



OBEC BABICE

Na Návsí 6, 251 01 Babice

Datum jednání: **23.2.2026**
Číslo usnesení:
Název bodu: **Rozhodnutí o pořizovateli územní studie „ÚS 5 Babice sever“**
Předkladatel: Ing. Marcela Marks, starostka obce
Zpracoval: Ing. arch. Radek Boček

NÁVRH USNESENÍ

Zastupitelstvo obce Babice

I. bere na vědomí

návrh zadání územní studie „ÚS 5 Babice sever“ dle přílohy č. 1 tohoto materiálu;

II. rozhodlo

že pořizovatelem územní studie „ÚS 5 Babice sever“ bude Obecní úřad Babice, který si zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovacích činností uzavřením příkazní smlouvy s Ing. arch. Radkem Bočkem;

III. ukládá

starostce obce, uzavřít příkazní smlouvu na pořízení této územní studie dle přílohy č. 2 tohoto materiálu, a následně prostřednictvím pořizovatele, zajistit pořízení územní studie.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Ve stávajícím územním plánu Babice je stanovena podmínka pořízení a zpracování územní studie „ÚS 5 Babice sever“. Tato podmínka musí být naplněna, pokud pro toto poměrně důležité území nemá platit nepřímá stavební uzávěra. Bez zaevidované, tj. pořízené, zpracované a projednané územní studie nelze pokračovat v dalších krocích vedoucích k případné výstavbě objektů v této části obce Babice. Proto dne 9.1.2026 pořizovatel vypracoval zadání této územní studie a dnes starostka obce spolu s pořizovatelem předložila na jednání Zastupitelstva obce Babice návrh na pořízení této územní studie. Následně bude vybrán projektant této územní studie. S ohledem na časovou zaneprázdněnost pracovníků úřadu územního plánování Říčany se doporučuje, aby pořizovatelem územní studie „ÚS 5 Babice sever“ byl Obecní úřad Babice prostřednictvím zástupce pořizovatele Ing. arch. Radka Bočka, který dokončil pořízení našeho územního plánu, změny č. 1, změny č. 2, pořizuje změnu č. 3 územního plánu a pořídil také územní studii „ÚS 6 Babice - Náves“.

PŘÍLOHA

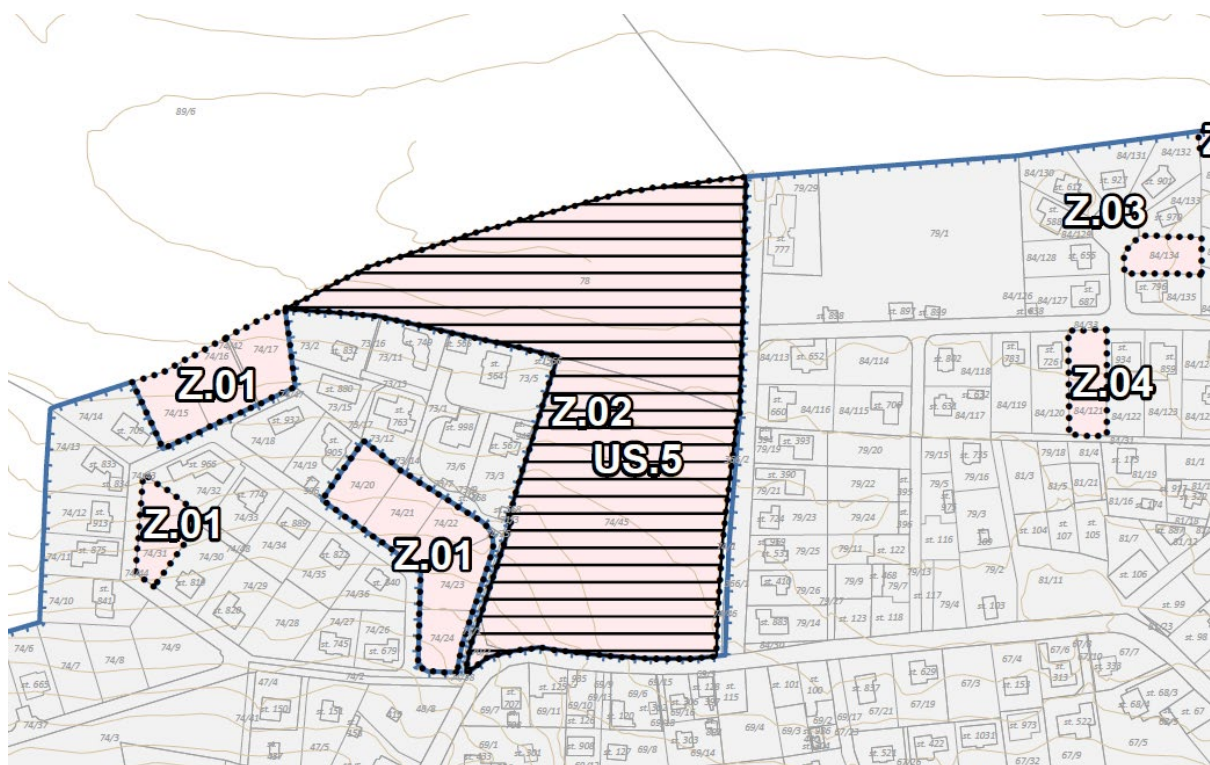
1. Návrh územní studie Zadání územní studie „ÚS 5 Babice sever“
2. Návrh příkazní smlouvy na pořízení územní studie „ÚS 5 Babice sever“

Zadání územní studie „ÚS 5 Babice sever“

1. Ve vazbě na ustanovení § 68 odst. (3) zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) bylo Obecním úřadem Babice, coby pořizovatelem územní studie, zpracováno zadání územní studie „ÚS 5 Babice sever“ ve správním území obce Babice, k.ú. Babice [600601].
2. Tato územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.
3. V souladu s platným územním plánem Babice ve znění změny č. 1 a změny č. 2 bude tato územní studie řešit především následující (viz str. 36 úplného znění územního plánu Babice):
 - Provéřít vhodnou parcelaci BI, proveditelnost ZŠ, veřejný prostor s pěšími propojeními a zapojitelnost dopravní a technické infrastruktury i s ohledem na podmínky využití okraje lesa, stanovené v kartě BI a OV. Rovněž nedojde k omezení možnosti využití komunikace na poz. 366/1 v k.ú. Babice.
 - Bude zajištěna potřebná šíře veřejného prostranství podél ulice Starobabická spolu s řešením pohodlného chodníku pro pěší a stromové aleje podél této ulice.
 - Bude řešit pěší prostup územím a zachování průchodů do lesního komplexu (P2, P4).

