crescon

2.11.2026

Připomínky společnosti CRESCON k urbanisticko-krajinářské koncepci Adršpachu atelierem tečka

Společnost CRESCON oceňuje zpracování urbanisticko-krajinářské koncepce Adršpachu a její snahu hledat dlouhodobou rovnováhu mezi ochranou mimořádných přírodních a kulturních hodnot území a potřebami živé obce.

Za důležité považujeme zejména témata ochrany krajiny, zlepšení veřejného prostoru, podpory trvalého bydlení, rozvoje služeb, pracovních příležitostí, prostupnosti území a snížení negativních dopadů jednodenního turismu.

CRESCON se však domnívá, že by koncepce měla ve větší míře reflektovat také potenciální přínos odpovědných soukromých investic pro dlouhodobý rozvoj obce. Investiční projekty by podle našeho názoru neměly být posuzovány pouze optikou objemu nové kapacity, ale také podle jejich charakteru, celoročního využití, způsobu dopravy, přínosu pro místní ekonomiku, zaměstnanost, služby a veřejnou infrastrukturu.

1. Rozlišovat různé formy cestovního ruchu
Studie správně identifikuje jako jeden z hlavních problémů Adršpachu vysoký podíl jednodenního turismu a s ním související dopravní zatížení, parkování a tlak na veřejný prostor.

Domníváme se proto, že by koncepce měla výrazněji rozlišovat mezi různými typy turistické infrastruktury a jejich skutečnými dopady na obec.

Celoroční ubytovací a wellness zařízení zaměřené na vícedenní pobyty představuje z hlediska struktury návštěvnosti jiný typ provozu než jednodenní návštěvnost skalního města. Host, který v regionu zůstává několik dní, má potenciál využívat místní gastronomii, služby, kulturní a sportovní nabídku a přispívat k ekonomice obce i mimo hlavní turistickou sezonu.

Navrhujeme proto doplnit do koncepce princip, podle kterého nebude rozhodujícím kritériem pouze absolutní počet ubytovacích míst, ale také délka pobytu, sezónnost, dopravní chování návštěvníků a ekonomický a infrastrukturní přínos projektu pro obec.

2. Doplnit do koncepce ekonomickou stránku rozvoje obce
Studie velmi správně identifikuje potřebu pracovních příležitostí, podpory místních podnikatelů, služeb a stabilizace mladých obyvatel.

V této souvislosti považujeme za důležité doplnit ekonomický rozměr rozvoje obce.

Kvalitní investiční projekty mohou být jedním z nástrojů, jak dlouhodobě vytvářet:

- pracovní příležitosti v obci a regionu
- celoroční poptávku po službách
- prostor pro místní dodavatele a podnikatele
- příjmy obce z místních poplatků a daní
- investice do technické a dopravní infrastruktury
- nové služby využitelné také místními obyvateli

Za vhodné proto považujeme, aby koncepce vedle regulace nežádoucího rozvoje definovala také podmínky, za kterých může být větší investiční projekt pro obec přínosný.

3. Investor jako partner při rozvoji veřejné infrastruktury

crescon

Studie sama navrhuje vytvoření „Zásad pro spolupráci s investory“, podle kterých má investor přispívat na rozvoj veřejné infrastruktury obce.

CRESCON tento princip podporuje.
Navrhujeme však, aby bylo zřejmé, že soukromý investor může být nejen subjektem, jehož dopady obec reguluje, ale také partnerem, který se podílí na řešení existujících problémů obce.

U většího projektu lze například diskutovat o příspěvku nebo spoluúčasti na:

- dopravní infrastruktuře
- vodohospodářské infrastruktuře
- kanalizaci a čištění odpadních vod
- veřejném prostoru
- pěší a cyklistické prostupnosti
- občanské vybavenosti
- sportovní a komunitní infrastruktuře
- případně dalších konkrétních potřebách definovaných obcí

Za vhodné považujeme, aby tyto principy byly součástí transparentního systému platného pro všechny investiční záměry v obci.

4. Projekt může přispět ke stabilizaci celoročního života v obci
Jedním z významných problémů Adršpachu je sezónnost.

Studie sama upozorňuje, že část místních služeb je navázána na turistickou sezonu a mimo hlavní sezonu jejich nabídka výrazně slábne. Zároveň navrhuje podporu celoročních aktivit, sportu, komunitního života a nových služeb.

Právě zde může mít projekt Spirit Resort Adršpach Spa přidanou hodnotu a doplnit plánované aktivity pod správou obce na zámku Adršpach, který má omezené kapacity pro pořádání kulturních akcí, koncertů.

Celoroční provoz může vytvořit stabilnější poptávku po:

- gastronomických službách
- údržbě a technických profesích
- wellness a zdravotně-relaxačních službách
- sportovních a volnočasových aktivitách
- kulturních a společenských programech
- lokálních produktech a službách

CRESCON proto navrhuje, aby studie mezi žádoucími formami cestovního ruchu výslovně zohlednila také projekty, které mají potenciál prodlužovat sezonu a podporovat celoroční ekonomickou aktivitu. Domníváme se, že doporučené navýšení počtu penzionů zvýší už tak konkurenční prostředí a nenabídne alternativu ke stávajícím provozovatelům a nezlepší výrazně servis pro turisty, návštěvníky ani místní obyvatele.

