



Zpráva z mapování území s veřejností

Centrum Špindlerova Mlýna

Setkání nad mapou, 26. 5. 2025, Vojenská zotavovna Bedřichov
Online dotazník, od 14. 5. do 11. 6. 2025, aplikace Maptionnaire

Zadavatel

usnesením č. 5/27/2025-ZM ze dne 20. 1. 2025
město Špindlerův Mlýn
Špindlerův Mlýn 173
543 51 Špindlerův Mlýn

Penta Real Estate
Na Florenci 2139/2
110 00 Praha 1

Zpracovatel

ONplan lab, s. r. o.
Karmelitská 18/379
118 00 Praha 1 – Malá Strana

www.onplanlab.com

1 Úvod

Podněty uvedené v tomto dokumentu jsou výstupem z prvního setkání s veřejností k přípravě zadání urbanisticko-architektonické soutěže, která prověří možnou budoucí podobu centra města. Soutěž připravuje společnost Penta Real Estate, vlastník pozemků v centru, ve spolupráci s městem Špindlerův Mlýn.

1.1 Průběh setkání nad mapou

Setkání proběhl v pondělí 26. 5. 2025 od 17 hod ve Vojenské zotavovně v Bedřichově. Setkání se zúčastnilo cca 150 obyvatel Špindlerova Mlýna. Pozvánky na setkání byly distribuovány do poštovních schránek všech občanů Špindlerova Mlýna. Pozvánka byla publikována na webu města a webu projektu www.centrumspindlu.cz a komunikována na sociálních sítích města.

Na úvod setkání byli přítomní velmi stručně seznámeni se záměrem města a společnosti Penta Real Estate společně revitalizovat centrum města. Dále byl představen proces přípravy urbanisticko-architektonické soutěže i možné další kroky projektové přípravy a to, jak se do ní mohou obyvatelé města zapojit.

Přítomní byli rozděleni do 6 skupin. Každá z těchto skupin, pod vedením facilitátora ze společnosti ONplan, diskutovala nad mapou:

- současný stav centra města – jeho hodnoty, problémy,
- budoucnost centra města – potřeby, které by měly být v rámci rozvoje centra řešeny a obavy z budoucího rozvoje centra města.

Cílem diskuse nebylo nalezení společného stanoviska na hodnocení současného stavu a možný vývoj území, ale zjišťování a zaznamenání názorů a podnětů od všech účastníků, které tak mohou být rozdílné.

1.2 Hodnocení území pomocí on-line dotazníku

V průběhu května, až do 11. 6. bylo možné komentovat současný stav centra města, jeho hodnoty, problémy, ale i potřeby, které by měly být v centru řešeny pomocí online dotazníku s mapou. Odkaz na dotazník byl formou QR kódu uveden na pozvánkách, které byly distribuovány do poštovních schránek obyvatel města, na webu města a webu projektu www.centrumspindlu.cz.

1.3 Využití výstupů ze setkání nad mapou a dotazníku

Výstupy ze setkání nad mapou i dotazníkového šetření budou využity pro formulaci sdílené vize centra města a pro formulaci zadání urbanisticko-architektonické soutěže.

1.4 Fotodokumentace setkání nad mapou



2 Vyhodnocení setkání nad mapou

Následující text je shrnutím výstupů ze všech šesti skupin. Jednotlivé podněty byly shrnuty do logických celků a kategorizovány dle toho, u kolika stolů bylo dané téma, resp. část tématu, diskutováno.

téma, případně část tématu bylo řešeno u 5, nebo 6 stolů

téma, případně část tématu bylo řešeno u 3, nebo 4 stolů

hodnoty problémy potřeby obavy



HODNOTY

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

1	Špindlerovská jedle Památná strom v centru města. Je vánočním stromem, a určitým symbolem města.
-	Stávající zeleň Hodnotou města i centra je existující zeleň
2	Labe Řeka přímo v centru města je velkou hodnotou a přímým spojením, s okolní krajinou. Má velký potenciál doplnit centrum a jeho atraktivitou. Již dnes jsou k vodě schůdky a lidé se zde i koupají.
3	Parkově upravená plocha na pravém břehu Labe a Harrachova cesta Park a promenáda před hotely na pravém břehu Labe jsou upravené, s kvalitní zelení. Prostor má klidový charakter, je bezpečný pro chodce. Konají se zde některé společenské a kulturní akce, někdy funguje pro tyto akce dohromady s prostorem na druhém břehu řeky. Park na pravém břehu Labe odlehčuje poměrně hmotnou zástavbu hotelů.
4	Parkově upravená plocha v okolí jedle Prostor v okolí jedle je přirozeným centrem města, kde se lidé setkávají, konají se zde městské akce, slavnosti – rozsvícení vánočního stromku, trhy, slavnosti. Jde o přirozené centrum města.
5	Parkově upravená plocha u Bílého mostu Parčík v předpolí Bílého mostu je pozůstatkem původního parkově upraveného centra města, místem, kde se dá posedět. Součástí je socha sv. Jana Nepomuckého.

6 Veřejný prostor u Edenu

Malé náměstíčko mezi Edenem a Bakchusem je místem, kde se dnes konají menší akce.

7 Přehrada

Hodnotou s velkým potenciálem pro další využití je krásná přehrada s čistou vodou.

8 Sluneční kameny

Sluneční kameny jsou zajímavým prvkem v blízkosti centra.

OBČANSKÁ VYBAVENOST, BYDLENÍ, TURISTICKÁ INFRASTRUKTURA

9 Občanská vybavenost koncentrovaná v centru

Výhodou centra je koncentrace základní občanské vybavenosti v nejbližším okolí. Jedná se o:

- 9A • obchod s potravinami
- 9B • pošta
- 9C • lékař
- 9D • knihovna
- 9E • městský úřad

10 Wifi klub

Wifi klub u autobusového nádraží je jedinou klasickou hospodou, kam chodí místní

- **V centru nejsou byty**

Hodnotou je, že v centru dnes nejsou prázdné byty

HISTORIE, VZPOMÍNKY, PAMĚŤ MÍSTA

11 Lázeňská historie města s reprezentativním centrem

Špindlerův Mlýn byl dřív vzdušnými lázněmi. V širším okolí centra lze ještě najít zbytky historické zástavby, atmosféry klidu a lázeňské noblesy.

Dřív bylo v prostoru mezi Špindlerovskou, poštou a Centrálem parkově upravené lázeňské náměstí se spoustou květin a kvetoucí alejí podél silnice na sv. Petr. Tuto atmosféru lze promítnout do návrhu nového centra.

12 V historii byly v centru prostory pro setkávání, kulturní akce

- 12A • v historii fungovalo v centru letní kino, jeho pozůstatky jsou zde patrné dodnes.
 - 12B • ve Špindlerovské bylo kino, hospoda se sálkem – bylo to místo, kde se setkávali místní, konali společenské akce.
-

URBANISMUS A ARCHITEKTURA

13 Bílý most

Bílý most spojuje veřejná prostranství na obou březích Labe, dvě části centra města. Je určen jen pro pěší. Most je symbolem města, historickou památkou a turistickým cílem.

14 Historické objekty a rekonstruovaný hotel Centrál

Přestože jsou již ve špatném stavu, byly jako hodnota diskutovány historické objekty v centru:

- 14A • Erika
 - 14B • Eden
 - 14C • stará zelenina a zároveň
 - 14D • zdařile zrekonstruovaný hotel Centrál.
-

15 Průhledy z centra na krajinu v okolí

Hodnotné jsou průhledy z centra na okolní stráně a kopce i některé objekty. Toto spojení s okolní krajinou dodává centru města jedinečnou atmosféru a identitu.

16 Okružní ulice

Okružní ulice slouží pro cesty do školy, ale i obsluhu objektů. Je jediným přístupem do okolní zástavby a krajiny. Probíhá tudy i akce "Běh do vrchu".

