

CO PROJEKT PŘINÁŠÍ REGIONU

Od samého počátku je projekt připravován s cílem, aby nebyl přínosem pouze pro jeho investory či návštěvníky, ale aby měl **konkrétní a dlouhodobý užitek také pro obec České Žleby a její obyvatele**. Řada těchto závazků vychází přímo z požadavků obce.

Jedním z klíčových bodů je **kompletní revitalizace přístupové komunikace** k areálu. Ta bude zahrnovat její maximální možné rozšíření tak, aby byla bezpečná a komfortní nejen pro motorová vozidla, ale i pro cyklisty a pěší. Součástí této investice je také **výměna technické infrastruktury pod komunikací**, včetně kanalizačního řadu a jednotlivých přípojek.

■ Projekt počítá rovněž s **finančním příspěvkem na dopravní infrastrukturu v části obce České Žleby**, a to včetně zpracování **studie dopravního řešení celé lokality**, která má pomoci lépe plánovat a řídit dopravu v širším území.

■ Dále probíhá jednání se zástupci obce o dalších možnostech podpory obce a místního života. **Mimo jiné se investor zavazuje k finančnímu příspěvku na opravu střechy obecního úřadu, k podpoře úpravy bílé stopy a ke kompenzaci nákladů na svoz komunálního odpadu** pro všechny občany v části obce České Žleby.

■ Významným benefitem pro místní obyvatele je také **zvýhodnění na služby wellness centra budoucího resortu**, které budou moci využívat všichni občané obce. Cílem je, aby nové služby nebyly vnímány jako uzavřené pouze pro hosty, ale byly dostupné i místním.

■ Investor se rovněž zavazuje finančně podílet na navýšení kapacity obecní čistírny odpadních vod o minimálně 300 ekvivalentních osob (EO), přičemž jeho účast nepřesáhne 15 milionů Kč – součástí této dohody je propojení projektu s obecní ČOV, jak je stanoveno v plánovací smlouvě.

■ Celková výše investic a finančních závazků, které jsou s projektem spojeny a z nichž může obec a region přímo profitovat, se v součtu blíží částce **30 milionů korun**.

■ Z hlediska dlouhodobých příjmů obce je důležité také **přenesení daňové příslušnosti provozovatele resortu**, což znamená, že daňové odvody z provozu zůstanou v obci.

■ Zcela zásadní je, že projekt je dále naplánován **do dvou etap**. První etapa zahrnuje hotelové zázemí a tři bytové domy. Realizace druhé etapy, tvořené dvěma bytovými domy, je **podmíněna měřením a vyhodnocením nárůstu dopravní zátěže na hlavní komunikaci**. Tento postup má zajistit, že další rozvoj bude probíhat pouze v případě, že jej území skutečně zvládne.

■ Součástí spolupráce s obcí je také **podpora místního spolku provozujícího sjezdovku v Českých Žlebech**. Spolek využívá část areálu jako zázemí pro techniku a je s ním uzavřena smlouva o spolupráci, která zahrnuje i **finanční podporu zasněžování a zajištění provozu sjezdovky**.

Naším cílem je, aby projekt Revitalizace rotý České Žleby byl **předvídatelný, kontrolovatelný přínosný a dlouhodobě udržitelný** a aby se jeho další rozvoj odehrával v úzké spolupráci s obcí i jejími obyvateli.

VÁŠ NÁZOR JE PRO NÁS DŮLEŽITÝ

Vnímáme, že projekt Revitalizace rotý České Žleby může vyvolávat řadu otázek. Považujeme za důležité o nich **otevřeně mluvit, vysvětlovat jednotlivé kroky a naslouchat podnětům místních obyvatel**.

Pokud máte k projektu jakékoli dotazy, připomínky nebo témata, která byste chtěli lépe objasnit, budeme rádi, když se na nás obrátíte. Vaše podněty jsou pro nás důležité a pomáhají nám projekt dále kultivovat a přizpůsobovat místním podmínkám.

Kontaktní údaje a další informace najdete na webových stránkách projektu.

SPIRIT RESORT

ČESKÉ ŽLEBY



WOODS



Vzpomínka na Zdenku Lelkovou

Rádi bychom vzpomněli na paní Zdeňku Lelkovou, která pro nás ve svých posledních letech života byla cennou poradkyní v náhledech rozvoje projektu a jeho přínosu v rámci lokality. Její náhlý odchod na konci minulého roku nás zaskočil a zasáhl. Touto vzpomínkou bychom rádi vyjádřili vděčnost za energii, kterou nám přes její náročný zdravotní stav věnovala, a důstojně se s ní i takto rozloučili.