5. Přínos projektu pro místní obyvatele
Za důležité považujeme také to, aby větší investiční projekt nebyl vnímán pouze jako zařízení pro návštěvníky, ale mohl přinést část své nabídky také místním obyvatelům.

V případě projektu Spirit Resort Adršpach Spa lze diskutovat například o:

- možnosti využívání vybraných sportovních a wellness služeb místními obyvateli
- využití prostor pro cvičení, komunitní nebo kulturní aktivity

- spolupráci se školou, školkou a místními spolky
- případném využití části zázemí pro zdravotní či sociální služby
- podpoře lokálních producentů a podnikatelů
- zaměstnávání obyvatel obce a širšího regionu

Takový princip by podle našeho názoru mohl představovat konkrétní způsob, jak propojit soukromou investici s potřebami místní komunity.

6. Doprava – posuzovat skutečnou dopravní bilanci projektu
Studie správně označuje dopravu za jeden z největších problémů Adršpachu.

Proto považujeme za důležité, aby případný dopad jednotlivých rozvojových projektů nebyl posuzován pouze podle počtu lůžek, ale podle skutečně očekávané dopravní bilance.

U celoročního resortu je možné pracovat s řízeným a regulovaným příjezdem a odjezdem hostů, podporou veřejné dopravy, pěší dostupností, případným využíváním železnice a organizací parkování.

Navrhujeme proto, aby studie při posuzování dopravních dopadů jednotlivých záměrů zohlednila rozdíly mezi jednodenním turismem a vícedenními pobyty.

CRESCON nechal zpracovat nezávislou studii od renovované a respektované agentury, která detailně popisuje strukturu jednodenních turistů. S výsledky plánuje seznámit vedení obce i širokou veřejnost v nejbližších dnech.

7. Projekt jako nástroj pro rozvoj veřejných služeb
Studie správně identifikuje nedostatek některých služeb a potřebu jejich celoročního fungování.

Domníváme se proto, že by měla být otevřena možnost, aby větší soukromé projekty v obci nabídly část svých kapacit také pro veřejné nebo komunitní využití.

V případě projektu Spirit Resort Adršpach Spa lze například diskutovat o využití některých prostor pro zdravotní, sociální, sportovní, vzdělávací nebo komunitní aktivity.

Konkrétní podoba takové spolupráce by měla být předmětem jednání mezi investorem a obcí.

8. Bydlení a příchod nových obyvatel
Studie opakovaně zdůrazňuje potřebu dostupného bydlení, podpory mladých rodin a stabilizace obyvatelstva. CRESCON považuje tento cíl za legitimní a důležitý.

Současně však upozorňuje, že stabilizace obce není pouze otázkou počtu bytových jednotek. Pro rozhodování mladých lidí o životě v obci je stejně důležitá existence pracovních míst, služeb, školského zázemí, sportovních a volnočasových aktivit a celkové kvality života.

Rozvoj pracovních příležitostí a celoročních služeb proto může být jedním z předpokladů, který umožní dlouhodobě udržet mladé obyvatele v regionu.

9. Požadavek na objektivní a vyvážené hodnocení projektu
Za zásadní považujeme, aby případné další úpravy územního plánu a hodnocení konkrétních projektů vycházely z objektivních a předem známých kritérií.

Navrhujeme proto, aby byla u významných projektů posuzována zejména:

crescon

- kapacita a charakter projektu
- dopravní bilance
- délka pobytu návštěvníků
- sezónnost provozu
- dopad na krajinný ráz
- technická infrastruktura
- vodní hospodářství
- zaměstnanost
- ekonomický přínos pro obec
- využitelnost části služeb pro místní obyvatele
- příspěvek investora na veřejnou infrastrukturu

Takový přístup považujeme za transparentnější než obecné dělení projektů na „velké“ a „malé“.

10. CRESCON podporuje dialog s obcí
CRESCON vede s obcí, zpracovateli koncepce i místními obyvateli otevřený dialog o tom, jak může projekt Spirit Resort Adršpach Spa reagovat na skutečné potřeby obce.

Naším cílem není pouze realizace samotného projektu, ale nalezení modelu, ve kterém může soukromá investice přinést konkrétní a měřitelné benefity pro Adršpach.

Za vhodné proto považujeme navázat na urbanisticko-krajinářskou koncepci konkrétní pracovní jednání, na kterém by byly identifikovány priority obce a následně diskutováno, na kterých z nich se může investor podílet.

Závěr
CRESCON respektuje mimořádnou přírodní, kulturní a historickou hodnotu Adršpachu a chápe potřebu regulovat další rozvoj území.

Současně jsme přesvědčeni, že dlouhodobě udržitelný Adršpach nemůže být pouze územím, které návštěvníky reguluje. Musí být především místem, kde chtějí lidé žít, pracovat, podnikat a zůstat i mimo hlavní turistickou sezonu.

Za správnou cestu proto považujeme takový model rozvoje, který propojí ochranu krajiny, kvalitní veřejný prostor, dostupné bydlení, celoroční služby, pracovní příležitosti a odpovědné soukromé investice.

CRESCON je připraven být v tomto procesu partnerem obce a hledat konkrétní řešení, která mohou mít pro Adršpach dlouhodobý a měřitelný přínos.

CRESCON, a.s.