

URBANISTICKO ARCHITEKTONICKÁ KONCEPCE MĚSTA HEŘMANŮV MĚSTEC

A • Průzkumy a analýzy



Objednatel:

Město Heřmanův Městec

náměstí Míru 4, 538 03 Heřmanův Městec | www.hermanuv-mestec.cz



Zpracovatel:

Architektonická a grafická kancelář Mixage

nám. Republiky 122, 530 02 Pardubice | www.mixage.cz



Obsah

Textová zpráva

SWOT analýza

Výkresová dokumentace

1. Region / krajina / město

- širší vztahy
- spádová oblast
- topografie
- druh krajiny
- zastavěná plocha města
- schéma města
- majetek města

2. Historie a vývoj města

- císařské otisky 1839
- ortofotomapa 1954
- ortofotomapa 2011
- struktura zástavby 1839
- struktura zástavby 1954
- struktura zástavby 2015
- doplněné struktury zástavby
- doplněné struktury zástavby červená

3. Urbanistická řešení

- geometrie města – hlavní osy města a důležité veřejné prostory města
- památková zóna a hodnotné objekty
- urbánní struktury
- hlavní komunikační síť
- majetek města
- ulic, náměstí a ostatní veřejné prostory
- ulice

- profily ulic 1–5
- náměstí a ostatní veřejné prostory
- náměstí a ostatní veřejné prostory – fotodokumentace 1–6
- Konopáč
- Konopáč – majetek města
- Chotěnice
- Chotěnice – majetek města
- Radlín
- Radlín – majetek města

4. Pasportizace mobiliáře

- náměstí Míru
- Masarykovo náměstí
- u sokolovny
- u Edenu
- u synagogy
- kostel nanebevzetí Panny Marie
- ulice Pokorného

5. Problémové výkresy

- hierarchie veřejných prostorů
- rozvojové lokality
- doprava
- prostupnost stávající – trasy městem
- prostupnost města doplnění

6. Doporučení a inspirace



Urbanisticko architektonická koncepce města Heřmanův Městec

ZPRACOVATEL DOKUMENTU

Mixage s. r. o. – Ing. arch. Ondřej Teplý, Bc. Adéla Korbelová,
Bc. Johana Vrbáčková, Mgr. Josef Čevora
nám. Republiky 122, 530 02 Pardubice
www.mixage.cz

VZNIK DOKUMENTU

Na počátku jsme byli osloveni zástupci města ohledně pomoci na rozvoji a architektonické koncepci města. Před započítím prací jsme se několikrát společně setkali a vzešlo mnoho aktuálních témat, která město řeší.

Při hovorech bylo město popisováno spíše fragmenty problémů o různé závažnosti, intenzity a měřítku. Roztříštěnost problematiky byla impulsem k zadání na zpracování celkové koncepce, která by dokázala jasně pojmenovat a hierarchizovat urbanistické hodnoty a kvality města. Zpracovaný dokument by měl být vodítkem jak postupovat při řešení jednotlivých problémů s vědomím jejich vzájemné provázanosti. Tímto by měl omezit nekoncepční zásahy do struktury a života města.

MĚSTO HEŘMANŮV MĚSTEC

POTENCIÁLY MĚSTA

Na vývoj každého města působilo a dále působí spousta vlivů od vnějších vazeb v rámci širší aglomerace přes morfologii krajiny a historický vývoj, po nevratná politická rozhodnutí správy města. Je důležité, aby každé město objevilo své silné stránky a ty nadále posilovalo a nesnažilo se za každou cenu vytvářet jiný obraz a uspokojit co nejširší okruh lidí. To může přinést pouze velké náklady s nejistým výsledkem a spíše se město stane povšechní a uniformní. Posilováním silných stránek a znovuožíváním posilujeme kontinuitu vývoje a vazby obyvatel k místu/městu.

