



**Město
Úvaly**

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

Zápis č. 2/2025

Termín	7. 7. 2025 – 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 výboru, Ing. Jan Černý, Ing. Michal Breda, Ing. Renata Perglerová, Ing. Jan Plašil
Nepřítomní členové	Jan Havel, JUDr. Ing. Petr Petržílek, Miloslav Kolařík, Ing. Roman Krásný – omluveni
Hosté	Ing. Markéta Rydvalová – starostka města, Ing. arch. Miroslav Hofman – vedoucí oddělení investic, Ing. Libor Kadlec – vedoucí odboru investic a dopravy
Zapsala:	Adriana Bednarčíková

Stav přítomných

V 17:00 hod. bylo přítomno 5 členů výboru pro investice, výstavbu a územní plánování. Zasedání bylo oficiálně zahájeno. Výbor je usnášení schopný.

Program jednání

1.	Stavební záměr na pozemku parc. č. 3478/3 v k. ú. Úvaly u Prahy
2.	Úvaly – HOSTÍN – II. etapa Rodinné domy 23.01-23.30
3.	Změna ÚP č. 15
4.	Různé

Ing. Hana Kameníková zahájila jednání výboru.

1. Stavební záměr na pozemku parc. č. 3478/3 v k. ú. Úvaly u Prahy

Ing. Kameníková zahájila tento bod s konstatováním, že všichni členové podklady obdrželi. Zjistila, že část ulice V. Špály patří rodině Martinovské a že by se to mělo řešit.

Paní starostka – informovala, že původně chtěli projektanti výstavbu zokruhovat, proběhlo jednání mezi investorkou a rod. Martinovskou, ale nedomluvili se. Nyní se předkládá ke schválení tato varianta, která je odsouhlasena Policií ČR, DI. Je tam zachována zeleň – průchod pro pěší na komunikaci ul. Pražská (již vybudovaný chodník). V rámci obsluhy se k této variantě vyjádřili i TSÚ příspěvková organizace. Navrhovaný záměr akceptují (vybudováno obratiště).

Ing. Kameníková – zda město řešilo odkoupení části pozemku.

Paní starostka – sdělila, že současní vlastníci zatím nemají zájem pozemek městu prodat.

Dále proběhla diskuze mezi panem Ing. Plašilem, Ing. Bredou a Ing. Černým ohledně zeleně, ochranného valu u OC Pražská a plánovaného průchodu do lokality OC Pražská.

Zelený proužek zeleně k ochrannému valu nedává smysl, problém s údržbou a také problém do budoucna, že by si lidé vyšlapávali cestičku dále k OC a vyúsťovali v úseku zásobování, kde nemají co dělat.

Dále proběhla diskuze ve věci umístění plánovaného pěšího průchodu do OC. Diskutovalo se o variantách – průřez valem, spodním průchodem anebo pod ochranným valem.

Paní starostka na dotaz, kdo to bude financovat odpověděla, že investorka by měla platit realizaci, město následně pak tento průchod (chodník) udržovat.

Na předchozích jednání výboru byl vznesen požadavek, že Město Úvaly chce ještě jeden pěší průchod do OC, z důvodu, že to budou hlavně využívat občané z bytovek (budou chodit z ulice Prokopa Velikého a dále ulicí Kollárova).

Paní starostka – co dáme do Plánovací smlouvy s investorem to tam budeme mít.

Ing. Hofman – v první řadě, byste se měli vyjádřit k záměru výstavby a to, že tu máte variantu se slepou komunikací (dříve byla odsouhlasena varianta průjezdná). Dále byl od začátku projednávání záměru výstavby požadavek výboru, že bude zřízen další průchod k OC, který půjde spodem lesoparkem.

Požadavek města je, zda výbor souhlasí s variantou slepé komunikace a dále, že požadujete prověření budoucího průchodu buď vrchem nebo spodem.

Po diskuzi byl navržen návrh usnesení:

Text usnesení č. 1/2025		Výsledek hlasování
Výbor pro investice, výstavbu a územní plánování souhlasí s předloženou variantou PD slepé komunikace. Dále doporučuje prověřit možnost realizace pěšího průchodu (chodníku) směrem k OC Pražská (vrchní nebo spodní cestou).		
Pro	5	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

2. Úvaly – HOSTÍN – II. etapa Rodinné domy 23.01-23.30

Umístění II. Etapy výstavby RD je patrné z koordinační situace celého území lokality Hostín.

Ing. Kameníková vznesla dotaz, zda přítomní mají k tomuto tématu připomínky.

Ing. Breda – zda tato PD odpovídá schválené studii.

Ing. Stojecová – neodpovídá, jelikož tam je nově zakomponovaná výstavba Svazkové školy.

Ing. Breda – zda počtově to odpovídá.

Ing. Stojecová – v tuto chvíli nevím, musela bych se na to podívat.

Proběhla diskuze mezi Ing. Černým, Ing. Bredou a Ing. Stojecovou ve věci schvalovaných etap v této lokalitě.

Text usnesení č. 2/2025		Výsledek hlasování
Výbor pro investice, výstavbu a územní plánování souhlasí s předloženou projektovou dokumentací Úvaly – HOSTÍN – II. etapa Rodinné domy 23.01-23.30.		
Pro	5	Usnesení bylo přijato
Proti	0	
Zdržel se	0	

3. Změna ÚP č. 15

Ing. Černý zahájil projednávání tohoto bodu programu informací o době platnosti stávajícího územního plánu do roku 2028 s možností provádění jeho změn.

Proběhlo doplnění paní starostky ve věci plnění závazků města ze uzavřených smluv. Nyní máme schválenou Změnu ÚP č. 14 s prvky regulačního plánu.

Teď je nutné stanovit zadání pro projektanty, kteří budou připravovat Změnu ÚP č. 15 (zpracování ve standardu).

Ing. Breda – proč se připravuje Změna ÚP č. 15

Paní starostka – jedná se o pozemky paní Staré. Máme tu historicky nedořešenou záležitost, kdy máme vodovodní řad, který vede v pozemku paní Staré (uzavřena budoucí smlouva o věcném břemenu na trasu vodovodu). Je to dlouhodobě vedená záležitost. Na základě jednání s paní Starou, se dohodlo, že nám pozemek (cca 4000 m²) dá s výměnou za to, že 2 její pozemky se změní na stavební. Tato domluva byla již přislíbena dřívějším vedením města.

Proběhla diskuze mezi Ing. Bredou a Ing. Černým ve věci vedení biokoridoru v oblasti Zálesí.

Paní starostka s paní Ing. Stoječovou informovaly o podnětech ke Změně ÚP č. 15:

Podněty do Změny č. 15:

- 1) Pozemky paní S..... parc. č. 3350/7 v k. ú. Úvaly a 3350/8 v k. ú. zařadit do obytné plochy
- 2) Pruh pozemků v Horoušánkách parc. č. 3268/180, 181, 183, 185, 187 – do zeleně
- 3) Sjednotit definici šikmé střechy versus podkroví pod šikmou střechou – jsou tam odlišné stupně střechy
- 4) V obytném území nemáme regulaci bytových domů ani v počtu bytových jednotek ani min. výměru pozemku
- 5) Oddělování pozemků pod 800 m² pro technickou a dopravní infrastrukturu
- 6) Snížit plochu pro výstavbu RD na již rozdělených pozemcích na 450 m²
- 7) Opravit regulaci výšky oplocení v obytném území jen do veřejného prostoru
- 8) Regulovat výstavbu a oplocení na území, kde regulace není
- 9) Bude se v rámci standardizace sjednocovat co 1 parcela to 1 barvička? Nyní máme 1 parcela např. 2 barevně odlišená území (např. ul. Seifertova)
- 10) Převod pozemku města pod Sokolovnou 4006/17 a 18 a 4006/19 do veřejného vybavení
- 11) V nezastavitelných lokalitách lze umisťovat dopravní a technickou infrastrukturu nebo dopravní infrastrukturu ve veřejném zájmu a technickou infrastrukturu

4. Různé

Ing. Černý informoval o přejezdu. Po posledním jednání se Správou železnic, které nikam nevedlo a ani úpravy přejezdu se zkusil podívat, jestli existují nějaké standardy: ten přejezd někdo vyrobil a musí být nějaký návod. Rakouská firma, která vyrábí ty panely, které jsou teď kamenem úrazu mají přesný návod. SŽ zvolila špatnou technologii a podle návodu se to nedá instalovat jinak. Tady je napsáno, že maximálně od té roviny to můžou mít +/- 3 cm, máme ty užší panely.

SŽ zvolila špatnou technologii, která by umožnila boční panely víc naklonit.

Proběhla diskuze mezi Ing. Kadlecem a Ing. Černým ve věci dodržování norem stanovených od výrobce.

Paní starostka – pro další jednání se SŽ bychom museli mít znalecký posudek, který by říkal, že je to špatně. Zeptat se znalce, zda je možné nějaké řešení, které by zmírnilo tyto negativní problémy na tomto přejezdu.

Při jednání se Správou železnic, argumentovali tím, že se správa řídí normami a automobilová doprava nemá normy a pokud je mají tak je nedodržují. Takže chyba není na straně Správy železnic, ale na straně výrobců aut. Po nás chtějí, abychom vyloučili z dopravy přes přejezd místa a vozidla se s nižší světloúhovou výškou.

Ing. Kameníková – po provedené modernizaci tratě, přejezd nevykazoval takové závady jako nyní. Existuje projektová dokumentace uložená na stavebním úřadě u pana Ing. Böhma, je nutné

se s ní seznámit a také s podklady podle kterých SŽ provedla současnou úpravu přejezdu, který je nevyhovující pro jakákoliv auta.

Proběhla další diskuze k tomuto tématu.

Jednání ukončeno: 18:45 hod.

Zapsala: Adriana Bednarčíková

Ověřila: Ing. Hana Kameníková – předsedkyně výboru

