

Komplexní analýza obce Adršpach a okolí v kontextu záměru vybudovat na území nový rekreační resort

Prezentace hlavních zjištění k 10. 9. 2025



Představení zpracovatele studie a obsahu studie

Společnost **KROKEM s.r.o.** je součástí KREIA group, která provádí **zpracování odborných studií** v oblasti cestovního ruchu, sportu, kultury, kulturních a kreativních odvětví a regionálního rozvoje. Společnosti ze skupiny KREIA group úspěšně dokončily cca **500 projektů** pro více než **300 klientů**.

1. Komplexní analýza lokality pro realizaci záměru vybudování nového rekreačního resortu v obci Adršpach

- Vymezení a základní představení analyzovaného území
- Analýza dopravy a občanské vybavenosti území
- Sociodemografická analýza vývoje počtu a struktury obyvatel na území
- Analýza nabídky cestovního ruchu na území
- Analýza vývoje a struktury turistické návštěvnosti na území
 - Statistické údaje o turistické návštěvnosti Adršpachu
 - Analýza struktury návštěvníků Adršpachu
- Analýza hlavních aktérů s vlivem na rozvoj území, rozvojových dokumentů a projektů
- Závěry vyplývající z komplexní analýzy lokality

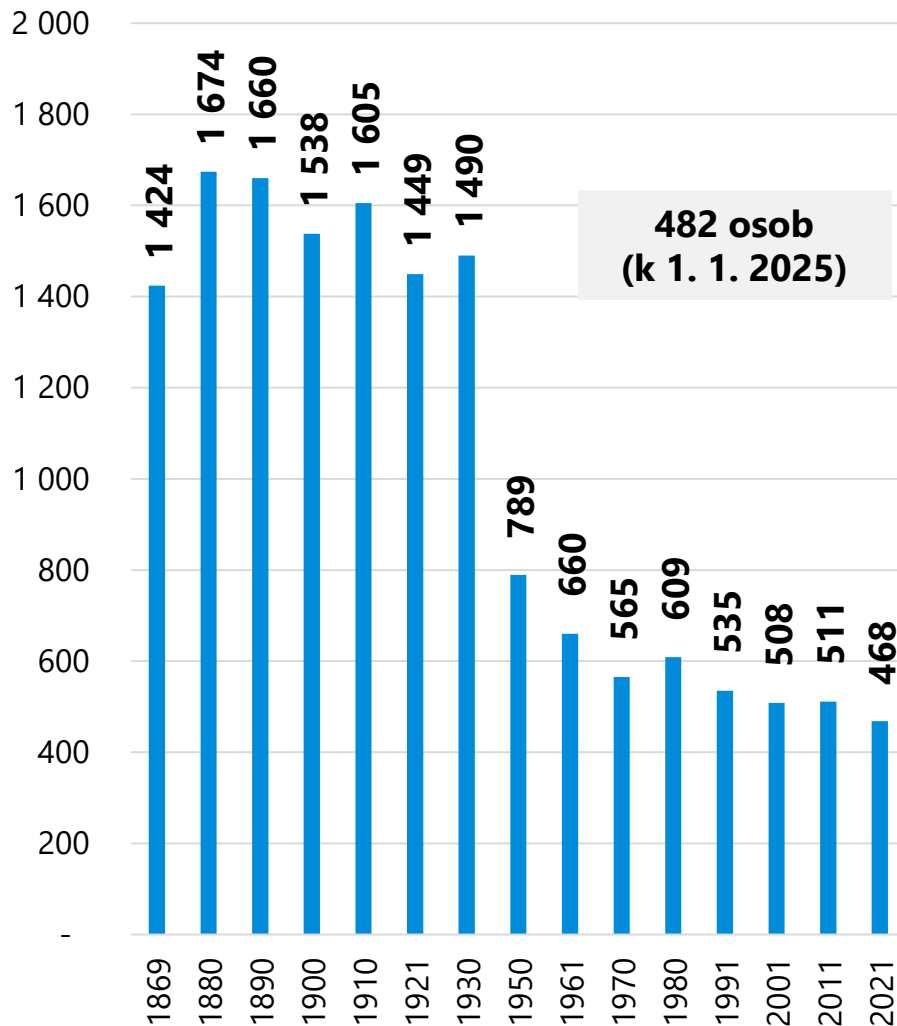
2. Představení záměru vybudování rekreačního resortu Lázně Pramen Adršpach a dopadová analýza

- Představení plánovaného záměru Lázně Pramen Adršpach
- Analýza příkladů resortů v ČR a identifikace cílové skupiny
- Analýza rizik spojených s výstavbou a následným fungováním rekreačního resortu Lázně Pramen Adršpach
- Analýza přínosů z realizace projektu Lázně Pramen Adršpach
- Analýza vytíženosti Adršpachu v kontextu výstavby resortu

