

REGULAČNÍ PLÁN BÍLÁ

PŘESTAVBOVÁ PLOCHA P1 – AREÁL HORSKÉ CHATY BÍLÁ

NÁVRH ZADÁNÍ

sestavený k projednání
ve smyslu § 61 a § 62 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
(stavební zákon), zpracovaný v souladu s § 17 a přílohou č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o
územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně
plánovací činnosti

leden 2010

OBSAH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

- a) Vymezení řešeného území
- b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- g) Požadavky na asanace
- h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

a) Vymezení řešeného území

Řešené území tvoří oplocený areál horské chaty Bílá, který obsahuje parcely v katastrálním území Bílá:

p.č. 1026 – 1.416 m², zastavěná plocha a nádvoří

p.č. 3407/90 – 366 m², ostatní plocha

p.č. 3407/100 – 9.026 m², ostatní plocha

p.č. 3407/140 – 728 m², vodní plocha

p.č. 3407/12 – 6.732 m², ostatní plocha

p.č. 3407/141 – 94m², vodní plocha

Celková výměra řešeného území je 18.362 m².

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Pozemky řešeného území jsou v platném územním plánu sídelního útvaru Bílá včetně změny č.3 vyznačeny jako přestavbová plocha P1. Plocha P1 je součástí „zóny C – centrální zóna obce“. Regulační plán musí respektovat podmínky stanovené pro využití této zóny.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Řešení regulačního plánu prověří, že přestavbová plocha P1 dle změny č.3 ÚPNSÚ je schopna pojmout požadovanou novou náplň při respektování stanovených požadavků na umístění a prostorové uspořádání staveb:

- Zachování stávající ubytovací kapacity horské chaty Bílá – 80 lůžek
- Výstavbu 90 bytů v maximálně pěti samostatných volně stojících bytových domech
- Stavbu hotelu s 50 lůžky, restaurací, krytým relaxačním bazénem a venkovním rekreačním bazénem
- Parkovací a odstavná stání pro obyvatele bytových domů i návštěvníky ubytovacích zařízení.
- Podíl ploch zastavěných bytovými domy, novým hotelem s relaxačním bazénem a restaurací a stávající horskou chatou Bílá nepřekročí 20% celkové plochy řešeného území.
- Maximální výška staveb bytových domů a hotelu nepřekročí 12 m od terénu k římsě budov nebo 15 m od terénu k hřebenu střechy budov.
- Minimální vzdálenost mezi jednotlivými bytovými domy – jejich štítovými zdmi – bude 10m. Stejná minimální vzdálenost bude dodržena mezi navrhovanými stavbami a budovami pro bydlení nebo občanskou vybavenost na pozemcích, které s řešeným územím sousedí.
- Bytové domy budou umístěny do minimální možné vzdálenosti od pozemků plnících funkci lesa.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Řešené území leží uvnitř Chráněné krajinné oblasti Beskydy, uvnitř Chráněné oblasti přirozené akumulace vod Beskydy a uvnitř evropsky významné lokality NATURA 2000 Beskydy, které jsou vyjádřením vysokých ekologických, přírodních a krajinářských hodnot širšího území.

V blízkosti řešeného území se nachází nemovitá kulturní památka – dřevěný kostel sv. Bedřicha. Spolu s bývalou školou a bývalou farou jde o hodnotný soubor staveb v centrální části obce, vymezené pozemky nebo částmi pozemků těchto staveb.

Hodnotnou stavbou v blízkosti řešeného území je hotel Pokrok a sama chata Bílá. Jde o stavby typické pro vzhled horských hotelů a chat Beskyd. Společnými obecně používanými prvky jsou: vysoký kamenný sokl nebo celé první podlaží z kamene, dřevěné obložení vyšších podlaží nebo světlá omítka, obytné podkroví. V podobném stylu jsou v Bílé postaveny i některé další budovy penzionů, ubytoven.

Pro ochranu dochovaných architektonicko-urbanistických hodnot v blízkosti řešeného území se stanovují následující požadavky na vzhled a členění budov:

- pro přízemí budov, terasy, opěrné zdi, použít kámen nebo kamenný obklad;
- pro povrchy stěn vyšších podlaží používat dřevo nebo světlé omítky;
- nepoužívat prvky typické spíše pro městskou zástavbu - „pásová“ okna, balkóny, atypické tvary střech apod.;
- využívat prvek obytného podkroví; místo balkónů použít prosklené lodžie, verandy, terasy;
- zachovat dominantní postavení stávající chaty Bílá (objem budovy) i její typický vzhled.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Budou respektována nadřazená vedení veřejné technické infrastruktury, stávající i navrhovaná – procházející podél silnice I/56 a podél hranice řešeného území: vodovod, kanalizace, vzdušné vedení elektřiny VN. V rámci regulačního plánu bude řešeno napojení řešeného území na veřejnou infrastrukturu – kanalizaci, elektřinu.