Bylo zajímavé objevovat tyto silné stránky a nacházet skryté příležitosti města. Heřmanův Městec je městem krajiny, jeho obyvatelé jsou si vědomi této silné vazby a jejím prohlubováním město může jen získat. Město je obklopeno různorodou krajinou – upravovanou přírodou zámeckého parku, kultivovanou přírodou bažantnice a volnou krajinou luk a polí rovin včetně luk ve zvlněné kopcovité krajině. Ve městě se skrývá potenciál elementu vody, který je spjat s historií a pověstí města. Pověst o posílání leknínů by se měla do města opět vrátit a element vody by měl být ve městě viditelně přítomný. Okolní krajina je protkána systémem cest, které stačí jen upravit či obnovit a vytvořit zajímavé okruhy vedoucí měnící se krajinou.¹



Heřmanův Městec má silnou židovskou historii se zachovanými památkami. Úpravou jejich okolí můžeme podpořit génia loci, který může být umocněn i vstupem kvalitní současné architektury reagující stopy zaniklé židovské čtvrti.² Dobrá současná architektura se dnes stává turistickým lákadlem, tak jako se stalo v Litomyšli.



Najít nového využití historického objektu Medova může být protipólem uzavřeného areálu zámku.³

Dalším výraznou atraktivitou, ač v současné době spíše skrytou, je existence hřebčína, který se skrývá za hranou Masarykova náměstí. Východní hranici hřebčína tvoří koryto Podolského potoka, což je příležitost k propojení silných městských elementů.⁴

Úžasnou atmosféru má přírodní koupaliště Konopáč v malebném prostředí sousedících lesů a soustavou vodních nádrží.⁵



Zatím vyjmenované zajímavé a silné atraktivity mohou být silným magnetem regionálního a některé nadregionálního charakteru. Jsou zde však místa, která jsou důležitá pro obyvatele města a pro město velmi specifická.

Heřmanův Městec má mnoho sportovišť a lidé je využívají – areál Sokola, fotbalové hřiště s malým skate parkem, fotbalová plocha při ulici 5. května, venkovní stadion pozemního hokeje s dopravním hřištěm a ke sportovištím by se dalo přiřadit i koupaliště Konopáč.

Důležitými místy pro život obyvatel jsou veřejné prostory, zejména před Sokolovnou a restaurací Eden, které jsou centry severní a jižní části města. Mimo tato centra jsou mnohdy malá místa či prostory mezi domy nebo prostory křižovatek. Jsou to místa, která čekají na objevení či zkulturnění. Tato místa mohou být lokálními centry, jako například nároží ulic Pod Nádražím, křižovatka Průhon a podPankráčí, v ulici Hálkova u přejezdu, u bytovky v ulici Podél Dráhy či nábřeží potoka sídliště U Bažantnice. Jejich charakter a užití by mělo být různorodé a pestré. Místa by měla umožnit setkávání různým generacím. Hřiště, lavička, přístřešek, pergola, strom či úkryt by měly být jedny z pojmů spojené s těmito místy.

KRAJINA

Heřmanův Městec je příjemným městem v úpatí Železných hor, kde krajina, přes louky a pole, přechází do polabské roviny. Jako by město bylo zlomeno morfologií krajiny. Jeho jižní část se zařezává do kopců a severní se rozpíná do rovin luk a polí. Dalo by se říci, že tento lom prochází hlavní tepnou města – Čáslavskou ulicí.

Krajina je silným elementem města a je pozitivně vnímána jeho obyvateli, pro které je nedílnou a zásadní součástí žití ve městě. Zeleň vstupuje do centra města zámeckým parkem ⁶ a blízkou bažantnicí. ⁷ Tyto přírodní enklávy tvoří přirozenou východní hranici města. Kromě parku a bažantnice, je silným krajinným prvkem údolí Zlatého potoka, ⁸ které je intimní stezkou z centra města do Konopáče. Takřka neobjeveným a sporadicky využívaným krajinným územím je stará bažantnice s tvrzíštěm Mrdice. ⁹ Bažantnice byla necitlivě kácena, skrývá v sobě však zarostlé tvrzíště a soustavu vodních kanálů a rybníků.