17 Hodiny v centru

Hodiny jsou v území vnímány jako praktická hodnota. (nejde přímo o jejich umístění v současném místě, ani jejich současné provedení).

- Orientační systém

Stávající navigační systém v území centru a okolí vnímají někteří jako hodnotný.

18 Řešení hotelů na pravé straně Labe

Někteří vnímají pozitivně využití pozemků na pravém břehu pro hotely i to, že se jedná o budovy větších objemů a s více patry, které jsou umístěny pod svah.

19 Kostel

Hodnotou města je kostel sv. Petra a Pavla.

CELKOVÝ CHARAKTER A OBECNÉ POZNÁMKY K ROZVOJI MĚSTA A CENTRA

- **Řešené území je přirozeným centrem města**

Centrum je logicky umístěno v těžišti území, a to jak z pohledu geomorfologie území, tak uspořádání města.

- **Koordinovaný rozvoj centra**

Někteří přítomní oceňují snahu o koordinovaný rozvoj centra města.

- **Apartmány zvyšují hodnoty nemovitostí ve městě**

V rámci diskuse zazněl názor, že výstavba apartmánů zvyšuje hodnotu ostatních nemovitostí ve městě.

DOPRAVA, MOBILITA, BEZPEČNOST A BEZBARIÉROVOST

- **MHD**

Někteří přítomní považují za hodnotu existenci MHD i četnost spojů. Z Bedřichova do centra jezdí 3 – 4 denně autobusy, které jsou pro seniory zdarma.

- **Záměr na propojení lanovek**

Zazněl názor, že hodnotou je záměr na vybudování nových lanovek. Je šance, že toto nové propojení sníží počet automobilů, které budou projíždět centrem.

- **U Edenu vždy čeká taxi**

- **Cyklo prvky v centru města**

Zazněl názor, že hodnotu je stávající vybavení centra pro cyklisty – například stojany.

HODNOTY

Centrum Špindlerova Mlýna

--- návrh řešeného území soutěže

● hodnoty

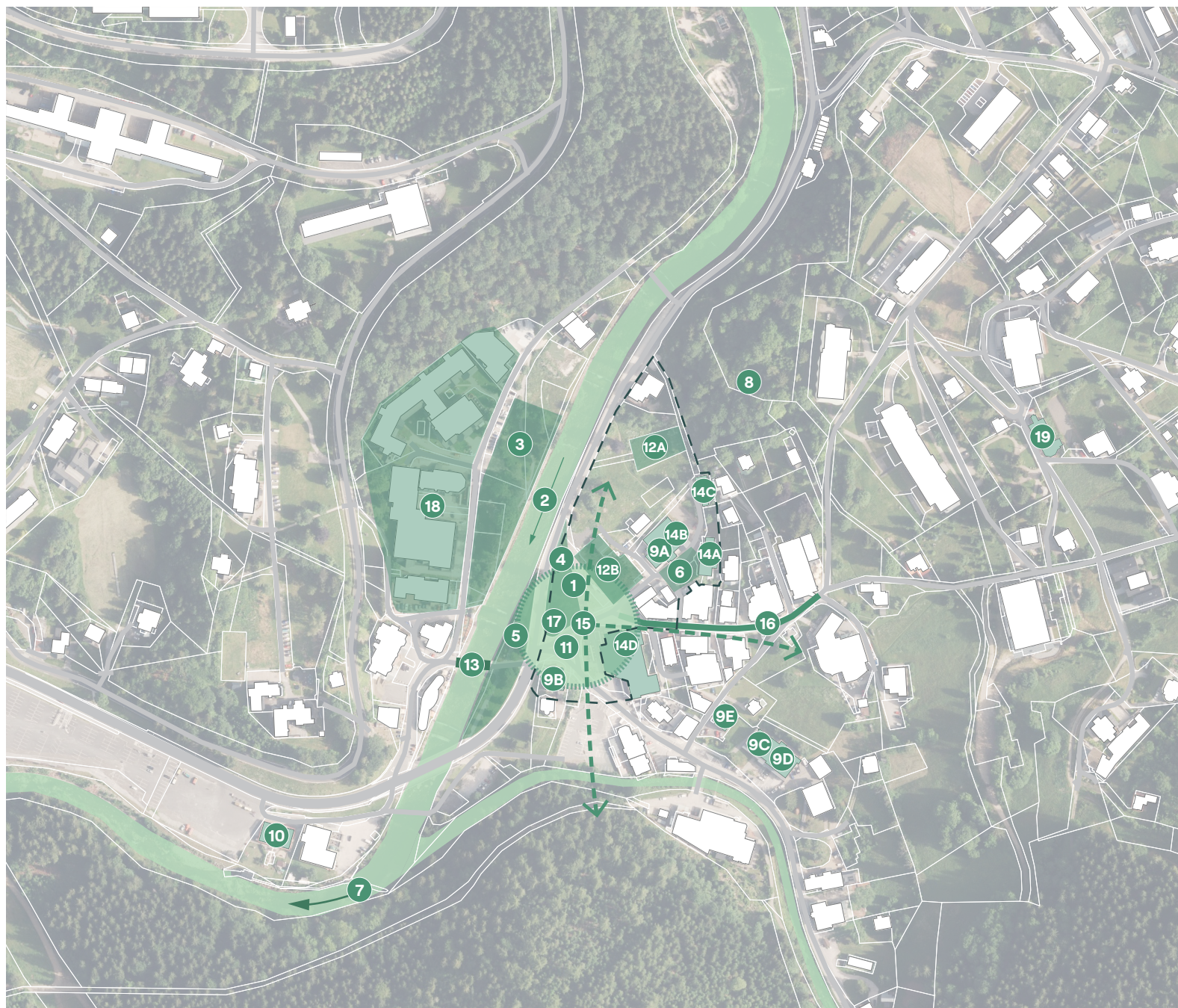
Schéma 1

0 40m 80m 120m 160m



Autor: ONplan

Datum: 06. 2025



PROBLÉMY

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

20 Celkový vzhled centra dnes neodpovídá významu místa a poškozuje město

Centrum má dnes, hlavně díky prostoru po zbourané Špindlerovské, charakter rumiště, či staveniště a zásadně poškozuje celkový obraz města. Centrum v podstatě neexistuje.

- Nedostatečná kapacita veřejného prostoru v centru pro společenské a kulturní akce

Existující veřejný prostor v centru má nedostatečnou kapacitu a není uzpůsoben pro setkávání občanů, nejsou zde lavičky. Centrum není vybaveno pro konání akcí.

- Centrum je zatíženo vizuálním smogem

V centru je množství různorodých reklam, poutačů, v létě i hluk. Nejsou sjednoceny přístřešky, stánky. Hlavně v sezóně nemá centrum reprezentativní vzhled.

21 Nevyužitý potenciál Labe

Labe je nepřístupné, izolované, není využit potenciál řeky v centru.

Řeka je uzavřena v kamenném korytě, k vodě je špatný přístup. Řeka tak není součástí veřejných prostranství.

22 Nevyužitý potenciál přehrady

Není využit potenciál přehrady. Nejsou zřízeny pohodlné přístupy k vodě, kolem přehrady nejsou cesty, místa zastavení, výhledy.

23 Nevhodně řešení ploch pro kontejnery na tříděný odpad v centru

Po centru stojí všude a většinou na nevhodných místech kontejnery na komunální a tříděný odpad a hyzdí centrum.

Přístřešky jsou nevzhledné. Kapacita kontejnerů je nedostatečná a hlavně v turistické sezóně jsou v jejich okolí odpady.

- Nedostatečná údržba a obecně špatný stav ploch v centru

Veřejná prostranství na levém břehu nejsou dostatečně udržována. Silnice, chodníky a další zpevněné plochy jsou v dezolátním stavu.

- Centrum není dostatečně osvětleno

Centrum není osvětleno a za tmy působí až nebezpečně.

