

Setkání s občany pořádané spolkem Čerčany v obraze, z. s. **Za podpory spolku Společně pro Čerčany**

Dne 20.08.2019 jsme zorganizovali setkání s občany Čerčan, abychom informovali veřejnost ohledně změny č.1 územního plánu (dále jen ÚP) obce Čerčan. Tento dokument v krátkosti shrnuje informace, které na setkání byly prezentovány, jak ze strany spolku, tak případné dotazy či připomínky ze strany veřejnosti.

Zároveň na tomto setkání došlo i k představení našeho spolku a primárního důvodu proč vznikl. Podnětem pro vznik spolku bylo zveřejnění první verze změny č. 1 ÚP a další navazující události.

V rámci legislativy je potřeba tento dokument vyvěsit na úřední desku po dobu 30 dnů a fyzické i právnické osoby mají možnost k této změně vyjádřit své připomínky a námítky, což se také v několika případech stalo. Bohužel ze strany obce nepřišla na tyto připomínky žádná odpověď. Proto jsme založili spolek, aby naše připomínky měly větší šanci na své uplatnění.

Je nutné říci, že územní plán je velice složitý dokument, který vyžaduje řadu procesů v rámci jeho přípravy, zpracování, naplnění informacemi včetně územně plánovací dokumentace, a proto může být pro běžného občana na první pohled tento dokument nesrozumitelný. Je potřeba věnovat opravdu spousta času, aby v tomto dokumentu našel všechny souvislosti a mohl si tak utvořit celkový názor. My jsme tento dokument prostudovali, a ačkoliv rozhodně neříkáme, že jsme na územní plánování odborníci, chceme se s občany podělit o několik skutečností, které považujeme za závažné a se kterými nesouhlasíme.

Co je cílem územního plánování?

Cílem by rozhodně neměl být živelný růst sídla bez pravidel. Je důležité, aby územní plán dbal primárně na život občanů, kteří v obci již bydlí. Proto by měl územní plán myslet především na zlepšování obce ve smyslu zkvalitňování – infrastruktury, školství, lékařská péče, obchodů apod. Samozřejmostí územního plánování je i rozšiřování obce a plánované stavby nových rodinných domů či bytových jednotek. Důležité ale je, aby tento růst byl přizpůsoben s ohledem na zde již žijící obyvatele, možnosti obce a samozřejmě aby se jako první využívaly plochy, které jsou „logicky předurčeny“ k výstavbě. Takové plochy mohou být například volné pozemky mezi již zastavěnými částmi, jako tomu je například mezi Vysokou Lhotou a Jerichem, či jednotlivé volné pozemky v existující zástavbě.

Rizika obcí okolo hlavního města Prahy

Jedním z největších rizik obcí v okruhu Prahy je vznik takzvaných městských satelitů. Městský satelit může být sama obec či uměle vytvořený sídelní celek, který není nijak napojen na dosavadní zástavbu. Problematiku městských satelitů popisuje např. architekt Pavel Hnilička ve své publikaci [Sídelní kaše](#).

Pro představu malý úryvek:

