

# OBEC KATUSICE

nám. Budovatelů č. 4, 294 25 Katusice, IČ: 00237981, tel., fax.: 326 394 312

urad@obec-katusice.cz

ZASTUPITELSTVO OBCE

## VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA oznámení o vydání

### Opatření obecné povahy č. 1/2021, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře pro stavby ubytovacích zařízení

Zastupitelstvo obce Katusice, jako orgán obce příslušný dle ust. § 5 odst. 2) a § 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“),

**vydává**

v souladu s ust. § 97, § 98 a § 99 stavebního zákona, ust. § 17 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění, a ust. § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“),

**usnesením č. 109/10/2021 ze dne 25.10.2021**

toto územní opatření o stavební uzávěře pro stavby ubytovacích zařízení (dále jen „územní opatření“):

#### **Článek I. Vymezení území**

Územní opatření se vymezuje podle ust. § 17 odst. 3) vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění. Území, na které se vztahuje toto územní opatření, je vymezeno celým územím obce Katusice, tj. zahrnuje katastrální území Katusice, Doubravice, Spikaly a Trnová u Katusic. Hranice území, na které se vztahuje toto územní opatření, je totožná s hranicí území obce Katusice.

Součástí tohoto územního opatření je mapový podklad v měřítku 1:5000 s vyznačením území, na které se vztahuje toto územní opatření.

#### **Článek II. Rozsah a obsah omezení a zákazu stavební činnosti**

1. V území vymezeném podle Článku I. tohoto územního opatření se zakazuje stavební činnost (stavba, změna dokončené stavby, změna užívání stavby, změna stavby před jejím dokončením, dodatečné povolení, stavební úpravy a přístavby za účelem rozšíření kapacity stávajících staveb) směřující ke vzniku staveb ubytovacích zařízení uvedených v ust. § 2 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (stavbou ubytovacího zařízení se rozumí stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií:

1. hotel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených;

2. motel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy;

3. penzion, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem;
4. ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování).
2. Tímto územním opatřením se neomezují ani nezakazují udržovací práce.
3. Tímto územním opatřením není dotčeno provádění staveb, změn staveb a změn v účelu užívání staveb, které bylo zahájeno na základě povolení, rozhodnutí, souhlasu nebo jiného opatření příslušného správního orgánu nebo na základě jiného veřejnoprávního titulu před nabytím účinnosti tohoto územního opatření.

### **Článek III.**

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

Výjimky ze zákazů a omezení uvedených v Článku II. odst. 1. tohoto územního opatření může podle ust. § 6 odst. 6) písm. e) a ust. § 99 odst. 3) stavebního zákona v odůvodněných případech povolit zastupitelstvo obce Katusice, a to za předpokladu, že povolení výjimky neohrožuje účel sledovaný tímto územním opatřením. Proti rozhodnutí o výjimce se podle ust. § 99 odst. 3) stavebního zákona nelze odvolat.

### **Článek IV.**

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

K návrhu územního opatření podaly stanoviska následující dotčené orgány:

- Magistrát města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí – bez připomínek.
- Magistrát města Mladá Boleslav, odbor školství, kultury a tělovýchovy – bez vyjádření.
- Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mladá Boleslav – souhlasné stanovisko.
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského – nemá námítky.
- Ministerstvo průmyslu a obchodu – souhlasné stanovisko..
- Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, odbor správy majetku – bez připomínek.
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze – bez stanoviska.

Ze stanovisek dotčených orgánů nevyplynuly žádné podmínky.

### **Článek V.**

#### **Námítky uplatněné vůči územnímu opatření**

Ve stanovené lhůtě byly k návrhu územního opatření uplatněny následující námítky ve smyslu ust. § 172 odst. 5) správního řádu:

Námítky podal: pan XXXXX, trvale bytem XXXXX

Námítky vyhotoveny v listinné podobě – dokument ze dne 11.10.2021, doručen dne 15.10.2021, evidován pod č.j. 261/2021.

Oprávnění k podání námitek: podatel je vlastníkem pozemků p.č. XXXXX a p.č. XXXXX v k.ú. a obci Katusice, okres Mladá Boleslav.

Námítky podány včas.