OBČANSKÁ VYBAVENOST, BYDLENÍ, TURISTICKÁ INFRASTRUKTURA

- Z většiny původních bytů jsou apartmány, staví se v podstatě jen apartmány

Pro město jsou apartmány problémem hlavně pro to, že jde po většinu roku o prázdné budovy. Apartmány, protože v nich nejsou majitelé trvale hlášeni a zároveň nejde o hotel, nepřináší městu žádné finance. I přes to musí město pro jejich uživatele zajistit například odvoz odpadků, kanalizaci atp.

Z většiny původních bytů jsou dnes apartmány. Například v Bedřichově je ze 160 bytů postavených bytovým družstvem trvale obydleno jen 44 bytů. Jedná se většinou o starší občany.

Je to frustrující – místní si nemohou dovolit koupit byt, platit vysoké nájemné a chodí okolo prázdných bytů.

- Nedostatek cenově dostupných, městských bytů

Špindlerův mlýn nemá městské byty s regulovaným nájemným. Město většinu bytů prodalo. To je problém pro mladé i straší lidi, kteří si zde nemohou dovolit koupit byt, ani platit tržní nájemné. Ceny nemovitostí a pronájmů jsou zde stejně vysoké jako v Praze, platy jsou však výrazně nižší. Chybí i byty pro zaměstnance, hotelů, služeb.

- Nedostatečná vybavenost obchody a službami pro místní obyvatele

Ve Šindlerově mlýně dnes chybí některé obchody, služby, nebo jsou nedostačující. Zmiňovány byly například tyto :

- potraviny Norma mají nedostačující a nekvalitní sortiment potravin
- Ve městě chybí hospoda pro místní. Všechny původní hospody, kde se místní potkávali, až na WIFI u autobusového nádraží postupně zanikly, nebo se změnila na drahé restaurace pro turistiky, kam místní nechodí. Zanikla tak postupně místa přirozeného setkávání
- v centru chybí „bufet“ – kvalitní, a zároveň rychlé a cenově dostupné občerstvení
- Chybí obchody jako květinářství, papírnictví, pekárna, masna
- nedostatečný je stav a velikost úřadu

-	Nedostatečná primární zdravotnická péče V oblasti primární zdravotnické péče spatřují obyvatelé města tyto deficity, problémy a obavy: • lékárna má nevyhovující otevírací dobu (o víkendu je zavřeno) • chybí zubař • chybí gynekolog • praktický lékař se asi chystá do důchodu
-	Nedostatečná kulturní a komunitní infrastruktura Ve městě chybí prostory pro setkávání, konání společenských a kulturních akcí, a to jak venkovní (viz část veřejná prostranství), tak prostory uvnitř. Vybavenost, která se váže na městský úřad je roztržena v okolí centra – úřad se sálkem pro zastupitele, knihovna, infocentrum. Neexistuje tak například větší, jednotlivými městskými subjekty sdílený prostor, který by mohl být využíván jak pro jednání zastupitelstva, tak pro přednášky, výstavy, menší kulturní akce. Konkrétně byly zmiňovány tyto deficity a problémy: • chybí komunitní centrum – zastřešený prostor pro setkávání lidí, • knihovna, která existuje má nedostatečné kapacity a nevhodnou otevírací dobu, • chybí prostor pro kulturní akce, například výstavy o historii území, • chybí muzeum – nějaké místo, které by Špindlerův mlýn a jeho historii představilo turistům.
-	V centru chybí veřejné WC V centru chybí veřejné. To je až u autobusového nádraží. Veřejné WC doplňuje soukromý sektor.
24	Nedostatečná vybavenost a špatný stav autobusového nádraží a parkoviště Autobusové nádraží a parkoviště, tedy území, které je bránou do města (přijíždí sem návštěvníci a zároveň leží na příjezdu do města) vypadá hrozně a velmi poškozuje celkový obraz města. Autobusové nádraží není dostatečně vybaveno.

-	Nedostatečné návštěvnické centrum Ve městě chybí pořádné návštěvnické centrum – jeho služby doplňují tři malá info-centra.
-	V centru chybí dětské hřiště V centru i okolí chybí hřiště pro děti různého věku.
-	Město nemá domov pro seniory Ve Špindlerově Mlýně chybí domov důchodců. Když starší lidé přestanou zvládat náročný terén, musí se často stěhovat jinde.
-	Sezónní provoz služeb Sezónní provoz města způsobuje, že se zde celoročně neudrží drobní podnikatelé. Ve městě jsou především sezónní, turisticky orientované služby na úkor toho, co by preferovali místní.

HISTORIE, VZPOMÍNKY, PAMĚŤ MÍSTA

25	Demolice Špindlerovské S hledem na historii místa považují někteří za problém to, že byla zbourána Špindlerovská.
26	Z centra postupně zmizela řada aktivit, služeb V centru byla dřív řada aktivit, které postupně zanikly, například:
26A	• letní kino
26B	• hřiště
26C	• minigolf u Labužníka

URBANISMUS A ARCHITEKTURA

27	Špatný stav, či nízká estetická hodnota některých objektů v centru a okolí.
27A	• Konkrétně byl zmíněn dům služeb, který mnozí považují za je nevzhledný, špatně dostupný, není bezbariérový a není zde dostatek parkovacích míst.
27B	• Dále byl zmíněn špatný technický a estetický stav objektu autobusového nádraží

- **Nové nevzhledné objekty**

Některé občané považují nové objekty v okolí centra za nevzhledné, případně nevhodně umístěné.

- **Velká zastavěnost centra**

Některí považují zástavbu v okolí centra za příliš hustou.

DOPRAVA, MOBILITA, BEZPEČNOST A BEZBARIÉROVOST

28 Centrum je dnes křižovatka nebezpečná pro pohyb pěších

Centrum jde dnes vlastně jen ošklivá křižovatka s intenzivní dopravou, která degraduje střed města. Křižovatka je nepřehledná, nebezpečná pro pohyb chodců. Situace se výrazně zhoršuje v zimě.

Centrum města, přesto, že přes něj vede několik turistických tras není vybaveno a uspořádáno tak, aby fungovalo jako výchozí a cílový bod, který láká k zastavení. Pěší trasy ústí do křižovatky, která je pro pohyb pěších nebezpečná, není si zde kam sednout, na co koukat.

- **Špatně organizované a nedostatečné parkování v centru**

Občanská vybavenost a obchody v centru nemají dostatečné plochy pro krátkodobé parkování. Parkoviště vedle pošty kapacitně nestačí. Všichni parkují, kde se dá, a to celkově zhoršuje obraz centra města

- **Na řadě míst jsou problémy s bezbariérovostí**

V centru města, přestože leží z části v rovině, není bezbariérové, je zde řada překážek. Většina občanské vybavenosti není bezbariérová (úřad, dům služeb).

- **Nedostatečná MHD**

Některí nepovažují MHD za dostatečnou, hlavně z hlediska frekvence spojů.

29 Pro pěší nebezpečné spojení podél hlavních komunikací

29A • Cesta pro pěší podél Špindlerovské k dřevěné lávce přes Labe je nebezpečná. Situace je výrazně horší v zimě, kdy jsou chodníky zahrnuty sněhem odklizeným ze silnice.

29B • Pohyb pěších podél silnice na sv Petr je nebezpečný.

29C • Centrum je velmi špatně spojeno s Přední Labskou a s přehradou. Cesta podél silnice je pro pěší i cyklisty nebezpečná.

30 Ulice Okružní je v zimě nebezpečná

Sjízdnost ulice Okružní se výrazně zhoršuje v zimním období (automobily se zde musí rozjet automobily vysokou rychlostí, aby vyjely) a v kombinaci s pohybem pěších zde vznikají nebezpečné situace. Hrozí kolize pěších s automobily.

31 Harrachova stezka má nedostatečnou kapacitu

Harrachova stezka má v hlavní letní sezóně nedostatečnou kapacitu pro pěší a cyklisty. Cyklisté tak volí alternativní cestu po silnici Špindlerovská, kde nemají vyhrazený prostor a jejich pohyb zde je nebezpečný.

