
NÁVRH ZPRÁVY Č.4 O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CIKHÁJ ZA OBDOBÍ 2020 - 2024

Součástí návrhu zprávy č. 4 o uplatňování Územního plánu Cikháj je zadání územního plánu Cikháj.

ve smyslu § 106 odst. 1 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

*návrh určený k projednání dle ustanovení § 88 až § 90
zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů*

Předkladatel a zhotovitel zprávy:

Městský úřad Žďár nad Sázavou
odbor stavební a územního plánování

leden 2025

1. ÚVOD

Pořizovatelem územního plánu Cikháj je Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor stavební a územního plánování, jako úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 46 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"),

V § 106 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace.

V souladu s tímto ustanovením a na základě nových skutečností přistoupil pořizovatel ke zpracování Zprávy č. 4 o uplatňování Územního plánu Cikháj. Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Cikháj v uplynulém období 2020 -2024 je zpracován v souladu s ustanovení § 107 odst. 2 stavebního zákona.

Územní plán Cikháj byl pořízen a upravován následně:

- ÚP Cikháj byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. ÚP Cikháj vydalo zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy dne 13.08.2007 a ÚP nabyl účinnosti dne 29.8.2007.
- V roce 2011 byla zpracována a projednána Zpráva o uplatňování ÚP Cikháj v uplynulém období, která byla schválena zastupitelstvem dne 04.08.2011.
- V roce 2016 byla zpracována a projednána Zpráva č.2 o uplatňování ÚP Cikháj v uplynulém období, která byla schválena zastupitelstvem dne 07.04.2016.
- V roce 2021 byla zpracována a projednána Zpráva č.3 o uplatňování ÚP Cikháj v uplynulém období, která byla schválena zastupitelstvem dne 10.05.2021. Z uvedené zprávy vyplynula potřeba pořídit nový územní plán Cikháj. Dne 23.08.2021 usnesením č. 38/21 rozhodlo zastupitelstvo obce Cikháj o pořízení nového územního plánu Cikháj.

Tato Zpráva č.4 o uplatňování Územního plánu Cikháj bude předložena zastupitelstvu obce Cikháj ke schválení.

Z této zprávy vyplývá potřeba pořízení nového územního plánu Cikháj.

2. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CIKHÁJ

Vyhodnocení uplatňování urbanistické koncepce

Rozvoj bydlení

Zastavěné území je tvořeno převážně plochami smíšenými obytnými, novější zastavění pak plochami bydlení v rodinných domech. Podstatně menší podíl ploch je tvořen plochami rekreace hromadné a rodinné, plochami výroby zemědělské a plochami dopravní infrastruktury silniční. Stávající domovní fond je vesměs průběžně udržován, očekávat je třeba zlepšení situace na ploše znehodnoceného území, které se nachází při místní komunikaci východně od ubytovacího zařízení obce Cikháj – Chalupa Cikháj. Aktivita obce se v uplynulém období (tj. v hodnoceném období) zaměřily především na realizaci dětského hřiště a rekonstrukci místní komunikace v úseku kaplička – památník.

Akce proběhly v souladu s ÚP Cikháj. Využití vymezených ploch se změnou v území – viz. níže uvedená tabulka.

Tabulka využití zastavitelných ploch pro bydlení:

Označení plochy v ÚP	druh plochy	výměra (ha)	z toho využito		zbývá využít (ha)	poznámky
			ha	%		
1	bydlení v rodinných domech	0,60	0,08	13,3	0,52	
2	bydlení v rodinných domech	0,03	0,03	100,0	0,00	
3	bydlení v rodinných domech	0,26	0,00	0,00	0,26	
4	bydlení v rodinných domech	0,18	0,18	100,0	0,00	
5	bydlení v rodinných domech	0,43	0,00	0,00	0,43	na 0,08 ha je realizován RD
6	bydlení v rodinných domech	0,34	0,34	100,0	0,00	
7	bydlení v rodinných domech	0,71	0,30	42	0,41	3 RD po 1000m ²
8	bydlení v rodinných domech	0,24	0,00	0,0	0,24	
9	bydlení v rodinných domech	0,19	0,00	0,0	0,19	
10	smíšená obytná	0,07	0,00	0,0	0,07	
11	výroba drobná	0,08	0,00	0,0	0,08	
12	výroba zemědělská	0,28	0,00	0,0	0,28	
13	technická infrastruktura-vodní hospodářství	0,12	0,00	0,0	0,12	plocha pro ČOV
14	občanská vybavenost- tělovýchova a sport	0,59	0,00	00,0	0,59	*
15	rekreace hromadná	0,34	0,10	29,4	0,24	plocha pro potřeby Penzionu
16	občanská vybavenost-tělovýchova a sport	0,07	0,07	00,0	0,00	dnes plocha pro bydlení
17	vodní a vodohospodářské	0,06	0,00	0,0	0,06	
18	bydlení v rodinných domech	0,06	0,00	0,0	0,06	na ploše je realizován RD
celkem	plochy se změnou v území	4,65	1,00	21,5	3,65	