Obsah námitek (doslovný opis námitek):

*Podávám tímto námítky proti návrhu opatření obecné povahy č. 1/2021, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře pro stavby ubytovacích řízení, učiněné obcí Katusice.*

*Jsem vlastníkem pozemků parc. č. XXXXX o výměře XXXXX m<sup>2</sup> a XXXXX v katastrálním území Katusice. Tyto pozemky mohou být navrženým opatřením obecné povahy – navrženou stavební uzávěrou – přímo dotčeny.*

*Dne 29.7.2020 jsem u Magistrátu města Mladá Boleslav jako příslušného stavebního úřadu územní řízení o dělení pozemku parc. č. XXXXX a o umístění komunikace a provozní budovy ubytovacích apartmánů.*

*Podle závazného stanoviska Magistrátu města Mladá Boleslav ze dne 25. 1. 2021, č.j. XXXXX/2021/ÚP/BaJo je záměr, ve vztahu k němuž bylo zahájeno územní řízení, z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování přípustný. Bylo vydáno i pravomocné územní*

*rozhodnutí Magistrátu města Mladá Boleslav o dělení pozemků ze dne 25. 3. 2021 č.j.: XXXXX/2021/SÚ/EIBo, které je tak závazné pro všechny orgány.*

*Návrh stavební uzávěry nepřipustně zamezuje možnosti, aby proběhla stavební činnost, kterou bych mohl uskutečnit záměr, na který je vedeno územní řízení o umístění stavby a ve vztahu k němuž již bylo pravomocně rozhodnuto o dělení pozemku. Můj záměr přitom by přitom nenarušil smysluplný rozvoj daného území, životní prostředí ani jiné zájmy, které jsou územním plánováním chráněny, jen bych realizoval vlastnické právo k pozemku, a to způsobem, který není v rozporu s veřejným zájmem.*

*Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby zastupitelstvo obce Katusice nevydalo navrhované opatření obecné povahy.*

#### **Článek VI.**

##### **Připomínky uplatněné vůči územnímu opatření**

K návrhu územního opatření nebyly uplatněny žádné připomínky ve smyslu ust. § 172 odst. 4) správního řádu.

#### **Článek VII.**

##### **Doba trvání územního opatření**

Toto územní opatření platí do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána změna územního plán obce Katusice, popř. do odvolání zastupitelstvem obce Katusice.

#### **Článek VIII.**

##### **Odůvodnění vydání územního opatření**

Obec Katusice požizuje změnu územního plánu obce tak, aby územní plán odpovídal vývoji v území, respektoval poměry v území a zaručil systémovou koncepci smysluplného rozvoje území obce; předmětem změny územní plánu obce je mj. prověření možností umístování staveb ubytovacích zařízení na území obce.

V souladu s ust. § 18 odst. 1) stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Účelem územního opatření je v souladu s ust. § 97 odst. 1) stavebního zákona v nezbytném rozsahu omezit takovou stavební činnost na území obce Katusice, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území, tj. zabránit nekontrolovatelnému a nežádoucímu nárůstu počtu ubytovacích zařízení na území obce, neboť ta mohou být koncentrací osob podílejících se na obecné kriminalitě, vandalismu, rušení veřejného pořádku a občanského soužití apod. a mohou tak negativně ovlivnit pokojný život v obci.

Na území obce Katusice je v budoucnu plánována rozsáhlá výstavba v zástavbových lokalitách, kde existuje reálné nebezpečí živelného nárůstu ubytovacích zařízení, a to zjm. v souvislosti s potřebou ubytování pracovníků a agenturních zaměstnanců velkých průmyslových podniků v blízkém i širším okolí obce, kteří zatěžují stávající občanskou vybavenost obce a vytvářejí rizikovou komunitu, kde se obyvatelé často střídají a nevytvářejí tradiční rodiny, což je jev z demografického hlediska pro život na venkově dlouhodobě nežádoucí.

Z tohoto důvodu je zcela zásadní přijmout a stanovit jasná pravidla pro povolování ubytovacích zařízení s tím, že je to jeden z nástrojů k předcházení sociálních a jiných konfliktů narušujících život v obci. Vzhledem k tomu, že zpracování a projednání změny územního plánu obce je dlouhodobou záležitostí, je nutno na novou situaci pružně reagovat v rámci zákonem daných možností, tj. vydáním tohoto územního opatření.