CELKOVÝ CHARAKTER A OBECNÉ POZNÁMKY K ROZVOJI MĚSTA A CENTRA

- **Stálý pokles počtu obyvatel, mladí odchází**

Ze Špindlerova mlýna odchází mladí pryč, populace stárne, rodí se málo dětí a počet obyvatel stále klesá.

Ve městě není kvalitní práce, která by zde mladé udržela. Dřív řada lidí pracovala v hotelech. Dnes jsou z hotelů apartmány a ty pracovní místa nevytvářejí

- **Nízký tlak vodovodu a špatná kvalita vody v zimě**

V okolí centra je nízký tlak vodovodu. Lidé si musejí občas dojít k sousedovi pro vodu na čaj. V zimě v sezóně je zhoršená kvalita pitné vody.

- **Velký počet krátkodobých návštěvníků zatěžuje infrastrukturu města**

Výrazný nárůst počtu návštěvníků v hlavní sezóně klad obrovské nároky na infrastrukturu – například odpadové hospodářství, komunikace a parkoviště, čistírna odpadních vod, jejíž kapacita je již vyčerpána.

PROBLÉMY

Centrum Špindlerova Mlýna

--- návrh řešeného území soutěže

● problémy

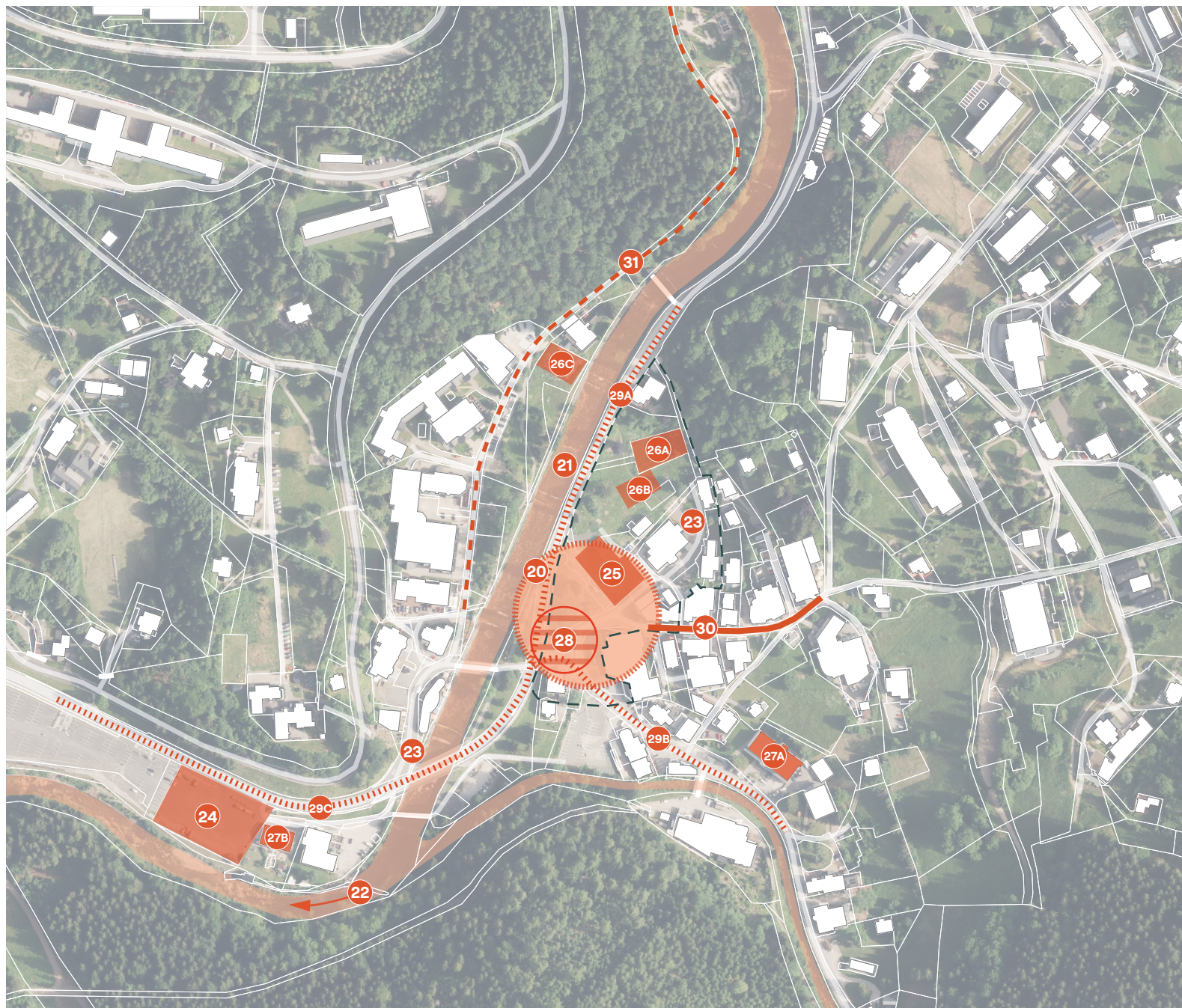
Schéma 2

0 40m 80m 120m 160m



Autor: ONplan

Datum: 06. 2025



POTŘEBY

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

- Živé náměstí – místo pro setkávání, akce

Vyřešit prostor centra tak aby bylo i pro místní a nebylo většinu roku prázdné a mrtvé. Měl by zde být i prostor pro konání akcí, trhů. Může vzniknou venkovní podium.

V objektech okolo náměstí by měl být aktivní parter s restauracemi, službami, občanskou vybaveností, která náměstí oživí, bude důvodem, proč sem chodit, proč zde zůstat.

V centru by měl vzniknou prostor, kde bude možné se potkávat, v klidu si posedět. Měl by zde být dostatek laviček, odpadkových košů a dalšího mobiliáře.

- Náměstí – kvalitní veřejný prostor s dostatkem zeleně a uměním

Centrum musí mít vysokou architektonickou kvalitu. Je třeba ho řešit koncepčně a v jednotném vizuálním stylu. Součástí veřejného prostoru musí být dostatek zeleně, květin. Nedílnou součástí centra by mělo být umění, které bude tematizovat historii města, hory.

- Zlepšit přístup k řece a propojení obou břehů

Bylo by vhodné výrazně zlepšit přístup k řece, umožnit zde koupání, realizovat drobné vodní atrakce pro děti a plně tak využít potenciál řeky. Podél řeky by měl být vytvořen zelený pás.

Zvážit nový pěší most, který by spojoval nové centrum města s parkem na protější straně řeky.

- Využít historický náhon

Provéřit, zda lze historický mlýnský náhon využít pro vodní prvky na náměstí

- Využít potenciál přehrady

Zlepšit propojení centra s přehradou, vybudovat kolem ní cesty, přístupy k vodě, mola, vybavit lavičkami

OBČANSKÁ VYBAVENOST, BYDLENÍ, TURISTICKÁ INFRASTRUKTURA

- Základní občanskou vybavenost a obchody koncentrovat v centru, ideálně na náměstí

Na novém náměstí by měla být soustředěna základní občanská vybavenost, služby a obchody pro místní, například lékař, určitě obchod s potravinami, jednoduché občerstvení, cukrárna, mléčný bar, pekárna.

Na náměstí by mohla být přesunuta radnice a s ní i infocentrum a knihovna. Sdružení těchto institucí do jednoho objektu umožní sdílet a efektivně využívat prostory například sálu pro jednání zastupitelstva i pro menší společenské a kulturní akce.

V centru by mělo vzniknou nové, dostatečně velké a reprezentativní návštěvnické centrum.

- Vybudovat hřiště pro různé věkové kategorie

V centru by bylo vhodné vybudovat dětské hřiště pro různé věkové kategorie, případně jiná vybavenost pro rodiče s dětmi, v případě špatného počasí. Inspirovat se Krkonošemi, historií, sporty - například hřiště s tematikou lyží, snowboardingu, ...

