



**Město
Úvaly**

**Zápis z jednání Výboru pro investice, výstavbu a
územního plánování**

Zápis č. 4/2023

Termín	: 25.4.2023 – 17:00 hod
Místo	: zasedací místnost MěÚ Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, Úvaly
Rozdělovník	: členové výboru, členové rady města, členové zastupitelstva města, tajemník městského úřadu
Přítomní členové	: Ing. Hana Kameníková – předsedkyně komise, Ing. Roman Krásný, Ing. Jan Černý, Ing. Renata Perglerová, Jan Havel, JUDr. Ing. Petr Petržílek, Miloslav Kolařík, Ing. Jan Plašil
Omluveni	: Ing. Michal Breda
Nepřítomní členové	:
Host	: Bc. Markéta Rydvalová, Ing. arch. Miroslav Hofman
Tajemník	: Anežka Růžičková

Stav přítomných

V 16:02 hod bylo přítomno 6 členů výboru pro investice, výstavbu a územního plánování. Zasedání bylo oficiálně zahájeno. Výbor je usnášeníschopný.

Program jednání

1.	Dostavba stávající ZŠ
2.	Vodovodní obchvat Jiren – informace starostky
3.	OC Pražská – informace starostky

Ing. Hana Kameníková zahájila jednání výboru.

1) Dostavba stávající ZŠ

Ing. Kameníková zahájila první bod jednání.

Bc. Rydvalová: dostavba školy řeší děti z Úval, ale ne z okolních obcí. Jedna z variant je, že Úvalské děti by chodily do této přístavby a děti z ostatních obcí by mohly využít Jirenskou školu – zřejmě jen první stupeň, je tam jen 7 tříd. Členové výboru dostali zpracovanou analýzu na varianty škol. Dostavba školy nás vyjde i s dotací ještě draž, než podíl v případě realizace svazkové školy. Další problém bude v dopravě na náměstí, která je už teď tristní a dále by se zahušťovala. Velkým pozitivem je rychlost realizace akce, jelikož podmínky dotace nás tlačí do toho, že škola musí být otevřená v září 2025. Dostavba řeší kapacitu na základě demografické studie, informace ze Stř. kraje a ministerstva školství pro všechny naše děti. Další varianta je výstavba svazkové školy II – stavba na pozemku parc. č. 3660/1, tzn. nový proces od začátku. Je otázka jakou cestou se vydat – např. architektonická soutěž. Podmínka dotace je, že škola by musela být zkolaudována do konce roku 2027. Tato varianta se zvažuje hlavně kvůli tomu, že od roku 2017 řeší město pozemky na Hostíně, které se ještě městu nepodařilo získat. Město má uzavřenou smlouvu s developerem z roku 2008, která řeší lokalitu Hostín. Přílohou smlouvy je situace, kde je

řešeno území před přeložkou I/12, ale v rámci smlouvy není řešena výstavba za přeložkou I/12. Developer podmiňoval podpis dodatku s tím, že mu umožníme výstavbu za přeložkou I/12 v rozsahu dle jeho podmínek a že nebude město do jeho záměru zasahovat.

Ing. Černý: na jednání zastupitelstva města budou projednány 2 varianty – varianta 1 je vzájemná dohoda mezi městem a developerem a varianta 2 je požadavek developera, aby součástí dodatku byla příloha s grafickým znázorněním dalšího rozvoje lokality.

Bc. Rydvalová: nikdy město nepotvrdilo studii řešení území za přeložkou I/12. Územní plán neřeší jednotlivé budovy, územní plán určuje pouze určení území - to je to jediné, co developer má. Developer chce dát do dodatku konkrétní řešení území, které nemá odsouhlaseno. Pokud bychom to takto schválili, tak v podstatě dáváme souhlas k území za přeložkou I/12.

Ing. Černý: studii město odsouhlasilo. Je registrovaná na Ústavu územního rozvoje. Zastupitelstvo tuto studii schválilo.