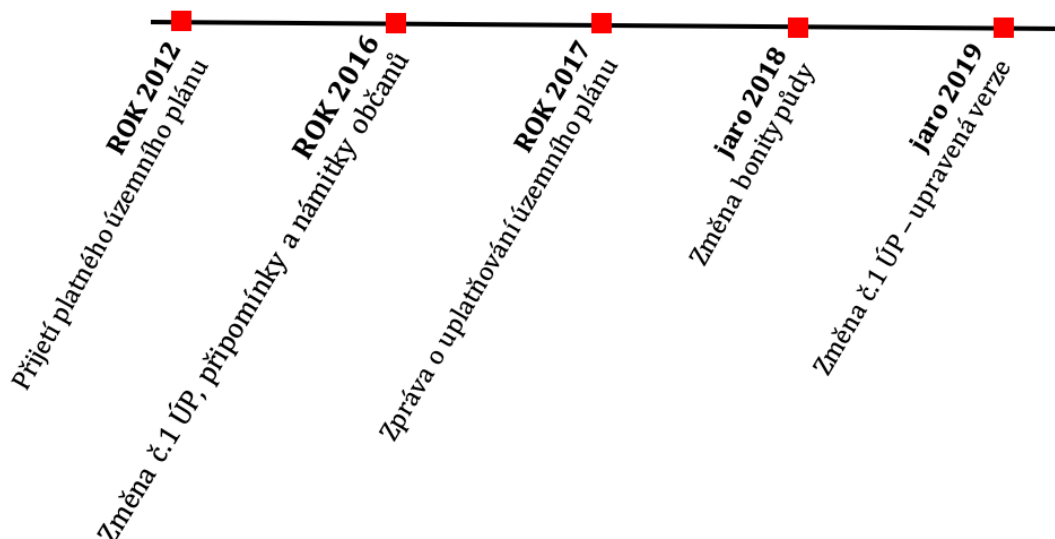
Satelitní městečka nejsou samostatnými malými městy. Jsou naplánována pouze k bydlení a většinou jim chybí obchody, služby, školy a další vybavenost, kterou musí suplovat stávající obce. Především mateřské a základní školy nejsou na přistěhovalce připraveny. Starostové menších obcí si na druhou stranu od nově příchozích slibují přísun peněz z jejich daní. Ten ovšem není jistý, protože podnikatelé nejsou nuceni sídla firem přehlašovat a mohou si je ponechat na jiných adresách. Naopak obec základní vybavenost pro své občany poskytnout musí. Stejně tak musí řešit problém narůstající dopravy. Noví „předměšťané“ nejezdí jinak než vlastním autem a stávající komunikační sítě se musí pod novým náparem automobilistů přestavovat a rozšiřovat. Z nových kolonií se stávají ghetta, kam se segreguje určitá vrstva obyvatel.

Jak citace napovídá, očekávané příjmy obce, respektive daňové příjmy obce, které obec dostává za své občany s trvalým pobytem se nenaplní. Mnoho nově přistěhovalých občanů nezmění své trvalé bydliště. Jistým příjmem pro obec v tuto chvíli pak zůstává daň z nemovitosti, která jak bylo zmíněno na schůzce, čítá přibližně 1,5 milionu za rok. Pokud by tento trend přetrvával, pak by obec ke zvýšení svých příjmů musela zvýšit tuto daň, což by ale postihlo všechny občany, nejen ty nově přistěhovalé.

Územní plán Čerčan Jeho historie, změny a závěr

Časová osa naznačuje vývoj ÚP obce Čerčan. V následujícím textu jsou pak detailněji popsány jednotlivé části a jejich vliv na změnu č. 1 ÚP obce Čerčan.