##### **Rozhodnutí o námitkách:**

O námitkách uplatněných k návrhu územního opatření uvedených v Článku V. tohoto územního opatření rozhodlo zastupitelstvo obce Katusice následovně:

**Výrok:** Námitkám se nevyhovuje.

**Odůvodnění:** Obec, jako územně samosprávný celek, má ústavně zaručené právo na samosprávu, která je nezastupitelnou složkou demokracie. Součástí práva obce na samosprávu je oprávnění rozhodovat o rozvoji svého území, tj. rovněž v zákonem stanovených případech stavební činnost omezit nebo zcela zakázat. Toto právo je naplňováno mj. za pomoci nástrojů územního plánování, jímž je (mezi jinými) také územní opatření o stavební uzávěře, které je tak legálním opatřením, jehož

podstatou je z důvodu veřejného zájmu ve vymezeném území zamezit stavební činnosti, a to po omezenou dobu.

Stavební činnost je pojmem, který není ve stavebním zákoně výslovně definován, nicméně z kontextu právní úpravy lze dovodit, že stavební činností je činnost, která je vyvíjena až následně po získání pravomocných rozhodnutí příslušných správních orgánů; do doby vydání těchto pravomocných rozhodnutí se jedná pouze o záměr stavět. Sama existence určitého – byť i konkrétního záměru vlastníka pozemku (stavebníka) – nemůže být důvodem pro nemožnost vyhlášení územního opatření o stavební uzávěře; vlastníci pozemků nemají zaručeno, že budou jejich stavební záměry realizovány. Pokud stavba není umístěna a zároveň povolena k výstavbě (tj. stavebník nedisponuje příslušnými pravomocnými rozhodnutími správních orgánů) nesvědčí stavebníkovi žádné „právo“ realizovat stavební záměr, neboť žádné takové právo zatím nenabyl. Na tom nic nemění skutečnost, že stavebníkovi bylo vydáno územní rozhodnutí o dělení pozemků.

Skutečnost, že územní řízení nebo stavební řízení bylo zahájeno před nabytím účinnosti územního opatření o stavební uzávěře, není z hlediska platnosti a účinnosti územního opatření o stavební uzávěře relevantní. Stavební uzávěra je vyhlášována právě z důvodu, aby nebylo ohroženo budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Samou podstatou územního opatření o stavební uzávěře je zamezit určité stavební činnosti, tj. realizaci do té doby pravomocně nepovolených stavebních záměrů, a to bez ohledu na to, v jakém stupni přípravy či schvalování se v době nabytí účinnosti územního opatření o stavební uzávěře nacházejí.

Ze samé podstaty územního opatření o stavební uzávěře pak vyplývá, že znamená omezení práv vlastníků pozemků v území, na něž se územní opatření o stavební uzávěře vztahuje. Dočasné omezení vlastnického práva je tedy zákonem předvídaným důsledkem územního opatření o stavební uzávěře. V daném případě je ke všem vlastníkům pozemků na území obce přístupováno rovným a nediskriminačním způsobem, neboť stavební uzávěra je vyhlášována pro celé území obce Katusice, dopadá tedy na vlastníky všech pozemků na území obce Katusice, nikoliv pouze na podatele.

Pro úplnost se dodává, že za podmínek stanovených platnými právními předpisy a tímto územním opatřením o stavební uzávěře lze požádat o výjimku ze zákazu a omezení stavební činnosti stanovených územním opatřením o stavební uzávěře.

Z výše uvedených důvodů byly námitky podatele shledány jako nedůvodné.


**Poučení:** V souladu s ust. § 172 odst. 5) správního řádu se proti rozhodnutí o námitkách nelze odvolat ani podat rozklad. Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.

#### Článek IX. Poučení

1. Opatření obecné povahy se zveřejňuje na úřední desce Obecního úřadu Katusice (na fyzické i elektronické přístupné na adrese <http://www.obec-katusice.cz/>).
2. Opatření obecné povahy se doručuje veřejnou vyhláškou.
3. Opatření obecné povahy nabývá v souladu s ust. § 173 odst. 1) správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.
4. Proti opatření obecné povahy nelze v souladu s ust. § 173 odst. 2) správního řádu podat opravný prostředek.
5. Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze v souladu s ust. § 174 odst. 2) správního řádu posoudit v přezkumném řízení.
6. Nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy je grafická příloha: Vymezení území – ověřený výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra.

  
Bc. Marie Flodрманová  
místostarostka obce



  
Mgr. Věra Štencová  
starostka obce

Vyvěšeno na úřední desce OÚ Katusice dne 25.10.2021  
Současně zveřejněno na elektronické úřední desce.

Sejmuto: .....

