

# Ú Z E M N Í P L Á N

## CIKHÁJ

návrh

- textová část -

Zpracovatelský kolektiv:

Datum: březen 2007

Ing. arch. Jan Psota, Ing. Marie Psotová, Ing. Jiří Havel, Vladan Latzka, Pavel Ondráček, Petr Piechula DiS.

Zakázkové číslo: A/IV/06

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

<p><b>ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN</b> Zastupitelstvo obce Cikháj číslo jednací .....</p> <p>Datum vydání ÚP: .....</p> <p>Datum nabytí účinnosti ÚP: .....</p>	
<p><b>PORÍZOVATEL</b> Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování, Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou</p> <p>Oprávněná úřední osoba pořizovatele</p> <p>.....</p> <p style="text-align: center;">jméno                      příjmení                      funkce                      podpis</p> <p>datum: .....</p>	

# OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

- 1. Výchozí situace**
- 2. Vymezení zastavěného území**
- 3. Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj hodnot území obce**
  - 3.1. Rozvoj území obce
  - 3.2. Ochrana a rozvoj hodnot
- 4. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a systému sídelní zeleně**
  - 4.1. Urbanistická koncepce
  - 4.2. Plochy zastavitelné a plochy přestavby
  - 4.3. Návrh systému sídlení zeleně
- 5. Koncepce veřejné infrastruktury, a dalšího občanského vybavení, vč. podmínek pro její umíst'ování, nakládání s odpady**
  - 5.1. Dopravní infrastruktura
  - 5.2. Technická infrastruktura
  - 5.3. Občanské vybavení
  - 5.4. Veřejná prostranství
  - 5.5. Nakládání s odpady
- 6. Koncepce uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů**
  - 6.1. Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch, podmínky pro změny v jejich využití
  - 6.2. Územní systém ekologické stability (ÚSES)
  - 6.3. Prostupnost krajiny
  - 6.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi
  - 6.5. Podmínky pro rekreaci
  - 6.6. Dobývání nerostů
- 7. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení podmínek prostorového uspořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu**
  - 7.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
  - 7.2. Podmínky prostorového uspořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu
- 8. Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**
  - 8.1. VPS dopravní a technické infrastruktury, vč. plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro daný účel
  - 8.2. Veřejně prospěšná opatření
  - 8.3. Veřejně prospěšné stavby a opatření k zajišť'ování ochrany a bezpečnosti státu
  - 8.4. Plochy pro asanaci
- 9. Vymezení dalších VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo**
- 10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení podmínek možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření**
- 11. Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

## 1. Výchozí situace

- Ukončená činnost podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném k 31. 12. 2006 - schváleno souborné stanovisko.
- Následuje postup dle §50 a následujících zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) s vypracováním návrhu územního plánu dle tohoto stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb. Věcné řešení vychází přitom ze souborného stanoviska.

## 2. Vymezení zastavěného území

- V konceptu ÚPO, který byl zpracován v červnu 2006, bylo vymezeno současně zastavěné území obce. V souvislosti s vypracováním návrhu územního plánu - dle zákona č. 183/2006 Sb. bylo toto území k 28. 2. 2007 aktualizováno.
- Hranice zastavěného území je vzhledem k rozvolněné zástavbě velmi členitá a na území obce je vymezeno 7 zastavěných území.
- Zastavěné území je vyznačeno v grafické příloze *územního plánu* ve výkrese č. 1 - výkres základního členění území, v hlavním výkrese (výkr. č. 2) a v grafické příloze *odůvodnění územního plánu* v koordinačním výkrese (výkr. č. 1) a ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu (výkr. č. 7).

## 3. Koncepte rozvoje území obce, ochrana a rozvoj hodnot území

### 3.1. Rozvoj území obce

- Územní plán (ÚP) je pořizován jako základní koncepční materiál usměrňující rozvoj území obce ve všech jeho souvislostech.
- Řešena je optimální organizace ploch s rozdílným způsobem využívání tak, aby nedocházelo k jejich vzájemnému negativnímu ovlivňování.
- ÚP stanovuje zásady pro využívání ploch s rozdílným způsobem využívání, stanovuje zásady prostorového uspořádání s respektováním daných i nově vzniklých ochranných režimů.
- Výběrem vhodných ploch pro bydlení, doplněním občanské vybavenosti, navrženou modernizací výrobních ploch jsou vytvořeny základní předpoklady pro zastavení poklesu početního stavu obyvatelstva. V návrhovém období je uvažováno se 120 obyvateli v obci.
- Koncepte ÚP vytváří předpoklady pro kvalitní obsluhu území dopravní a technickou infrastrukturou.
- Jednoduché a přehledné vnější a vnitřní souvislosti území a jeho rozvoje nevyžadují stanovovat samostatné pořadí změn v území.

### 3.2. Ochrana a rozvoj hodnot

- Jsou plně akceptovány ochranné režimy stanovené statutem CHKO Žďárské vrchy, řešením ÚP nedochází k ovlivnění území s výskytem zvl. chráněných druhů rostlin a živočichů.
- Je respektována a rozvíjena urbanistická skladba sídla s rozptýlenými chalupami a poněkud sevřenější zástavbou při místní komunikaci v severovýchodní části sídla.
- ÚP nepředpokládá na území obce s výstavbou typových katalogových domů, ale domů vyhovujícím potřebám člověka z počátku 21. stol., které však vychází z historických vzorů a místních materiálů.
- Kromě dnes neexistující budovy domu č.p. 23 ÚP zachovává všechny památky zapsané v Ústředním seznamu památek ČR a vytváří předpoklady pro zachování hodnotného prostředí v jejich blízkosti.
- K vhodnějšímu zapojení urbanizovaného území (zvl. staveb zemědělských) do krajinného prostředí je využíváno ve vhodných místech obce obnovy či výsadby zeleně ať již funkce hygienické a estetické nebo i rozptýlené.
- V zemědělsky obhospodařované krajině a v lesním prostředí ÚP navrhuje opatření vedoucí k celkovému zvýšení biodiverzity území.
- Jsou respektována místa příznivých výhledů.