Obrázek 1: Časová osa



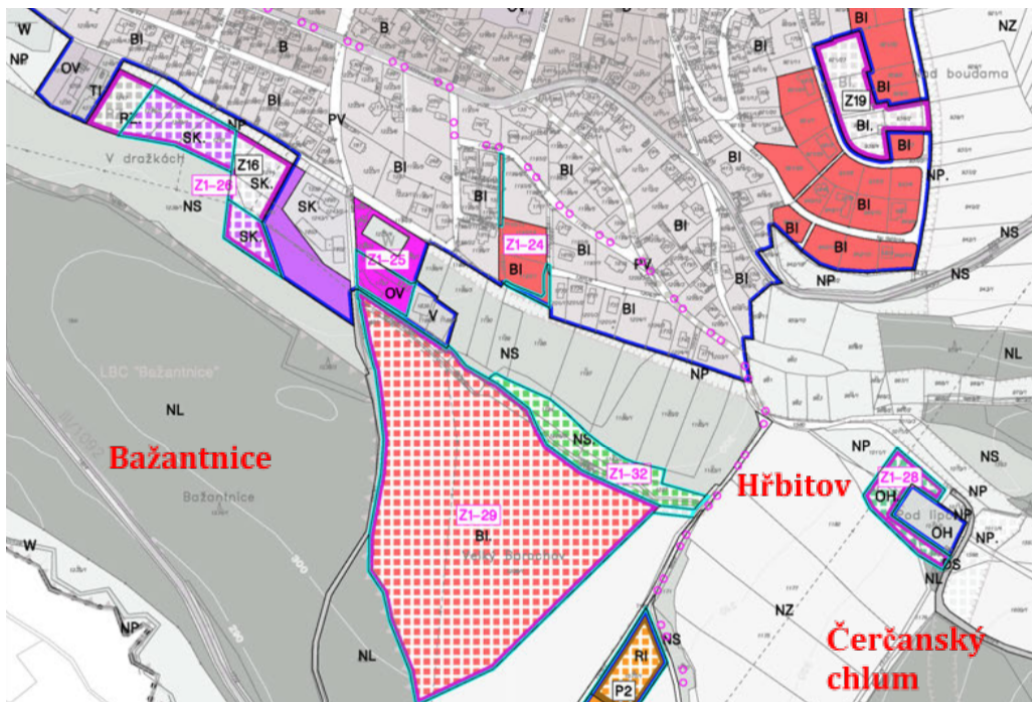
Zdroj: Vlastní zpracování

Platný územní plán Čerčan byl přijat v říjnu 2012, jednalo se o překlopení stávajícího územního plánu do režimu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Od té doby nebyl měněn.

Práce na změně ÚP začaly již před rokem 2017, kdy byla vypracována a zastupitelstvem obce schválena [Zpráva o uplatňování územního plánu Čerčan](#) (usnesení č. 2.17/2017 ze dne 20. června 2017 o schválení zprávy o uplatňování ÚP Čerčan). Na str. 4 tohoto materiálu je výslovně uvedeno: „Pro další rozvoj obce je stále dostatek rozvojových ploch, není nutné vymezovat další rozvojové plochy.“

I přesto bylo zastupitelstvem obce schváleno zadání nové velké lokality pro výstavbu – Z1-29 Velký Barochov, kde má vyrůst 50 rodinných domů. Což podle statistických koeficientů odpovídá 161 obyvatelům, v případě že předpokládáme stavbu klasických rodinných domů, a ne třeba větší domy, které mohou být rozděleny na 2 a více bytových jednotek. Tím by se rapidně zvýšil nejen počet obyvatel, ale i jejich automobilů a tím i zátěž pro obec a její obyvatele.

Obrázek 2: Vymezení lokality Z1-29



Zdroj: Změna č.1 ÚP obce Čerčany – aktuální verze

➤ Problémy této lokality

Zástavba Velkého Barochova by znamenala vznik fakticky satelitu, který bude spojen pouze úzkým krčkem u farmy Matouškových, kde kromě slepičárny je plechový sklad a dvě malé výrobní haly. Spojení s obcí je navrhováno přes komunikace Mračská, Ke Chlumu a Příkrá. Žádná z těchto komunikací nemá potřebné parametry a ani šířku – v ulici Mračská je šířka veřejného prostranství necelých 7 m, v ulici Ke Chlumu necelých 6 m, v ulici Příkrá (její podélný sklon odpovídá nanejvýš obslužné komunikaci) je dokonce zúžení na cca 4 m. Na komunikace se nevejdou chodníky, není místo pro řešení vsakování vody ze silnice. Pokud by byl realizován úmysl uvedený v návrhu č. 1 propojit Velký Barochov se silnicí Čerčany – Soběhrdy v prostoru Meduňského potoka, pak z Velkého Barochova bude typický satelit se vším všudy. Je potřeba počítat, že 50 rodinných domů na Velkém Barochově znamená ve výhledu cestu 100 aut ráno ze satelitu a 100 aut večer zpátky do satelitu plus vjezdy třetích osob. Hovořit o docházkové vzdálenosti od centra obce tj. nádražím, které navíc není centrem, je v době masového rozšíření automobilismu nesmysl.

Problémy již zmiňované v oblasti infastruktury, dopravní situace (parkování,...) a nedostatečných služeb a v neposlední řadě vzniknou problémy environmentální (světelné znečištění, zastavení klidové části obce, znečištění ovzduší, přerušení migračních cest zvíře,...)

Toto jsou mimo jiné i připomínky/námítky, které připomínali občané ve svých reakcích na změnu ÚP.

➤ **Změna bonity půdy**

Povinné stanovisko, a to hned dvě, ke změně č. 1 ÚP vydal i orgán ochrany zemědělského půdního fondu, kterým je krajský úřad. Ten až do května 2019 blokoval přijetí změny č. 1., protože nesouhlasil se zábořem kvalitní půdy na lokalitě Velký Barochov pro účely zástavby.