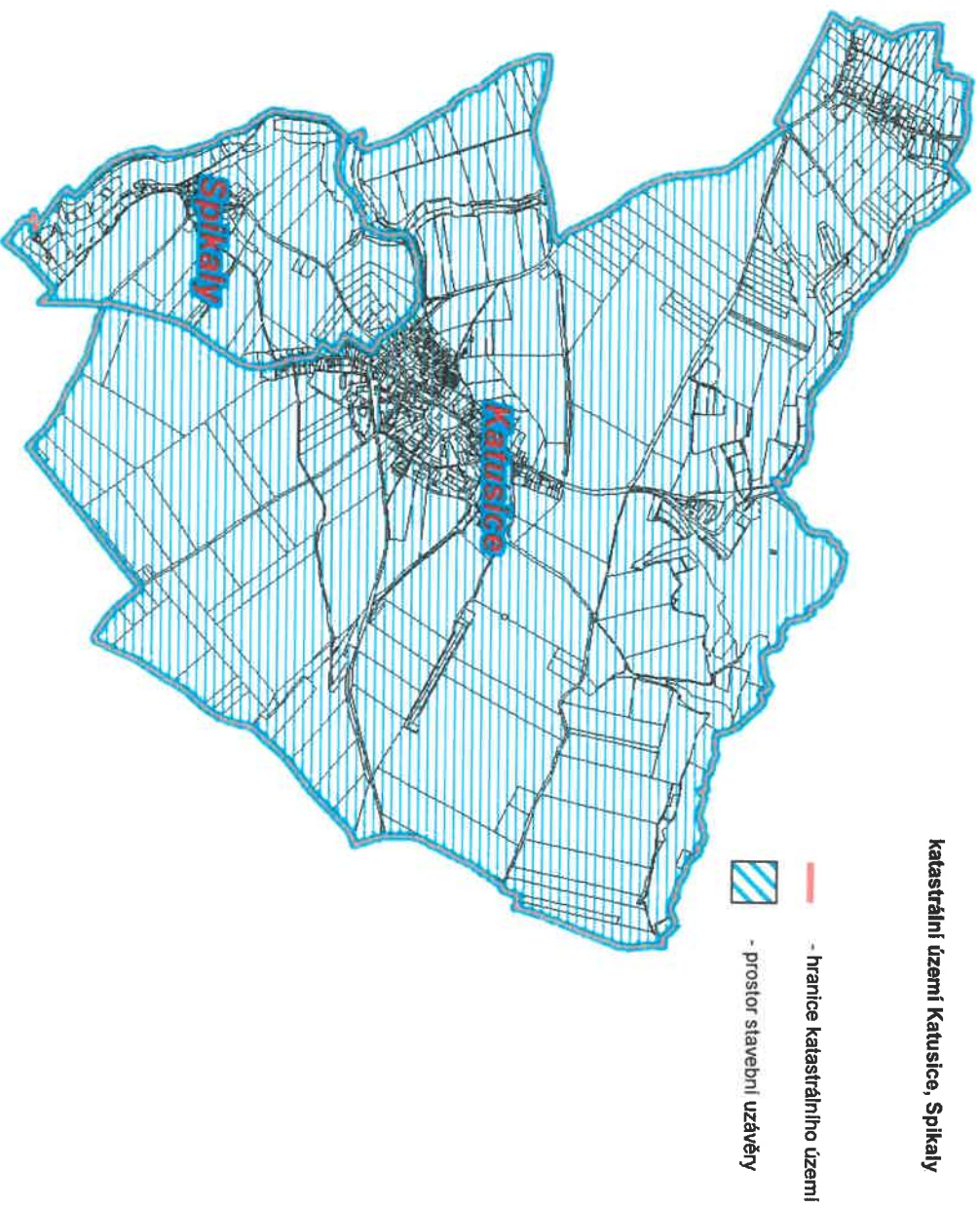
**Příloha**

**Opatření obecné povahy č. 1/2021, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře pro stavby ubytovacích zařízení**

Vymezení území – mapa s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra

**Příloha**

**Opátení obecné povahy č. 1/2021, kterým se vydává územní opátení o stavební uzávěře pro stavby ubytovacích zařízení**  
Vymezení území – mapa s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra



**Příloha**

**Opatření obecné povahy č. 1/2021, kterým se vydává územní opatření o stavební uzávěře pro stavby ubytovacích zařízení**  
Vymezení území – mapa s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra