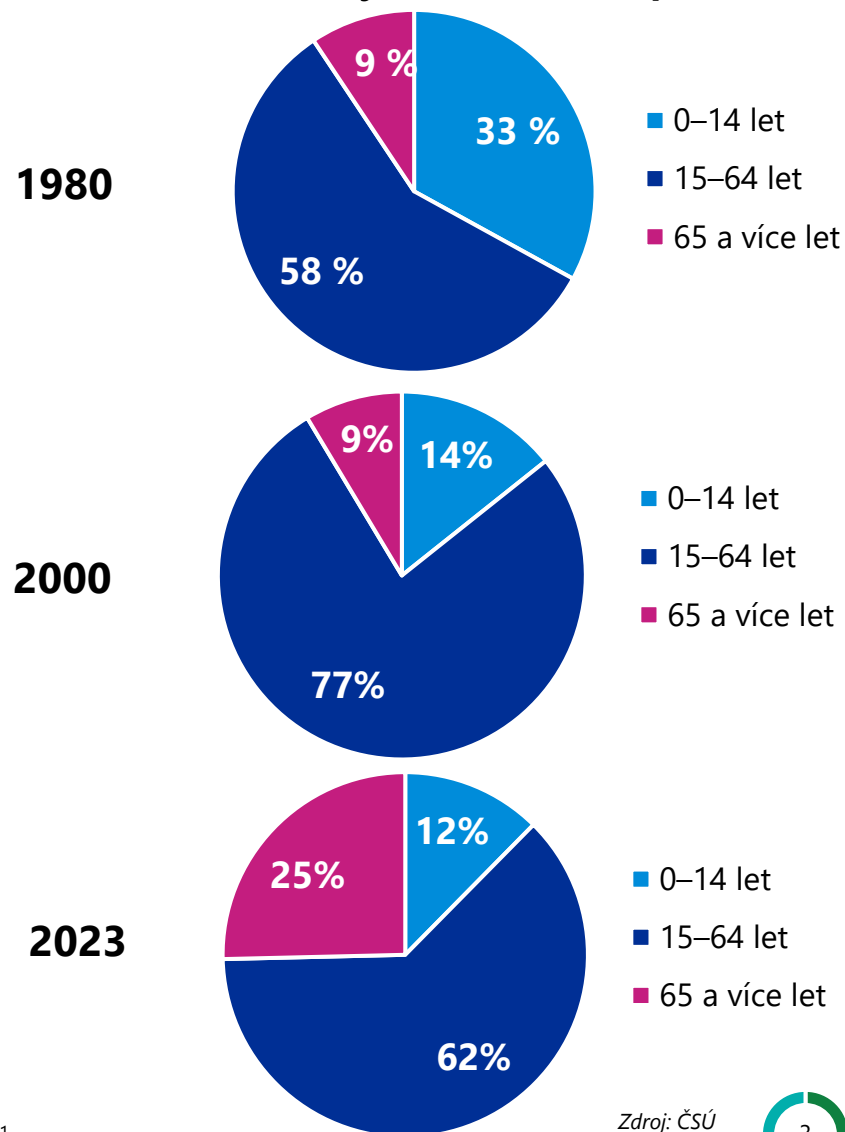
3. Realizace řízených rozhovorů s klíčovými aktéry a prezentace hlavních závěrů ze zpracovaných analýz

