2 FTE a se správou areálu nejsou další náklady, vychází ekonomická bilance kladně a dosahuje cca 2.000.000,- Kč.

Z pohledu optimalizace využití by bylo žádoucí zvážit vznik právního subjektu, který bude sdružovat Středočeský kraj jako majoritního akcionáře a dle zvoleného scénáře další zainteresované subjekty, které budou mít na starosti koordinaci rozvoje území. Kraj by si tak mohl nechat kontrolu nad rozvojem celého území a v optimální fázi by pak prodal projekt ve větší míře rozpracovanosti. Více se této variantě budeme věnovat v průběhu rozpracování vybraného scénáře.

Z pohledu stávajícího využití a plánu na vyasfaltování ploch, které používá společnost Valeo, je nutné zmínit, že při změně účelu a případném odchodu společnosti Valeo bude nutné v tuto chvíli nový, nebo plánovaný povrch odstranit/opravit, s čímž mohou být další náklady. Otázkou zde zůstává životnost povrchu, která dle výšky nanesené vrstvy a použitých materiálů činí pět až deset let.

10. Návrh scénářů rozvoje území

Kapitola obsahuje podklad pro návrh strategie dalšího využití území v majetku SK v BVVP Milovice-Mladá včetně návrhu alternativních scénářů. Tyto vychází ze SWOT analýzy a vizí identifikovaných v Analytické zprávě. V II. Etapě bude každý scénář obsahovat základní charakteristiku včetně předběžného zhodnocení dopadů a identifikaci rizik. V první části jsou uvedeny již analyzované a existující scénáře s vysokou mírou rozpracovanosti a v druhé části scénáře, ze kterých budou vybrány 1 - 2 k dalšímu rozpracování.

10.1 Doposud analyzované scénáře

10.1.1 Letiště

V roce 2008 byla zpracována studie pod názvem BVVP Mladá: Technicko-ekonomická studie a generel letiště Milovice – Boží Dar. Zpracovatelem byla společnost NIKODEM A PARTNER, spol. s r.o. Dokument obsahuje mimo popisu stávající situace rovněž posouzení rozvojové varianty vybudování Letiště Milovice – Boží dar. Tato studie obsahuje 3 postupné etapy rozvoje bývalého areálu na letišti, které bude využíváno nejprve jako letiště nákladní a pro menší letadla, kdy v dalších variantách dojde nejen k prodloužení dráhy, ale v etapě závěrečné o vybudování dráhy rovnoběžné, což zajistí zvýšenou obrátku letadel a umožní tak výrazné zkapacitnění letiště jak pro nákladní, tak osobní přepravu. Tato varianta však znamená nejen výrazné náklady do samotného rozvoje prostoru, ale především náklady na logistiku. Návrhová část obsahuje soupis potřebných infrastrukturních prvků, které bude nutné vybudovat, včetně veřejné čerpací stanice. Tato varianta se dotýká především lokality A areálu.

Za pozornost stojí napojení na dopravní infrastrukturu, jelikož se výrazně opírá o plánovanou „Všejskou spojku“. „Doprava na letiště se od počátku jeho zprovoznění předpokládá dvojího druhu – silniční a železniční (nová rychlíková trať Lysá nad Labem – Liberec). Protože v případě osobní dopravy by letiště sloužilo v podstatě jako záložní letiště pro Prahu, předpokládá se, že velká část cestujících, jejich doprovodu a eventuálních návštěvníků letiště by se dopravovalo na/z letiště po železnici (až 80%). Nákladní doprava a zbývající část osob pak po silnici. Dopravně (silniční doprava) je areál letiště napojen na dopravní systém Eurozóny Mladá. Hlavní (a jediný veřejný) příjezd je vhodné vést v souběhu s trasou rychlostní železnice od obce Milovice. Předpokládá se, že v prvních etapách rozvoje letiště bude příjezdová komunikace dvoukruhová směrově nerozdělená, v dalších etapách při výrazném nárůstu osobní dopravy čtyř pruhová směrově rozdělená.“¹⁶

Tato varianta počítá s vedením železnice v tunelu, jelikož plánované spojení by zasahovalo a zasahuje do ochranného pásma železnice i letiště. Plánovaná varianta by rovněž i přes plánované napojení na vlakovou dopravu znamenala navýšení dopravní zátěže o cca 7 tis osobních automobilů a 480

¹⁶ Technicko-ekonomická studie a generel letiště Milovice – Boží Dar, Zpracovatel: společnost NIKODEM A PARTNER, spol. s r.o.

nákladních automobilů denně. Tato zpráva obsahuje celou řadu dalších klíčových informací, které budou rozhodné pro posouzení jedné z rozvojových variant.