#### 4. Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

##### 4.1. Urbanistická koncepce

- Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího plošného a prostorového uspořádání, materiálních podmínek společenského života a s ním spojeného dosažitelného rozvoje s potřebou ochrany hodnot území.
- Obec Cikháj se rozvíjí a bude rozvíjet jako samosprávný celek na jednom katastrálním území.
- Urbanizované území bude i výhledově využíváno především pro bydlení s významnou funkcí rekreační, území neurbanizované pak převážně lesnímu hospodářství.
- Zastavěné území obce je považováno vesměs za stabilizované s možností kvalitativních změn, které nevyvolávají zvláštní konflikty v území.
- Změnami dokončených staveb nebude porušena stávající převládající hladina zastavění. V severovýchodní části bude stavební vývoj směřovat k zachování stávající půdorysné stopy zastavění s poměrně pevnou stavební čarou. Zastavění v okolí místní vodoteče zůstane rozptýlené s osamělými domy nebo jejich skupinami mezi pastvinami a kvetoucími loukami.
- Rozvojové plochy navazují na zastavěné území, nová plocha pro bydlení při křižovatce účelových cest pokračuje v tradici rozptýlené zástavby.

##### 4.2. Plochy zastavitelné a plochy přestavby

- Jsou vymezeny v grafické části ÚP

označení ploch	plochy			účel plochy	kód plochy	výměra plochy (ha)
	zastavitelné	přestavby	ostatní			
1	x			bydlení v rodinných domech	BR	0,6
2	x			bydlení v rodinných domech	BR	0,01
3	x			bydlení v rodinných domech	BR	0,26
4	x			bydlení v rodinných domech	BR	0,18
5	x			bydlení v rodinných domech	BR	0,43
6	x			bydlení v rodinných domech	BR	0,34
7	x			bydlení v rodinných domech	BR	0,71
8	x			bydlení v rodinných domech	BR	0,24
9	x			bydlení v rodinných domech	BR	0,19
10	x			smíšené obytné	SO	0,07
11	x			výroba drobná	VD	0,08
12	x			výroba zemědělská	VZ	0,28
13	x			technická infrastruktura	TIV	0,12
14	x			občanská vybavenost	OVt	0,59
15		x		rekreace hromadná	RH	0,34
16		x		občanská vybavenost	OVt	0,07
17			x	vodní hospodářství	VH	0,09

- plocha č. 1 - zastavění bude volně organizováno kolem obslužné komunikace, respektovat ochrannou zeleň směrem ke sportovišti a do volné krajiny
- plocha č. 2 - slouží k rozšíření stávajících ploch pro bydlení, respektovat vodní tok
- plocha č. 3 - preferovat volné umístění dvou domů, respektovat ochranu vodního toku
- plocha č. 4 - respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu
- plocha č. 5 - akceptovat systém cest, utváření skupiny tří domů bude čerpat z historického způsobu utváření zástavby, veřejné prostranství řešit před domy
- plocha č. 6 - respektovat požadavek ochrany pozemku a stavby RD před hlukem ze sil. II. tř. Pozemek v hlukovém pásmu silnice možno využít jako užitkovou zahradu.
- plocha č. 7 - akceptovat stávající zastavění jihovýchodně od plochy
- plocha č. 8 - slouží k rozšíření stávajících ploch pro bydlení
- plocha č. 9 - tvar domu i jeho umístění na parcele bude odpovídat místním tradicím. Pozemek v ochranném pásmu bude využit jako užitková zahrada.
- plocha č. 10 - výstavbu na rozvojové ploše koncipovat tak, aby nebyl narušen obraz obce
- plocha č. 11 - výstavbu na rozvojové ploše koncipovat tak, aby nebyl narušen obraz obce

- *plocha č. 12* - plochy pro dostavbu řešit v souladu s modernizací stávajících staveb. určit jednoznačné provozní a dopravní schéma. Akceptovat požadavek na výsadbu ochranné zeleně. Vyznačené ochranné pásmo bude nepřekročitelné z pohledu kapacit ustájených zvířat i činností v areálu.
- *plocha č. 13* - respektovat požadavky orgánu ochrany přírody a vodohospodářského orgánu
- *plocha č. 14* - stávající dočasné využívání plochy se potvrzuje pro cílový stav. Doplňit plochu o ochrannou zeleň a objekty související.
- *plocha č. 15* - revitalizace znehodnoceného území o plochy pro relaxaci, oddych a zeleň s optickou a hygienickou clonou. Dostavba o související objekty rekreačního střediska se připouští.
- *plocha č. 16* - akceptovat zpracovanou dokumentaci stavby pro sportovní klub
- *plocha č. 17* - vodní nádrž bude mít přirozené břehy, dosadba břehového porostu
- Podmínky prostorového uspořádání jsou uvedeny též v kapitole č. 7.2.
- Územní plán nepožaduje prověření vymezených rozvojových ploch územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není vyhotovení regulačního plánu.
- Nejsou vymezeny architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může architektonickou část projektové dokumentace zpracovávat jen autorizovaný architekt.

