



Informace ze strany pořizovatele nového územního plánu — Metropolitního plánu

19. a 26. 11. 2025

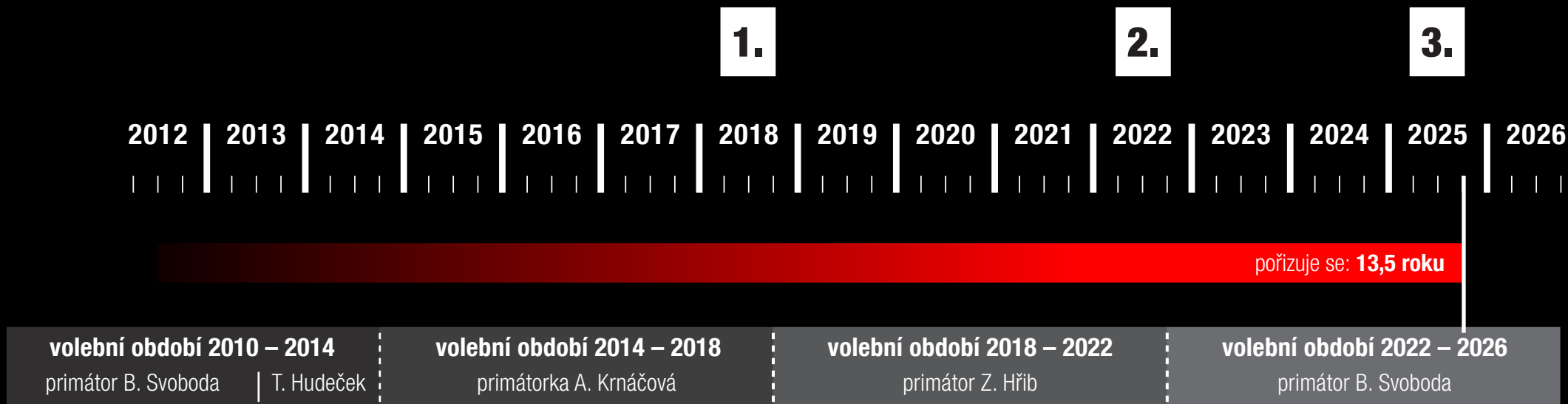
Ing. arch. Filip Foglar,
ředitel odboru územního rozvoje MHMP

— Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, **na základě § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona**, ve znění pozdějších předpisů, jako úřad územního plánování a pořizovatel územně plánovacích podkladů a dokumentací pro území hl. m. Prahy podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon 2006**“), ve spojení s § 31 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, **informoval** v souladu s § 52 odst. 1 ve spojení s § 53 odst. 2 Stavebního zákona 2006 **o konání opakovaného veřejného projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) (dále též „MPP“)** prostřednictvím veřejné vyhlášky.

— Nedílnou součástí dokumentace je aktualizované Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen „**VVURÚ**“).

- S ohledem na **přechodné ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona**, ve znění pozdějších předpisů, se **pořizování MPP dokončí podle dosavadních právních předpisů**, tedy dle Stavebního zákona 2006.
- Zpracovaný návrh MPP a dokumentace VVURÚ byly v souladu s § 50 Stavebního zákona 2006 **projednány v rámci společného jednání v době od 16. 4. 2018 do 27. 7. 2018.**
- Návrh MPP a dokumentace VVURÚ byly **dále veřejně projednány v době od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022.**
- Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání **zajistil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podstatnou úpravu** ve smyslu § 53 odst. 1 a 2 Stavebního zákona 2006 a rozhodl o konání **opakovaného veřejného projednání.**

Projednávání Metropolitního plánu

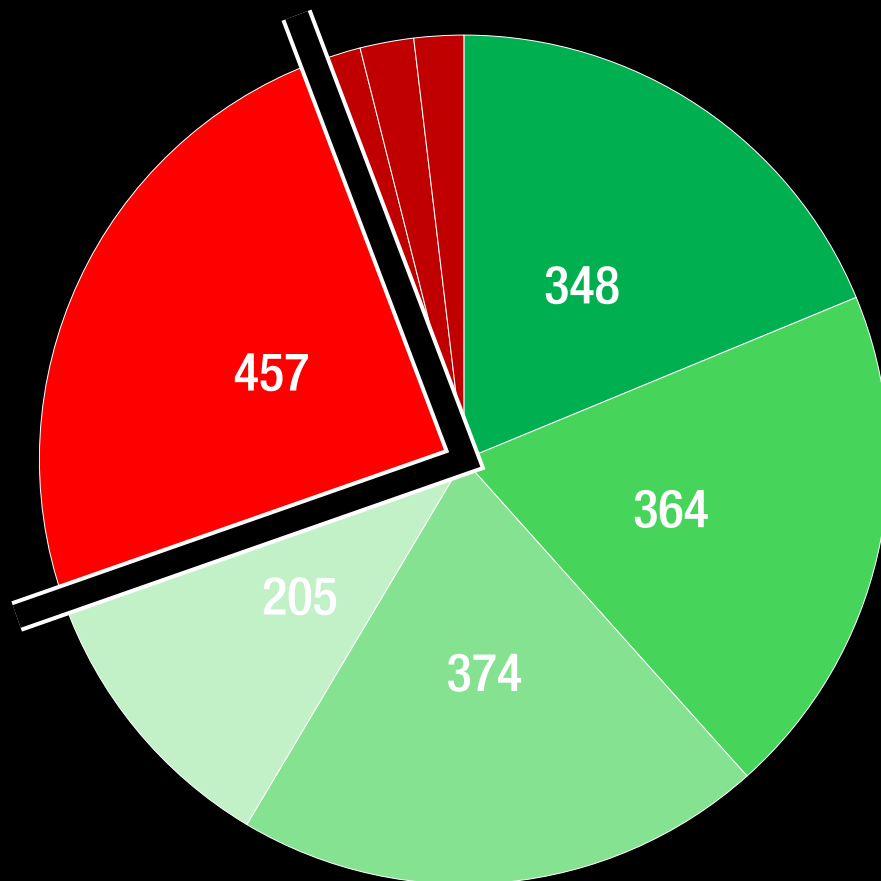


opakované veřejné projednání 2025
potvrzovací — kontrolní — verifikační

Vyhodnocení připomínek 57 městských částí pořizovatelem

u připomínek s konkrétními lokalizovanými požadavky

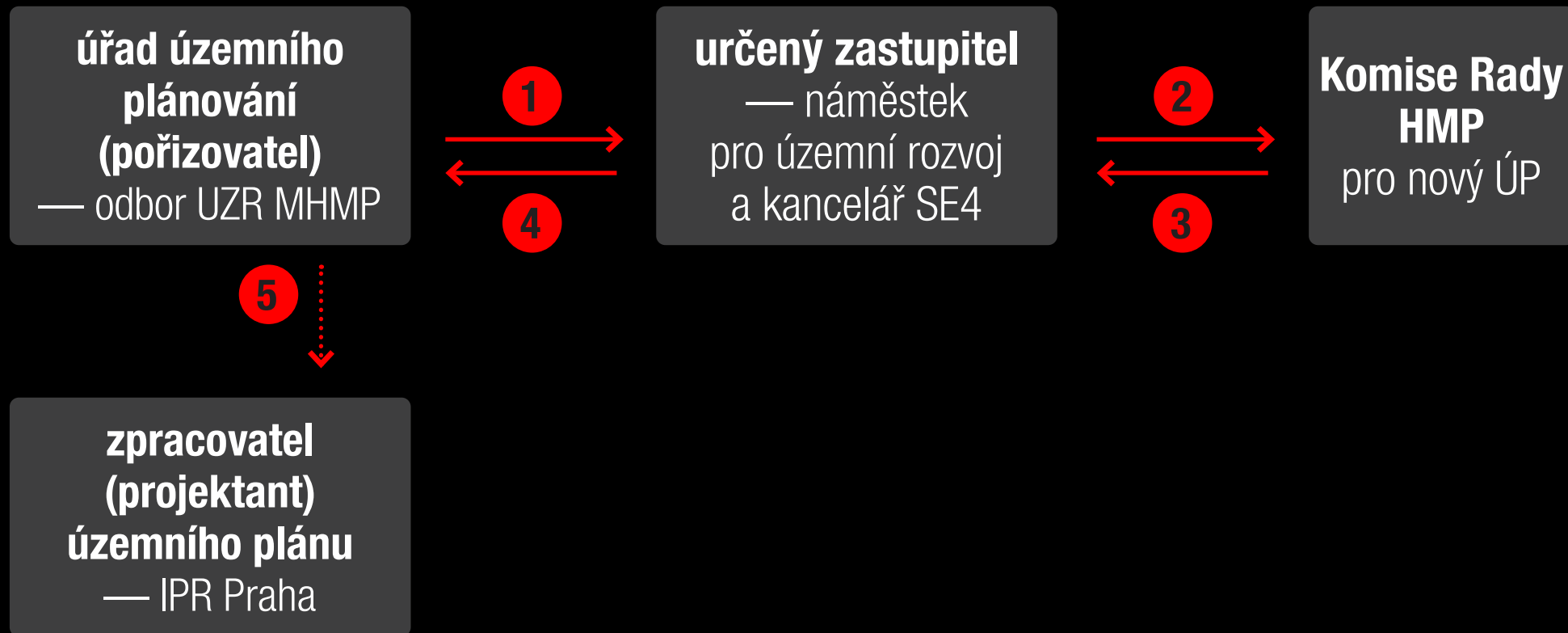
pouze
25 %
nevyhověno



- již v souladu
- bylo vyhověno
- bylo vyhověno částečně
- bylo vyhověno jinak
- nebylo vyhověno
- nebylo vyhověno kvůli DO
- nebylo vyhověno kvůli ZÚR
- nebylo vyhověno kvůli riziku DO

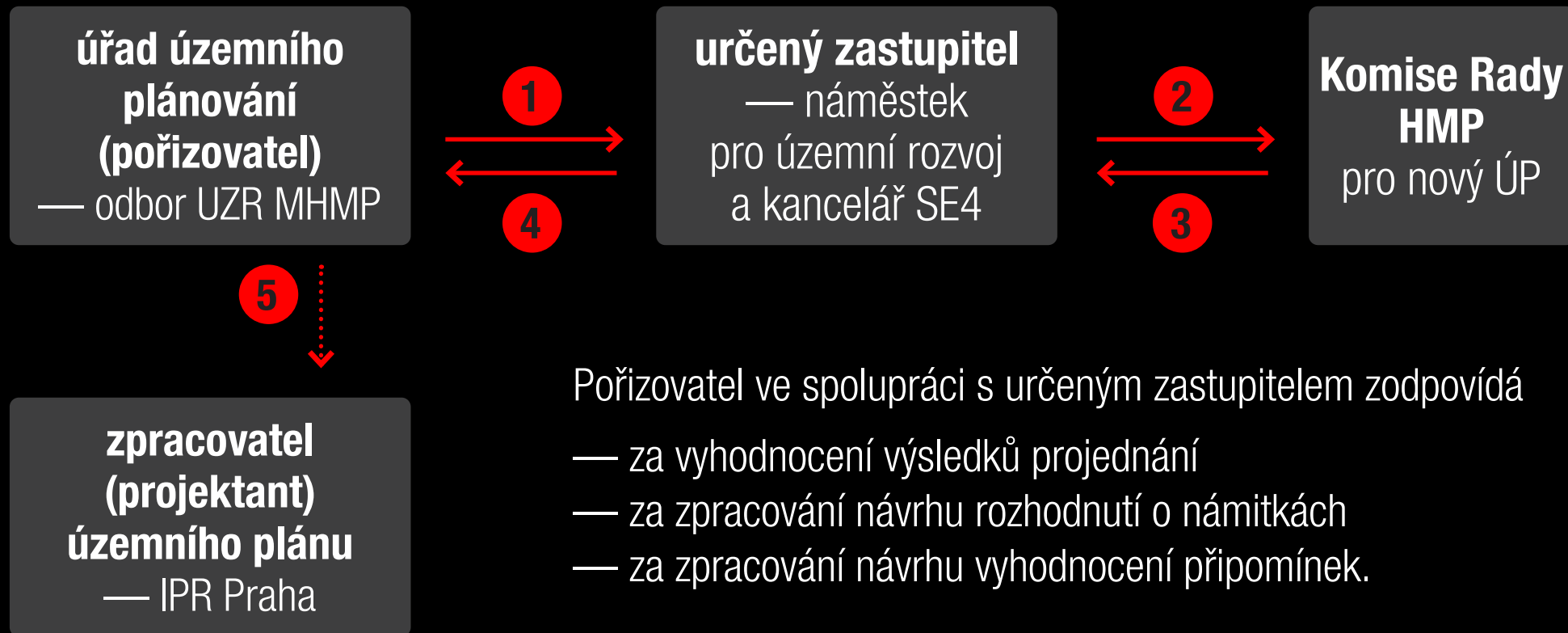
Způsob vypořádání připomínek pořizovatelem

