

M Ě S T O
R E J Š T E J N
K R A J P L Z E Ň S K Ý
O K R E S K L A T O V Y

Ú Z E M N Í P L Á N R E J Š T E J N

Z A D Á N Í

N Á V R H

(V ROZSAHU PŘÍLOHY č. 6 K VYHL. č. 500/2006 Sb., VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ)

OBJEDNATEL : MĚSTO REJŠTEJN, Rejštejn čp.1, 341 92 Kašperské Hory
POŘIZOVATEL : MěÚ SUŠICE, OVÚP, NÁM. SVOBODY 138, 342 01 S U Š I C E
ZHOTOVITEL : PRO-PLANS s.r.o., Nerudova 945/36, 370 04 České Budějovice
ING. ARCH. FILIP DUBSKÝ
DATUM : 2/ 2024

ZÁKLADNÍ DATA

Kraj:

Obec:

Katastrální území:

Rozloha správního území obce:

Počet obyvatel:

Hustota obyvatel/km²

Sídla:

Plzeňský

Rejštejn

Klásterský Mlýn I, Klásterský Mlýn II, Kozí Hřbet, Radešov u Rejštejna, Rejštejn, Svojše, Velký Radkov I, Velký Radkov II, Zhůří u Rejštejna

30,44 km²

247

8,11

Jelenov, Klásterský Mlýn, Malý Kozí Hřbet, Radešov, Rejštejn, Svojše, Velký Kozí Hřbet, Velký Radkov, Zhůří

O B S A H :

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území města (dále jen obce), vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

- a.1) urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
 - prověřit strukturu a charakter stávající zástavby v jednotlivých sídlech s cílem dosáhnout přehledných a kompaktních urbanistických půdorysů jednotlivých sídel
 - prověřit možnost stanovit rozvoj takovým způsobem, aby respektoval dochovanou a typickou urbanistickou strukturu a charakter zástavby, zachovával siluety s cennou architekturou a urbanistickou strukturou
 - prověřit stanovení urbanistické kompozice jednotlivých lokalit, tj. stanovení dominant urbanistické osy, panorama, pohledový horizont, pohledově exponované místo
 - prověřit a nastavit principy ochrany tradičních kompozičních vztahů v území
 - stanovit plošné a prostorové podmínky
- a.2) koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
 - Provéřit možnost napojení zastavitelných ploch na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, zajistit odpovídající dopravní i technické řešení
 - Provéřit účelnost stanovení podmínky napojení ploch s větším počtem hlavních staveb na obecní vodovodní a kanalizační řady
 - Provéřit současný stav občanského vybavení, případně navrhnout její doplnění či změny
 - Provéřit možnost rozvoje v oblasti nových sportovišť
 - Provéřit možnost rozvoje obce v závislosti na rozšířeném turistickém ruchu
 - Provéřit stávající stav veřejných prostranství, pro jednotlivé typy formulovat základní obecné principy k dosažení jejich kvality

- a.3) koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona
- Stanovit takovou koncepci rozvoje krajiny, která zachová přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, ochrání dotčené území před negativními vlivy a ohroženími, bude respektovat nadřazenou ÚPD a limity využití
 - Prověřit rekreační potenciál krajiny, podpořit rozvoj turistiky a provázanost turistických tras
 - Prověřit možnosti nezastavěného území z hlediska jeho využití pro protierozní či protipovodňová opatření
 - Zohlednit znění § 18 odst. 5 stavebního zákona a v přílehlavých případech vyloučit možnost jeho využití
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- Požadavky nejsou.
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- Bude prověřeno v návrhu nového územního plánu (zásobování vodou, čištění odpadních vod, obnova zaniklých cest, protipovodňová opatření), plochy a koridory pro dopravu a technickou infrastrukturu apod.).
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
- Bude prověřeno dle požadavků v návrhu nového územního plánu, zda bude potřeba zpracovat regulační plán, územní studii, nebo budou vymezeny plochy, pro které bude uloženo uzavření dohody o parcelaci
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení
- Město Rejštejn neuplatňuje v rámci zadání územního plánu požadavek na variantní řešení.
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- Územní plán Rejštejn bude zpracován v souladu se stavebním zákonem, jeho prováděcími vyhláškami dle jednotného standardu dle platných právních předpisů (zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů);
- Územní plán Rejštejn bude zpracován v jednotné standardizaci dle § 20a odst.2 stavebního zákona nad aktuální mapou katastru nemovitostí obce a vypracován digitálním způsobem (vektorová podoba dat - PDF a DWG) ;

Územní plán bude obsahovat:

I. ÚZEMNÍ PLÁN REJŠTEJN

a) Textová část (dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

b) Grafická část :

- | | |
|--|-----------|
| 1) Základní členění území | 1 : 5 000 |
| 2) Hlavní výkres (urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny) | 1 : 5 000 |
| 3) Dopravní infrastruktura a technická infrastruktura | 1 : 5 000 |
| 4) Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace | 1 : 5 000 |

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Textová část (dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

b) Grafická část :

- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1) Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 2) Širší vztahy | 1 : 50 000 |
| 3) Zábor ZPF a PUPFL..... | 1 : 5 000 |

- součástí Územního plánu Rejštejnu (textové i grafické části) bude záznam o účinnosti ÚP, který bude doplněn pořizovatelem ;

- Územní plán Rejštejnu bude vyhotoven ve 3 paré a předán městu Rejštejnu v papírové a digitální podobě (CD-PDF, DWG) ;

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Shora uvedené body zahrnují :

- 1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
- 2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem
- 3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů
- 4) další požadavky, např. požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností

Stávající územní plán obce Rejštejnu byl vydán v říjnu 2002. Od této doby došlo k mnoha právním, procesním i technickým změnám při pořizování územních plánů. Z těchto důvodů rozhodlo Zastupitelstvo města Rejštejnu o pořízení nového územního plánu na svém zasedání dne 1.6.2020 usnesením č. 26/2020. Dne 30.4.2021 byl požádán Úřad územního plánování MÚ Sušice o pořizování nového územního plánu, jako zpracovatel byla vybrána společnost ProPlans s.r.o. České Budějovice, Ing. arch. Filip Dubský.

Za účelem získání legislativně závazného nástroje k účinné a účelné regulaci a koordinaci činností v území obce, s přihlédnutím k velikosti správního území a jeho významu ve struktuře osídlení, rozhodlo Zastupitelstvo města Rejštejnu o pořízení územního plánu a jeho vydání formou opatření obecné povahy.

Územní plán bude sloužit obci a dotčeným orgánům jako koncepční podklad pro řízení rozvoje a rozhodování v řešeném území.

Územní plán stanoví základní podmínky pro novou výstavbu v obci a zajistí základní předpoklady pro udržitelný rozvoj řešeného území, spočívající ve vyváženém vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území.

Územní plán bude komplexně řešit účelné využití a prostorové uspořádání území s cílem dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji správního území obce.

Koncepce rozvoje území bude zapracována do územního plánu s ohledem na hodnoty řešeného území, zejména hodnoty přírodní, kulturní a civilizační.

Z hlediska územního plánování bylo město Rejštejn ZÚP PK zařazeno Specifické oblasti nadmístního významu SOB1 Šumava.

Do návrhu územního plánu Rejštejnu nebudou zařazeny žádné záměry, které by kolidovaly nebo měly významný vliv na ochranu nebo celistvost Evropsky významné lokality Šumava nebo Ptačí oblasti Šumava.

Podkladem pro návrh zadání Územního plánu Rejštejnu jsou ÚAP ORP Sušice a doplňující průzkumy a rozborů zpracované projektantem v roce 2021.