

ÚZEMNÍ STUDIE

LOKALITY SJEZDOVKA V NOVÉM MĚSTĚ NA MORAVĚ

ZÁZNAM O VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE

ZA POŘIZOVATELE	Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno: Ing. Lenka Jamborová Funkce: vedoucí odboru SŽP Podpis: Datum využití:	Otisk úředního razítka
ZA OBJEDNATELE	Objednatel: MĚSTO NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě Statutární zástupce: Jméno: Stanislav Marek Funkce: místostarosta města Podpis: Datum převzetí:	Otisk úředního razítka

TEXTOVÁ ČÁST

Zhotovitel: Atelier proREGIO, s.r.o. Osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě: Ing. arch. Michal Hadlač Číslo autorizace: 03 497 Projektant: Mgr. Barbora Necidová	Otisk autorizačního razítka
--	------------------------------------



Obsah

Textová část

1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3
2	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	3
3	ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ROZVOJOVÝCH ZÁMĚRŮ ...	4
3.1	Situace dle územně plánovací dokumentace.....	4
3.2	Limity využití území	4
3.3	Podmínky využití ploch dotčených územní studií.....	5
3.4	Skiareál	6
4	KONCEPCE ROZVOJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	6
4.1	Koncepce rekreace.....	6
4.2	Koncepce občanského vybavení	6
4.3	Koncepce dopravní infrastruktury	7
4.4	Koncepce technické infrastruktury	7
5	NÁVRH ŘEŠENÍ	7
5.1	Ochrana přírody a krajiny	9
5.2	Předpokládané zábory PUPFL	9
6	POUŽITÉ PODKLADY	10
7	PŘÍLOHY	10

Grafická část

- 1 Urbanistický návrh (1 : 2 000)
- 2 Výkres širších vztahů (1 : 5 000)
- 2a Výkres širších vztahů – legendy územních plánů

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Územní studie (dále ÚS) je zpracována na základě Územního plánu Nové Město na Moravě (dále jen ÚP) vydaného formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 28. 3. 2018.

Plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, označená ÚS13 je vymezena v rozsahu zastavitelné plochy Z53, plochy občanského vybavení – sport a tělovýchova (OS). Pro využití plochy jsou územním plánem stanoveny tyto podmínky:

- v hlukově ohroženém území silničního ochranného pásma nebudou umístovány stavby, objekty a zařízení bez účinného ochranného opatření proti negativním vlivům ze silniční dopravy, zejména bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech
- řešení plochy pro lyžování
- zachování alespoň části vzrostlé lesní zeleně na pozemcích p.č. 3905, 3906 a 3907/2 v k.ú. Nové Město na Moravě

Hlavním cílem územní studie je řešit urbanistickou koncepci lokality s přihlédnutím k dodaným podkladům, prověřit možnosti využití vymezené zastavitelné plochy v souladu s požadavky územního plánu a s upřesněnými potřebami specifikovanými v zadání územní studie. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území.

Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Územní studie řeší především prostorové uspořádání území, částečné zachování ploch určených k plnění funkce lesa, zajištění ploch pro parkování, nutnost vedení nové veřejné technické infrastruktury a potřebu umístění zázemí občanského vybavení.

2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Umístění lokality: obec Nové Město na Moravě, katastrální území Nové Město na Moravě, oblast se nachází při západní hranici katastrálního území, v lokalitě Harusův kopec, v návaznosti na stávající sjezdovku

Správní obvod

stavebního úřadu: Nové Město na Moravě

Správní obvod obce

s rozšířenou

působností: Nové Město na Moravě

Okres: Žďár nad Sázavou

Kraj: Vysočina

Nadmořská výška: cca 630 – 740 m n. m.

Svažitost terénu: východní svah, sklon svahu 10° - 15 °

Řešené území je vymezené zastavitelnou plochou Z53 na pozemcích parc. č. 3904/4, 3904/5, 3904/6, 3904/7, 3905, 3907/2, 3908 a na části pozemku 3904/3 v k.ú. Nové Město na Moravě. Řešené území má rozlohu 4,82 ha.