§ 53 odst. 1 Stavebního zákona 2006 — vyhodnocení výsledků projednání

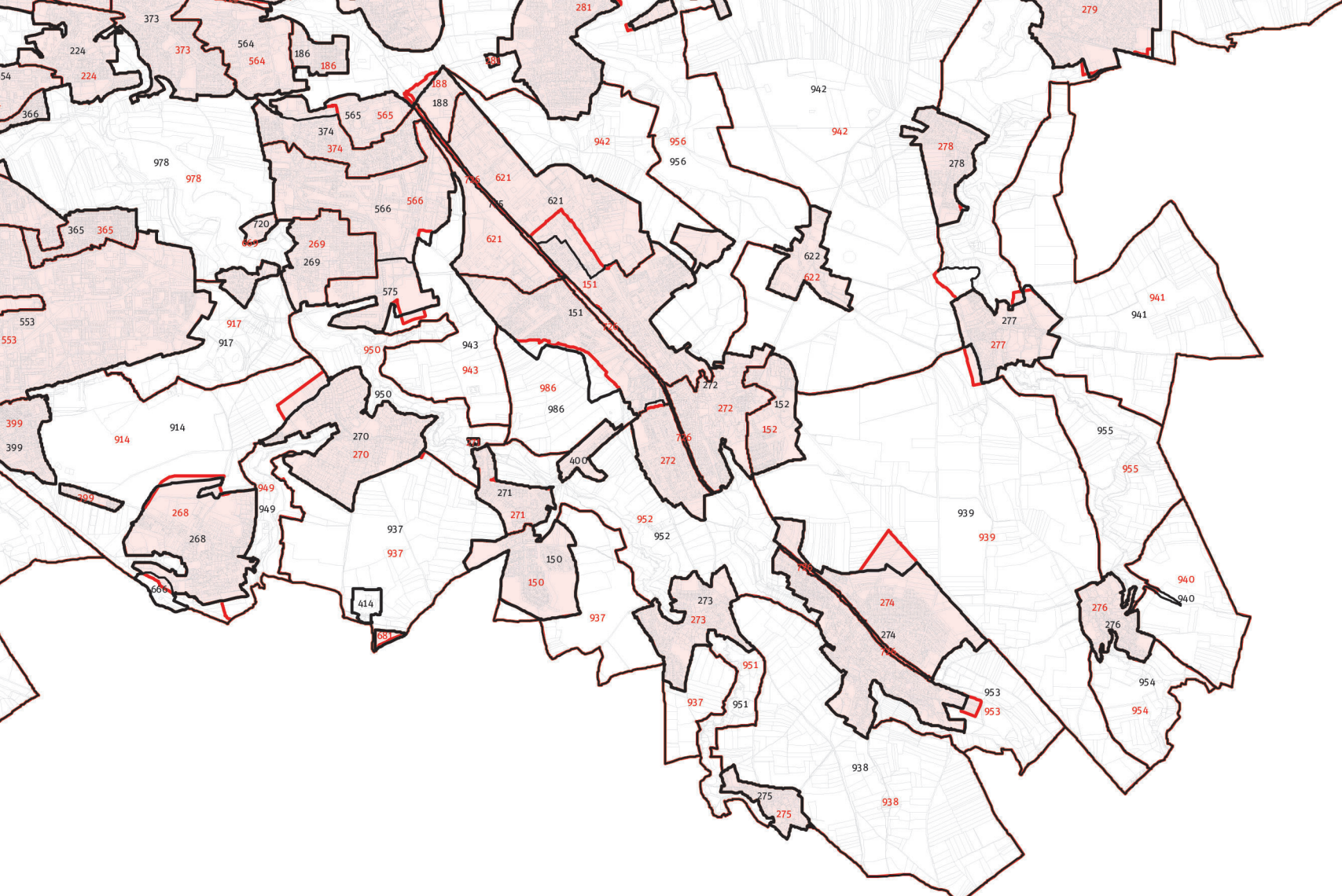


Způsob vypořádání připomínek pořizovatelem

§ 53 odst. 1 Stavebního zákona 2006 — vyhodnocení výsledků projednání



- **Upravený návrh MPP** se podle § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 v opakovaném veřejném projednání **projednává v rozsahu těchto úprav – měněných částí.**
- Pro snazší identifikaci **měněných částí**, resp. provedených úprav mezi verzemi návrhu MPP pro veřejné a opakované veřejné projednání, jsou **v odůvodnění návrhu MPP k dispozici rozdílová schémata** grafické části a **rozdílový text** závazné textové části.
- Magistrát hl. m. Prahy, jako věcně příslušný správní orgán, připravil ve smyslu § 43 odst. 4 (poslední věta) Stavebního zákona 2006 a v souladu s § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Správní řád“) návrh na vydání Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) formou **opatření obecné povahy.**
- Opakované veřejné projednání se koná ve dvou termínech, a to dne 19. 11. 2025 od 9:00 hod. a dne 26. 11. 2025 od 9:00 hod. v sále Centra architektury a městského plánování – CAMP, Vyšehradská 51, Praha 2.



Článek 109

Krajinné rozhraní a krajinný park

(1) Krajinné rozhraní je soubor nezastavitelných lokalit na obvodu souvislého zastavitelného území města. Vymezení krajinného rozhraní upřesňuje souvislý pás ohraničující městskou krajinu vymezenou v ZÚR. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.

(2) Krajinný park je územím vysokých přírodních a rekreačních hodnot v otevřené krajině, ve kterém se uplatňují principy regulace otevřené krajiny a současně je kladen důraz na ochranu a rozvoj hodnot celkové kompozice krajinného a přírodního prostředí. Krajinné parky jsou rozlišeny vymezeny v grafické části Z 02 včetně zařazení do rámce hierarchického úrovně členění dle čl. 85.

Grafické regulativy pro nestavební bloky a otevřenou krajinu

Článek 110

Plochy podrobnějšího strukturálního členění v nestavebních blocích

- Současně je opakované veřejné projednání v obou termínech přenášeno prostřednictvím **online videokonference**.
- V případě technického výpadku jsou k dispozici záložní odkazy pro online přenos, které jsou uvedeny ve veřejné vyhlášce.
- Opakované veřejné projednání obsahuje v obou termínech mimo jiné i **výklad** k projednávanému návrhu MPP a dokumentaci VVURÚ.
- V rámci projednání je možné pokládat dotazy, a to buď přímo v sále nebo prostřednictvím písemného dotazu v chatu **dle instrukcí moderátora či osoby řídící jednání**
- **Záznamy z obou termínů opakovaného veřejného projednání** budou následně umístěny do konce lhůty pro podání připomínek na internetových adresách uvedených ve veřejné vyhlášce.

— **Veřejná vyhláška – oznámení o konání opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a dokumentace VVURÚ je zveřejněna na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy, Jungmannova 35/29, Praha 1, v době od 20. 10. 2025 do 3. 12. 2025 včetně.**

— **V téže době je úplný návrh na vydání MPP formou opatření obecné povahy, včetně dokumentace VVURÚ, **vystaven k nahlédnutí:****

a) způsobem umožňujícím dálkový přístup **na internetové adrese odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy:**

<https://praha.eu/metropolitni-plan> v části „návrh – opakované veřejné projednání“

b) v tištěné podobě **v sále Centra architektury a městského plánování (CAMP) na Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Vyšehradská 51, Praha 2, a to **denně, vč. víkendů a svátků, od 9:00 do 21:00 hod.,** přičemž po dobu vystavení návrhu MPP je zajištěna přítomnost zástupce pořizovatele.**

- Dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 Správního řádu lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 3. 12. 2025 včetně, uplatnit stanoviska, připomínky a námitky k vystavenému návrhu MPP a stanoviska a připomínky k vystavené dokumentaci VVURÚ.
- Ke stanoviskům, připomínkám a námitkám podaným po této lhůtě se nepřihlíží.

zveřejnění MPP
veřejnou vyhláškou
20. 10. 2025
00:00

opakované veřejné
projednání I a II
19. a 26. 11. 2025
9:00 až 18:00
v CAMPu + online

termín pro podání
připomínek
3. 12. 2025
23:59

školení pro veřejnost
k portálu pro připomínkování
22. 10. 2025
10:30 v CAMPu + online

29. 10. 2025
14:30
v CAMPu
+ online

5. 11. 2025
10:30
v CAMPu
+ online

12. 11. 2025
13:00
v CAMPu
+ online

25. 11. 2025
9:00
v CAMPu
+ online

- 22/10 19.00 odborná diskuze pro veřejnost I. / Město s charakterem
- 29/10 19.00 odborná diskuze pro veřejnost II. / Bydlení
- 04/11 19.00 odborná diskuze pro veřejnost III. / Inovativní výroba
- 11/11 19.00 odborná diskuze pro veřejnost IV. / Doprava a infrastruktura
- 25/11 19.00 odborná diskuze pro veřejnost V. / Jak plán vlastně vzniká?
- 01/12 19.00 odborná diskuze pro veřejnost VI./ Veřejná prostranství a krajina
- 02/12 19.00 odborná diskuze pro veřejnost VII. / Veřejná vybavenost

- **Stanoviska** uplatňují v souladu s § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 **dotčené orgány** a Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.
- **Námitky** mohou podávat v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006 pouze **vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.**
- Při podání námítky je nutné uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou (zakreslit v Portálu Pražana).
- Zmocněný zástupce veřejnosti se řídí ustanovením § 23 Stavebního zákona 2006.
- **Zásadní připomínky** uplatňují v souladu s § 25b odst. 4 Obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, **městské části hl. m. Prahy.**
- **Připomínky** k vystavenému návrhu MPP může v souladu s § 52 odst. Stavebního zákona 2006 podat **každý.**

připomínkování a námitkování **probíhá primárně přes Portál Pražana**

důvodem jsou požadavky správního řádu na hospodárnost a procesní ekonomii a dále smysl a účel zákona o právu na digitální službu

V případě nevyužití Portálu Pražana je možné podat stanoviska, připomínky a námitky i jedním ze způsobů uvedených ve veřejné vyhlášce.

Portál Pražana

- **Připomínkování probíhá digitálně v připomínkovací aplikaci na Portálu Pražana v části Portál územního rozvoje: pmpp.praha.eu**
- **Podání touto formou bude odesláno zákonným způsobem přímo do elektronické podatelny Magistrátu hl. m. Prahy**
- **Připomínkující obdrží osvědčení o provedeném digitálním úkonu či doručenkou do vlastní datové schránky**
- **Návod pro případnou výpomoc s přihlášením do Portálu Pražana naleznete zde portalprazana.cz/jak-se-prihlasit**

Portál Pražana

- **Provede Vás sestavením celé připomínky krok za krokem**
- **Ohlídá Vaše ztotožnění i veškeré formální a zákonné náležitosti**
- **Umožní postupné rozpracovávání a ukládání připomínek**
- **Umožní průběžně stahovat a tisknout si Vaše připomínky**
- **Samotné podání je provedeno elektronicky a okamžitě, po odeslání je kdykoli dostupné**
- **Možnost identifikace navrhovaných prvků**
- **Možnost porovnávání staré a nové verze návrhu Metropolitního plánu**
- **Možnost podávat souhlasné připomínky**

Portál Pražana

- **Důvodem pro primární připomínkování skrze Portál Pražana je, že je tím naplněno právo na digitální poskytování veřejných služeb dle zákona č. 12/2020 Sb. o právu na digitální služby**
- **Jsou tím zároveň naplněny požadavky správního řádu z hlediska zásad rychlosti, hospodárnosti a procesní ekonomie, čímž je zajištěno zefektivnění správního procesu**
- **Použití tohoto způsobu napomůže připomínkujícímu k naplnění všech zákonem požadovaných požadavků pro podání připomínek, a to formou intuitivního průvodce**
- **Na Portálu Pražana lze využít i vlastní připomínky z předchozí fáze projednávání návrhu Metropolitního plánu a dále s nimi v případě potřeby pracovat a také možnost přehledného porovnávání původní a nové verze návrhu Metropolitního plánu mezi sebou**

možnost tvorby připomínek v Portálu Pražana
formou překopírování a kontroly původně podaných
připomínek — check-listem vlastních požadavků

tento benefit jsme jako úřad připravili i pro všechny z Vás,
kteří při připomínkování v roce 2022 Portál Pražana nevyužili

+ založit nové podání



**+ přidat novou
připomínku**

k odeslání v rámci opakovaného
veřejného projednání na UZR MHMP

+ založit nové podání

k odeslání v rámci opakovaného
veřejného projednání na UZR MHMP



**+ přidat novou
připomínku**



**+ importovat
z původního podání**

z Vašich připomínek
z roku 2022

+ založit nové podání

k odeslání v rámci opakovaného
veřejného projednání na UZR MHMP

**+ přidat novou
připomínku**

**+ importovat
z původního podání**

z Vašich připomínek
z roku 2022



znovu neuplatňovat

+ založit nové podání

k odeslání v rámci opakovaného
veřejného projednání na UZR MHMP

**+ přidat novou
připomínku**

**+ importovat
z původního podání**

z Vašich připomínek
z roku 2022

☐ **znovu neuplatňovat**

☒ **označit za souhlasnou,
akceptovat zapracování**

bude importována
a odeslána MHMP

+ založit nové podání

k odeslání v rámci opakovaného
veřejného projednání na UZR MHMP

**+ přidat novou
připomínku**

**+ importovat
z původního podání**

z Vašich připomínek
z roku 2022

☐ **znovu neuplatňovat**

☐ **označit za souhlasnou,
akceptovat zapracování**

bude importována
a odeslána MHMP

☒ **uplatnit znovu,
požadavek trvá**

bude importována
a odeslána MHMP

● On-line

Portál Pražana je váš digitální úřad



Vyřídíte řadu věcí z
pohodlí domova



Nečekejte s ostatními
na úřadech



Mějte přehled o svých
poplatcích

S námi vyřídíte on-line

[Přihlásit se do Portálu Pražana](#) →

● On-line

Zdravotnické formuláře

Řešíte např. předání své zdravotnické
dokumentace nebo dokumentace svých
dětí? Využijte portál a vyřešte si vše z
pohodlí svého domova.