Vývoj počtu a struktury obyvatel obce Adršpach dle ČSÚ

Vývoj počtu obyvatel obce Adršpach

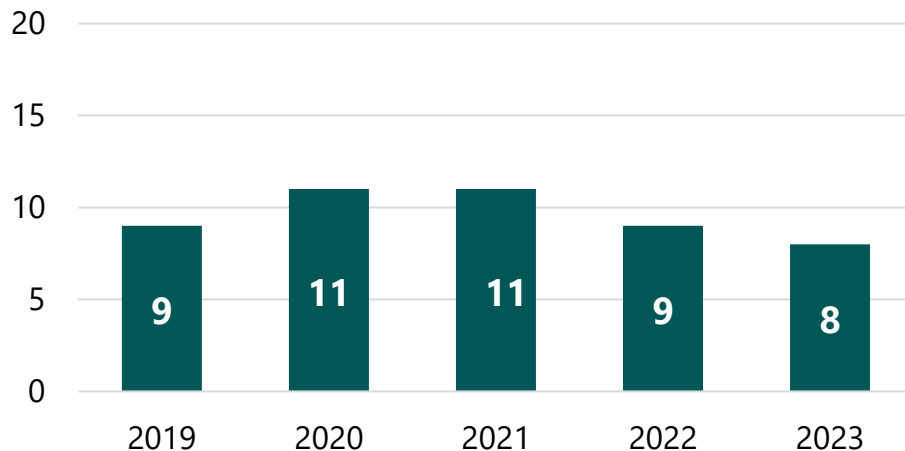


Věková struktura obyvatel obce Adršpach

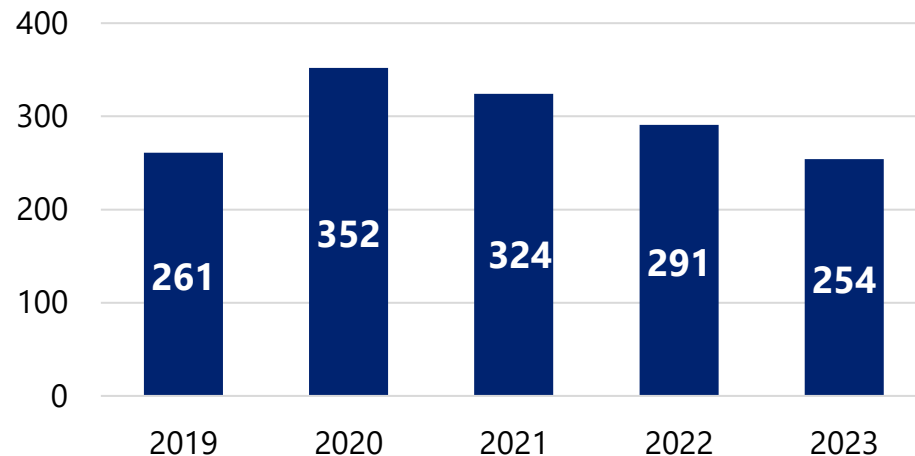


Počet hostů a přenocování v HUZ v obci Adršpach dle ČSÚ

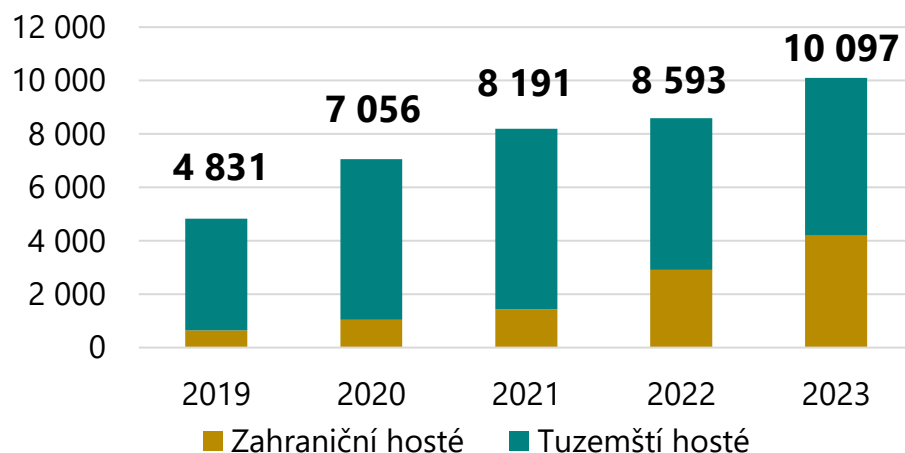
Počet HUZ v obci Adršpach



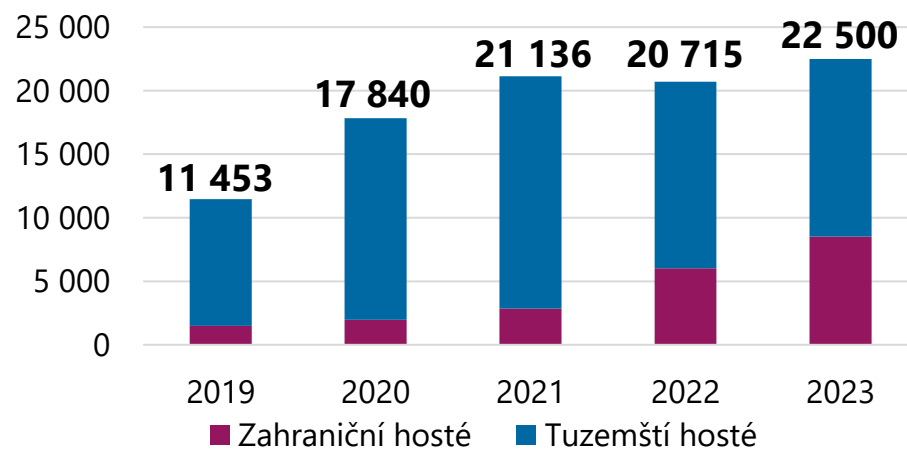
Počet lůžek v obci Adršpach



Počet hostů v HUZ v obci Adršpach

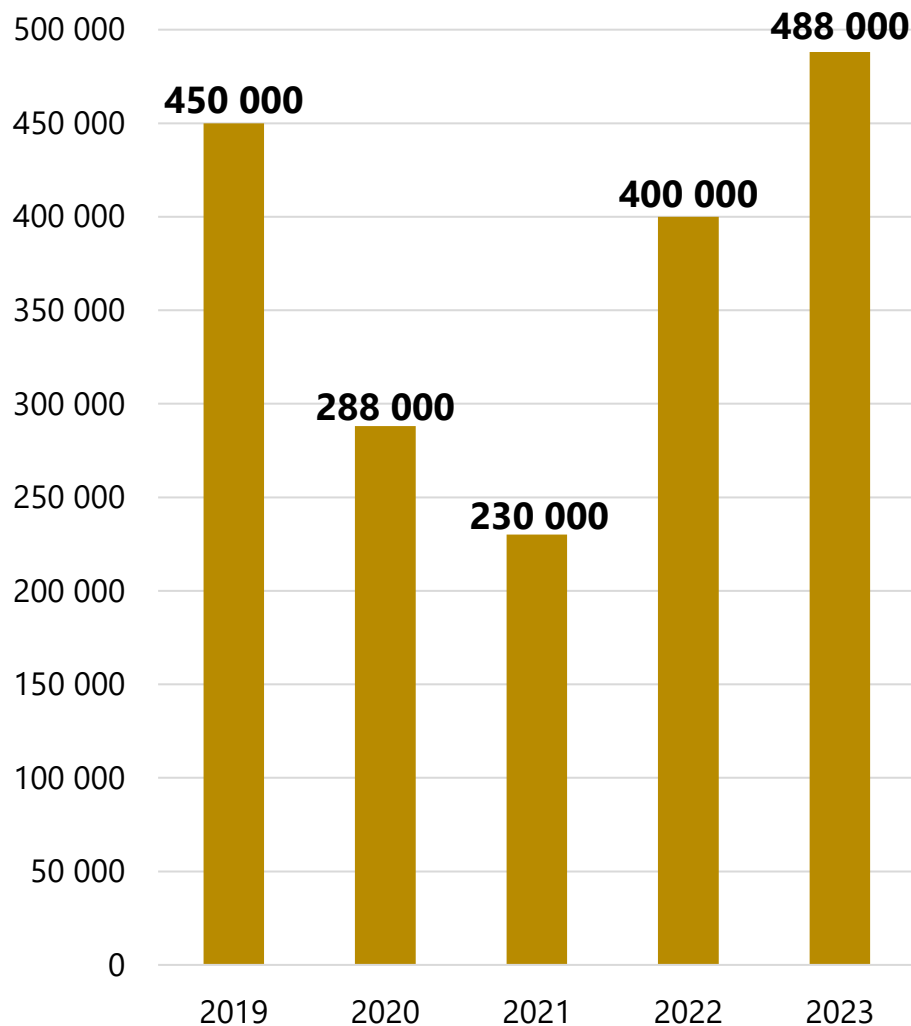


Počet přenocování v HUZ v obci Adršpach

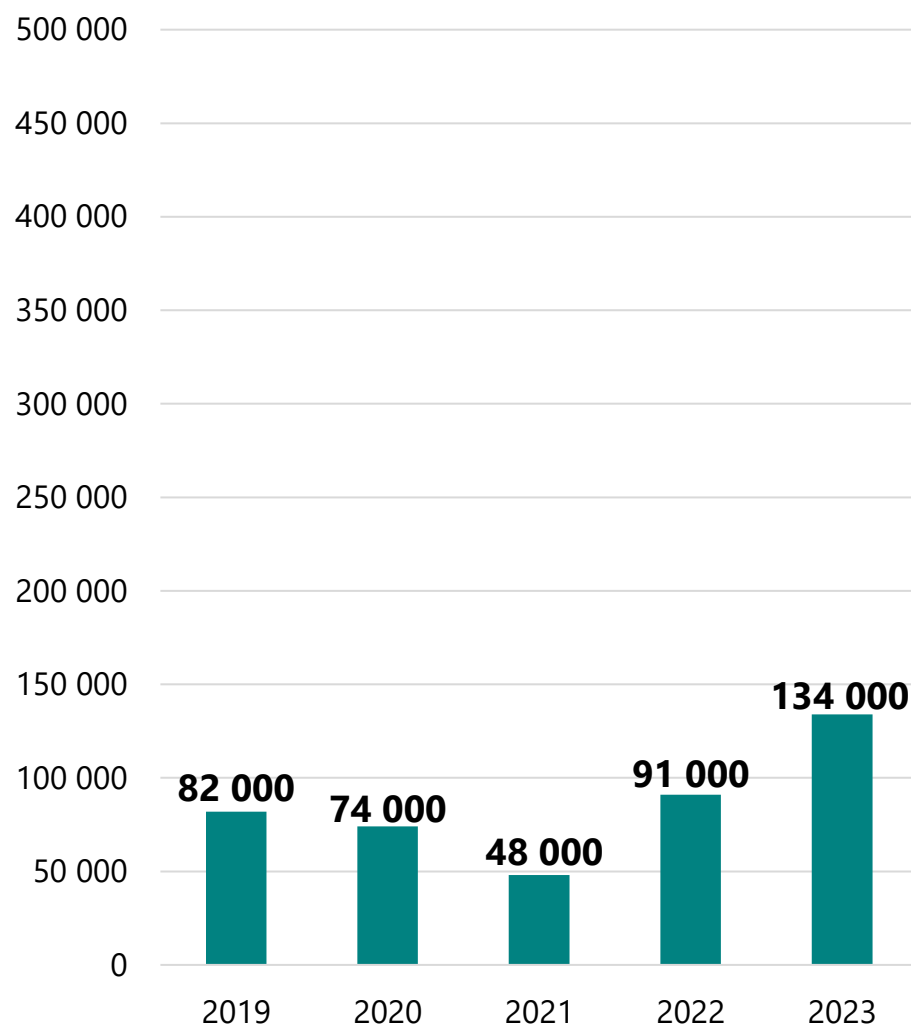


Návštěvnost Adršpašských a Teplických skal

Návštěvnost Adršpašských skal



Návštěvnost Teplických skal



Struktura návštěvníků - archetypální rozdělení (seřazeno dle významu)



VÝLETNÍCI

Nejpočetnější skupina tvořená především návštěvníky z Polska a Česka. Přijíždějí autem nebo autobusem, projdou hlavní okruh skalního města, dají si jídlo, koupí suvenýry a zase odjíždějí. Cení si jednoduchosti, dostupnosti a pohodlí. Není pro ně důležité místo hluboce poznat – chtějí strávit spíše hezký den venku, zajímají je výhledy a rádi pořízují fotky.



MILOVNÍCI PŘÍRODY

Tito návštěvníci vnímají **Adršpach jako autentický krajinný celek, nikoliv pouze jako turistickou atrakci.** Vyhledávají klid, estetiku a delší pěší trasy. Jsou citliví na kvalitu prostředí i služeb a ocení informace o přírodě nebo tematických trasách. Jejich pobyt bývá delší (2–5 nocí), často ekologicky zaměřený, s cestou vlakem nebo autem.



AKTIVCI

Sportovně ladění turisté, kteří do Adršpachu a okolí **nepřijíždějí pouze „do skal“, ale za pohybem v krajině.** Jsou mezi nimi běžci, cyklisté, rodiny s dětmi i páry, kteří chtějí během dne aktivitu a večer kvalitní zázemí. Oceňují nabídku wellness, zdravou stravu, sportovní vybavení nebo možnost plánovat kombinované trasy. Typický je pro ně 1–4denní pobyt a cestování vlastním autem.



HOROLEZCI

Horolezci patří mezi pravidelné a zkušené návštěvníky. Přijíždějí za specifickými lezeckými sektory, často ve dvojicích nebo menších skupinách, zpravidla autem. Většina z nich jsou členové ČHS, což jim umožňuje vstup mimo značené trasy. Vyhledávají jednoduché zázemí a preferují aktivní denní režim. Ačkoliv jsou nenároční na luxus, kvalitní gastronomie nebo možnost regenerace jsou pro ně vítaným bonusem.



RELAXÁŘI

Tato skupina návštěvníků je v současnosti v Adršpachu zastoupena jen okrajově. Typicky ji tvoří páry, senioři nebo rodiny s malými dětmi, kteří vyhledávají klid, pohodlí, kvalitní služby a estetické prostředí. Jejich motivací není primárně návštěva skalního města, ale především možnost odpočinku, wellness, dobré gastronomie a kratších nenáročných procházek v přírodě.

Délka pobytu a nároky na kvalitu zázemí jednotlivých archetypů



Závěry z analýzy obce a návrhy opatření pro udržitelný rozvoj

Oblast	Závěry	Navrhovaná opatření
Charakteristika území	• Adršpach se nachází v krajinářsky a turisticky výjimečně exponovaném území s vysokou návštěvností.	• Rozvojové projekty musí respektovat výjimečný charakter lokality a být přínosem nejen pro návštěvníky, ale i místní obyvatele. Doporučujeme navrhnout zásahy s citlivým urbanistickým a krajinným řešením, které budou posilovat kvalitu prostředí a reagovat na intenzivní návštěvnost. Projekty by měly přinášet přínosy i místní komunitě, nejen návštěvníkům.
Doprava a občanská vybavenosti	• V sezóně kapacity silnic a parkovišť nepostačují, vznikají dopravní zácpy a kolizní situace. • Rezervační systém pomohl stabilizovat příliv turistů a zlepšit řízení návštěvnosti. • Služby v obci (škola, lékař, obchod) fungují, ale mají omezenou kapacitu. • Obec je výrazně sezónně zatížená, mimo sezónu klidná. • Rostoucí zájem turistů potvrzuje atraktivitu, ale ukazuje i limity prostředí.	• Každý nový projekt musí počítat s dopravní zátěží a aktivně ji pomáhat řešit. Doporučujeme budovat návazné parkovací a dopravní kapacity mimo centrum obce (např. záchytná parkoviště, shuttle busy), posílit pěší a cyklistickou prostupnost a podpořit bezmotorový přístup. • Rezervace a digitální regulace návštěvnosti jsou funkčním nástrojem, který by měl být dále podporován a rozvíjen. Doporučujeme do všech nových záměrů integrovat prvky chytrého řízení návštěvnosti a reagovat na sezónní přetížení. • Nové projekty musí být v souladu s reálnou kapacitou místních služeb a ideálně by měly přispět k jejich rozvoji. Doporučujeme podpořit posílení základní vybavenosti – např. pomoc s financováním infrastruktury apod. • Projekty by měly cílit na celoroční využití a přínosy. Navrhujeme aktivity rozšiřující sezónu nebo fungující mimo hlavní sezónu. • Udržitelný rozvoj je nezbytný. Doporučujeme navrhnout projekty, které minimalizují environmentální zátěž, využívají ekologické technologie, zohledňují místní kapacity a přinášají hodnotu i místní komunitě.