3 ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ROZVOJOVÝCH ZÁMĚRŮ

3.1 Situace dle územně plánovací dokumentace

Řešené území leží v lokalitě Harusův kopec, na samém okraji katastrálního území Nové Město na Moravě, na které navazuje katastrální území Radňovice. Řešené území je vymezené zastavitelnou plochou Z53. V územním plánu Nového Města na Moravě ze dvou stran sousedí se stabilizovanými plochami lesními (NL), z jižní strany s plochou zemědělskou (NZ), přičemž východní hranice plochy je tvořena silnicí č. III/3531, na jejíž druhé straně se nachází zastavitelná plocha Z52, plocha občanského vybavení – sport a tělovýchova (OS). Vzhledem k rozloze zastavitelné plochy Z53, která je větší než 2 ha, je vymezena navazující zastavitelná plocha Z53a, plochy veřejných prostranství (PV).

Vzhledem k poloze řešeného území na okraji katastrálního území je nutné řešit návaznost na sousední katastrální území Radňovice, pro které platí podmínky stanovené Územním plánem Radňovice a aktuálně pořizovanou Změnou č. 1 územního plánu Radňovice, ve které je pro rozšíření stávající sjezdovky vymezena zastavitelná plocha č. 33, plochy sportovně rekreační (SR). Plocha je vymezena v takovém rozsahu, aby byl částečně zachován lesní porost na pozemku parc. č. 454/3 v k. ú. Radňovice, na který navazují pozemky parc. č. 3905, 3906 a 3907/2 v k.ú. Nové Město na Moravě.

Pozemky v řešeném území jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, případně les, jehož alespoň částečné zachování vyplývá z podmínek pro vymezenou zastavitelnou plochu Z53.

3.2 Limity využití území

Z územně analytických podkladů vyplývají pro řešené území tato omezení:

Limity využití území:

Ochrana přírody a krajiny

- CHKO Žďárské vrchy – III. zóna ochrany
- migračně významné území
- vzdálenost 50 m od lesa

Dopravní infrastruktura

- ochranné pásmo silnice III. třídy

Zásobování elektrickou energií

- elektrické vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma

Telekomunikace a radiokomunikace

- komunikační vedení včetně ochranného pásma
- radioreléová trasa včetně ochranného pásma
- ochranné pásmo vysílacího komunikačního zařízení

Kulturní a civilizační hodnoty:

V řešeném území se nenachází žádné kulturní památky zapsané v ústředním seznamu kulturních památek ČR ani památky místního významu, případně jiné kulturní a civilizační hodnoty.

3.3 Podmínky využití ploch dotčených územní studií

V Územním plánu Nové Město na Moravě jsou pro plochy dotčené územní studií stanoveny tyto podmínky využití:

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A TĚLOVÝCHOVA – OS

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro sport, tělovýchovu a rekreaci obyvatel.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu
- hřiště, sportoviště, rekreační louky
- sportovně rekreační areály, koupaliště, kynologické areály, cvičiště
- související občanské vybavení
- stavby souvisejících ubytovacích zařízení
- integrovaný byt správce
- související veřejná prostranství
- sídelní zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura
- podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- stezky pro pěší a cyklisty
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití

Nepřípustné využití:

Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:

- bytové domy
- rodinné domy
- stavby pro rodinnou rekreaci
- zahrádkářské kolonie
- stavby občanského vybavení, které nejsou uvedeny v přípustném využití
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití
- zemědělské stavby
- stavby a zařízení lesního hospodářství
- stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot
- stavby se zvýšenými nároky na nákladní dopravu a hygienu prostředí

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby: nejvýše čtyři nadzemní podlaží a podkroví; velkoprostorové haly do úrovně převažující výšky okolní zástavby
- intenzita využití pozemků: koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezpevněné k velikosti stavebního pozemku, bude minimálně 0,15

3.4 Skiareál

Skiareál na Harusově kopci, který se nachází v zastavitelné ploše Z53, provozuje společnost SKI SNOWPARK, a.s. Přestože je areál tvořen pouze jednou sjezdovkou modré úrovně s délkou 550 m a převýšením 110 m, jedná se o nejnavštěvovanější sjezdovku na Vysočině. Sjezdovka je obsluhovaná dvousedáčkovou lanovkou s přepravní kapacitou 1 400 osob za hodinu. U dolní stanice lanovky se nachází malý lanový vlek s lyžařskou školkou pro děti. Skiareál Harusův kopec je v provozu ve všední dny od 9 do 21 hodin. O víkendu a o prázdninách se jezdí od 8 hodin. Sjezdovka je po celé délce osvětlena. Areál využívá umělého zasněžování a jeho součástí je půjčovna lyžařského a snowboardového vybavení, lyžařská a snowboardová škola, občerstvení, hygienické zařízení a parkoviště. Rozsah a kvalita zázemí však neodpovídá objemu návštěvnosti.

Společnost SKI SNOWPARK, a.s. plánuje rozvoj skiareálu, který by v budoucnu mohl být využitý jak v zimním, tak v letním období. Nejvýraznějším rozvojovým záměrem je vytvoření druhé oddělené sjezdovky, která se bude v horní části svahu odpojovat severním směrem ze stávající sjezdovky a ve střední části se na ni opět napojí. Vymezením nové sjezdovky dojde k rozšíření skiareálu, čímž budou vytvořeny předpoklady pro zvýšení počtu návštěvníků a pro zvýšení bezpečnosti provozu na sjezdovce. Pro tento rozvoj je nutné zajistit i dostatečně kvalitní zázemí pro návštěvníky, především prostory pro prodej skipasů, půjčovnu a servis lyžařského a snowboardového vybavení a dále pro občerstvení s hygienickým zařízením. Rovněž je nutné zlepšit podmínky pro parkování v návaznosti na sjezdovku, které je využíváno především při oblevě, kdy není možné parkovat na přilehlém nezpevněném parkovišti. Pro zázemí sjezdovky se předpokládá výstavba polyfunkční budovy u dolní stanice lanovky, která by byla napojena na technickou infrastrukturu, především na vodovod a kanalizaci.

4 KONCEPCE ROZVOJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

4.1 Koncepce rekreace

Rekreace v řešeném území je v současnosti založena na zimním provozu skiareálu s jednou sjezdovkou a dvousedáčkovou lanovkou. Další rozvoj zimní rekreace s využitím nové sjezdovky zajistí více prostoru a větší bezpečnost pro lyžaře i snowboardisty. Kromě těchto aktivit se počítá i s dalšími atrakcemi, jako jsou malé vleky pro děti, snowpark, snowtubing, snow zorbing atd. Letní rekreace může být podpořena aktivitami jako jsou letní sáňkařská dráha, sjezdové koloběžky, horská kola, terénní minikáry, výuka paraglidingu a další). V ochranném pásmu lanovky lze provozovat jen takové aktivity, které nebudou v rozporu s tímto ochranným pásmem.

4.2 Koncepce občanského vybavení

Zázemí areálu v současnosti představují mobilní buňky umístěné ve třech oddělených lokalitách. Jejich kapacita i vybavení neodpovídají stávajícímu ani očekávanému objemu návštěvnosti, ani současným standardům. V souvislosti s rozšířením stávajícího skiareálu je nutné zkvalitnění zázemí pro návštěvníky, ať už se jedná o prodej skipasů, půjčovnu a servis

lyžařského a snowboardového vybavení, či o občerstvení a hygienické zařízení. Vhodným řešením může být výstavba polyfunkční budovy u dolní stanice lanovky s dobrou přístupností z navazujících parkovacích ploch, u kterých by byla umístěna pouze pokladna s prodejem skipasů.

4.3 Koncepce dopravní infrastruktury

Dopravní napojení skiareálu je zajištěno ze silnice III/35315, což zůstane i nadále zachováno. Parkování je v současnosti řešeno především na pozemcích nacházejících se na druhé straně této silnice. Pokud nelze parkovat na tomto parkovišti (v případě rozbahnění plochy), jsou vozidla odstavována i podél silnice III. třídy, což neodpovídá požadavkům na bezpečné parkování. V souvislosti s rozvojem areálu by bylo vhodné vybudovat v řešeném území parkoviště mimo silnici III. třídy v takovém rozsahu, aby byla zajištěna plynulost provozu na této silnici, podmínky pro zimní údržbu silnice a bezpečnost návštěvníků areálu.

Obsluhu skiareálu zajišťují v současnosti dvousedáčková lanovka a malý lyžařský vlek pro děti. V koridoru lanové dráhy není nijak omezen pohyb osob, platí v něm však podmínky stanovené pro ochranné pásmo dráhy.

