



Koncepce rozvoje bydlení města Rožnov pod Radhoštěm

Datum: únor 2010

Obsah

OBSAH	1
ÚVOD	2
1 ANALYTICKÁ ČÁST	3
1.1 ANALÝZY VNĚJŠÍCH VZTAHŮ	3
1.1.1 STRATEGICKÁ ANALÝZA	3
1.1.2 ÚZEMNÍ ANALÝZA	5
1.1.3 EKONOMICKÁ ANALÝZA	6
1.2 ANALÝZY VNITŘNÍCH VZTAHŮ	8
1.2.1 SPOLEČENSKÁ ANALÝZA	8
1.2.2 ÚZEMNÍ ANALÝZA	11
1.2.3 EKONOMICKÁ ANALÝZA	24
1.3 SWOT ANALÝZA	27
1.4 SHRNUÍ – VYTIPOVÁNÍ ZÁKLADNÍCH PROBLÉMOVÝCH OKRUHŮ	28
2 KONCEPČNÍ/STRATEGICKÁ ČÁST	30
2.1 VIZE	30
2.2 STRATEGICKÁ ČÁST	31
2.2.1 OPATŘENÍ STRATEGIE	32
2.2.2 ORGANIZAČNÍ ČÁST STRATEGIE	36
2.3 AKČNÍ PLÁN DO KONCE ROKU 2012 A FINANCOVÁNÍ ROZVOJE BYDLENÍ	37
2.3.1 AKČNÍ PLÁN	37
2.3.2 FINANCOVÁNÍ ROZVOJE BYDLENÍ	37
2.4 VYHODNOCOVÁNÍ VÝSLEDKŮ A MONITORING	37
2.4.1 HODNOCENÍ EX-ANTE	38
2.4.2 NAVRŽENÉ INDIKÁTORY	39
3 ZÁVĚR A SHRNUÍ	41
4 SEZNAM PŘÍLOH	42
5 SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ	43
5.1 SEZNAM TABULEK	43
5.2 SEZNAM OBRÁZKŮ	43
5.3 SEZNAM GRAFŮ	43
6 SEZNAM ZKRATEK	44

Úvod

Jednou ze základních funkcí měst je uspokojování elementární potřeby člověka – potřeby bydlení. Její rozsah a úroveň mají hlavní vliv na fungování městského organismu. Bydlení plní řadu funkcí jak v životě jednotlivců, tak v rámci celé společnosti. Právě proto se problematika rozvoje bydlení dostala na přední příčky zájmu vedení Města Rožnova pod Radhoštěm (dále jen Města). Důležitost této problematiky vychází z potřeby eliminovat možnost vzniku nahodilých kroků či nekoncepčního postupu. Jako klíčový dokument pro rozvoj bydlení bude sloužit tento dokument – koncepce rozvoje bydlení.

Tento dokument má za úkol definovat způsob přístupu k řešení problematiky bydlení a šíři jejího záběru. Rožnov pod Radhoštěm je středně velké město, které disponuje pouze s omezenými finančními prostředky, ale také nižší administrativní kapacitou. Proto si zpracovatelé této koncepce jako hlavní cíl kladli sestavení dokumentu, který bude stát na reálných finančních možnostech a respektovat skutečné kvalitativní i kvantitativní kapacity Města a Městského úřadu Rožnov pod Radhoštěm. Dalším cílem bylo připravit dokument odolávající politickým cyklům, podporující efektivní využívání veřejných prostředků (v nejširším možném slova smyslu) a také přinášející co nejtransparentnější systém práce.

Při výběru metody zpracování koncepce byla v návaznosti na zadání a aktuální kapacity Města jako nejvhodnější zvolena metoda hybridní. Tato v sobě komponuje tři přístupy: expertní, komunitní a interních sil. Expertní metoda využívá primárně najaté či externí odborníky. Metoda komunitní zase klade maximální důraz na názor občanů či dané komunity a ten zapracovává do návrhů. Postup s využitím interních sil přináší značné úspory při zpracování, ve kterém byly využity i názory občanů získané z ankety (viz kapitola 1.2.1.3).

Dokument byl po dohodě členů výboru pro zpracování koncepce definován s důrazem na rozvoj bydlení – tedy zvyšování nabídky bydlení a zvyšování jeho kvality ve stávajících lokalitách.

1 Analytická část

1.1 Analýzy vnějších vztahů

Strategická analýza vnějších vztahů je zaměřena na externí faktory, které mohou tvořit hrozby a hlavně příležitosti pro budoucí rozvoj bydlení v Rožnově pod Radhoštěm. Následující subkapitoly obsahují popis strategických dokumentů vyšších územních celků, územní analýzu okolních vztahů a ekonomickou analýzu s hlavním důrazem na dotační tituly.

1.1.1 Strategická analýza

1.1.1.1 Státní koncepce bytové politiky

Koncepce bytové politiky má střednědobý charakter a týká se období od roku 2005 do roku 2010. Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení postarat nemohou. Koncepce bytové politiky, je-li schválena vládou, představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.

Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou **cíle bytové politiky** zejména tyto:

- fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,
- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,

- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.

Bližší informace v dokumentu státní koncepce bytové politiky, rok vydání 2005.¹

1.1.1.2 Krajská úroveň

Samostatný dokument Koncepce v oblasti bydlení na úrovni Zlínského kraje zatím není vytvořen.

1.1.1.3 Strategický plán rozvoje města

V návrhové části strategického plánu rozvoje Města. v rámci problémového okruhu Sociální služby, zdravotnictví a bydlení je stanovena priorita v oblasti bydlení: „Vytvoření podmínek pro kvalitní bydlení a vypracování efektivní koncepce rozvoje bydlení“.

Výběr informací z akčního plánu strategického plánu rozvoje Města k oblasti bydlení zobrazuje následující tabulka.

Tabulka 1 – Priorita v oblasti bydlení dle SPRM

Priorita	Opatření	Projekty	Zodpov.od bor
S.3 Vytvoření podmínek pro kvalitní bydlení	S3.1 Vytvoření koncepce bydlení a vytvoření podmínek pro její realizaci	Koncepce rozvoje bydlení	OPR
		Realizace koncepce rozvoje bydlení	OPR
	S3.2 Doplnující infrastruktura pro bydlení	Výkupy inženýrských sítí od investorů	OSM
		Pasportizace stavebně technického stavu městských komunikací	OSM
		Náprava stavebně technického stavu městských komunikací	OSM
		Regenerace sídlišť	OI

¹ [http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-z-r--2005-\(1\)](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-z-r--2005-(1))

Tato priorita obsahuje dílčí části:

- vytvoření koncepce bydlení a
- vytvoření podmínek pro její realizaci a dále doplňující infrastrukturu pro bydlení.

1.1.1.4 Územní energetická koncepce města

Zastupitelstvo města schválilo na svém jednání 14. dubna 2009 novou Územní energetickou koncepci. Ta definuje zásobování energiemi v jednotlivých lokalitách. Pro novou výstavbu bytových domů je doporučenou využití napojení na CZT. V lokalitě kolem řeky Bečvy, kde je zvýšená prašnost je navrženo využití zemního plynu pro výrobu tepelné energie. V nových periferních oblastech pro výstavbu domů, kde není k dispozici zemní plyn jsou jako vhodné zdroje doporučeny: biomasy, solární energie a případně tepelná čerpadla. Více v Územní energetické koncepci v odkazu <http://www.roznov.cz/uzemni-energeticka-koncepce-mesta-roznov-pod-radhostem-1>.

1.1.2 Územní analýza

V rámci územní analýzy jsou brány v potaz okolní obce spádového území. Jedná se o obce ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Rožnova pod Radhoštěm. Všechny obce mají schválené územní plány. V rámci zpracování územních plánů byly navrženy zastavitelné plochy:

Dolní Bečva	58,3 ha
Prostřední Bečva	48,5 ha
Horní Bečva	72,4 ha
Hutisko-Solanec	60,1 ha
Valašská Bystřice	40,9 ha
Vidče	37,5 ha
Vigantice	20,9 ha
Zubří	145,0 ha
Rožnov pod Radhoštěm	97,4 ha
(z toho 91,259 na rodinné domy)	



Město Zubří předinvestovalo 3 stavební obvody – Nad Fojtstvím pro 23 RD, z toho je kolaudováno 19 a 4 RD mají vydaná SP. Lokalita Pod Lipůvkou pro 5 RD, z toho je vydáno 1 SP. Lokalita U Traktorky – kapacita 18 stavebních parcel na RD a z toho vydáno 7 SP.

Obec Vigantice vybuodovala stavební obvod Horní Dráhy I. S kapacitou 15 RD – v současnosti vše prodáno . Připravuje obvod Horní Dráhy II. S kapacitou 33 RD – zatím není dokončeno a není prodáno.

Obec Hutisko-Solanec – stavební obvod Pod Karasovou stezkou – kapacita 15 RD, vše prodáno. Obec připravuje rozšíření tohoto stavebního obvodu pro dalších 13 RD – záměr prodat developerovi jako celek.

Město Rožnov pod Radhoštěm – Kramolišov – 4. etapa – vybudování splaškové a dešťové kanalizace.

1.1.3 Ekonomická analýza

V rámci této subkapitoly jsou analyzovány dotační tituly poskytované městům a obcím na oblast bydlení, ale také další ekonomické vlivy, které působí na oblast bydlení ve městě Rožnově pod Radhoštěm.