Závěry z analýzy obce a návrhy opatření pro udržitelný rozvoj

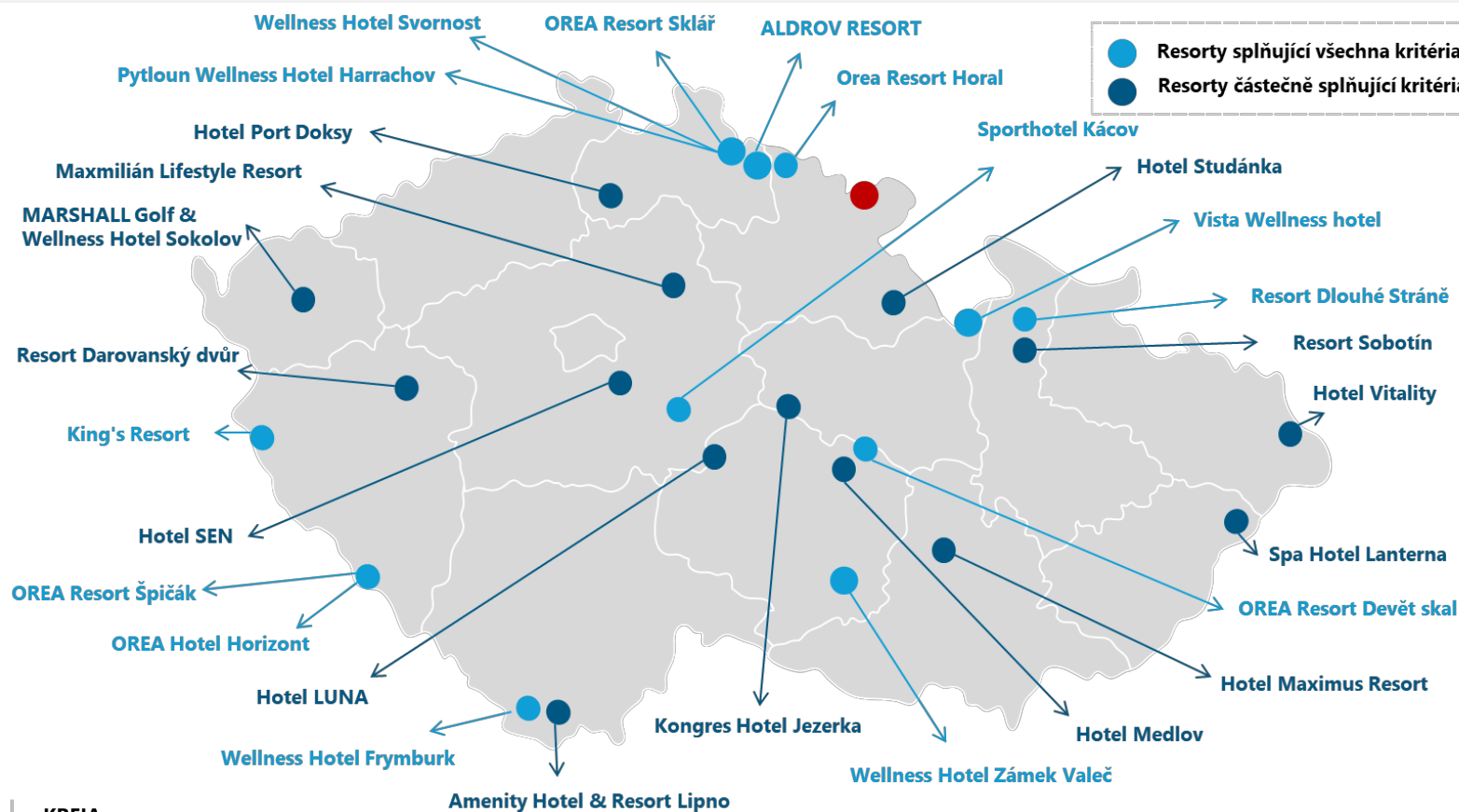
Oblast	Závěry	Navrhovaná opatření
Analýza počtu a struktury obyvatel	- Obec dlouhodobě ztrácí obyvatele. - Podíl seniorů v populaci dramaticky roste, což zvyšuje nároky na péči i infrastrukturu.	Projekty by měly aktivně přispět k oživení obce - rozšíření nabídky bydlení, pracovních příležitostí a možností trávení volného času. Doporučujeme navrhnout prvky, které přitáhnou nové obyvatele – např. dostupné a kvalitní bydlení, pracovní příležitosti, atraktivní prostředí pro mladé rodiny i jednotlivce. Projekty by měly reflektovat potřeby stárnoucí populace. Doporučujeme zařadit prvky bezbariérovosti, přístup k sociálním a zdravotním službám, komunitní prostory a programy pro seniory. Projekty mají šanci aktivně přispět k demografické stabilizaci obce. Je klíčové využít silné stránky lokality – klidné prostředí, přírodní atraktivitu a přeshraniční pozici – a kombinovat je s kvalitním zázemím pro život (infrastruktura, služby, bydlení, pracovní možnosti).
Analýza turistické návštěvnosti	- Návštěvnost Adršpašských skal dlouhodobě roste a po pandemii překonala i předcovidové hodnoty. - Počet lůžek v obci zdaleka neodpovídá počtu návštěvníků – převládají jednodenní výlety. - Adršpach čelí extrémnímu náporu v letní sezóně, mimo sezónu je výrazně klidnější.	Projekty se musí připravit na vysoké zatížení území turismem. Doporučujeme zaměřit se na kvalitní řízení návštěvnosti, ochranu území a vyrovnaní sezónních výkyvů (např. podporou celoročních aktivit). Projekty mohou sehrát roli v navýšení kvalitních a udržitelných ubytovacích kapacit. Důležité je, aby nové kapacity byly citlivě začleněny do krajiny a infrastruktury obce. Projekty by měly přinést celoroční nabídku aktivit a pomoci tak rovnoměrněji rozložit návštěvnost. Výhodou jsou i ekonomické přínosy pro místní komunitu mimo hlavní sezónu.

