



## OBECNÍ ÚŘAD JOSEFŮV DŮL

Dolní Maxov 218  
468 44 Josefův Důl  
IDDS: yh6a5y2  
tel. 483381096

IČO: 00262391

### NÁVRH OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Josefův Důl (dále také jen „Zastupitelstvo“), jako orgán obce Josefův Důl příslušný podle § 6 odst. 6 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., v souladu s ustanoveními § 97 odst. 1, § 98 a § 99 stavebního zákona, § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a § 171 a následujícími zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“)

**vydává**

#### **ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE JOSEFŮV DŮL**

##### **I.**

**Vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí stavební uzávěra**

(1) Stavební uzávěra platí v katastrálních územích Josefův Důl u Jablonce nad Nisou, Karlov u Josefova Dolu, Antonínov a Dolní Maxov na pozemcích a stavbách, jejichž parcelní čísla jsou uvedena v samostatné příloze, která je nedílnou součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře (příloha č. 1).

(2) Dále je nedílnou součástí tohoto územního opatření o stavební uzávěře také grafická část znázorňující rozsah územního opatření o stavební uzávěře, která obsahuje přehlednou situaci stavební uzávěry s vyznačením pozemků a staveb, pro které je stavební uzávěra vydána (příloha č. 2).

##### **II.**

**Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti**

Na území vymezeném v článku I. tohoto územního opatření o stavební uzávěře je zakázáno:

umísťovat a povolovat stavby ve smyslu § 2 odst. 3 až 6 stavebního zákona, zejména nové stavby, změny staveb před jejich dokončením a změny dokončených staveb vyžadujících rozhodnutí věcně a místě příslušného stavebního úřadu, popř. obdobný správní úkon jako je rozhodnutí o umístění

stavby, územní souhlas, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, veřejnoprávní smlouva, stavební povolení, ohlášení stavby, popř. oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora vydávaný dle stavebního zákona, které by mohly ztížit nebo znemožnit budoucí využití území plánované pořizovanou Změnou č. 2 Územního plánu Josefův Důl, o jejímž pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce prostřednictvím schválení Zprávy o uplatňování Územního plánu Josefův Důl svým usnesením č. 108/2023 ze dne 14.11. 2023 (dále také jen „Změna č. 2“).

### **III.**

#### **Výjimky ze zákazu a omezení stavební činnosti**

Výjimky ze zákazu a omezení stavební činnosti podle tohoto územního opatření o stavební uzávěře může s ohledem na § 99 odst. 3 ve spojení s § 6 odst. 6 písm. e) stavebního zákona povolit Zastupitelstvo obce Josefův Důl, jestliže povolení výjimky neohrozí účel sledovaný tímto územním opatřením o stavební uzávěře. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Toto územní opatření o stavební uzávěře neomezuje v souladu s § 97 odst. 1 stavebního zákona udržovací práce.

### **IV.**

#### **Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů**

Ze stanovisek dotčených orgánů nevyplývuly pro územní opatření o stavební uzávěře žádné podmínky či jiná omezení.

### **V.**

#### **Doba trvání stavební uzávěry**

Toto územní opatření o stavební uzávěře platí do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydá Změna č. 2. Územního plánu Josefův Důl

#### **Přílohy:**

- příloha č. 1: Vymezení území, pro které platí územní opatření o stavební uzávěře – textová příloha
- příloha č. 2: Vymezení území, pro které platí územní opatření o stavební uzávěře – grafická příloha

### **Poučení**

Proti tomuto územnímu opatření o stavební uzávěře vydaném jako opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu, podat opravný prostředek.

Toto územní opatření o stavební uzávěře se podle § 173 odst. 1 správního řádu oznamuje veřejnou vyhláškou a nabývá účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky.

Vydání tohoto návrhu opatření obecné povahy bylo schváleno Zastupitelstvem obce Josefův Důl usnesením č. .... ze dne .....,

.....

starosta

.....

místostarostka

Úřední deska a elektronická úřední deska obce Josefův Důl

## Odůvodnění

Důvodem pro vydání územního opatření o stavební uzávěře je dočasná ochrana území vymezeného v čl. I tohoto dokumentu před jakoukoliv stavební činností, která by mohla být v rozporu s budoucí koncepcí rozvoje, potažmo urbanistickou koncepcí rozvoje specifické části území obce tak, jak je aktuálně prověřována a bude následně stanovena procesem pořizování Změny č. 2.