1.1.3.1 Stávající podpůrné nástroje v oblasti bydlení

Podpory v oblasti bydlení financované Ministerstvem pro místní rozvoj

- podpora regenerace panelových sídlišť, zaměřená na revitalizaci veřejných prostranství v panelových sídlištích s více než 150 byty;
- podpora výstavby technické infrastruktury, pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů, zaměřená na zainvestování prázdných stavebních pozemků pro následnou bytovou výstavbu;
- podpora výstavby podporovaných bytů, zaměřená na výstavbu sociálních nájemních obecních bytů pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení z důvodu svého věku, zdravotního stavu nebo z dalších důvodů, z nichž vyplývají zvláštní potřeby v této oblasti;
- podpora oprav domovních vodovodních olověných rozvodů, zaměřená na výměnu rozvodů v domech s cílem zvýšení kvality pitné vody.

Dotační program - Zelená úsporám

Tento program je zaměřený na podporu obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a energetické úspory v oblasti bydlení.

Program na podporu oprav a modernizací bytových domů – Nový panel

Cílem programu je pomocí zvýhodněných podmínek přístupu k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů.

Podpory poskytované jinými resorty (podpora stavebního spoření, příspěvek na bydlení, dávky sociální péče)

Nepřímé formy podpory (daňové úlevy)

1.1.3.2 Soudní kauza SVAS, právní nástupce Immobilien Pirker Reality

Již po dobu několika let probíhá soudní spor, který od roku 2000 vede společnost SVAS, a.s. (IPR) se sídlem v Brně proti Městu Rožnovu pod Radhoštěm a občanům, kteří se stali vlastníky bytů v domech č.p. 1443,1684,1568,1569,1570,1574,1575, 1650, 1651, 1696 a 1697 v Rožnově pod Radhoštěm o určení vlastnického práva k těmto bytům. Byty byly převedeny na Město Rožnov pod Radhoštěm smlouvou o bezúplatném převodu ze dne 11. 5. 1992 na základě privatizace bývalé a.s. Tesla Rožnov. Město Rožnov pod Radhoštěm pak v dobré víře byty převádělo na jejich současné vlastníky.

Soudní spor se dosud vyvíjel ve prospěch města a občanů neboť okresní soud i krajský soud neshledal na tomto převodu takových podstatných vad, které by měly za následek neplatnost smluv a zpochybnění vlastnictví současných vlastníků a žalobu společnosti SVAS a.s. zamítlý. Přelom ve sporu způsobilo až dovolání společnosti SVAS a.s. k Nejvyššímu soudu ČR v Brně. Na základě tohoto dovolání Nejvyšší soud v Brně rozhodl o zrušení rozsudků Krajského soudu v Ostravě a Okresního soudu ve Vsetíně a ve věci opětovně jako soud prvního stupně jednal Okresní soud ve Vsetíně. Verdikt ze dne

2.prosince 2008 vyzněl pro Město nepříznivě. Město se odvolalo ke Krajskému soudu, spor není doposud rozhodnut.

1.2 Analýzy vnitřních vztahů

1.2.1 Společenská analýza

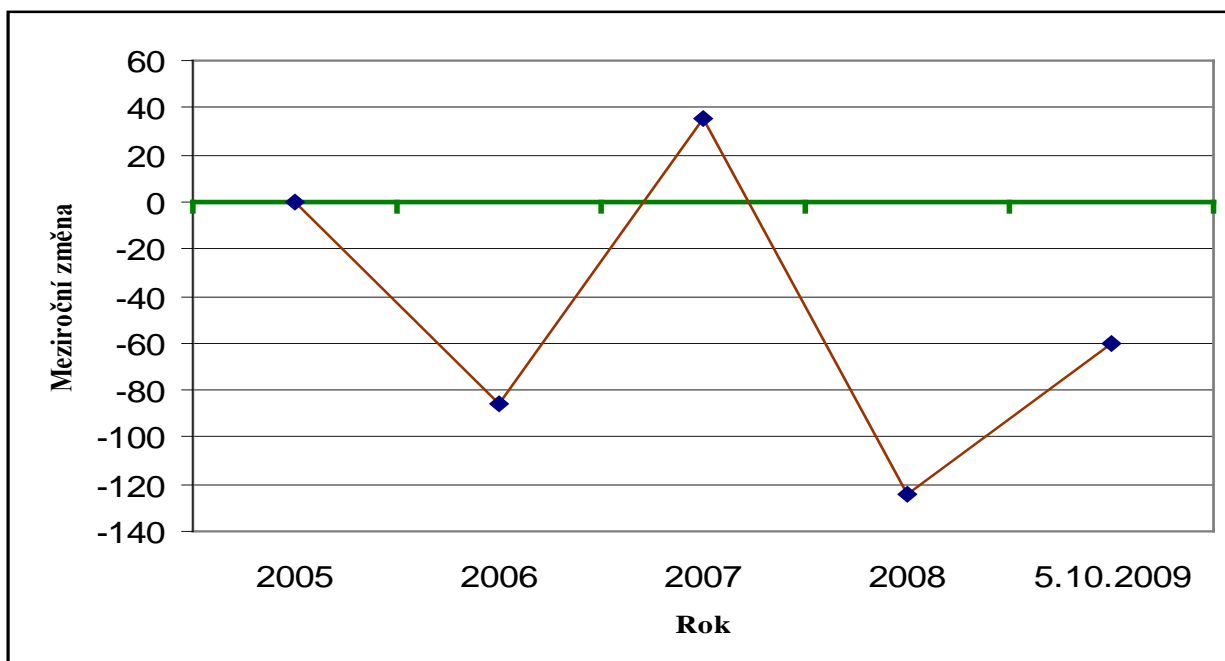
1.2.1.1 Demografická analýza

K 5.10.2009 bylo v Rožnově pod Radhoštěm celkem 17 127 obyvatel. Z toho 8 269 mužů a 8 858 žen. Z pohledu migrace obyvatelstva došlo od začátku roku 2009 do 23.9.2009 k odstěhování 203 osob a přistěhování 124 osob. Míra přirozené změny obyvatel (ve stejném období) byla pozitivní, kdy bylo 139 narozených dětí a 120 zemřelých. Vývoj za poslední léta zobrazuje následující tabulka.

Tabulka 2 – Retrospektiva vývoje počtu obyvatel

Rok	2005	2006	2007	2008	5.10.2009
Počet obyvatel	17362	17276	17311	17187	17127
Meziroční změna	0	- 86	35	- 124	- 60

Graf 1 – Meziroční změny počtu obyvatel Rožnova p. R. 2006 – 5.10. 2009



Zdroj: Matrika MěÚ Rožnov pod Radhoštěm

V předchozím grafu jsou promítnuty meziroční změny v počtu obyvatel města Rožnova pod Radhoštěm. Trend je dlouhodobě záporný (i když rozdíl mezi narozenými a zemřelými je v posledních letech kladný, převyšuje počet odstěhovaných nad přistěhovanými).

1.2.1.2 Demografická prognóza

Populační (demografické) projekce jsou součástí populačních odhadů, které se týkají budoucnosti. Demografické projekce jsou počítány extrapolací současných populačních trendů. V horizontu 10 let lze hovořit o populačních projekcích krátkodobých. Odhad budoucího stavu populace je proveden prostřednictvím extrapolace celkového počtu obyvatel s uvažováním budoucí migrace.

V poslední dekádě, tj. letech 1996-2006 lze charakterizovat na základě statistických údajů vývoj stavu obyvatelstva v Rožnově pod Radhoštěm jako slabě depopulační. Celkový přírůstek počtu obyvatel byl ve většině roků záporný, to znamená, že město tak ztratilo celkem 828 obyvatel, tj. necelých 5% obyvatel (vztaženo k roku 2006). Podíváme-li se blíže na příčinu těchto úbytků obyvatel, zjistíme, že drtivá většina z nich (tj. celkem 96%) šla na vrub stěhování z Rožnova. Přirozený úbytek (tedy rozdíl počtu narozených a zemřelých) činil za období 1996-2006 celkem 31 osob.

Tato prognóza byla zpracována v roce 2008 a vycházela z údajů k 31. 12. 2007, kdy mělo město Rožnov pod Radhoštěm 17 311 obyvatel. Extrapolací statistických dat, respektive časových řad za roky 1997-2006 do následujících let, tj. na období 2007-2016, lze odhadnout počet obyvatel ke konci tohoto období. Ve výpočtu byl zohledněn zvlášť vývoj přirozené změny obyvatel (tj. počet živě narozených versus počet zemřelých) a zvlášť vývoj migrace. Z dat byla pro výpočet využita variantně data poskytovaná Českým statistickým úřadem za město Rožnov a data za Zlínský kraj.

Do budoucna se pro Rožnov předpokládá, že přirozená změna obyvatel se bude v jednotlivých letech pohybovat většinou v rozmezí -0,15 až + 0,15 %. Větší význam pro celkový počet obyvatel do budoucna tedy bude mít přírůstek, respektive úbytek obyvatel migrací. Ten byl v posledních letech převážně záporný. Do budoucna však lze očekávat s ohledem na celostátní trend v nárůstu obyvatelstva u měst ve velikostní kategorii

10 000 až 20 000 obyvatel prostřednictvím migrace v Rožnově významnější přírůstky stěhování. Ty budou kompenzovat úbytky vzniklé přirozenou změnou a povedou i ke kladnému saldu celkového přírůstku a tedy i mírnému růstu počtu obyvatel.