Analýza příkladů rekreačních resortů obdobného charakteru v ČR

V ČR jsou provozovány rekreační resorty obdobného charakteru jako Lázně Pramen Adršpach. Do analýzy byly zařazeny resorty:

- s kapacitou **minimálně 250 lůžek**,
- situované **mimo městskou nebo lázeňskou zástavbu** na území **obcí do 1 500 obyvatel**,
- s nabídkou kvality služeb odpovídající **minimálně čtyřhvězdičkové úrovni**,
- disponující **wellness částí a vlastním gastronomickým zařízením**.

Na území ČR bylo identifikováno **14 resortů splňujících tato kritéria** a dalších **14 resortů, které sice nesplňují všechna daná kritéria**, avšak svým charakterem se jedná o obdobně fungující objekty.



Očekávaná struktura návštěvníků (seřazeno dle významu)

RELAXÁŘI



KLID KOMFORT

- Hledají místo pro klidný pobyt bez spěchu a davů
- Vyhledávají estetické prostředí, příjemnou atmosféru a profesionální služby
- Důležitá je nabídka wellness a kvalitní gastronomie
- Uvítají individuální přístup a služby
- Ocení možnosti krátkých vycházek a relaxace v přírodě

AKTIVCI



VÝKON, REGENERACE

- Celodenní sportovní aktivita (běh, kolo, turistika, horolezení)
- Kvalitní regenerace – wellness, zdravé stravování
- Flexibilní ubytování, možnost pozdního check-outu
- Doplnkové aktivity (sportovní půjčovna, mapa tras)

MILOVNÍCI PŘÍRODY



PŘÍRODA AUTENTICITA

- Pomalé tempo, delší pobyt v krajině
- Vyhledávají klidnější místa a méně exponované termíny mimo hlavní sezónu, kdy je v lokalitě méně návštěvníků
- Kvalita služeb – uvítají i luxus, ale je pro ně důležitý respekt a profesionalita

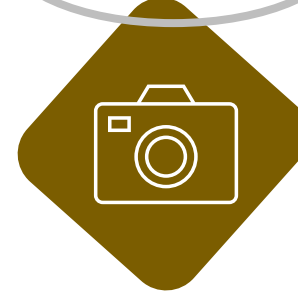
HOROLEZCI



VÝZVA SVOBODA

- Možnost lézt ve specifických sektorech, bez davů
- Autonomie – žádná „zábava pro turisty“, ale respekt k horolezecké kultuře
- Jednoduché, funkční zázemí, případně kvalitní regenerace po výkonu (wellness)
- Přehlednost a dostupnost aktuálních informací

VÝLETNÍCI



DOSTUPNOST ZÁŽITEK

- Je pro ně důležitý snadný přístup a orientace (parkování, vstupy)
- Vyhledávají hlavní atrakce
- Ocení nabídku jídla, nákup suvenýrů a fotogenická místa
- Preferují snadno dostupné a srozumitelné služby

Vytíženost Adršpachu - odhad počtu přítomných osob na území

4 typy dnů:

- Víkendy a svátky v hlavní sezóně, tj. duben až říjen
- Běžný den v hlavní sezóně, tj. duben až říjen
- Víkendy a svátky mimo sezónu, tj. listopad až březen
- Běžný den mimo sezónu, tj. listopad až březen

2 časové okamžiky:

- 14:00 – maximum denní aktivity, vysoký pohyb osob
- 2:00 – noční klid, zůstávají především ti, kdo v obci nocují nebo zde trvale žijí

Skupiny přítomných osob:

1. Lidé žijící v Adršpachu:

- **lidé dlouhodobě žijící v Adršpachu:** Osoby, které v obci pobývají dlouhodobě, bez ohledu na formální trvalé bydliště.
- **lidé žijící v Adršpachu pouze část roku:** Sezónní pracovníci nebo chalupáři a lidé s druhým bydlením.

2. Dojíždějící do Adršpachu: Osoby, které v obci nepobývají, ale pravidelně dojíždějí za různými účely. Dělí se na:

- **pracovníky dojíždějící za prací mimo sektor cestovního ruchu** (např. Continental, technické služby, stavební práce apod.),
- **pracovníky dojíždějící za prací v rámci sektoru cestovního ruchu** (např. obsluha restaurací, pokojské, průvodci),
- **ostatní** (např. žáci a studenti, opakované návštěvy, zásobování apod.).

3. Návštěvníci Adršpachu: Osoby, které přijíždějí jednorázově za účelem rekreace, návštěvy atraktivit, z jiného důvodu. Dělí se na:

- **více denní návštěvníky - turisty**, kteří v Adršpachu přespávají (např. v hotelech, penzionech),
- **jednodenní návštěvníky - výletníky**, kteří nepřespávají (např. výletníci přijíždějící autem, vlakem, autobusem),
- **ostatní** (např. pracovní cesty, nepravidelné návštěvy, tranzitující osoby se zastavením na území apod.)

Osoby v obci navíc ve spojitosti s plánovaným resortem:

Dojíždějící do Adršpachu:

- **pracovníci dojíždějící za prací v rámci sektoru cestovního ruchu:** Personál hotelu
- **ostatní:** Zásobování hotelu

Návštěvníci Adršpachu:

- **více denní návštěvníci - turisté:** Hosté, kteří v hotelu a apartmánech přespávají. Zůstávají v obci typicky na 1 a více nocí.
- **ostatní:** Osoby, které sice v hotelu nepřespávají, ale přijeli využít jeho služby – např. restauraci, wellness, bazén.