- Pozn: Na zastavitelné ploše č. 14 „Občanská vybavenost – tělovýchova a sport o výměře 0,59ha proběhla realizace nového hřiště v rozsahu 0,14 ha, ale v katastru nemovitostí je vyznačena pouze doprovodná stavba o výměře 40 m2.

Ve sloupci tabulky „z toho využito“ jsou uvedeny jen plochy či části ploch, které jsou zastavěny a zapsány v mapě KN. Plochy nebo části ploch, které tuto vlastnost nemají (tzn. jsou rozestavěny anebo nezapsány v mapě KN) jsou uvedeny jen v poznámce.

Využívání územně stabilizovaných ploch zastavěného i nezastavěného území se děje v zásadě v souladu s podmínkami územního plánu Cikháj. V rámci podmíněně přípustných činností byly ve vazbě na stávající stavbu živočišné výroby realizovány další stavby a manipulační plochy zemědělské prvovýroby v rozsahu cca 0,2 ha. Během účinnosti územního plánu došlo k úpravě využití zastavitelné plochy č.16 z funkce občanská vybavenost - tělovýchova a sport na funkci bydlení v rodinných domech. Úprava neznamena významné narušení koncepce dosavadního Územního plánu Cikháj.

Z výše uvedeného je zřejmé, že vymezené zastavitelné plochy pro bydlení nebyly v uplynulém období zdaleka využity a jejich rozsah je dostačující i pro následující období. Nelze proto odůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch většího rozsahu. Je ale možné prověřit účelnost vymezení jednotlivých zastavitelných ploch a případně vymezení nových zastavitelných ploch kompenzovat zrušením ploch stávajících.

Vyhodnocení ploch a koridorů územních rezerv

V řešeném území nejsou vymezeny žádné plochy územních rezerv.

Vyhodnocení změn podmínek v území

Za uplynulé období po schválení 3. Zprávy o uplatňování došlo k Aktualizacím č. 4, 6 a 7 PÚR ČR 2008 schválené usnesením Vlády ČR (dále též „PÚR ČR“).

Dále došlo za uplynulé období k vydání Aktualizace č. 7 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (dále též „ZÚR KrV“). Nedošlo však ke změně zásadních podmínek vyplývajících z PÚR ČR a ZÚR KrV. Došlo avšak k mírným úpravám podmínek z PÚR ČR 2008 ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a ze Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

Území obce se nenachází v žádné rozvojové ose či oblasti republikového významu. Území obce Cikháj se nachází ve specifické oblasti republikového významu SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Největší podíl lesní půdy se nachází na území obce Cikháj. Lesnatost zde dosahuje dokonce 93,7 % rozlohy obce. Obec Cikháj se nachází v atraktivním přírodním prostředí, kde cestovní ruch má dlouhou tradici a rekreační využívání je celoroční. Plochy hromadné a rodinné rekreace jsou v ÚP územně stabilizované, preferován je rozvoj pohybové turistiky. Akceptovány jsou značené turistické a cykloturistické trasy, preferováno je běžecké lyžování. Současná propustnost krajiny není řešením ÚP omezována.

Exogenní vlivy

- Během sledovaného období vstoupil v platnost a nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů s účinností od 01. 01. 2024.
- V průběhu sledovaného období vstoupila v platnost řada novelizací prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu. V současné době je v platnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, s účinností od 1. 7. 2024.
- Politika územního rozvoje ČR - Vyhodnocení souladu ÚP Cikháj s PÚR ČR je zřejmé z kapitoly 4 této Zprávy o uplatňování ÚP Cikháj (též jen Zpráva)
- Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina - Vyhodnocení souladu ÚP Cikháj se ZÚR Kraje Vysočina je zřejmé z kapitoly 5 této Zprávy.
- Územně analytické podklady - 6. úplná aktualizace ÚAP obce s rozšířenou působností byla pořízena v prosinci roku 2024. Požadavky k řešení vyplývající z ÚAP jsou uvedeny v kapitole 3 této Zprávy.

- Územní plán Cikháj byl vyhotoven převedením analogové mapy z původního měřítka 1:2880 v souřadnicovém systému stabilního katastru (ne v klasickém souřadnicovém systému). Území obce Cikháj je v současné době pokryto digitální katastrální mapou - DKM v souřadném systému S-JTSK, která je součástí Informačního systému katastru nemovitostí.

Endogenní vlivy

- Intenzita využití zastavitelných ploch nedosahuje plánovaných předpokladů, což dokumentuje tabulka. Vzhledem k předpokládanému rozmachu pohybových forem rekreace v Dobrovolném svazku obcí Subregionu Velké Dářko je třeba prověřit v novém ÚP Cikháj možnosti vymezení cyklostezek na správním území obce s vazbou na sousední obce.

3. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚP CIKHÁJ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP

Šestá úplná aktualizace územně analytických podkladů (ÚAP) pro území obce s rozšířenou působností Žďár nad Sázavou byla pořízena v prosinci roku 2024.

Z provedeného hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území je správní území obce Cikháj začleněna mezi obce kategorie 2a, tedy obce s dobrými podmínkami a příznivými podmínkami pro životní prostředí a pro hospodářský rozvoj. Nevyvážené podmínky jsou na úseku soudržnosti společenství obyvatel.

ÚAP ORP Žďár nad Sázavou – šestá úplná aktualizace na území obce definuje problém pod kódem ZU - 7. Urbanistická závada spočívá v neřízeném rozvoji zemědělské výrobní a skladovací plochy fyzického podnikatele v dosahu obytné zóny sídla.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚP CIKHÁJ S PÚR ČR A SE ZÚR KRAJE VYSOČINA

SOULAD S PÚR ČR

Politika územního rozvoje ČR byla schválena usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20.07.2009. Usnesením vlády ČR č. 276/2015 byla schválena Aktualizace č.1 Politiky územního rozvoje ČR. Aktualizace č.2 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena dne 2.9.2019 usnesením č. 629. Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena dne 2.9.2019 usnesením č. 630. Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena dne 17.8.2020 usnesením vlády č. 833. Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena dne 12.7.2021 usnesením vlády č. 618. Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena dne 19.7.2023 usnesením vlády č. 542. Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje ČR byla schválena dne 7.2.2024 usnesením vlády č. 89. (Pro Politiku územního rozvoje ČR v Aktualizaci č. 1-7 se dále užívá označení PÚR ČR nebo jen PÚR).

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Územní plán Cikháj je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou uvedeny v člancích 14 až 31 PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-7. Do koncepce ÚP se konkrétně promítají následující články:

- Článek 14: Územní plán Cikháj vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Ochrana je zajištěna členěním území do ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek využití, které uvedené hodnoty zohledňují. Územní plán stanovuje koncepci

rozvoje území obce, řešení územního plánu Cikháj přispívá ke kultivaci kulturní krajiny a rozvoji ekonomických a sociálních potřeb.

- Článek 14a: Územní plán Cikháj umožňuje rozvoj zemědělské prvovýroby v rozsahu, který umožní zachování funkcí péče o kulturní krajinu v řešeném území. ÚP zachovává zemědělský areál na východním okraji sídla s možností mírného územního rozvoje. V rámci regulačních opatření je připuštěn i přiměřený rozvoj výroby zemědělské na dalších příhodných a potřebných plochách soukromě hospodařících rolníků. ÚP zachovává podmínky pro údržbu krajiny. Ochrana lesních porostů a vodních ploch je v Územním plánu Cikháj řešena prostřednictvím podmínek využití ploch lesních a vodních a vodohospodářských, které neumožňují nežádoucí zásahy do uvedených prvků.

- Článek 16: Vhodné řešení nového ÚP Cikháj bude hledáno ve spolupráci s obyvateli obce Cikháj. Při stanovování způsobu využití území bude mít přednost komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.

- Článek 19 - se uplatňuje v územním plánu Cikháj opětovným využitím znehodnocených a nedostatečně využitých ploch rekreace hromadné, čímž dojde ke zlepšení podmínek pro rozvoj rekreačního potenciálu obce.

- Článek 20 - na území obce nejsou řešeny žádné plochy ani koridory, které by byly v konfliktu s charakterem krajiny, ochrannou zvláště chráněných územích či prvky ÚSES. Dotčení půdního fondu je v rozsahu přiměřeném velikosti obce a jejímu významu.

- Článek 20a - dopravní a technická infrastruktura jež by vytvářela riziko fragmentace krajiny není v ÚP Cikháj vymezována. Koncepce ÚP nebrání migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy i člověka.

- Článek 22 - obec se nachází v atraktivním přírodním prostředí, kde cestovní ruch má dlouhou tradici a rekreační využívání je celoroční. Plochy hromadné a rodinné rekreace jsou v ÚP územně stabilizované, preferován je rozvoj pohybové turistiky. Akceptovány jsou značené turistické a cykloturistické trasy, preferováno je běžecké lyžování. Současná prostupnost krajiny není řešením ÚP omezována.

- Článek 26 - veřejná infrastruktura není územním plánem vymezována v záplavových územích

- Článek 30 - problematika vodního hospodářství je řešena v souladu s požadavky na vysokou kvalitu současné i budoucí generace.

- Článek 31 - ÚP se samostatně nezabývá problematikou výroby energie z obnovitelných zdrojů.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Řešené území není součástí rozvojových oblastí ani rozvojových os republikového významu, které jsou stanoveny v PÚR ČR ve znění aktualizací č.1-7.

Specifické oblasti

Řešené území je dle PÚR ČR ve znění Aktualizací č.1-7 součástí specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené koridory dopravní infrastruktury dle PÚR ČR ve znění aktualizací č.1-7.

Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Do řešeného území nezasahují stávající ani navržené koridory technické infrastruktury dle PÚR ČR ve znění aktualizací č.1-7.

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina byly vydány dne 16.9.2008 a nabýly účinnosti 22.11.2008. Aktualizace č.1 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina byla vydána 8.10.2012 a účinnosti nabyla dne 23.10.2012. Aktualizace č.2 a č.3 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina byly vydány dne 13.9.2016 a účinnosti nabýly dne 7.10.2016. Aktualizace č. 5 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina byla vydána dne 12.12.2017 a účinnosti nabyla dne 30.12.2017. Aktualizace Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina č.6 byla vydána dne 14.5.2019 a účinnosti nabyla dne 14.6.2019. O vydání Aktualizace č.4 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina rozhodlo Zastupitelstvo Kraje Vysočina dne 08.09.2020. Zastupitelstvo Kraje Vysočina rozhodlo dne 09.02.2021 o vydání Aktualizace č.8 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina. Aktualizace č. 7 Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina nabyla účinnosti dne 20.10.2021. (Pro Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina v Aktualizaci č. 1-8 se dále užívá označení ZÚR KrV nebo jen ZÚR.).

Priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území

Priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v ZÚR Kraje Vysočina ve znění Aktualizací č.1-8, jsou v Územním plánu Cikháj plněny následně:

- Článek 01: Udržitelný rozvoj řešeného území je podmíněn souběžným vytvořením podmínek pro odpovídající hospodářský rozvoj, pro zvyšování soudržnosti obyvatel v území a pro zlepšování životního prostředí. ÚP zachovává vyvážené vztahy územních podmínek v environmentálním prostředí a sociální soudržnosti obyvatel, nabízí podmínky pro rozvoj hospodářského pilíře. Územní plán Cikháj preferuje polyfunkční využívání území.
- Článek 04 - ÚP vytváří předpoklady pro zlepšování dopravní obslužnosti území, které má vysoký rekreační potenciál nejen pro obyvatele Žďáru nad Sázavou.
- Článek 05 - Silnice II/350 nepatří do vybrané silniční sítě kraje, tzv. Pátevní silniční sítě kraje Vysočina, nicméně zajišťuje dopravní obslužnost a dostupnost severních částí území ORP Žďár nad Sázavou a ORP Nové Město na Moravě s přesahem na území sousedního Pardubického kraje. ÚP na území obce Cikháj vytváří předpoklady pro zlepšení technických parametrů silnice s bezpečnostními prvky v zastavěném území.
- Článek 06 - Koncepce územního plánu Cikháj zachovává biologické hodnoty území. Územní plán Cikháj víceúčelově využívá území obce, dotčení půdního fondu je přiměřené velikosti a potřebám obce. Respektovány jsou ochranné podmínky CHKO Žďárské vrchy. Technická infrastruktura je doplněna o řešení odvádění a čištění splaškových vod. Dodrženy jsou zásadní kompoziční vztahy v území, nejsou zde navrhovány záměry, které by narušily strukturu osídlení a krajinný ráz.
- Článek 07 – Územní plán Cikháj vytváří podmínky pro zkvalitnění života v obci s potřebným rozvojem hospodářského potenciálu, který je zaměřen na primární sektor a cestovní ruch. Cestovní ruch směřuje do pohybových forem a zde je třeba ve vztahu k sousedním obcím ujednotit strategii ve využívání pozemních komunikací (cyklotrasy, cyklostezky a jiné druhy pozemních cest) ÚP navrhuje koncepci likvidace a odvádění odpadních vod. Zemědělství, zvl. lesnictví zde není omezeno pouze na produkční činnosti, zároveň plní důležité environmentální funkce a přispívá i k sociálním činnostem.
- Článek 08 - Území obce není součástí žádné specifické oblasti vymezené v ZÚR Kraje Vysočina. Zemědělská výroba je územně stabilizována do dvou menších areálů. Převážná část sídla s navazujícím okolím náleží do ZPF dvou nejlepších tříd ochrany. Při dodržení zásady, že rozvojové plochy třeba rozvíjet v návaznosti na zastavěné území je zřejmé, že vstup zastavitelných ploch na ZPF nejvyšších tříd ochrany bylo nevyhnutelné. Přímé dotčení PUPFL bude výstavbou centrální ČOV, kdy její umístění je dáno spádovými poměry území i požadavky kladenými na ochranu veřejného zdraví.

- Článek 08a: Územní plán Cikháj umožňuje rozvoj zemědělské prvovýroby v rozsahu, který umožní zachování funkcí péče o kulturní krajinu v řešeném území.
- Článek 08b: Rozvoj řešeného území ani rozvoj veřejné infrastruktury nejsou navrženy v takovém rozsahu, pro který by bylo nutné stanovovat etapizaci jednotlivých záměrů.
- Článek 08c: Na komunikacích v zastavěném území nepřevažuje tranzitní doprava. Intenzita dopravy je relativně nízká a negativní hygienické účinky dopravy navržené nezasahují obytné či rekreační plochy.
- Článek 08d: V řešeném území nedochází ke střetům vzájemně neslučitelných činností.
- Článek 09: Řešené území neleží v blízkosti hranic Kraje Vysočina.
- Rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti. Správní území obce Cikháj leží mimo uvedené oblasti a osy.
 Oblast krajinného rázu. Celé správní území obce Cikháj leží na území CHKO Žďárské vrchy, tzn. náleží do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB024 Žďárské vrchy. Územní plán naplňuje jak obecné, tak i specifické zásady pro ochranu krajinného rázu pro činnosti v území a rozhodování o změnách v území, které jsou platné pro zmíněnou oblast krajinného rázu. Zachována je venkovská urbanistická struktura sídla, v zájmu zvyšování kvality veřejného prostranství směřuje ÚP úpravy průjezdního úseku sil. II/350 k dopravnímu zklidňování. Prostupnost krajiny není řešením ÚP omezována, ÚP nebrání dalšímu zahušťování účelových cest v krajině.

C4. Závěrečné zhodnocení

Z vyhodnocení je zřejmé, že dosavadní územní plán Cikháj není ve významném rozporu s PÚR ČR v aktuálním znění.

ÚP Cikháj je se ZÚR KrV v nesouladu ve vymezení nadmístních ÚSES jako veřejně prospěšných opatření.

Aktualizace č. 4 ZÚR Kraje Vysočina upravuje koridory a plochy nadmístního významu pro ÚSES. Aktualizace č. 4 ZÚR Kraje Vysočina dále ruší veřejně prospěšný status veškerých prvků ÚSES regionální a nadregionální úrovně.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Správní území obce Cikháj leží mimo uvedené oblasti a osy.

Specifické oblasti

Řešené území není součástí specifických oblastí krajského významu, které jsou vymezeny v ZÚR Kraje Vysočina.

Plochy a koridory nadmístního významu

ZÚR Kraje Vysočina vymezují ve správním území obce Cikháj následující plochy a koridory nadmístního významu:

- plocha nadregionálního biocentra ÚSES NRBC 81 – Žákova hora.
- nadregionální biokoridor ÚSES – NRBK 125 v úseku K124 – Žákova hora.
- regionální biokoridor ÚSES – RBK 1371 – v úseku Žákova hora – Hudecká skalka.
- dosavadní ÚP tyto nadmístní prvky ÚSES začleňuje do veřejně prospěšných opatření.

Typ krajiny dle cílového využití

Převládajícím typem krajiny na území obce Cikháj je krajina lesní. Pouze nepatrné části rozlohy k.ú. Cikháj (jižní okraj k.ú. při silnici II/350) náleží do typu krajiny lesozemědělské harmonické.

ÚP Cikháj zohledňuje zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území, které jsou stanoveny pro uvedené typy krajiny.

krajina lesní – PUPFL je dotčen pouze pro potřeby veřejné technické infrastruktury – plocha pro centrální ČOV. V lesních porostech je vyžadováno zvyšování odolnosti lesa vhodným zastoupením zpevňujících dřevin. Cestovní ruch je rozvíjen na bázi pohybových aktivit. Nejsou zde umístěny stavby ani zařízení potírající urbanistické ani architektonické znaky sídla, záměry územního plánu nedochází k narušení kompaktního lesního horizontu

krajina lesozemědělská ostatní – v ploše tohoto krajinného typu nedochází k žádným stavebním ani jiným zásahům. Jedná se o stabilizované území s možnou kultivací hodnot území.

Oblasti krajinného rázu

Oblast krajinného rázu. Celé správní území obce Cikháj leží na území CHKO Žďárské vrchy, tzn. náleží do oblasti krajinného rázu CZ0610-OB024 Žďárské vrchy. Územní plán naplňuje jak obecné, tak i specifické zásady pro ochranu krajinného rázu pro činnosti v území a rozhodování o změnách v území, které jsou platné pro zmíněnou oblast krajinného rázu. Zachována je venkovská urbanistická struktura sídla, v zájmu zvyšování kvality veřejného prostranství směřuje ÚP úpravy průjezdního úseku sil. II/350 k dopravnímu zklidňování. Prostupnost krajiny není řešením ÚP omezována, ÚP nebrání dalšímu zahušťování účelových cest v krajině.

ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

První Územní rozvojový plán vydala Vláda ČR usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, účinnosti nabyl 5.10.2024. Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje.

Vzhledem k této skutečnosti je Územní plán Cikháj v souladu s prvním ÚRP. Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., tzn., že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.

První územní rozvojový plán vymezuje na správním území ORP Žďár nad Sázavou Územní systém ekologické stability ve skladebných částech nadregionálního významu, včetně vložených regionálních biocenter, která jsou součástí složeného nadregionálního biokoridoru. NRBC81 Žákova hora a NRBK55-61-81 se nachází na území obce Cikháj.

5. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CIKHÁJ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Během účinnosti územního plánu Cikháj nebyly zjištěny zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Územní rozvoj obce byl v rozsahu neohrožující přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území. ÚP zachovává převážně obytnou funkci sídla s fragmenty zemědělské prvovýroby. ÚP nastavuje podmínky pro zlepšení kvality životního prostředí ať již v území urbanizovaném anebo volné krajině.

Nový územní plán Cikháj bude zpracován v souladu s novým stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou. Nepředpokládá se potřeba zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území.

6. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU CIKHÁJ

Koncepce Územního plánu Cikháj byla nastavena s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území před více jak osmnácti lety.

Nové právní předpisy na úseku územního plánování, zvláštní právní předpisy včetně současných mapových podkladů vedou k potřebě vyhotovení nového územního plánu Cikháj.

Při zpracování nového územního plánu Cikháj bude prověřeno, zda dříve předpokládané záměry ve správním území obce Cikháj jsou stále aktuální a budou přijata řešení, která by se vypořádala se současnými a s předvídatelnými potřebami obce Cikháj.

7. NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CIKHÁJ

Obsah a struktura Územního plánu Cikháj bude v souladu s § 80 - 84 a přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále „nový stavební zákon“).

Územní plán Cikháj bude v souladu s jednotným standardem podle § 59 nového stavebního zákona a § 10, § 12 a příloh č. 10, č. 11, č. 12 a č. 13 vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

7.1. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

- Řešené území je tvořeno katastrálním územím Cikháj o rozloze 31,35 km² s počtem obyvatel 106. Dopravní obsluha území je zabezpečována krajskou silnicí II/350.
- Krajina je relativně přírodní, ekologicky stabilní, největší podíl lesní půdy, lesnatost dosahuje 93,7 % rozlohy obce. Obec Cikháj je považována za východisko i cíle turistických cest do blízkého i vzdálenějšího okolí.
- Do k.ú. Cikháj zasahuje evropsky významná lokalita CZ0610401 Žákova hora.
- Obec Cikháj je obklopena jádrovým územím biotopu vybraných zvláště chráněných druhů savců.
- Pro sídlo je charakteristická rozvolněná zástavba samostatných usedlostí a malých skupin domů, do kterých pronikají enklávy luk a pastvin se stromovím. Pouze část sídla při bývalé rychtě je organizována kolem místní komunikace.
- Občanská vybavenost je úměrná velikosti obce, nedostatky jsou v likvidaci splaškových vod a zásobení obce teplem.

Základní idejí územního plánu Cikháj je zajistit podmínky pro zdravý, bezpečný a harmonický rozvoj obce. Urbanistická koncepce stanoví podmínky, způsob a míru využívání ploch zastavěného i nezastavěného území a podmínky prostorového uspořádání.

Územní plán Cikháj stanoví podmínky pro účelné a hospodárné využívání zastavěného území.

7.2. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI,

- Respektovat postavení obce ve struktuře osídlení.
- Bydlení i nadále zachovat jako jednu z prioritních funkcí obce s přiměřeným zastoupením dalších funkcí podporujících jeho kvalitu, pospolitost obyvatelstva hospodářské podmínky (veřejná infrastruktura, rekreace, zemědělská výroba v přiměřeném rozsahu slučitelném s bydlením).
- Vytvořit podmínky pro stabilizaci a mírný nárůst obyvatelstva vymezením ploch pro bydlení. Maximálně respektovat stávající návrhové plochy vymezené územním plánem Cikháj. Na základě vývoje počtu obyvatel a potřeby bytů vymezit plochy pro bydlení vč. prověření možnosti uplatnění přiměřené rezervy a podnětů na provedení změn v území.
- Při návrhu urbanistické koncepce vycházet z dosud platného Územního plánu Cikháj, prověřit dosud nevyužité zastavitelné plochy a podněty na provedení změn v území.
- Řešené území členit na plochy s rozdílným způsobem využití úměrně velikosti obce s ohledem na specifické podmínky a charakter území. Není-li v celé návrhové ploše bydlení, občanského vybavení, smíšené obytné o rozloze větší než 20 000 m² rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovit pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy.
- Územní plán určí při stanovení podmínek využití jednotlivých ploch, zohlední i genius loci, tedy jedinečný charakter okolní zástavby.
- Územní plán stanoví podmínky pro rozvoj rekreace, přičemž nebudou navrhovány další plochy změn pro toto využití. Prověřit možnosti rozvoje rekreace nepobytové.
- Stanovit systémy obsluhy řešeného území dopravní a technickou infrastrukturou.
- Vymezit a zpřesnit plochy, koridory vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace.
- Vymezit plochy nezastavěného území a stanovit podmínky pro jejich využití.
- Vymezit plochy a koridory územního systému ekologické stability území (ÚSES) a stanovit podmínky pro jejich využití.
- Stanovit a vymezit opatření k zamezení negativních vlivů v krajině.
- Vymezit plochy veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- Vymezit zelenou infrastrukturu jako síť ploch a dalších prvků přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují plnění široké škály ekosystémových služeb.

7.3. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- Stávající silnice II/350 je stabilizována. Změny v základní koncepci silniční dopravní obsluhy uvažovány nejsou. Návrh nových místních komunikací se předpokládá především v souvislosti s návrhem nových zastavitelných ploch.
- Koncepce zásobení obce pitnou vodou zůstává ve výhledu beze změn.
- Řešit oddílnou kanalizační síť v sídle s napojením splaškových vod na novou ČOV.
- Respektovat stávající dálkový telekomunikační kabel včetně příslušných telekomunikačních zařízení.
- Výrobní energie z obnovitelných zdrojů zahrnout do pojmu „technická infrastruktura“.

7.4. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

- Územní plán Cikháj zohlední a zapracuje požadavky na uspořádání území kraje obsažené v ZÚR Kraje Vysočina a jejich následných aktualizacích.
- Respektovat stávající obraz venkovského sídla (geomorfologie území, poloha sídla, struktura a charakter zástavby).
- Územní plán prověří vymezení hodnot v území (zachování urbanistických, krajinných a přírodních hodnot území a definuje pro ně podmínky využití). Zachovat stávající přírodní a krajinné prvky, posilovat jejich krajinotvornou, estetickou, retenční a ekologickou funkci. Respektovat ostatní památky místního významu.
- Územní plán vymezí a upřesní územní systém ekologické stability a zkoordinuje jeho návaznosti na území okolních obcí. Upřesní vymezení regionálních a nadregionálních koridorů a ploch ÚSES a to nadregionální biokoridor K 125 K124 – Žákova hora, nadregionální biocentrum NRBC 81 Žákova hora a regionální biokoridor RK 1371 Žákova hora – Hudecká skalka,
- Územní plán Cikháj prověří možnosti zvýšení prostupnosti územím, zejména možnost obnovy historických cest.
- Vytvořit podmínky pro budování zelené infrastruktury nejen pro zkvalitnění života a eliminaci dopadů klimatické změny na obyvatele. Nesnižovat podíl vodních ploch na území obce.
- Územní plán Cikháj prověří možnost vytvoření podmínek pro opatření proti eliminaci negativních účinků větrné a vodní eroze, posílení zvýšení zadržení vody v krajině.
- Územní plán Cikháj prověří možnost změny využití území nebo opatření, která by eliminovaly negativní dopady sucha nebo by k této eliminaci mohly přispět.
- Územní plán Cikháj prověří možnost umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů a to zejména v plochách krajiny.
- Územní plán prověří možnost umístění některých druhů staveb a zařízení v nezastavěném území v kontextu platné legislativy.

7.5. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

- Územní plán v případě potřeby vymezí veřejně prospěšné stavby a opatření zejména pro veřejnou infrastrukturu a stavby a opatření pro snižování ohrožení přírodními katastrofami a zvyšování retenční schopnosti území.
- Seznam veřejně prospěšných staveb, opatření a případně asanací bude součástí návrhu územního plánu Cikháj včetně odůvodnění.

7.6. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

- Prověřit, a pokud to koncepce rozvoje řešeného území bude vyžadovat, v souladu s potřebami obce, vymežit případné plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, případně zpracováním územní studie (vč. stanovení lhůty pro její pořízení) nebo uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží.

- Vhodnost vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, bude posouzena projektantem územně plánovací dokumentace. V případě potřeby bude vhodnost před zapracováním do návrhu územního plánu Cikháj projednána se zástupci obce a pořizovatele.
- Vhodnost vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, bude posouzena projektantem územně plánovací dokumentace. V případě potřeby bude její vhodnost před zapracováním do návrhu územního plánu Cikháj projednána se zástupci obce a pořizovatele.
- Podmínka uzavření plánovací smlouvy může být využita na zastavitelných plochách po dohodě s obcí Cikháj.

7.7. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

- Nejsou žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv. Případné plochy či koridory územních rezerv v souladu s potřebami obce vymezit, pokud to koncepce rozvoje řešeného území bude vyžadovat.

7.8. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- Zpracování variant řešení může případně vyplynout z požadavku na posuzování vlivů na životní prostředí vzneseného v průběhu projednání tohoto návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Cikháj v uplynulém období.

7.9. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

- Nebyl vznesen požadavek, aby Územní plán Cikháj obsahoval prvky regulačního plánu.

7.10. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- Bude doplněno na základě posouzení a po zvážení všech známých skutečností, informací, zkušeností a především obsahu návrhu zadání.

7.11. UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ.

Provést aktualizaci zastavěného území i aktualizaci katastrální mapy jako referenčního mapového podkladu ÚP Cikháj. Územní plán Cikháj bude členěn na dvě části:

- I. Územní plán
- II. Odůvodnění územního plánu.

Textová část i grafická část bude obsahovat náležitosti dle přílohy č. 8 stavebního zákona č.283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Textová i grafická část ÚP bude ve formátu PDF a elektronická verze ve strojově čitelném formátu Data budou předána dle obecných požadavků na digitální zpracování vektorových dat dle Standardu MMR, a to v rozsahu přílohy č. 7-14 vyhlášky č. 157/2024 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a krajským úřadem, doplní pořizovatel do návrhu Pokynů pro zpracování návrhu ÚP Cikháj po projednání Zprávy č. 4 o uplatňování ÚP Cikháj v uplynulém období.

8. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje ČR - nebyly doloženy žádné požadavky na změnu Politiky územního rozvoje ČR.

Územní rozvojový plán - První územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. srpna 2024. Územní rozvojový plán vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina - z podmínek a vztahů v řešeném území pro pořízení změny ZÚR Kraje Vysočina žádné požadavky nevyplývají.