Proložením celostátních trendů v populačním vývoji do budoucna vychází pro rok 2016 pro Rožnov pod Radhoštěm cílový stav 17 500 obyvatel. Pokud zohledníme v budoucím vývoji regionální tendence ve vývoji obyvatelstva, bude odhad nižší, 17 200 obyvatel. Počet obyvatel Rožnova pod Radhoštěm se tak bude v roce 2016 pohybovat pravděpodobně v intervalu 17 200 až 17 500 obyvatel.

V letech 1991 - 2001 došlo k výstavbě 213 rodinných domů a zvýšil se počet trvale obydlených bytů o 262 bytových jednotek. Naopak se lehce snížil průměrný počet obyvatel na 1 byt z 2,87 na 2,74. V období 2002-2008 bylo vystaveno 284 rodinných domů. V roce 2006 bylo zkolaudováno 20 bytů a v roce 2008 25 bytů v obou případech se jedná o byty společnosti Zlínstav (Kulturní ulice).

1.2.1.3 Průzkum názoru obyvatel

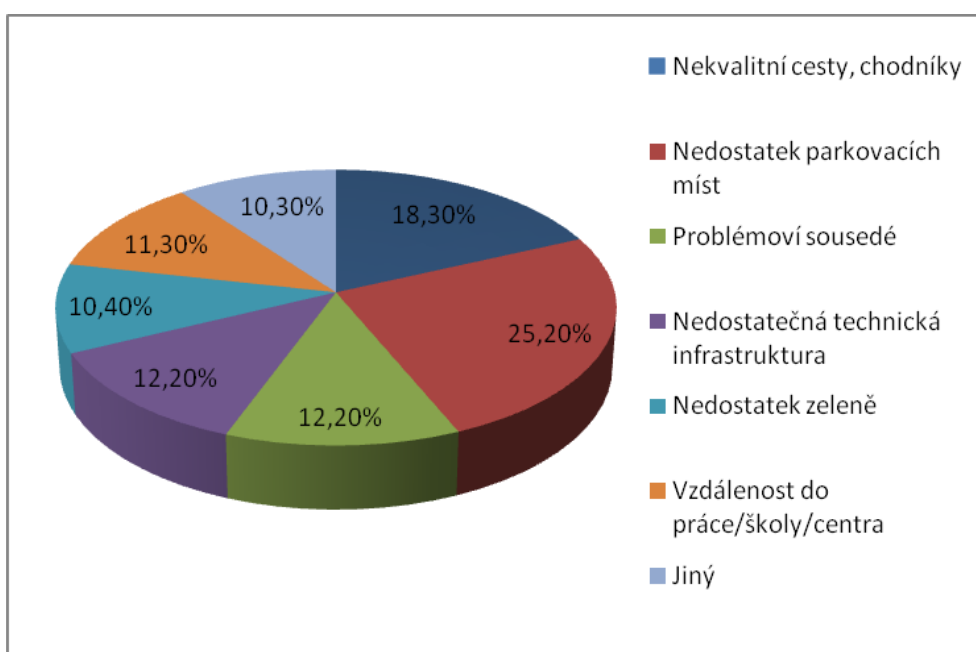
Ve snaze co nejlépe analyzovat současný stav a potřeby města byla připravena anketa pro dvě klíčové skupiny investorů v oblasti bydlení a to majitele stavebních parcel v Rožnově p. R. a mezi širokou veřejností. Anketa byla volně distribuována na devíti místech v Rožnově pod Radhoštěm, dvakrát zveřejněna v místním tisku (Spektrum Rožnovska) a vyvěšena na webových stránkách www.roznov.cz.

Výsledkem je 71 vyplněných anketních lístků od občanů města a 49 od majitelů stavebních parcel. Tento vzorek nemůže být chápán jako vypovídající. Proto jsou výsledky ankety považovány spíše jako inspirativní a upozorňující na jednotlivé problémy.

Ze získaných dotazníků jednoznačně vyplývá, že téměř dvě třetiny respondentů nejsou spokojeny se svou stávající situací v bydlení. V návaznosti na své finanční možnosti a představy si polovina dotázaných jako ideální typ bydlení představuje bydlení v rodinném domě. Pouze tři z dvaceti respondentů si myslí, že je v Rožnově dostatek bytů a parcel k bydlení. Nejvíce z nich si myslí, že je nedostatek rodinných domů a

parcel pro individuální bydlení. Téměř dvě třetiny dotázaných si představuje ideální alokaci bydlení na okraji města. Při dotazu: „S čím jsou občané ve městě nespokojeni“, čtvrtina odpověděla, že s nedostatkem parkovacích míst. Tento údaj navazuje na skutečnost, že 35 % respondentů bylo z Písečné nebo Lázu, kde jsou v současnosti největší problémy s parkováním. 18,3 % občanů, kteří vyplnili anketní lístek, se domnívá, že problémem města ve vztahu k bydlení jsou nekvalitní cesty a chodníky. Více zachycuje následující graf.

Graf 2 – Nespokojenost obyvatel s jednotlivými oblastmi bydlení



Zdroj: Dotazníkové šetření

V prostoru pro další názory ještě několik respondentů zdůraznilo vysoké ceny bydlení a špatný stav dětských hřišť. Obecně lze z výsledků ankety odvodit, že občané považují nabídku bydlení za mnohem nižší než je poptávka. Hlavní problém je v oblasti individuálního bydlení – rodinných domů.

1.2.2 Územní analýza

Tato subkapitola analyzuje stávající rozvojové plochy v Rožnově pod Radhoštěm. Tyto jsou rozděleny na dvě skupiny, tedy plochy pro výstavbu rodinných domů a pro výstavbu domů bytových.

1.2.2.1 Plochy pro výstavbu rodinných domů

Územní plán definuje pro výstavbu rodinných domů více lokalit. Jedná se o lokality označené A1 – A23.² V následujícím textu jsou vybrány lokality, které jsou pro budoucí výstavbu nejvhodnější.

A1 - BALKÁN TYLOVICE, ROŽNOV

Charakteristika lokality

Zástavba území v oblasti Kramolišova. Území leží v poloze nad městem v mírném sklonu k západu až k severozápadu. Lokalita je dobře osluněna, dopravně je napojena ve třech místech. Je nutno vybudovat nové místní komunikace a inženýrské sítě. Musí být respektován koridor ochranného pásma linek VN. Objekty budou mít nejvýše 2 nadzemní podlaží a šikmou střechu. Lokalita je vhodná pro volně stojící RD se středně velkými pozemky (1000 až 1300 m²). RD budou respektovat novou stavební čáru.

V této lokalitě existují určitá omezení, která jsou dána výskytem nejméně šesti zvláště chráněných druhů živočichů, mimo jiných i chřástala polního. V současnosti byla realizace všech staveb v oblasti pozastavena. Vzhledem k této skutečnosti je Českou inspekcí životního prostředí vedeno správní řízení s vlastníky dotčených pozemků o omezení a zákazu stavební činnosti. Současně bylo Českou inspekcí životního prostředí vydáno předběžné opatření na zákaz stavební činnosti.

A2 - NA DRAHÁCH ROŽNOV

Charakteristika lokality

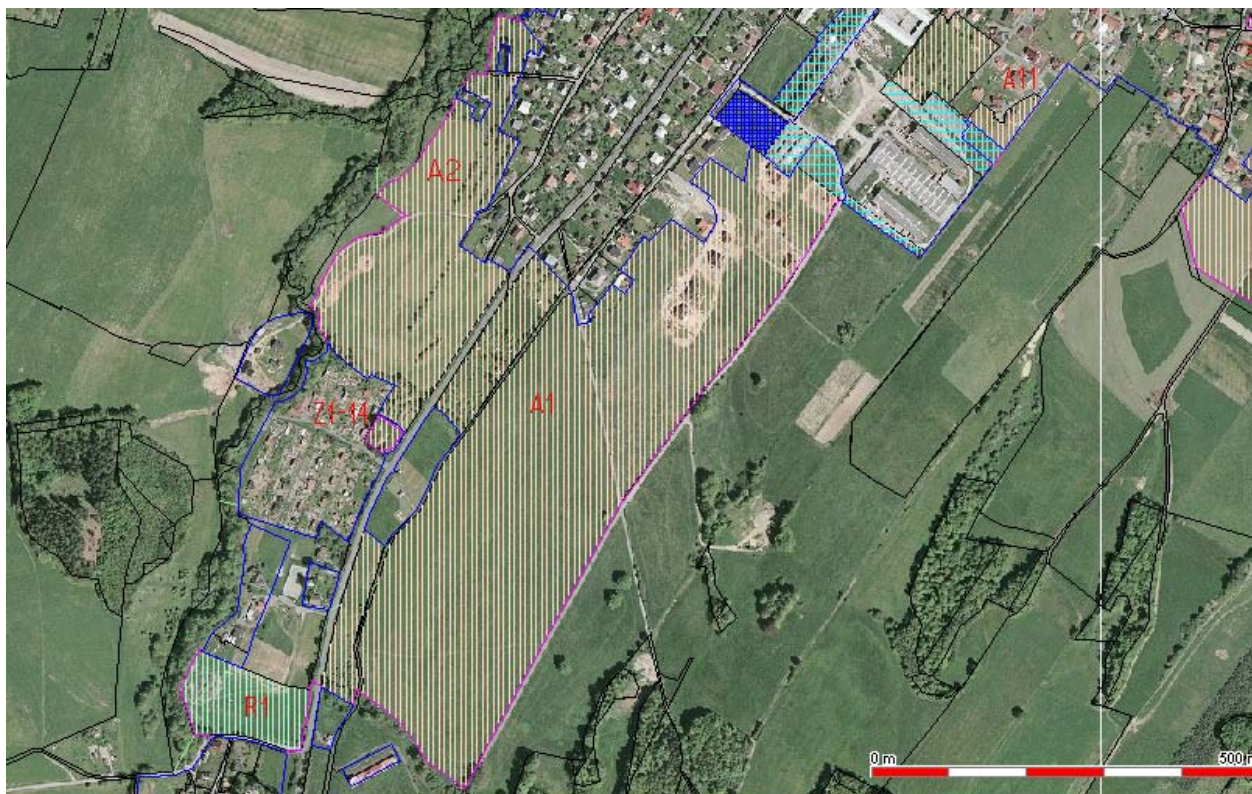
Zástavba území v oblasti Kramolišova mezi státní silnicí a vodotečí. Jde o údolní polohu s rovinnou a severozápadní expozicí. Objekty budou mít nejvýše 2 nadzemní podlaží se šikmou sedlovou střechu. Lokalita je vhodná pro volně stojící RD se středně velkými pozemky (cca 1200 m²).