Bc. Rydvalová: kdy to schválilo zastupitelstvo?

Ing. Černý: cca v roce 2010.

Bc. Rydvalová. V tomto roce se schvalovala smlouva a dodatek.

Ing. Černý: nejde o samotnou smlouvu. Máme registrované studie a to na Hostíně a Vinici, takže to muselo projít zastupitelstvem, které studii bralo na vědomí.

Ing. Perglerová: zastupitelstvo nemusí brát na vědomí. Je to věc pořizovatele a tím je městský úřad nebo úředník, který to vykonává.

Bc. Rydvalová: dnes jsem mluvila s developerem, který přislíbil, že dodatek podepíše bez jeho změn. Pro město je lepší, aby součástí dodatku nebyly podmínky developera a příloha dodatku ohledně zástavby za přeložkou I/12.

Ing. Černý: ano, souhlasím.

V 16:17 hod příchod Ing. Krásný

Bc. Rydvalová: developerovi jsem sdělila, že potřebujeme vyjádření do čtvrtka s tím, že v pátek musíme dát vědět na ministerstvu školství. Pokud bude podepsaný dodatek s dalšími navazujícími smlouvami s developerem, pokračujeme se svazkovou školou na Hostíně. V současné době jsme vysoutěžili projektanta na změnu projektové dokumentace pro územní řízení. Ve výběrovém řízení nebyly podány námítky na výběr zhotovitele.

Pan Kolařík: pokud se podepíše dodatek s developerem a bude svazková škola, která se kolauduje v roce 2027, tak zda demograficky vystačíme se stávající školou? Budeme řešit jen svazkovou školu nebo i dostavbu ZŠ?

Bc. Rydvalová: máme tři varianty a musíme vyhodnotit, která je výhodnější.

V 16.20 hod JUDr. Ing. Petr Petržílek

Bc. Rydvalová: ano, vystačíme. Dnes jsem mluvila se zpracovatelem demografické studie, který potvrdil, že kapacita do roku 2027, pokud se otevře svazková škola, tak bude dostatečná s tím, že počítáme s kapacitou základní školy v Jirnech. V Jirnech je svazková škola. Může se stát, že něž se postaví svazková škola na Hostíně, že budeme muset využít i kapacitu školy v Jirnech pro úvalské děti.

Ing. Černý: někteří zastupitelé mají pochybnosti o demografické studii, která říká, že letos se bude hlásit 130 dětí a přijatých úvalských dětí je 103.

Bc. Rydvalová: některé děti budou chodit do jirenské školy.

Ing. Černý: ano, ale pokud bude 9 let každý rok 130 dětí, potřebujeme přístavbu školy.

Bc. Rydvalová: počítáte s údaji z matriky a s tím kolik dětí se zde narodí, ale takto to nejde počítat. Zpracovatel demografické studie mi potvrdil, že nelze brát jen údaje z matriky. Musí se počítat s budoucí výstavbou, školskou turistikou, kapacitou ostatních obcí. My vezmeme děti z Úval, abychom ulevili škole, a přesuneme je do svazkové školy – to vede např. k většímu počtu odborných učeben. Dále jsem mluvila s radním Stř. kraje pro školství, který mi potvrdil informaci, že děti ze Stř. kraje chodí do školy do Prahy – rodiče je vozí cestou do práce. Praha řeší stejný problém s nízkou kapacitou a bude chtít tyto děti vymístit ze školní docházky z Prahy. Kdybychom

postavili obě školy, tak je naplníme. Dostavba školy má sice hodně kladů, nicméně má hodně vážných záporů, které musíme zvážit. Další možností je výstavba svazkové školy II, která není ideální řešení, ale jde o to udržet svazek pro školu. Snažíme zjistit informace o dotaci – kolaudace do konce roku 2027, pozemcích atd. Proběhlo jednání s majitelem sousedního pozemku parc. č. 3660/20, jestli by byl ochoten pozemek směnit – ano, ale za podmínky, že jeho pozemky nad Vinicí budou převedeny na stavební pozemky.

Ing. Perglerová: nikdo mu nezaručí tuto změnu.

Bc. Rydvalová: ano, ale můžeme zahrnout do změny územního plánu. Říkám, že to je další varianta, pokud nebude škola na Hostíně. Pod jeho pozemkem je pozemek s vlastníkem s neznámou adresou. Po ukončení lhůty pro přihlášení vlastníka, pokud se nikdo nepřihlásí, přechází pozemek státu a město zažádá o tento pozemek do jeho vlastnictví – zdouhavý proces. V tuto chvíli nemůžeme s tímto pozemkem počítat. Po konzultaci je možné tuto školu do konce roku 2027 postavit. Dále po debatě se zastupiteli je zde další varianta a to areál sběrného dvora naproti obchodu Billa. S majitelem se sejdu. Zřejmě bude nutné také směna, nejsou v rozpočtu finanční prostředky. Na pozemku v Radlické čtvrti by byla nutná přeložka elektřiny. Dále se bude prověřovat připojení pozemku na inženýrské sítě.

Ing. Černý: dohledal jsem, že v roce 2010 územní studii za přeložkou I/12 schvalovalo zastupitelstvo. Je to registrované na Ústavu územního rozvoje.

Bc. Rydvalová: je to 13 let.

Ing. Perglerová: po 8 letech se musí studie ověřit, zda je využitelná.

Bc. Rydvalová: konzultovala jsem to s odborem územního plánování Stř. kraje. Bylo mi řečeno, že to je dlouhá doba a jelikož v tomto území nebyla stavba zahájena, je možné naše souhlasné stanovisko zrušit.

JUDr. Ing. Petr Petržílek: jakmile by město podepsalo dodatek se situací ohledně výstavby za přeložkou I/12, tak to zavazuje městský úřad v rámci územního plánování.

Bc. Rydvalová: právník doporučil, ať nepodepisujeme.

JUDr. Ing. Petr Petržílek: souhlas.

Pan Havel: jaké riziko je pro město, když se zrealizuje výstavba za přeložkou I/12?

Bc. Rydvalová: riziko je takové, že developerovi dáme v podstatě souhlas s výstavbou – v tuto chvíli tam je navrženo cca 80 objektů - haly, bytová výstavba. Obrovský nárůst občanů – zátěž na infrastrukturu. V původní smlouvě jsou vyjmenovány stavby, které v rámci společného zájmu postaví – např. i škola. Jenže u školy je napsaná jen částka, která v této době je nízká. Ve smlouvě není inflační doložka. Je nutné uvádět kapacitu, která ve smlouvě není.

Pan Havel: takže developer nebude mít žádný problém.

JUDr. Ing. Petr Petržílek: developer bude mít problém, když tuto plochu vyjmete z územního plánu jako zastavitelnou plochu. Smlouva z roku 2008 neobsahuje takové sankce, které by nás poškodily. Pokud jde o území za přeložkou I/12, smlouva prakticky neupravuje a město za způsobené škody nebude odpovídat, protože 5 let se s tím nic nedělalo.

Pan Kolařík: pokud se nepodepíše dodatek s developerem je nutné ohlídat pozemek v Radlické čtvrti, který má v současné době vlastníka s neznámou adresou, aby tento pozemek získalo město.

Ing. Černý: varianta svazkové školy naproti Bille – v územním plánu je území nerušící výroby. Je přípustné využití plochy pro školu – rychlá změna územního plánu. Za mě to je nejlepší místo pro školu.

Bc. Rydvalová: upozorňuji, že jde o čas.

Pan Havel: nezazněla otázka, proč chceme umístit školu v Radlické čtvrti. Není to vhodné místo.

Ing. Černý: ano, souhlas. Hodně občanů z Hostína, bude dojíždět s dětmi sem. Největší negativum.

Bc. Rydvalová: z hlediska strategického je určitě lepší pozemek naproti Bille. Ale znova upozorňuji, že hrajeme o čas. Uvidíme, jaká bude dohoda s vlastníkem pozemku.

Ing. Perglerová: není jiná možnost, nejsou pozemky.

Pan Havel: jaký je tedy harmonogram?

Bc. Rydvalová: v pátek se musí odpovědět na ministerstvo školství, jakou školu budeme stavět. Svazek je zařazen do prstence 2, kde jsou rezervovány finance na realizaci. Zároveň jsme obdrželi dotaci na dostavbu ZŠ. Ministerstvo uvolní peníze jen na jeden projekt.

Pan Havel: když se nepodepíše dodatek s developerem a město se rozhodne jít cestou výstavby svazkové školy v Radlické čtvrti, do kdy musíte doložit list vlastnictví? Jakou dobu máte na vyřešení pozemků?

Bc. Rydvalová: věřím, že se domluvíme s majitelem. Ministerstvo tuto informaci nepotřebuje vědět. Musíme podat informaci, jakou cestou se dáme.

Ing. Černý: zřejmě do červnového zastupitelstva.

Pan Havel: musí se říct, zda svazková škola nebo dostavba?

Bc. Rydvalová: ano, a jestli to bude Hostín nebo Radlická čtvrt, není rozhodující. Rekapitulace:

Svazková škola Hostín:

- Problémem je pozemek. Pokud developer podepíše dodatek – vyřešeno.
- Odvolávání uchazečů do výběrového řízení na změnu projektové dokumentace pro územního rozhodnutí – jelikož se nikdo neodvolal ve stanovené lhůtě, vyřešeno.

Ing. Černý: zpracovat změnu projektové dokumentace pro územního rozhodnutí a následně vyhlásit Design & build.

Bc. Rydvalová: můj osobní návrh je, že pokud developer podepíše dodatek, zrealizovat svazkovou školu Hostín. Za mě je důležitější zrealizovat svazkovou školu než dostavbu ZŠ. Pokud se nepodepíše dodatek s developerem, jít cestou svazkové školy v Radlické čtvrti nebo naproti Bille. Poslední varianta je dostavba ZŠ.

Ing. arch. Hofman: s časovým porovnáním s architektonickou soutěží v Brandýse nad Labem má město relativně čas. Dále je nutné na jednání zastupitelstva rozhodnout, kterou cestou se vydat :
Var 1) dostavba ZŠ budova D

Var 2) svazková škola, která se dále dělí na : - Hostín, - Radlická čtvrt, - areál sběrného dvora naproti obchodu Billa.

Text usnesení č. 14/2023		Výsledek hlasování
Výbor pro investice, výstavbu a územního plánování doporučuje v případě, že bude podepsán dodatek s developerem ohledně pozemku na svazkovou školu Hostín, pokračovat v realizaci svazkové školy Hostín. Jako druhou variantu výbor doporučuje realizovat svazkovou školu v lokalitě Radlická čtvrt/ areálu sběrného dvora naproti obchodu Billa. Jako třetí variantu výbor doporučuje realizovat přístavbu ZŠ na náměstí.		
Pro	8	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

2) Vodovodní obchvat Jiren – informace starostky

Bc. Rydvalová: bude řešeno na zastupitelstvu, kde je potřeba schválit zahájení realizace vodovodního obchvatu. Zhotovitel stavebních prací tlačí na zahájení, jelikož výběrové řízení bylo před delší dobou a hrozí, že by odstoupil do smlouvy a musel by se znova vybírat zhotovitel stavebních prací. Nejhorší varianta, že budeme muset financovat celou částku vodovodního přivaděče. V tuto chvíli nemáme rozhodnutí o přidělení/nepřidělení dotace. Ministerstvo financí peníze zatím nezajistilo. Byly odeslány dopisy na ministerstvo a na premiéra. Máme v tuhu chvíli nabídku od dvou bank na financování akce. Procenta se pohybují od 4,5 až 4,75. Jsou různé fixace, úvěr na 20 let. Splátka úvěru je nižší než splátka největšího úvěru, který hradíme v tuto chvíli, který doplatíme v lednu 2024. Bylo setkání svazku. Horoušany vstupovali do svazku kvůli rozvaděči s tím, že akce bude financována z dotace. Musí znova projít zastupitelstvem, jelikož se změnil podmínky financování. Paní starostka Horoušan deklarovala, že zůstávají ve svazku. Úvaly také zůstávají. Řeší se problém s Jirny. Záleží, jak paní starostka Jiren obhájí tuto akci. Smlouva byla předána právníkovi. Jirny tvrdí, že smlouva, která je uzavřena a podle které se akce

připravuje, se vztahuje na projekt, který byl zrealizován a nevztahuje se na aktuální kus potrubí. Dle našeho sdělení se nejedná o dokončení projektu, které je v řešení této smlouvy. Takže je možnost, že Jirny vystoupí ze svazku. Pokud ano, tak zkapacitnění vodovodu by se v budoucnu využilo pro nás. Je potřeba udělat rozhodnutí ve věci zahájení stavebních prací s tím, že je varianta, že akci zaplatí město z vlastních finančních prostředků.

Pan Kolařík: můj názor je, že pokud nezačneme dělat přivaděč, tak voda nebude v budoucnu. Když klesne vodojem na nějakou částku a není to čím naplnit, tak to není dobré. Lego postavilo obrovskou halu, která bude odebírat 1000 m³. Přivaděč vodu dodá, ale bude snížený tlak a ten tlak se nepřetlačí přes Jirny, které mají v současné době obrovskou výstavbu okolo poděbradské silnice. Je nutné ověřit všechny smlouvy, které jsou k dispozici.

Bc. Rydvalová: Horoušany do toho jdou. My také nemáme peníze a zvažujeme úvěry. Chápeme to jako strategickou akci. Nabídli jsme Horoušanům, že teď akci zafinancujeme svým podílem a budeme doufat, že v průběhu zjistíme, že máme/nemáme dotaci. Na zastupitelstvu je nutné projednat souhlas se zahájením stavby i za předpokladu, že budeme akci financovat ze svých finančních prostředků.

Ing. Černý: smlouva o dílo se zhotovitelem je podepsaná s kým?

Bc. Rydvalová: se svazkem. V případě, že budeme financovat akci ze svého, bude právnicky smlouva převedena na město. Poskytovatel dotace potvrdil, že to lze takto provést.

3) OC Pražská – informace starostky

Bc. Rydvalová: členové výboru dostali podklady. Investor poslal přehled obsazenosti obchodů. V příštím týdnu mám jednání s investorem. Zřejmě budu požadovat bankovní záruku na výjezd/vjezd z OC Pražská na silnici I/12. Sice nám výjezd/vjezd z OC Pražská na silnici I/12 vyprojektují, ale obávám se toho, že společnost vznikla jen pro tuto stavbu a pak zřejmě společnost zanikne.

Ing. Černý: lokálně zvýšit daň z nemovitosti. Křižovatka II/101 x ul. Pražská – vjezd do areálu prakticky na tuto křižovatku navazuje. ŘSD bude dělat úpravu této křižovatky?

Ing. arch. Hofman: na křižovatku II/101 x ul. Pražská je vydané stavební povolení. Projektant nezahrnul odbočovací pruh. V pátek bude jednání s projektantem, se kterým budeme řešit odbočovací pruh na Jirny. Toho případně spojíme se zpracovatelem projektové dokumentace na opravu křižovatky a pokusíme se znovu projednat na policii ČR. Napojení na silnici I/12 by se mohlo realizovat po vybudování přeložky I/12 - ŘSD sdělilo, že probíhá vykupování pozemků a dokončení realizace by bylo do konce roku 2025.

Ing. Černý: musí navazovat na stavbu úseku 511 Běchovice – D1 (dva tunely, křižovatka u Běchovic). Stavba přeložky I/12 začíná za křižovatkou.

Pan Havel: chci poděkovat paní starostce. V roce 2021 jsme dostali k připomínkování projektovou dokumentaci k dopravnímu uzlu křižovatky I/12 x II/101 x ul. Pražská. Bylo předloženo radě města. Odbočovací pruh ze silnice I/12 na Jirny v budoucnu znemožní výjezd z OC Pražská – bylo v souhrnu připomínek. Já osobně si myslím, že bude umožněn jen vjezd, což také pomůže. Citace dodatku č. 1 „*Žadatel se zavazuje realizovat napojení OC na současnou silnici I/12 a to ihned jakmile to umožní dotčené orgány*“. Dále „*Žadatel se současně zavazuje společně s dokumentací pro územní rozhodnutí a dokumentací pro stavební povolení OC předložit tuto dokumentaci tak, aby byla v souladu se zpracovanou studií vjezdu do OC ze silnice I/12*“. Podepsáno 22.3.2022. To měly předložit. Na základě toho město povolilo změnu územního plánu. Kdyby tam byl objekt A jak bylo původně plánováno, tak by to bylo hezké. Ted když pojedete z Prahy, uvidíte, jak to bude vypadat.

Bc. Rydvalová: mě se to také nelíbí. Od začátku nemám k tomu pozitivní vztah. Myslím, že jsou vhodnější lokality na tyto objekty – např. v lokalitě při výjezdu z Úval na Český Brod.

Pan Havel: OC přinese obci velkou dopravní zátěž. Od školky není chodník a to je zásadní věc. Je potřeba to u školky řešit. Město dostalo příspěvek 5 mil. Kč, který měl sloužit na negativní vliv města.

Ing. Černý: jsou špatné i fasády.

Bc. Rydvalová: fasády se budou ještě řešit.

Pan Havel: nebylo vhodné požadovat po investorovi zelenou střechu. Za ty peníze se mohl postavit chodník v ul. Pražská.

Ing. Krásný: chodník je zásadní věc. Občani se naučili jezdit přes zástavbu za lesíkem. Jezdí okolo ul. Kollárova.

Bc. Rydvalová: musíme řešit, že místo na silnici I/12 je průjezdný.

Ing. Krásný: řešit komplexně.

Bc. Rydvalová: propojení na Výpustek se řešilo. Je jeden projekt v participativním rozpočtu na úpravu mlatové cesty. Prověříme ve kterých místech bude propoj.

Pan Kolařík: ve smlouvě mají, že musí udělat chodník k ulici V. Špály. Do kdy to postaví?

Bc. Rydvalová: na konci roku otevřou.

Pan Kolařík: otázka je, kam se napojí.

Ing. arch. Hofman: kdyby bylo negativní stanovisko Technických služeb, tak nebude stavební povolení.

Ing. Černý: udělat na tento chodník samostatnou projektovou dokumentaci. Bývá na to dotace.

Bc. Rydvalová: určitě je více lokalit, které si zaslouží vyřešení.

Pan Havel: chodník jsme chtěli i v minulosti. Tenkrát nám odůvodnili, že to nejde, že kde je lípa, chodník nebude mít 120 cm, ale pouze 100 cm. Pak se dělal chodník v ulici 5. května, kde v místě stromu je chodník 90 cm. Nám to bylo zdůvodněno, že to nejde.

Ing. Černý: dotaz na osazení mříží v ulici 5. května v místě stromů.

Ing. arch. Hofman: prověříme.

Ukončení jednání: 18:01 hod

Zapsala: Anežka Růžičková

Ověřila: Ing. Hana Kameníková – předsedkyně komise