Zadání Změny č. 2 je součástí Zprávy o uplatňování Územního plánu Josefův Důl za období březen 2016–leden 2023, kterou schválilo Zastupitelstvo obce Josefův Důl svým usnesením č. 108/2023 ze dne 14.11. 2023. Do doby vydání této Změny č. 2 je tak třeba chránit předmětné území před zásahy, které by mohly plánované budoucí využití území ztížit nebo znemožnit. V tomto zadání jsou, mimo jiné, explicitně stanovené požadavky na jednoznačné definování pojmu „apartmán“ a rovněž na prověření v jakých plochách s rozdílným způsobem využití vymezených tímto Územním plánem bude tento způsob využití umožněn. Zastupitelstvo obce Josefův Důl se tímto krokem snaží zodpovědně a s péčí řádného hospodáře reagovat na narůstající počet případů tohoto specifického způsobu využití nemovitosti pro krátkodobé pronájmy. Se specifiky apartmánového způsobu využití nemovitosti se v současné době již potýká řada samospráv. Mezi hlavní komplikace patří např. sezónní, nárazové využívání takovýchto objektů, a tedy i skokový nárůst uživatelů území generující řádově odlišné nároky na veškerou veřejnou infrastrukturu ve správě obce. Vzhledem k takto odlišným nárokům na využití území je třeba komplexně a dlouhodobě prověřit jeho možnosti, příležitosti i limity a tyto promítnout do odpovídajícího závazného dokumentu, kterým je Územní plán Josefův Důl. Takovýto přístup je v souladu se základními cíli a úkoly územního plánování stanovené ve stavebním zákoně např., cit. *„Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“* nebo *„Úkolem územního plánování je zejména... stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území“*.

Rozsah území, pro které se vymezuje územní opatření o stavební uzávěře odpovídá stanoveným plochám s rozdílným způsobem využitím BV1 – Bydlení v rodinných domech – venkovské 1 a OM – Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední. Důvodem pro dočasné omezení možností využití daných ploch s rozdílným způsobem využití jsou jejich regulativy, které v současné době apartmánovou formu bydlení (bez jakýchkoliv podrobnějších specifik) de facto umožňují. V případě Bydlení v rodinných domech – venkovské 1 (BV1) se jedná o podmíněně přípustné využití, cit. *„bytové domy za podmínky, že se bude jednat o bytové domy do maximální kapacity 6 bytových jednotek“*, v případě Občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) se jedná o přípustné využití, cit. *„stavby a zařízení občanské vybavenosti komerčního charakteru, zejména pro ubytování, stravování, maloobchodní prodej a služby“*. Aby byly maximálně podpořeny transparentnost celého procesu a rovný přístup,

jsou do dočasné stavební uzávěry zahrnuty všechny pozemky s jedním nebo druhým způsobem využití, a to jak stavové, tak návrhové. Takto vytvořené souvislé plochy představují celkem 58 ploch (viz přílohu č. 2).

Územní opatření o stavební uzávěře nemá v žádném případě za cíl (a z vlastní povahy definované stavebním zákonem ani nemůže) dlouhodobě regulovat, omezit možnosti využití specifické části území, ale pouze vytvořit určité překlenovací období do doby pořízení a vydání Změny č. 2 Územního plánu Josefův Důl, která danou problematiku uchopí, vyhodnotí a stanoví jasná, objektivní pravidla v souladu s platnou legislativou i s ohledem na kapacitní možnosti veškeré veřejné infrastruktury.

### Vyhodnocení stanovisek k návrhu územního opatření:

Na základě příslušných zmocnění bylo k uplatnění stanoviska vyzváno celkem šest dotčených orgánů. Ve stanoveném termínu obdržel pořizovatel dvě stanoviska (viz tabulku níže).

Dotčený orgán	Působnost na úseku	Číslo jednací	Specifikace zmocnění	Stanovisko
Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, IDDS: 9gsaax4	ochrana ložisek nerostných surovin	X	Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů § 15 odst. 2	pořizovatel stanovisko neobdržel
Obvodní báňský úřad pro území krajů Královéhradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina, Wonkova 1142/1, 50002 Hradec Králové, IDDS: gf9adwf	ochrana ložisek nerostných surovin	SBS 19495/202 4	Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů § 15 odst. 2	souhlasné stanovisko bez připomínek ze dne 2. května 2024
Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, IDDS: bxtaaw4	ochrana ložisek nerostných surovin	MPO 41666/202 4	Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů § 15 odst. 2	souhlasné stanovisko bez připomínek ze dne 10. května 2024
Ministerstvo dopravy, nábřeží	doprava drážní	X	Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění	pořizovatel stanovisko neobdržel

Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha 1, IDDS: n75aau3	doprava vodní		pozdějších předpisů § 56 písm. d) Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů § 4	
Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, 16000 Praha 6, IDDS: hjyaavk	obrana státu	X	Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky § 6 odst. 1 písm. h)	pořizovatel stanovisko neobdržel
Ministerstvo vnitra, Nad štolou 936/3, 17000 Praha 7, IDDS: 6bnaawp	civilní ochrana	X	Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů § 7 odst. 2 písm. h)	pořizovatel stanovisko neobdržel

S ohledem na větu druhou § 4 odst. 9 stavebního zákona, cit. „*Jestliže není závazné stanovisko dotčeného orgánu vydáno ve lhůtě pro jeho vydání, považuje se za souhlasné a bez podmínek.*“, považuje pořizovatel stanoviska zbylých dotčených orgánů za souhlasná. Aby však byly zohledněny i veřejné zájmy hájené těmi dotčenými orgány, které stanoviska nevydaly, provedl pořizovatel s ohledem na odpovídající právní předpisy stručnou úvahu možných dopadů vyvolaných navrhovanou stavební uzávěrou.