Pro účely dalšího zpracování scénářů doporučujeme zabývat se i touto variantou.

10.1.2 Technologický park evropského rozměru a logistické centrum ve vazbě na obnovené letiště Milovice – Boží Dar

Varianta počítá s lokalizací A, tedy letiště Milovice – Boží Dar.

Tato možnost počítá s následujícími lokalitami rozvoje - Technologické parky a logistická centra¹⁷:

- P1 rozvojová plocha pro logistiku a průmysl - Letiště jih
- P2 rozvojová plocha pro logistiku a průmysl - Letiště sever
- P3 rozvojová plocha pro logistiku a průmysl - Letiště východ
- P4 rozvojová plocha Milovice - Mýtko
- P5 rozvojová plocha Milovice Pod Benáteckým vrchem 1
- P6 rozvojová plocha Milovice Pod Benáteckým vrchem 2

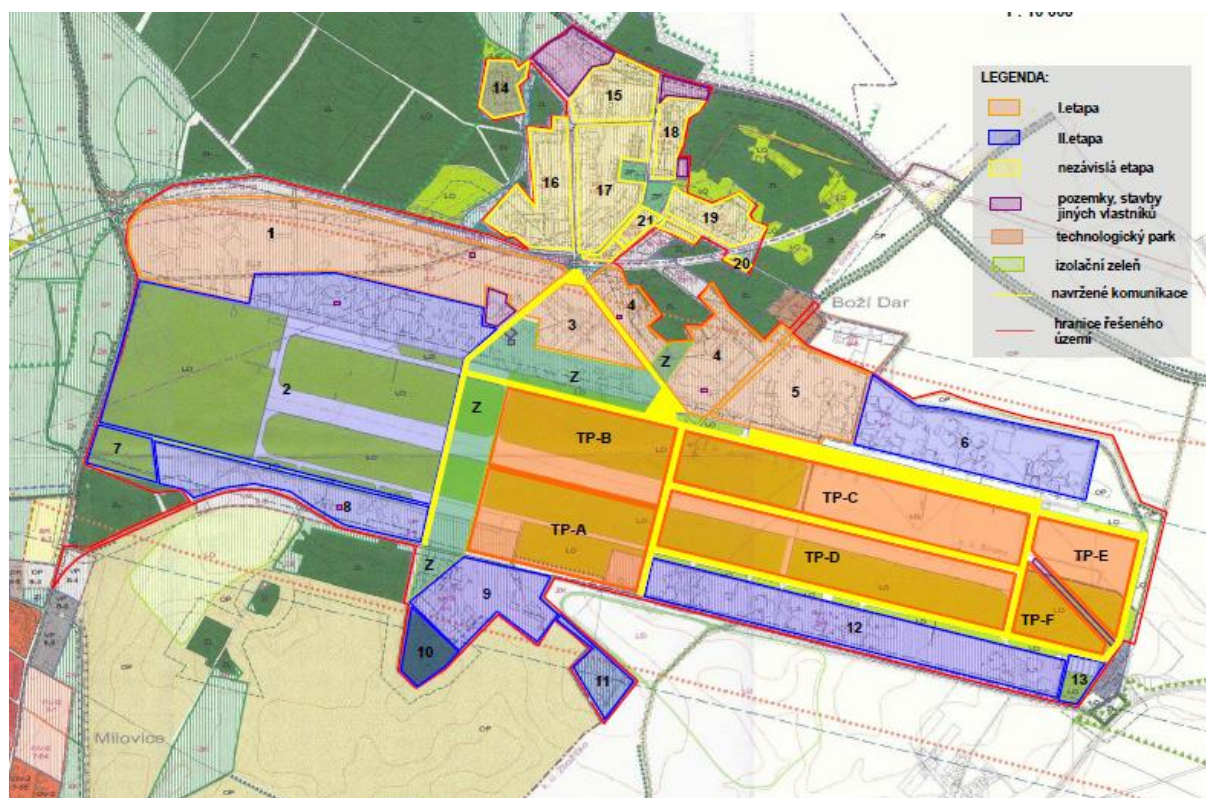
Varianta jde ruku v ruce s rozvojem areálu jako letiště. V roce 2037, který je mezní, a kopíruje termín 3. etapy rozvoje letiště, by mělo být technologickém parku zaměstnáno více jak 3000 zaměstnanců a jeho vybudování by znamenalo nárůst dopravy u osobní automobilové o 2300/den a u nákladní o 830/den.