#### 4.3. Návrh systému sídelní zeleně

- Rozvolněný charakter zastavění sídla s průnikem luk a pastvin do zástavby omezují možnosti pro vytváření ploch veřejné zeleně.
- Veřejná zeleň je součástí veřejných prostranství severně od obecního úřadu, kolem ubytovacího zařízení Chalupa a kolem rekreačních středisek. Veřejná zeleň doprovází rovněž komunikační síť v sídle.
- Koncepce ÚP požaduje nejen maximální vzájemné propojení ploch veřejné zeleně, ale i propojení veřejné zeleně s ostatní zelení obce (zeleně zahrad, zeleně izolační, zeleně rozptýlené krajinné, apod.)
- Zeleň veřejná bude sestávat z travníkových ploch se vzrůstnými dřevinami a nízkou doplňkovou zelení. Plochy zeleně veřejné možno doplnit vodními prvky, mobiliářem obce, drobnou architekturou a komunikacemi pro pěší.
- Využitelnost plochy č. 6 pro výstavbu RD je podmíněna výsadbou zeleně s funkcí hygienické clony od silnice II. třídy. Hygienickou i optickou clonu zajistí výsadba pásu izolační zeleně při okraji plochy č. 12. Zeleně izolační bude využito i na okrajích ploch č. 1, 14, 15, kdy zajistí oddělení ploch s různým způsobem využití i zabezpečí vhodnější přechod urbanizovaného území do volné krajiny.
- Zeleň s funkcí izolační je tvořena plně zapojenou výsadbou stromového patra s podsadbou keřového patra.
- V obraze obce se významně uplatňuje zeleň zahrad při rodinných domech či bývalých zemědělských usedlostech. Omezit výsadbu nízkých forem ovocných stromů a do zahrad vrátit alespoň část vysokokmenů. V předzahradkách preferovat úpravy vesnici blízké s vyloučením cizokrajných dřevin a ostatních prvků převzatých z městské zástavby.
- U zastavitelných ploch bydlení směřujících do nezastavěného území nutno umožnit výsadbu alespoň jedné řady vzrůstných stromů.
- Při sadovnických návrzích a pracech bude užíváno autochtonních dřevin.

## 5. **Koncepce veřejné infrastruktury, a dalšího občanského vybavení, vč. podmínek pro její umístování, nakládání s odpady**

### 5.1. Dopravní infrastruktura

- Napojení obce na nadřazenou silniční síť zůstává beze změn.
- Na silnici procházející urbanizovaným územím, uplatnit prvky dopravního zklidňování průtahů silnic obcí, mimo urbanizované území je průběh silnice uvažován ve stávajících trasách s dílčími úpravami na odstranění bodových závad a dalším zlepšením technických parametrů silnic.

- Dopravním zklidněním bude zajištěna bezpečnost chodců. Segregace pěší a motorové dopravy se neuvažuje pro nízké intenzity dopravy na místních komunikacích.
- Pro dopravu v klidu je vymezen dostatek ploch s požadavkem, že každý byt v novém rodinném domě musí mít min. 1 odstavné stání pro osobní automobil na vlastní parcele.
- Nepřípustné je zřizování odstavných a parkovacích stání pro vozidla skupiny 2 a 3 dle ČSN 300026 na návsi a obytných a rekreačních zónách.
- Hromadná doprava nadále bude zajišťována především autobusovou přepravou.
- Při návrhu místní komunikace v obytné skupině rodinných domů respektovat požadavek plynoucí z funkční skupiny komunikací D1.
- Značení turistické trasy i značená naučná stezka je respektována.
- Nepředpokládá se zřizování speciálních cyklotras, zřízení cykloturistické základny v sídle je možné buď jako samostatné zařízení, lépe jako integrované zařízení dle k tomu vhodných ploch.
- Hospodářská doprava využívá silnice, síť polních a lesních cest i místních komunikací. Nepředpokládají se významné změny.
- Ostatní druhy dopravy ani dopravní zařízení se na území obce nenacházejí ani nenavrhují.

## 5.2. Technická infrastruktura

- Koncepce zásobení obce pitnou vodou zůstává ve výhledu beze změn.
- Řešit oddílnou kanalizační síť v sídle s napojením splaškových vod na novou ČOV nad rybníkem Zlatnice. Stávající kanalizace po doplnění chybějících úseků bude sloužit jako dešťová.
- Umístění čistírny odpadních vod je dáno spádovými poměry a požadavky ochrany přírody a PUPFL.
- Přenos potřebného výhledového výkonu bude nadále zajišťován ze stávajícího el. vedení VN 22 kV přes stávající TS, s případnou možností zvýšení jejich transformačního výkonu.
- Neuvažovat s výstavbou el. vedení VVN, VTL a VVTL plynovodů ani výroben el. energie.
- Limitujícím faktorem rozvoje plynofikace je kapacita stávající regulační stanice, která neumožňuje významnější rozvoj plynovodní sítě.
- Zásobení obce teplem bude z lokálních zdrojů s postupným přecházením na ekologicky přijatelná paliva. Neuvažuje se s výstavbou centrálního zdroje tepla.
- Respektovat stávající dálkový telekomunikační kabel včetně příslušných telekomunikačních zařízení.
- Na úseku poštovních služeb neuvažovat se změnami.
- Nové podzemní stavby technické infrastruktury nutno vést po veřejných plochách dostatečných prostorových parametrů, u stávající tech. infrastruktury vytvořit podmínky pro převod pozemků do majetku obce. Ke vzdušným stavbám musí být zachován volný přístup dle požadavků provozovatele. Rozvody a trasy budou upřesněny v podrobnější dokumentaci územně plánovací či oborové. Žádoucí je slučování inženýrských sítí do obslužných koridorů.
- Na plochách určených pro stavby technické infrastruktury se neumožňuje umístování jiných staveb než staveb souvisejících.
- Elektrická síť NN a sdělovací rozvody budou řešeny jak v nové tak postupně i v původní zástavbě zemními kabely.