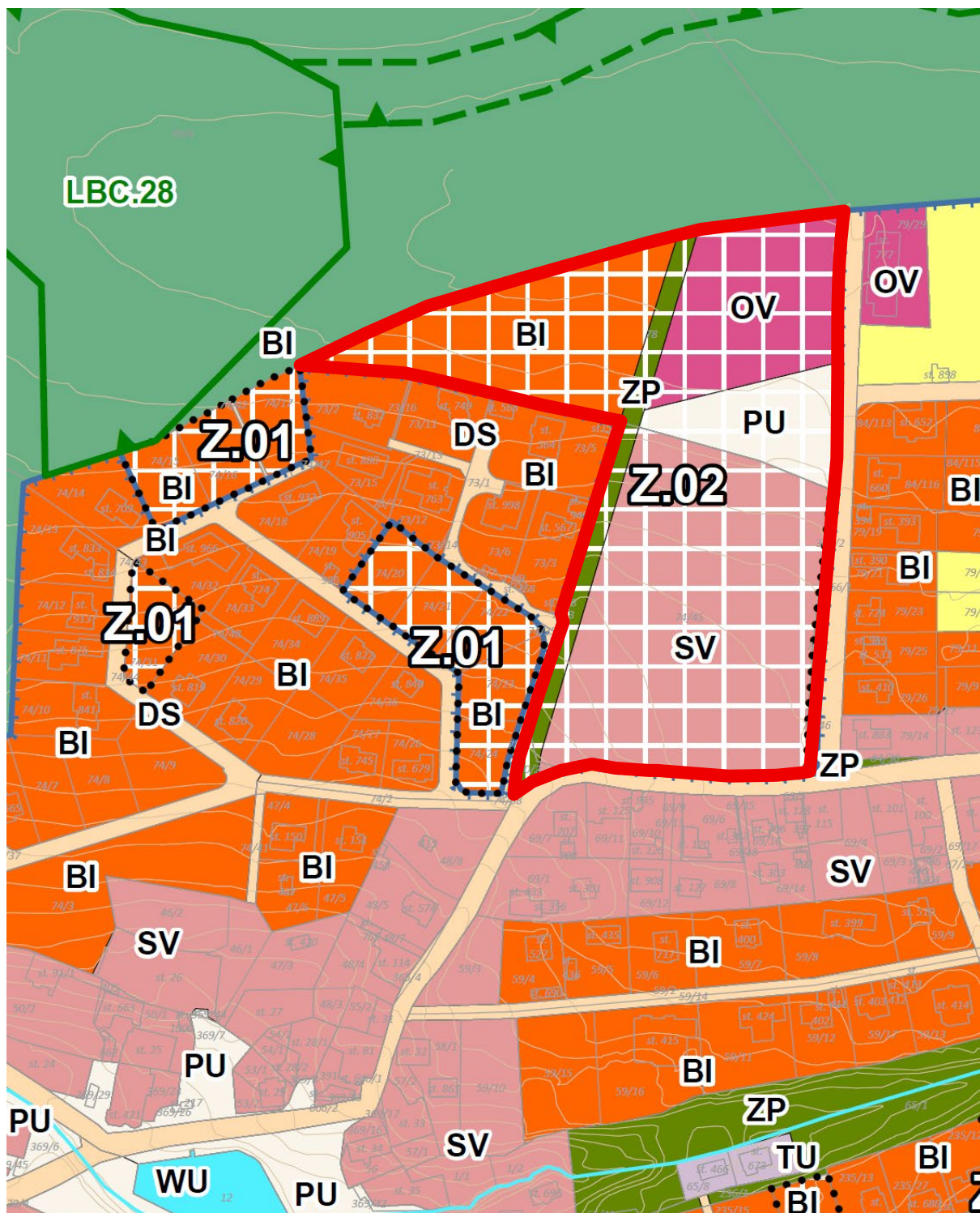
a) Obsah studie

4. Řešené území územní studie je vymezeno platným a účinným územním plánem Babice polygonem pobarveným tmavě růžovou horizontální šrafovou doplněný kódem „ÚS 5 Babice sever“, viz obrázek č. 1 pod textem.



Obrázek 1: Vymezení řešeného území pro územní studii „ÚS 5 Babice sever“ ve správním území obce Babice, podklad: Výkres základního členění, úplné znění územního plánu Babice po vydání změny č. 1 a změna č. 2.

5. Lokalita je určena územním plánem pro plochu bydlení v rodinných domech „Z05“, „Z06“ a „Z23“ a plochu dopravní infrastruktury silniční, viz obrázek č. 2 pod textem, ohraničeno červeným polygonem. Řešení ÚS upřesní podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřipustného využití dle platného územního plánu pro oba typy ploch s rozdílným způsobem využití.



Obrázek 2: Funkční vymezení ploch řešených územní studií dle územního plánu Babice, jedná se o zastavitelné plochy Z02 tvořené plochami s funkčním využitím „SV“, „PU“, „OV“, „ZP“ a „BI“.

6. Pro plochy „SV – smíšené obytné venkovské“ stanovuje územní plán Babice tyto závazně stanovené podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití, které mohou být územní studií dále upřesněny, zpřísněny, ale nemohou být změněny nebo rozvolněny:

SV	smíšené obytné venkovské		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: - pozemky rodinných domů, rodinné domy - stavby a zařízení občanské vybavenosti PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu a maximální výměru 200m². U rodinných domů jako zemědělských usedlostí obsahující funkci rodinného bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch - RD s možným částečným nebytovým využitím. - zemědělské usedlosti, občanské vybavení, obchod, služby, administrativa - doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství - Dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení - Max. celkový rozsah přípustného využití do 70% podlahových ploch hlavního využití PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - Dvojdomy umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování územní studie - truhlárna za podmínky, že limity negativních vlivů z provozu nepřekročí území označené Reg1 NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - specifické formy bydlení - trojdomy, řadové domy	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 800 m², v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby minimální výměra každého rozděleného pozemku (parcely pro dům) byla větší než 800m²; Zastavěná plocha pozemku včetně doprovodných staveb max. 30% z výměry pozemku, zast. plocha pro jednotlivý objekt zároveň nesmí přesáhnout limit 300m². Parcelace a stavba hlavní bude podporovat venkovský charakter prostředí (viz definice 6.1.A), u doprovodných staveb se nestanovuje V území označeném Reg1 je stanoveno min. % zeleně 5%	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
		PARKOVÁNÍ: Parkování residentů: každý RD - 2 park.stání na pozemku RD Parkování návštěvníků pro bydlení (povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US): na 2 RD - 1 návštěv. místo	
	MAX. VÝŠKA 12m	MIN. % ZELENĚ 40	

Pozn.1: V zastavitelné ploše Z.02 a její jižní části s využitím SV se podél ulice Starobabické požaduje zřízení pohodlného chodníku odděleného od Starobabické alejí.

7. Pro plochy „PU – veřejná prostranství všeobecná“ stanovuje územní plán Babice tyto závazně stanovené podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití, které mohou být územní studií dále upřesněny, zpřísněny, ale nemohou být změněny nebo rozvolněny:

PU	veřejná prostranství všeobecná	
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: - pozemky veřejných prostranství s plochou nad 2000 m²), zpevněné plochy pro pěší, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejné zeleně PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - místní a účelové komunikace; parkovací plochy; městský mobiliář; liniové stavby veřejné technické infrastruktury; cyklostezky, cyklotrasy, ochranná zeleň, dětská hřiště do 200 m² - stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení, občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím - Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% ploch celého prostranství - z toho obchod do 5% NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra – celkem max. 2 stavby v jedné funkční ploše, každá do max. zastavěné plochy 25m ² a max. výšky 4m; nemožnost jejich násobného spojování veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m ²	
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ne	
	PARKOVÁNÍ: jen pro veřejné parkování a za podmínek přípustného využití a max. kapacity 20 míst	
		MAX. VÝŠKA (m) 4

8. Pro plochy „OV – občanské vybavení veřejné“ stanovuje územní plán Babice tyto závazně stanovené podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití, které mohou být územní studií dále upřesněny, zpřísněny, ale nemohou být změněny nebo rozvolněny:

OV	občanské vybavení veřejné		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: - stavby a zařízení občanského vybavení PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - stravování, nerušící služby a obchod pouze přímo související s hlavní funkcí, veřejná administrativa a administrativa související s občanskou vybaveností - zařízení pro obchodní prodej max. 150 m² - dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň, - doprovodné stavby, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení. - Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost. - přípustný 1 služební byt ve vazbě na hlavní využití - areál školy Open Gate (soukromé gymnázium a základní škola s ubytováním kolejního typu a dalším vybavením - např. knihovna, divadlo, hospodářský statek, sportovní hala, bazén, sportoviště atp.) PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - pozemky pro technické zajištění obce (sběrný dvůr, sběrné místo) za podmínky realizace pásu izolační zeleně a minimalizací obtěžujících vlivů na okolní obytnou zástavbu NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití	PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ: zastavěná plocha pozemku bude činit max. 45% tohoto pozemku, zast. plocha každé jednotlivé nadzemní stavby max.2000m ² ; šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace bude splňovat požadavky platných právních předpisů V zastavitelné ploše Z.22 nebudou případné objekty blíže než 30 m od východní hranice plochy Z.22 (sousedící s plochou RI), v případě výstavby objektů bude vysázen zelený pás izolační zeleně (pohledová clona) podél východní hranice plochy Z.22.		
	MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano		
	PARKOVÁNÍ: ano		
	MAX. VÝŠKA	MIN. % ZELENĚ	
	12m	25	

Pozn.1: V zastavitelné ploše Z.02 je nutné ve vztahu k okraji lesa plnit následující podmínky:

- oplocení a další stavby budou min. 15m od okraje lesa, změna polohy oplocení a další podrobné podmínky oplocení a přístupu k lesním pozemkům lze upravit v navazujících správních řízeních
- prostor 15m od okraje lesa nelze jakkoli zastavovat a je využitelný pouze jako plocha nezastavitelná pro jakékoli budovy
- zastavitelné plochy nebudou dopravně zpřístupněny přes pozemky určené k plnění funkce lesa.