² Více na <http://www.roznov.cz/odbory/vystavby/zakladni-up/4.pdf>

Sítě

Je nutno prodloužit místní komunikace a inženýrské sítě. Je třeba respektovat koridor ochranného pásma linek VN.

Obrázek 1 – Mapa zóny A1 a A2



Zdroj: GSWeb – Rožnov pod Radhoštěm

A4 - DOLNÍ DRÁHY TYLOVICE

Charakteristika lokality

Jde o území nad hřištěm v Tylovicích, vyplňující volný prostor mezi stávající zástavbou rod. domů. Je přivráceno k jihu až k jihozápadu. Pro zástavbu RD má velmi příznivé podmínky a je vhodné pro volně stojící RD o 2 NP se sedlovou střechou, s menšími i středně velkými pozemky (900 až 1300 m²). Část území leží uvnitř ochranného pásma NKP Valašského muzea v přírodě.

Sítě

Nutno prodloužit místní komunikace a inženýrské sítě.

Obrázek 2 – Mapa zóny A4



Zdroj: GSWeb – Rožnov pod Radhoštěm

A5 - TYLOVICKÉ HOREČKY 1 TYLOVICE

Charakteristika lokality

Jedná se o mírně svažité území s jihozápadní expozicí zvané „Horečky“, ležící nad místním hřbitovem. Pro výstavbu RD je plocha velmi vhodná. Lokalita sousedí s ochranným pásmem NKP Valašského muzea v přírodě. Rodinné domy budou mít nejvýše 2 nadzemní podlaží, šikmé střechy. Vzhledem k členitosti území budou mít pozemky různé tvary o výměrách 1000 až 1400 m². Nutno prodloužit místní komunikace a inženýrské sítě.

Sítě

Lokalitou prochází vodovodní řad.

Obrázek 3 – Mapa zóny A5



Zdroj: GSWeb – Rožnov pod Radhoštěm

A6 - TYLOVICKÉ HOREČKY 2 TYLOVICE

Charakteristika lokality

Plochy pro obytnou zástavbu navazující na předchozí lokalitu, prakticky shodných charakteristik.

Obrázek 4 – Mapa zóny A6



Zdroj: GSWeb – Rožnov pod Radhoštěm

A13 - U ŠKOLY ROŽNOV

Charakteristika lokality

Zástavba území na Dubkové, za školním areálem. Území leží nad údolím Dolních Pasek s mírným sklonem k jihovýchodu. Ze severní strany je ohraničeno malým lesíkem (dodržet ochranné pásmo lesa 50 m). Objekty budou mít nejvýše 2 nadzemní podlaží, šikmou střechu. Lokalita je vhodná pro volně stojící RD se středně velkými pozemky (průměru kolem 1500 m²). Majitelé v současnosti pracují na oživení této zóny, připravují projektové dokumentace.

Sítě

Do lokality je třeba prodloužit místní komunikaci a inženýrské sítě z ulice 5.května.

Obrázek 5 – Mapa zóny A13



Zdroj: GSWeb – Rožnov pod Radhoštěm

A14 - POD LÁZEM ROŽNOV

Charakteristika lokality

Doplnění zástavby území v krásném přírodním prostředí nad městem. Území má mírný i větší sklon převážně k jihu, částečně k západu. Ze severní strany ohraničuje lokalitu zalesněný vrchol Lázu (dodržet ochranné pásmo lesa 50 m). Vzhledem k členitější terénní konfiguraci, částečnému zastavění území, k inženýrským sítím vedoucím přes tuto plochu i pohledové citlivosti území, považujeme za potřebné zpracovat před dalším povoláním staveb v této lokalitě podrobnou studii. Objekty budou mít nejvýše 1 nadzemní podlaží s možností využití podkroví v šikmé střeše. Lokalita je vhodná pro volně stojící RD nadstandardního charakteru se středně velkými pozemky (v průměru kolem 1500 m²).

Sítě

V daném území je třeba rozšířit místní komunikaci (původně polní cestu) a přivést inženýrské sítě.

Obrázek 6 – Mapa zóny A14



Zdroj: GSWeb – Rožnov pod Radhoštěm

AREÁL „HARCOVNA“

Území bude rozčleněno do tří oblastí:

Z1 – Obytná zóna

Zahrnuje bytovou zástavbu rodinnými a řadovými domy o dvou nadzemních podlažích. Bude rozčleněna do dvou základních oblastí, a to:

a) Bydlení úsporné v menších řadových domcích se zahradou o menší rozloze (bude navrženo dle požadavků moderního bydlení s důrazem na finanční dostupnost pro širokou veřejnost, zejména mladé rodiny s dětmi).

b) Bydlení s vyšším standardem – dvojdomky nebo řadové domy s větší zahradou (prostorné domy s vyšším standardem vybavenosti a větší zahradou kolem domu zaručující pohodlí).

Z architektonického hlediska bude snahou zástavbu začlenit do okolního prostředí s ohledem na krajinu a sousední zástavbu.

Důraz bude kladen na skloubení užití přírodních materiálů, které vystihují typické valašské prostředí, s požadavky moderní architektury.

Dalším významným kritériem při výstavbě bude použití materiálů, které zajistí minimalizaci energetické náročnosti budoucího užívání staveb.

Z2 – Obytná zóna s možností drobných prodejen a služeb

Obytná zóna s možností drobných prodejen a služeb bude umístěna v jihozápadní části lokality, navazuje na stávající sousední vyšší zástavbu a komunikaci. Bude tvořena řadovými domy o dvou nadzemních podlažích, kdy část přízemních prostor bude možno využít na drobné prodejny nebo služby.

Zbývající plocha prvního nadzemního podlaží a druhé podlaží budou využity pro bydlení. Zástavba bude koncipována jako bezbariérová s alternativním řešením bydlení pro seniory (dům s pečovatelskou službou).

Z architektonického hlediska tato část navazuje na obytnou zónu s využitím stejných materiálových charakteristik v jednotné architektonické koncepci.

Z3 – Sportovní areál

Ve sportovním areálu budou vybudovány tenisové kurty, v zimním období kryté pneumatickou konstrukcí s alternativami vybudování hřiště na plážový volejbal a squashových kurtů, které by vznikly jako přístavba ke stávajícímu objektu občanské vybavenosti areálu.