● Vyřešíte on-line



Připomínkování
územního plánování

● Vyřešíte on-line



Rezidentní parkování

● Vyřešíte on-line



Svoz komunálního
odpadu a platby

● Vyřešíte on-line



Poplatek za psa a
jeho evidence

● Vyřešíte on-line



Rezervace času
návštěvy úřadu

● Vyřešíte on-line



Řešení pro odpad
podnikatele

[Moje podání](#) — [Detail podání](#)

Detail podání - Podání č. 9

STÁHNOUT PODÁNÍ

+ PŘIDAT PŘIPOMÍNKU

IMPORTOVAT PŘIPOMÍNKY

✓ ODESLAT PODÁNÍ

Osobní údaje

UPRAVIT ÚDAJE

Připomínkující subjekt PAVLA DVOŘÁKOVÁ

Datum narození 07.06.1955

Adresa 423/9, Praha, 11000

Kontaktní údaje

Email filip.foglar@gmail.com

Telefon

Připomínky pro kolo MPN2v

Termín pro podání připomínek do 04.09.2026

Vyjádření ke grafické části (výkresům)

1 / Připomínka

Číslo změny

2

Rozpracovaná

Upraveno

18.09.2025

UPRAVIT

PŘESUNOUT



Připomínka 42

Nesouhlasná připomínka

ke grafické části - výkresům

Lokalita

3 a více lokalit

Vyjádření

III/ 1/ b1 (41)

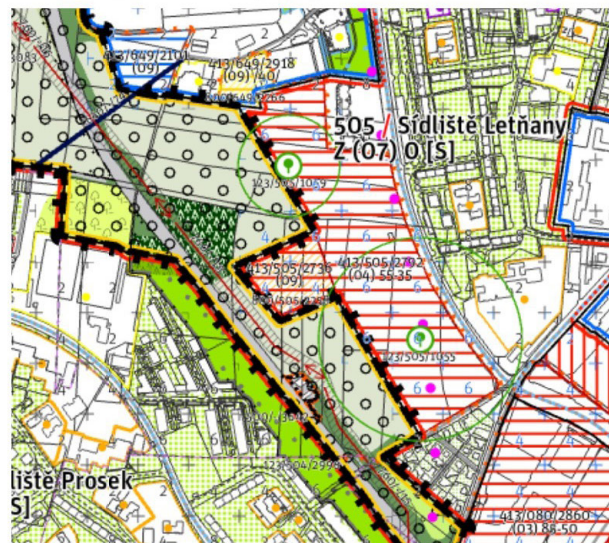
MČ požaduje, aby Zpracovatel nového územního plánu vytvořil prostorové podmínky (vymezil plochy parků, cyklistických a pěších propojení apod.) pro realizaci rekreačních propojení mezi klíčovými plochami zeleně na území městské části a v jejím bezprostředním okolí, a to minimálně zelenými svahy údolí Radlického a Motolského potoka a údolí Vltavy, a v osách Chuchelský háj – Dívčí hrady – Paví Vrch – Mrázovka – Sacré Coeur – Petřín a Dalejské údolí – Dívčí hrady – Vidoule – Bílá hora.

Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

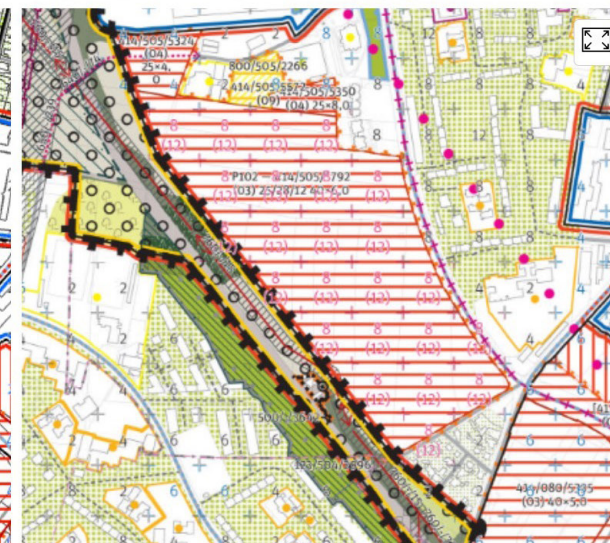
Odůvodnění

Městská část považuje vytvoření podmínek pro každodenní rekreaci za jeden z naprosto základních úkolů územního plánu. Územní plán musí **garantovat** podmínky pro překonání zejména dopravních bariér na území městské části a jejím bezprostředním okolí tak, aby navazovaly na jasně stanovenou koncepci prostupnosti krajiny, nástupní body do rekreační krajiny a parků a ploch sportovišť. "Umožnění" realizace "kdekoliv" považuje městská část za nekoncepční "řešení", které povede buďto k jejich nerealizaci, anebo realizaci na naprosto nevhodných místech, což nepovede k žádoucím výsledkům.

Metropolitní plán 2022 – veřejné projednání



Metropolitní plán 2025 – opakované veřejné projednání



připomínku znovu neuplatňovat



připomínka nebude převedena
do nového podání

souhlas s novou verzí návrhu



připomínka bude převedena do
nového podání a bude označena
za souhlasnou (akceptační /
pozitivní)

uplatnit připomínku znovu



připomínka bude převedena do
nového podání a bude možné s
ní dále pracovat a upravovat ji

Připomínka 43

[← Odejít](#)

Nová připomínka

1 | Základní údaje o vyjádření

Vyberte typ vyjádření *

☒ **Připomínka**

Připomínku v negativním či pozitivním smyslu může podat každý k libovolné části návrhu územního plánu.

☐ **Námítka**

Námítku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. V dalších krocích budete vyzváni k doložení potřebných dokumentů.

Upřesnění

☐ **Souhlasná připomínka**

☐ **Nesouhlasná připomínka**

Volba části plánu *

☒ **Grafická část - výkresy**

Ve výkresech lze připomínkovat konkrétní parcely nebo prvky plánu (jako např. výškovou regulaci, parky, veřejnou vybavenost a další).

☐ **Textová část**

V textové části lze připomínkovat koncepci plánu a obecné regulativy.

☐ **Krycí listy lokalit**

V krycích listech jednotlivých lokalit lze připomínkovat cílové charaktery lokalit, vlastnosti společné pro celou lokalitu i konkrétní (individuální) regulativy.

☐ **Jiné**

V možnosti "jiné" lze podat připomínky, které se nehodí ani do jedné ze tří zbylých možností.

Pokračovat >

Upozornění pro vlastníky nemovitostí, pro investory a i pro všechny ostatní:

**Při projednávání územního plánu neplatí,
že mlčení znamená souhlas!**

**Využijte možnosti podání pozitivních,
resp. akceptačních připomínek nebo námitek,
jste-li spokojeni s tím, jak návrh Metropolitního
plánu v daném místě vypadá, tj. co navrhuje ve
výkresové či textové části**