- Vybudovat městské byty

Ve Šindlerově mlýně, možná i v centru města musí vzniknout nové městské byty s regulovaným nájemným, které mohou ve městě udržet stávající, nebo přilákat nové mladé obyvatele.

Pokud se radnice a služby přesunou na náměstí, lze objekt radnice a domu služeb přestavět na městské byty.

- Vybudovat vnitřní kulturní a komunitní prostor

Diskutována byla potřeba komunitního centra, které by sloužilo pro setkávání místních, pro společenské a kulturní akce. Měl by zde být menší multifunkční sál pro diskuse, přednášky, koncerty, divadlo, možná i větší sál pro plesy, prostory pro výstavy, ale i pro cvičení pro děti a dospělé (např. dnes není kde cvičit jógu) a další. Zvážit obnovení kina nebo letního kina.

- **Zajistit častější využívání apartmánů**

Hledat a podporovat modely užívání apartmánů, které zajistí, že budou využívány častěji a více lidmi. Inspirovat se modely, které jsou využívány například v Rakousku.

- **Učinit sluneční kmeny součástí naučné**

Zazněl podnět zapojit do turistických tras a naučných stezek Špindlerovým Mlýnem místo „Sluneční kameny“ aby se stalo více vnímanou hodnotou ve Špindlerově mlýně

- **Vytvořit zajímavý navigační systém**

V centru by měl vzniknout navigační systém, který bude zajímavě zpracovaný a bude odkazovat na důležitá místa v okolí.

- **Stavět hotely**

Měly by být postaveny hotely.

URBANISMUS A ARCHITEKTURA

- **Inspirace historií místa a tradiční krkonošskou architekturou**

Architektura nových budov by se měla inspirovat historií místa, architekturou typickou pro Krkonoše a Špindlerův Mlýn. Inspirací může být pošta, hotel Central, Erika.

- **Zvážit umístění vyšších budov**

Provéřit možnost umístění vyšších budov, které by pomohly provzdušnění centra.

- **Zvážit vybudování podloubí**

Řešit služby v parteru tak aby byly příjemně přístupné ve zhoršeném počasí, například podloubím.

- **Sjednotit vizuální styl centra**

Pro centrum vytvořit vizuální styl a pravidla pro reklamy, mobiliář apod.

- **Respektovat výšku okolní zástavby**

Držet výškový limit v hladině existujících budov centru města. Vyšší objekty umísťovat pod svah.

DOPRAVA, MOBILITA, BEZPEČNOST A BEZBARIÉROVOST

- **Podzemní parkování**

Parkování vyřešit z velké části pod zemí. Podzemní parkování musí z části sloužit i veřejnosti. Pro služby by měla část krátkodobých parkovacích stání být i na povrchu.

- **Z centra maximálně vymístit automobilovou dopravu a upřednostnit pěší**

Z centra by se měly v maximální možné míře vymístit auta, aby se zde lidé cítili bezpečněji a zůstali déle. V centru by měla vzniknout pěší zóna. Prostor, kde se budou místní i turisté volně, a především bezpečně pohybovat.

Výrazně by pomohla přeložka Svatopetrské mimo centrum.

Auta návštěvníků by bylo ideální zastavit už na parkovišti P1 a nepouštět je do města.

Špindlerovská v centru by měla být zklidněna tak, aby byla bezpečná pro pěší a bylo možné se dostat k řece. Diskutován byl i tunel.

- **Zachovat přístup pro dopravní obsluhu**

Při vybudování centra a zklidnění dopravy je třeba myslet na vjezd pro zásobování a dopravní obsluhu.

- **Zlepšit propojení okrajových částí s centrem pro pěší**

Je třeba řešit bezpečný pohyb pěších podél Špindlerovské a pro pěší lépe propojit centrum s lokalitou Svatý Petr – dnes tam lidi přirozeně nepokračují, pravděpodobně i proto, že je tam infrastruktura pro pěší přirozeně nenavádí. Je třeba podpořit propojení Bedřichova a centra jednak zkvalitněním cest pro pěší, ale například i posílením autobusové dopravy. Dále by bylo vhodné zlepšit propojení pro pěší s přehradou podél Vrchlabské.

- **Umožnit dojet na lyžích až do centra**

Na lyžích je potřeba dojet až do centra – cílem je, aby nebylo nutné chdit s lyžemi v ruce pěšky, nebo jezdit skibusem.

- **Zlepšit infrastrukturu pro cyklisty**

Je třeba zlepšit infrastrukturu pro cyklisty – stojany, úložné boxy, nabíječky.

IDENTITA A CHARAKTER CENTRA

- **Identitu centra založit na autentické horské atmosféře města, historii**

Identita místa by měla mít hlubší kořeny spojené s historií města, s charakterem krkonošského horského střediska, s Krkonošemi. Měl by být zachován duch místa, tak aby nevzniklo něco, co může stát kdekoliv. Při tom by mělo být natolik výjimečné, že bude samo o sobě cílem. Jméno nového náměstí by mělo vycházet z identity místa – například Svatopetrské náměstí.

- **Centrum by mělo sloužit místním i návštěvníkům, spojovat, lákat**

Obyvatelé města chtějí být na své centrum pyšní. Centrum by mělo sloužit místním i návštěvníkům, lidem všech věkových kategorií a spojovat je. Odkaz na tvorbu vizuální identity města, kdy byl vytvořen claim „Bílý most spojuje“. Stejně tak by nové centrum mělo nést tuto myšlenku propojení turismu a života

Cílem by mělo být nalezení rovnováhy mezi komerčním využitím, hezkým centrem a místem pro místní obyvatele. Špindlerův mlýn není dnes pro všechny, některé lidi odrazuje, to by se mohlo s novým centrem změnit, tak aby místo neodrazovalo, nediskriminovalo, aby nebylo komerční a exkluzivní

OBECNÉ POZNÁMKY K ROZVOJI CENTRA A MĚSTA

- **Podporovat koordinovaný rozvoj**

Pokračovat v procesu komplexního koordinovaného rozvoje v konsensu s vlastníky a veřejností.

- **Daň za prázdný byt**

Za byty bez trvalého pobytu by měli jejich majitelé platit daň za prázdný byt. To by snížilo negativní dopad převahy trvale neobydlených bytů.

OBAVY, NEŽÁDOUCÍ AKTIVITY

OBČANSKÁ VYBAVENOST, BYDLENÍ, TURISTICKÁ INFRASTRUKTURA

- V centru budou jen apartmány a vznikne mrtvé centrum

Mezi obyvateli panuje značná obava z toho, že v centru budou postaveny jen apartmány se všemi problémy, které to přináší – tedy množství prázdných bytů a mrtvé centrum města, prohloubení pocitu, že Špindlerův Mlýn je „město duchů“.

- Obchody se neuživí

Služby a obchody budou drahé a budou jen pro turisty. Obchody v parteru nových objektů budou fungovat jen v sezóně, postupně zaniknou a prostory v parteru domů zůstanou prázdné.

- Nebudou vybudovány nájemní byty

Vzniknou pouze komerční, sezónní apartmány. Zase se zapomene na trvale hlášené obyvatele, případně ty, kteří by se obyvateli města rádi stali – bude se prohlubovat nedostatek dostupného bydlení ve městě, v centru.

- Omezující hlukové limity

Využití centra pro kulturní a společenské akce budou bránit hlukové limity. Majitelé apartmánů budou chtít mít klid, budou si na cokoli se bude v centru města konat stěžovat. Náměstí zůstane prázdné a mrtvé.

URBANISMUS A ARCHITEKTURA

- Masivní zástavba nerespektující charakter území, jeho historii

Panuje obava, že nové objekty v centru budou příliš hmotné, zástavba bude příliš hustá a nebude respektovat své okolí, tak jak tomu je u řady nových objektů v okolí centra.