Voda městem prostupuje spíše skrytými vlasečnicemi. ¹⁰ Paradoxem pak je, že element vody je nejvíce čitelný pouze ve znaku města, nebude-li počítat blízké přírodní koupaliště Konopáč se zašlou atmosférou prvorepublikové plovárny.



Město s krajinou žije, a tak jako krajina prostupuje městem, město vstupuje do krajiny sítí stezek a pěšin. Bohužel i místy negativně vytváří pomocí zahrádkářských osad více či méně prostupné enklávy, které mají tendenci zkamenět.¹¹

11



Krajina je devizou Heřmanova Městce. Krajina je vnímána pozitivně, jak místními obyvateli, tak návštěvníky města, její vliv by se měl posilovat a kultivovat. Některé zásahy mohou být velmi drobné, jako je třeba-obnova systému cest, a jiné náročnější, např. parková úprava u kostela Zvěstování Panny Marie či vytvoření okruhů pro aktivní rekreaci. Důležitým vstupem krajiny do města by mělo být oživení vodního elementu, jakým by mohlo být vyčištění, kultivace a průběžná stezka Podolského potoka či zprůtočnění Konopky rovněž s průběžnou stezkou ke tvrzišti. Hlavním tématem by mělo být zpřístupnění, prostupnost a obnovení krajiny, cest, vodních toků, které mají prostoupit městem.

HRANICE MĚSTA, RŮST MĚSTA

Definování hranic města je důležité pro formování města. Díky hranicím dostávala města svou tvář. Absencí hranic přerůstá město v bezmezný růst, kterým je ekonomicky zatěžováno množstvím ploch a rozvodů. Mnohdy nová „kobercová“ zástavba rodinných domů nenavyšuje výrazně počet obyvatel, ale pouze zastavěnou část města a ony zmiňované náklady na údržbu veřejných ploch, komunikací a sítí. Proto by měl být růst jasně vymezený a ohrazený. Pro novou zástavbu by mělo být využito zejména volných ploch v zastavěné části města, které nemusí být na první pohled viditelné.

Východní část hranice města je jasně určena krajinnými prvky zámeckého parku a bažantnice. Západní hranici tvořil koridor železnice, který je na dvou místech překročen u Průhonu a ulicí Barákovou vedoucí na Konopáč. Severní hranice města je méně zřetelná a kdysi byla tvořena zástavbou ulice Jiráskovou a ulicí Havlíčkovou. Severní hranice posunuta v západní části zástavbou řadových domů Pod Nádražím a na ni navazující novou výstavbou rodinných domů. Střední část je definová-

na sídlišťem, a východní tvoří nová zástavba rodinných domů.

Vznikající nahodilá výstavba Pod Travní cestou a Pod Nádražím je rizikem vzniku neutěšené periferní sídelní kaše, která svírá mnoho českých měst. Alarmujícími vstupy do krajiny je výstavba rodinných domů v zahrádkářských koloniích.

Stávající zastavěná plocha města je zhruba 136 ha a platný územní plán navrhuje zastavění navýšit o cca 64 ha což je téměř polovina stávající plochy města! Pro představu plocha zahrádkářských kolonií je něco přes 52 ha.

Je tedy nutné vytvořit první etapu možného růstu města a zároveň hledat ve městě samotném. Etapovitost vytvoří podmínky pro efektivnější využití pozemků. Nové lokality musí umožňovat propojení s krajinou a navržené urbanistické řešení musí obsahovat cesty a komunikace, které nejsou uzavřené, ale navazují na cestní síť v krajině či ji aktivně vytváří.

Vnitřní lokality pro zástavbu jsou prostory bývalé židovské čtvrti, lokalita sídliště V Lukách a ukryté pozemky mezi ulicí Jiráskovou a Čáslavskou, která je nyní nevhodně využívána pro skladové a průmyslové účely.