I když pocházela z opačného konce republiky, Šumavu si zamilovala. Po čtyři volební období byla starostkou Stožce, Českých Žlebů a Dobré na Šumavě a dlouhodobě se věnovala rozvoji celého regionu. Navazovala kontakty s partnerskými subjekty nejen v Česku, ale i za hranicemi,

v Rakousku a Německu, a díky její iniciativě se zde uskutečnila řada významných a nezapomenutelných setkání.

Byla starostkou v době, kdy se Šumava rychle měnila, a dokázala v této změně vidět nejen rizika, ale i šanci pro místní obyvatele. Ve svých úvahách kladla důraz na to, že život na Šumavě není jen „kulisou pro návštěvníky“, ale každodenní realitou lidí, kteří zde trvale žijí a pracují.

Opakovaně zdůrazňovala, že obce na území národního parku čelí nadstandardním nárokům a že dlouhodobě udržitelný rozvoj je možný jen tehdy, pokud mohou obce spoluporozhodovat o budoucnosti svého regionu. Tuto myšlenku dokázala převést do praxe – věnovala čas jednáním, projektům i hledání cest, jak málo využívaná nebo opuštěná místa proměnit v hodnotu pro celé Stožecsko.

K jejím vizím patřila i myšlenka „vzdušných lázní“ v místě bývalého areálu rotý – citli-

vého využití prostoru, které by navázalo na jedinečné klima a charakter Šumavy. Revitalizaci opuštěných a nevyužívaných areálů vnímala jako příležitost – pro místní podnikatele, obyvatele i pro budoucnost obce.

Paní starostka zůstává v paměti mnoha obyvatel nejen jako dlouholetá starostka a zastupitelka, ale i jako člověk, se kterým bylo možné mluvit otevřeně a s respektem. Měla jasnou představu o směřování obce a své názory dokázala srozumitelně a věcně obhájit.

Ing. Zdeňka Lelková zemřela 8. prosince 2025. Všichni, kdo jste ji znali, věnujte jí spolu s námi tichou vzpomínku.



Vzpomínka na Zdeňku Lelkovou je uveřejněna se souhlasem příbuzných, Terezy Krupkové a Pavliny Krupkové.



VÁŽENÍ OBYVATELÉ,

obracím se na vás jako zástupce společnosti, která je součástí projektu Revitalizace rotý České Žleby od samého počátku a která si plně uvědomuje odpovědnost za místo s dlouhou historií vaší obce. Uvědomuji si, že jakýkoliv záměr tohoto rozsahu přirozeně vyvolává otázky, jak smysluplně využít toto krásné místo, ale i obavy a pochybnosti. Od samého začátku pro mě projekt Revitalizace rotý České Žleby představuje nejen stavební záměr, ale především závazek vůči danému místu, tedy obci a jejím obyvatelům. Záleží mi na tom, aby obnova tohoto areálu probíhala citlivě, s respektem k místní krajině, historii i každodennímu životu vás, kteří zde žijete. Sám oblast dobře znám a vážím si její atmosféry a hodnot.

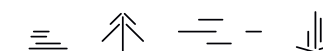
Vím, že důvěra se nedá získat sliby ani zbrklými prohlášeními. Vzniká postupně díky otevřenosti a ochotě naslouchat. Právě proto vznikl tento zpravodaj. Jeho cílem je přiblížit vám projekt v jednotlivých souvislostech, popsat jeho vývoj, vysvětlit naše kroky a jasně pojmenovat závazky, ke kterým jsme připraveni se vůči obci přihlásit.

Naším cílem není vytvořit uzavřený resort, který bude žít vlastním životem odděleným od obce. Naopak bychom rádi docílili toho, aby toto místo bylo přirozenou součástí Českých Žlebů, přinášelo i místním užitek a radost a aby se jeho další rozvoj do budoucna odehrával taktéž v dialogu s vámi.

Děkuji vám, že věnujete čas tomuto zpravodaji. Věřím, že se stane jedním z kroků k otevřené a férové komunikaci.

S úctou

Ivo Kratěna
Jednatel společnosti
Resort České Žleby s.r.o.



O PROJEKTU RESORT ČESKÉ ŽLEBY

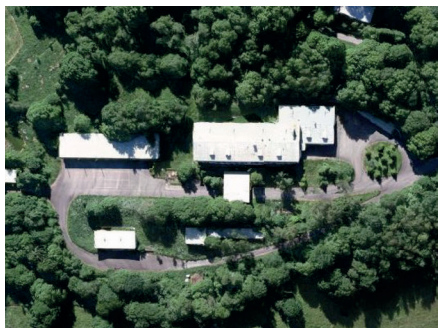
Revitalizace areálu v Českých Žlebech navazuje na dlouhou historii tohoto místa, které v minulosti sloužilo nejen bezpečnostním účelům, ale také rekreaci a pobytům v šumavské přírodě. Místo bylo kdysi vyhledáváno pro své „vzdušné lázně“ a čistý šumavský vzduch, což přitahovalo návštěvníky hledající odpočinek a regeneraci. V posledních letech však areál zůstal nevyužívaný, technicky i stavebně zanedbaný a bez jasné perspektivy dalšího smysluplného využití.