Obrázek 7 – Mapa areálu „Harcovna“

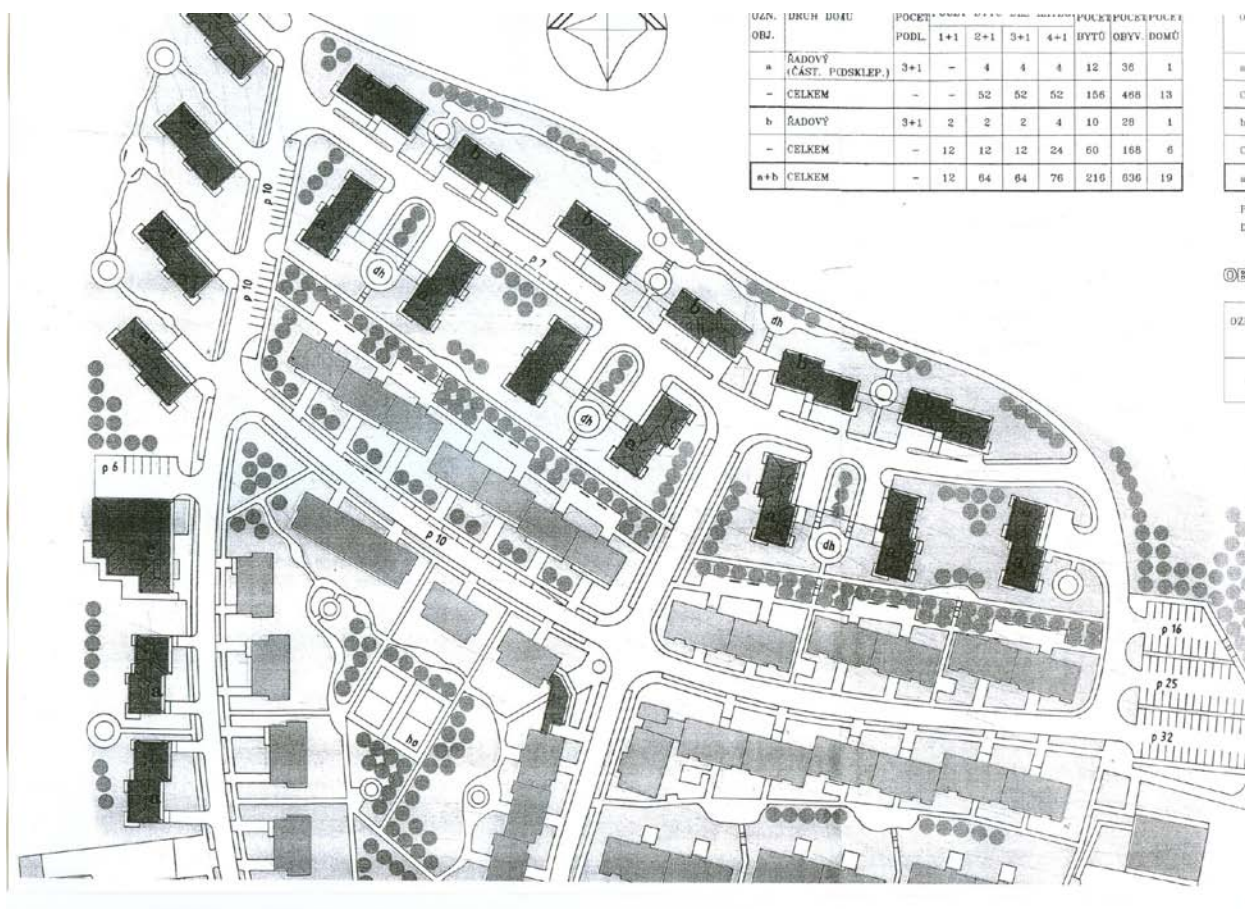


Zdroj: GSWeb – Rožnov pod Radhoštěm

1.2.2.2 Plochy pro výstavbu bytových domů

V rámci územního plánu je definována zóna C1 Písečný. Zástavba území navazujícího na sídliště Písečný podle studie zpracované S-projektem plus z r.1997: 216 bytů v třípodlažních bytových domech s podkrovím, 132 garážových stání, cca 3500 m² prodejních ploch, 636 obyvatel, 119 obyvatel na 1ha. Území leží nad městem v mírném sklonu k jihozápadu. Lokalita je dobře osluněna a provětrávána. Obytná výstavba předpokládá vybudování nových komunikací a kompletního technického zabezpečení území včetně dodávky tepla z centrálního zdroje a dodávek zemního plynu. Tuto zónu zobrazuje následující obrázek.

Obrázek 8 – Zástavbová studie Písečný



Zdroj: Zástavbová studie Písečný

Vstupní charakteristika zóny

K pozemkům není v současnosti přístup po žádné komunikaci. Studie Písečný uvažuje s vybudováním přístupových komunikací a zokruhováním nové výstavby. Pro vyřešení první etapy zástavby zóny (západní část) je potřeba vybudování komunikace o celkové délce cca 270 m. orientační náklady dle ÚRS 5,850 tis.Kč. Vzhledem k jiným nutným rozpočtovým výdajům není v tomto ani v následujícím rozpočtovém roce možno realizovat tuto investici vlastními zdroji.

Obrázek 9 – Mapa zóny C1



Zdroj: GSWeb – Rožnov pod Radhoštěm

Další potřebou zóny pro další rozvoj je vybudování páteřních sítí (kanalizace, vodovod, plyn a elektřina). Všechny zdroje jsou v bezprostřední blízkosti zóny. Jednotlivé rozvody je možno charakterizovat:

Kanalizace

Kapacitně se předpokládá s výstavbou v zóně C1, při budování je potřeba počítat s kapacitou na úrovni páteřních sítí (ne pouze přípojky), aby nebyl limitován další rozvoj. Jejich vedení se předpokládá přes pozemky, které nejsou ve vlastnictví Města – nutno řešit majetkoprávní vztahy.

Vodovod

Kapacitně se předpokládá s výstavbou v zóně C1, při budování je potřeba počítat s kapacitou na úrovni páteřních sítí (ne pouze přípojky), aby nebyl limitován další rozvoj.

Jejich vedení se předpokládá přes pozemky, které nejsou ve vlastnictví Města – nutno řešit majetkoprávní vztahy.

Elektrorozvody

Trafostanice se nachází v bezprostřední blízkosti zóny, ovšem její umístění je mimo pozemek Města a je potřeba jednat s majiteli pozemku o odkupu či jiné majetkoprávní formě pro vedení elektrorozvodů.

Pozemky

Majetkové vlastnictví v této zóně se roztržštěné, město vlastní tyto pozemky: parcelní čísla: 1194/2,1200/2,1224/4,1220/7,1224/8,1224/10,1224/12,1224/13,1224/16,1224/84, 2464/29 a 3609. Více zobrazuje následující obrázek. Tato roztržštěnost může být limitem či brzdou dalšího rozvoje zóny.

Obrázek 10 – Majetkové poměry v zóně C1



Zdroj: GSWeb – Rožnov pod Radhoštěm

Možné bariéry rozvoje zóny

Největší nedostatek budování a rozvoje bytové výstavby v této zóně C1 Písečný je v roztržitosti majetkových vztahů pozemků. Jedná se o pozemky jak pro výstavbu bytových domů, tak i pozemků pro přístupové komunikace a vybudování inženýrských sítí. Tato skutečnost bude mít i podstatný vliv při rozhodování developerů o možnosti investování do této lokality.

1.2.3 Ekonomická analýza

V této části bude provedena analýza ekonomických možností Města pro rozvoj bydlení. Tato je rozdělena na dvě části – posouzení rozpočtových možností Města a situace vlastnictví bytů, jejich technický a majetkový stav a provozní ekonomická bilance.

1.2.3.1 Analýza bytového fondu Města Rožnov p. R.

V této subkapitole jsou rozepsány jednotlivé budovy, ve kterých Město vlastní část či všechny byty. Jedná se o následující objekty:

a) dům 1059 (celkem 62 bytů):

- dříve nazývaný „dům hrůzy“, renovovaný v roce 2002,
- především malé byty o velikosti 1+1, tyto jsou po rekonstrukci v poměrně dobrém stavu,
- byty v tomto domě jsou často přidělovány novým nájemníkům, je o ně však nejmenší zájem vzhledem k velikosti bytů a pověsti domu.
- dům je předmětem soudního sporu se společností Immobilien Pirker Reality (SVAS).

b) dům 1443 (celkem 85 bytů):

- dům je nejstarší a celkově je v nejhorším stavu,
- jsou zde především malometrážní byty, jejich stav odpovídá délce užívání domu,
- nájemníkům tohoto domu často nejsou prodlouženy smlouvy (např. pro neplacení nájemného) a nájemníci se tedy poměrně často střídají,

- dům je předmětem soudního sporu se společností Immobilien Pirker Reality (SVAS).

c) dům 1684 (celkem 40 bytů):

- 25 let starý panelový dům, je celkově v dobrém technickém stavu
- nájemníci v tomto domě se prakticky nemění,
- dům je předmětem soudního sporu se společností Immobilien Pirker Reality (SVAS).

d) dům 1779 (celkem 20 bytů):

- cca 12 let starý cihlový dům,
- v tomto domě jsou klasické byty,
- nájemníci v tomto domě se prakticky nemění.

e) dům 1780 (celkem 20 bytů):

- cca 12 let starý cihlový dům,
- v tomto domě jsou klasické byty,
- nájemníci v tomto domě se prakticky nemění.

f) dům 2330 (celkem 89 bytů, z toho 11 v pronájmu společnosti ON SEMICONDUCTOR):

- tzv. objekt „Bečva“,
- dostavěno v roce 1997,
- město Rožnov je v tomto domě členem společenství vlastníků,
- většina městských bytů v tomto domě je o velikosti 1+kk, několik bytů větších – 2+kk a 3+kk.

g) dům 1773 (celkem 2 byty - pro občany se ZTP)

h) dům 1774 (celkem 2 byty - pro občany se ZTP)

Dále město disponuje šesti byty školníků. V celkovém součtu se jedná o 326 bytů.

Žádosti o městské byty:

Město Rožnov pod Radhoštěm k 17. 6. 2009 evidovalo **152** žádostí o byt. Z těchto žádostí je město schopno každý rok uspokojit cca **10 – 20**.

Žádosti o byt lze rozdělit takto:

- 1) Urgentní žádosti (rodina s dětmi, matka (otec) s dítětem, matka (otec) s dětmi) – 61 žádostí;
- 2) Ostatní žádosti (svobodní, rozvedení, manželské dvojice) – 91 žádostí.