## 5.3. Občanské vybavení

- Odpovídá co do rozsahu, tak i pestrosti nabízených služeb velikosti obce.
- Zejména v turistické sezóně chybí prodejna smíšeného zboží - možnost umístění jako integrovaného zařízení do ploch jiného k tomu vhodnému určení.
- ÚP vytváří předpoklady pro trvalou existenci hřiště (dosud dočasná stavba) a výstavbu zařízení sportovního klubu Cikháj.
- Umístování občanského vybavení úměrné velikosti i rozsahu je možné i do jiných příhodných ploch rozdílného způsobu využívání pokud to není v rozporu s přípustným případně podmíněně přípustným využíváním dané plochy.

#### 5.4. Veřejná prostranství

- Vzhledem k charakteru zastavění sídla jejich umístění přímo souvisí s plochami veřejné zeleně sídlení (viz. kap. 4.3.). Převládajícím prvkem těchto veřejných prostranství bude komponovaná zeleň.
- Kompozice veřejného prostranství při místní komunikaci v severovýchodní části sídla bude směřovat k vytvoření vztahu mezi soukromým bydlením a veřejností ulice.
- Veřejná prostranství budou nedílnou součástí kompozice nových obytných skupin, zvl. ploch č. 1 a 5, dále pak ploch tělovýchovy a sportu (pl. č. 14 a 16) a prvky ploch rekreace hromadné (pl. č. 15).

#### 5.5. Nakládání s odpady

- Současný systém nakládání s odpady je plně vyhovující i pro výhled.
- Na území obce nejsou vymezovány plochy pro umístování skládek, kompostáren ev. spaloven odpadů.

### **6. Koncepce uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů**

#### 6.1. Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch, podmínky pro změny v jejich využití

- Krajinný charakter, který je určen rozsáhlou lesnatou náhorní rovinou s vrchy dosahujícími výšky nad 800 m n.m. a horským charakterem zastavění na pasece zůstává v řešení ÚP zachován.
- V lesních porostech se požaduje zvyšování odolnosti lesa dostatečným zastoupením zpevňujících dřevin a s uplatněním melioračních dřevin. Nepředpokládá se se snížením rozlohy lesa.
- Lesní plochy jsou plochami stabilizovanými, kromě aktivních ploch lesních, určených pro zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability.
- Zemědělská půda tvoří 4,79% rozlohy k.ú. a zastavitelné plochy jsou vesměs vymezovány na tzv.aktivních zemědělských plochách. Mimo tyto plochy zabezpečující rozvoj obce do zvláštního druhu aktivních zemědělských ploch patří plochy pro doplnění výsadby zeleně podél přírodních i umělých liniových prvků v krajině. Ostatní plochy zemědělské ÚP považuje za stabilizované.
- Intenzita využívání ploch zemědělských a lesních je limitována přírodními podmínkami a ochranou krajinného rázu. U ZPF je možná změna kultury za předpokladu, že nedojde k narušení krajinného rázu. Neuvažovat s dalším snižováním výměry ttp.
- Přírodní plochy jsou vymezené pro zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny na pozemích, které v současnosti tvoří maloplošná zvláště chráněná území včetně jejich ochranného pásma a na pozemcích I. zóny odstupňované ochrany CHKO Žďárské vrchy.
- Smíšené plochy nezastavěného území obsahují pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů tvořených II. zónou odstupňované ochrany CHKO Žďárské vrchy a pozemky kultury ostatní plocha.
- Zastavěnému území dominují plochy využívané pro bydlení v rod. domech a plochy smíšené obytné, méně pak plochy výroby a skladování. Rozvojové plochy jsou především vymezovány pro plochy bydlení v rod. domech, občanskou vybavenost (hřiště), rekreaci a výrobu.
- Navržená opatření na nezastavěném území budou mít příznivý vliv na krajinný ráz území, navržené využití zastavitelných ploch při dodržení podmínek jejich využití nebude mít nepříznivý dopad na obraz obce a krajiny.

#### 6.2. Územní systém ekologické stability (ÚSES)

- Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, který udržuje přírodní rovnováhu. Plochy ÚSES je možno využít jen takovým způsobem, který nenaruší obnovu ekosystému a nedojde k narušení jeho ekostabilizačních funkcí.

- Páteří místního územního systému ekologické stability je nadregionální biocentrum Žákova hora zaujímající cca 2/3 řešeného území.
- S okolním nadmístním systémem ÚSES je nadregionální biocentrum spojeno nadregionálními a regionálními biokoridory.
- Vzájemné propojení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES doplňuje síť lokálních prvků ÚSES.
- Z lokálních biocenter jsou na území obce vymezeny čtyři lokální biocentra funkční či částečně funkční a osm lokálních biokoridorů, převážně částečně funkčních. Ostatní jsou funkční. Kromě cca 100 m úseku lok. biokoridoru č. 3, který je na ZPF jsou ostatní vymezeny v lesa, případně při okraji lesa.
- Na plochách ÚSES je zakázáno měnit druhy pozemku s vyšším stupněm ekologické stability za druh pozemku s nižším stupněm ekologické stability.
- Plochy ÚSES jsou nezastavitelné, vylučuje se těžba nerostů (zcela ojediněle je možno za přesně stanovených podmínek připustit stavbu liniovou, případně stavbu související s ochranou ŽP).
- Upřesnění druhové skladby společenstva ÚSES a hranic prvků ÚSES bude předmětem podrobnější dokumentace - projektu ÚSES.
- Plochy ÚSES budou respektovány při zpracování lesních hospodářských plánů eventuelně při zpracování komplexních pozemkových úprav.
- Cílový stav ÚSES (mimo pozemky zařazené v tomto ÚP do ploch přírodních) lze charakterizovat podmínkami stanovenými pro plochy smíšené nezastavěného území.
- Interakční prvky mají doplňovat síť biokoridorů a biocenter s funkcí rozptýlené zeleně v krajině.