Co můžete připomínkovat

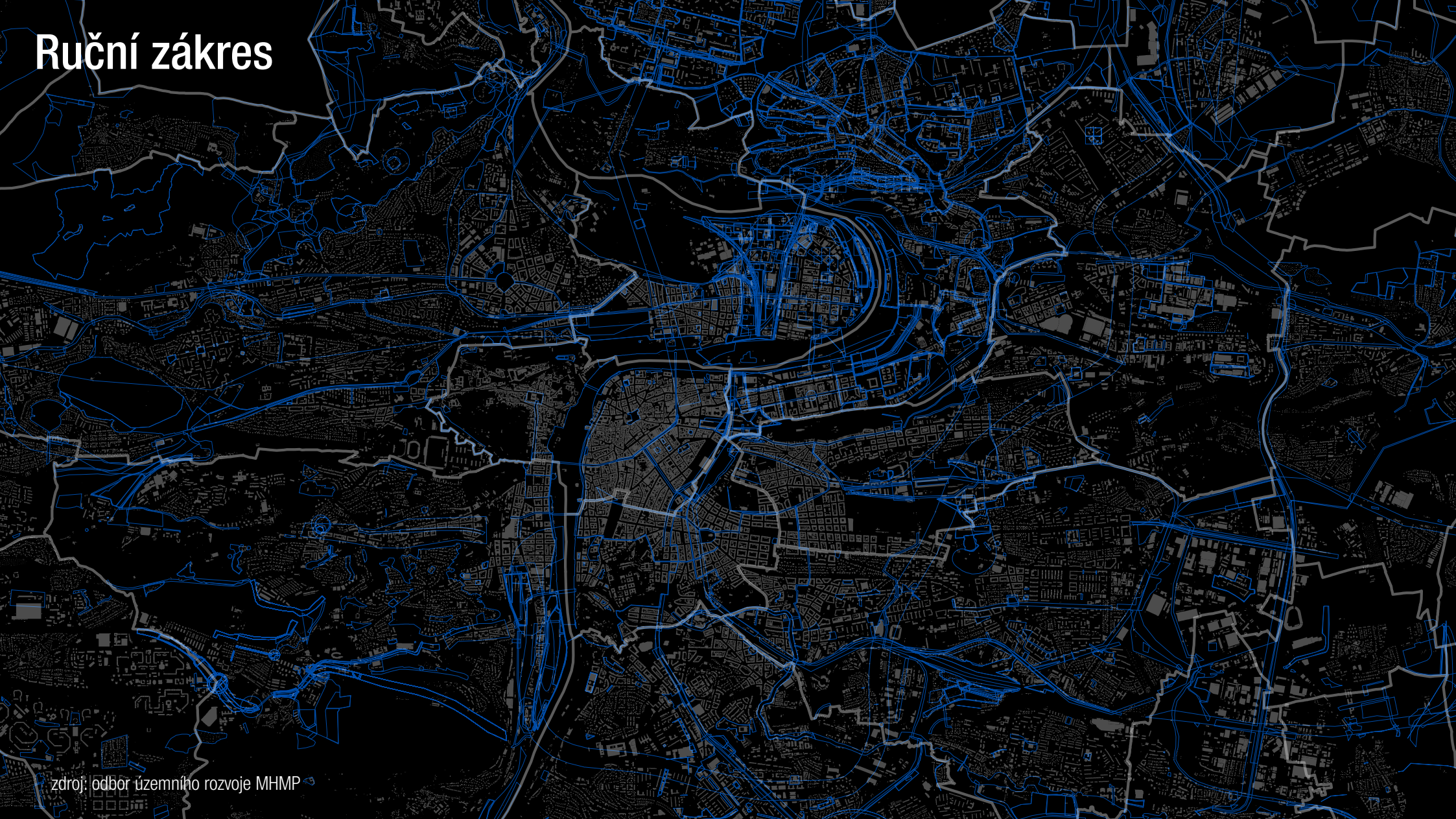
textovou část

krycí listy lokalit — cílové charaktery lokality

grafickou část — výkresy

Provázáno na
celé lokality

Ruční zákres

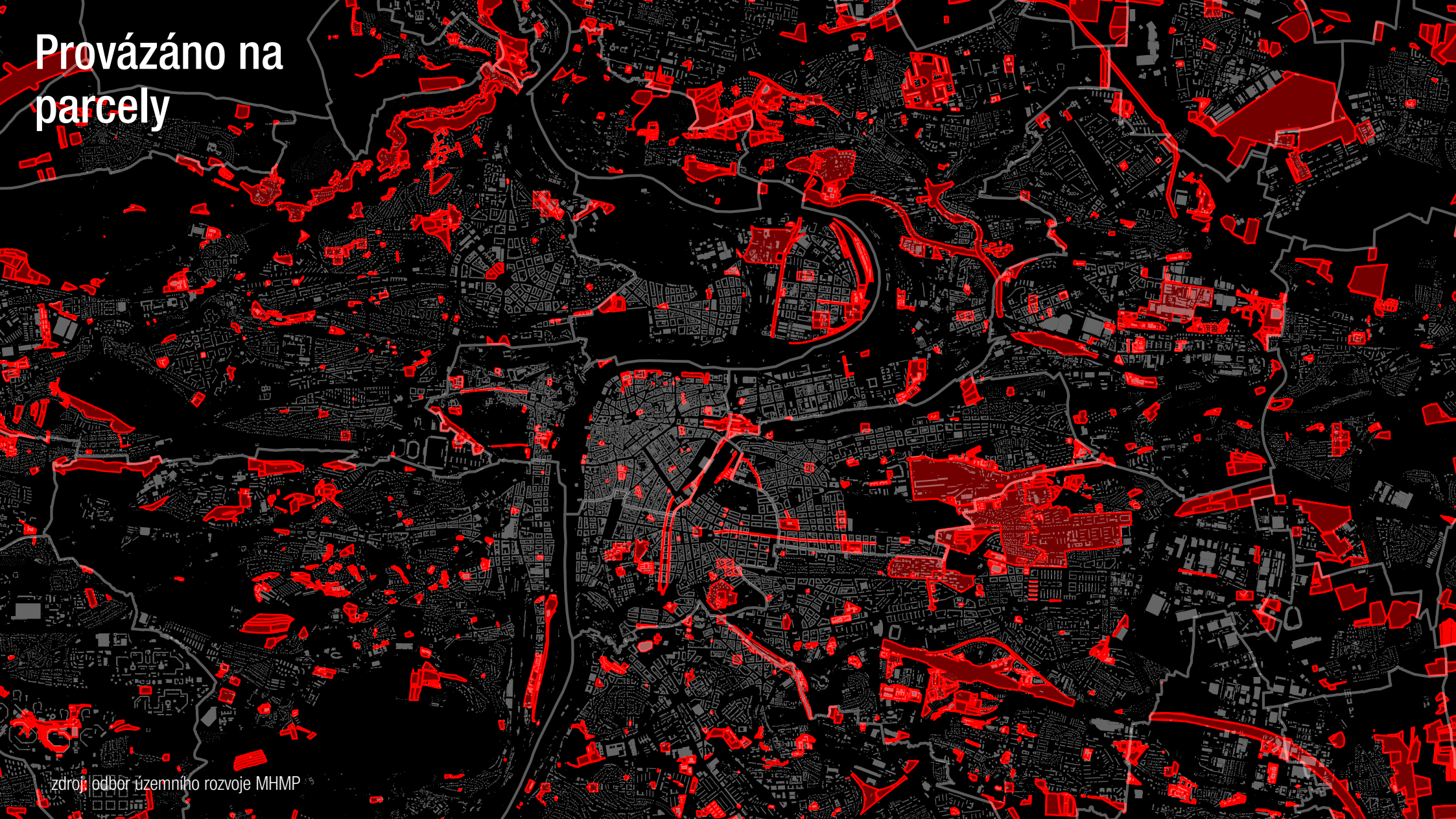


zdroj: odbor územního rozvoje MHMP

Provázáno na prvky
datové sady

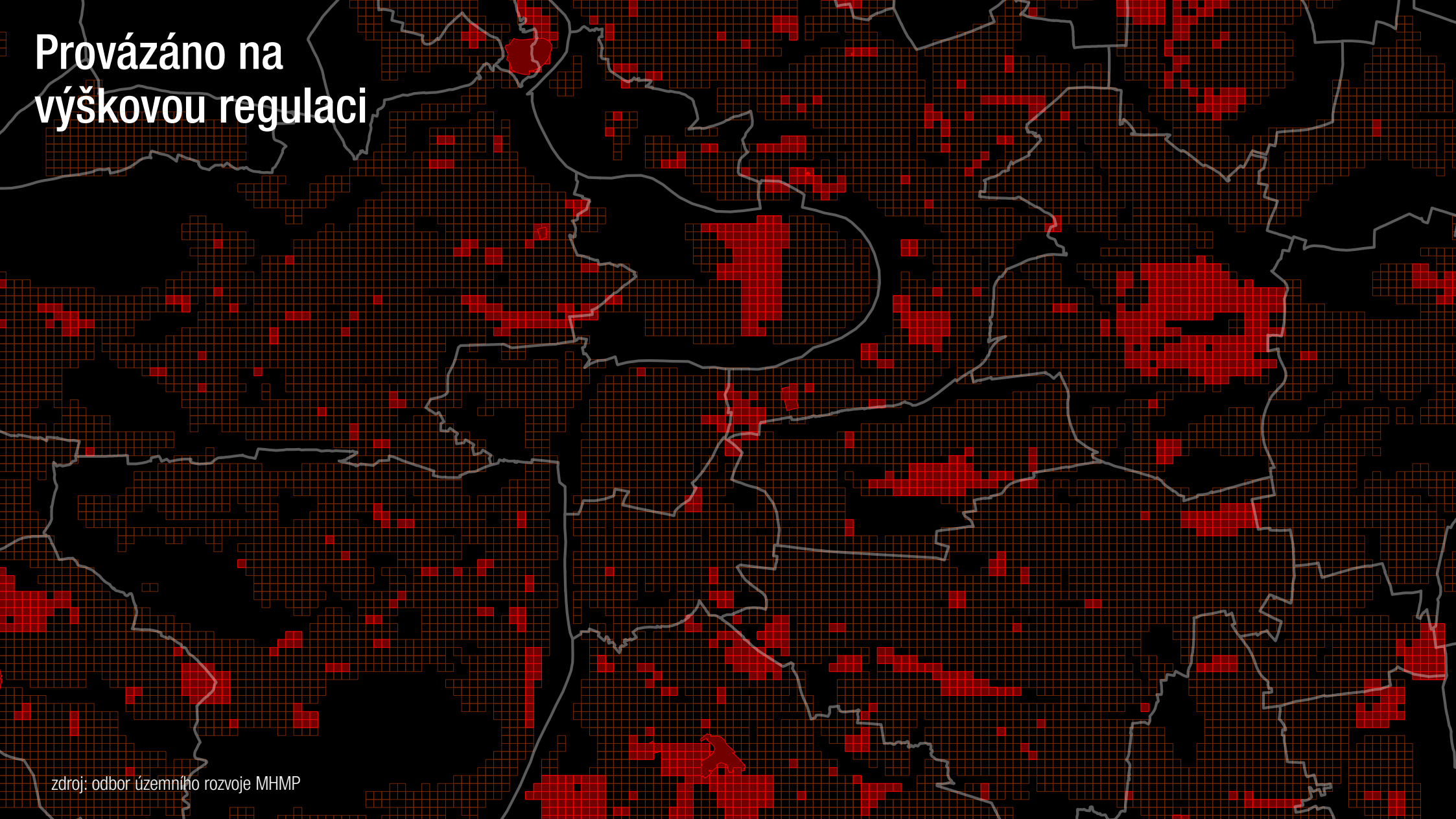
zdroj: odbor územního rozvoje MHMP

Provázáno na
parcely



zdroj: odbor územního rozvoje MHMP

Provázáno na
výškovou regulaci



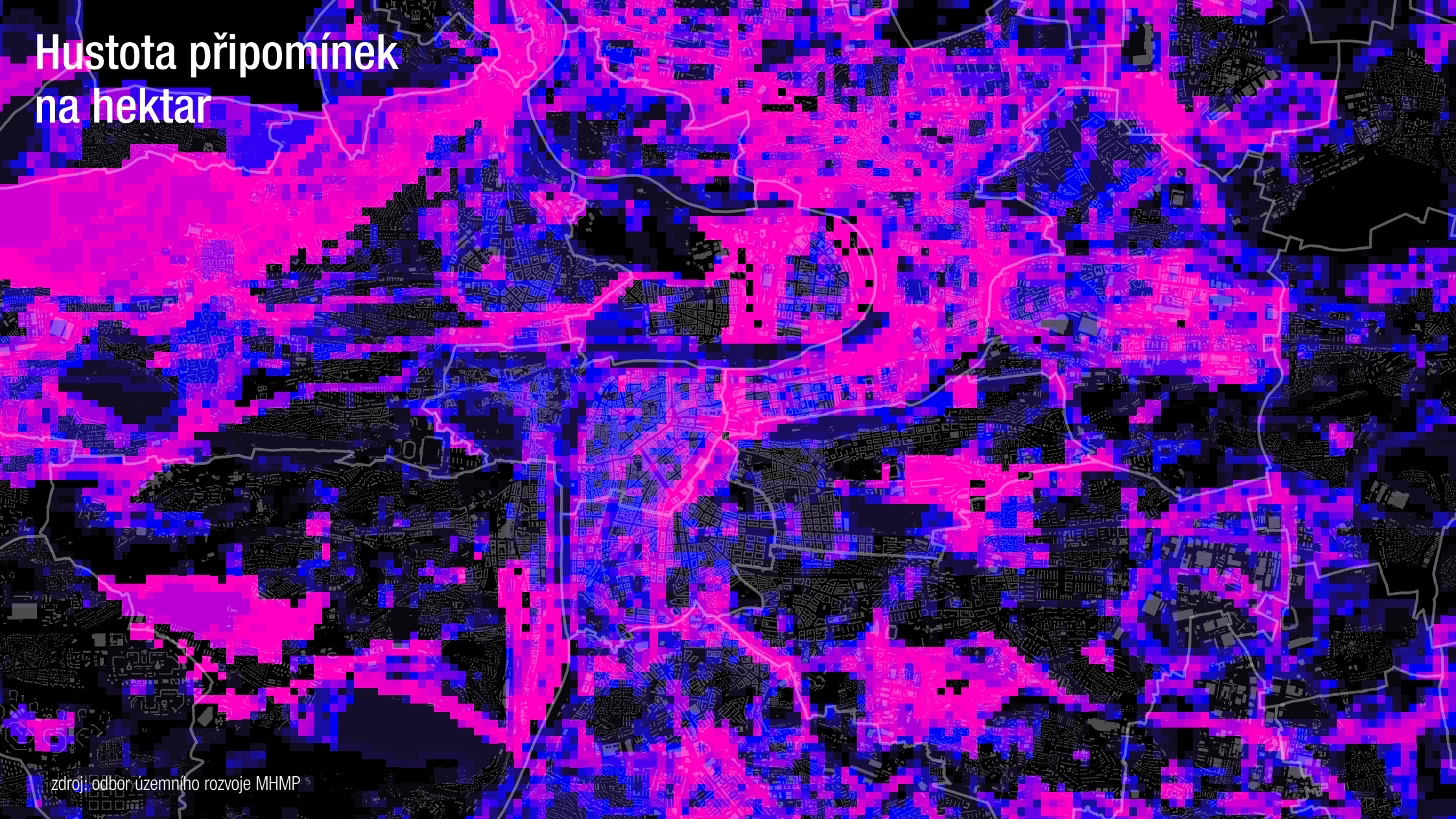
zdroj: odbor územního rozvoje MHMP

cokoli dalšího — např. Vyhodnocení SEA

**Místo zaevidovávání, zatřídování a vkládání Vašich
připomínek do našich systémů (spisová služba
a vnitřní agendový informační systém)**

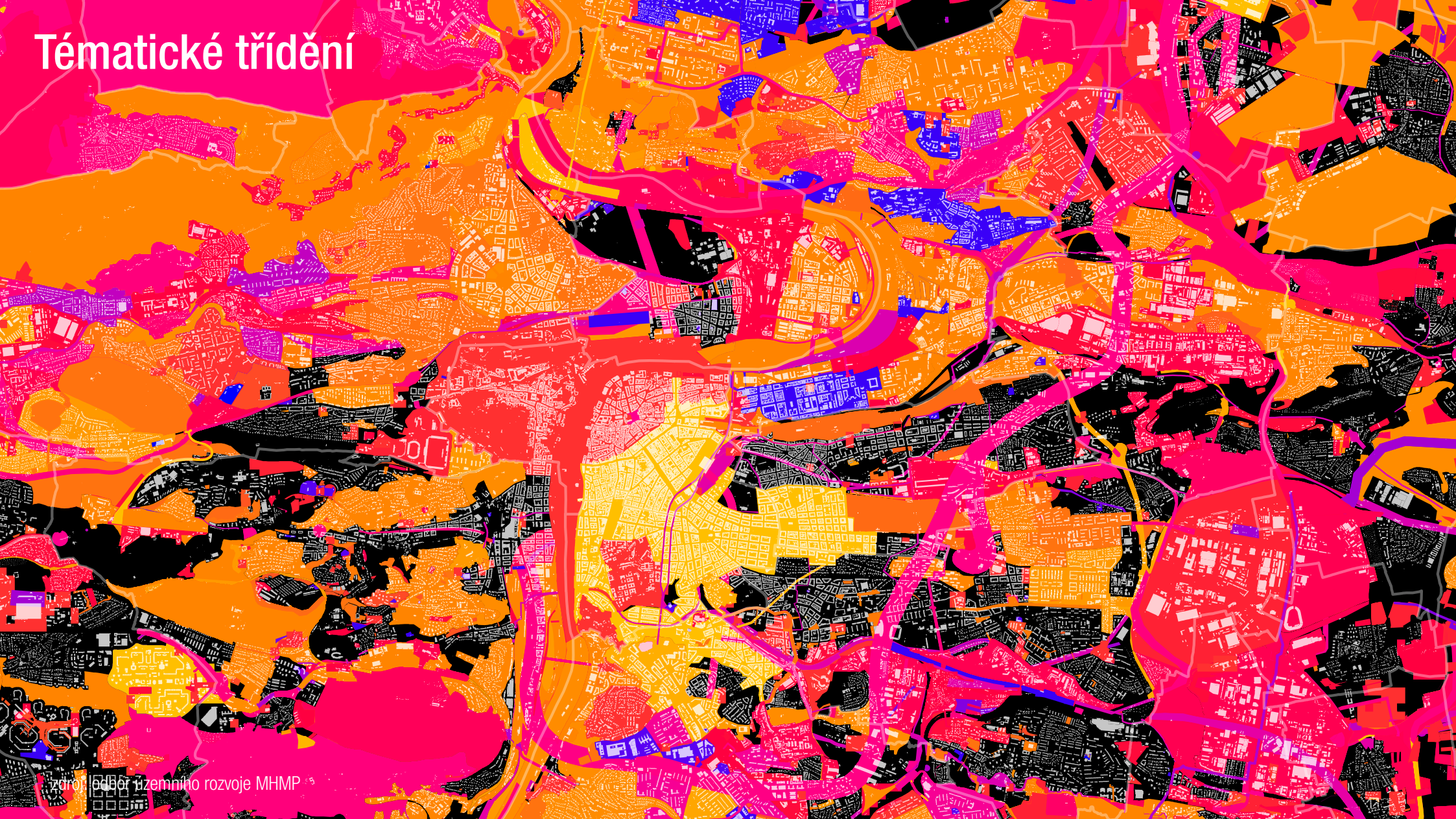
se jim můžeme rovnou, a to de facto ihned, věnovat

Hustota připomínek na hektar

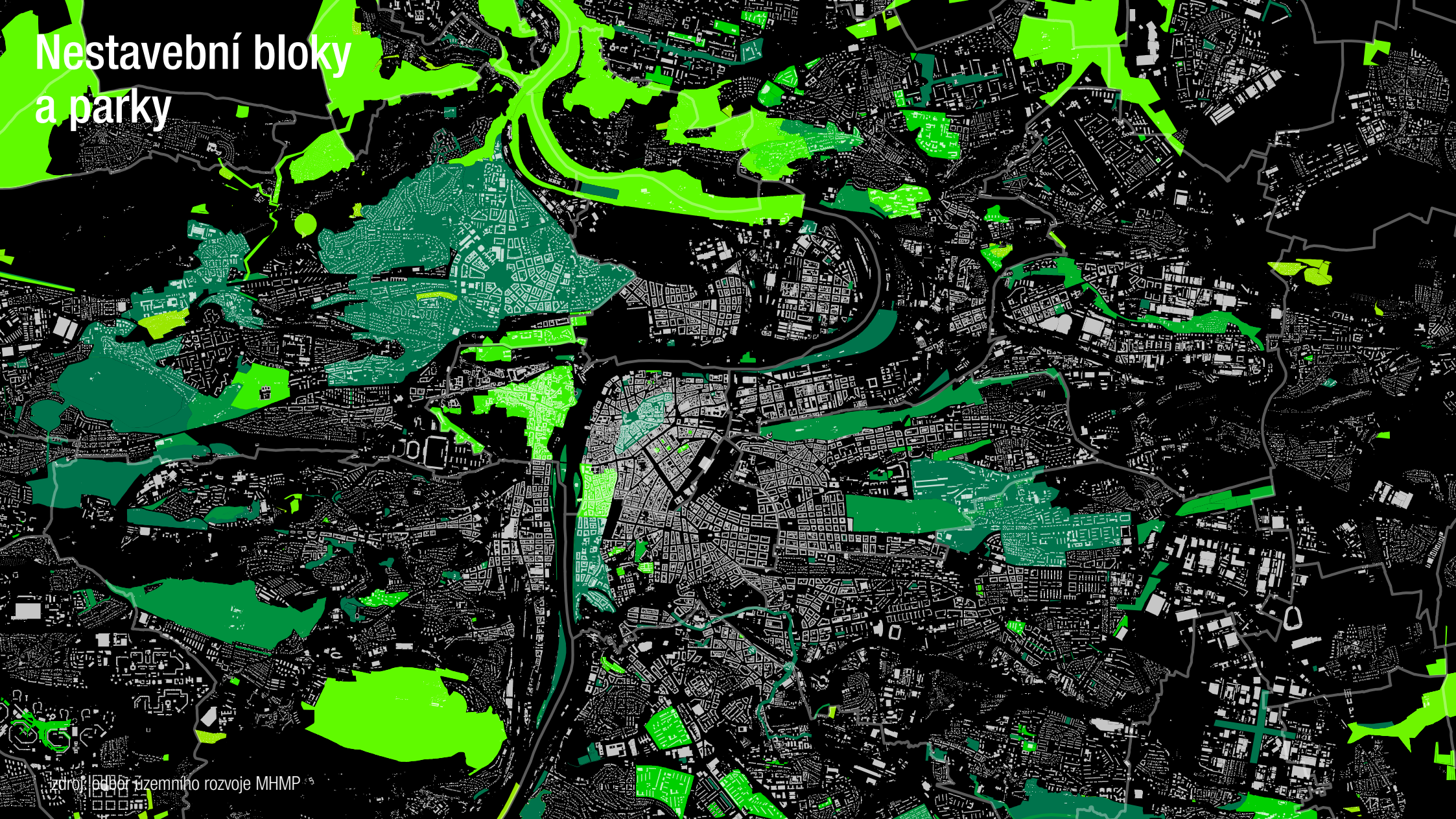


zdroj: odbor územního rozvoje MHMP

Tématické třídění



Nestavební bloky a parky



Vztahy mezi připomínkami



zdroj: odbor územního rozvoje MHMP

kontaktní e-mail UZR MHMP pro případné dotazy

mpp@praha.eu

Rámcové vyhodnocení výsledků
projednání pořizovatelem
— hlavní okruhy

A00_a Přílišná přísnost regulace, přeregulovanost, právní kontinuita, legitimní očekávání vlastníků, návaznost na regulativy platného ÚP

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek bylo zvažování a prověřování, aby nedocházelo k přílišné přísnosti regulace nad rámec právního stavu, aby nedocházelo k přeregulovanosti nad rámec právního stavu a aby návrh MPP nezatěžoval vlastníky vyššími nároky než platný ÚP. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním.

I z tohoto důvodu bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity a bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití.

+ doplnění čl. 167

pro běžící řízení o povolení záměrů před nabytím účinnosti MPP (tzv. nedokončené záměry)

A10_a Nepřehlednost +
nesrozumitelnost +
nejednoznačnost +
nepřezkoumatelnost + vnitřní
rozpornost + neurčitost,
nekonkrétnost

Textová část, včetně odůvodnění, bude komplexně zrevidována a vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou.

Vybrané identifikované pasáže textové části budou upraveny tak, aby byla zajištěna vyšší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území.

Budou aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, budou upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, bude provedena korektura.

Regulativy vztažené ke dni vydání MPP budou změněny na den nabytí účinnosti MPP.

B13_a požadavky na úpravu regulativů struktur, nesouhlas s předepisováním typů struktur v TR plochách, nesouhlas s regulativy hybridní a heterogenní struktury

Regulativy struktur lokalit a ploch budou přepracovány a vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území, se zaměřením na vyšší míru flexibility regulativů.

Bude doplněn regulativ umožňující v ÚPČP, RP a ÚS stanovit strukturu odlišně.

Budou přepracovány regulativy struktury hybridní a heterogenní a struktury areálů produkce.

B13_c požadavky na úpravu regulativů funkčního využití lokalit a ploch, příliš omezující regulativy ploch sportu

Regulativy využití lokalit a ploch budou vycizelovány z hlediska jednoznačnosti jejich výkladu a aplikovatelnosti při rozhodování v území.

Bude doplněna možnost umisťovat související občanskou vybavenost do produkčních lokalit a ploch.

Budou přepracovány regulativy zastavitelných rekreačních lokalit a ploch sportu s ohledem na flexibilitu a právní kontinuitu na širší škálu možného využití, včetně zastropování souvisejících nesportovních funkcí.

B21_a

Požadavky na úpravu regulativů pro náměstí, parky a vybavenost vymezenované bodem.

Regulativy pro prvky vymezené bodem budou upraveny ve smyslu jednoznačnosti výkladu a rozhodování v území, bude jednoznačně stanoveno, jak lze regulativy splnit a okolí bodu "odemknout".

Budou využity stejné požadavky, jako u odemykání parametrických regulativů v oblastech nových struktur.

B33_c Připomínky k regulativům pro stávající budovy v parcích.

Regulativy stávajících budov v parcích budou upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí bude považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP.

B33_d Požadavky na omezení
maximální podlažnosti nových
budov v parcích.

Bude doplněno omezení navýšení RNP pro nové budovy v parcích.

B40_a

Požadavky na úpravu regulativů
stabilizovaného území,
nesouhlas s přílišnou
benevolencí regulativů,
nejednoznačnost rozhodování
ve stabilizovaném území

Regulativy stabilizovaného území (a malých rozvojových ploch) budou
upraveny a zpřesněny, bude doplněno odvozování regulativů při
posuzování zastavitelnosti, a to z bezprostředního okolí a z územní studie,
která slouží jako odborný podklad pro rozhodování v území.

B41_b nesouhlas s nezapočítáváním
HPP ve vnitrobloku v 1. NP ve
vybraných strukturách

Do výpočtu max. HPP bude započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku.

B42_a nesouhlas s přísností regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) ve smyslu zásahu do vlastnických práv, znemožnění výstavby i záměrů realizovaných veřejným sektorem (samosprávou)

Regulativy PVZ budou upraveny ve smyslu jejich dílčího uvolnění.

Umisťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bude umožněno.

Bude umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS stanovit podmínky pro umisťování dalších budov.

Vrstva PVZ bude komplexně prověřena a upravena jako celek s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků; dílčím způsobem bude vymezení PVZ korigováno.

B43_a

Nesouhlas s definicemi zahrad a soukromých zahrad.

Nejednoznačnost rozhodování v plochách vymezených jako zahrady. Nesouhlas s požadavkem na stanovení "dominantního" podílu zahrad.

Bude upravena definice soukromé zahrady.

Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, odvozování podílu zahrad bude vztaženo na stavební bloky v nejbližším okolí.

B51_c Požadavek odpojit čtverce
výškové regulace od výpočtu
kapacit HPP.

Bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry
využití území se zohledněním právní kontinuity, požadavku na
zjednodušení a předvídatelnost výpočtů.

Čtverce výškové regulace budou odpojeny od výpočtu míry využití území.

Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy
(koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů)
stanovujících maximální HPP.

B51_e Nejasný výklad "okolní zástavby" při rozhodování v území o výškové regulaci ve stabilizovaném území

Znění příslušného článku výškové regulace nad stabilizovaným územím bude upraveno doplněním odkazu na odvození výškových hladin dle územní studie pro zpřesnění a vyšší jednoznačnost v územích, která byla územní studií pro rozhodování v území prověřena.

B51_f Přílišná omezení výškovou regulací v plochách sportu a rekreace (např. pro sportovní stadiony) oproti stávajícímu stavu, přílišná přeregulovanost a zásah do vlastnických práv.

Regulativy týkající se výškové regulace pro sportovní stadiony budou upraveny ve smyslu jejich větší flexibility a menšího zásahu do vlastnických práv.

B51_g Přílišná omezení výškovou regulací v lokalitách se strukturou areálů produkce a komerční vybavenosti oproti stávajícímu stavu, přílišná přeregulovanost a zásah do vlastnických práv.

Regulativy týkající se výškové regulace v lokalitách se strukturou areálů produkce a komerční vybavenosti budou upraveny ve smyslu jejich větší flexibility a menšího zásahu do vlastnických práv.

C10_a Požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, výpočtu kapacit a zastavitelnosti blok. Požadavky na vypuštění/úpravu zastavitelnosti bloku ZB, stanovení přesného HPP koeficientem (KPP). Argumenty ve smyslu nedočerpatelnosti HPP a nejednoznačnosti stanovení ZB i HPP.

1/3

Bude upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů.

Bude stanoveno maximum HPP pomocí koeficientu pro každou TR plochu.

Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku.

Bude doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a ÚS).

2/3

Koeficient zastavění bloku bude nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bude zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku.

Jednoznačně budou v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP.

Bude stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají.

Budou umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která bude zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích.

3/3

Bude umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD.

Bude umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS stanovit (dohodnout) efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru).

V grafické části budou upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ.

C10_b Požadavky na úpravu
parametrické regulace, absence
jednoznačných regulativů pro
odemykání parametrické
regulace.

Bude upravena metodika regulativů parametrických TR ploch, bude
upřesněno a umožněno splnění regulativů parametrické regulace
(odemčení území) pomocí

- a) podrobnější ÚPD,
- b) ÚS,
- c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků.

Regulativy v nových strukturách budou vztahovány k uceleným oblastem,
adekvátně tomu bude upraveno členění ploch.

Bude zrušena možnost umístění záměru bez doložení podrobnějšího
podkladu.

Bude zrušen požadavek na umístování podílu ulic určité hierarchie.

Bude zrušen parametr maximálního podílu veřejných prostranství.



—

Legenda v podrobnosti regulačního plánu použitá pro území studii

STRUKTURA ÚZEMÍ

ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

- hranice řešeného území
- uliční čára vymezující stavební blok
- - - uliční čára vymezující nestavební blok

IDENTIFIKACE PRVKU

- B01_01 identifikace stavebního bloku se základními daty:
 - 00 m² plocha bloku
 - 00 m² (00 m²) orientační výměra HPP (výměra HPP dle stávajícího ÚP)
- P01 identifikace nestavebního bloku
- N01 identifikace náměstí
- 16a identifikace typu uličního profilu

REGULATIVY ZÁSTAVBY

- uzavřená stavební čára
- - - uzavřená nebo otevřená stavební čára
- ... uzavřená nebo otevřená stavební čára s možností ustoupení zástavby až o 3m od stavební čáry
- - - otevřená stavební čára
- - - otevřená stavební čára ustupující s možností ustoupení zástavby až o 3m od stavební čáry
- ... volná stavební čára
- ~ přibližný předěl různých stavebních čar (lze přiměřeně posunout s ohledem na rozměry budovy)
- rozhraní částí stavebního bloku s odlišnou kapacitou a náplní

VÝŠKOVÁ REGULACE (výškové hladiny dle PSP)

- I. hladina I 0 m - 6 m
- II. hladina II 0 m - 9 m
- III. hladina III 0 m - 12 m
- IV. hladina IV 9 m - 16 m
- V. hladina V 12 m - 21 m
- VI. hladina VI 16 m - 26 m
- VII. hladina VII 21 m - 40 m
- X m výšková dominanta s určením maximální výšky v metrech
- ... rozhraní ploch bloku s odlišnou výškovou hladinou

ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ

- ulice
- uliční prostranství s vyšším pobytovým významem (čtvrťové významné / lokální / místní / sousedské neform)
- nezpevněná část uličních prostranství

LINIOVÉ PRVKY ZELENĚ

- koridor pro stromořadí určený
- skupiny stromů
- tramvajový pás s vegetačním krytem

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ V BLOKU

- veřejný prostup napříč stavebním blokem s naznačením přibližného trasování
- důležité pěší propojení v rámci nestavebního bloku
- ostatní pěší propojení v rámci nestavebního bloku

VYUŽITÍ ÚZEMÍ

VEŘEJNÁ VYBAVENOST

- aktivní parter - předepsaný
- aktivní parter - doporučený
- občanské vybavení - vymezená část bloku
- označení bloku s umístěním zdravotického zařízení
- označení bloku s umístěním zařízení školství
- označení bloku s umístěním zařízení správy
- označení bloku s umístěním zařízení kultury

NESTAVEBNÍ BLOKY

- městská parková plocha lokálního významu
- městská parková plocha místního významu
- parkově upravená plocha
- plocha s charakterem veřejně přístupného vnitrobloku
- pobytové plochy s intenzivnějším využitím v rámci nestavebních bloků - lokálního / místního významu

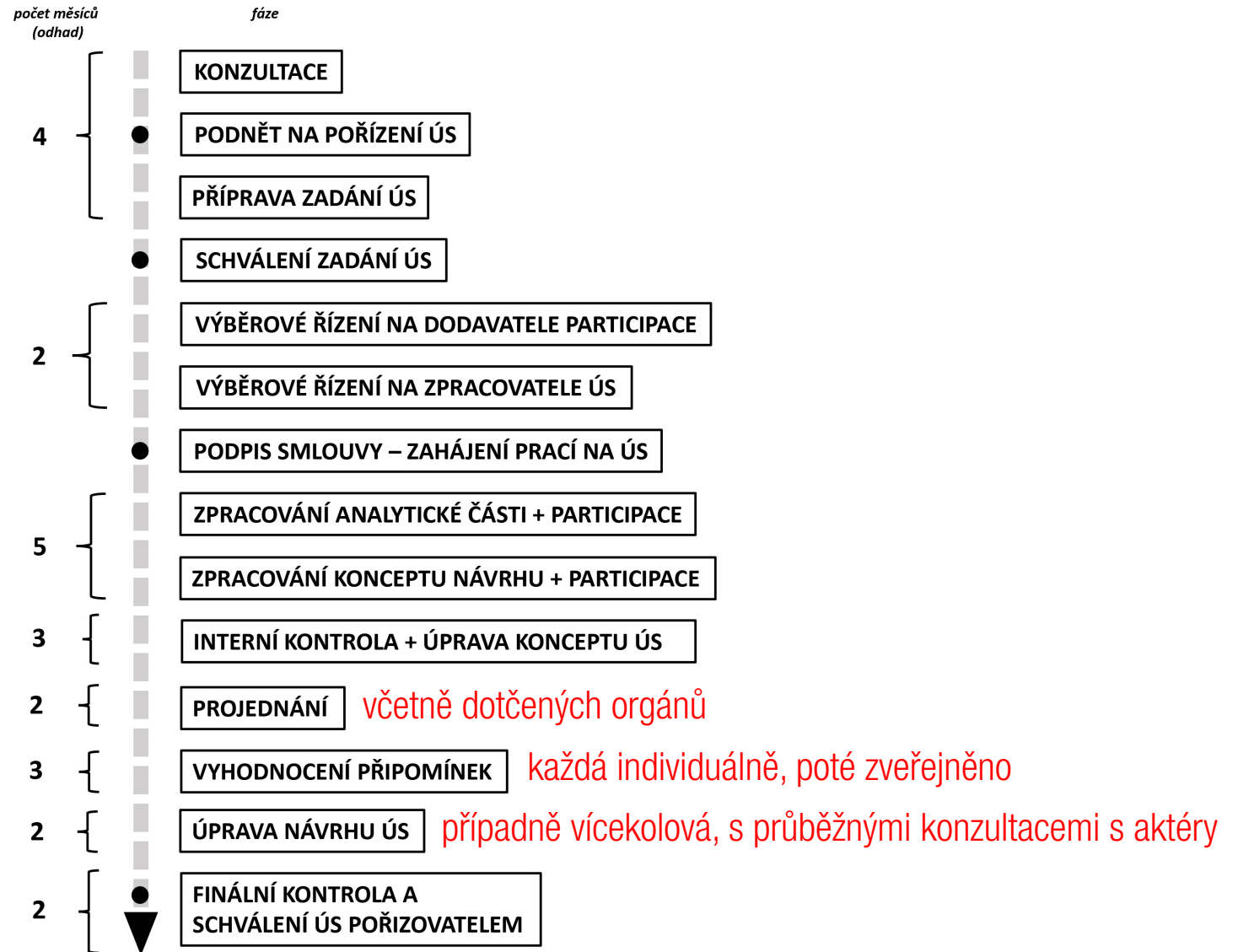
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

KATEGORIE KOMUNIKACÍ S PROVOZEM AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY

- místní komunikace I./II./III. třídy - 50km/h
- místní komunikace I./II./III. třídy - 40 km/h
- místní komunikace III. třídy - zóna 30
- místní komunikace IV. třídy - obytné zóny
- ponechaný stávající dopravní režim / upravený dopravní režim
- doporučené umístění povrchového parkování v rámci stavebního bloku
- povrchové parkování v rámci nestavebního bloku
- bike & ride
- tramvajová trať - osy kolejí
- zastávka autobusu
- zastávka tramvaje
- vstup do vestibulu stanice metra

Územní studie UZR MHMP
/ Praha-Libuš

Proces územní studie pořízený obdobou procesu regulačního plánu

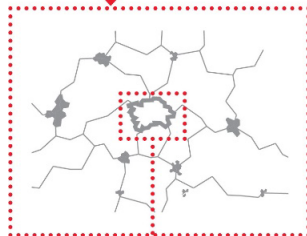


1 : 500 000
stát



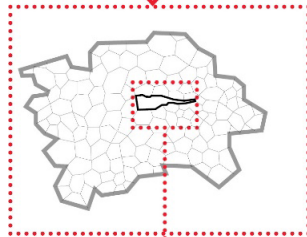
Politika územního rozvoje
Závazná dokumentace zobrazující celorepublikové vztahy

1 : 100 000
region, kraj



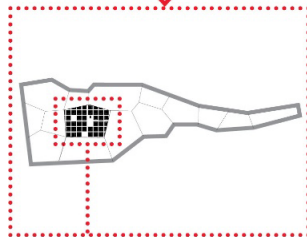
Zásady územního rozvoje
Závazná dokumentace zobrazující regionální vztahy

**1 : 10 000
město**



**Územní plán
(Metropolitní plán)**

1 : 5 000
lokalita



Územní plán části Prahy

1 : 1 000
bloky



Plánovací smlouvy (od 1. 7. 2024)
Územní studie
Regulační plán

Zajištění závaznosti smluv dle Metodiky HMP

soukromoprávní smlouva

(§ 1746 odst. 2 občanského zákoníku)

od 1. 7. 2024 PLÁNOVACÍ SMLOUVA

(§ 130 nového stavebního zákona)

přílohou smlouvy je (mimo jiné)

**závazný regulační výkres se smluvními pokyty a zajištěními,
vázanými dle legendy a regulativů**

Základní parametry záměru dle Metodiky HMP

ZÁVAZNÁ ČÁST	
→ podrobný výklad regulační viz. kapitola Struktura území, str. 10, NNŽ urbanistická studie s prvky regulačního plánu, IPR Praha, 2022	
200/ MĚSTO (KOMPOZICE)	400/ POTENCIÁL
—	uliční čára stavebního / nestavebního bloku
□	plocha stavebního bloku
■	plocha nestavebního bloku
□	plocha veřejného prostranství
▨	specifická vegetační plocha ve veřejném prostranství
▨	specifický charakter nestavebního bloku (park přírodně blízký, území zvýšené ochrany přírody)
▨	kompozičně významné stromy ve veřejném prostranství (stromořadí / skupiny stromů)
▨	specifická vegetační plocha ve stavebním bloku - přibližné vymezení (park ve volné zástavbě)
▨	specifická vegetační plocha v dvoraně budovy NNŽ
▨	významné veřejné prostranství
▨	pobytové prostranství ve vazbě na plochu zeleně
▨	specifická vegetační plocha ve stavebním bloku - přibližné vymezení (veřejně přístupný park)
●/●●	specifické nároží do vzdálenosti 6 m umožňuje: ustoupit od rohu bloku či jiné architektonické ztvárnění nároží / přesáhnout stavební čáru či vykonzolat část stavby)
●/●●	požadovaná/doporučená realizace zástavby s vegetačními střechami
●	požadovaná parkovací plocha ve stavebním bloku
—	stavební čára - uzavřená
—	stavební čára - otevřená
—	stavební čára - volná
—	stavební čára - uzavřená nebo otevřená
—	stavební čára - uzavřená nebo otevřená s možností ustoupení do 6 m
—	přibližné rozhraní typu stavební čáry či rozhraní hodnot podlažnosti
DOPORUČENÁ ČÁST	
●	doporučené umístění lokální dominanty
CHARAKTER STAVEBNÍCH A NESTAVEBNÍCH BLOKŮ	
ZÁVAZNÁ ČÁST	
→ charakteristika stavebních a nestavebních bloků a doporučené uliční profily viz. kapitola Popis stavebních a nestavebních bloků, uličních prostranství a náměstí, str. 90, NNŽ urbanistická studie s prvky regulačního plánu, IPR Praha, 2022	
P01 x m ²	identifikace nestavebního bloku výměra bloku
B01 x m ² x m ² PZ % VP %	identifikace stavebního bloku výměra bloku maximální výměra HPP procento zahrad bloku procento veřejně přístupné části bloku
Pdú x m ²	identifikace nestavebního bloku doplňkového území výměra bloku

U01	identifikace uličního prostranství
N01	identifikace náměstí
Udú	identifikace uličního prostranství doplňkového území
Ndú	identifikace náměstí doplňkového území

INFRASTRUKTURA

ZÁVAZNÁ ČÁST

→ požadavky MZI viz. kapitola Modrozelená infrastruktura, str. 5, NNŽ urbanistická studie s prvky regulačního plánu, IPR Praha, 2022

600/ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

→ dopravní koncepce viz. kapitola Dopravní infrastruktura, str. 62, NNŽ urbanistická studie s prvky regulačního plánu, IPR Praha, 2022

- požadované propojení - přibližné vymezení
- požadované (bezmotorové) propojení - přibližné vymezení
- tramvajová trať (osa kolejí)
- požadované (bezmotorové) napojení bloku

DOPORUČENÁ ČÁST

- komunikace - sběrná - 50 km/h (stav/návrh)
- komunikace - sběrná - 30 km/h
- komunikace - obslužná - zóna 30
- komunikace - obytná zóna
- komunikace - pěší zóna
- tunel (podchod)
- doporučené (bezmotorové) propojení - přibližné vymezení
- doporučené (bezmotorové) napojení bloku
- zastávka autobusová (odstavky)
- zastávka tramvajová (smýčka)

800/ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

ZÁVAZNÁ ČÁST

→ specifikace a kapacity veřejné vybavenosti viz. kapitola Veřejná infrastruktura, str. 7, 8, NNŽ urbanistická studie s prvky regulačního plánu, IPR Praha, 2022

- označení bloku s umístěním zařízení školství
- označení bloku s umístěním zařízení kultury
- označení bloku s umístěním zařízení obchodu
- označení bloku s umístěním sociální vybavenosti
- označení bloku s umístěním zdravotní vybavenosti
- označení bloku s umístěním sportovní vybavenosti - veřejně přístupná venkovní sportoviště (s možným režimovým opatřením)
- požadovaná hrana zástavby s veřejnou vybaveností v parteru

DOPORUČENÁ ČÁST

- doporučená hrana zástavby s veřejnou vybaveností v parteru

příklad Hlavního výkresu regulace 2021 / IPR Praha



C16_a Požadavek zpracovat
pořizovanou nebo vydanou
konkrétní změnu ÚP či obecně
všechny.

Všechny požadavky na respektování pořizovaných či vydaných změn
platného ÚP byly v konkrétních územích pořizovatelem ve spolupráci se
zpracovatelem ve smyslu § 53 odst. 4 stavebního zákona pečlivě
posouzeny a budou, pokud to bude možné, do upraveného návrhu MPP
pro opakované veřejné projednání zapracovány, vše v koordinaci s
případnými studiemi či záměry v území.

C17_a Požadavek zpracovat ÚR či
pravomocné ÚR.

Všechny požadavky na respektování připravovaných či pravomocných územních rozhodnutí byly v konkrétních územích pečlivě posouzeny a v odůvodněných případech budou do upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zpracovány, vše v koordinaci s pořizovanými změnami platného ÚP a případně se studiemi.

F16_b Požadavek na úpravu systému cyklo dopravy, výtky z hlediska neaktuálnosti vymezení cyklo dopravy

Vrstva cyklo dopravy bude prověřena a upravena jako celek, bude přiměřeně zpracován aktuální Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel).

F16_c Požadavek na vymezení cyklo
jako VPS

Vybrané nejvýznamnější cyklotrasy (např. drážní promenády a trasy podél Vltavy) budou v MPP vymezeny jako VPS.

H10_b Požadavek vymezit občanskou vybavenost jako VPS

Vymezování (vybrané) občanské vybavenosti jako VPS bude zavedeno do MPP, a to jako VPS pro předkupní právo, v souladu s právní kontinuitou.

Vybrané plochy pro významné stavby občanské vybavenosti budou vymezeny jako VPS.

H13_a Požadavek na možnost vrstvení
a polyfunkčnosti (občanské)
vybavenosti

Bude upravena metodika regulativů vybavenosti bodem tak, aby bylo možné požadavek na vybavenost splnit i pomocí umístění určité výměry HPP občanského vybavení uvnitř záměru (tj. nikoli plochou) a umožnit polyfunkčnost a vertikální vrstvení funkcí.

Bude umožněno stanovení tohoto požadavku individuálním regulativem.

A16_a Požadavky na podmíněnost regulačním plánem a územními studiemi

+ požadavky na zapracování pořizovaných změn ÚP nenárokově zhodnocujících pozemky

+ požadavky na zohlednění uzavřených smluv a kontribučních pravidel a metodik HMP a MČ

+ požadavky, aby si nemohl nikdo "vyčekat" zhodnocení pozemků, které by mu jen tak spadlo do klína

+ požadavky na transparentnost, rovný přístup a právní kontinuitu

Na základě prověření pořizovatel dospěl k závěru, že požadavku je možno vyhovět efektivnější a účelnější cestou, a to plně ve smyslu požadavku připomínajícího. Do MPP bude doplněna podmíněnost plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ. Budou stanoveny podmínky pro jejich uzavření, lhůta a základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržných připomínek budou doplněny PPS pro konkrétní plochy.

PPS budou provázány na stávající stav a budou zohledňovat právní kontinuitu, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv, tj. budou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP.

Příslušné regulativy budou odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Bude přihlédnuto k metodice schválené ZHMP v 01/2022.

Plánovací smlouvy v Metropolitním plánu

Připomínky k plánu z veřejného projednání

z připomínek MČ i dalších subjektů vyplývají mimo jiné požadavky na:

- 1) podmíněnost regulačními plány
- 2) podmíněnost územními studiemi
- 3) zapracování běžících změn ÚP
- 4) zohlednění kontribucí, smluv a metodik městských částí
- 5) garance, že bez dohody nebudou žádné pozemky zhodnoceny, tj. že si nelze zhodnocení "vyčekat"

Připomínky k plánu z veřejného projednání

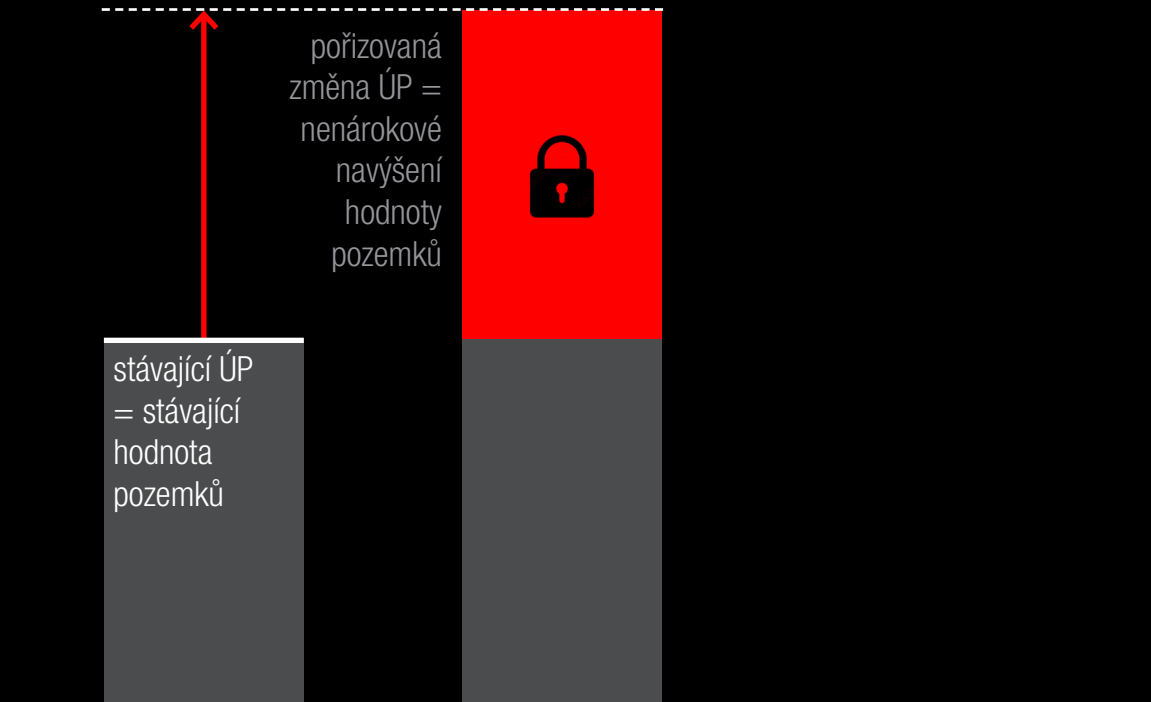
z připomínek MČ i dalších subjektů vyplývají mimo jiné požadavky na:

- 1) podmíněnost regulačními plány
- 2) podmíněnost územními studiemi
- 3) zapracování běžících změn ÚP
- 4) zohlednění kontribucí, smluv a metodik městských částí
- 5) garance, že bez dohody nebudou žádné pozemky zhodnoceny, tj. že si nelze zhodnocení "vyčekat"

Vymezením určitých vybraných ploch s podmíněností plánovacími smlouvami lze pořizovatelem vypořádat většinu těchto připomínek tak, že jim bude vyhověno, resp. bude jim vyhověno jinak, avšak s více benefity, zárukami pro MČ i HMP a zároveň se zohledněním vyváženého postupu vůči vlastníkům.

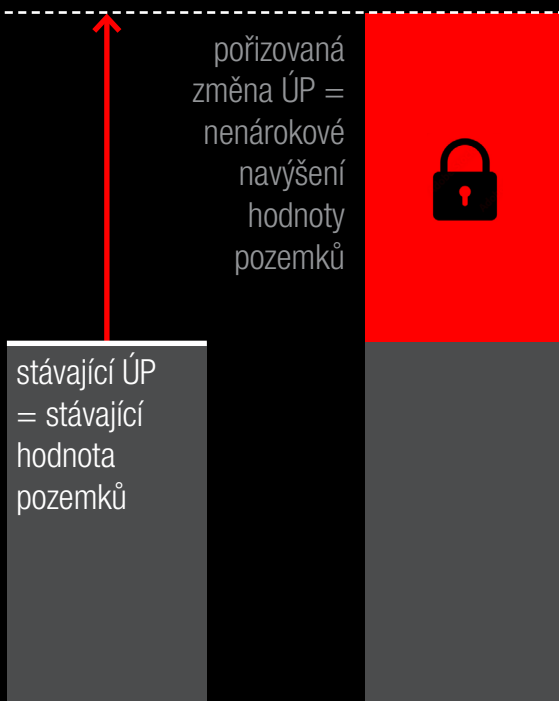
Zpracování běžících změn do Metropolitního plánu

Úroveň kapacity (míry využití území) v Metropolitním plánu



Zpracování běžících změn do Metropolitního plánu

Úroveň kapacity (míry využití území) v Metropolitním plánu



výhody možnosti podmínit plánovacími smlouvami

- lze zpracovat běžící změny
- smlouvy uzavřené před vydáním plánu automaticky odemykají území
- nově uzavírané plánovací smlouvy odemknou ihned
- nečeká se na změnu plánu nebo názory dotčených orgánů
- flexibilní a rychlá dohoda v rámci povolovacích procesů
- nejsou nutné stavební uzávěry a výjimky z nich
- z pohledu developerů akceptovatelný postup, oboustranně vyvážený

zkušenosti
z praxe Metodiky spoluúčasti
investorů od roku 2020

zpracování připomínek
k aktualizaci Metodiky
do verze 6.0 (léto 2023)

upgrade Metodiky na nový
stavební zákon (veřejnoprávní
plánovací smlouvy)

struktura smluv a součinnost
při přípravě Metodiky s MMR

Metodika plánovacích smluv HMP

upravené ukázkové smlouvy,
projednání minimálního
rozsahu plánovací smlouvy

formálně technický
upgrade vzoru

aktualizace
vzorů smluv

přizpůsobení smluv
a regulačních výkresů podle
velikosti záměru a hierarchie

stabilizace procesů projednání
a jednotlivých rolí, kroků
a úkonů na MHMP

zkušenosti
z praxe Metodiky spoluúčasti
investorů od roku 2020

zpracování připomínek
k aktualizaci Metodiky
do verze 6.0 (léto 2023)

struktura smluv a součinnost
při přípravě Metodiky s MMR

upgrade Metodiky na nový
stavební zákon (veřejnoprávní
plánovací smlouvy)

Metodika plánovacích smluv HMP

upravené ukázkové smlouvy,
projednání minimálního
rozsahu plánovací smlouvy

**plug-in Metodiky pro nový
územní plán — odemykání
zámečků v MPP v praxi**

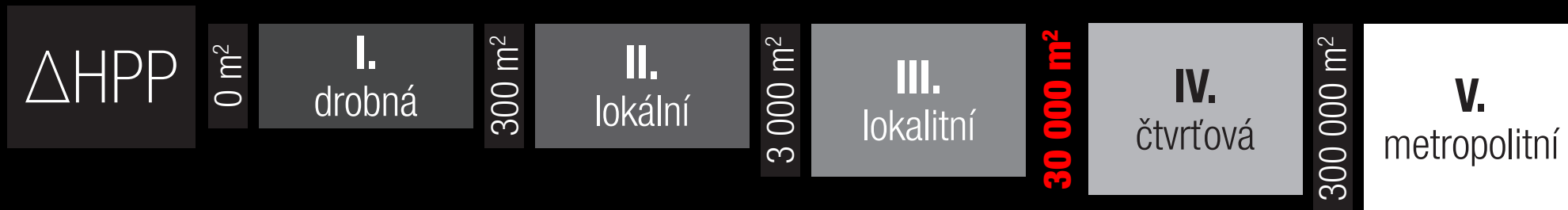
formálně technický
upgrade vzoru

aktualizace
vzorů smluv

přizpůsobení smluv
a regulačních výkresů podle
velikosti záměru a hierarchie

stabilizace procesů projednání
a jednotlivých rolí, kroků
a úkonů na MHMP

Území a smlouvy dle velikosti



ΔHPP = navýšení m² HPP sousedících nebo věcně souvisejících TR ploch v MPP oproti ÚP — rozdíl HPP_{reg} a HPP_{ref}

Území a smlouvy dle velikosti

ΔHPP	0 m ²	I. drobná	300 m ²	II. lokální	3 000 m ²	III. lokalitní	30 000 m ²	IV. čtvrťová	300 000 m ²	V. metropolitní
jednání vede MČ					jednání vede MČ za účasti HMP		jednání vede HMP za účasti MČ		jednání vede HMP za účasti MČ	
jednoduchá smlouva									komplexní robustní smlouva	
základní popis záměru a studie									regulační výkres (reg. plán dohodu)	
de facto bez zajištění									obsahující zajišťovací a utvrzovací instituty	

ΔHPP = navýšení m² HPP sousedících nebo věcně souvisejících TR ploch v MPP oproti ÚP — rozdíl HPP_{reg} a HPP_{ref}

Odemykání zámečků — splnění požadavků na podmíněnost

**největší rozvojová
území**

jednání vede HMP
za účasti MČ

obsah a obchodní
parametry dle HMP
po dohodě HMP s MČ

**trojstranná smlouva
HMP MČ investor**

vzor smlouvy MHMP — A

Hranice mezi kategoriemi = navýšení 30 000 m² HPP sousedících nebo věcně souvisejících TR ploch v MPP oproti ÚP — rozdíl HPP_{reg} a HPP_{ref}

Odemykání zámečků — splnění požadavků na podmíněnost

**největší rozvojová
území**

jednání vede HMP
za účasti MČ

obsah a obchodní
parametry dle HMP
po dohodě HMP s MČ

**trojstranná smlouva
HMP MČ investor**

vzor smlouvy MHMP — A

ostatní území

jednání vede MČ
za účasti HMP

obsah a obchodní
parametry dle MČ
po dohodě MČ s HMP

**formálně trojstranná smlouva
HMP MČ investor,
reálně dvoustranná MČ investor**

MHMP verifikuje výpočet
a právní náležitosti

vzor smlouvy MHMP — B

Hranice mezi kategoriemi = navýšení 30 000 m² HPP sousedících nebo věcně souvisejících TR ploch v MPP oproti ÚP — rozdíl HPP_{reg} a HPP_{ref}

Odemykání zámečků — splnění požadavků na podmíněnost



Hranice mezi kategoriemi = navýšení 30 000 m² HPP sousedících nebo věcně souvisejících TR ploch v MPP oproti ÚP — rozdíl HPP_{reg} a HPP_{ref}

Stabilizace plánovacích smluv ve stavebním zákoně

ČÁST TŘETÍ: ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

HLAVA III: NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Díl 7: Úprava vztahů v území

Oddíl 1: Plánovací smlouvy

Odbor územního rozvoje MHMP

Oddělení plánovacích smluv a metodické podpory

- 7 specialistů (+ spolupráce se 3 právníky z oddělení právního)
- příprava podkladů pro politická rozhodnutí
- metodická a právní podpora
- odborné konzultace a výpomoc investorům a městským částem

zajišťuje metodické vedení v oblasti úpravy plánovacích smluv na úseku územního plánování, zajišťuje metodiku pro plánovací smlouvy, její zveřejňování, výklad a průběžné aktualizace, včetně evidence uzavřených plánovacích smluv a jejich vkládání do Národního geoportálu územního plánování

Nový stavební zákon

ČÁST TŘETÍ: ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

HLAVA III: NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Díl 7: Úprava vztahů v území

Oddíl 1: Plánovací smlouvy

§ 131

Obsah plánovací smlouvy

(1) V plánovací smlouvě se **obec**, městská část hlavního města Prahy, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury **může zavázat** k tomu, že

- a) poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru,
- b) obec nebo kraj učiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace,
- c) po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru,
- d) po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy.

Nový stavební zákon

ČÁST TŘETÍ: ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

HLAVA III: NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Díl 7: Úprava vztahů v území

Oddíl 1: Plánovací smlouvy

§ 131

(2) V plánovací smlouvě se **obec**, městská část hlavního města Prahy, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury **může dále zavázat** k tomu, že

- a) pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezcizí,
- b) se bude podílet na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění záměru,
- c) od stavebníka převezme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví,
- d) učiní jiné právní jednání v oblasti soukromého práva.

Nový stavební zákon

ČÁST TŘETÍ: ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

HLAVA III: NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Díl 7: Úprava vztahů v území

Oddíl 1: Plánovací smlouvy

§ 131

(3) **Stavebník** se může v plánovací smlouvě **zavázat** zejména k

- a) účasti na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- b) převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- c) účasti na asanaci území dotčeného záměrem,
- d) účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,
- e) poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace; v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel.

Plánovací smlouvy od 1. 7. 2024 (nový stavební zákon)

a) ad hoc — dobrovolná

uzavírá MČ nebo HMP se stavebníkem nebo MČ+HMP se stavebníkem ke stavebnímu záměru
kdykoli i bez vazby na změnu ÚP nebo Metropolitní plán

Plánovací smlouvy od 1. 7. 2024 (nový stavební zákon)

a) ad hoc — dobrovolná

uzavírá MČ nebo HMP se stavebníkem nebo MČ+HMP se stavebníkem ke stavebnímu záměru kdykoli i bez vazby na změnu ÚP nebo Metropolitní plán

b) podmíněná v územním plánu (rozsah vymezen obrysem ve výkrese ÚP)

plocha v ÚP je uzamčena do doby uzavření plánovací smlouvy s HMP nebo s HMP+MČ, bez smlouvy stavební úřad nemůže povolit daný záměr.

HMP může v územním plánu podmínit plochy uzavřením plánovací smlouvy.

HMP pak také odemyká. MČ sama nemůže odemknout plochu, kterou uzamklo HMP.

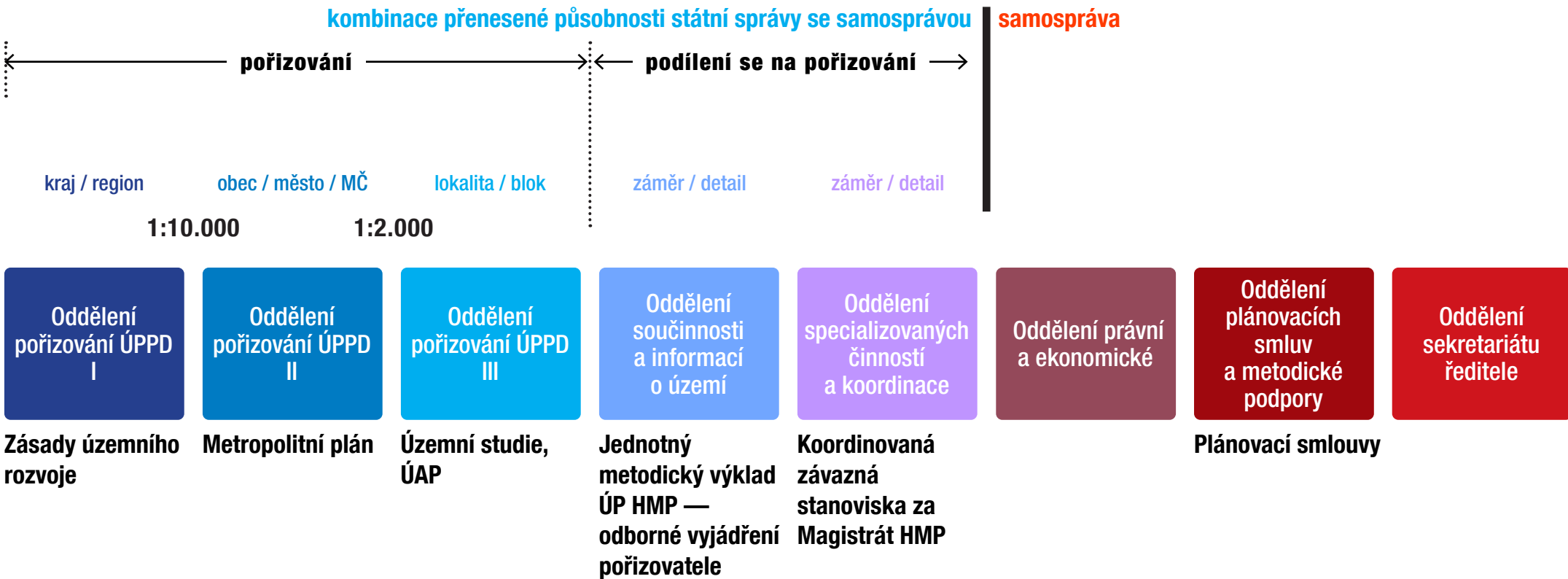
Plánovací smlouvy od 1. 7. 2024 (nový stavební zákon)

§ 81

(3) V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. V takovém případě územní plán stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

§ 323

(10) Jde-li o návrh nového územního plánu a postupuje-li se podle odstavce 9, lze v tomto návrhu vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy podle § 130. Ustanovení § 81 odst. 3 se použije obdobně. V takovém případě jde o podstatnou úpravu, pro kterou se § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. použije obdobně.



vybrané agendy a svěřené úkoly odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy s přímou vazbou na Metropolitní plán

FAQ

zajištění jednoho výkladu Metropolitního plánu

Posuzování souladu záměrů s územním plánem

Úvod
Zásady územního rozvoje
Metropolitní plán
Platný územní plán
Regulační plány
Územně analytické podklady
Územní studie
Stavební uzávěry
Stanoviska a vyjádření
Posuzování souladu záměrů s územním plánem
Koordinovaná závazná stanoviska
Seznam oprávněných investorů

Odbor územního rozvoje MHMP posuzuje soulad záměrů s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování a vydává závazná stanoviska dle § 96b zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen „SZ“) v rámci řízení a postupů, které byly zahájeny před 1. 7. 2024, tj. před nabytím plné účinnosti zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen „NSZ“). Podrobnosti k vydávání závazných stanovisek dle § 96b SZ za účinnosti NSZ naleznete v metodice MMR [zde](#).

V řízeních zahájených ode dne 1. 7. 2024 posuzuje dle § 193 NSZ soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování příslušný stavební úřad. Stavební úřad rovněž podle § 174 NSZ poskytuje předběžnou informaci.

Odbor územního rozvoje MHMP jako úřad územního plánování a pořizovatel územně plánovacích podkladů a dokumentací pro území hl. m. Prahy poskytuje na základě správního řádu a Statutu HMP od 1. 7. 2024:

- stavebníkům **průběžné konzultace a sdělení pořizovatele k jednotnému metodickému výkladu regulativů** pořízených a pořizovaných územně plánovacích podkladů a dokumentací **ve vztahu k navrhovaným záměrům**
- stavebním úřadům **součinnost k projednáváním záměrům** z hlediska jednotného výkladu regulativů a souladu s územně plánovacími dokumentacemi **jako podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu** příslušného k povolení záměru anebo pro vydání předběžné informace
- stavebním úřadům **součinnost** jako podklad pro posouzení záměru a jeho souladu s územně plánovacími dokumentacemi **v odvolacím či přezkumném řízení** vedeném k tomu příslušným odborem Magistrátu hl. m. Prahy

Upozorňujeme, že vyjádření názoru odboru územního rozvoje MHMP jako úřadu územního plánování a pořizovatele územně plánovacích podkladů a dokumentací pro území hl. m. Prahy k jednotnému metodickému výkladu regulativů pořízených a pořizovaných územně plánovacích podkladů a dokumentací je vyjádřením podle části čtvrté správního řádu. Nejedná se o předběžnou informaci, ani o závazné stanovisko, ale o neformální věcné vyjádření a konzultaci s pořizovatelem, které není pro rozhodování stavebního úřadu závazné. Vyjádření je běžným podkladem pro vydání rozhodnutí a stavební úřad ho hodnotí sám v souladu se zásadou volného hodnocení důkazu dle § 50 odst. 4 správního řádu, dle vlastního správního uvážení.

- [Podklady pro vydání závazného stanoviska](#)
- [Formulář žádosti o závazné stanovisko](#)
- [Formulář žádosti o vyjádření pořizovatele po 1. 7. 2024](#)



**dle organizačního řádu Magistrátu hl. m. Prahy,
ve znění usnesení Rady HMP č. 2320 ze dne 4. 11. 2024**
**odbor územního rozvoje poskytuje v rámci součinnosti
jako pořizovatel** územně plánovacích podkladů
a dokumentací pro území hlavního města Prahy **vyjádření
k záměrům podle stavebního zákona z hlediska
jednotného výkladu regulativů a souladu s územně
plánovacími dokumentacemi** jako podklad pro rozhodnutí
stavebního úřadu příslušného k povolení záměru anebo vydání
předběžné informace.

Dále poskytuje v rámci součinnosti **vyjádření jako podklad pro posouzení souladu záměru s územně plánovacími dokumentacemi v odvolacím či přezkumném řízení** vedeném věcně příslušným odborem Magistrátu.

**nový stavební zákon zrušil
možnost podávat námitky**

**— to se ale netýká projednávání
Metropolitního plánu**

dle § 323 odst. 9 nového stavebního zákona
pořizujeme dle starého stavebního zákona

**nový stavební zákon vyžaduje zveřejnění
projednávaných dokumentací v Národním
geoportálu územního plánování**

**— to se ale netýká projednávání
Metropolitního plánu**

dle § 323 odst. 9 nového stavebního zákona
pořizujeme dle starého stavebního zákona

poskytnutí vypořádání připomínek a námitek **zákon neumožňuje — jde o běžící řízení**

zveřejňujeme však všechny připomínky a námítky, které jsme v rámci veřejného projednání v roce 2022 obdrželi, a to zde:

https://praha.eu/documents/d/upn/03_informativni_vyjadreni_vp-zip



Informace ze strany pořizovatele nového územního plánu — Metropolitního plánu

19. a 26. 11. 2025

Ing. arch. Filip Foglar,
ředitel odboru územního rozvoje MHMP