Pozemky nových rozvojových lokalit jsou většinou soukromé a napojení se jeví jako problematické. Pro lokalitu Pod Travní cestou doporučujeme v první fázi využít pás podél železniční tratě a severní část území. U lokality Pod Nádražím za řadovými domky je problematické napojení na silniční síť, neb stávající zástavba vytvořila spíše uzavřenou lokalitu. Jižní část rozvojové plochy u sídliště V Lukách je vhodné pro bytovou výstavbu spíše nižších bytových domů. Nyní je však, dle územního plánu města, určena pro výstavbu individuálního bydlení. Severní část území V Lukách předpokládá výstavbu hromadného bydlení, ale nedoporučujeme růst sídliště do zatím volné krajiny a vytváření sídlištní periferie.

VEŘEJNÉ PROSTORY MĚSTA

Tvář města a náladu tvoří veřejné prostory jako jsou náměstí, ulice, parky hřiště. Úprava veřejných prostorů je zásadní pro image města a celkový pocit obyvatel a návštěvníků z něj. Velkou roli hrají materiály povrchů, výběr mobiliáře a v první řadě celkové koncepční a provozní řešení celku. V první řadě by mělo být jasné, že prostory města jsou pro lidi, jejichž součástí je doprava a ne obráceně, že součástí dopravy je člověk.

Hlavní osou města je ulice Čáslavská, na kterou jsou jako korálky navlečeny hlavní prostory města. Bohužel vlastní ulice má spíše periferní a tranzitní charakter, než jako hlavní městská třída, což není úplně způsobeno dopravní zátěží.¹²

Není pochyb, že hlavním prostorem je náměstí Míru,¹³ které je živým místem města. Dalo by se říct, že k němu přirůstá prostor Masarykova náměstí,¹⁴ které je klidnějším místem a působí více odpočinkověji. Tato dvě náměstí trpí průjezdem hlavní silnice I. třídy, která zároveň do měs-

12



13



14



ta přináší život. Jako větší handicap u náměstí Míru považujeme umístění autobusového nádraží a rozdělení křižovatkou. Masarykovo náměstí je nyní zarostlou plochou s ukrytým tajemstvím v podobě kašny a soch a potenciálem v Medově.

Čáslavská ulice a k ní navázané prostory náměstí jsou důležité pro celkovou image města vnímané hlavně z vnějška. Ale pro život města jsou důležité prostory před sokolovnou¹⁵ a u Edenu,¹⁶ které již existují, ale potřebují vdechnout nový život a krásu. Na této spojnici je prostor kolem kostela Zvěstování Panny Marie,¹⁷ na který navazuje zdařile zrekonstruovaná ulice Pokorného.

Dalšími prostory, které ještě mnohdy hledají místo ve struktuře a životě města, se nacházejí v Havlíčkově ulici, která trpí zbouráním židovské části města a nyní je spíše neutěšitelnou volnou plochou než náměstím či zastavěným kusem města.¹⁸ Pro její nové definování je nutné se zabývat zástavbou, která by vytvořila jasně definovaný a čitelný prostor, jehož součástí je část Na Haldech. Místem obdobného typu je ulice Tylova, jejíž součástí je prostor před nádražím ČD a kaple při ulici Čáslavské. Na tuto ulici je nyní zpracovávána studie přesunu autobusového nádraží.

Pro každodenní život jsou pak důležitá místa lokálního charakteru, která jsou mnohdy spojená s hřištěm, lavičkou či stromem. To jsou prostory mezi řadovkami Pod Nádražím, u bytovky Podél Dráhy či křižovatky u Průhonu atd. Mnohdy tyto prostory potřebují jen drobné zásahy, doplnění funkce nebo „vyčištění“.

Město by si mělo vytvořit hierarchii těchto prostor a priority jejich úprav.