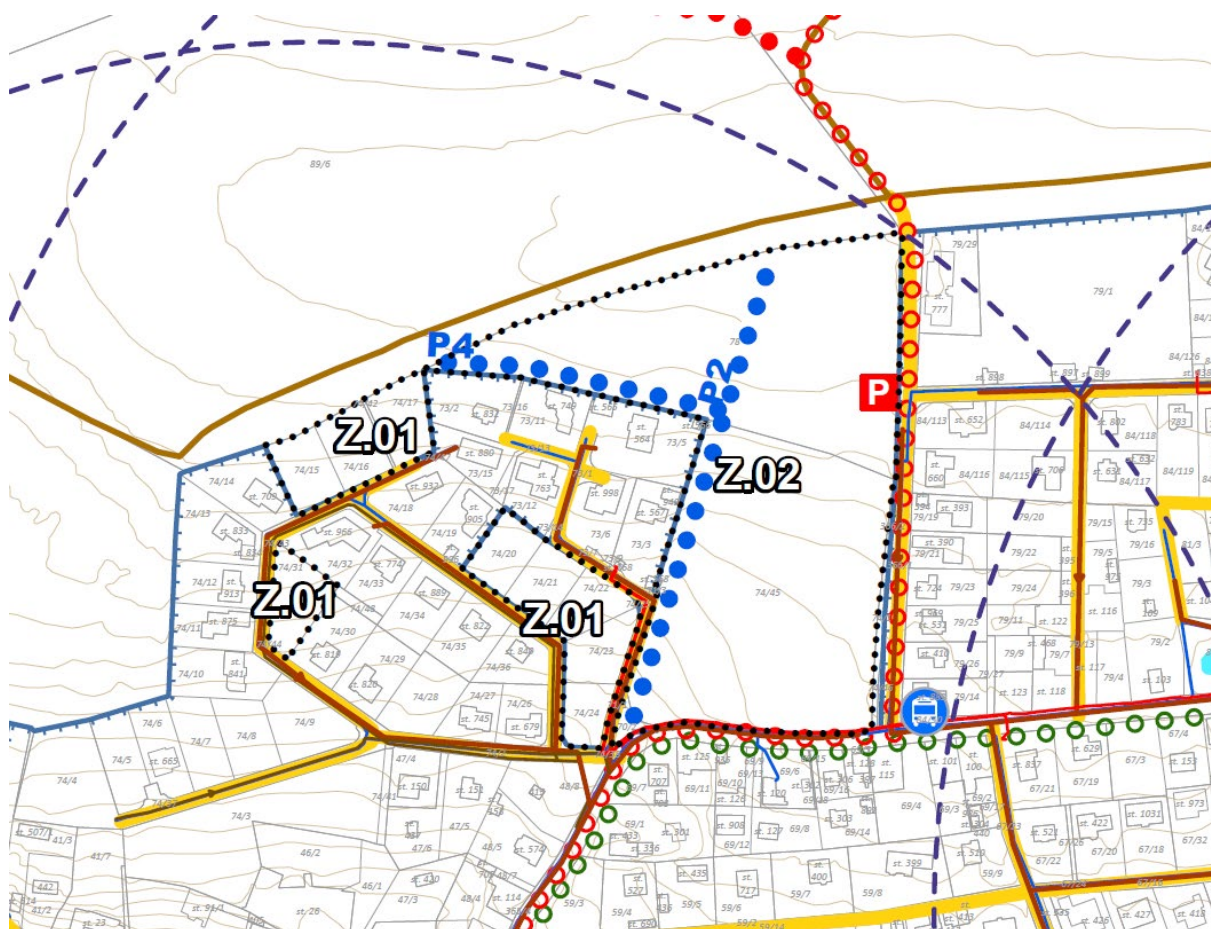
9. Pro plochy „BI – bydlení v rodinných domech“ stanovuje územní plán Babice tyto závazně stanovené podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití, které mohou být územní studií dále upřesněny, zpřísněny, ale nemohou být změněny nebo rozvolněny:

BI	bydlení individuální		
PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY: HLAVNÍ VYUŽITÍ: - pozemky rodinných domů, rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - možnost umístění nerušících služeb, občanské vybavenosti a obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu a maximální výměru 200m². U rodinných domů jako zemědělských usedlostí obsahující funkci rodinného bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch - doprovodné stavby dle kap. 6.1.A - občanská vybavenost - jen stávající (nikoli nové) stavby pro rekreaci - dopravní a technická infrastruktura, - veřejná zeleň, pěší cesty a cyklostezky, a také sportovní vybavení - max. celkový rozsah přípustného využití pozemku do 25% rozsahu hlavního využití mimo dopravní a technickou vybavenost. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - Možnost umístění nerušících služeb, občanské vybavenosti a obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, s denním provozem, jejichž rozsah nepřevyší rozsah podlahových ploch pro bydlení v rámci objektu a maximální výměru 200m² a nevyvolá zásadně zvýšený nárůst cílové dopravy. - U rodinných domů jako zemědělských usedlostí obsahující funkci rodinného bydlení pak mohou tyto nebytové funkce dosáhnout až max. rozsahu 70% podlažních ploch - Dvojdomy možno umísťovat pouze v lokalitách vyžadujících zpracování US. - využití plochy Z.08 a Z.09 je podmíněno prokázáním splněním hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající plochy VZ (výroba a skladování – zemědělská výroba) - výstavba v zastavitelných plochách v překryvu s NRBK.K 66 bude možná až po provedení aktualizace ZÚR Středočeského kraje nebo za podmínky souhlasu orgánu ochrany životního prostředí NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: - veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití - specifické formy bydlení - trojdomy, řadové domy		PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ Pro nové parcelace (dělení pozemků) platí ode dne vydání ÚP. výměra pozemků RD min. 800 m², v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 800 m²; zastavěná plocha každého objektu na pozemku nepřekročí 250 m². V zastavitelné ploše Z.05 musí být vymezena souvislá veřejně přístupná plocha určená pro sport/dětská hřiště o min. velikosti 900 m², která bude přednostně umístěna v části označené ve schématu v hlavním výkrese. V zastavitelné ploše Z.23 musí být vymezena souvislá plocha veřejného prostranství o min. velikosti 2400 m², která bude přednostně vymezena v části označené ve schématu v hlavním výkrese. V zastavitelné ploše Z.20 musí být vymezena souvislá plocha veřejného prostranství o min. velikosti 2200 m² a plocha určená pro sport/dětská hřiště o min. velikosti 900 m², které budou přednostně umístěny v části označené ve schématu v hlavním výkrese.	
		MOŽNOSTI OPLOCOVÁNÍ: ano	
		PARKOVÁNÍ: Parkování residentů: každý RD - 2 park.stání na vlastním pozemku Parkování návštěvníků: povinně pouze v plochách podmíněných zpracováním US: na 3 RD 1 návštěvnícké stání	
		MAX. VÝŠKA 2NP, 9 m 1NP+P, 9 m (v území označeném Reg2)	MIN. % ZELENĚ 60