#### 6.3. Prostupnost krajiny

- Stávající dopravní síť na území obce zůstává zachována. Předpokládají se pouze místní úpravy spojené se zlepšením parametrů silnic a drobné úpravy účelových cest ve vztahu k zastavitelným plochám.
- Další rozšíření sítě polních cest při případném zpracování komplexních pozemkových úprav reagujících na vývoj vlastnických vztahů, ekologickou funkci cest se nevylučuje. Avšak nepředpokládá se, že takto upravená cestní síť bude dosahovat hustoty historické cestní sítě.
- Řešením ÚP nedochází k rušení turistických tras ani naučné stezky.
- Po stávajících účelových komunikacích je možná dostupnost značených dálkových cyklotras.
- Nové speciální pěší (mimo úseku při sil. II. tř.) či cyklistické trasy se na území nenavrhují.

#### 6.4. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi

- Erozní činnost se projevuje ve své přirozené formě, na území obce není vodohospodářským orgánem vyhlášeno záplavové území.
- Přesto jsou v ÚP zakotveny podmínky týkající se zachování resp. doplnění ekologicky cenné přechodové zóny při vodotečích, rybnících, kolem lesa či vegetace rostoucí mimo les tvořenou travinaty a keřovými liniovými společenstvy - ekotony, které zároveň zvyšují retenční a retardační potenciál krajiny. Nezvyšovat podíl orné půdy na celkové rozloze ZPF.
- Respektovat manipulační provozní pruh při vodních tocích pro možnost úpravy toků.
- U vodních toků a ploch respektovat obvyklé a přirozené činnosti související s vodohospodářskými poměry v území.
- Nepřipustit výstavbu trvalých objektů v těsné blízkosti břehů (mimo stavby vodohospodářské, příčné liniové stavby, případně stavby ŽP).
- Stavební pozemky budou vymezovány tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování dešťových vod nebo jejich zdržení.
- Hydrologické a ekologické parametry povodí na k.ú. Cikháj nevyžadují řešit zvýšené odtoky vod zřizováním vodních nádrží a suchých poldrů.

## 6.5. Podmínky pro rekreaci

- Na území obce jsou vhodné podmínky pro pobytovou i pohybovou rekreaci.
- ÚP respektuje stávající plochy hromadné i individuální rekreace, podmíněně připouští využití k rekreačním účelům i vhodné jiné stávající objekty. Navrhuje dále rozšíření rekreačního střediska Tisůvka. Celková ubytovací kapacita bude asi 130 lůžek v hromadných ubytovacích zařízeních a 120 lůžek v individuálním ubytování.
- Ke každodenní rekreaci obyvatel budou nadále sloužit plochy tělovýchovy a sportu na západním okraji sídla, regeneraci organismu může zajistit i práce na zahradách při rodinných domech.
- Pro rekreaci u vody nejsou na území obce podmínky a jsou využívány možnosti mimo obec. S výstavbou koupaliště se neuvažuje.
- ÚP neuvažuje s výstavbou nových objektů rodinné rekreace ani zahrádkářských osad.

## 6.6. Dobývání nerostů

- Na k.ú. Cikháj nejsou vyhodnocena žádná výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj. Nejsou zde též stanovena chráněná ložisková území.
- V registru poddolovaných území nejsou vymezeny plochy z minulých těžeb.
- V koordinačním výkrese jsou vyznačeny průzkumné šachtice, kde mohou být zhoršené základové šachtice i zvýšené gama záření.

## 7. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, stanovení prostorového uspořádání vč. ochrany krajinného rázu

### 7.1. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Plochy bydlení v rodinných domech (BR) - jsou určeny pro uspokojování potřeb individuálního bydlení v nízkopodlažních objektech obklopených soukromou zelení v kvalitním prostředí. Tyto plochy zahrnují pozemky rodinných domů a pozemky související s určujícím využíváním plochy. Způsoby využití:

přípustné: pozemky rod. domů, pozemky soukromé i jiné zeleně, pozemky veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury související s obsluhou plochy, integrovaná zařízení nepřesahující význam daného místa území a nenarušující jeho obytnou pohodu.

podm. přípustné: malé prostory obchodu a služeb, menší ubytovací a stravovací zařízení, zařízení sociální zdravotnické péče, doplňkové prostory pro zájmovou činnost, drobná výrobní činnost v rozsahu odpovídajícím velikosti a objemu budov. Chov drobného hospodářského zvířectva i drobná pěstitelská činnost, případně rodinná rekreace ve stávajících domech. Podmíněně přípustné činnosti musí být bez negativních dopadů na sousední pozemky.

nepřípustné: stavby, zařízení, děje a činnosti, které svými vlivy zatěžují prostředí plochy přímo, anebo druhotně nad přípustnou míru

- Plochy rekreace rodinné (RR) - jsou určeny pro uspokojování potřeb individuální pobytové rekreace v kvalitním zejména přírodním prostředí. Tyto plochy zahrnují pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, obklopených soukromou zelení a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Způsoby využití:

přípustné: pozemky staveb rodinné rekreace, pozemky soukromé a jiné zeleně, pozemky pro slunění, relaxaci a rekreační aktivity venkovního charakteru sloužící dané ploše

nepřípustné: veškeré aktivity, které svými vlivy negativně překračují určující režim plochy ať již přímo anebo druhotně

pozn.: Do těchto ploch nejsou zahrnuty pozemky v souvisle zastavěném území obce, které jsou trvale anebo dočasně využívány k rekreaci ve stávajících objektech - tzv. "chalupářská" rekreace.

