



## Zápis ze zasedání zastupitelstva obce Popovičky ze dne 2.11.2023

Navrhovaný program:

- 1) Složení slibu člena zastupitelstva
- 2) Určení ověřovatelů zápisu (§95 odst. 1 zákona o obcích) a zapisovatele
- 3) Schválení programu
- 4) Rozpočtové opatření 03/2023
- 5) Schválení zadání regulačního plánu Nebřenice - Golf
- 6) Návrh na zadání změny UP č. 1 – Oaks Nebřenice
- 7) Pověření starosty k podpisu pachtovních smluv – Agro Jesenice, p. Vaništa, p. Prokopius
- 8) Změna počtu jednatelů Technické služby Popovičky s.r.o.
- 9) Uzavření smlouvy o zápůjčce mezi Obcí Popovičky a Technické služby Popovičky s.r.o.
- 10) Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení služebnosti
- 11) Dodatek č. 1 k plánovací smlouvě SkyInvest
- 12) Volba členů kontrolního výboru
- 13) Záměr – pořízení sekačky Rider
- 14) Záměr – pořízení štěpkovače
- 15) Diskuse

Přítomní zastupitelé:

Jaroslav Švehla  
Ing. Alexander Tuháček  
Petr Kvarda Jaroslav  
Ing. Jaroslav Richter  
Ing. Radka Kučerová

Omluvení zastupitelé:

Mgr. Helena Dražanová

Zasedání zastupitelstva zahájil v 19:09 starosta obce Jaroslav Švehla, který ověřil počet přítomných členů obecního zastupitelstva v počtu pěti (5) členů a oznámil, že je schopno usnášet se.

*1) Složení slibu člena zastupitelstva*

Na uvolněné místo pana Davida Šikoly, který se vzdal mandátu zastupitele, byla přivítána na obecním úřadě paní Ing. Kateřina Marounková, která byla na kandidátní listině další v pořadí.

Starosta obce v souladu s §69 odst. 2 zákona o obcích nahlas přečetl Slib člena zastupitele, na který paní Ing. K. Marounková odpověděla slovy „Slibuji“.

Od tohoto okamžiku se paní Ing. Kateřina Marounková stává právoplatnou členkou zastupitelstva obce Popovičky a zastupitelstvo dne 2.11.2023 pokračuje jako šestičlenné (6).

*2) Určení ověřovatelů zápisu (§95 odst. 1 zákona o obcích) a zapisovatele*

Usnesení č.111

Starosta pověřil zapisovatelem pana Ing. Jaroslava Richtera a ověřovatelem zápisu paní Ing. Kateřinu Marounkovou a pana Ing. Alexandra Tuháčka.

Pro: 6

Bod byl schválen.

*3) Schválení programu zastupitelstva*

Usnesení č. 112

Starosta obce navrhuje přidat ke stávajícímu bodu bod č.15, Budova RLC: Informace fakta a rozpočtová rozvaha. Zastupitelé souhlasí s navrhovaným programem zastupitelstva.

Pro: 5

Proti: 1 (Kučerová)

Zdržel: 0

Bod byl schválen.

*4) Rozpočtové opatření 03/23*

Starosta obce informoval zastupitelstvo o Rozpočtovém opatření číslo 03/23 ze dne 19.9.2023, dle Přílohy č.1.

*5) Schválení zadání regulačního plánu Nebřenice - Golf*

Zastupitelstvo obce Popovičky:

- a) bere na vědomí informaci pořizovatele o „Vyhodnocení projednávání návrhu zadání regulačního plánu Popovičky – Golf Nebřenice“, uvedeném v příloze č. 2;

Usnesení č.113

- b) schvaluje zadání regulačního plánu Popovičky – Golf Nebřenice v souladu s § 64 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uvedeném v příloze č.3;

Pro: 5

Proti: 1 (Kučerová)

Zdržel: 0

Bod byl schválen.

c) ukládá starostovi obce:

1. zabezpečit zpracování návrhu regulačního plánu Popovičky – Golf Nebřenice v souladu se schváleným zadáním;
2. předat dokument „Zadání regulačního plánu Popovičky – Golf Nebřenice – Doklady o pořizování a schválení“ po jednom vyhotovení obci Popovičky, společnosti PRISVICH, s.r.o., a zhotoviteli regulačního plánu;
3. podat Krajskému úřadu Středočeského kraje návrh na vložení registračního listu za etapu „ZADÁNÍ“ regulačního plánu Popovičky – Golf Nebřenice do evidence územně plánovací činnosti.

#### 6) Návrh zadání změny ÚP č. 1 – Oaks Nebřenice

Společnost Arendon pro projekt Oaks v Neřenicích Nebřenicích žádá obec o zadání Změny č.1 územního plánu Popovičky. Zastupitelé budou hlasovat o každé jednotlivé změně zvlášť.

Legenda:

Text doplněný nově.

Text vypouštěný.

a) Plocha OX56

Usnesení č.114

Žadatel navrhuje změnit části plochy golfu OX 56 – na soukromé zahrady ZS, s možností jejich oplocení plotem.

Týká se pozemků parc.č. 439/49, 439/50, 439/51, 439/52, 439/53 k.ú. Chomutovice u Dobřejevic

Jedná se o plochu nacházející se mimo hrací prvky a dopadovou zónu golfového hřiště a umístěnou za přístupovou cestou vedoucí podél golfového hřiště, kterou by bylo možné účelně využívat pro rekreační účely vlastníků přiléhajících stavebních pozemků.

Jedná se o plochu o velikosti cca 8.100 m<sup>2</sup>, která by měla být vyjmuta z prostor golfu/veřejného prostranství a přiřazena k soukromým zahradám a zaplácena.



Pro: 4  
Proti: 1 (Richter)  
Zdrželo: 1 (Kučerová)

Bod byl schválen.

b) OS56/OM

Usnesení č.115

Žadatel navrhuje sloučit plochu OS56 s plochou OM2 do plochy OM2, tak aby umožnila hotel & wellness  
Zásadní je možnost umístění hotelu jako hlavního využití.

Jedná se o změnu funkčního využití u plochy OS56 dnes určenou pro sport na plochu OM nově pro plochu hotelu & wellness.



Pro: 4  
Proti: 1 (Richter)  
Zdrželo: 1 (Kučerová)

Bod byl schválen.

c) Plocha OV52

Usnesení č.116

Žadatel navrhuje vyškrtnout část textu z Textové části regulativ ÚP:

*plocha OV 52 je přednostně určena pro MŠ nebo ZŠ, jakékoliv jiné využití musí být za náhradu, tj. možnost realizace ZŠ nebo MŠ jinde ve správním území obce, výška zástavby může být maximálně stejná jako na sousedících plochách Bi 58 a Bi 59, maximální zastavěná plocha může v této lokalitě být 500 m2 jednoho objektu*

ostatní text zůstává zachován.

Pro: 5  
Proti: 0  
Zdrželo: 1 (Kučerová)

Bod byl schválen.

d) Plochy dopravní infrastruktury - DI

Usnesení č.117

Žadatel navrhuje umožnit úpravy polohy a tvaru komunikací a veřejných prostranství (parků)

*V následující podrobnější dokumentaci (územní studie, územní řízení, stavební povolení) mohou být parametry komunikací včetně jejich polohy, rozsahu a tvaru upravovány dle podrobnějšího posouzení dopravní zátěže, místních morfologických terénních podmínek a možností konkrétního dopravního řešení a dodržení technických norem.*

Obec požaduje, aby rozsah komunikací a veřejné zeleně (parků) zůstal ve stejném poměru jako v aktuálním územním plánu a minimálně ve stejném rozsahu.



Pro: 5  
Proti: 0  
Zdrželo: 1 (Kučerová)

Bod byl schválen.

e) Plochy PV, ZV – plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně  
Usnesení č.118

Žadatel žádá o možnost úpravy polohy a tvaru veřejných prostranství (parků) – upravit upřesňující podmínky:

*přesný tvar a poloha ploch PV a ZV mohou být upřesněny v následující podrobnější dokumentaci (územní studie, územní řízení, stavební povolení) za podmínky dodržení prostorového a funkčního uspořádání dle uvedených regulativů*

Jedná se o plochy veřejných prostranství a zeleně, které ve výsledku mohou znamenat krácení těchto ploch oproti současnému územnímu plánu.



#### MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

k.ú. Popovičky:

- PV 51 Za stodolou – 2600 m<sup>2</sup>
- ZV Náves Popovičky – 2100 m<sup>2</sup>
- ZV 53 Na Stádlech - 2500 m<sup>2</sup>
- ZV 54 Chomutovice západ – 2800 m<sup>2</sup>

k.ú. Chomutovice:

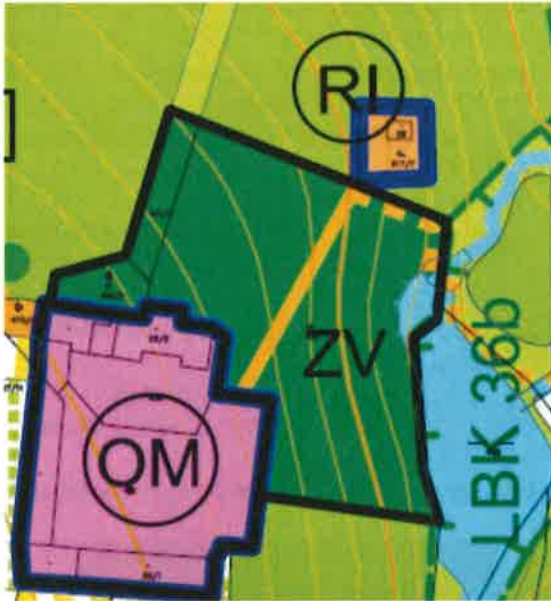
- PV 52 Chomutovice západ – ~~XXXX~~ m<sup>2</sup> 3800 m<sup>2</sup>
- PV 53 Nebřenice sever – 700 m<sup>2</sup>
- PV 54 Na Petrových vrchách – 3000 m<sup>2</sup>
- PV 55 Nebřenice – Nové centrum – ~~1000~~m<sup>2</sup> 1100 m<sup>2</sup>
- PV 56 Nebřenice střed – ~~979~~m<sup>2</sup> 1400 m<sup>2</sup>
- PV 57 Nebřenice východ – ~~2640~~m<sup>2</sup> 2800 m<sup>2</sup>
- PV 58 Nebřenice – Nové centrum – ~~1600~~m<sup>2</sup> 2400 m<sup>2</sup>
- PV 59 Nebřenice jih – ~~1560~~m<sup>2</sup> 2000 m<sup>2</sup>
- PV 60 Nebřenice – Nové centrum - 1000 m<sup>2</sup>
- ZV Náves Chomutovice - 3500 m<sup>2</sup>

Pro: 2 (Tuháček, Kvarda)  
Proti: 1 (Richter)  
Zdrželo: 3 (Kučerová, Švehla, Marounková)

Bod nebyl schválen.

f) RI  
Usnesení č. 119

Žadatel žádá o změnu funkčního využití z rekreačního objektu na OM - občanské vybavení komerční.



Pro: 3 (Švehla, Tuháček, Kvarda)  
Proti: 2 (Richter, Kučerová)  
Zdrželo: 1 (Marounková)

Bod nebyl schválen.

g) OM54  
Usnesení č.120

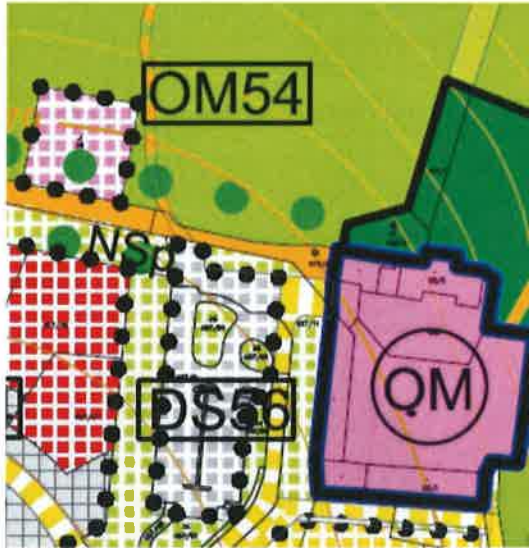
Žadatel navrhuje možnost změny funkčního využití plochy OM54

*Upřesňující podmínky:*

- lokalita OM 54 maximální rozsah **přípustných** a podmíněně přípustných staveb a využití pozemků může činit do **40 %** rozsahu hlavního využití
- lokalita OM 54 může být využita **jako polyfunkční objekt sloužící i veřejnosti**, ~~pouze jako~~ občerstvení, event. spojené se službami a prodejem sportovních potřeb pro golf nebo údržbou golfového hřiště; objekt může mít zastavěnou plochu maximálně jako původní stavba na pozemku, může být doplněn venkovní terasou a zpevněnými plochami; výška stavby je maximálně 11 m v nejvyšším bodě, stavba musí svým

charakterem odpovídat sousední památkově chráněné zástavbě, hmotové a materiállové řešení nesmí nevhodně konkurovat nebo vytvářet nevhodné sousedství zapsané kulturní památky Zámku Nebřenice.

Jedná se o plochu, která by za určitých okolností mohla být využívána i jako ubytování.



Pro: 3 (Tuháček, Kvarda, Marounková)

Proti: 1 (Richter)

Zdrželo: 2 (Kučerová, Švehla)

Bod nebyl schválen.

h) OS55 – horse academy

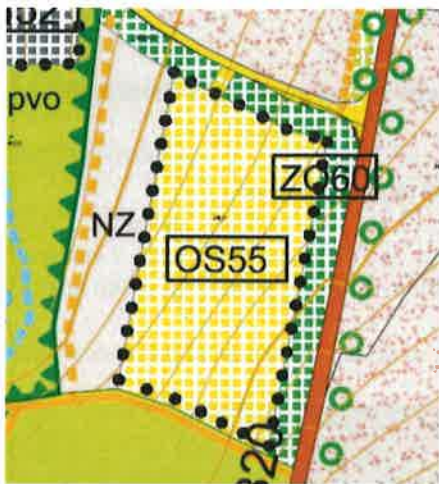
Usnesení č.121

Žadatel navrhuje zrušit upřesňující podmínku pro OS55:

*plocha OS 55 je určena pro jezdecké centrum se stájemi, jezdeckou halou a klubovnou s občerstvením a hygienickým zázemím; součástí plochy mohou být výběhy a exteriérové plochy pro koně, sklady sena a krmiva, prostory pro veterinární ošetření. Plocha OS 55 je oddělena od VKP izolační zelení (nezasahuje do VKP 60), která musí být na celém obvodu (mimo jižní strany) provedena do doby zahájení užívání všech prostor plochy OS 55. Parkování musí být zajištěno v areálu za clonou izolační zeleně ZO 60. Charakter zástavby areálu nesmí narušit krajinný ráz.*

Návrh je v souladu s původním ujednáním mezi obcí a Žadatelem, kdy plocha OS55 bude určena výhradně pro sport a rekreaci. Pozemek je dnes majetkem obce.



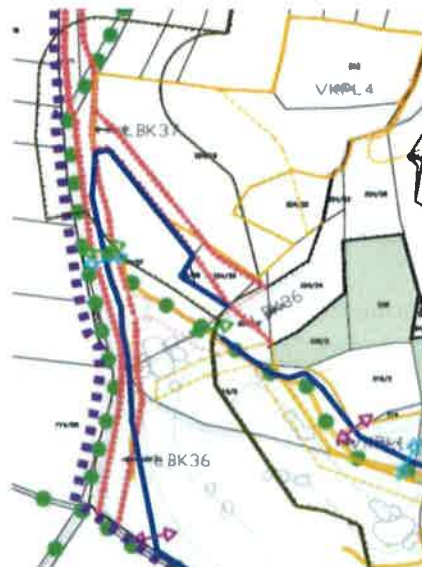


Pro: 5  
 Proti: 1 (Kučerová)  
 Zdrželo: 0

Bod byl schválen.

i) Poloha biokoridoru  
 Usnesení č.122

Žadatel navrhuje přeložení biokoridoru. Vše stále na pozemcích žadatele.



Pro: 5  
 Proti: 1 (Kučerová)  
 Zdrželo: 0

Bod byl schválen.

j) Fara Popovičky Usnesení č. 123

Žadatel ve spolupráci s obcí navrhuje rozšíření zastavitelného území fary v Popovičkách – možnost propojení budova případné přístavby.

Návrh tak umožní větší využitelnost pozemku obcí a zároveň zvýší jeho zhodnocení.



Pro: 3 (Švehla, Tuháček, Richter)

Proti: 0

Zdrželo: 3 (Kvarda, Marounková, Kučerová)

Bod nebyl schválen.

k) Zázemí údržby

Usnesení č. 124

Žadatel ve spolupráci s obcí navrhuje v ploše NSpo (na pozemcích parc.č. 78/21, 6/1 a 6/2) možnost umístit jednu stavbu pro potřeby zázemí údržby obce (sklad pro sekačky apod.) o rozměrech max 8m x 10m a výšce 5m.

Jedná se o plochu, kterou by obec ráda využívala pro potřeby umístění technických strojů a majetku.



Pro: 5  
Proti: 0  
Zdrželo: 1 (Kučerová)

Bod byl schválen.

l) Obecné  
Usnesení č. 125  
Žadatel navrhuje u ploch Bi 55,56 – snížit odstupovou vzdálenost od lesa – méně než 50m.

Navrhovaná vzdálenost je v souladu se zněním aktuálního stavebního zákona.



Pro: 4  
Proti: 0  
Zdrželo: 2 (Richter, Kučerová)

Bod byl schválen.

m) Obecné  
Usnesení č.126

Žadatel navrhuje doplnění možnosti umístění zařízení pro sběr tříděného odpadu.

*doplnit možnost umístění nadzemních objektů technické infrastruktury (např. trafostanice) a objektů (plochy a přístřešky) pro tříděný odpad, kdy rozšíření uvedených ploch o tyto objekty vhodně doplní stávající možnosti využití dotčeného území.*

**PV, ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELENĚ**

*Podmínky využití plochy*

**HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

- *plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně veřejně přístupné*

**PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

- *zpevněné plochy shromažďovací*
- *pěší a cyklistické trasy a stezky*
- *vodní plochy*
- *dětská hřiště*
- *hřiště pro míčové hry*
- *technická infrastruktura ve formě podzemních vedení*
- *dopravní infrastruktura ve formě účelových komunikací místního významu*

- veřejné plochy sportovní a rekreační aktivity
- pobytové louky
- městský mobiliář
- informační stavby a zařízení (dopravní, turistická, místní, naučná)
- hygienické zařízení a zařízení pro sběr tříděného odpadu

Pro: 5

Proti: 0

Zdrželo: 1 (Kučerová)

Bod byl schválen.