15



16



17



18



DOPRAVA MĚSTA

Jedním z hlavních determinant každého města je doprava. Čím dál více ovlivňuje život ve městě a je jí dáváno neúměrně prostoru. Doprava s sebou nese negativní vlivy, hluchost, prach, smog, ale zároveň je neoddelitelnou součástí života a mobility obyvatel. Je velmi těžké ji dát adekvátní prostor. Naučili jsme se ji ustupovat a následně kritizovat její dopady. Tyto dopady se snažíme eliminovat vysunutím dopravy za hranice města, ale mnohdy vytvoření nového dopravního obchvatu je bolestivým zásahem do krajiny, následně do života města. Myslíme si, že je důležité věnovat více energie do řešení, která mají města více ve své moci a mají nad nimi kontrolu. Proto je důležité hledat alternativní rychlejší řešení, která mohou ve výsledku ukázat, že je takového řešení dostačující.

Dopravou, o které byla nyní řeč, je automobilová, nezapomínejme, že prostor města je užíván hlavně pěšky či na kole. Heřmanův Městec je svým měřítkem ideálním městem pro tuto základní individuální dopravu a je vidět, že existující pěší propojky jsou toho důkazem a pro místní obyvatele neocenitelným bonusem. Takováto propojení by se měla ve městě více preferovat, vytvářet a obnovovat.¹⁹

19



Hlavní páteřní komunikací je východozápadní páteř města – ulice Čáslavská, která je komunikací I. třídy a vytváří dopravní koridor jdoucí přes centrum města. Je neoddiskutovatelné, že ve špičkách je velkou dopravní zátěží pro město, ale zároveň jako by bylo rezignováno na její městský charakter a byla ponechána „svému osudu“ a odsunuta na periferii zájmu.

Druhou důležitou osou je severojižní trasa jdoucí ulicemi Havlíčkovou přes náměstí Míru a dále ulicí Pokorného. Vzhledem k úzkému výjezdu Pokorného ulice na hlavní Čáslavskou byla k této ose přiřazena ulice Barákova navazující severně na Sokolskou.



Velmi důležitou komunikací města je místní Jiráskova ulice, která má v západní části kultivovaný charakter. Na Jiráskovu ulici navazuje z východu ulice U Bažantnice, která umožňuje napojení na Čáslavskou ulici a tím odlehčuje křižovatce na náměstí Míru.

Dalšími „přivaděči“ dopravy do města je proloužená ulice Barákova jdoucí od Konopáče. V západní části města ústí do komunikačního systému silnice od Načešic a další od Dolních Raškovic. Tyto komunikace však přímo neovlivňují dopravu ve městě.

Je důležité zabývat se charakterem hlavních ulic a komunikací, vytvořit příčné řezy a v maximální míře využít ploch pro kultivaci prostoru. Člověk vnímá prostředí, ve kterém se pohybuje i kterým projíždí, podvědomě reaguje na jeho charakter a přizpůsobuje mu své chování za volantem. Proto by bylo dobré z ulic vytvořit městské ulice, tak jako se to podařilo v ulici Pokorného.

CHOTĚNICE

Bylo příjemné, když se ozval osadní výbor s prosbou o radu, co dělat s prostorem před hasičskou zbrojnicí a zároveň hovořili o životě v Chotěnicích a provedli nás obcí.

Tento zájem značí, že je zde silná komunita, která má zájem o dění v obci a snaží se ho iniciovat.

Chotěnice je obec dvou jader. Východní jádro tvoří náves s rybníkem a kaplí, dalo by se ho charakterizovat jako kulturně společenské. Druhé jádro je při silnici II. třídy 341 s hospodou a přilehlým sportovištěm. Mezi těmito centry se vytvořilo komunitní místo u hasičské zbrojnice. Prostor před hasičskou zbrojnicí je omezen pomníkem padlých v 1. světové válce, který determinuje využití prostoru pro pořádání komunitních akcí.

Náves s kaplí je upraveným prostorem, s dětským hřištěm a rybníkem. Prostor návsi je ukryt za autobusovou zastávkou obklopenou vzrostlými keři a dvěma lípami.