Na jaře roku 2018 byla na základě žádosti provedena aktualizace bonity půdy pozemku Velký Barochov. Státní pozemkový úřad, pobočka Benešov snížil bonitu půdy a výměra např. více chráněné třídy II. (z celkem V. tříd) se výrazně snížila. Důvody této změny nejsou přesně zřejmé, a to i z toho důvodu, že Státní pozemkový úřad, pobočka Benešov zatím našemu spolku neposkytl materiály, které by tyto důvody objasnily. Konkrétně jsme žádali o výsledky terénního šetření a pedologický průzkum.

Obrázek 4: Přehled bonity lokality Z1-29 - původní ÚP

| | | | | | | |
|--------------|--------|------|---------|-----|--------|------|
| Z1-29 | BI, PV | 1,99 | 5.29.11 | II | 31,7% | 6,27 |
| | | 0,07 | 5.64.01 | II | 1,12% | |
| | | 3,03 | 5.32.01 | III | 48,33% | |
| | | 1,18 | 5.29.51 | IV | 18,82% | |

Zdroj: Změna č.1 ÚP obce Čerčany – původní verze

Obrázek 3: Přehled bonity lokality Z1-29 - aktuální ÚP

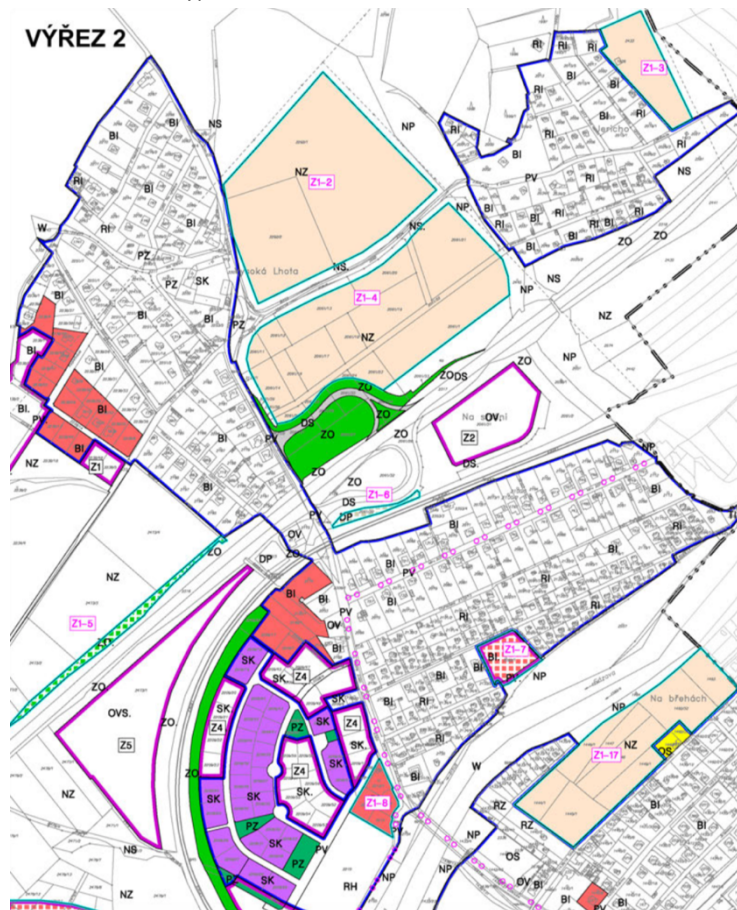
| | | | | | | |
|--------------|--------|------|---------|-----|-------|------|
| Z1-29 | BI, PV | 0,06 | 5.29.11 | II | 1,0% | 6,27 |
| | | 0,67 | 5.29.01 | II | 10,7% | |
| | | 1,61 | 5.32.01 | III | 25,8% | |
| | | 0,07 | 5.64.01 | III | 1,1% | |
| | | 0,16 | 5.29.51 | IV | 2,6% | |
| | | 0,70 | 5.32.04 | IV | 11,2% | |
| | | 1,74 | 5.32.11 | IV | 27,4% | |
| | | 0,21 | 5.32.51 | IV | 3,4% | |
| | | 0,22 | 5.32.14 | V | 3,5% | |
| | | 0,17 | 5.32.44 | V | 2,7% | |
| | | 0,39 | 5.32.54 | V | 6,3% | |
| | | 0,13 | 5.37.16 | V | 2,1% | |
| | | 0,05 | 5.37.56 | V | 0,8% | |