Tabulka 3 - Příjmy a výdaje bytového rozpočtu na rok 2009

Příjmy

Pronájem nemovitostí	5 000 000,00
Elektřina Lesní 2330	60 000,00
Žádosti o byt a jejich aktualizace	25 000,00
Celkem	5 085 000,00

Výdaje

Oprava a údržba bytového fondu	3 300 000,00
Správa bytového fondu	760 000,00
Fond oprav a správa Lesní 2330	700 000,00
Zálohy na služby a do FO společenství vlastníků	200 000,00
Elektřina Lesní 2330	60 000,00
Soudní poplatky	15 000,00
Ostatní služby (soudní exekuce, posudky apod.)	50 000,00
Celkem	5 085 000,00

Zdroj: Odbor správy majetku, MěÚ Rožnov pod Radhoštěm

1.2.3.1 Ekonomická situace Města

S přihlédnutím k realizaci započatých investičních akcí (Komunikace pro pěší Rožnov pod Radhoštěm - Tylovice – Hážovice, opravy a zateplení budov základních a mateřských škol, rekonstrukce kuchyní základních a mateřských škol, oprava komunikací, rekonstrukce chodníků, rekonstrukce dětských hřišť, okružní křižovatka – Kulturní – 5. května – Hradištsko, obnova zeleně hřbitova Na Láni a další) a současné

ekonomické krizi, která způsobí propad příjmů v příštích letech, je možno očekávat silné omezení možností rozpočtu Města. Rozvoj bydlení je jedna z důležitých problémových oblastí, kterými se Město potřebuje zabývat.

1.3 SWOT analýza

Tato část koncepce představuje shrnutí nejdůležitějších výstupů předchozích analýz, s tím, že faktory vnitřního prostředí tvoří silné a slabé stránky a faktory vnějšího prostředí příležitosti a hrozby. Blíže tuto logiku zachycuje tabulka na následující straně.

Tabulka 4 – Logika uspořádání SWOT analýzy

Faktor	Pozitivní faktor	Negativní faktor
Prostředí		
Vnitřní prostředí	Silné stránky	Slabé stránky
Vnější prostředí	Příležitosti	Hrozby

Na základě závěrů předchozích kapitol a stanovení hlavních výstupů analytické části expertní skupinou byly definovány následující silné a slabé stránky, na které následují příležitosti a hrozby.

Tabulka 5 – SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> • Schválený územní plán • Atraktivita města pro bydlení • Zájem města řešit problematiku • Kvalitní a zkušený Odbor investic • Možnost napojení většiny zón na zásadní technickou infrastrukturu 	<ul style="list-style-type: none"> • Roztříštěné majetkové poměry (při výkupu sítí bývá problém s jejich výkupem) • Nedostatečná infrastruktura • Omezené možnosti rozpočtu města • Město disponuje minimem pozemků • Pasivita vlastníků • Limity z důvodu ochrany přírody - CHKOB
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> • Zájem developerů • Dotace • Dobrá spolupráce s developery 	<ul style="list-style-type: none"> • Ekonomická krize • Omezená nabídka pracovních příležitostí • Nabídka (připravenost) ploch pro bydlení okolních obcí • Kauza Immobilien Pirker Reality (bývalý SVAS, a.s.)

1.4 Shrnutí – vytipování základních problémových okruhů

V první kapitole byla provedena analýza vnitřních a vnějších faktorů ovlivňujících bydlení v Rožnově pod Radhoštěm. Ve vnitřní i vnější analýze byla provedena analýza ekonomická i územní. Dále byly analyzovány strategické dokumenty a dotační tituly pro rozvoj bydlení. V neposlední řadě také společenská situace.

Výstupy analytické části jsou shrnuty v analýze SWOT. Z této byly definovány tři problémové okruhy:

- 1) Bytové bydlení
- 2) Bydlení v rodinných domech
- 3) Zázemí pro bydlení

Následující tabulka obsahuje výčet doporučených témat v daných problémových okruzích. Z nich bude vycházet návrh strategie.

Tabulka 6 – Problémové okruhy

Problémové okruhy	Bytové bydlení	Bydlení v rodinných domech	Zázemí pro bydlení
Témata k řešení	<ul style="list-style-type: none"> • Řešit výkupy pozemků zóny Písečný • Zajištění prostředků na studie a dokumentace • Nové nájemní bydlení pro sociálně slabé cílové skupiny 	<ul style="list-style-type: none"> • Podmínky výkupu inženýrských sítí • Sdružování a koordinace individuálních stavebníků ze strany Města (např. sdružení investic) 	<ul style="list-style-type: none"> • Technická infrastruktura ve stávajících lokalitách • Regenerace panelových sídlišť

2 Koncepční/strategická část

Koncepční část navazuje na výstupy analýz, které jsou shrnuty v analýze SWOT. Koncepční (strategická část) je rozdělena do tří úrovní – úroveň vize, úroveň strategická a úroveň akční. Více zobrazuje následující obrázek:

Obrázek 11 – Struktura koncepční části



2.1 Vize

Vize je cílový stav, kam se chce Město v určitém časovém horizontu dostat. Měla by být realistická, ale také rozvojová – směrem k lepšímu stavu než je současný.

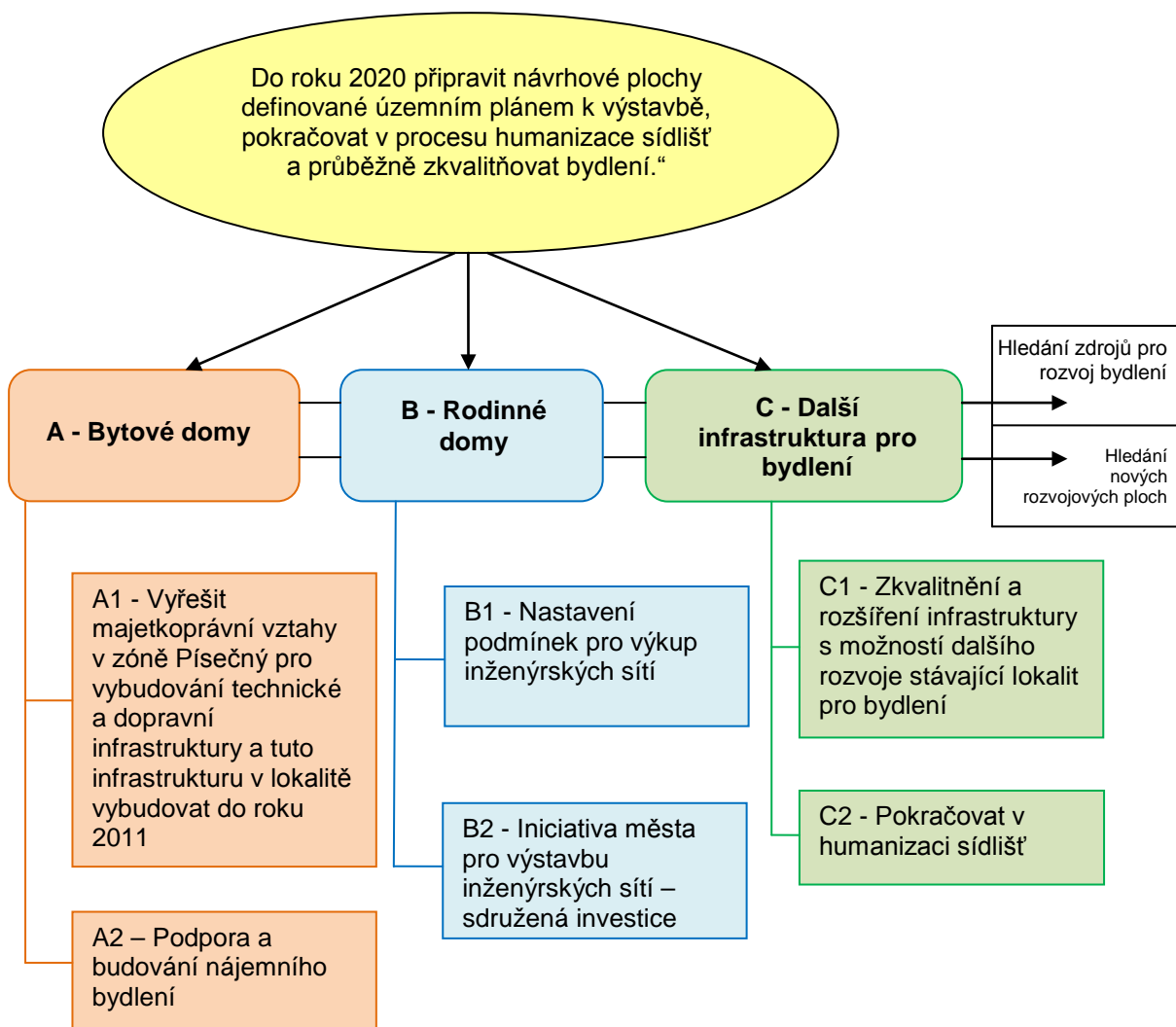
Vize, ale také strategie a její cíle, by měla být stanovena v souladu s pravidly SMART:

- S** – Stimulující, tedy přinášející rozvoj
- M** – Měřitelné
- A** - Akceptovatelné (pro zainteresované skupiny)
- R** – Realistická (v souladu se skutečnými možnostmi Města Rožnov p. R. jak finančními, tak i co se týká lidského kapitálu)
- T** – Timemeasurable (měřitelné v čase)

Na základě požadavků občanů, názorů expertů a odborníků Městského úřadu byla definována tato vize v oblasti rozvoje bydlení: „Do roku 2020 připravit návrhové plochy definované územním plánem k výstavbě, pokračovat v procesu humanizace sídlišť a průběžně zkvalitňovat bydlení.“

2.2 Strategická část

Obrázek 12 – Schéma členění strategie a jejich cílů



Strategie je obecně definována jako soubor cílů, které povedou k dosažení odpovídajících výsledků, požadovaného stavu (vize). Ke stanovení cílů bude opět využito metody SMART.