n) Obecné

Usnesení č. 127

Žadatel navrhuje:

- úpravu koeficientu pro přípustné a podmíněně přípustné využití staveb v rámci upřesňujících podmínek ploch SM:

maximální rozsah podmíněně přípustných a přípustných staveb a pozemků může činit celkem do 30 40 % rozsahu hlavního využití

- navýšení kapacity technické infrastruktury odpovídající skutečné možné kapacitě zástavby  
Navýšení kapacity ČOV – strana 24 dole – navýšit na 2400EO

Jedná se o návrh, který umožňuje vyšší zastavěnost v lokalitě a nárůst obyvatel.

Pro: 2 (Tuháček, Kvarda)

Proti: 2 (Richter, Švehla)

Zdrželo: 2 (Marounková, Kučerová)

Bod nebyl schválen.

o) Obecné

Usnesení č. 128

Žadatel navrhuje možnost umístění sociálních služeb v ploše BI 61 a SM52

Použit podmínky z OV:

- služební byty pro správu a údržbu občanské vybavenosti jako jejich součást

- dům seniorů a prostory pro pečovatelskou službu

- prostory pro spolkovou a mimoškolní činnost

- komunitní centrum a správa území

- polyfunkční objekty s více funkcemi

Pro: 5

Proti: 0

Zdrželo: 1 (Kučerová)

Bod byl schválen.

7) *Pověření starosty k podpisu pachtovních smluv – Agro Jesenice, p. Vaništa, p. Prokopius*

Usnesení č. 129

Zastupitelstvo obce Popovičky schvaluje Pachtovní smlouvy na obecní pozemky se společností Agro Jesenice., p. Vaništa, p. Prokopius, dle Přílohy č.4,5,6. Záměr pachtu byl zveřejněn dle zákona na úřední desce obce a pověřuje starostu podpisem dotčených smluv.

Pro: 5

Proti: 0

Zdrželo: 1 (Kučerová)

Bod byl schválen.

8) *Změna počtu jednatelů Technické služby Popovičky s.r.o.*

Usnesení č. 130

Starosta obce navrhuje, aby počet jednatelů ve společnosti Technické služby Popovičky byl pouze v počtu dvou (2), nyní jsou tři (3).

Pro: 5

Proti: 1 (Kučerová)

Zdrželo: 0

Bod byl schválen.

9) *Uzavření smlouvy o zápůjčce mezi Obcí Popovičky a Technické služby Popovičky s.r.o.*

Usnesení č. 131

Zastupitelstvo obce souhlasí se Smlouvou o zápůjčce společnosti Technické služby Popovičky s.r.o. a pověřuje starostu jejím podpisem. Půjčka je bezúročná a slouží k nákupu techniky pro údržbu veřejných prostranství obce.

Pro: 5

Proti: 1 (Kučerová)

Zdrželo: 0

Bod byl schválen.

10) *Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení služebnosti*

Bod se neprojednával.

11) *Dodatek č. 1 k plánovací smlouvě SkyInvestment*

Usnesení č.132

Zastupitelstvo obce bylo seznámeno s souhlasí s Dodatkem č.1 k Plánovací smlouvě se společností SkyInvestment. Jedná se o upřesnění, které části veřejné infrastruktury obec (ne)bude bezúplatně přebírat do svého vlastnictví a zároveň pověřuje starostu jejím podpisem.

Pro: 5

Proti: 0

Zdrželo: 1 (Kučerová)

Bod byl schválen.

*12) Volba členů kontrolního výboru*  
Usnesení č. 133

Starosta obce navrhl nové složení Kontrolního výboru. Ke stávajícímu předsedovi Kontrolního výboru Heleně Dražanové navrhuje doplnit pana D. Šikolu a paní A. Dudaško.

Pro: 5  
Proti: 0  
Zdrželo: 1 (Kučerová)

*13) Záměr – pořízení sekačky Rider*  
Usnesení č. 134

Zastupitelstvo obce schvaluje záměr pořízení nové sekačky Rider pro údržbu veřejných prostranství.

Pro: 5  
Proti: 0  
Zdrželo: 1 (Kučerová)

*14) Záměr – pořízení štěpkovače*  
Usnesení č. 135

Zastupitelstvo obce schvaluje záměr pořízení nového štěpkovače pro údržbu veřejných prostranství.

Pro: 5  
Proti: 0  
Zdrželo: 1 (Kučerová)

*15) Budova RLC: Informace fakta a rozpočtová rozvaha*

Ve věci budovy RLC v Popovičkách dle obsáhlé diskuse na toto téma, obec sděluje následující:

- silně vnímáme možné negativní dopady lokality RLC a souvisejícího provozu dotčené budovy;
- nesouhlasíme se zřizováním ubytovacích kapacit v budově ani s přeměnou pozemku na parkovací prostor jakýchkoliv vozů;
- ve spolupráci se Stavebním úřadem v Říčanech dlouhodobě řešíme body, které by mohly být v rozporu s územním plánem, kolaudačním rozhodnutím nebo stavebním povolením;
- chceme stále respektovat podnikatelské aktivity, které jsou v souladu s platnými povoleními, které vznikly před rokem 2010 a které jsou v souladu se zákonem.

Na základě finanční analýzy (resp. doručených podkladů), dle Přílohy č.9, kterou obec vypracovala, je v tuto chvíli ekonomicky krajně nevýhodné o záměru koupě budovy uvažovat.

Celkové náklady po dobu 15ti let v případě koupě jsou kalkulovány na 89.000.000,- Kč (tzn. 6 mil Kč / rok). Při plánovaném rozpočtovém výhledu obce (cca 8-9 mil Kč / rok) by se tak nejednalo o akt správného hospodáře.

Financování projektu prodejem obecních pozemků nebo fary v Popovičkách obec zamítá. Důvodem je ekonomická nevýhodnost transakce a v neposlední řadě stanovisko, kdy fara v Popovičkách je vnímána jako objekt, který musí zůstat obecním majetkem a sloužit pro veřejně prospěšné aktivity.

Zastánci koupě budovy RLC nepředložili žádný společenský/podnikatelský záměr ani studii využitelnosti budovy ač k tomu byli několikrát vyzváni.

Žádoucí rekonstrukce / investice do objektu fary v Popovičkách je možná od 9/2022, kdy došlo k vydání nového územního plánu obce.

Možnosti řešení příjmové stránky věci pokud by objekt RLC byl majetkem obce:

- komerční / investiční využití - obec není primárně určena k provozování komerčních, podnikatelských nebo investičních aktivit (pronájem prostor, provozování restauračních zařízení apod.)
- změna územního plánu na stavební parcely – není obecním zájmem měnit funkční využití pozemků na rezidenční výstavbu a takovéto pozemky dále prodávat, došlo by tak k dalšímu zahuštění lokality.

K obdržené petici obec zaujme stanovisko v zákonné lhůtě.

Přílohy:

č.1 Rozpočtové opatření č.3

č.2 Vyhodnocení projednávání návrhu zadání regulačního plánu Popovičky – Golf Nebřenice

č.3 Zadání Regulačního plánu

č.4 Pachtovní smlouva Agro Jesenice

č.5 Pachtovní smlouva p. Vaništa

č.6 Pachtovní smlouva p. Prokopius

č.7 Smlouva o zápůjčce peněz s TSP

č.8 Dodatek č. 1 k plánovací smlouvě SkyInvestment

č.9 Finanční analýzy RLC – dle letáku

V Popovičkách 8.11.2023

Jaroslav Švehla  
Starosta obce



Alexander Tuháček  
Ověřovatel

Jaroslav Richter  
Zapisovatel

Kateřina Marounková  
Ověřovatel