Je důležité komunitní život podpořit a vytvořit prostor pro setkávání a pořádání akcí. Tento prostor byl nalezen u hasičské zbrojnice a stálo by za úvahu uvolnit tento prostor přesunem památníku.²⁰

RADLÍN

Radlín je malou osadou pod Chotěnicemi na konci silnice mezi poli. Osada má příjemnou atmosféru a náves s rybníkem je spíše dvorkem příjemným pro setkávání místních osadníků, kteří se o tento sdílený prostor zjevně starají.²¹

KONOPÁČ²²

Ves Konopáč je pro mnohé hlavně místem s přírodním koupalištěm v místě dřívějších Eliščiných lázní. Obec je rozdělena hlavní silnicí na část s koupalištěm a kempem a severní část s domy místních obyvatel. Těžištěm obce je prostor hlavního vstupu do koupaliště při hlavní

komunikaci. Tento prostor je centrem spíše pro přicházející než pro místní obyvatele, kteří si jako své komunitní centrum našli prostor lomu, který je od rušné části dostatečně vzdálen a vytváří intimnější prostředí. Koupaliště vnímáme jako jedno z charakteristických míst Heřmanova Městce a jeho obnovení a kultivace je nezbytností pro život tohoto místa. Příkladem může být rekonstrukce areálu městských lázní ve Mšenu. Prostor před vstupem do areálu je nutné upravit a vytvořit sdílený veřejný prostor omezením dopravních ploch.

DOPORUČENÍ / ZÁVĚR

Výsledkem analýz a průzkumů bychom mohli shrnout základní témata. Ta nám přišla charakteristická pro Heřmanův Městec a jestli, že se podaří je oživit a pracovat s nimi, dostane město silný náboj a ostřejší rys v porovnání s ostatními městy.

1. Prostupnost

Jedná se o prostupnost města a krajiny, provázání důležitých míst, prostupnost v rámci města, navázání a obnovení cest v krajině. Krajina přesahuje hranici města a její prostupnost.

2. Legendy o leknínu

Fenomén vody je ve městě přítomný, ale skrytý. Bylo by dobré opětovně vodu do města vrátit a pracovat s ní. Voda by se měla stát součástí města – zpřístupnění a kultivace toků, obnovení kašny na náměstí Míru atd. Nedaly by se pouštět při slavnostech „leknínové listy“ po potoce? Je zde nějaká možnost?

3. Historie židovského města

Opravená synagoga a kultivace prostoru v jejím blízkém okolí je prvním krokem ke zviditelnění. Měla by však následovat diskuse o dostavbě nebo jiném využití zbylé plochy zmizelé židovské čtvrti. Má se zastavit? Být pomníkem? Nebo výtvarnou instalací? Je současná úprava vstupu na židovský hřbitov dostatečná?

4. Hřebčín ve městě

Jaké město se může chlubit, že za náměstím má hřebčín? Je dostatečně zapojen k městu a jeho životu? Tak jako se snad každý rád dívá do ohně, vody, tak i pohled na koně je uklidňující požitek.

5. Konopáč

Konopáč je nádherným přírodním koupalištěm, pro širší okolí je známým místem, ale mnohdy ho lidé znají jen z vyprávění. Místo má však potenciál lidi přitáhnout a obnovení staveb plovárny by jistě přidalo místu obrovskou atraktivitu.

Byla vytvořena mapa s dvaadvaceti místy o různé důležitosti, velikosti a funkci. Některá místa jsou součástí výše uvedených pěti témat. Na některá místa již byly zpracovány studie, některá místa jsou již v řešení. Je důležité se o těchto místech bavit, určit jim prioritu a shodnout se na přístupu a definovat funkce a využití. Následně zvolit postup, jakým bude místo řešeno – architektonická soutěž, vyzvaná soutěž o návrh, oslovení konkrétního dodavatele, vyhledat grant, atd.

20



21



22



Součástí dvaadvaceti míst jsou místa sedmi rozvojových lokalit, které vyžadují dle územního plánu územní studie. Je nutné ověřit hranice lokalit s územním plánem a u většiny možnosti napojení zejména na dopravní infrastrukturu. Při řešení musí být kladen důraz na prostupnost a napojení na okolní krajinu či zástavbu. Z větší části jsou pozemky v rozvojových lokalitách v rukou soukromých a tudíž je nutné svolat schůzky s majiteli nad záměrem a aktivně je zapojit do procesu.

Heřmanův Městec je příjemným malým městem, které má co nabídnout ne jen svým obyvatelům, ale i regionu. Je městem vzniklým na staré stezce, kterou formovala krajina. Krajina je výrazným fenoménem, který městem prorůstá a vytváří mu jasné hranice. Historie městu dala rostlou strukturu a postavila zámek, kostel, Medov a židovské památky. Pod městem bublá vodní živel, který dal městu legendu.

Jestli, že si město jasně určí priority, reálné cíle a budou se posilovat zmiňované silné stránky, může život ve městě získat jinou dynamiku a atmosféru.

V Pardubicích 25. srpna 2016
Ing. arch. Ondřej Teplý



SWOT ANALÝZA

S – silné

- živé náměstí Míru – obchody, kavárny, restaurace
- sportovní vyžití v okolní krajině
- dopravní napojenost
- čisté životní prostředí – bez znečišťující výroby
- starousedlíci – patrioti
- pořádání kulturních akcí – pouť, plesy, kino
- trhy na náměstí
- město bez supermarketu
- uchopitelné lidské měřítko města
- rozmanitá krajina
- atraktivní židovská historie a dochované památky
- komunitní život, galerie, ZUŠ, ...
- volné plochy ke stavění v blízkosti centra
- spádové město pro okolní obce
- městská památková zóna
- hřebčín
- zámecký park
- koupaliště Konopáč
- letní kino
- dostatek sportovišť – venkovní sportoviště, hala
- element vody v různých podobách

W – slabé

- nekoncepční rozvoj města a nové výstavby
- zástavba RD v zahrádkářských koloniích
- tranzitní doprava v centru města
- autobusový terminál na náměstí
- oslabení železniční dopravy
- zámecký park „vyčleněn“ z města
- prostupnost města
- neprostupné zahrádkářské osady
- zmizelá voda ve městě
- bez dostupné rozvojové lokality
- bez startovního bydlení
- začlenění vody do města
- zanedbaný a nevyužívaný amfiteátr v zámeckém parku
- technický stav koupaliště Konopáč
- ubytovna hotelu Heřman
- atraktivní ubytovací kapacity
- nefunkční skatepark
- omezený přístup na venkovní sportoviště

O – příležitosti

- propojení města s vodními toky
- využití krajinného potenciálu
- turismus
- rekreační potenciál
- úpravy veřejných prostor – posílení významu
- vymístění autobusového nádraží
- zkvalitnění rekreačních ploch – Konopáč
- využití cyklistických tras
- využití židovské historie a navázání na ni
- posílení městských elementů – dostavby proluk a náměstí
- využití Medova
- tvrziště Mrdice
- hledat jiná dopravní řešení mimo obchvatu – kultivace ulice Čáslavské
- možnost navazovat na dobré úpravy VP – ulice Pokorného, Jarkovského
- využít potenciálu hřebčína
- najít využití prostorů bývalého židovského města – architektura, komunitní život
- vytvoření atraktivních turisticko rekreačních cest kolem HM
- případný obchvat ulehčí centru města
- růst maloobchodní činnosti

T – hrozby

- soustředění se na „velké problémy“ s nákladným a dlouhodobým řešením
- obchvat zdevastuje přírodní ráz rovinaté části krajiny
- ekonomická krize × málo pracovních příležitostí
- roztříštěné městské investice
- vznik supermarketu v blízkosti města bude znamenat odliv živnostníků z náměstí
- supermarket přinese navýšení dopravní zátěže
- pokračující nekoncepční rozvoj města a nové výstavby – vznik sídelní kaše
- podcenění malých zásahů zkvalitňujících veřejný prostor
- bujení zahrádkářských osad a omezení jejich prostupnosti
- devastace a uzavření Konopáče
- startovní bydlení pro mladé lidi
- vybudování viaduktu nad Konopkou (je součástí platného územního plánu)