10. Pro plochy „BI – bydlení v rodinných domech“ v zastavitelné ploše Z.02 jsou dále stanoveny územním plánem tyto upřesňující podmínky:

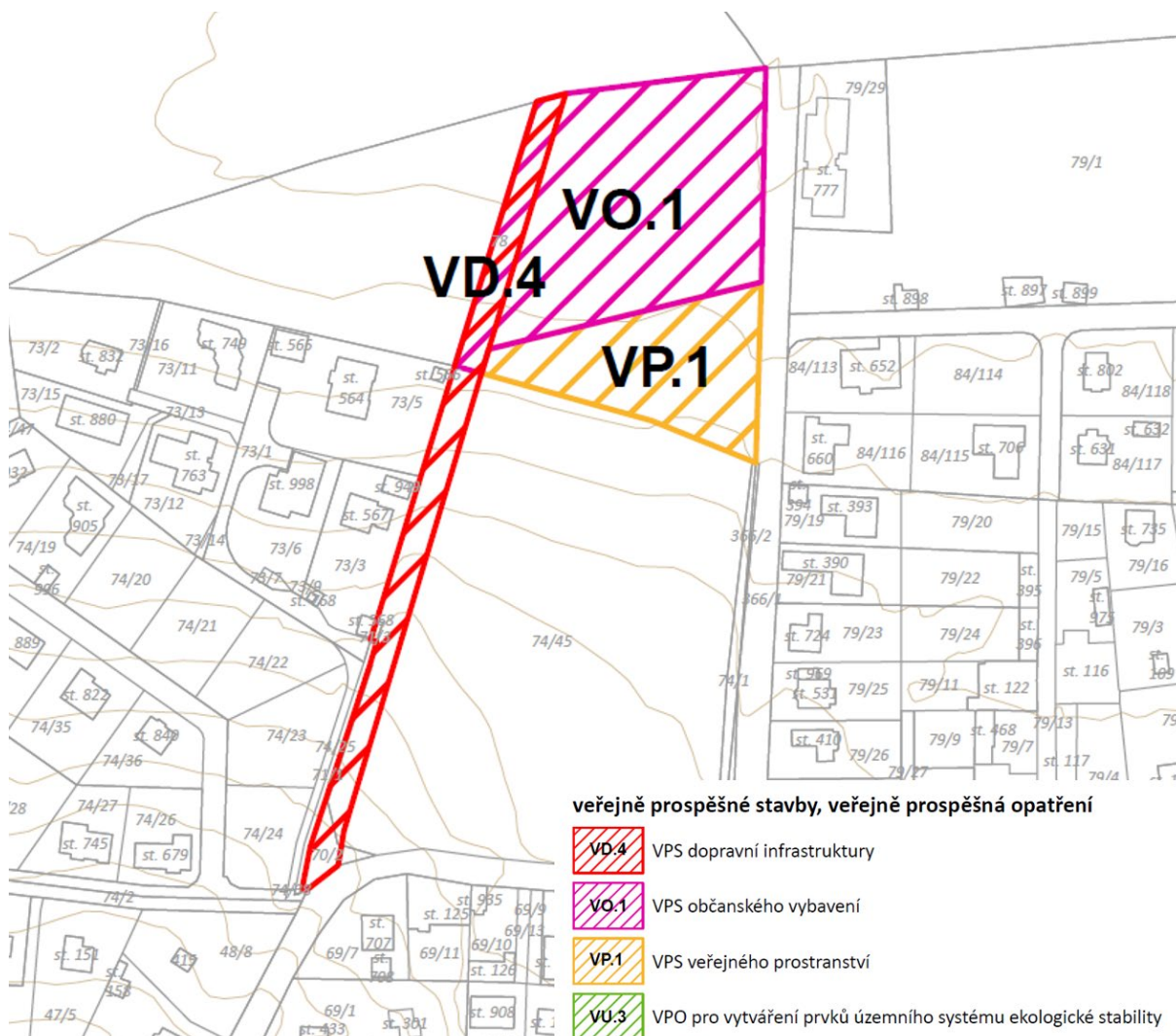
Z.02	3,21	SV	smíšené obytné – venkovské	6 RD a 2 penziony
		OV	občanské vybavení	
		BI	bydlení v rodinných domech	5 RD
		ZP	zeleň na veřejných prostranstvích	
		PU	veřejná prostranství	

11. Pro řešení dopravní infrastruktury je nutné respektovat grafickou podobu výkresu koncepce veřejné infrastruktury a z něho vyplývající požadavky pro řešení územní studie, viz obr. č. 3 dále pod textem, tj. zejména požadavky na pěší propojení „P2“ a „P4“ a na umístění parkoviště „P“:



Obrázek 3: Dopravní řešení a systém veřejné infrastruktury ploch řešených územní studií dle územního plánu Babice, ve znění změny č. 1 a změny č. 2.

12. Součástí řešení územní studie musí být vymezení plochy s možností vyvlastnění dle výkresu veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací dle obr. č. 4 dále pod textem a to opět souladně s platným územním plánem jako nadřazenou a závaznou územně plánovací dokumentací pro řešení této územní studie:



Obrázek 4: Vymezené veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury „VD.4“, občanského vybavení „VO.1“ a veřejných prostranství „VP.1“ dle územního plánu Babice, ve znění změny č. 1 a změny č. 2.