Zásobování vodou bude zajištěno z vlastních místních zdrojů.

Zásobování teplem bude řešeno ze dvou zdrojů: Hotel a chata ze stávající kotelny na dřevní odpad a biomasu, bytové domy budou vytápěny elektřinou.

Místo dopravního napojení areálu – vjezd ze silnice I/56 – zůstane zachováno, bude navrženo jeho šířkové uspořádání, zajištění rozhledu.

V regulačním plánu budou upřesněny kapacitní požadavky na zásobení areálu vodou a energiemi, které jsou ve změně č. 3 ÚPNSÚ Bílá uvedeny orientačně:

- Pro celý areál horské chaty Bílá je odhadována potřeba cca 26 580 m³/rok pitné vody, t.j. 73,8 m³/den = 0,85 l/s; bude řešeno posílením stávajícího zdroje vody nebo zřízením nového.
- Pro 90 bytů v bytových domech s vytápěním elektřinou, restauraci (kuchyň) v hotelu, osvětlení a klimatizaci je odhadována potřeba cca 456 kVA el. výkonu nad rámec dnešní potřeby. Bude řešeno zřízením nové kioskové trafostanice napojené kabelovým vedením na VN procházející v blízkosti řešeného území.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby a opatření nebudou vymezovány.

g) Požadavky na asanace

V rámci přestavby řešeného území se počítá se zrušením (demolicí) části přízemní přístavby chaty Bílá (jídelna) a venkovních bazénů.

V souvislosti s intenzitou využití řešeného území bude třeba prověřit, zda bude možné dodržet přijatelný odstup bytových domů od hospodářského objektu u budovy obecního úřadu.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

S ohledem na požadovanou intenzitu využití řešeného území bude třeba posoudit míru ohrožení ubytovacích zařízení (stávajících i navrhovaných) nadměrným hlukem z dopravy a navrhnout opatření na eliminaci hluku z dopravy.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení na pozemcích určených pro veřejnou infrastrukturu, jejichž konkrétní rozsah bude určen vlastním řešením regulačního plánu.

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění staveb všech bytových domů, hotelu s 50 lůžky včetně restaurace a relaxačního bazénu a rekreačního otevřeného bazénu.

j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Součástí návrhu zadání změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Bílá, který byl projednán a schválen, byl požadavek na přestavbu rekreačního areálu chaty Bílá s umístěním 90 bytů v bytových domech a zvýšením lůžkové kapacity o 50 lůžek v hotelu. Součástí zadání změny č. 3 bylo také toto zadání regulačního plánu Přestavbové plochy P1. V zadání změny č. 3 ÚPNSÚ Bílá není požadováno posouzení vlivu změny č. 3 na životní prostředí a na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy NATURA 2000 dle příslušných právních předpisů.

Požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí včetně případného požadavku na posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast zatím není znám.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Není požadována, nejsou stanoveny.

l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah bude v souladu s přílohou č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Hlavní problémy, které bude třeba řešit v regulačním plánu jsou především:

- Možnost umisťovat stavby v ochranném pásmu lesa
- Umístit požadované množství bytů, lůžkové kapacity hotelu a potřebné parkovací plochy v řešeném území tak, aby mohly být dodrženy požadavky na prostorové uspořádání, na ochranu a rozvoj hodnot území.

Grafická část regulačního plánu bude zpracována na zaměřeném podkladu – polohopisu i výškopisu – a bude obsahovat:

- Hlavní výkres s hranicí řešeného území, vymezením a využitím pozemků a graficky vyjádřitelnými podmínkami umístění staveb 1 : 1 000
- Hlavní výkres pro potřeby nahrazení územních rozhodnutí 1 : 500
- Objemové studie bytových domů, hotelu s restaurací, bazény 1 : 200 včetně pohledů
- Axonometrie výsledné podoby areálu

Grafická část může být rozšířena o další výkresovou dokumentaci, jejíž potřeba vyvstane při zpracování regulačního plánu a bude obsahovat výkresy příslušných měřítek potřebných pro orientaci v řešené problematice.