- Plochy rekreace hromadné (RH) - jsou určeny pro soustředěnou pobytovou rekreaci v kvalitním prostředí. Tyto plochy zahrnují pozemky staveb samostatných i společných,

obklopených soukromou zelení, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení i veřejných prostranství. Způsoby využití:

- přípustné: pozemky staveb hromadné rekreace (ubytování, stravování), pozemky soukromé i jiné zeleně, pozemky hřišť, kondiční dráhy, vodní plochy, plochy pro oddech a slunění a jiné činnosti a zařízení související s určujícím využitím.
- podm. přípustné: související služby občanského vybavení
- nepřípustné: veškeré aktivity, které svými vlivy negativně překračují určující režim plochy ať již přímo anebo druhotně
- Plochy občanského vybavení (OV) - slouží pro umístování občanského vybavení zejména místního významu. Plochy občanského vybavení zahrnují pozemky staveb a zařízení obč. vybavení a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Způsoby využití:

přípustné: pozemky staveb pro vzdělávání, výchovu, sociální a zdravotní péči, pozemky pro kulturu (**k**), veřejnou správu a administrativu (**a**), pro obchodní prodej (**d**), ubytování a stravování (**d**), církevní nevýrobní zařízení, pozemky pro tělovýchovu a sport (**t**). Pozn.: malá písmena - zpodrobnění druhu obč. vybavenosti

podm. přípustné: bydlení, pokud je to ke stavebnímu i funkčnímu charakteru určující náplně plochy vhodné, služby případně řemesla nesnižující kvalitu prostředí vymezené plochy

nepřípustné: aktivity, které zhoršují prostředí plochy nad míru přípustnou, ať již přímo anebo druhotně

pozn.: Při umístování jednotlivých druhů občanské vybavenosti je nutno akceptovat omezenou slučitelnost anebo i neslučitelnost některých druhů obč. vybavenosti (např. zábavní centrum - zdravotnictví, školství, aj.)
  - Plochy veřejných prostranství (VP) - jsou určeny obecnímu užívání bez ohledu na vlastnictví tohoto prostoru. Zahrnují pozemky jednotlivých druhů veř. prostranství a pozemky dopravní a tech. infrastruktury. Významně spoluvytváří obraz sídla. Způsoby využití:

přípustné: pozemky pro veřejnou zeleň, pozemky návesního prostoru a uličních prostorů, pěší stezky a chodníky, zpevněné plochy pro kulturní a shromažďovací účely

podm. přípustné: umístování mobiliáře obce, drobné architektury, dětských hřišť, ploch pro ambulantní prodejní aktivity, parkovací stání

nepřípustné: umístování staveb pro reklamu, staveb provizorního charakteru, zřizování parkovišť pro vozidla sk. 2 a 3 (ČSN 300026), garáží a jiných staveb a činností narušujících společenskou, kulturní a provozní funkce těchto prostorů
  - Plochy smíšené obytné (SO) - jsou určeny pro víceúčelové využití, v případě obce Cikháj zahrnují především původní historické zastavění, související plochy dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Způsoby využití:

přípustné: stavby pro bydlení a občanskou vybavenost odpovídající velikosti vymezeného pozemku a objemu budovy, pozemky soukromé i jiné zeleně

podm. přípustné: stavby pro drobnou výrobní činnost, zemědělskou malovýrobu, stavby skladovací s nízkými nároky na skladovací plochy a nízkými rušivými vlivy na životní prostředí, případně i rekreace ve stávajících k tomu vhodných objektech. Jde tedy o aktivity nesnižující kvalitu určující plochy, nemají negativní dopad na pozemek souseda a jsou nenáročné na přepravu zboží. Vše se děje v rozsahu odpovídajícím velikosti ploch pozemků a objemu budov.

nepřípustné: veškeré stavby, zařízení, činnosti a děje, které svými vlivy zatěžují prostředí plochy nad přípustnou míru ať již přímo anebo druhotně. Např.

stavby s vysokými plošnými nároky na pozemky, činnosti náročné na přepravu zboží, čerpací stanice pohonných hmot, mycí rampy, apod.

- Plochy dopravní infrastruktury silniční (DS) - jsou určeny umístováním staveb a zařízení souvisejících s nekolejovou pozemní dopravou. Způsoby využití:
  - přípustné: stavby a zařízení pozemních komunikací (silnice II. třídy), stavby a zařízení pro dopravu v klidu a ostatní dopravní zařízení a stavby včetně příslušejících pozemků, doprovodná a izolační zeleň
  - podm. přípustné: umístování čerpacích stanic pohonných hmot, skládky údržbového materiálu, místní komunikace III. třídy
  - nepřípustné: stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s určující náplní a funkcí plochy
- Plochy technické infrastruktury (TI) - jsou určeny k umístování staveb, zařízení a sítí technického vybavení na úseku vodního hospodářství (v), tepelného hospodářství, zásobování el. energií (e), zemním plynem (p) a spojů. Pozn.: malá písmena - zpodrobnění druhu technického vybavení. Způsoby využití:
  - přípustné: pozemky, provozní soubory, stavby, zařízení a vedení plnicí obslužně zásobovací a spojovací funkce technické povahy
  - podm. přípustné: činnosti a děje přímo související s určující náplní plochy
  - nepřípustné: ostatní činnosti a děje
- Plochy výroby zemědělské (VZ) - určeny pro chov hospodářských zvířat, skladování i zpracování produktů živočišné a rostlinné výroby, posklizňové úpravy rostlin a zemědělské služby. Způsoby využití:
  - přípustné: pozemky, stavby a účelová zařízení pro zemědělství a chovatelství, pozemky vnitroareálové dopravy a technické infrastruktury, pozemky s izolační a vnitroareálovou zelení. U stávajícího zařízení je možno z důvodu organoleptického zápachu tolerovat ochranné pásmo překračující hranici plochy.
  - podm. přípustné: podnikatelská činnost nenarušující primární využívání plochy (např. veterinární) a činnosti a děje, které nejsou určující funkcí plochy rušeny nad přípustnou míru (např. závodní stravování, působení závodního lékaře, byty majitele případně osob zajišťujících dohled). Podmíněně přípustné je umístění čerpací stanice PH.
  - nepřípustné: stavby pro bydlení, rekreaci, ubytování a jiné činnosti, na které působí primární využití plochy rušivě
- Plochy výroby drobné (VD) - určeny pro umístování provozoven s výrobní náplní na bázi kusové či malosériové, blízkí se spíše výrobě řemeslnické s činnostmi s vyššími nároky na přepravu zboží. Způsoby využití:
  - přípustné: pozemky, stavby a zařízení netovárního charakteru, pozemky vnitroareálové dopravy a tech. infrastruktury, pozemky zeleně. Negativní vlivy z provozovaných činností nesmí překročit limitní ochranné pásmo, které je dáno hranicí plochy.
- Plochy vodní a vodohospodářské (VH) - jsou určeny k vodohospodářským účelům s výjimečným estetickým významem pro utváření krajinného rázu území a významem ekologickým
  - přípustné: činnosti a zařízení související s vodohospodářskými poměry území, údržbou i rybářstvím
  - podm. přípustné: rekreační činnosti, chov vodní drůbeže (akceptovat neslučitelnost těchto funkcí)
  - nepřípustné: činnosti a zařízení, které negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vod a vodní režim v území
- Plochy zemědělské - orná půda (ZO) - jsou určeny pro zemědělskou produkci vesměs na pozemcích s dobrou dostupností o doporučeném max. sklonu pozemku do 12°. Obecně jde o pozemky nízké ekologické hodnoty. Způsoby využití:

- přípustné: pěstování obilnin, okopanin, píce, technických a jiných plodin. Přípustná je změna kultury v trvale travní porost, výsadba rozptýlené zeleně.
- podm. přípustné: umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělskou prvovýrobu, ochrana přírody a krajiny, pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky lesních porostů případně vodních ploch nedojde-li k narušení krajinného rázu
- nepřípustné: umístování nových staveb a zařízení, popřípadě rozšiřování stávajících pokud to není uplatněno v tomto územním plánu
- Plochy zemědělské - trvalé travní porosty (ZL) - jsou určeny pro zemědělskou produkci vesměs v údolních nivách, na pozemcích svažitéch zpravidla s méně dobrou dostupností. Významnou ekologickou hodnotu mají travinobylinná společenstva při okrajích lesa, rozptýlené zeleně při vodotečích a rybnících. Způsoby využití:
    - přípustné: pozemky luk a pastvin využívaných ke kosení nebo spásání. Výsadba rozptýlené zeleně.
    - podm. přípustné: umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělskou prvovýrobu, ochrana přírody a krajiny, pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky lesních porostů případně vodních ploch nedojde-li k narušení krajinného rázu
    - nepřípustné: umístování nových staveb a zařízení, popřípadě rozšiřování stávajících pokud to není uplatněno v tomto územním plánu, snižování výměry ttp na území obce
  - Plochy zemědělské - zahrady a sady (ZZ) - určeny pro zemědělskou produkci zahradních plodin, ovocných stromů případně keřů. Způsoby využití:
    - přípustné: činnosti spojené s pěstováním zeleniny, květin a dalších zahradních plodin, pěstování ovocných stromů a keřů
    - podm. přípustné: oplocení, pozemky dopravní a technické infrastruktury, případně zařízení související s určujícím využitím plochy
    - nepřípustné: umístování staveb, zařízení a činností nemajících přímou souvislost s určujícím využitím plochy
  - Plochy lesní (L) - jde o pozemky určené k plnění funkce lesa. Způsoby využití:
    - přípustné: pozemky s lesním porostem, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty
    - podm. přípustné: umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní výrobu, ochranu přírody a krajiny, případně pozemky dopravní a technické infrastruktury
    - nepřípustné: umístování staveb, zařízení a činností nemajících přímou souvislost s určujícím využitím plochy
  - Plochy přírodní (P) - jsou určeny pro zajištění podmínek ochrany přírody v nezastavitelném území především na plochách maloplošných zvláště chráněných území a příslušných ochranných pásem těchto MZCHÚ, na plochách I. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO, případně i jiných pozemcích vysoké ekologické hodnoty. Plochy P se nachází na pozemcích trvalých travních porostů, pozemcích lesů (l), vodních ploch a toků i pozemcích ostatních ploch (o) - viz. kód 14 přílohy vyhl. č. 190/1996 Sb. Způsoby využití:
    - přípustné: činnosti s prioritou ochrany přírody dle Plánu péče CHKO Žďárské vrchy, popř. dle Plánu péče o příslušné MZCHÚ
    - podm. přípustné: související dopravní a technická infrastruktura
    - nepřípustné: významné zmenšování výměry přírodní plochy, jiné činnosti, které by svými přímými anebo druhotnými důsledky narušovaly určující (dominantní) funkci plochy
  - Plochy smíšené nezastavěného území (SN) - jsou určeny pro zajištění ekosystémů vyšší ekologické stability i částečně člověkem pozmeněných, avšak přírodě blízkých, především na plochách II. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO, případně jiných pozemcích určujících funkci plochy. Plochy SN se nachází na pozemcích trvalých travních porostů (z), pozemcích lesů (l), vodních ploch a toků (v) a na pozemcích ostatních ploch (o) - viz. kód 14 přílohy vyhl. č. 190/1996 Sb. Způsoby využití:

přípustné:	činnosti, které nejsou v rozporu s principy ochrany přírody - viz. Plán péče CHKO Žďárské vrchy
podm. přípustné:	související dopravní a technická infrastruktura
nepřípustné:	činnosti, které by svými přímými nebo i druhotnými důsledky narušovaly ekologickou hodnotu plochy i krajinný ráz

## 7.2. Podmínky prostorového uspořádání vč. podmínek ochrany krajinného rázu

- Prostorové možnosti jádra sídla jsou omezené, předpoklady pro rozvoj lze spatřovat pouze v hospodářských částech původních selských stavení.
- Převládající hladina zastavění - 1 NP bude zachována jak v jádrové části sídla, tak i rozvojových plochách. Přípustné je využití podkroví.
- Koeficient zastavění pozemků v jádru sídla je v zásadě zachován, dosud nezastavěné veřejné prostory a enklávy luk a pastvin pronikající do zástavby nebudou zastavovány.
- U nových ploch pro bydlení bude velikost pozemků cca 1000 m, max. koeficient zastavění pozemku do 0,2.
- Koeficient zastavění respektive zpevněných ploch hřišť je do 0,65 s tím, že plochy dopravní a manipulační mohou tvořit cca dalších 10% a plochy zeleně min. 25%. Není uvažováno s výstavbou krytých sportovišť. Související stavby (šatny apod.) budou jednopodlažní a trvalého charakteru. Bližší podmínky se neurčují.
- Koeficient zastavění v zastavitelné ploše rekreace hromadné bude do 0,2. Dalších max. 15% mohou tvořit plochy zpevněné a dopravní, zbytek plochy zeleně a relaxační. Při stavebních zásazích je žádoucí upravit provozní řešení i výraz stávajícího objektu.
- Stávající výrobní plochy jsou stabilizované s požadavkem na modernizaci a výsadbu zvláště zeleně s funkcí optické a hygienické clony. Umožněn je rozvoj o nové plochy výroby drobné. Koeficient zastavění výrobních ploch bude kolem 0,5. Dalších 30% plochy mohou tvořit dopravní a manipulační plochy. Min. 20% plochy bude vyhrazeno pro zeleň. Výšková hladina zastavění nepřekročí výšku staveb stávajících. Tvar střech bude vycházet z technologie stavby.
- Tvar střechy bude u ploch pro bydlení, ploch smíšených obytných, případně rekreačních a vycházet z tradičního vzoru, tj. sklon 40-45°.
- Vysoká zeleň veřejných prostranství, zahrad a humen bude nadále patřit k základním znakům sídla - vesnice.
- Ochrana krajinného rázu vychází z principu jeho ochrany (přírodní, kulturní, estetické i historické kvality) a aktivní tvorby s požadavkem na celkové zvyšování ekologické stability území.
- V urbanizovaném území se stavby pro reklamu zakazují, ve volné krajině ji lze uskutečnit v případě kladného posouzení dle §12 zák. č. 114/1992 Sb. po novele.
- Zcela výjimečně umístěvané stavby ve volné krajině pro zemědělskou prvovýrobu, lesní hospodářství, případně životní prostředí budou nedominantního výrazu a kvalitní architekturou.
- Stavby pro reklamu se v urbanizovaném území zakazují, mimo něj je pro jejich zřízení nutný kladný výsledek posouzení dle §12, zák. č. 114/92 Sb.
- Řešeno je zvyšování retenční schopnosti krajiny, obnova přirozených luk v nivách vodotečí.
- Prvky rozptýlené zeleně (stávající, obnovené i nové) budou významnými prostředky harmonizace krajinného prostoru.
- Na pozemcích určených pro funkci lesa je vyžadováno zvyšování odolnosti lesa dostatečným zastoupením zpevňujících dřevin, prostorová a výšková diferencovanost lesních porostů.
- Preferuje se používání autochtonních dřevin.
- Řešení ÚP plně akceptuje krajinný reliéf s významným krajinným zeleným horizontem lesního masivu.

**8. Vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

**8.1. VPS dopravní a technické infrastruktury, vč. plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro daný účel**

- Dopravní infrastruktura
  - V-D1 - odstranění dopravních závad na silnici II. třídy č. 350
  - V-D2 - dopravní zklidnění silnice II/350 v urbanizované části obce
  - V-D3 - stavebně technické úpravy sledující zlepšení průjezdnosti MK
  - V-D4 - šířková úprava účelové komunikace na místní komunikaci
  - V-D5 - rozšíření dopravního prostoru u objektu RS Tisůvka
  - V-D6 - úprava účelové komunikace k ČOV
- Technická infrastruktura
  - V-T1 - plocha pro výstavbu celooobecní ČOV
  - V-T2 - koridor pro výstavbu sítí tech. infrastruktury západní části sídla
  - V-T3 - koridor pro výstavbu sítí tech. infrastruktury východní části sídla
  - V-T4 - výstavba oplocení kolem vodojemu

**8.2. Veřejně prospěšná opatření**  
Nejsou tímto ÚP vymezeny.

**8.3. Veřejně prospěšné stavby a opatření k zajišťování ochrany a bezpečnosti státu**  
Nejsou tímto ÚP vymezeny.

Pozn.: Na plochy uvedené v kapitole 8.1.-8.3. se vztahuje i předkupní právo podle §101 zák. č. 183/2006 Sb.

**8.4. Plochy pro asanaci**  
Nejsou tímto ÚP vymezeny.

**9. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

- V-O1 - plocha pro výstavbu veřejně přístupného tělovýchovného zařízení
- V-O2 - plocha pro výstavbu veřejně přístupného sportoviště

**10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení podmínek možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření**  
Nejsou tímto ÚP vymezeny.

**11. Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část včetně titulního listu, záznamu o účinnosti a obsahu textové části sestává z 15 listů formátu A4.

Výkresová část sestává:

výkres		počet listů	poznámka
číslo	název		
1	Výkres základního členění	1	1 : 5 000
2	Hlavní výkres	1	1 : 10 000 1 : 5 000
3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1	1 : 5 000