13. Z hlediska prostorové regulace bude předmětem řešení územní studie:

- **stanovení parcelace**, tj. stanovení hranic jednotlivých stavebních pozemků,
- **stavební čára nepřekročitelná** ohraničující vnější maximální hranice možného umístění jednotlivých objektů, v jeho rámci budou moci být objekty v navazujících správních řízeních dále umísťovány, stavební čára nepřekročitelná může být podkročena, ale nesmí být překročena,
- **stavební čára pevná** bude stanovována s ohledem na komunikační řešení lokality, tam, kde to bude urbanisticky vhodná/nutná, tato stavební čára nesmí být podkročena ani překročena, tj. hrana objektu, typicky do uliční fronty, musí být umístěna přesně na ní,
- **zastavěná plocha pozemku** bude stanovena v souladu s platným územním plánem a definicí tohoto pojmu v něm uvedenou, řídí se ust. § 13 stavebního zákona, citace: „zastavěnou plochou pozemku součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb“, kdy zastavěnou plochou stavby se

rozumí „plocha ohraničená pravoúhlými průřezem vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průřezem střešní konstrukce do vodorovné roviny“,

- **minimální procento zeleně** bude stanoveno pro každý jednotlivý vymezený stavební pozemek a bude stanoveno v souladu s platným územním plánem a definicí tohoto pojmu v něm uvedenou,
 - **maximální výška staveb** bude stanovena v souladu s platným územním plánem a definicí tohoto pojmu v něm uvedenou, nejvyšší povolená výška staveb nad terénem, stanovená v metrech, měří se u jednotlivých staveb od upraveného terénu nebo skály ve vzdálenosti cca 0,0 - 0,5m od fasády k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výtahů apod.), u staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška měří jak v nejvyšším, tak i v nejnižším bodě klesajícího terénu,
 - **podlažnost** bude stanovena v souladu s platným ÚP,
 - minimální vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb bude stanovena kótou,
 - půdorysná velikost stavby bude stanovena pouze orientačně, ilustrativně, jako promítnutí možné představy aurora územní studie o nejvhodnější urbanistické koncepci celé lokality,
 - další požadavky vyplývající z ÚP Babice na prostorovou regulaci staveb budou studií plně respektovány.
14. Z hlediska technické infrastruktury bude návrh územní studie plně respektovat závazné řešení technické infrastruktury dle územního plánu Babice, tj. navržený způsob zásobování elektrickou energií, vodu, odkanalizování, apod. Parametry jednotlivých pátečních vedení technické infrastruktury musí odpovídat požadavkům územního plánu, zákonů tuto technickou infrastrukturu řešících, jejich souvisejících prováděcích vyhlášek, případně dalších podzákonných předpisů a požadavkům odpovídajících technických norem.

b) Rozsah studie

15. Je stanoven obrázku č. 1 u bodu 4 tohoto zadání.

c) Cíle a účel studie

16. Cílem územní studie je:

- najít optimální umístění jednotlivých objektů dle požadavků jejich majitelů při současném zachování rozvolněné zástavby,
- upřesnit prostorové parametry budoucích staveb při současném zachování měřítka a hmot tradiční architektury,
- navrhnout optimální komunikační řešení celé lokality,
- navrhnout optimální řešení technické infrastruktury pro danou lokalitu.

d) Technické požadavky na zpracování studie

17. Grafická část bude složena z těchto výkresů:

- výroková část územní studie bude obsahovat tyto výkresy:
 - „HLAVNÍ VÝKRES“ s vyznačením základních prostorových parametrů, funkčního využití ploch a celkového urbanistického řešení včetně řešení parcelace v rozsahu řešeného území studie v měřítku 1 : 1 000,
 - „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ s vyznačením prvků prostorové regulace (parcelace, stavební čáry nepřekročitelné, stavební čáry pevné, procenta zastavěnosti, výška staveb, kótované odstupy nepřekročitelných stavebních čar a uličních čar od hranic stavebních pozemků, atd.) v měřítku 1 : 1 000,
 - „VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“ s vyznačením prvků dopravní infrastruktury, zejména vymezení komunikací, parkovacích stání, optimálního umístění vjezdů na jednotlivé vymezené stavební pozemky, doplněno modelovými příklady řešení uličních profilů, v podrobnosti přibližně odpovídajícím dokumentaci regulačního plánu v rozsahu řešeného území studie v měřítku 1 : 1 000,
 - „VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY“ s vyznačením hlavních vedení technické infrastruktury, zejména vymezení vodovodních řadů, napojovacích bodů pro vodovod, vedení elektrické energie, umístění trafostanice, vedení STL plynovodu, připojovací bod plynu, hlavní kanalizační stoky, napojovací body kanalizace, čerpací stanice kanalizace, umístění stanoviště tříděného odpadu, v podrobnosti přibližně odpovídajícím dokumentaci regulačního plánu v rozsahu řešeného území studie v měřítku 1 : 1 000,
 - odůvodnění územní studie bude obsahovat tyto výkresy:
 - „VÝKRES ŠIRŠÍCH VAZEB“ v měřítku ÚP, tedy 1 : 5 000, kdy podkladem může být kopie hlavního výkresu ÚP se zákresem předmětné lokality a potřebných vazeb do okolí,
 - „KOORDINAČNÍ VÝKRES“ coby kombinace všech 4 výrokových výkresů prokazující návrh funkčního využití ploch a celkového urbanistického řešení včetně řešení parcelace v rozsahu řešeného území studie, včetně řešení dopravní a technické infrastruktury a limitů a omezení v daném území v měřítku 1 : 500,
 - „SCHÉMATA A VIZUALIZACE“ kdy grafická část odůvodnění územní studie může být příp. doplněno dalšími schématy, pohledy, řezy, vizualizacemi, skicami apod., dle dohody zhotovitele územní studie a objednatele.
18. Textová část studie bude složena z průvodní zprávy o rozsahu cca 10-15 stran formátu A4 vč. odůvodnění zvoleného řešení. Textová část územní studie bude dělena na část výrokovou a na odůvodnění územní studie, kdy

- výroková část textové části územní studie bude mít tuto osnovu:
 - ZÁKLADNÍ KONCEPČNÍ PRINCIPY
 - STANOVENÍ CHARAKTERU ZÁSTAVBY A PODMÍNEK PRO VÝSTAVBU
 - KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTORŮ A VEŘEJNÉ ZELENĚ
 - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
 - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
 - ETAPIZACE (pokud bude projektantem stanovena)
 - odůvodnění v rámci textové části územní studie bude mít tuto osnovu:
 - STRUČNÝ POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE (zpracuje pořizovatel)

- ODŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ (zpracuje projektant)
 - VYPOŘÁDÁNÍ UPLATNĚNÝCH POŽADAVKŮ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ (zpracuje pořizovatel po projednání návrhu územní studie)
 - VYPOŘÁDÁNÍ UPLATNĚNÝCH POŽADAVKŮ OBČANŮ (zpracuje pořizovatel po projednání návrhu územní studie)
 - PDF ODVOZENINY UPLATNĚNÝCH POŽADAVKŮ (zpracuje pořizovatel po projednání návrhu územní studie)
 - ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI (zpracuje projektant)
19. Dokumentace územní studie bude vyhotovena v **5 vyhotoveních** a bude předána na Obecní úřad Babice, na stavební úřad v Říčanech, na úřad územního plánování v Říčanech, na Krajský úřad Středočeské kraje. Dále bude poskytnuta žadatelům o pořízení této územní studie v elektronické podobě.
20. Územní studie bude též předána pořizovateli v digitální podobě na DVD nosiči nebo USB disku ve formátu DOCX a PDF pro textovou část a ve formátu PDF pro grafickou část. Grafická část studie bude zpracována v prostředí CAD/GIS a pořizovateli budou předány i data v nativních formátech, preferuje se systém DWG pro CAD systémy a formát SHP/GDB pro datové vrstvy pro GIS softwary.
21. **Formát předávaných dat musí respektovat požadavky přílohy č. 25 „Požadavky na strojově čitelný formát územní studie“ vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.**

Zadání územní studie zpracoval dne 9.1.2026:	
Obecní úřad Babice, Ke Skále 76, 251 01 Babice	
zastoupený	
Marcela Marks	Ing. arch. Radek Boček
<i>Starostka obce Babice</i>	<i>Zástupce pořizovatele</i>

Příkazní smlouva

Příkazce:

Obec Babice

Na Návsí 6

251 01 Babice

IČ: 00240028

kontaktní email: starostka@babiceurican.cz

kontaktní telefon: +420 323 660 994

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 9323201/0100

identifikátor datové schránky: **vxtaugv**

zastoupený

- **Marcelou Marks**, starostkou obce Babice, ve věcech smluvních i technických,

a

Příkazník:

ING. ARCH. RADEK BOČEK

Na Rozmezí 209,

397 01 Písek

osoba je zapsána v živnostenském rejstříku vedeném Městským úřadem v Písku, živnostenským úřadem, pod spisovou značkou ZUMUPI/4169/2011/BRA,

IČ: 88184684

kontaktní email: radek.bocek@email.cz

kontaktní telefon: 777 823 409

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

číslo účtu: 0568518013/0800

identifikátor datové schránky: **igvjqs2**

zastoupený

- **Ing. arch. Radkem Bočkem**, ve věcech smluvních i technických,

a

Žadatel:

TODAR s.r.o.,

Na Návsí 5, 251 01 Babice

IČO: 27108805

kontaktní email:

kontaktní telefon:

bankovní spojení:

číslo účtu:

identifikátor datové schránky: **kid7i4m**

zastoupený

- **Ing. Janem Řehákem**, jednatelem společnosti, ve věcech smluvních i technických,

uzavírají podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (ust. § 2430 a následující) příkazní smlouvu v tomto znění:

Článek I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je zajištění veškeré činnosti tzv. létajícího pořizovatele, tj. poskytování veškeré technické pomoci příkazci při **pořízení územní studie „ÚS 5 Babice sever“** osobou splňující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost pro Obecní úřad Babice, jako obecní úřad pořizující územní studii dle ustanovení § 26 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), tj. bude tzv. zástupcem pořizovatele dle ust. §§ 50-53 stavebního zákona.
2. Mezi činnosti zajišťované příkazníkem výslovně patří
 - a. **zpracování návrhu zadání územní studie dle ust. § 68 odst. 3 stavebního zákona,**
 - b. **pořízení návrhu územní studie,**
 - c. **vypořádání stanovisek, podnětů, výsledků konzultací, připomínek a požadavků po projednání návrhu územní studie, zpracování,**
 - d. **odborná pomoc projektantovi a příkazci s projednáním územní studie v zastupitelstvu,**
 - e. **zpracování těch částí textu územní studie, které zpracovává pořizovatel (zejména postup pořízení územní studie, vypořádání požadavků),**
 - f. **technická pomoc obecnímu úřadu příkazce při činnostech spojených s administrací pořízení po dokončení územní studie (zápis do národní geoportál územního plánování, předání na příslušná místa, sdělení o pořízení, náležitosti archivace).**
3. Nedílnou součástí závazku příkazníka je moderování dále veřejných jednání a příprava podkladů pro tato jednání, stejně jako účast na nich, kdy veškeré náklady (cestovné, hodinová sazba, tisky podkladů pro ně, apod.) jsou zahrnuty v nabízené ceně.
4. Veškeré oficiální písemnosti budou odesílány pracovníky příkazce prostřednictvím datových schránek nebo pošty s tím, že ve formátu DOCX nebo PDF je příkazník připraví k odeslání a zašle na email uvedený v záhlaví smlouvy nebo na dohodnutý email. Taktéž veřejné vyhlášky budou připraveny příkazníkem, vlastní vyvěšení na úřední desku, vč. elektronické, zajistí obecní úřad příkazce.
5. S ohledem na skutečnost, že pořízení studie dle této smlouvy je uskutečňováno na žádost žadatele, dohodly se smluvní strany, že žadatel se bude podílet na úhradě činností příkazníka dle této smlouvy jak uvedeno níže.