Areál v současnosti postrádá pěší napojení, přístup je možný pouze po silnici III/35315 nebo přes nebezpečné parkoviště na druhé straně této silnice. Vhodným řešením by bylo propojení areálu se stezkou pro pěší a cyklisty spojující Nové Město na Moravě a sportovní areál Vysočina Aréna.

4.4 Koncepce technické infrastruktury

Řešené území v současné době není napojené na vodovod a kanalizaci. V souvislosti s rozvojem skiareálu je nutné zajistit napojení na veřejnou infrastrukturu, především na vodovod a kanalizaci. Splaškovou kanalizaci je možné zaústit do kanalizačního sběrače ve výrobním areálu MEDIN, a.s., vodovod lze napojit v místech, kde stávající vodovod kříží silnici III/35314.

V řešeném území bude umožněno i umísťování další související technické infrastruktury, např. podzemních vedení elektrické energie, sdělovacích kabelů či rozvodů vody pro umělé zasněžování.

5 NÁVRH ŘEŠENÍ

V souladu s koncepcí rozvoje řešeného území byla vymezena tato funkční území:

- území sportu a rekreace – R
- území občanské vybavenosti – O
- území lesní – L

Podmínky využití funkčních území jsou stanoveny takto:

- Území sportu a rekreace – R je vymezeno na ploše nové sjezdovky v severní části řešeného území a v jeho zbytku, kde není vymezeno území občanské vybavenosti nebo území lesní. Území lze využít především pro zimní rekreační a sportovní aktivity, jako jsou lyžování, snowboarding, malé vleky pro děti, snowpark, snowtubing, snow zorbing apod., v létě pak pro letní sáňkařskou dráhu, sjezdové koloběžky, horská kola, terénní minikáry, výuku paraglidingu a další. Kromě staveb a zařízení určených pro tyto aktivity je možné do území umísťovat:
 - související dopravní a technickou infrastrukturu, vč. lanovek a vleků apod.
 - podzemní stavby veřejné technické infrastruktury včetně vedení elektrické energie, sdělovacích kabelů, rozvodů vody pro zasněžování apod.
 - související veřejná prostranství
 - sídelní zeleň
 - stezky pro pěší a cyklisty
- Území občanské vybavenosti – O je vymezeno ve střední části řešeného území, kde se předpokládá umístění staveb pro občanské vybavení sloužících jako zázemí pro skiareál. Hmotové řešení a architektonický výraz staveb bude řešen na základě konkrétního záměru investora – doporučené jsou šikmé střešní roviny. Území bude napojeno na veřejnou technickou infrastrukturu, především na vodovod a kanalizaci. Kromě staveb a zařízení určených pro občanské vybavení je možné do území umísťovat:
 - stavby a zařízení pro sport a rekreaci
 - související dopravní a technickou infrastrukturu vč. lanovek a vleků apod.
 - podzemní stavby veřejné technické infrastruktury včetně vedení elektrické energie, sdělovacích kabelů, rozvodů vody pro zasněžování apod.
 - integrovaný byt správce
 - související veřejná prostranství
 - sídelní zeleň
 - stezky pro pěší a cyklisty
- Území lesní – L je vymezeno v místě stávajících lesních pozemků v severní části řešeného území, které nebudou dotčeny nově vymezenou sjezdovkou. V území je možné i nadále provozovat lesní hospodaření, jeho využití pro sport a rekreaci se nepředpokládá. Do území je kromě staveb a zařízení lesního hospodářství včetně dočasného oplocení sloužícího ke skupinové ochraně nově založených trvalých porostů před poškozením zvěří možné umísťovat:
 - související dopravní a technickou infrastrukturu

Kromě funkčních území jsou vymezeny tři překryvné koridory, u nichž je stanoveno převládající využití, přičemž však pro plochy v koridorech zůstávají v platnost podmínky stanovené pro výše uvedená funkční území, na nichž se koridory nacházejí. Převažující využití je stanoveno takto:

- Koridor dopravní infrastruktury – lanová dráha – D1 je vymezen v rozsahu ochranného pásma lanové dráhy, které je stanoveno do vzdálenosti 10 m od osy tažné, resp. vratné větve lana.
- Koridor dopravní infrastruktury – silniční doprava – D2 je určen pro zřízení parkoviště v přímé návaznosti na plochu sjezdovky. Jedná se o podélný pás u silnice III/35315 od okraje řešeného území až k území občanské vybavenosti, který je vymezený

minimálně v šíři 20 m, čímž jsou vytvořeny podmínky pro umístění duální komunikace s oboustranným parkováním. V koridoru dopravní infrastruktury je možné umísťovat pouze související objekty, především pokladnu s prodejem skipasů. Při návrhu parkoviště je nutné vyvarovat se velkých terénních úprav (velkých zářezů nebo násypů a pravidelných geometrických tvarů). Povrch parkoviště bude řešen s ohledem na minimalizaci odtoku dešťových vod, parkoviště bude doplněno pásem clonící a krajinnotvorné zeleně. Koridor technické infrastruktury – vodovod a kanalizace – T1 je vymezen podél silnice III/35315 v šíři 15 m od východního okraje řešeného území k navrženému území občanské vybavenosti. V koridoru se nachází stávající vedení VN. Koridor zajistil napojení staveb občanské vybavenosti na veřejnou infrastrukturu, především na vodovod a splaškovou kanalizaci.

5.1 Ochrana přírody a krajiny

Řešené území se nachází v III. zóně chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Přestavby a úpravy rekreačních staveb a areálů jsou možné pouze v případech, kdy tím nedojde k negativnímu zásahu do krajinného rázu, k čemuž by došlo např. zásadním zvýšením počtu objektů, jejich výškové hladiny. Zároveň je však třeba naplňovat dlouhodobý cíl v oblasti rekreace a turistiky, kterým je umožnění rekreačního využití území bez negativních dopadů na ochranu přírody a krajiny. Návrh územní studie je v souladu s těmito cíli a úkoly. Vzhledem k povaze využití řešeného území nedojde ke vzniku souvislé zástavby, půjde o solitérní objekty sloužící pouze k obsluze aktivit v řešeném území.

5.2 Předpokládané zábory PUPFL

Nová část sjezdovky byla vymezena dle zaměření společnosti GEOSSET spol. s r.o., které je zobrazeno v příloze č. 1. V prostoru určeném pro sjezdovku se dnes již nachází bezlesí, takže nedojde ke kácení vzrostlých stromů, pouze k drobným úpravám porostu vzhledem k přesnému zaměření sjezdovky. Celkově se jedná o dočasný zábor PUPFL v rozsahu 0,42 ha, přičemž 0,17 ha se nachází v řešeném území v k.ú. Nové Město na Moravě a 0,25 ha se nachází mimo řešené území v k.ú. Radňovice. Aby byl minimalizován negativní dopad na stabilitu okolního lesa a dále z důvodu krajinnotvorných a z důvodů lepšího začlenění plochy do krajinného rámce, je nutné především:

- provést zaplášťení nově vzniklých porostních okrajů s maximálním využitím zpevňujících dřevin přirozené druhové skladby,
- minimalizovat provádění terénních úprav a výkopů inženýrských sítí, které by mohly narušit vodní režim,
- nově vzniklé plochy s travními porosty oset pokud možno semenem z místních druhů.

6 POUŽITÉ PODKLADY

- Územní plán Nové Město na Moravě, ARCHTEAM ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ s.r.o., 2018
- Změna č. 1 územního plánu Radňovice – návrh k veřejnému projednání, Ing. arch. Aleš Lána, 2018
- Zaměření nové sjezdovky Harusův kopec v Novém Městě na Moravě, GEOSSET spol. s r.o., 2018
- Katastrální mapa, ČÚZK, 2018
- Územně analytické podklady SO ORP Nové Město na Moravě 2016, Institut regionálních informací s.r.o., 2016
- Rozvojová studie sportovních zařízení v Novém Městě na Moravě, KNESL+KYNČL s.r.o., 2010
- Plán péče o Chráněnou krajinnou oblast Žďárské vrchy na období 2011 – 2020, AOPK ČR, 2010

7 PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Zaměření nové sjezdovky Harusův Kopec v Novém Městě na Moravě

Příloha č. 1

Zaměření nové sjezdovky Harusův Kopec v Novém Městě na Moravě