Cílem projektu je tuto lokalitu citlivě obnovit a vrátit jí život způsobem, který bude respektovat charakter obce, krajinu Šumavy i potřebu klidu, jež je pro tuto oblast zásadní. Nejde o masovou výstavbu ani o uzavřený turistický komplex, ale o promyšlený projekt menšího měřítka, založený na kvalitě, stříd-

HISTORIE ANEB JAK ŠEL ČAS S PROJEKTEM

Projekt Resort České Žleby byl pořízen v roce 2018 od Středočeského kraje. Krátce po převzetí začala příprava nového záměru, jehož cílem nebylo pouze obnovit chátrající areál, ale najít dlouhodobě udržitelné a citlivé řešení, které by odpovídalo místu a okolní krajině.



mosti a dlouhodobé udržitelnosti. Současně navazujeme na tradici pobytů zaměřených na regeneraci a odpočinek, která tuto lokalitu proslavila již v minulosti.

Záměr je od počátku koncipován jako klimově orientovaný areál, zaměřený na odpočinek, regeneraci a pobyty podporující péči o tělo, mysl i duši. Tomu odpovídá nejen architektonické řešení, ale i plánovaná skladba služeb. V současné době probíhají jednání o spolupráci se zdravotnickými a odbornými partnery, jejichž cílem je rozvíjet koncept pobytů zaměřených na zdraví, prevenci a regeneraci v přirozeném prostředí Šumavy.

Součástí projektu jsou bytové domy a jedna hotelová budova, wellness zázemí a základní služby, jako je restaurace, konferenční prostory či drobný prodej. Tyto služby nemají sloužit pouze návštěvníkům resortu, ale mají rozšířit nabídku v obci a jejím okolí po celý rok, nikoli jen v hlavní turistické sezoně.

Při plánování projektu klademe maximální důraz na ochranu životního prostředí a bezpečnost lokality. Aby bylo možné záměr realizovat v souladu s přírodou, byly zpracovány odborné průzkumy a posudky, mimo jiné:

■ **Biologické průzkumy** včetně hodnocení dopadu na předměty ochrany a celistvost lokalit soustavy Natura 2000.

■ **Kladné posouzení vsakování odpadních vod** a potvrzení, že nedochází ke kontaminaci zemin.

■ **Hydrologické posouzení vsakování odpadních vod**, včetně posouzení vlivu na přilehlé ekosystémy.

■ **Posudek sanační geologie**, jenž potvrdil, že stávající areál není dotčen environmentální zátěží.

■ **Stavebně technický a azbestový průzkum** odhalil přítomnost ropných látek a azbestu. V rámci nového záměru tuto zátěž eliminujeme.

Od samého počátku také věnujeme pozornost dopadům projektu na životní prostředí a okolní infrastrukturu, aby nový život areálu byl předvídatelný, bezpečný a dlouhodobě udržitelný.



jsme se zvolit cestu **samostatné likvidace odpadních vod**, aby nedocházelo k dalšímu zatížení obecní infrastruktury.

Celý proces přípravy projektu probíhá již několik let a je výsledkem řady jednání, úprav a kompromisů. Projekt se postupně vyvíjel s ohledem na připomínky obce, odborné posudky i limity území. Současná podoba je výsledkem snahy najít řešení, které je **menší, klidnější a lépe zapadající do prostředí Českých Žlebů**, než původně zvažované varianty.



ROZHOVOR S ARCHITEKTEM PROJEKTU

Architektura má zásadní vliv na to, jak se nové stavby zapíší do krajiny a do každodenního života obce. V případě Revitalizace roty České Žleby sehrála důležitou roli volba řešení, které respektuje místní prostředí, ráz šumavské krajiny i historii místa.

O podobě projektu jsme hovořili s autorem projektu panem architektem Albertem Pražákem z architektonické kanceláře Labor 13. V rozhovoru vysvětluje, jak k návrhu přistupoval, proč je současná podoba projektu střídmejší než původní studie, či návrhy jiných ateliérů a co považuje za nejdůležitější při navrhování staveb v takto citlivém území.

Co jste považoval za nejdůležitější při navrhování projektu v takto citlivém prostředí Šumavy?

Především bylo důležité správně si pojmenovat charakter místa, kde se nachází bývalá rota v Českých Žlebech. Nejde o nedotčenou, „romantickou“ šumavskou krajinu, ale o území, které je dlouhodobě poznamenané intenzivním lidským využíváním a které nese stopy minulých zásahů – jak po stránce fyzické, tak historické.

