**Námitka spolku Čerčany v obraze, z.s., se sídlem Ke Chlumu 588, 257 22 Čerčany, IČO 08256632, za který jedná předseda Martin Nerad, a fyzické osoby Martina Nerada, bytem Ke Chlumu 588, 257 22 Čerčany, jako zástupců veřejnosti dle § 23 stavebního zákona, ke Změně č. 1 územního plánu obce Čerčany.**

Obsah námitky:

Požadavek vypustit lokalitu Z1-29 Velký Barochov, parc. č. 1228/1, k.ú. Čerčany ze zastavitelných ploch obce Čerčany a spolu s tím i vypustit všechny související návrhy dané navrženou Změnou č. 1 pro tuto lokalitu, jako jsou např. návrh pořízení regulačního plánu, veřejně prospěšné stavby apod.

Odůvodnění námitky:

1. **Nezákonnost, nepřezkoumatelnost, nesrozumitelnost a účelovost změny č. 1 územního plánu obce Čerčany**
2. **Není prokázaná potřeba vymezení nových zastavitelných ploch**

Při pořizování změny č. 1 je zřetelným a hlavním cílem prosazení možnosti zástavby lokality Velkého Barochova. Tomuto cíli bylo v procesu přípravy Změny č. 1 územního plánu podřízeno vše. Již vyhodnocení VVURU, bylo provedeno v rozporu s § 55 odst. 4 stavebního zákona, neboť nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch na území obce (Odůvodnění Změny č.1, kapitoly 2.4–2.7). Shledáno v ní bylo, že rozvojových ploch je v obci stále dostatek, není nutno vymezovat další, a že stávající územní plán má rozvojové plochy s ohledem na velikost obce navrženy tak, aby byla zachována stávající urbanistická koncepce a uspořádání sídla. Vyhodnocení VVURU je typickou ukázkou toho, jak mnoha slovy nenazvat Změnu č.1 podstatným odklonem od platného Strategického plánu obce Čerčany, a bagatelizovat negativní vliv zástavby Velkého Barochova na kvalitu života dnešních obyvatel Čerčan. Zastavění okrajových oblastí katastru obce při nevyužití vnitřních volných ploch, odporuje zásadám územního plánování i nadřazeným územně plánovacím dokumentacím. Jinými slovy průběh pořizování Změny č. 1 je vadný od samého počátku.

1. **Rozpor se strategickými plány obce, které jsou součástí platné územně plánovací dokumentace**

Strategický plán rozvoje obce Čerčany schválený zastupitelstvem obce v roce 2009 má podtitul „Dobré místo pro život mezi Benešovem a Prahou“, což v konkrétní rovině dle Strategického plánu znamená „podporovat v první řadě kvalitní a bezpečné zázemí pro bydlení, veřejnou dopravu a moderní zázemí pro vzdělávání, odpočinek a sport a spoluvytvářet podmínky pro podnikání a rozvoj služeb občanům. To vše s ohledem na životní prostředí, a především citlivý a nenásilný rozvoj obce“. Na str. 27 tohoto platného dokumentu se uvádí, že „zdravá horní hranice velikosti Čerčan představuje dle našeho názoru cca 3500 obyvatel a obec by mohla po vybudování centrálního prostoru usilovat o statut městyse nebo dokonce města“. Nic z toho však Změna č. 1 nenaplňuje, naopak přímo stále platné plány rozvoje obce porušuje, byť jsou součástí platného územního plánu a byť se ke strategii na jiném místě deklarativně hlásí. Důležitá je např. skutečnost, že Změna č. 1 chce opustit záměr vybudování centrálního prostoru obce mezi školním pozemkem a Hospicem Dobrého Pastýře.

1. **Nezjištění stavu věci a neodstranění rozporů v hodnocení jednotlivých zastavitelných ploch**

Změna č. 1 územního plánu obce Čerčany je nesrozumitelná a nepřezkoumatelná. Na jedné straně vypouští z územního plánu zastavitelné plochy a plochy rezerv z tvrzeného důvodu hlukové zátěže. Tato zátěž není v návrhu doložena měřením a ani na žádné měření neodkazuje. Především není vzata v úvahu provedená modernizace silnice I/3, která se uskutečnila v roce 2017, a která vedla ke snížení zdejší hlukové zátěže (Změna č.1, str. 20, Odůvodnění Změny č. 1, str. 3 a 36). Na druhé straně pak označuje sousední lokality Nové Městečko, Vysoká Lhota a Jericho jako atraktivní lokality k bydlení (viz strany 17 a 18 Odůvodnění změny č. 1 ÚP Čerčan), kde navíc u stávající zástavby ve velkých plochách umožňuje změnit funkci využití rekreace individuální na bydlení příměstské. Zároveň je potřeba uvést, že právě v blízkosti silnice I/3 byla v poslední době v obci realizována zástavba v lokalitě „U trati“ na Vysoké Lhotě a v roce 2019 byl schválen zastupitelstvem obce regulační plán RP2-Čerčany-Vysoká Lhota – Západ. Z logiky věci vyplývá, že v těchto lokalitách musí být hluková zátěž stejná, nebo srovnatelná a tyto lokality by měly být pro výstavbu také nevhodné.

1. **Účelové vypuštění zastavitelných ploch poškodí rozvoj obce**

Zařazení lokality Velkého Barochova mezi zastavitelné plochy bylo možné jen díky tomu, že po přepracování návrhu Změny č. 1 bylo přehodnoceno původně negativní stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k záměru řadit lokalitu Velkého Barochova mezi zastavitelné plochy. Nejdříve k 6. červnu 2018 proběhlo přebonitování půdy u pozemku Velkého Barochova, kdy byly sníženy třídy bonity půdy (Odůvodnění Změny č. 1, tabulka Bilance záborů ZPF, str. 34). Rovněž jen proto, aby mohla být lokalita Velkého Barochova zařazena do zastavitelných ploch, byly v návrhu Změny č. 1 nově vypuštěny zastavitelné plochy dané platným územním plánem s půdami I. a II. třídy BPEJ. Tyto nelogicky vypouštěné plochy jsou mnohdy fakticky proluky. Jedná se například o lokalitu sportovišť Z-17 „Na Břehách“ ze tří stran obklopenou zástavbou, zahrádkářskou kolonií a zástavbou na katastru obce Lštění, kde čtvrtou stranu tvoří řeka Sázava. Není náhoda, že úvahu na téma čím více obyvatel v obci, tím méně ploch pro sportoviště, Změna č. 1 neobsahuje, byť takový je výsledek. Pro předpokládaný nárůst obyvatel je nutné zajistit patřičnou občanskou vybavenost sídla včetně sportovišť. Vypuštění této plochy je nelogické a má za cíl jen účelově umožnit zábor zemědělské půdy Velkého Barochova. Stejně tak nesmyslně jsou vypuštěny plochy výrobní Z1-13 a Z1-16, i když Strategický plán obce Čerčany, na str. 11 zároveň zmiňuje jako silnou stránku obce dostupnost pozemků pro podnikání. V roce 2019 odmítla obec Čerčany jednat o odprodeji svých pozemků v této výrobní zóně 2 podnikatelům s tím, že je sama bude potřebovat. Tato fakta vyvrací odůvodnění Změny č. 1, že plochy výroby nebudou v budoucnu potřeba (Odůvodnění Změny č. 1., str. 20) Vypuštěné plochy nebude v budoucnu prakticky možné, vzhledem k § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vrátit do zastavitelného území. Navíc přínos takto nyní vracené půdy pro ochranu zemědělského půdního fondu je rozhodně minimální v porovnání s lokalitou Velký Barochov, který je celý zemědělsky využíván a do zástavby dnes včleněn není. Vypuštěním „konkurenčních“ ploch pro zástavbu včetně rezerv se také zvyšuje atraktivita Velkého Barochova pro zájemce o stavební pozemky ve prospěch vlastníků pozemků Velkého Barochova. Zároveň je nutné uvést, že obec Čerčany jako významný vlastník volných pozemků určených pro bydlení v tomto a předchozím volebním období mnoho kroků k uskutečnění nové výstavby neučinila.

1. **Nerespektování stanovisek dotčených orgánů**

Stanovisko Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí, č. j. MUBN/59055/2018/OOPLH ze dne 8. 6. 2018, v části zpracované dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny požaduje znovu prověřit potřebu a rozsah zastavitelných ploch a jejich využitelnost. Odůvodnil je následovně „Z hlediska ochrany krajinného rázu kladně hodnotíme vypuštění některých zastavitelných ploch, které ale bohužel byly prakticky ve stejném rozsahu hned nahrazeny plochami novými tak, že stále zůstávají značně předimenzované a nežádoucí urbanizace volné krajiny se tím vůbec nesnížila. Zatímco vypuštění (již dříve nadbytečných) zastavitelných ploch je zdůvodněno, vymezení nových ploch již v dokumentaci náležitě zdůvodněno není (jen jako jakási, byť zbytečná, náhrada za plochy vypuštěné).“ Území Čerčan označuje z hlediska krajinného typu a krajinářské hodnoty do kategorie B+ a B0, tedy krajina kulturní s krajinářskou hodnotou průměrnou a zvýšenou, kde společenskou potřebu pro nové plochy k zástavbě je nutné důkladně prověřit a náležitě zdůvodnit. Jako nejspornější novou lokalitu určenou k zastavění označilo stanovisko Velký Barochov „Nejproblémovější lokalita Z1-29 v lokalitě Velký Barochov sice nepatrně v severním cípu navazuje na zastavěné území, jinak ale vytváří naprosto nelogicky odtrženou enklávu – velkou novou ostrůvkovitě urbanizovanou lokalitu ve volné krajině, navíc v území mezi nefunkčním, či jen částečně funkčním lokálním biokoridorem Čerčanského potoka a lokálním biocentrem „Bažantnice“. V návrhu územního plánu je uvedeno „vzato na vědomí“, což znamená, že požadavek dotčeného orgánu nebyl splněn a ani nebylo vedeno řízení o rozporu, jak předpokládá stavební zákon. Ve změně č. 1 došlo k nezákonnému opomenutí ochrany na úseku přírody a krajiny.

Ve stejném stanovisku Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí, č. j. MUBN/59055/2018/OOPLH ze dne 8. 6. 2018, v části zpracované dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, dotčený orgán nesouhlasil se zařazením nových ploch pro zástavbu blíže jak 50 m od okraje lesních pozemků (PUPFL). Požadoval proto neumisťovat plochy pro nové stavby blíže jak 50 m od hranic stávajících lesů (do tzv. ochranného pásma lesa). Tento požadavek se týká hlavně plochy Z1-29 Velkého Barochova, který ve Změně č. 1 přiléhá k lesním pozemkům Bažantnice, který je lokálním biocentrem. Po provedení konzultace a bez pořízení zápisu (!) Změna č. 1 požadavky „akceptovala částečně“ s tím, že „změny v území dle § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona do 50 m od okraje lesa budou podmíněně přípustné u nových lokalit vymezených návrhem Změny č. 1 a umožňujících zastavění, za podmínky prokázání nedotčení lesa a zájmů chráněných zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích.“ Není pak zřejmé, jak došlo ke změkčení stanoviska orgánu ochrany lesa, o jaké důvody se tato změna opírá, když nebyl o důvodech této změny zpracován písemný výstup. Orgán ochrany lesa ze své podmínky ustoupil, aniž by bylo známo proč.

1. **Velký Barochov jako nevhodná a škodlivá plocha zástavby pro obec Čerčany**
2. **Vznik satelitu nedostatečně propojeného s obcí**

Navržená zastavitelná plocha Z1-29 Lokalita Velký Barochov představuje satelit napojený na stávající zástavbu obce pouze jedním z vrcholů trojúhelníku, který tato plocha tvoří. Stávající zástavbou je ve vymezeném zastavitelném území i hala pro chov slepic u zemědělské farmy, neudržovaný plechový sklad ve vlastnictví obce a dvě menší výrobní haly. Na jinou část zastavěného území nově navržená lokalita určená pro zástavbu 50 rodinnými domy nenavazuje. Dále lokalita Z1-29 Velký Barochov bude nedostatečně dopravně propojena se zastavěným územím obce. Předpokládané přístupové komunikace Mračská a Ke Chlumu jsou pro tento účel naprosto nevyhovující svými nezměnitelnými technickými parametry (především svojí šířkou, v některých místech necelých 6 m, neumožňující ve stávající zástavbě jejich rozšíření). Ani jejich dnešní technický stav neumožňuje připojení lokality s 50 rodinnými domy, mj. na každé z nich se nachází silniční mostek přes Čerčanský potok, které by se musely postavit znovu. (Změna č. 1, str. 15 – Požadavky na řešení veřejné infrastruktury).Samotná Změna č. 1 ani žádný další dokument nezpracovává, jakým způsobem budou tyto navržené přístupové cesty přizpůsobeny tak, aby splňovali výše obecně závazné technické parametry pro místní komunikace v zástavbě.

1. **Nedostatečné dopravní napojení Velkého Barochova na obec**

Rys plánované zástavby v lokalitě Velký Barochov jako satelitu zdůrazňuje záměr uvedený v návrhu Změny č. 1 (viz např. sekce 2.3.4 na straně 21 Odůvodnění změny č. 1 ÚP Čerčan), kdy regulační plán má za úkol prověřit spojení Velkého Barochova komunikací se silnící III/1092. Toto spojení přitom ve změně územního plánu č. 1 není uvedeno v koncepci dopravy, nikdy jej neposoudil (nemohl) příslušný dotčený orgán. Regulační plán rovněž nemůže upravovat otázky mimo svou plochu, kterou je vymezen, tj. zde řešit umístění komunikace v nezastavitelném území. Realizace této spojovací komunikace by znamenala jen další zvýraznění lokality Velkého Barochova coby satelitu, protože by znamenala odtrženost této lokality od obce a již jen úvaha na toto téma zcela vyvrací argument zpracovatele o dostatečném propojení Velkého Barochova s obcí a tím tak přiznává oprávněnost námitek na nedostatečné dopravní propojení s obcí skrze ulice Mračská a Ke Chlumu.

Pro auta jsou totiž místní komunikace Mračská a Ke Chlumu příliš úzké a pro pěší v nich nelze zřídit chodníky. Příkladem takto provedeného dopravního napojení nové zástavby k obci je zástavba realizovaná v uplynulých letech na vrchu Bulánka, kdy chybí několik set metrů chodníků z důvodu úzké stávající komunikace (např. v ulici Na Bulánce), což třeba ztěžuje bezpečnou chůzi dětí do školy/školky. Případné řešení spočívající v zjednosměrnění provozu na komunikacích Mračská a Ke Chlumu (které ale Změna č. 1 neuvádí a ani nevyhodnocuje jejich dopady na obytnou zástavbu) by znamenal dvojnásobný nárůst dopravy v této lokalitě, když ani boční ulice jako jsou Lesní, Luční, K potoku nebo Příkrá nejsou koncipovány na zvýšený provoz. Ostatně již jen názvy těchto ulic byly zvoleny velmi výstižně! Tyto možnosti jsou v rozporu s tvrzeními z kapitoly 2.4.1.2 Vyhodnocení vlivu na životní prostředí (str.31) – „Do území nebudou vneseny žádné aktivity, které by měly za následek obtěžování obyvatel hlukem, pachy, plynnými polutanty či představovaly bezpečnostní rizika.

1. **Účelově a nesprávně uvedená vzdálenost od centra obce**

Argument uvedený v návrhu o bližší pěší dostupnosti Velkého Barochova do centra obce je lichý a zavádějící *(Změna č.1, str. 7)* hned z několika důvodů. Menší vzdálenost lokality Velký Barochov od různých center v obci (jak je uvedeno například na str. 6 Odůvodnění změny č. 1 ÚP Čerčan) není argumentem pro dobrou pěší ani dopravní dostupnost této lokality. Čerčany nemají centrum u nádraží, jak uvádí odůvodnění zástavby Velkého Barochova, ale je jich v samotných Čerčanech více. Dále například od sportovišť u řeky či od školy a Hospice Dobrého Pastýře je pak Velký Barochov vzdálený stejně či více než jiné lokality. Účelovost argumentu je zřejmá i z toho, že na několika místech Změny č. 1 ÚP Čerčan je uváděno centrum obce právě mezi školním pozemkem a Hospicem Dobrého Pastýře, viz strany 16, 20 či 21 Odůvodnění změny č. 1 ÚP Čerčan. Obec Čerčany dlouhodobě usilovala o vybudování nového centra právě na ploše OV1. Změna č. 1 tento záměr opouští zmateně, když záměr výstavby nového centra škrtá z textu jen někde.

1. **Zhoršení kvality života stávajících obyvatel obce a škody na životním prostředí, krajinném rázu**

Vedle výše doložených vad Změna č. 1 nesprávně hodnotí kvalitu území určeného k zástavbě. Lokalita Velký Barochov dnes plní funkci rekreační oblasti pro obyvatele Čerčan, kdy se jedná o fakticky jediné místo v obci, kde lze procházet/jezdit na kole krajinou bez zástavby a dopravní zátěže, a především bez výrazného terénního převýšení. Vhodná je tedy zejména pro rodiny s dětmi, důchodce. Tato její hodnota a využití je uvedeno i v platné územně-plánovací dokumentaci obce např. (odůvodnění Změny č. 1, kapitola D.1.4). Vyhodnocení dopadu zástavby této lokality Změna č. 1 vůbec neřeší. Stejně tak je překvapivé a neodůvodněné, že má být povolena zástavba Velkého Barochova u lesa Bažantnice, když územní plán označuje na katastru obce za ekologicky nejcennější právě lesní porosty v oblasti Bažantnice a podél Medunského potoka. Zde je nutné připomenout výše uvedené stanovisko Městského úřadu Benešov, odboru životního prostředí, č. j. MUBN/59055/2018/OOPLH ze dne 8. 6. 2018. Území Čerčan dotčený orgán ochrany přírody a krajiny označil z hlediska krajinného typu a krajinářské hodnoty do kategorie B+ a B0, tedy krajina kulturní s krajinářskou hodnotou průměrnou a zvýšenou, kde společenskou potřebu pro nové plochy k zástavbě je nutné důkladně prověřit a náležitě zdůvodnit, což se však Změnou č. 1 nestalo. Zastavitelné plochy v územním plánu zůstaly značně předimenzované a nežádoucí urbanizace volné krajiny se tím vůbec nesnížila. Jako nejspornější novou lokalitu určenou k zastavění označilo stanovisko právě Velký Barochov.

Změna č. 1 nevychází z počtu obyvatel obce, jaký Český statistický úřad uvádí k 1. lednu 2020. Jedná se o 2917 obyvatel. Vzhledem k velkému rekreačnímu potenciálu Čerčan se na jeho území nachází cca 400 chat pro individuální rekreaci. I díky faktické a v některých případech i právní přeměně rekreačních objektů na trvalé bydlení je reálný stav obyvatel, a s tím spojené nároky na infrastrukturu obce, vyšší než oficiálně uváděný. Změna č. 1 navíc předpokládá, že se řada ploch rekreace individuální v obci změní na bydlení příměstské, což tento trend jen zesílí. Dle § 10 odst. 1 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů, je možné přihlásit se k trvalému pobytu i do objektu určeného pro individuální rekreaci. Nárůst počtu občanů trvale v obci bydlících z tohoto důvodu však Změna č. 1 nepředpokládá ve větším rozsahu, i když právě z ekonomických důvodů drahého bydlení v hlavním městě Praze, a i prstenci okolo ní, jej naopak lze s velkou mírou jistoty očekávat. Dále Změna č. 1 nijak nepočítá s nárůstem obyvatel v důsledku (jinak v ÚP plánované) vzniku řady bytových jednotek při zástavbě lokality Z13 v sousedství Hospicu v centru Čerčan. Pro dosažení zdravé horní hranice počtu obyvatel 3500 osob tak není potřeba zastavit lokalitu Velký Barochov.

1. **Velký Barochov a vznik nákladů na straně obce Čerčany**

Zátěž na infrastrukturu obce, služby občanům jako je např. počet míst v mateřské školce, základní škole, možnosti parkování atp. je změnou č. 1 předpokládán vadně, a v reálu náklady obce převáží nejistý přínos. Plán zastavit lokalitu Velký Barochov vyvolává náklady na infrastrukturu již dnes, kdy obec za desítky milionů rekonstruuje čističku odpadních vod. Bez ní by zástavba Velkého Barochova možná nebyla. Další náklady především na dopravní infrastrukturu budou následovat. Jedním ze zcela zbytečných nákladů je i platba za pořízení regulačního plánu, kterou předpokládá Změna č. 1. Zástavba Velkého Barochova je v zájmu vlastníků pozemků a ti by měli platit náklady na pořízení regulačního plánu na žádost, jak to umožňuje stavební zákon. Ostatně v jejich zájmu se má měnit územní plán.

1. **Způsob projednávání návrhu Změny č. 1 a střet zájmů**

Vedení obce se debatě o směřování obce a jejím rozvoji brání a dlouhodobě ji bojkotuje. Svědčí o tom například zveřejnění návrhu změny č. 1 dne 2. července 2020, tj na začátku prázdnin, volba termínu veřejného projednání 12. srpna 2020, tj. vrcholný termín dovolených („náhoda“ ve čtyřletém procesu zpracování), reakce vedení obce na petici „Satelit v obci Čerčany nechceme“, či neuvádění kritických vět ohledně územního plánování v zápisech ze zasedání zastupitelstva obce atp. Zároveň je nutné uvést, že na schválení Změny č. 1 má osobní zájem starosta obce (viz např.na jeho slova na zasedání zastupitelstva obce ze dne 27. února 2020: volně citováno „Nikdy jsem se netajil, že mí tři synové si tam chtějí postavit,“), který je v příbuzenském vztahu (osoba sešvagřená) s jedním z vlastníků předmětných pozemků Velkého Barochova.

1. **Shrnutí**

Z výše uvedeného vyplývá, že vedení obce maximálně vychází vstříc vlastníkům pozemků Velkého Barochova na úkor budoucího rozvoje obce. Realizace zástavby na Velkém Barochově obec Čerčany poškodí. Změna č. 1 je v rozporu se zásadami a úlohou územního plánování. Nechrání a ani nerozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území (především urbanistické), nechrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nezajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy). Zastavitelné plochy ve Změně č. 1 nejsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a místo hospodárného nakládání s územím jsme svědky jeho plýtvání. Výsledkem nebude účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty, na dopravu. Schválení Změny č. 1 by přineslo negativní důsledky suburbanizace. Upřednostněno bylo jednostranné hledisko a požadavky vlastníků pozemků lokality Velký Barochov, což ve svých důsledcích zhorší stav i hodnoty území obce Čerčany.

Martin Nerad

Souhlasím se výše uvedenou námitkou.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Jméno | Příjmení | Trvalé bydliště Čerčany | Podpis |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |