

Obec Ropice  
Obecní úřad Ropice

# Strategický plán rozvoje obce Ropice 2015 - 2035



*analytická část*

## Strategická perspektiva č. 6 **Výstavba obce**

*Motto: „Svorností malé obce vzkvétají, nsvorností velké obce hynou.“*

05. 09. 2016

Mgr. Uršula Waniová  
starostka obce

Ing. Jiří Pindór  
místostarosta obce

Schváleno usnesením zastupitelstva obce Ropice č. 13/4/2016 ze dne 05. 09. 2016,  
platný od 06. 09. 2016.

## STRATEGICKÁ OBLAST-PERSPEKTIVA Č. 6 VÝSTAVBA OBCE

### 1. ÚVOD

#### 1.1. Obecně

Vedení obce stanovilo věc „Výstavby obce“ strategickou perspektivou č. 6 strategie rozvoje obce.

Situační analýza této strategické oblasti-perspektivy je nedílnou součástí analytické části Strategického plánu rozvoje obce Ropice 2015-2035, navazuje na ni a úzce s ní souvisí, ale v dané oblasti je samostatně použitelným věcně příslušným analytickým materiálem.

#### 1.2. Pracovní skupina-tým ve strategické oblasti-perspektivě

	Role:	Obsazení – stávající funkce	Obsazení - osoby:
1.	Předsedající pracovní skupině-týmu	Člen rady a předseda stavební komise	Ing. Hynek Milata
2.	Politický garant strategické oblastí-perspektivy	Starosta obce	Mgr. Uršula Waniová
3.	Manažer strategické oblastí-perspektivy	Tajemník OÚ	Jaroslava Szmeková
4.	Člen pracovní skupiny-týmu	Člen stavební komise	Bc. Daniel Waclawek
5.	Člen pracovní skupiny-týmu	Člen stavební komise	Ing. Radek Veselý

## 2. SITUAČNÍ ANALÝZA

### 2.1. Popis strategické oblasti-perspektivy jako celku

Tato oblast-perspektiva a její dílčí oblasti-osy určitým způsobem souvisí s ostatními strategickými perspektivami a osami SPRO. Řeší koncepční přístup ve věci výstavby obce jako celku. Ostatní perspektivy potom přistupují k řešení již konkrétní, věcně příslušné stavby nebo akce, která by měla stanovenou koncepci respektovat. Ve své podstatě se jedná o smysluplné územní plánování obce. Např.: perspektiva dopravy řeší již konkrétní dopravní liniové stavby, jejich funkčnost, užitnost, provozování a provoz na nich, ..., které ale zapadají a jsou v souladu s platnou celkovou koncepcí výstavby obce, tedy touto strategickou perspektivou. Aktuální územní plán a spol. je významným souvisejícím dokumentem a materiálem.

Svou činnost směřujeme k udržení dobrého stavu všech budov občanské vybavenosti jako obchod, pošta, obecní úřad, škola, školka, hřiště, kulturní místnost, hospoda, park, kostel...

Chceme, si udržet mladé lidi a zajistit pro všechny trvale žijící občany v obci podmínky vhodné pro dlouhý, plnohodnotný a spokojený život.

### 2.2. Analýza skladby dílčích strategických oblastí-os

Strategická oblast-perspektiva je dekomponovaná do následujících dílčích strategických oblastí-os:

Urbanizace obce-krajiny

Koncepce plošné zástavby obce  
Koncepce liniových staveb obce  
Koncepce infrastruktury obce  
Územní plán obce

## 2.3. Popis stávajícího stavu jednotlivých dílčích strategických oblastí-os

Chceme, aby se obec Ropice do budoucna rozvíjela především jako rezidenční obec, občansky vybavená, s dostatečnými pracovními příležitostmi a vyváženým rozvojem, klidná a bezpečná, ekologicky progresivní a čistá s možností sportovních a odpočinkových aktivit, podporující aktivity svých občanů a spolkový život v obci s ohleduplným využíváním okolní přírody.

### 2.3.1. Urbanizace obce - krajiny

Hlavními urbanistickými funkcemi obce jsou funkce obytná, rekreační, obslužná a výrobní. Základní podmínky požadavky na prostorové uspořádání zahrnují respektování charakteru a struktury zástavby a přípustnou intenzitu využití pozemků. Pro území obce je charakteristická rozptýlená slezská zástavba. Její značnou nevýhodou je, že je zcela nekompaktní a je chaoticky uspořádaná a rozptýlená prakticky po celém území obce a z toho důvodu velmi nákladná.

Větší část zástavby je soustředěna v severní části obce, zejména podél silnice I/II včetně území kolem centra s obecním úřadem a v jižní části podél silnice I/68. Pro celé území je charakteristická nízká zástavba. Významným kompozičním prvkem je na území obce trasa silnice I/II vedená směrem sever – jih.

Západní část území je poměrně kopcovitá. Významným prostorovým prvkem je zde golfové hřiště, které se nachází v této lokalitě. Část východní a jižní je spíše rovinatá bez výrazného prostorového prvku. Dominantou v severní části území obce je věž farního kostela Zvěstování Panny Marie. Jiné výrazné a prostorové kompoziční prvky, jako např. hlavní osy nebo průhledy se v území obce neuplatňují.

### 2.3.2. Koncepce plošné zástavby obce

Dlouhodobá koncepce plošné zástavby obce vychází z Územního plánu, který byl schválen na následující období pro obec Ropici v lednu 2015.

Ve strategickém plánu zohledňujeme potřebu rozšíření území pro rozvoj občanské vybavenosti, stejně jako klademe důraz na rozvoj turistického ruchu a rozvoj sportovních, rekreačních aktivit a agroturistiky na území obce.

Určující prvky pro koncepci plošné zástavby:

- Stabilizovaný a mírně stoupající počet obyvatel
- Nárůst výstavby RD
- Plochy pro občanskou vybavenost (sport) jsou nově navrženy ve vazbě na stávající areál golfového hřiště a penzion Mlýn.
- U penzionu Mlýn je plánováno samostatné menší hřiště s odpalištěm (driving range)
- V případě plochy navazující na stávající areál golfového hřiště se počítá s rozšířením o třetí devíti jamkové hřiště.

### 2.3.3. Koncepce liniových staveb obce

Silniční a automobilová doprava:

Obcí prochází 2 silnice první třídy. Silnice I/II spojující obec s hlavními centry osídlení v okolí – Českým Těšínem na severu a Třincem na jihu a jižním okrajem obce prochází silnice I/68 tvořící spojku mezi silnicemi R48 a I/II.

V současné době je v realizaci přeložka silnice I/68 - stavba VPS D37 – Hnojník, Bystřice nad Olší, která vede katastrem obce.

Dopravní infrastruktura je koncipována tak, aby zajišťovala spojení s nejbližšími městy Třinec, Český Těšín, Frýdek Místek, kde se nachází dostatek pracovních příležitosti a široké spektrum občanské vybavenosti v průměrné dostupové vzdálenosti.

Údržba a rozvoj místních komunikací, cest a chodníků, jakož i údržba inženýrských sítí (plyn, voda elektro) patří rovněž mezi priority v řešení liniových staveb.

### 2.3.4. Koncepce infrastruktury obce

V majetku obce se nachází více než 40km místních komunikací a 8km chodníků a technická infrastruktura jako: vodovod, plynovod, kanalizace, rozvod el. energie, veřejné osvětlení apod.

Mezi priority obce patří údržba a rozvoj těchto zařízení.

### 2.3.5. Územní plán obce

Obec Ropice má zpracován v roce 2015 nový územní plán s výhledem na řadu let dopředu.

V územním plánu se do budoucna počítá s pozvolným, velmi mírným nárůstem počtu obyvatel v obci. V současné době žije v obci 1555 trvale bydlících obyvatel. Zájem o bytovou výstavbu stále roste. Proto je v ÚP počítáno s vymezením vhodné plochy stavbu nových RD a místem pro rozvoj podnikatelských aktivit na území obce.

Počítá se s rozvojem podnikatelských aktivit zejména v oblasti služeb a drobného podnikání.

Jsme si vědomi, že součástí území spadajícího do působnosti obce Ropice jsou i některé dominantní plochy a koridory nadmístního významu.