Obava ze vzniku neestetické, masivní architektury, která nebude nerespektovat identitu a charakter místa.

- Nová zástavba vytvoří bariéru

Nová zástavba zamezí kontaktu s řekou, zakryje Bílý most, zamezí pohledům do okolních strání a kopců.

DOPRAVA, MOBILITA, BEZPEČNOST A BEZBARIÉROVOST

- Nárůst automobilové dopravy

Obava, že s vybudováním nových bytů, ubytovacích kapacit vzroste dopravní zatížení centra a sníží se kvalita života.

- Nedostatečná kapacita podzemního parkování

Nevznikne veřejné podzemní parkování, ale pouze parkování pro budoucí rezidenty nových objektů. Stále tak bude nutné parkovat na povrchu, což výrazně poškodí nový veřejný prostor.

- Na náměstí budou stále vjíždět auta zásobování

Kvůli zásobování obchodů a služeb v centru budou na náměstí, či pěší zónu vjíždět auta a pěší zde nebudou v bezpečí.

CELKOVÝ CHARAKTER A OBECNÉ POZNÁMKY K ROZVOJI MĚSTA A CENTRA

- Obava z krachu jednání o novém centru

Strach z krachu projektu – odstoupení investora od projektu a neuskutečnění projektu.

Obava, že město na konci z výstavby nic nezíská. Že skončí pouze u slibů, ale získá pouze developer a město „ostrouhá“.

- Zničení identity místa

V rámci nové výstavby bude zničen duch místa a identita českého horského centra. Zapomenuta bude lázeňská minulost. Zbourány budou poslední historické objekty v centru.

- Strach z dalšího úbytku obyvatel

Strach, že se nepodaří zvrátit trend klesajícího počtu obyvatel.

- Zátěž v průběhu realizace

Obava z přílišného zatížení města stavební činností (prach, hluk, průchodnost, ...)

3 Online dotazník

Podněty uvedené v této kapitole jsou výstupem z online dotazníku.

Dotazníkové šetření pomocí aplikace Maptionnaire proběhlo od 14. května do 11. června 2025. Mapovány byly současné hodnoty, problémy z pohledu uživatelů území a jejich potřeby. Dotazník se dále zabýval cestami uživatelů po území různými způsoby dopravy – pěšky, na kole nebo autem.

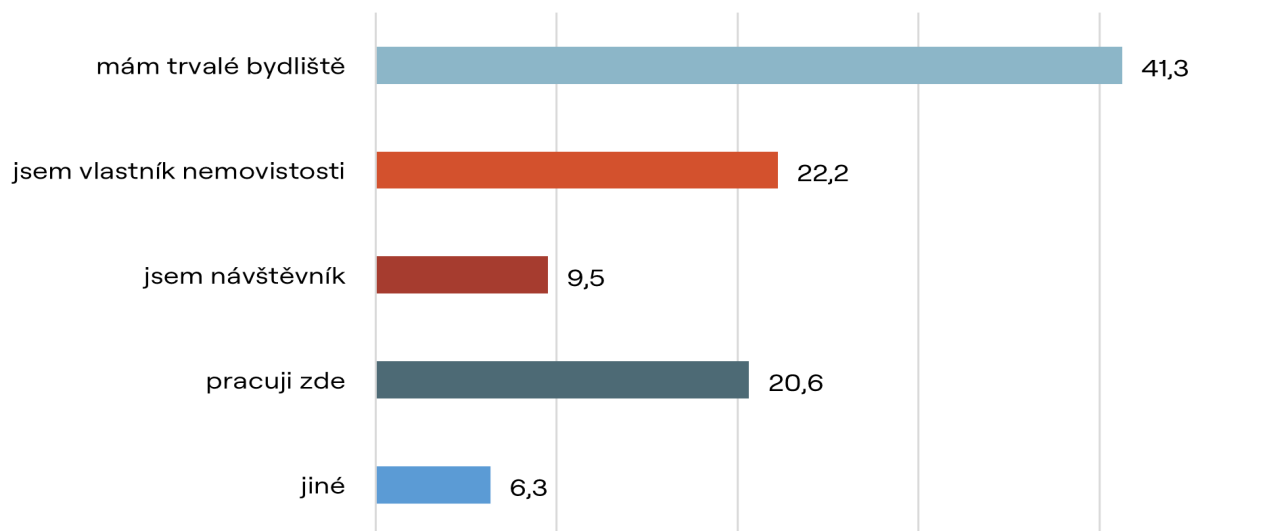
3.1 Skladba respondentů

K 11. červnu se dotazníkového šetření zúčastnilo celkem 87 respondentů, z nichž 51 % tvoří ženy a 45 % muži.

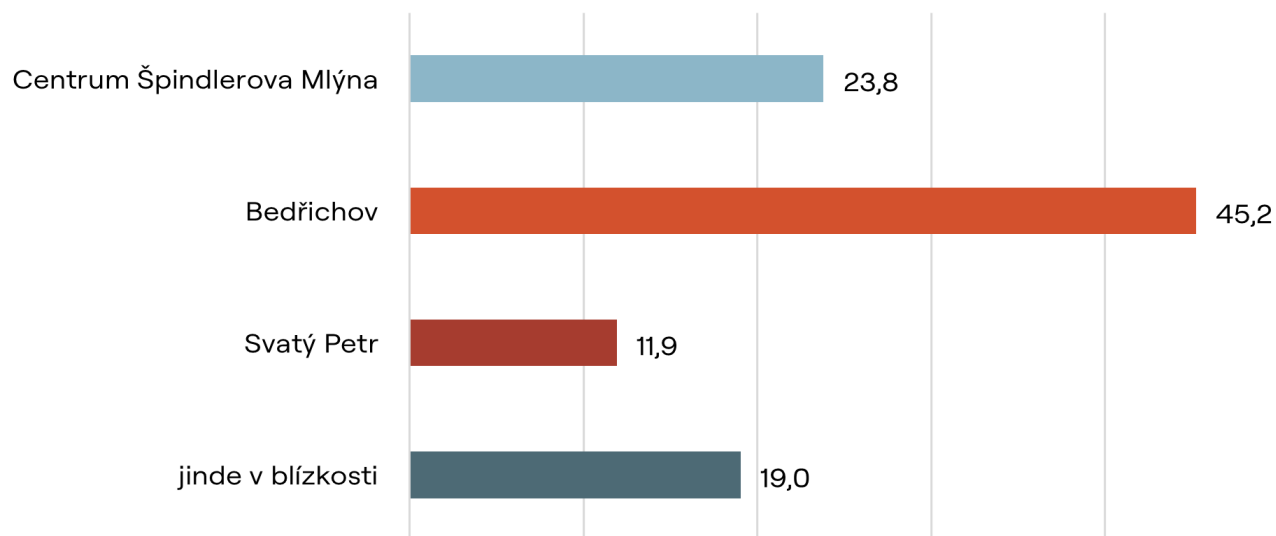
Méně než polovina (41,3 %) respondentů uvedla, že má ve Špindlerově Mlýně trvalé bydliště, 22,2 % zde pouze vlastní nemovitost, 9,5 % je návštěvníkem města a téměř 21 % pak do města dojíždí kvůli práci (viz graf 1).

Necelou polovinu respondentů tvoří obyvatelé Bedřichova, téměř 24 % pak bydlí v centru Špindlerova Mlýna (viz graf 2).

30 % respondentů je ve věku 0–26 let, 38 % ve věku 26–50 let a 32 % ve věku 50 let a více.



Graf 1 Vztah respondentů ke Špindlerovu Mlýnu, zdroj: Maptionnaire



Graf 2 V které části Špindlerova Mlýna žijí respondenti, kteří zde mají trvalé bydliště, zdroj: Maptionnaire

3.2 Vyhodnocení online dotazníku

Následující text je shrnutím výstupů ze všech odevzdaných dotazníků.

HODNOTY

Dotaz: Jak vnímáte území centra a jeho okolí? Do mapy vyznačte místa, která se Vám v centru Špindlerova Mlýna a okolí líbí, která jsou cenná, a je třeba je v novém návrhu zachovat nebo posílit.

Respondenti se k hodnotám umístěním bodu do mapy vyjádřili celkem 154 krát, 74 bodů zahrnovalo i slovní komentář.

Hodnoty, které obsahovaly slovní komentář byly roztříděny do kategorií. Dále je uvedeno, kolik bylo v dané kategorii odevzdáno komentářů:

Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura	44 komentářů
Občanská vybavenost, bydlení, turistická infrastruktura	17 komentářů
Urbanismus a architektura	12 komentářů
Doprava, mobilita, bezpečnost a bezbariérovost	1 komentář

Nejvíce zmiňované hodnoty se týkají veřejných prostranství a modrozelené infrastruktury. Nejčastěji je jako hodnota uveden revitalizovaný park na pravém břehu Labe, který respondenti dávají za příklad budoucí revitalizaci druhého břehu řeky. Často je jako hodnota uveden upravený prostor v okolí Špindlerovské jedle, která je vnímána jako symbol města. Respondenti dále pozitivně hodnotí množství zeleně v centru, s klidnou atmosférou, která by měla být zachována či nahrazena během budoucí revitalizace. Pro některé respondenty je hodnotou i to, že toto místo je volné, nezastavěné. Pozitivně jsou také vnímána propojení do okolní krajiny.

Respondenti dále kladně hodnotí přítomnost občanské vybavenosti v okolí centra – nejčastěji byla zmiňována prodejna potravin, ale například i pošta. Jako hodnota je uváděna i kvalitní mateřská školka.

Jako příklad zdařilé rekonstrukce je uveden hotel Central, který by mohl sloužit jako příklad pro práci s místní architekturou. Jako jeden ze symbolů města je zmiňován Bílý most se sochou sv. Jana Nepomuckého. Někteří respondenti uvádějí jako hodnotu již zbořený objekt mlýna. Jedním respondentem byla zmíněna jako hodnota historická podoba centra, kterou se Špindlerův Mlýn odlišuje od dalších horských obcí jako je Pec pod Sněžkou nebo Harrachov.

Ve schématu 1 je patrné rozmístění hodnot v území, tak, jak je vnímají respondenti.

Schéma 1 Bodový záznam hodnot
v leteckém snímku, zdroj: Maptionnaire



PROBLÉMY

Dotaz: Jak vnímáte území centra a jeho okolí? Do mapy vyznačte místa, která se Vám v centru Špindlerova Mlýna a okolí nelíbí, něco tam nefunguje, je třeba je řešit.

Respondenti se k problémům umístěním bodu do mapy vyjádřili celkem 108 krát, 82 bodů zahrnovalo i slovní komentář.

Problémy, které obsahovaly slovní komentář byly roztříděny do kategorií. Dále je uvedeno, kolik bylo v dané kategorii odevzdáno komentářů:

Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura	29 komentářů
Občanská vybavenost, bydlení, turistická infrastruktura	13 komentářů
Historie, vzpomínky, paměť místa	3 komentáře
Urbanismus a architektura	16 komentářů
Doprava, mobilita, bezpečnost a bezbariérovost	20 komentářů

Nejčastěji zmiňované problémy se týkají veřejných prostranství a modrozelené infrastruktury. Respondenti negativně hodnotí současný vzhled centra a jeho funkce. Centrum hodnotí jako zpustlé, neudržované, nereprezentativní a nevhodné k užívání. Centrum a další části města jsou dle odpovědí zatížené vizuálním smogem a vizuální estetikou narušují také nevzhledné přístavby či stánky, předzahrádky. Jako problém je zmíněna i hlasitá hudba v centru. Za nedostatečné jsou považovány kapacity k posezení ve veřejném prostoru.

Druhá kategorie nejčastěji zmiňovaných problémů se týká dopravy, mobility, bezpečnosti a bezbariérovosti. Respondenti nejčastěji zmiňují jako problém křižovatku v centru a zatížení centra automobilovou dopravou s dopady na bezpečnost pohybu chodců. V souvislosti s bezpečností chodců je také zmiňována absence chodníků či nedostatečná šířka v některých částech města. Další problémem je nedostatečné a špatně regulované parkování v centru. V souvislosti s parkováním respondenti také uvádí nízkou vizuální atraktivitu velkých asfaltových parkovišť. Za problém je také považován stav autobusového nádraží.

Urbanismus a architektura je třetí nejproblematictější kategorií. Respondenti negativně hodnotí stav některých objektů v centru města a špatnou údržbu v uplynulých letech. Negativně jsou také hodnoceny objekty podél ulice Svatopetrské, jejich vzhled a zatížení vizuálním smogem. Za problém je považována degradace původní horské architektury a nová výstavba nerespektující místo, měřítko a objem.

Za problém je také nedostatečná vybavenost a služby pro místní obyvatele. Často je zmiňována absence drogerie. Negativně jsou hodnoceny prodejny a restaurace orientované pouze na turisty. Za problém je považováno zrušení některých zařízení jako kino, letní amfiteátr, bazén a absence těchto funkcí.

Z pohledu historie je problematicky vnímáno zbourání Špindlerovské a obecně absence odkazů na historii města ve veřejném prostoru, včetně připomínání hornické historie.

Ve schématu 2 je patrné rozmístění problémů v území, tak, jak je vnímají respondenti.

Schéma 2 Bodový záznam hodnot
v leteckém snímku, zdroj: Maptionnaire



POTŘEBY UŽIVATELŮ ÚZEMÍ A ŽÁDOUCÍ AKTIVITY

Dotaz: Jak vylepšit centrum? Co nyní v území postrádáte? Jakou občanskou vybavenost, nebo vybavenost veřejného prostoru může návrh doplnit? Pro jaké aktivity by zde měly vzniknout podmínky?

Respondenti se k problémům umístěním bodu do mapy vyjádřili celkem 108 krát, 82 bodů zahrnovalo i slovní komentář.

Problémy, které obsahovaly slovní komentář byly roztříděny do kategorií. Dále je uvedeno, kolik bylo v dané kategorii odevzdáno komentářů:

Veřejná prostranství a modrozelená infrastruktura	27 komentářů
Občanská vybavenost, bydlení, turistická infrastruktura	20 komentářů
Doprava, mobilita, bezpečnost a bezbariérovost Urbanismus a architektura	8 komentářů
Historie, architektura	4 komentáře

Respondenti nejčastěji předkládali své podněty k rozvoji veřejných prostranství. Opakuje se potřeba zrealizovat v centru pěkné a malebné, útulné veřejné prostranství s převažující parkovou úpravou jako na druhé straně Labe. Častý požadavek je na vytvoření centra s dostatkem zeleně. Zmiňováno je také doplnění cest, laviček, zmíněna byla možnost umístit sem altán, dětské hřiště - vytvoření míst pro setkávání, odpočinek, i prostoru pro trhy a městské akce. Zazněly i podněty na obnovení letního amfiteátru.

Další návrhy se týkají doplnění občanské vybavenosti, zmiňován je supermarket, veřejné sportoviště, drogerie, hospoda pro místní, jako alternativa předražených restaurací pro turisty, pošta s rozšířenou funkcí (jako dříve) či alzabox. Zazněl podnět na vybudování multifunkčního kulturního centra se sálem a prostorem pro menší výstavy. Mezi návrhy je zmiňována výstavba hotelů a bytů k celoročnímu užívání, včetně městských bytů s tím, že by neměly vzniknout jen rekreační apartmány, které budou využívány jen v průběhu zimní sezóny.

Z pohledu dopravy padají návrhy na zklidnění motorové dopravy v centru, reorganizaci parkování, rozšíření chodníků a lepší značení přechodů pro chodce. Navrhováno je zmenšení zpevněných ploch (hlavně ve vztahu ke křižovatce v centru) a rozšíření prostoru pro chodce na úkor vozovky.