Strategická část byla rozčleněna na 3 prioritní oblasti – bytové domy, rodinné domy a další infrastruktura pro bydlení. Jedná se o tři primární tematické okruhy k řešení. Tyto se dále rozpadají na jednotlivé cíle. Viz obrázek 12.

Prioritní oblast A je zaměřena na bytové domy. Územní plán města definuje jednu zónu určenou pro výstavbu rodinných domů – zónu Písečný. Proto je se cíl A1 a případně také cíl A2 týkají právě této zóny.

Prioritní oblast B je zaměřena na podporu výstavby rodinných domů, konkrétně na podporu budování technické infrastruktury pro rodinné domy. Poslední oblast C je zaměřena na stávající lokality bydlení – na jejich napojení na technickou infrastrukturu C1 a na zkvalitnění bydlení na panelových sídlištích – C2.

Vertikální cíle jednotlivých prioritních os jsou protínány cíly horizontálními. Tyto procházejí skrze všechny tři vertikální. Jedná se o hledání nových rozvojových ploch pro bydlení a hlavně zajištění financování rozvoje bydlení. Financování může být zajištěno formou vlastních zdrojů či úvěrů. Další důležitou variantou financování je získání mimorozpočtových zdrojů – převážně ze státního rozpočtu. Existují i další možnosti financování – například tzv. PPP projekty.

2.2.1 Opatření strategie

Cíle strategie budou naplňovány jednotlivými opatřeními. Pro každé z opatření je stanoven odpovědný útvar.

2.2.1.1 Prioritní oblast A – Bytové domy

Cíl A1 – Vyřešit majetkoprávní vztahy v zóně Písečný pro vybudování technické a dopravní infrastruktury a tuto infrastrukturu v lokalitě vybudovat do roku 2012

Tento cíl se jeví jako nejefektivnější co do potenciálu vzniku nových bytů k nákladům města. Investice města budou do infrastruktury zóny. Toto zajistí přípravu této zóny pro případný prodej developerům. Dojde ke zvýšení hodnoty pozemků, ale také rozšíření vyjednávacího prostoru pro Město co do věci typu bydlení a jeho kvality. Druhou variantou je využití dalších dotačních titulů na vybudování vlastního nájemního bydlení.

Opatření A1a – Vyřešení majetkoprávních vztahů pro vybudování infrastruktury v zóně Písečný (I. etapa)

Popis: Oslovit majitelé dotčených parcel č. 1224/85, 1224/14, 1224/15, 1224/11 a projednat s nimi majetkoprávní vypořádání pro vybudování infrastruktury pro první etapu rozvoje zóny.

Zodpovídá: Odbor správy majetku, Majetkoprávní oddělení

Opatření A1b – Projektová dokumentace na vybudování infrastruktury zóny Písečný

Popis: Zadat zpracování projektové dokumentace na vybudování inženýrských sítí a dopravní infrastruktury

Zodpovídá: Odbor Investic

Cíl A2 – Podpora budování nájemního bydlení

2.2.1.2 Prioritní oblast B – Rodinné domy

Tato prioritní osa má 3 cíle. První dva se týkají systému výkupu inženýrských sítí. Podmínky výkupů inženýrských sítí jsou samostatnou přílohou této koncepce. Další oblast se týká iniciace spolupráce Města a stavebníků.

Cíl B1 - Nastavení podmínek pro výkup inženýrských sítí

Opatření B1a – Zajištění pravidel výkupu inženýrských sítí

Popis: Zveřejnit na úřední desce a webu Města, dále řídit a administrovat příjem žádostí, jejich posouzení a přidělení prostředků na výkup inženýrských sítí

Zodpovídá: Odbor správy majetku, Majetkoprávní oddělení

Cíl B2 - Iniciativa města pro výstavbu inženýrských sítí – sdružená investice s individuálními vlastníky a správci sítí

Opatření B2a – Společný postup rozvoje vybraných zón

Popis: Iniciovat společný postup při rozvoji vybraných lokalit, zajistit sdruženou investici města, stavebníků a dalších subjektů.

Zodpovídá: Odbor investic

2.2.1.3 Prioritní oblast C – Další infrastruktura pro bydlení

Cíl C1 - Zkvalitnění a rozšíření stávající infrastruktury s možností dalšího rozvoje lokalit

Opatření C1a – Příprava realizace projektu Čistá řeka Bečva II.

Popis: Spolupráce se sdružením mikroregionu Vsetínsko při přípravách a realizaci projektu, zajištění adekvátních prostředků

Zodpovídá: Odbor Investic, Finanční odbor

Opatření C1b – Projektová příprava a realizace napojení periferních oblastí na kanalizaci a vodovod

Popis: Řešení problémů s dodávkami pitné vody, napojení periferních a stávajících nedořešených lokalit na pitnou vodu, odkanalizování zbývajících lokalit (mimo projekt ČŘB)

Zodpovídá: Odbor Investic

Cíl C2 – Pokračování v humanizaci sídlišť

Opatření C2a – Zpracování projektové dokumentace pro jednotlivé oblasti

Popis: Zpracování projektové dokumentace revitalizace sídlišť pro jednotlivé oblasti dle podmínek dotačního titulu Ministerstva pro místní rozvoj

Zodpovídá: Odbor investic

Opatření C2b – Realizace záměru optimalizace dětských hřišť

Popis: Na základě zpracované projektové dokumentace optimalizace dětských hřišť přizpůsobit

Zodpovídá: Odbor správy majetku

2.2.1.4 Horizontální cíle

Cíl H1 – Zajištění finančních zdrojů pro rozvoj bydlení

Opatření H1a – Zajištění vlastních zdrojů financování

Popis: Každý rok bude do rozpočtu města zapracován příslušný výdaj, který bude financován z každoročního výnosu daně z nemovitosti (10 až 30%). Ten bude určen pro financování výkupů inženýrských sítí dle podmínek stanovených v příloze 4 této koncepce, na studie a projektové dokumentace naplňující tuto koncepci.

Zodpovídá: Odbor finanční, vedení města

Opatření H2b – Zajištění mimorozpočtových prostředků

Popis: Průběžně mapovat možnosti dotací na rozvoj bydlení z programů Ministerstva pro místní rozvoj na rozvoj bydlení a dalších zdrojů

Zodpovídá: Odbor projektového řízení

2.2.2 Organizační část strategie

Řídícím orgánem pro Konceptci rozvoje bydlení je „Řídící výbor KRB“. Ten schvaluje koncepci, doporučuje ji ke schválení Radě Města a Zastupitelstvu Města. V období implementace kontroluje plnění stanovených úkolů v koncepci. Doporučené složení výboru je toto:

- místostarosta,
- vedoucí Odboru správy majetku,
- vedoucí Oddělení majetkoprávního,
- vedoucí Odboru výstavby a územního plánování,
- vedoucí Odboru investic,
- vedoucí Odboru finančního,
- vedoucí Odboru projektového řízení,
- zástupce SBD,
- případně další členové.

Jednotlivé odbory Městského úřadu Rožnov pod Radhoštěm se budou podílet na práci řídicího výboru takto:

- Odbor správy majetku (majetkoprávní vypořádání, správa majetku)
- Odbor investic (realizace investičních akcí a jejich projektová příprava)
- Odbor výstavby a územního plánu (soulad s územním plánem, komunikace se stavebníky)
- Odbor projektového řízení (zajištění mimorozpočtových zdrojů pro realizaci)
- Právní odbor (právní posouzení koncepce výkupu inženýrských sítí)
- Finanční odbor (zpracování finančních výhledů, zakomponování požadavků do rozpočtu města)

Řídící výbor KRB bude svolán minimálně 2x za rok a bude na něm projednáno:

- obsahové naplňování úkolů jednotlivých opatření,
- soulad plnění s časovým harmonogramem,
- příprava, monitoring a schválení akčních plánů,
- řešení dalších vzniklých událostí v oblasti bydlení.

2.3 Akční plán do konce roku 2012 a financování rozvoje bydlení

2.3.1 Akční plán

Na realizaci výše navržené strategie budou sestavovány akční plány. Tyto jsou sestavovány na 2-4 roky. Akční plány mohou být sestavovány selektivně, tedy reagovat pouze na vybrané cíle – podle aktuální situace, politického směřování či finančních možností rozpočtu. Druhou variantou jsou akční plány zabírající všechny cíle a realizující dílčí části všech opatření.

První z nich je sestaven na období únor 2010 až prosinec 2012. Jedná se o relativně krátký časový úsek. Z empirického pohledu se ovšem jedná o optimálně dlouhý úsek pro konkrétní plánování opatření municipalit podobné velikosti jako je Město Rožnov pod Radhoštěm. Při delších časových horizontech dochází odchylování od plánu a nesouladu z důvodu vlivu politického cyklu, změny priorit či finančních možností.

První akční plán je přílohou 3 této koncepce.

2.3.2 Financování rozvoje bydlení

Aby měl každý strategický či koncepční dokument smysl, je potřeba alokace prostředků pro jeho naplňování. Za tímto účelem bude do rozpočtu města zapracován příslušný výdaj, který bude financován z každoročního výnosu daně z nemovitosti (10 až 30 %). O výši tohoto výdaje rozhodne zastupitelstvo města při schvalování rozpočtu města na následující rok. Prostředky tohoto výdaje budou použity pro výkupy inženýrských sítí, přípravu zón a dalších investic v oblasti bydlení.

2.4 Vyhodnocování výsledků a monitoring

Poslední fází plánovacího a realizačního procesu je jeho monitorování a vyhodnocování. Cílem je ověření naplňování původních záměrů, časového harmonogramu a podobně. Vyhodnocování se provádí na počátku procesu (ex-ante), v jeho průběhu (mid-term) a po jeho dokončení (ex-post). Hodnocení mid-term a ex-post bude provádět řídicí výbor KRB. Ten bude průběžně kontrolovat naplňování stanovených indikátorů.

Aby bylo možno procesy či a jejich výstupy řídit, je potřeba, aby byly měřitelné. K tomu se používají indikátory (ukazatele). V rámci hodnocení ex-ante je vhodné posoudit shodu strategie a cílů a jejich vazbu na výstupy analytické části. Pro hodnocení mid-term a ex-post je vhodné kvantifikovat cíle a jejich výstupy v porovnání se současným stavem.

2.4.1 Hodnocení ex-ante

Pro posouzení koncepce ex-ante je vhodné použít koincidenční matici – tato srovnává navržené cíle strategie a výstupy analytické části ve formě SWOT analýzy.

Tabulka 7 – Koincidenční matice

Faktor		A1	A2	B1	B2	B3	C1	C2	H1	H2	
Silné stránky	Schválený územní plán	X	X	X	X	X	X	X			
	Atraktivita města pro bydlení	X		X	X	X					
	Zájem města řešit problematiku bydlení	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Kvalitní a zkušený Odbor investic	X				X	X	X			
	Možnost napojení většiny zón na zásadní infrastrukturu	X		X	X						
Slabé stránky	Roztříštěné majetkoprávní vztahy	X		X							
	Nedostatečná infrastruktura						X	X			
	Omezené možnosti rozpočtu města								X		
	Město disponuje minimem pozemků			X	X					X	
	Pasivita vlastníků					X					
	Limity z důvodu ochrany přírody	V rámci koncepce těžko ovlivnitelný faktor.									
Příležitosti	Zájem developerů	X			X						
	Dotační tituly									X	
	Dobrá spolupráce s developery	X			X						
Hrozby	Ekonomická krize									X	
	Omezená nabídka pracovních příležitostí	V rámci koncepce těžko ovlivnitelný faktor.									
	Připravenost ploch pro bydlení v okolních obcích	X		X	X	X					
	Kauza Immobilien Pirker Reality	V rámci koncepce těžko ovlivnitelný faktor.									

2.4.2 Navržené indikátory

Monitorovací indikátory se sledují na úrovni koncepce jako celku za účelem ověření naplnění jejich cílů a opatření.

Monitorovací indikátory se dále člení na několik druhů:

- Indikátory výstupů: vztahují se k jednotlivým opatřením. Sledují se například metry vybudované kanalizace, počet nových parkovacích míst či revitalizovaná plocha sídliště.
- Indikátory výsledků: vztahují se k přímým a okamžitým účinkům, které koncepce nebo její části přinesli, a postihují okamžité pozitivní efekty vynaložených prostředků. Zahrnují v sobě hledisko úspěšnosti. Jedná se například o počet nově napojených domů na kanalizaci, počet vybudovaných bytových jednotek, zvýšení atraktivity prostředí.
- Indikátory dopadů: se vztahují k nepřímým následkům koncepce, které překračují rámec bezprostředních účinků a mají prokázat udržitelnost a míru čistých efektů pomoci. Může se jednat o vývoj počtu obyvatel, výtěžnost daně z nemovitosti a podobně.

Pro řízení a monitorování koncepce rozvoje bydlení jsou navrženy tyto indikátory:

A) Indikátory výstupu

- počet metrů vybudované páteřní splaškové kanalizace
- počet metrů vybudované páteřní dešťové kanalizace
- počet metrů vybudovaných páteřních vodovodů
- počet metrů vybudovaných komunikací
- m² revitalizovaného prostranství na sídlištích
- počet nových parkovacích míst

B) Indikátory výsledků

- Počet nově napojených domů na kanalizaci
- Počet nově napojených domů na vodovod
- Počet nově zkolaudovaných rodinných domů
- Počet nově zkolaudovaných bytových jednotek

C) Indikátory dopadů

- Nárůst počtu obyvatel města
- Nárůst výběru daně z nemovitosti

3 Závěr a shrnutí

Rožnov pod Radhoštěm se v posledních letech potýká se stagnací či dokonce poklesem počtu obyvatel. Důvodů je několik. Jedním z nich je nízká úroveň nabídky bydlení, která je silně převyšovaná poptávkou – Rožnov je atraktivním místem pro bydlení. Toto přirozeně způsobuje růst nákladů na bydlení a nižší dostupnost pro některé skupiny obyvatel. Připočteme-li k situaci světovou ekonomickou krizi, nízkou připravenost zón pro bydlení, stav, kdy Město Rožnov p. R. vlastní minimum pozemků vhodných pro bydlení a kauzu ImmoBilier Pirker Reality, tak se situace jeví jako velmi problematická.

V návaznosti na tuto situaci byl sestaven pracovní tým odborníků z Městského úřadu a jednoho externisty za účelem nalezení možného směru rozvoje a zkvalitňování bydlení. Na základě zhruba roční práce byl zpracován tento dokument a jeho přílohy.

Výstupem je koncepce bydlení obsahující 3 prioritní oblasti, které je potřeba v budoucnu řešit. To přispěje k naplnění vize definované k roku 2020. Hlavním úkolem je podpořit a mobilizovat stavebníky rodinných a bytových domů a průběžně zkvalitňovat stávající zóny bydlení. Koncepce je nastavena jako dokument s relativně širokým záběrem, aby byl aktuální jak v čase, tak i při změnách politického vedení. Předpokládá se vznik akčních plánů na každé volební období, tak aby byla naplňována strategie koncepce, ale bylo k jejím cílům možno přistupovat selektivně.

4 Seznam příloh

Příloha č. 1 – Zóny pro rozvoj bydlení definované ÚP

Příloha č. 2 – Pravidla výkupu staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury

Příloha č. 3 – Akční plán Koncepce rozvoje bydlení na období leden 2010 – prosinec 2012

Příloha č. 4 – Seznam členů podílejících se na zpracování koncepce

5 Seznam tabulek, obrázků a grafů

5.1 Seznam tabulek

Tabulka 1 – Priorita v oblasti bydlení dle SPRM	4
Tabulka 2 – Retrospektiva vývoje počtu obyvatel	8
Tabulka 3 - Příjmy a výdaje bytového rozpočtu na rok 2009	26
Tabulka 4 – Logika uspořádání SWOT analýzy	27
Tabulka 5 – SWOT analýza	28
Tabulka 6 – Problémové okruhy	29
Tabulka 7 – Koincidenční matice	38

5.2 Seznam obrázků

Obrázek 1 – Mapa zóny A1 a A2	13
Obrázek 2 – Mapa zóny A4	14
Obrázek 3 – Mapa zóny A5	15
Obrázek 4 – Mapa zóny A6	16
Obrázek 5 – Mapa zóny A13	17
Obrázek 6 – Mapa zóny A14	18
Obrázek 7 – Mapa areálu „Harcovna“	20
Obrázek 8 – Zástavbová studie Písečný	21
Obrázek 9 – Mapa zóny C1	22
Obrázek 10 – Majetkové poměry v zóně C1	23
Obrázek 11 – Struktura koncepční části	30
Obrázek 12 – Schéma členění strategie a jejich cílů	31

5.3 Seznam grafů

Graf 1 – Meziroční změny počtu obyvatel Rožnova p. R. 2006 – 5.10. 2009	8
Graf 2 – Nespokojenost obyvatel s jednotlivými oblastmi bydlení	11

6 Seznam zkratek

CZT	Centrální zdroj tepla
ČR	Česká republika
ČŘB	Čistá řeka Bečva
DPH	Daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
CHKOB	Chráněná krajinná oblast Beskydy
IOP	Integrovaný operační program
KRB	Koncepce rozvoje bydlení
MěÚ	Městský Úřad
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
NKP	Národní kulturní památka
NP	Nadzemní podlaží
OI	Odbor investic
OPR	Odbor projektového řízení
OSM	Odbor správy majetku
PPP projekty	Public Private Partnership projekty (projekty s účastí soukromého sektoru)
RD	Rodinný dům
R.p.R.	Rožnov pod Radhoštěm
SBD	Stavební bytové družstvo
SP	Stavební povolení
SPRM	Strategický plán rozvoje města
SWOT	analýza silných a slabých stránek, příležitosti a hrozeb (z anglických slov strong, weak, opportunities, threats)
ÚP	Územní plán
ÚRS	Ústav racionalizace ve stavebnictví
VN	Vysoké napětí
ZTP	Zvlášť těžké postižení