Hlavním cílem návrhu proto nebylo vytvářet nový výrazný prvek v krajině, ale naopak tento stav kultivovat a postupně napravovat. Snažili jsme se lokalitě vrátit přirozený charakter klasické šumavské vsi, pro kterou je typická rozvolněná zástavba, jež působí spíše jako soubor jednotlivých usedlostí než jako jeden kompaktní celek.

Důraz jsme kladli na to, aby architektura nepůsobila dominantně, respektovala okolní krajinu a vytvářela prostředí, které bude působit přirozeně a samozřejmě – jako místo, které do Šumavy patří.

Byl pro vás tento projekt něčím výjimečným oproti jiným zakázkám?

Ano, výjimečný byl především svou náročností. Nešlo jen o navržení nové architektury, ale o hledání citlivé rovnováhy mezi současným architektonickým výrazem a specifickým přírodním i kulturním prostředím Šumavy.

Při návrhu jsme se inspirovali nejen místní architekturou, ale také historickým uspořádáním šumavských sídel – jejich

měřítkem, strukturou a vztahem staveb ke krajině. Cílem nebylo tyto prvky kopírovat, ale porozumět jim a převést je do současného, střídmejšího architektonického jazyka.

Snažili jsme se z původní zástavby vybrat to podstatné a kvalitní – proporce, rytmus, práci s objemem – a tyto principy použít moderním způsobem tak, aby výsledná architektura působila přirozeně, soudobě a zároveň respektovala charakter místa.

Proč jste se rozhodli pro kombinaci jedné hotelové budovy a několika apartmánových domů?

V průběhu přípravy projektu jsme hledali řešení, které by bylo dlouhodobě udržitelné a přirozeně zapadalo do místního prostředí. Právě v této fázi přinesl náš strategický partner Crescon myšlenku doplnit apartmánové bydlení o jednu centrální hotelovou budovu, která by celému areálu dala jasnou strukturu a smysluplné zázemí.

Od začátku jsme nechtěli navrhovat monofunkční areál určený pro uzavřenou komunitu hostů. Naším cílem bylo vytvořit strukturu, která bude působit přirozeně, živě a v dlouhodobém horizontu se stane součástí místního prostředí, nikoli izolovaným resortem.

Kombinace jedné hotelové budovy a několika apartmánových domů umožňuje přirozenou funkční pestrost, která je typická pro tradiční šumavská sídla. Hotel tvoří přirozené centrum areálu, místo setkávání a zázemí. Zatímco apartmánové domy vytvářejí klidnější obytnou strukturu s menším měřítkem.

Hotelová budova proto neplní pouze ubytovací funkci, ale soustřeďuje také další služby, jako je wellness či drobné provozy. Díky tomu vzniká prostředí, které je živé, přehledné a otevřené.

Jak jste při návrhu pracovali s měřítkem krajiny, aby stavby nepůsobily dominantně?

Šumavská sídla jsou odlišná od jiných horských oblastí – typická je pro ně rozložitá zástavba s výraznými proporcemi a rozkročenými štíty, která odráží charakter krajiny a tradiční způsob jejího využití člověkem. V tomto kontextu větší stavby do krajiny přirozeně patří.

Naše návrhy jsou navíc situovány do ostře svažitého terénu, takže z některých úhlů mohou působit výrazněji. Přesto jejich výška a objem zůstávají standardní a respektují měřítko okolních sídel.

Cílem bylo, aby stavby působily přirozeně a organicky – jako by byly součástí obce a krajiny už odjakživa. Chceme navodit atmosféru běžné, živé šumavské vsi, nikoli uzavřeného resortu, a tím zajistit, že nový areál bude vnímán jako přirozená součást Českých Žlebů.



Kdybyste měl místním obyvatelům říct jednu věc, která podle vás tento projekt nejlépe vystihuje a na kterou jste osobně nejvíce hrdý, jaká by to byla?

Pro mě je tím slovem kontinuita. Projekt navazuje na historické dědictví místa a respektuje jeho charakter, přirozeně pokračuje v rozvoji obce a snaží se vrátit lokalitě její vlastní genius loci – jedinečnou atmosféru a ducha místa, který je pro České Žleby typický.

Jak byste si přál, aby Resort České Žleby byl vnímán lidmi, kteří sem přijdou poprvé?

Osobně nemám rád označení „resort“, protože často evokuje uzavřený komplex oddělený od okolí. Právě tomu jsme se chtěli vyhnout. Přál bych si, aby nová část obce působila na návštěvníky natolik přirozeně, že ji jako resort vnímat nebudou.

Naším cílem je vytvořit klidné místo, které zve k odpočinku a nabízí únik od každodenního shonu. Místo bez zbytečných rušivých vlivů, v souladu s přírodou, kde lze najít klid, soukromí a prostor pro skutečné zpomalení.