Článek II.

Místo plnění

Místem výkonu činnosti bude obec Babice a města Písek, Říčany a Praha s tím, že příkazník bude účasten jednání ve všech městech a obcích České republiky, kde si to pořízení územní studie vyžádá.

Článek III.

Doba plnění

Tato smlouva se uzavírá na dobu od **9.1.2026 do 31.8.2026**. Vlastní pořizovatelské práce budou trvat dle průběhu pořízení, množství uplatněných námitek a připomínek a dle obsahu stanovisek dotčených orgánů cca 6-8 měsíců. Předpoklad ukončení činnosti je k 31.8.2026, nicméně až do úplného konce celého pořizovatelského procesu je příkazník vázán touto smlouvou k provádění potřebných činností souvisejících s pořizováním pro příkazce.

Článek IV.

Cena a platební podmínky

1. Cena je sjednána dohodou smluvních stran na **60 000 Kč**.
2. **Žadatel o pořízení územní studie uvedený v záhlaví této smlouvy se zavazuje do 1 týdne po podpisu smlouvy všemi smluvními stranami převést na účet příkazce uvedený v záhlaví celou částku 30 000 Kč jako polovinu nákladů na pořízení této územní studie.**
3. Příkazník **není** plátcem DPH. Nabídková cena je konečná, obsahuje veškeré nutné náklady k řádné realizaci předmětu smlouvy, včetně nákladů souvisejících (poplatky, poštovné, vedlejší náklady za zjištění potřebných informací, technických dat, provoz příkazníka, obecný vývoj cen apod.). Cena nebude navýšena ani v případě prodloužení termínu pro pořizování územní studie.
4. **Fakturováno bude až po projednání návrhu územní studie v Zastupitelstvu obce Babice dle ust. § 68 odst. 4 stavebního zákona a to v případě, že zastupitelstvo nebude souhlasit s návrhem územní studie.**
5. Proplacení bude příkazcem provedeno na konto (na číslo účtu uvedené v záhlaví smlouvy) příkazníka do **15 dnů** od doručení faktury. V případě špatně vystavené faktury příkazce fakturu vrátí příkazníkovi, aniž by byl v prodlení s placením.
6. V případě prodlení s řádným zaplacením faktury se příkazce zavazuje zaplatit příkazníkovi smluvní pokutu ve výši **0,3%** z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek V.

Ukončení smluvního vztahu v průběhu procesu pořízení

1. Příkazce může od smlouvy odstoupit kdykoliv, odstoupení musí být provedeno písemnou formou.
2. Příkazník může od smlouvy odstoupit pouze v případě podstatného porušení povinností příkazce. Také zde odstoupení musí být provedeno písemnou formou. Za podstatného porušení povinností příkazce se považuje neuhrazení řádně vystavené faktury po dobu více jak 1 měsíc po dnu splatnosti, takové požadavky příkazce a trvání na nich, které by byly v rozporu s právním řádem ČR, vč. podzákoných předpisů, hrubě poškozovaly zájmy příkazce, nebo by byly v rozporu etickými principy činností pořizovatele nebo s vnitřními předpisy ČKA, které je příkazník členem.
3. V případě odstoupení od smlouvy se smluvní strany dohodly na tomto způsobu vypořádání – příkazník předá v okamžiku ukončení smluvního vztahu všechny podklady příkazci a nebude činit žádné kroky ke zpochybnění dosavadní průběhu pořízení územní studie a v případě potřeby poskytne veškerou potřebnou odbornou pomoc a přiměřenou součinnost. **Prostředky složené žadatelem na účet příkazce na pořízení studie budou neprodleně vráceny na účet žadatele.**

Článek VI.

Záruka za prováděné činnosti

Příkazník se zavazuje, že veškeré činnosti budou vedeny v souladu s obecně závaznými předpisy (zejména

stavebním zákonem a správním řádem), podzákonými právními předpisy zejména vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, vyhláška č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona a vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu), platnými normami a touto smlouvou. Při pořizování změny bude příkazník přednostně hájit zájmy příkazce a žadatele.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré změny či dodatky této smlouvy jsou platné, pokud byly vyhotoveny písemně a podepsány všemi smluvními stranami.
2. Tato smlouva je sepsána ve **3** vyhotoveních, z nichž každé má povahu originálu, účastníci ji převzali po podpisu smlouvy takto: příkazce – 1 pare smlouvy, příkazník – 1 pare smlouvy, 1 – žadatel.
3. Po přečtení účastníci prohlásili, že smlouva vyjadřuje jejich pravou, svobodnou a vážnou vůli, a tuto uzavírají tak, aby mezi nimi nedošlo k rozporům. Vyskytne-li se při plnění smlouvy potřeba tuto doplnit nebo změnit v zájmu naplnění účelu smlouvy, zavazují se účastníci učinit tak bez zbytečného odkladu. V případě rozporů budou účastníci jednat s vůlí rozpory odstranit tak, aby žádný z účastníků nebyl znevýhodněn.
4. Příkazník i žadatel předem výslovně tímto prohlašuje, že souhlasí v souladu se zněním zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, s možným zpřístupněním či zveřejněním celé této smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech úkonů a okolností s touto smlouvou souvisejících, ke kterému může kdykoliv v budoucnu dojít.

.....
Ing. Marcela Marks
starostka obce Babice
za příkazce

.....
Ing. arch. Radek Boček
zástupce pořizovatele
za příkazníka

.....
Ing. Jan Řehák
jednatel společnosti
za žadatele

V Babicích,
dne

V Písku,
dne 9.1.2026

V Babicích,