10.1.3 Rezidenční zóna

V této variantě je uvažováno s lokalitou C „Lipník“ a to pouze s její částí vzhledem ke skutečnosti, že se většina území nachází v chráněných oblastech. Varianta počítá s obytnou zónou o počtu 910 obyvatel. Dle posuzovatele není tato varianta příliš pravděpodobná.

¹⁷ Technicko-ekonomická studie a generel letiště Milovice – Boží Dar, Zpracovatel: společnost NIKODEM A PARTNER, spol. s r.o.

Obrázek 38 Rozvojové lokality



10.2 Plánované scénáře

10.2.1 Scénář č. 1 – Město budoucnosti

Město budoucnosti je komplexní projekt, který počítá se spoluprací mezi soukromým a veřejným sektorem doplněný o využití výzkumných kapacit v propojení na akademickou sféru. Tento rozvojový scénář je nutné rozdělit na následující složky:

- Bydlení a volný čas
- Služby a občanská vybavenost
- Výzkum a vzdělávání
- Výroba, testování, logistika
- Infrastruktura a doprava

10.2.2 Scénář č. 2 – Letiště Charter

Možné v kombinaci s ostatními scénáři, záleží na jeho kapacitě a určení. Dle předběžných posouzení by muselo dojít k výraznému zkapacitnění, aby dávala investice dlouhodobě smysl. Ideální pak je kombinace nákladového letiště a letiště charterového. Vybudování letiště by pak muselo být řešeno v daleko širších územních souvislostech, než s vazbou na samotný areál. Varianta letiště je zároveň v tuto chvíli negativně vnímána ze strany obyvatel přilehlých obcí.

10.2.3 Scénář č. 3 – Logistické/průmyslové centrum

Jedná se o variantu, která byla v historii již posuzována. Tato varianta však nevyužívá plně potenciál dotčeného území. Znamenala by výrazný nárůst dopravního zatížení území a zároveň je riziko nárůstu agenturního zaměstnávání a s tím souvisejících negativních projevů do území.

10.2.4 Scénář č. 4 – Zábavní park

Tento koncept využívá celou řadu trendů. Rostoucí požadavky společnosti na aktivní trávení volného času/nárůst volného času většiny společnosti. Těží z blízkosti Prahy a napojení na dopravní infrastrukturu a zároveň reaguje na absenci zábavního centra světového formátu dostupného pod šest hodin z výchozí lokality.

10.2.5 Scénář č. 5 – Rozvoj stávajícího využití

Jedná se o investičně úspornou variantu, zároveň o variantu, která je z krátkodobého pohledu velmi realistická, ale neodporuje si s variantami ostatními, tedy může jim předcházet. Tato varianta kombinuje následující prvky:

- Podpora využití vzletové dráhy a jejího okolí za účelem testování autonomních vozidel
- Podpora cestovního ruchu a trávení volného času – podpora propojení zajímavých prvků v území (Mirakulum, Česká krajina, Tankodrom)
- Podpora kultury – vybudování zázemí pro organizaci větších koncertů a kulturních akcí
- Nabízení menší části území průmyslu s vyšší přidanou hodnotou
- Postupné budování ploch pro bydlení a služby

3 základní oblasti rozvoje:

- Ochrana přírody a krajiny, věda a výzkum, udržitelný cestovní ruch, ekoturistika - (EVL Milovice Mladá (NATURA 2000), PR Pod Benáteckým vrchem, příprava NPR, Výzkumný projekt Akademie věd ČR – Vliv velkých býložravců na vybrané skupiny organismů v EVL Milovice-Mladá, Evropské Serengeti atd.)
- Věda, výzkum a inovace - vědeckotechnický park, high-tech průmyslová zóna
- Multifunkční a testovací plocha
 - testovací funkce (Valeo, výhledově další firmy)
 - multifunkce (např. velké hudební festivaly Votvírák, Let it Roll, atd.)
 - plocha SLZ (v sousedství hlavní dráhy, aeroklub)