V dotazníku zazněly podněty na inspiraci historií místa, podobou centra před 50 lety, kdy zde stál a plně fungoval hotel Špindlerovská.

Ve schématu 3 je patrné rozmístění potřeb a žádoucích aktivit v území, tak, jak je vnímají respondenti.

Schéma 3 Bodový záznam podnětů
v leteckém snímku, zdroj: Maptionnare

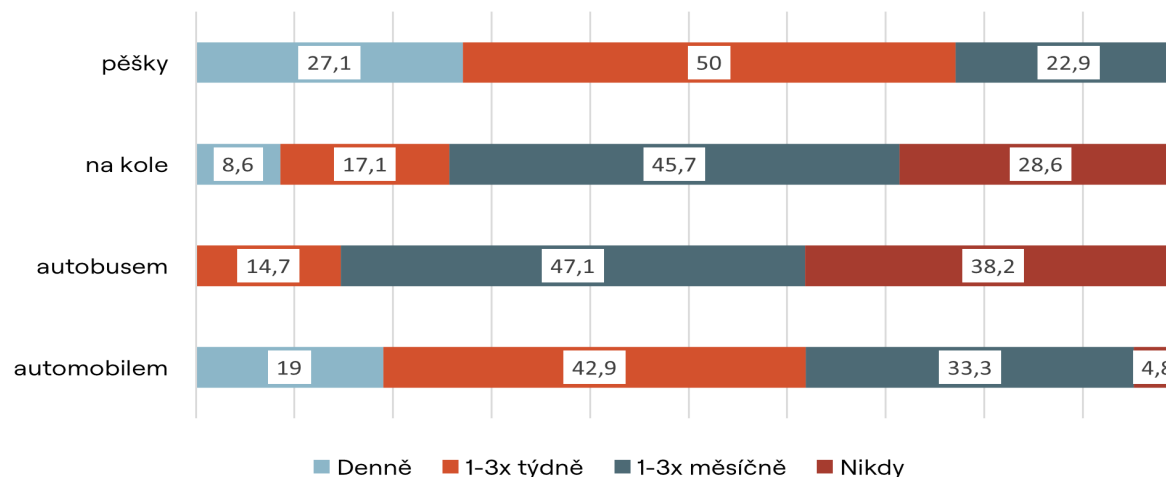


CESTY V OKOLÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Četnost a způsob pohybu centrem

Dotaz: Jak často a jakým způsobem se v okolí řešeného území pohybujete? Respondenti měli možnost vybírat z možností druhů dopravy - pěšky, na kole, autobusem, automobilem a z hlediska četnosti z možností - denně, 1-3 krát týdně, 1-3 krát měsíčně, nikdy.

Denně se po řešeném území nejvíce respondentů pohybuje pěšky, polovina se po území pohybuje pěšky 1-3 týdně. Téměř 20 % respondentů využívá každý den k přepravě po území auto, necelých 9 % pak kolo.

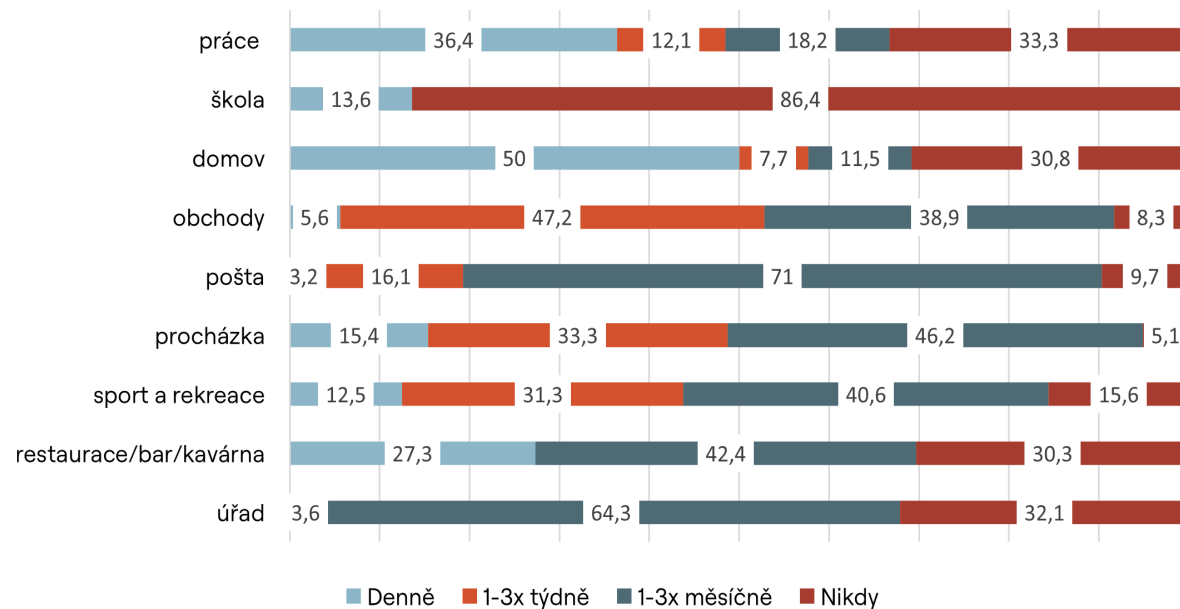


Graf 3 Četnost a způsob pohybu v centru, zdroj: Maptionnare

Cíle cest

Dotaz: Co je obvyklým cílem Vaší cesty v této lokalitě a jejím okolí? Respondenti měli na výběr možnosti cílů cest – práce, škola, domov, obchody, pošta, procházka, sporto a rekreace, restaurace/bar/kavárna a úřad. Z hlediska četnosti návštěvy těchto cílů pak denně, 1-3 krát týdně, 1-3 krát měsíčně, nikdy.

Mezi nejobvyklejší cíle, za kterými na denní bázi respondenti v okolí řešeného území cestují jsou domov (50 %) a práce (36,4 %). Několikrát do týdne respondenti navštěvují v centru především obchody (47,2 %), 1 – 3 do měsíce je pak nejčastějším cílem pošta (71 %) a úřad (64,3 %).



Graf 4 Cíle cest v centru, zdroj: Maptionnare

Cesty pěšky cetrem

Dotaz: Jaká je vaše obvyklá cesta pěšky tímto místem?

Celkem 48 respondentů zaneslo do mapy své pěší trasy ve Špindlerově Mlýně (viz schéma 4). Respondenti se nejčastěji pohybují kolem ulic Vrchlabská a Špindlerovská, Svatopetrská a Okružní. V několika úsecích procházejí přes volné prostranství v centru, kde se nenachází žádné zpevněné plochy pro pěší.



Schéma 4 Pěší trasy centrem, zdroj: Maptionnaire

Cesty na kole cetrem

Dotaz: Jaká je vaše obvyklá cesta na kole tímto místem?

Celkem 8 respondentů zaneslo do mapy své cyklistické trasy ve Špindlerově Mlýně (viz schéma 5). Většina tras směřuje přes centrum a podél řeky Labe.



Schéma 5 Trasy na kole centrem, zdroj: Maptionnaire

Cesty autem centrem a parkování

Dotaz: Jaká je vaše obvyklá cesta autem tímto místem?

Celkem 23 respondentů zaneslo do mapy své automobilové trasy ve Špindlerově Mlýně a 25 respondentů vyznačilo, kde parkují (viz schéma 6). Většina tras směřuje přes ulice Vrchlabská a Špindlerovská, Svatopetrská a Okružní. Jako místa, kde respondenti v centru parkují byli označeny parkoviště vedle pošty a prostor mezi Edenem a Erikou a parkoviště u úřadu a domu služeb.



Schéma 6 Trasy autem centrem a míst parkování, zdroj: Maptionnaire



www.centrumspindlu.cz

Špindlerův
Mlýn

PENTA
REAL ESTATE

ON | Umění
plan plánovat.
Společně.