Jedná se o následující:

- **čtyřpruhová směrově dělená silnice I. třídy** – Hnojník-Bystřice nad Olší, obchvat - v územním plánu je vymezen koridor (**D37**) dle vydaného územního rozhodnutí (v současné době je silnice ve výstavbě)
- **železniční trať č. 320 (Bohumín-Žilina) hranice okresu Frýdek-Místek-Mosty u Jablunkova**-státní hranice, modernizace III. železničního koridoru – v územním plánu je průběh železnice (**D165**) upraven dle stavu po modernizaci,
- **železniční trať č. 322 (Český Těšín-Frýdek Místek)**
- **regionální biokoridor** – tento biokoridor (**ÚSES 963**) je v územním plánu zpřesněn a navázán na územní plány okolních obcí

Dopravní infrastruktura je koncipována tak, aby zajišťovala spojení s nejbližšími městy Třinec, Český Těšín, Frýdek Místek, kde se nacházejí pracovní příležitosti pro občany Ropice a široké spektrum občanské vybavenosti v průměrné dostupové vzdálenosti.

## 3. SWOT ANALÝZA

**Perspektiva „Výstavba obce“**

	Silné stránky (Strengths):	Možná opatření k jejich využití:
1.	Plochy vymezené pro rozvoj občanské vybavenosti	Nabídnout podnikatelům k využití
2.	Plochy vhodné pro výstavbu RD	Při povolování novostaveb zohledňovat dostupnost pozemků a vazbu na infrastrukturu
3.	Mírný, ale trvalý růst počtu obyvatel	Dbát na rozvoj občanské vybavenosti
4.	Dobrá dopravní obslužnost	Permanentní údržba místních komunikací
5.	Napojení na železnici	

**Perspektiva „Výstavba obce“**

	Slabé stránky (Weaknesses):	Možná opatření k jejich nápravě:
1.	Rozptýlená zástavba	Vymezit vhodnou stavební plochu a navrhnout koncepci pro systémové řešení novostaveb RD s vazbou na infrastrukturu.
2.	Střet zastavěného území se záplavovým územím.	Navrhnout a zrealizovat protipovodňová opatření.
3.	40km místních komunikací – finančně náročná údržba.	Zajistit dlouhodobě udržitelný způsob financování nebo dotace.

**Perspektiva „Výstavba obce“**

	Příležitosti (Opportunities):	Možná opatření k jejich využití:
1.	Využívání dotačních prostředků.	Připravit včas projekty vhodné pro financování přes dotace.
2.	Výstavba nových RD.	Vytipovat a připravit pozemky s hotovou infrastrukturou (vazba na místní komunikaci, elektro, plyn, voda kanál ... ).
3.	Základní občanská vybavenost na území obce.	Zajistit výhodné podmínky pro provoz těchto zařízení na území obce.
4.	Rekultivace areálu bývalé cihelny.	Složitě majetkoprávní vztahy brání realizaci záměru.

**Perspektiva „Výstavba obce“**

	Hrozby (Threats):	Možná opatření k jejich potlačení:
1.	Nedostatek přechodů pro chodce na silnicích I/II a I/68 – ohrožení bezpečnosti občanů. Podívat se na dopravu.	Projekčně zajistit a zrealizovat jejich výstavbu.
2.	Střet zastavěného území se záplavovým územím.	Navrhnout a zrealizovat vhodná protipovodňová opatření.
3.	Hluková zátěž v okolí průjezdní silnice.	Dořešit a zrealizovat přeložku komunikace I/68.
4.	Znehodnocení přírody a krajiny např. Nevhodně vymezenými plochami pro zástavbu.	Výstavbu nových RD směřovat na pozemky se zajištěnou technickou infrastrukturou.

### 3.1. Možnosti a příležitosti zlepšení a dalšího rozvoje

Prioritami obce jsou do budoucna občanská vybavenost, bezpečnost, dostatečné pracovní příležitosti, zeleň a čistota ovzduší i vod v obci. Obec si klade dále za cíl podporovat sportovní, volnočasové a odpočinkové aktivity svých občanů.

Obec při svém rozvoji bude dbát na to, aby rozvoj byl v souladu s přírodou a ekologickými požadavky doby.

#### 3.1.1. Urbanizace obce-krajiny

Hlavními urbanistickými funkcemi krajiny obce dlouhodobě zůstává funkce obytná, rekreační, obslužná a výrobní. Počítáme s rozvojem podnikatelských aktivit zejména v oblasti služeb a drobného podnikání.

Z hlediska urbanizace preferujeme, aby pro obec zůstaly zachovány následující charakteristické rysy:

- Rezidenční a zemědělský charakter obce s roztroušenou zástavbou na celém území obce
- Specifický charakter centra - obecní úřad, kostel, fara, zámek, obchod, restaurace - zůstane zachován s výhledem dalšího rozvoje
- Chceme, aby do budoucna byl zachován zemědělský charakter obce s možností sportovních a odpočinkových aktivit
- Při údržbě zeleně doporučujeme důsledně dodržovat zásadu ochrany významných krajinných prvků
- Preferujeme zachovat vzrostlou zeleň na nelesní půdě a zachovat, případně rozšířit stávající plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích

#### Občanské vybavení:

- Stávající zařízení občanského vybavení zůstanou zachována
- Nejrozlehlejší plochou občanské vybavenosti je areál 18-ti jamkového golfového hřiště. V západní části katastrálního území jsou navrženy plochy pro rozšíření areálu golfového hřiště.
- Zámek, stávající objekt občanské vybavenosti je nyní obnovován. Předpokládá se využití v souladu pro přípustné využití ploch občanské vybavenosti.

- V zastavěných územích obce budou provedeny úpravy okolí občanské vybavenosti.

### Technická infrastruktura:

- Sítě technické infrastruktury je nutno přednostně vézt v plochách veřejně přístupných – v komunikacích nebo v neoplocených plochách podél komunikací s přihlédnutím k vhodnému technickému řešení (např. u kanalizace preferujeme řešit kanalizaci jako gravitační)
- Při odvodnění místních lokalit a pozemků budeme podporovat výstavbu vsakovacích jímek s cílem zadržení povrchových vod na dotčených pozemcích.

### 3.1.2. Konceptní plošná zástavba

Koncepce plošné zástavby je v souladu s Územním plánem obce. ÚP počítá s vymezením vhodných ploch **pro bydlení a výstavbu RD a pro rozvoj podnikatelských aktivit**, a to zejména v oblasti **služeb a drobného a středního podnikání**.

**Umísťování provozoven výroby a služeb** bude prováděno v souladu se zásadami pro umísťování těchto staveb v obytném a rekreačním území. V ÚP je zohledněna potřeba rozšíření občanské vybavenosti území, stejně jako důraz na rozvoj turistického ruchu a s ním spojených aktivit (sportovních, rekreačních, agroturistiky atd.).

**Plochy bydlení** představují největší rozsah navržených ploch určených pro individuální výstavbu rodinných domů. Pro řešené území je charakteristická rozptýlená (slezská) zástavba. Nové plochy jsou navrženy jednak v prolukách, jednak v nových plochách navazujících na stávající zástavbu. Nová zástavba je rozptýlena po celém katastrálním území. Větší rozsah návrhových ploch je soustředěn v následujících lokalitách:

- Severozápadní část katastrálního území Ropice, severně od areálu golfového hřiště
- Východní a centrální část katastrálního území, ve vazbě na stávající zástavbu při silnici I/11
- Jižní část katastrálního území Ropice, na plochách kolem silnice I/68

### 3.1.3. Konceptní liniové stavby

Počítáme s postupným rozšiřováním vodovodní a kanalizační sítě – z technického hlediska upřednostňujeme gravitační kanalizaci.

### 3.1.4. Konceptní infrastruktura obce

V souladu ÚP počítáme s částečným rozšířením ploch technické infrastruktury obce.

Sítě a zařízení technické infrastruktury je možno realizovat dle potřeby ve všech plochách zastavěného území a v plochách zastavitelných.

### 3.1.5. Aktuální územní plán

Obec Ropice má od ledna 2015 schválen nový územní plán s výhledem na řadu let dopředu.

V územním plánu je počítáno s mírným nárůstem počtu obyvatel v obci. V současné době v obci žije 1555 trvale bydlících obyvatel.

Zájem o bytovou výstavbu stále roste. Proto je v ÚP počítáno s vymezením vhodné plochy pro stavbu nových RD a pro rozvoj podnikatelských aktivit na území obce.



## 4. ZÁVĚR PRO NÁVRHOVOU ČÁST

Navržená koncepce výstavby obce vychází ze stávající struktury katastrálního území. Zachovává kulturní, historické, urbanistické a přírodní hodnoty území a respektuje rozptýlenou zástavbu charakteristickou pro zdejší region.

Koncepce výstavby je v souladu s územním plánem Ropice a navazuje na územní plány okolních obcí (k.ú.: Český Těšín, Dolní Žukov, Vělopolí, Střítež, Smilovice u Třince, Rakovec, Nebory, Kanská), zejména v návaznosti prvků ÚSES (\*), navržených komunikací, cykloturistických tras a sítí technické infrastruktury.

Koncepce respektuje vazby řešeného území na okolí, zejména na nadřazenou komunikační síť a na nadřazené soustavy inženýrských sítí.

Obytná a rekreační funkce je ve struktuře osídlení obce Ropice převládající a v tomto směru počítáme s dalším rozvojem výstavby.

(\*) ÚSES – Územní systém ekologické stability

## 5. NÁVRHOVÁ ČÁST

Na základě této analytické části strategického plánu rozvoje obce je zpracovaná jeho návrhová část, viz dokument:

Strategický plán rozvoje obce Ropice  
2015 - 2035

návrhová část - strategie

Strategická perspektiva č. 6, Výstavba obce

## 6. REALIZAČNÍ ČÁST

Kompozice strategických cílů návrhové části strategického plánu rozvoje obce je dále rozpracovaná do jeho realizační části, tzv. akčního plánu, viz dokument:

Strategický plán rozvoje obce Ropice  
2015 - 2035

realizační část – akční plán

Strategická perspektiva č. 6, Výstavba obce



V Ropici, dne 05. 09. 2016

Mgr. Uršula Waniová  
Starosta obce  
politický garant strategické oblasti-perspektivy „Výstavba obce“

Jaroslava Szmeková  
Tajemník obce  
manažer strategické oblasti-perspektivy „Výstavba obce“

Projednáno a schváleno usnesením zastupitelstva obce Ropice č. 13/4/2016 ze dne 05. 09. 2016

Mgr. Uršula Waniová  
starostka obce

Ing. Jiří Pindór  
místostarosta obce

## 7. PŘEHLED DOKUMENTŮ ANALYTICKÉ ČÁSTI

- Strategický plán rozvoje obce Ropice 2015-2035, analytická část  
Kvalita života obce
- Strategický plán rozvoje obce Ropice 2015-2035, analytická část  
Strategická perspektiva č. 1, Životní prostředí
- Strategický plán rozvoje obce Ropice 2015-2035, analytická část  
Strategická perspektiva č. 2, Bezpečnost obce a v obci
- Strategický plán rozvoje obce Ropice 2015-2035, analytická část  
Strategická perspektiva č. 3. Sociální, zdravotní a vzdělávací záležitosti
- Strategický plán rozvoje obce Ropice 2015-2035, analytická část  
Strategická perspektiva č. 4, Hospodářský rozvoj
- Strategický plán rozvoje obce Ropice 2015-2035, analytická část  
Strategická perspektiva č. 5, Kultura, volný čas, sport, občanské záležitosti a komunikace s veřejností
- Strategický plán rozvoje obce Ropice 2015-2035, analytická část  
Strategická perspektiva č. 6, Výstavba obce
- Strategický plán rozvoje obce Ropice 2015-2035, analytická část  
Strategická perspektiva č. 7, Doprava, dopravní obslužnost, dopravní infrastruktura
- Strategický plán rozvoje obce Ropice 2015-2035, analytická část  
Strategická perspektiva č. 8, Majetek obce
- Strategický plán rozvoje obce Ropice 2015-2035, analytická část  
Strategická perspektiva č. 9, Finance a financování obce
- Strategický plán rozvoje obce Ropice 2015-2035, analytická část  
Strategická perspektiva č. 10, Kvalita veřejné správy