Zdroj: Změna č.1 ÚP obce Čerčany – aktuální verze

Na obrázcích je znázorněna bonita lokality Z1-29. V původní verzi půda kvality II. třídy je lehce přes 32 % výměry. Po zásahu Státního pozemkového úřadu se snížilo toto procento na necelých 12 %. Důvody doposud bohužel neznáme.

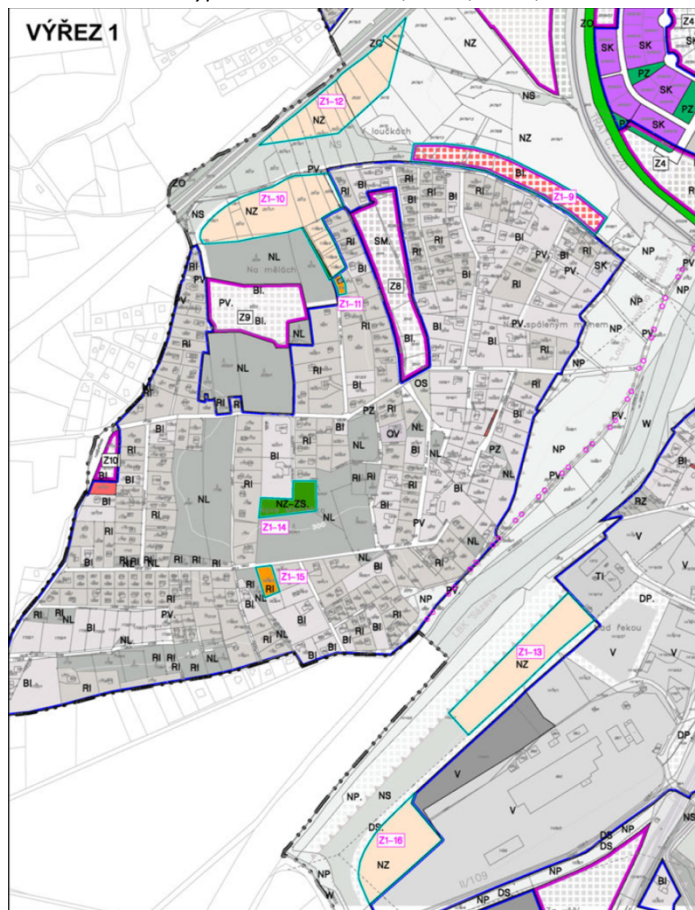
Druhé stanovisko dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu z května 2019 bylo již kladné. Krajský úřad souhlasil se zastavěním plochy Velkého Barochova s tím, že zábor bude kompenzován návratem jiných ploch, které se vyjmou ze zastavitelného území. Jedná se především o plochy mezi Vysokou Lhotou a Jerichem, plochou za Jerichem, plochy na Novém Městečku u silnice I/3, plochy za Prefou u řeky a plochu v Čerčanech na levém břehu Sázavy na kraji katastru obce.

Obrázek 6: Vypuštění lokalit Z1-2, Z1-3, Z1-4, Z1-17



Zdroj: Změna č.1 ÚP obce Čerčany – aktuální verze

Obrázek 5: Vypuštění lokalit Z1-10, Z1-12, Z1-13, Z1-16



Zdroj: Změna č.1 ÚP obce Čerčany – aktuální verze

Všechny tyto plochy jsou vypuštěny ze zastavitelného území jen proto, aby bylo možné realizovat zástavbu na Velkém Barochově.

➤ **Hluková studie Vysoká Lhota, Jericho**

Jeden z důvodů, proč jsou vypuštěny pozemky v oblasti Vysoké Lhoty a Jericha je hluková studie, která tvrdí, že tato lokalita je velmi zasažena hlukem. Je nutné dodat, že tato studie byla prováděna před výstavbou protihlukových zdí a modernizací silnice I/3, kde je nyní tzv. tichý asfalt, takže neodpovídá dnešní realitě. Stejně tak na podobně hlukem zasažených pozemcích se má v Čerčanech i nadále stavět zástavba pro bydlení...