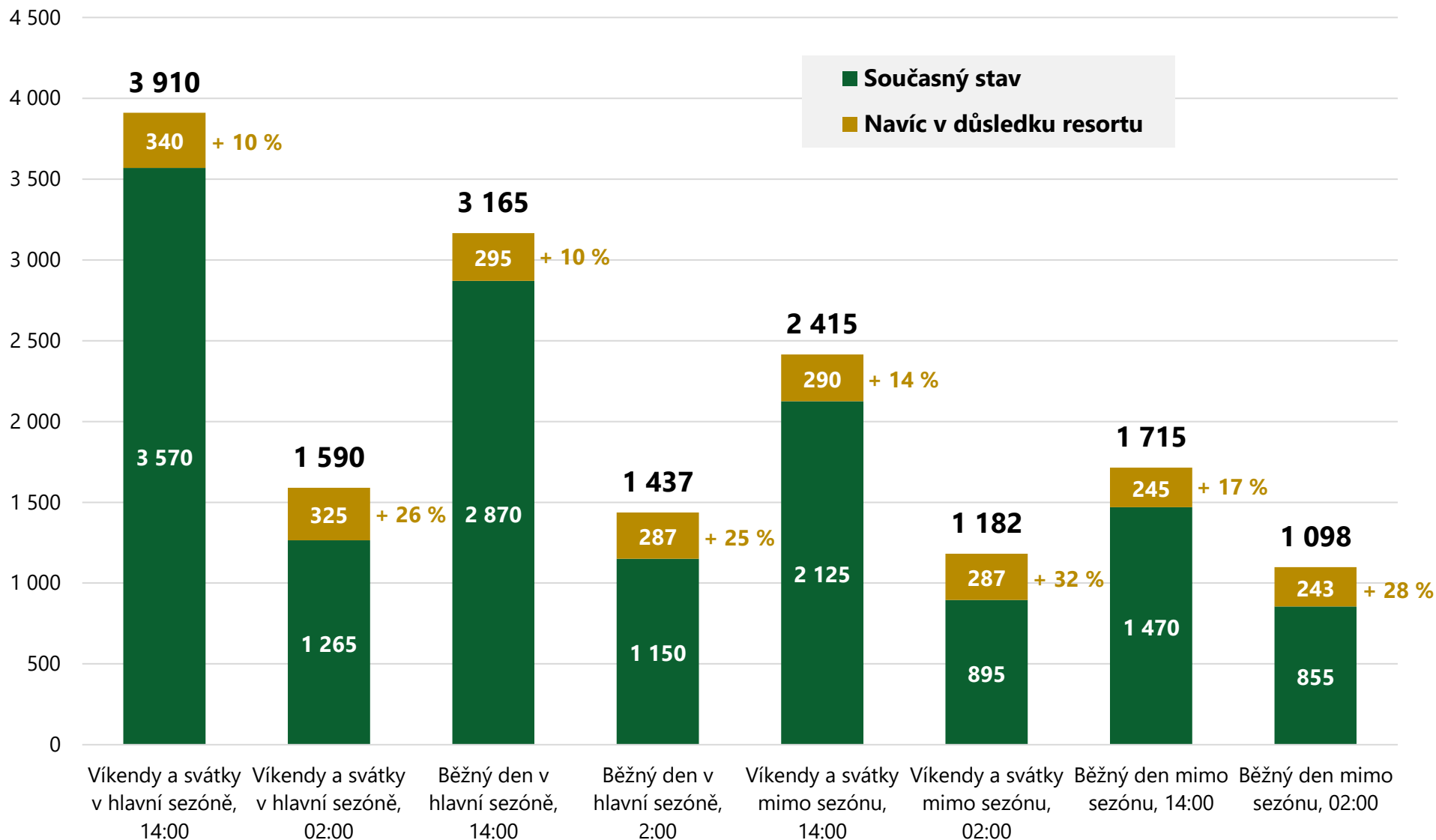
Odhad přítomných osob v Adršpachu - současný stav

Název skupiny	Víkendy a svátky v hlavní sezóně, 14:00	Víkendy a svátky v hlavní sezóně, 02:00	Běžný den v hlavní sezóně, 14:00	Běžný den v hlavní sezóně, 2:00	Víkendy a svátky mimo sezónu, 14:00	Víkendy a svátky mimo sezónu, 02:00	Běžný den mimo sezónu, 14:00	Běžný den mimo sezónu, 02:00
Lidé dlouhodobě žijící v Adršpachu	340	410	270	440	370	430	290	450
Lidé žijící v Adršpachu pouze část roku	95	105	55	60	10	15	5	5
Pracovníci dojíždějící do Adršpachu za prací mimo sektor cestovního ruchu	400	350	600	350	400	350	600	350
Pracovníci dojíždějící do Adršpachu za prací v rámci sektoru cestovního ruchu	90	0	70	0	40	0	20	0
Dojíždějící do Adršpachu - ostatní	20	0	20	0	20	0	20	0
Vícedenní návštěvníci - turisté	320	400	240	300	80	100	40	50
Jednodenní návštěvníci - výletníci	2 280	0	1 590	0	1 180	0	470	0
Návštěvníci - ostatní	25	0	25	0	25	0	25	0
CELKEM	3 570	1 265	2 870	1 150	2 125	895	1 470	855

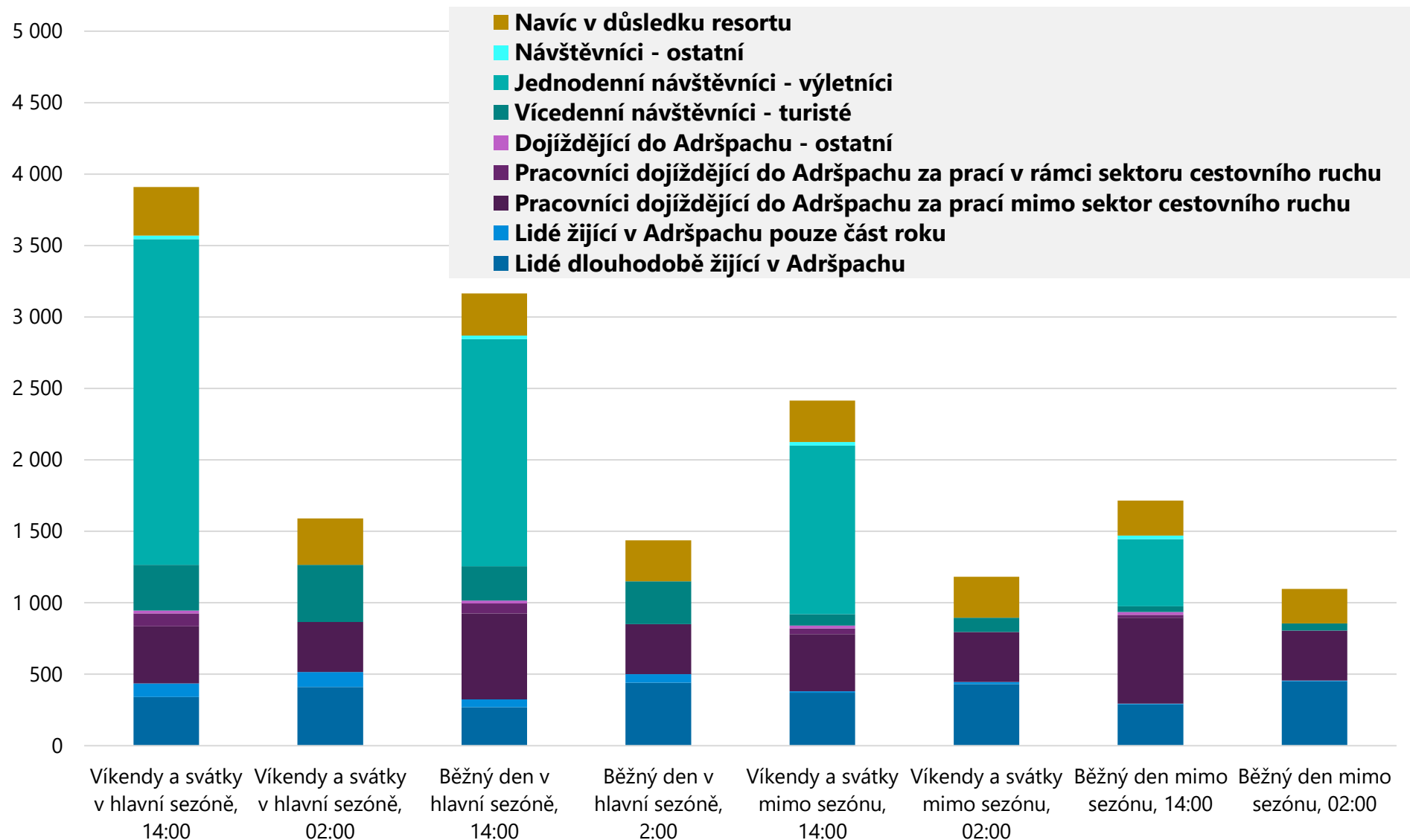
Odhad přítomných osob v Adršpachu - navíc v důsledku resortu

Název skupiny osob navíc	Víkendy a svátky v hlavní sezóně, 14:00	Víkendy a svátky v hlavní sezóně, 02:00	Běžný den v hlavní sezóně, 14:00	Běžný den v hlavní sezóně, 2:00	Víkendy a svátky mimo sezónu, 14:00	Víkendy a svátky mimo sezónu, 02:00	Běžný den mimo sezónu, 14:00	Běžný den mimo sezónu, 02:00
Pracovníci dojíždějící do Adršpachu za prací v rámci sektoru cestovního ruchu	60	25	55	22	55	22	50	18
Dojíždějící do Adršpachu - ostatní	10	0	10	0	5	0	5	0
Vícedenní návštěvníci - turisté	240	300	210	265	210	265	180	225
Návštěvníci - ostatní	30	0	20	0	20	0	10	0
CELKEM	340	325	295	287	290	287	245	243

Srovnání přítomných osob v Adršpachu - nyní a v důsledku resortu



Srovnání přítomných osob v Adršpachu dle struktury osob



Ekonomické dopady z realizace investice v Adršpachu

Ekonomické přínosy z realizace investice a rozšíření nabídky pracovních míst

- je možné očekávat vznik **nových pracovních míst**.
 - *ve stavebnictví a v rámci dodavatelského řetězce v návaznosti na realizaci **výstavby** projektu.*
 - *následný provoz objektu vytvoří dlouhodobě nová pracovní místa přímo ve spojitosti se **zajištěním fungováním resortu***
 - *další pracovní místa vzniknou **v návaznosti na spotřebu iniciovanou provozem a fungováním resortu***
- Aktuální odhad celkového **počtu zaměstnanců působících přímo v resortu** dosahuje úrovně cca 86 osob.
- Celková spotřeba (útrata) vygenerovaná investicí do výstavby projektu Lázně Pramen Adršpach v multiplikaci přinese významné **ekonomické přínosy pro veřejné rozpočty** a současně podpoří firmy v rámci odběratelsko-dodavatelských vztahů.

1,5 - 1,8 mld. Kč



4,1 - 4,6 mld. Kč



540 - 590 mil. Kč

Spotřeba
vyplývající
z investice
do realizace
projektu Lázně
Pramen Adršpach

Tržby vyplývající
z investice
do realizace
projektu Lázně
Pramen Adršpach
v multiplikaci

Celkové příjmy
pro veřejné
rozpočty z investice
do realizace
projektu Lázně
Pramen Adršpach
v multiplikaci

Další významné dopady



Přínosy v oblasti rozvoje cestovního ruchu

- Rozšíření cílové skupiny návštěvníků
- Zvýšení návštěvnosti mimo sezónu
- Podpora udržitelného turismu
- Omezení negativních vlivů masového turismu



Přínosy v oblasti regionálního rozvoje

- Zvýšení atraktivity regionu pro investory
- Zlepšení infrastruktury a veřejného prostoru
- Vytvoření dobré praxe
- Posílení regionální identity



Marketingové a PR přínosy

- Vizuální ikona regionu
- Zvýšení mediálního zájmu
- Synergie s ostatními subjekty
- Přenositelnost dobré praxe



Demografické a sociální přínosy

- Posílení komunitního života
- Zvýšení lokální hrdosti
- Změna demografického obrazu regionu
- Motivace pro mladé obyvatele

Kontaktní osoba:

ONDŘEJ ŠPAČEK

CEO

Rozvoj regionů, turismus, kultura a sport

+420 602 265 851

o.spacek@kreia.cz

www.kreia.cz



Poznámka:

Práci na studii jsme započali v březnu a ukončili v srpnu 2025. Od tohoto data jsme neučinili jakékoliv aktualizace této zprávy o jakékoliv další události či okolnosti. V průběhu přípravy této studie jsme používali primární i sekundární zdroje informací. Primární zdroje představovaly především podkladové informace od zadavatele studie. Sekundární sběr informací čerpal převážně z ČSÚ a webových stránek se zaměřením na téma studie. Zdroje pro konkrétní data vždy uvádíme v relevantní části dokumentu. V neposlední řadě jsme využili databází a zkušeností odborníků zpracovatele.

Tento dokument se odkazuje na Analýzu zpracovatele. Jedná se o případy, kdy jsme provedli určité analytické procedury na základě dostupných informací, abychom byli schopni prezentovat výsledná data. Nicméně nelze vyloučit případné nesrovnalosti či zkreslení informací způsobené záměrným poskytnutím nepravdivých dat zdrojovými subjekty.