ochrana ložisek nerostných surovin – Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Účelem zákona o ochraně a využití nerostného bohatství je především stanovit zásady ochrany a hospodárného využívání nerostného bohatství, zejména při vyhledávání a průzkumu, otvírce, přípravě a dobývání ložisek nerostů, úpravě a zušlechťování nerostů prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, jakož i bezpečnosti provozu a ochrany životního prostředí při těchto činnostech. Pořizovatel proto ověřil, zda v území, pro které má být stanovena stavební uzávěra, nejsou evidována ložiska nerostů a konstatuje, že v celém administrativním území obce Josefův důl nejsou evidovaná žádná ložiska nerostných surovin ani dobývací prostory.

doprava drážní – Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů

Zákon o drahách zejména upravuje podmínky pro stavbu drah železničních, tramvajových, trolejbusových a lanových, podmínky pro provozování těchto drah a drážní dopravy na těchto drahách, jakož i práva a povinnosti fyzických a právnických osob s tím spojené a rovněž upravuje výkon státní správy a státního dozoru ve věcech drah železničních, tramvajových, trolejbusových a lanových. V obci Josefův Důl se nachází regionální železniční trať 034 Smržovka – Josefův

Důl. Platný Území plán Josefův Důl na této trati vymezuje, v rozsahu drážních ploch, koridor KDZ1 pro projekt společného využívání železničních a tramvajových tratí (dříve projekt Regiotram Nisa). Vymezený koridor má vytvořit podmínky pro případnou rekonstrukci železniční trati včetně stavebních objektů. Trať i koridor jsou vedeny i po pozemcích, které přímo sousedí s pozemky, na nichž má být stanovena stavební uzávěra, ale ani v jednom případě do nich nezasahuje. Daný záměr tak není plánovanou stavební uzávěrou omezen, naopak lze konstatovat, že stanovením stavební uzávěry dojde k eliminaci možných záměrů, které by mohly celkovou revizi trati ztížit.

#### doprava vodní – Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů

Zákon o vnitrozemské plavbě upravuje vymezení vodních cest a jejich správu, podmínky provozování plavidel na vnitrozemských vodních cestách, pravidla plavebního provozu, podmínky provozování vodní dopravy na vnitrozemských vodních cestách a působnost a pravomoc správních orgánů v oblasti plavby. Pořizovatel konstatuje, že s územím, na němž má být stanovena stavební uzávěra, přímo sousedí místní vodoteč Kamenice, nicméně na této vodoteči není provozována žádná forma vodní dopravy regulovaná příslušnou legislativou.

#### obrana státu – Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

Zákon stanovuje povinnosti státních orgánů, územních samosprávných celků a právnických a fyzických osob k zajišťování obrany České republiky před vnějším napadením a odpovědnost za porušení těchto povinností. V celém administrativním území obce Josefův Důl se nenacházejí zájmová území armády ČR a ani ze základním rozvojových dokumentů, jakými jsou zejména Územní plán Josefův Důl a Zásady územního rozvoje Libereckého kraje, nevyplývají žádné záměry důležité pro zajišťování obrany státu, které by zasahovaly do území, pro které má být stanovena stavební uzávěra.

#### civilní ochrana – Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon o integrovaném záchranném systému vymezuje integrovaný záchranný systém, stanoví složky integrovaného záchranného systému a jejich působnost, působnost a pravomoc státních orgánů a orgánů územních samosprávných celků, práva a povinnosti právnických a fyzických osob při přípravě na mimořádné události a při záchranných a likvidačních pracích a při ochraně obyvatelstva před a po dobu vyhlášení stavu nebezpečí, nouzového stavu, stavu ohrožení státu a válečného stavu. Jak již bylo řečeno výše, pozemky, pro které má být stanovena stavební uzávěra, přímo sousedí s místní vodotečí Kamenice, pro kterou je v Územním plánu Josefův Důl vymezeno záplavové území a zpřesněn koridor protipovodňové ochrany KPO1. Podmínky využití definované v územním plánu pro koridor KPO1 znějí: „v rozsahu KPO1 budou umístovány zejména opatření nestavební povahy sloužících ke snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami“. Plánovaná stavební uzávěra tak smysl koridoru nijak nenarušuje, naopak lze konstatovat, že stanovením stavební uzávěry dojde k eliminaci možných okolních stavebních záměrů, které by mohly průchod případné povodňové vlny komplikovat. Pokud by potom bylo naopak nutné realizovat záměr stavební povahy s prokazatelným veřejným zájmem na civilní ochraně,

může, podle části třetí tohoto územního opatření, Zastupitelstvo obce Josefův Důl udělit výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti, jestliže povolení výjimky neohrozí účel sledovaný tímto územním opatřením.

**Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění:**

Bude doplněno na základě výsledků projednání.