Dalším z faktů je, že oblasti Z1-2 a Z1-4 jsou již od poloviny 90. let určeny pro výstavbu a obec v minulosti vynaložila prostředky na výkup pozemků pro stavbu komunikací a veřejných sítí spojující Vysokou Lhotu a Jerichu. Strategické napojení této lokality na hlavní tah na Prahu znamená, že by nedocházelo k přetěžování silnic dopravou uvnitř obce v okolí Tesca, školy, tj. prakticky po celé její délce.

Nutné je upozornit na §4 odst. 3) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu:

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
To znamená výstavbu železnice, dálnice apod.

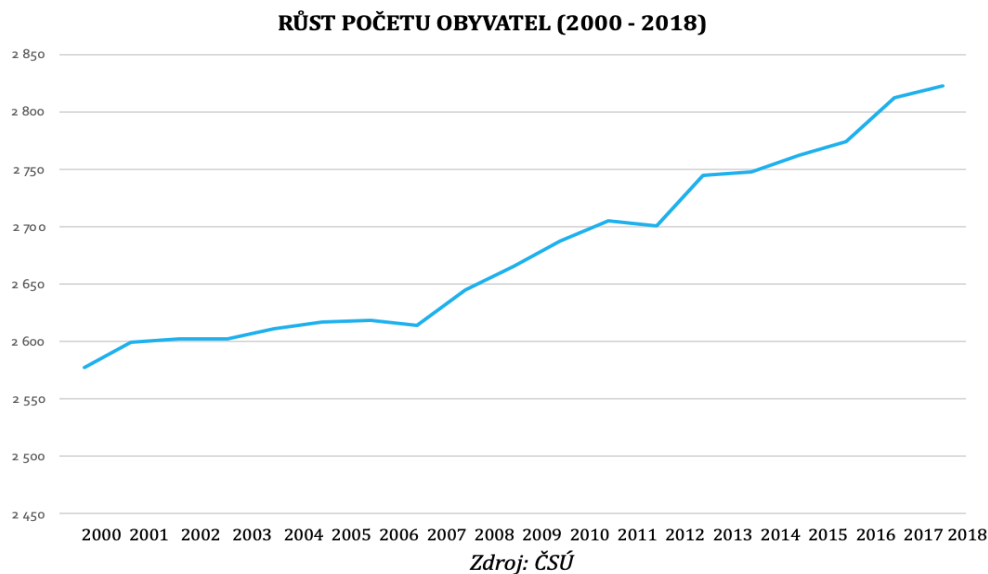
Pokud budou nyní vypuštěny tyto plochy, jejich opětovné zařazení do zastavitelného území bude prakticky nemožné a Čerčanům tak hrozí, že zůstanou zástavbou „rozlezlé“ do mnoha směrů.

Přitom samotný návrh změny č. 1 uvádí, že v prolukách obce a ve velkých zahradách lze postavit 75 rodinných domů, kde počítá se 188 obyvateli. Což koresponduje s tím, jaký cíl by měl mít správný a rozumný uzemní plán – rozrůstání obce v prolukách a nikoliv nesmyslné expandování všemi směry. Argument, že obec nemá volné pozemky pro výstavbu domů obyvatelů Čerčan neplatí ani z těchto důvodů.

Závěrem změna č.1 ÚP předpokládá zástavbu cca 300 domů s odhadovaným počtem obyvatel cca 570 obyvatel. Strategický plán obce nestanoví 3500 obyvatel jako cíl, kterého je nutné dosáhnout, jak je uvedeno v změně č. 1 ÚP, ale jako horní hranici počtu obyvatel sídla. Do počtu obyvatel lze v budoucnosti zahrnout i trvale přihlášené v rekreačních objektech což se v určité míře děje. Na území Čerčan je 400 chat. Přihlášených chatařů k trvalému pobytu v Čerčanech, tj. ve stávajících stavbách (popř. přestavěných a rekolaudovaných) je růst obce, který bude bolet nejméně.

Demografie v Čerčanech

Graf 1: Demografická křivka obyvatelstva obce Čerčan



Od roku 2000 do konce července 2019 bylo stavebním úřadem zkolaudováno (přiděleno číslo popisné) **154 rodinných domů a 1 bytový dům** (nový dům s pečovatelskou službou č.p. 636 má 20 bytových jednotek).

V roce 2000 začíná číselná řada pro Čerčany číslem 518, dnes končí 643; pro Vysokou Lhotu (část obce se samostatnou číselnou řadou) od č.p. 118 do 161.

V těchto letech se zvýšil **počet obyvatel o 245 obyvatel**. Pokud uvažujeme stejný statistický koeficient jako při možném počtu obyvatel v lokalitě Velký Barochov, **pak by se měl počet obyvatel meziročně zvýšit o 496 obyvatel vůči počtu postavených nemovitostí**.

Toto je důkazem proto, že nárůst počtu staveb pro bydlení nevede a ani v budoucnu nepovede k automatickému plnému navýšení počtu obyvatel, a tudíž i k navýšení obecního rozpočtu. Nestaví si u nás v obci jenom děti obyvatel Čerčan, kteří mají v obci trvalý pobyt, ale daleko více přistěhovalých, kteří se nepřihlásí k trvalému pobytu a pak jim naše obec slouží jako noclehárna.

Strategický plán obce

„Dobré místo pro život mezi Benešovem a Prahou“

„Je-li nám dána možnost ovlivnit rozvoj obce Čerčany i krásní krajiny, v níž je situována, je naší povinností zajistit přiměřený rozvoj obce, potřeb jejich stálých obyvatel i rekreatantů. Počínejme si ale uvážlivě, s citem a šetrností k okolní přírodě. Vyvarujme se megalomanských projektů (vizí), měnících duch místa, kde rádi žijeme, aby i další generace obyvatel Čerčan s mottem tohoto strategického plánu rozvoje obce.“

Obrázek 7: Strategie obce Čerčany

STRATEGIE ROZVOJE

Další strategie rozvoje obce by se vyjádřil tímto sledem uvažování. Obec bude 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 nenásilný rozvoj obce. To je strategie pro budoucnost Čerčan. Vytvářet takové podmínky pro bydlení, aby byly Čerčany „**dobré místo pro život mezi Benešovem a Prahou**“

Zdroj: Strategický plán obce Čerčan

[Strategický plán obce Čerčany](#) z roku 2009 je v návrhu změny č.1 ÚP zmíněn fakticky jenom v souvislosti s uměle vytvořenou metou 3500 obyvatel. V tomto dokumentu je ale zmíněno mnohem více.

Mimo jiné jsou zde tři prioritní osy – urbanismus a bydlení; dopravná a infrastruktura; vzdělávání, společenský rozvoj, sport a odpočinek. Veškeré tyto osy mají svou SWOT analýzu, tedy analýzu, kde se vyhodnocují slabé a silné stránky, příležitosti a hrozby dané oblasti.

Obrázek 8: Prioritní osa – urbanismus a bydlení

- 1. Urbanismus a bydlení.** Obec bude rozvíjet vybavení a zázemí pro bydlení. Cílem obce je podporovat bytovou výstavbu a zázemí. Zejména zvelebit a vybavit veřejná prostranství, vybudovat centrální společenské zázemí (obdobu návsi) a posilovat bezpečnost a služby pro pohodové bydlení. Obec bude podporovat využívání ekologických méně zátěžových technologií a postupů a zateplovat veřejné stavby.

Zdroj: Strategický plán obce Čerčan

Na okraj je třeba zmínit i to, že Nové Městečko, Vysoká Lhota a Jericho nejsou satelity. Vysoká Lhota a Jericho jsou část obce – někteří občané dokonce hrdě zdůrazňují, že jsou z Vysoké Lhoty (mají třeba samostatné hasiče). Nové Městečko historicky představovalo rekreační osadu s minimem trvalé zástavby, která se v poslední době mění z rekreačního užívání na trvalou. Přírozená hranice tvořená řekou Sázavou vždy představovala určitý problém spojení, ať dopravního či pro společnou infrastrukturu, tedy problémy typické pro novodobé satelity. Rozdíl mezi Velkým Barochovem a Novým Městečkem nebo Vysokou Lhotou je ale ten, že řeku Sázavu jsme si v Čerčanech nenaplánovali, ani nepostavili.

Legitimní názor je, že místo rozšiřování, které nedává smysl, by se obec měla soustředit na zlepšování života svých stávajících obyvatel. Rozhodně rozšiřování obce nemá vést ke snížení kvality bydlení stávajících obyvatel. Situace v občanské i komerční vybavenosti se sice v obci zlepšuje, ale stále není na potřebné úrovni – málo míst ve školce, problémy školy, přetlak žáků základní umělecké školy, přetíženost Tesca, dostupnost lékařské péče, stav technické a dopravní infrastruktury – kanalizace, vodovod, úroveň veřejných prostranství a jejich údržba atd.

Fakticky hlavním cílem změny č.1 ÚP je prosazení zástavby Velkého Barochova.

A jaký je její přínos obci? Na to je potřeba se zeptat přímo našich zastupitelů.

Naše další kroky

- Spojit síly a zabránit výstavbě
- Sestavení připomínek a námitek a jejich zaslání obci
- Sběr podpisů pro připomínku zástupce veřejnosti dle § 23 stavebního zákona)
- Účast na veřejném projednávání ÚPD
- Účast na veřejném zasedání zastupitelstva, které bude změnu č.1 ÚP projednávat

Ještě jednou bychom rádi poděkovali všem zúčastněným na samotném setkání, všem, kteří se podíleli na organizaci, obci Čerčany za možnost pronajmutí kina a hlavně všem, kteří nás podpořili svým podpisem v rámci petice.

Spolek Čerčany v obraze, z. s.

Seznam obrázků

| | |
|---------------------------------------------------------------|---|
| Obrázek 1: Časová osa | 3 |
| Obrázek 2: Vymezení lokality Z1-29..... | 4 |
| Obrázek 3: Přehled bonity lokality Z1-29 - aktuální ÚP | 5 |
| Obrázek 4: Přehled bonity lokality Z1-29 - původní ÚP | 5 |
| Obrázek 5: Vypuštění lokalit Z1-10, Z1-12, Z1-13, Z1-16 | 6 |
| Obrázek 6: Vypuštění lokalit Z1-2, Z1-3, Z1-4, Z1-17 | 6 |
| Obrázek 7: Strategie obce Čerčany | 9 |
| Obrázek 8: Prioritní osa – urbanismus a bydlení | 9 |

Seznam grafů

| | |
|------------------------------------------------------------|---|
| Graf 1: Demografická křivka obyvatelstva obce Čerčan | 8 |
|------------------------------------------------------------|---|

Seznam zdrojů

SÍDELNÍ KAŠE [online]. [cit. 2018-08-23]. Dostupné z:

https://is.muni.cz/el/1431/jaro2017/Z0132/um/68461579/42_Sidelni_kase_Pavel_Hnilicka.pdf

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERČAN [online]. [cit. 2018-08-23].

Dostupné z:

https://www.cercany.cz/assets/File.ashx?id_org=1966&id_dokumenty=53923

ZMĚNA Č.1 ÚP ČERČAN – PŮVODNÍ NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ [online]. [cit. 2018-08-23].

Dostupné z:

https://www.cercany.cz/assets/File.ashx?id_org=1966&id_dokumenty=53926

STRATEGICKÝ PLÁN OBCE ČERČAN [online]. [cit. 2018-08-23]. Dostupné z:

https://www.cercany.cz/assets/File.ashx?id_org=1966&id_dokumenty=52636

PŘIPOMÍNKY/NÁMITKY OBČANŮ A DOTČENÝCH ORGÁNŮ [online]. [cit. 2018-08-23].

Dostupné z:

https://www.cercany.cz/assets/File.ashx?id_org=1966&id_dokumenty=53813 (1. část)

https://www.cercany.cz/assets/File.ashx?id_org=1966&id_dokumenty=53814 (2. část)

ZMĚNA Č. 1 ÚP ČERČAN – AKTUÁLNÍ VERZE – nedostupná v online verzi

Zpracována Ing. arch. akd. arch Petr Foglar, v Čerčanech dne 12.04.2019