



Jak připomínkovat Metropolitní plán

Chraňte své nemovitosti, dokud je čas

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D., právnička

Mgr. David Zahumenský, advokát

2025

O AUTORECH

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.

Od skončení studia práv v roce 2006 se věnuje právu životního prostředí, se zaměřením na územní plánování a územní rozvoj. V roce 2014 obhájila dizertační práci na téma účasti veřejnosti v územním plánování a ukončila tak doktorské studium na Právnické fakultě Masarykovy univerzity. Více než 10 let externě působila na Fakultě sociálních studií MU, kde se věnovala výuce práva životního prostředí. Obcím pomáhá v rámci projektu Investor za humny dát územní plány do pořádku, aby obstály při soudních sporech a pomáhaly samosprávám skutečně dobře fungovat.

Mgr. David Zahumenský

Je advokát. Zaměřuje se na ústavní právo, správní právo a územní rozvoj. Poskytuje právní poradenství obcím, zejména v souvislosti s realizací stavebních projektů na jejich území a změnami územního plánu. Již řadu let se věnuje problematice smluv obcí s investory a na toto téma publikuje články a odborné knihy. Vystudoval Právnickou fakultu na Masarykově univerzitě v Brně, kde několik let externě vyučoval na Katedře ústavního práva a politologie.

NAŠE ODBORNÉ PUBLIKACE

- Obec u soudu s územním plánem. 30 případů z judikatury
- Obec a investor nad územním plánem. Změny regulace, náhrady za zmařené investice a veřejná infrastruktura
- Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny
- Územní plány před Nejvyšším správním soudem se zaměřením na otázky aktivní legitimace
- Stavební zákon (183/2006 Sb.). Praktický komentář
- Změna klimatu v územním plánování – Jak (nejen) CO2 omezí vlastnická práva
- Novinka: Plánovací smlouvy (zatím píšeme)

Vše vyšlo ve Wolters Kluwer.

KDO NEPŘIPOMÍNKUJE, NEMŮŽE JÍT K SOUDU (NEBO JEN S OBTÍŽEMI)

Nový Územní plán hl. m. Prahy, známý jako Metropolitní plán (dále jen „MP“) předurčí podobu výstavby v Praze na desítky let. Proto je třeba prověřit, co se má stavět v sousedství nebo co se stane právě s Vaším pozemkem.

MP už prošel společným jednáním a prvním veřejným projednáním. Nyní probíhá opakované veřejné projednání. Právě během něj mohou vlastníci nemovitostí nebo spolky a občané uplatňovat námitky a připomínky.

Sepsat takové podání není snadné a už vůbec není jednoduché se v mimořádně nestandardně zpracovaném návrhu územního plánu orientovat. Navíc je důležité vědět, že vyjadřovat se nyní můžete jen k těm částem návrhu MP, které se od předchozího veřejného projednání změnily.

V tomto manuálu Vám pomůžeme ověřit, jestli máte právo uplatnit připomínku nebo námitku a poradíme vám, kam se podívat. **Vše si ukážeme na lokalitě Elektra.**

Připomínky a námitky můžete podávat skrze [Portál Pražana](#), ale taky jej vůbec využít nemusíte a můžete klidně poslat dokument klasicky poštou nebo ho donést na podatelnu.

Námitky podávají dotčení vlastníci nemovitostí (případně zástupce veřejnosti), připomínky spolky a všichni ostatní.

Nezapomeňte, že do připomínky nebo do námitky je třeba uvést, kdo námitku (připomínku) podává, přidat adresu a datum narození nebo jinou identifikaci, pokud je podatelem spolek. Doplnit musíte i řádné vymezení území, kterého se připomínka týká (např. identifikaci skrze číslo lokality) a pokud jste vlastníkem nemovitostí, tak je řádně identifikovat podle katastru nemovitostí. Pokud budete magistrátu posílat klasický dopis, přidejte podpis.

Poslední den, kdy můžete připomínku nebo námitku podat (poslat poštou) je 3. 12. 2025.

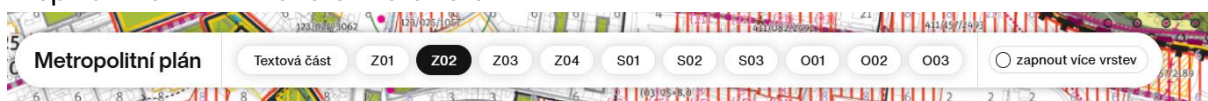
Nezapomeňte, že to, jestli podáte nebo nepodáte námitku nebo připomínku a v jaké bude kvalitě, přímo ovlivňuje možnost jít k soudu a proti Metropolitnímu plánu se bránit! Obecná námitka nebo připomínka vede k obecnému vypořádání a k tomu, že soudy neposkytnou těm, kdo se nestarali, včas ochranu. Jedině aktivní vlastník nebo aktivní spolek má šanci se adekvátně bránit.

Více o územním plánování [najdete na našem webu](#).

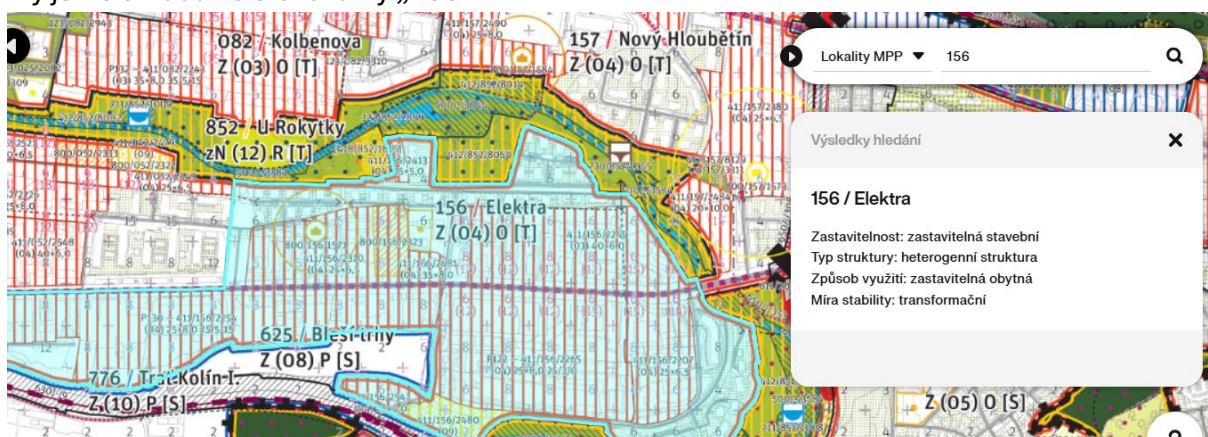
Máte-li dotaz, který v této publikaci nenajdete, napište nám. V naší specializované advokátní kanceláři Vám rádi pomůžeme.

Jak připomínkovat Metropolitní plán v jednotlivých krocích

1. Otevřete si [aplikaci s grafickou částí návrhu MP](#) pro opakované veřejné projednání (dále jen „2. návrh MP“). Klikněte na symbol lupy vpravo nahoře. Vyhledávat můžete podle adresy, parcelního čísla nebo čísla lokality podle 2. návrhu MP, pokud je znáte. Pokud hledáte podle adresy nebo parcelního čísla, zjistíte, která lokalita vás zajímá a s ní budete dál pracovat.
2. Upozorňujeme, že MP nemá jen hlavní výkres, ale řadu dalších důležitých výkresů. Přepínat mezi nimi můžete v této liště:



3. My jsme si zadali číslo lokality „156“.



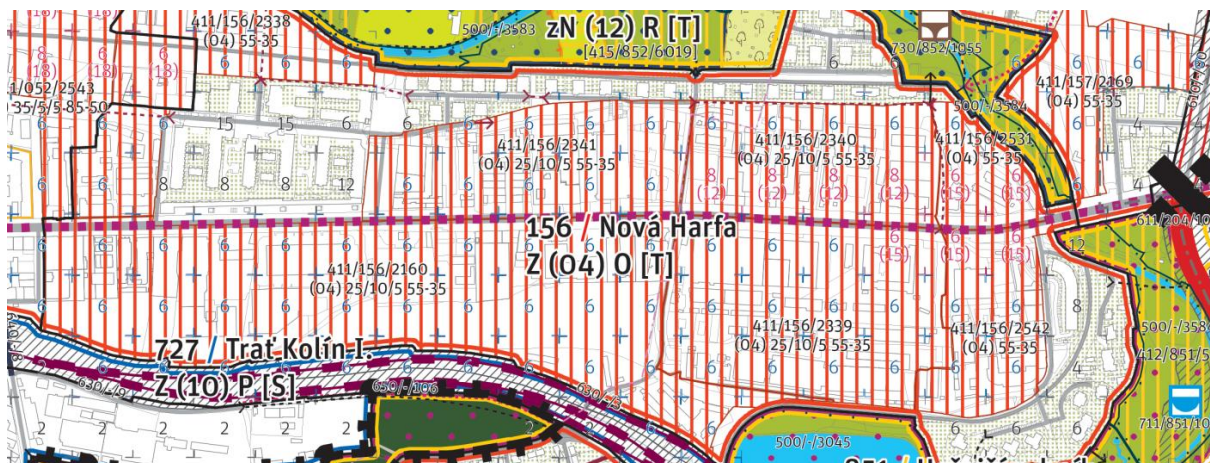
4. Teď bude váš úkol komplikovaný. Musíte zjistit, jak byla lokalita regulována ve verzi MP pro první veřejné projednání (dále jen „1. návrh MP“). Magistrát vám to neusnadnil a k dispozici není žádná aplikace. Musíte si na [webu pořizovatele](#) (Magistrát hl. m. Prahy) stáhnout obrovské soubory s předchozí verzí MP.

Návrh – veřejné projednání

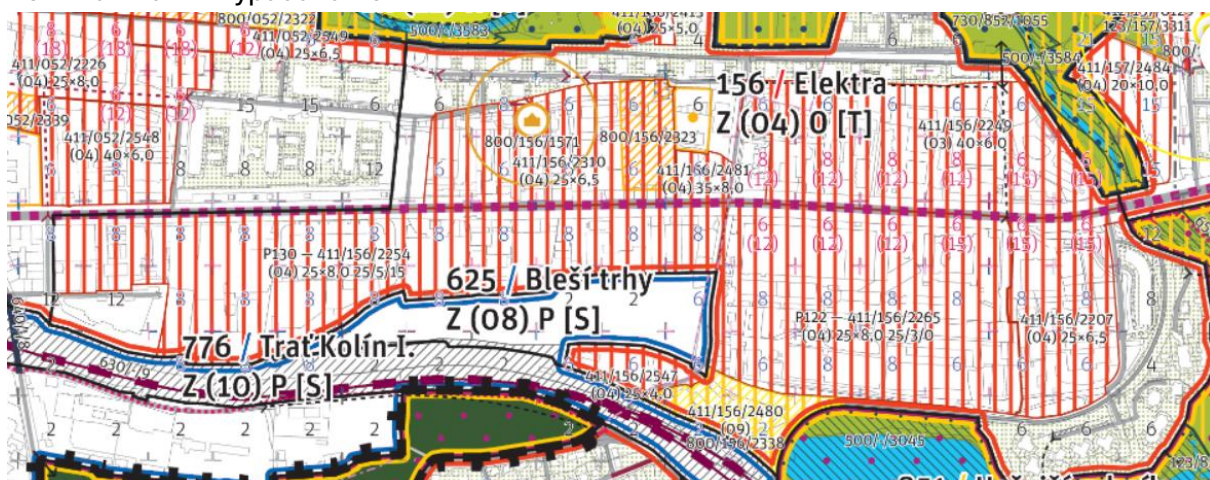
- Veřejné projednání a vystavení [veřejné vyhlášky – oznámení](#) o konání dvou veřejných projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a [Vyhodnocení vlivů](#) Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022.
- [Opatření obecné povahy](#) (dokumentace je také ke stažení ve formátu ZIP [1. část](#), [2. část](#), [3. část](#), [4. část](#), [5. část](#), [6. část](#), [7. část](#), [8. část](#))



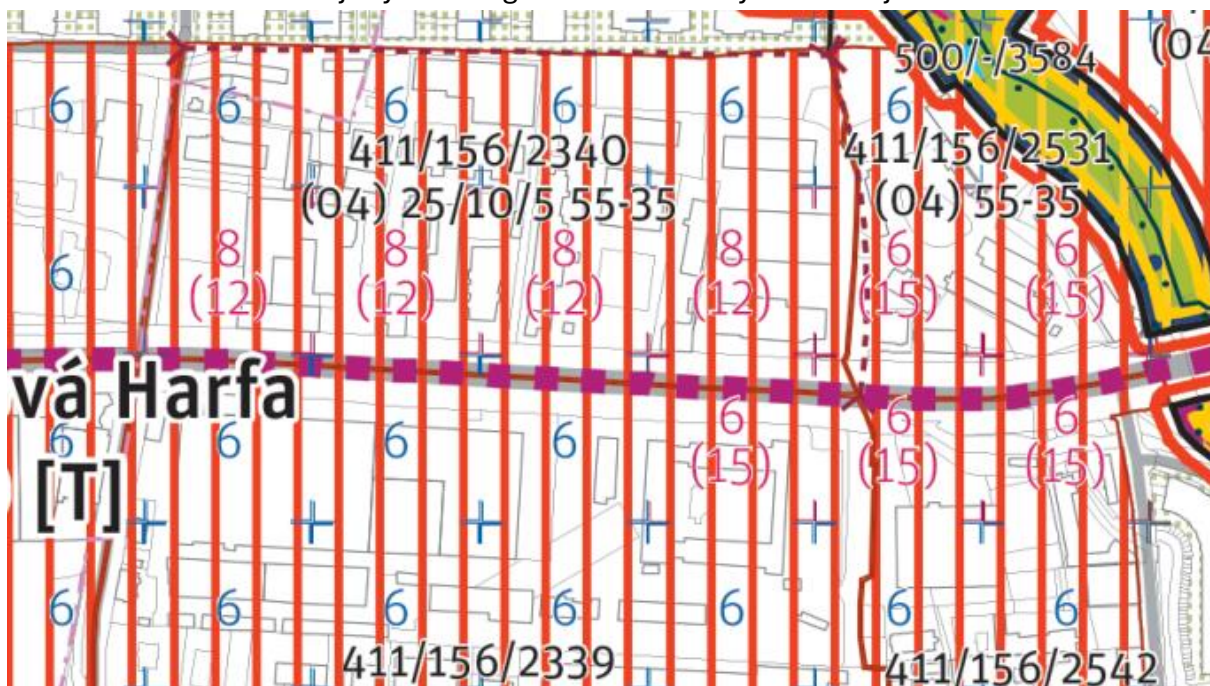
5. Jakmile budete mít vše staženo, otevřete si soubor s názvem dvd_2 a najdete si příslušný hlavní výkres.
6. Teď musíte porovnat, jestli se něco změnilo. Pro naši lokalitu Elektra vypadal hlavní výkres 1. návrhu MP takto:



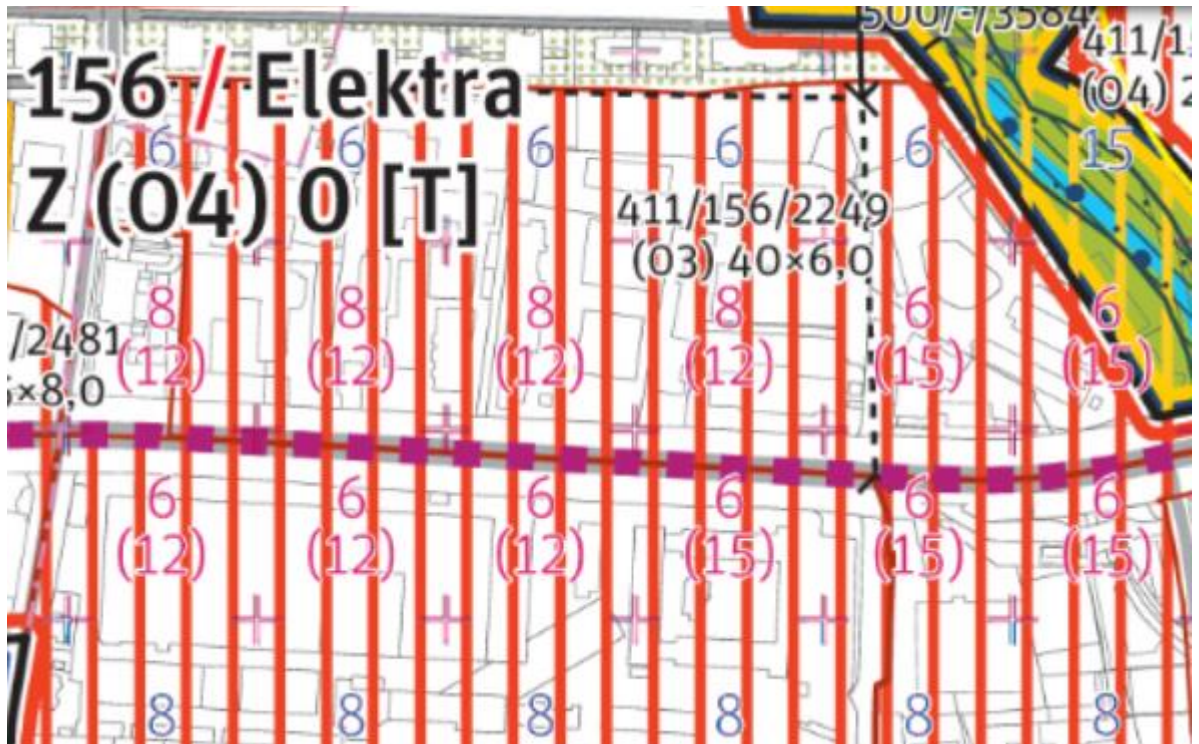
7. Ve 2. návrhu MP vypadá takto:



8. Na první pohled jsou patrné podstatné změny. Je zřejmé, že se dotčení sousedé rozhodně mohou v rámci opakovaného veřejného projednání vyjádřit.
9. Co se změnilo? První věcí je výšková regulace. Původně byla následující:

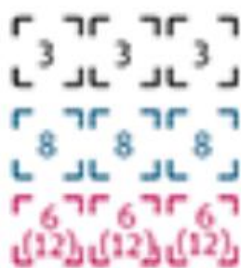


10. Teď je takováto:



11. Co to znamená, se musíme podívat do legendy a následně do textové části. V legendě se píše:

Regulace výšek

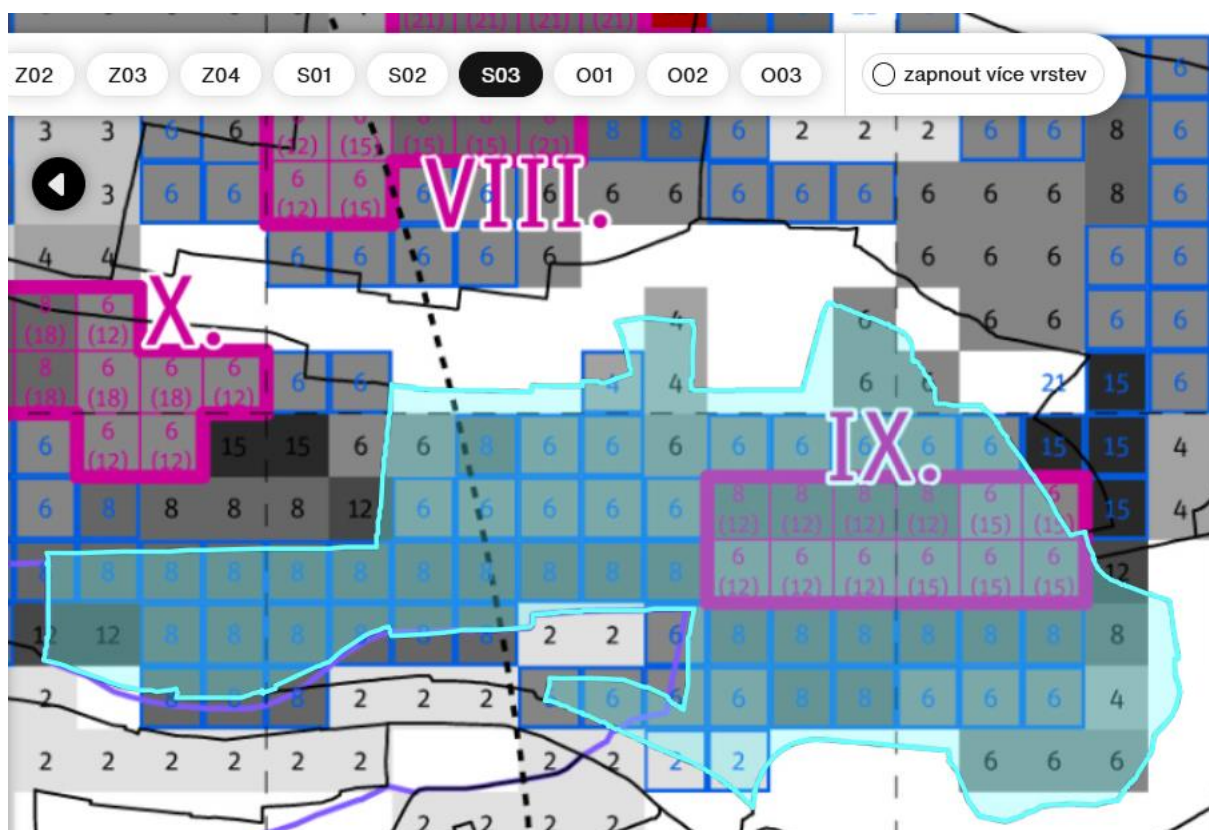


Plocha výš. reg. s rozmezím podlažnosti nad výš. ustálenou zástavbou

Plocha výš. reg. s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu

Plocha výškové regulace se stanovenou hladinou věží

12. Změnu vidíte i na tomto výkresu:



13. Pokud jde o textovou část MP, doporučujeme pracovat s tzv. srovnávacím textem, abyste viděli, co se od poslední změnilo a jestli na to taky není třeba reagovat. Textová část je ke stažení na [webu pořizovatele](#).

Návrh - opakované veřejné projednání



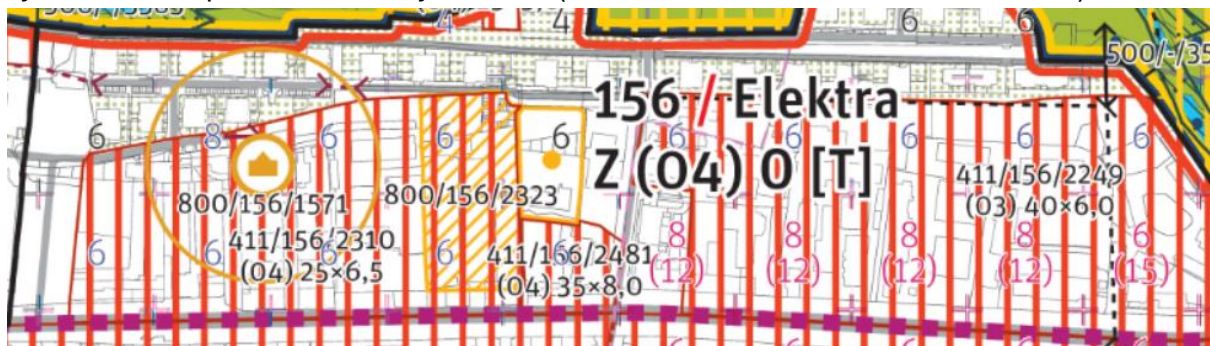
- Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání zajistil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podstatnou úpravu ve smyslu § 53 odst. 1 a 2 Stavebního zákona 2006 a rozhodl o konání opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh Metropolitního plánu se podle § 53 odst. 2 věty třetí 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 Metropolitního plánu pro veřejné a opakované veřejné projednání, jsou k dispozici rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části, které zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 odůvodnění Textové části odůvodnění.

14. V textové části se dozvíme následující:

Článek 100 Hladina věží

(1) Ploše výškové regulace může být přiřazena hladina věží, která umožňuje pro část zástavby v dané ploše výškové regulace navýšit maximální počet RNP určený rozmezím podlažnosti. Hladina věží je stanovena pro místa s potenciálem doplnění výškových budov, které se podílejí na celkové kompozici Prahy.

15. Z toho je zřejmé, že změna v lokalitě Elektra je pro sousední vlastníky dost negativní, protože umožní hustší developerskou výstavbu se všemi doprovodnými jevy jako je zátěž veřejné infrastruktury a prostředí. Je tedy dobré se tomu věnovat.
16. Další změnou v lokalitě Elektra je vymezení plochy pro občanskou vybavenost a vymezení bodu pro občanskou vybavenost (žluté šrafování a zvláštní značka v kruhu).



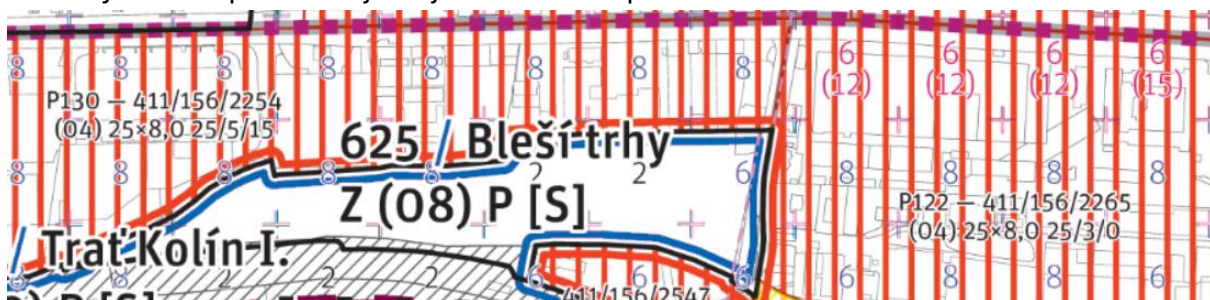
17. To může být víceméně pozitivní změna, ale otázkou je, zda je velikost plochy adekvátní a zda vzhledem k rozloze ploch pro výstavbu reálně veřejná vybavenost postačuje. Veřejná vybavenost vymezená bodem je poněkud nestandardní řešení, proto je třeba se podívat do textové části, co to vlastně je. Píše se zde:

Článek 147

Vymezení v Veřejné vybavenosti vymezená bodem

(1) Vymezení v Veřejnou vybavenosti vymezenou bodem
Metropolitní plán vymezuje v případech, kdy není definováno přesné
umístění nebo tvar vybavenosti se stanovuje pro návrh veřejné
vybavenosti v transformačních a rozvojových plochách.

18. Je tedy otázkou, zda je takový postup dostatečný. Pokud si myslíte, že ne, je to třeba napsat do námítky/připomínky.
19. Další změnou v lokalitě Elektra je to, že je do MP vložena podmínka uzavření plánovací smlouvy s developerem. To je zřejmé z tohoto zápisu:



20. Jde o plánovací smlouvu č. 122 a 130. Co má být obsahem plánovací smlouvy 2.návrh MP vymezuje jen velmi obecně. Jistě by to tedy stálo za připomínku nebo námítku.
21. V textové části se píše:

Článek 161 Základní obsah plánovací smlouvy

(1) Základním obsahem plánovací smlouvy dle čl. 160 odst. 1 je vždy:

a) identifikace záměru a smluvních stran, včetně vymezení řešeného území a pozemků, na kterých má být záměr uskutečněn,

b) identifikace základních parametrů záměru a závazek stavebníka se od těchto parametrů neodchýlit s výjimkou nepodstatných odchylek, vymezených v plánovací smlouvě,

c) závazek smluvních stran poskytnout si v souladu s plánovací smlouvou součinnost při uskutečnění záměru, který je předmětem plánovací smlouvy, a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem,

d) závazek stavebníka poskytnout hl. m. Praze, nebo se souhlasem hl. m. Prahy městské části hl. m. Prahy nebo třetí osobě¹³³, dohodnuté finanční nebo nefinanční plnění a závazek oprávněné osoby toto plnění převzít,

e) adekvátní instituty k zajištění a/nebo utvrzení závazků smluvních stran.

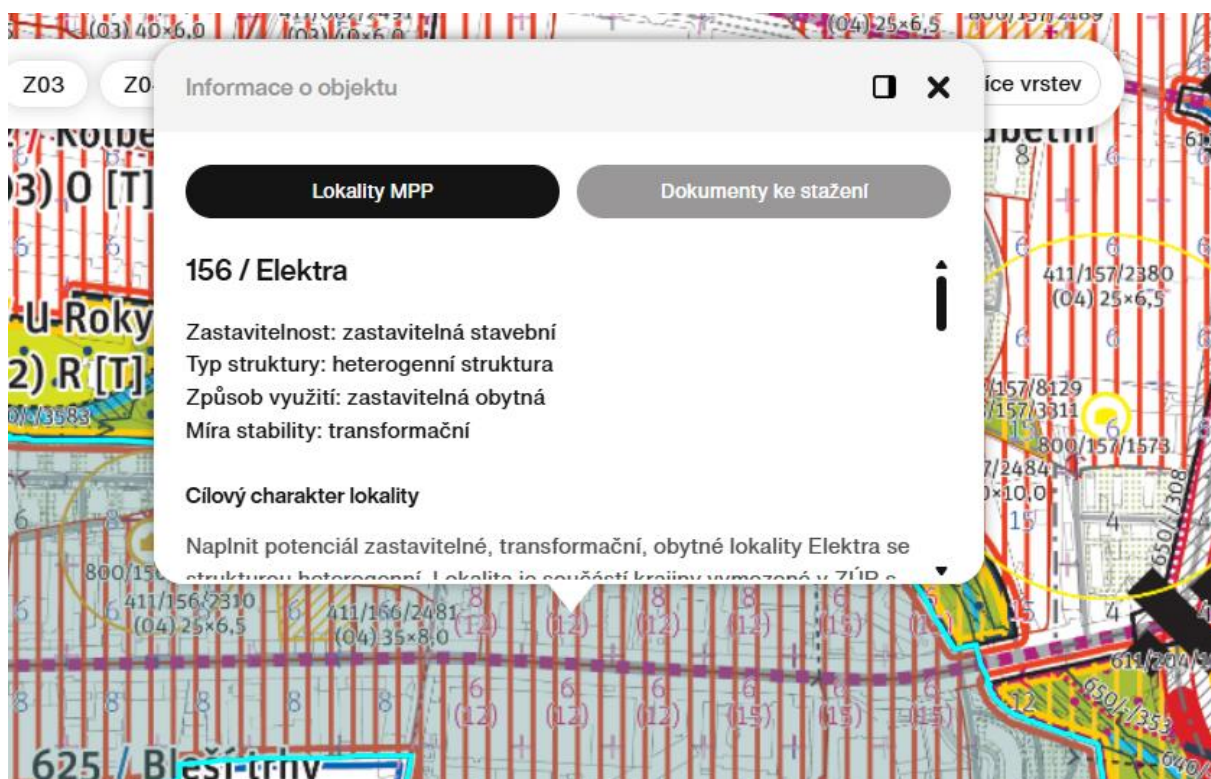
(2) Základní obsah plánovací smlouvy může být nad rámec odst. 1 pro konkrétní plochu individuálně doplněn v krycím listu podmíněnosti v příloze č. 3.

(3) Plánovací smlouva může nad rámec základního obsahu dle odst. 1 a 2 obsahovat i další závazky smluvních stran, na kterých se strany dohodnou.

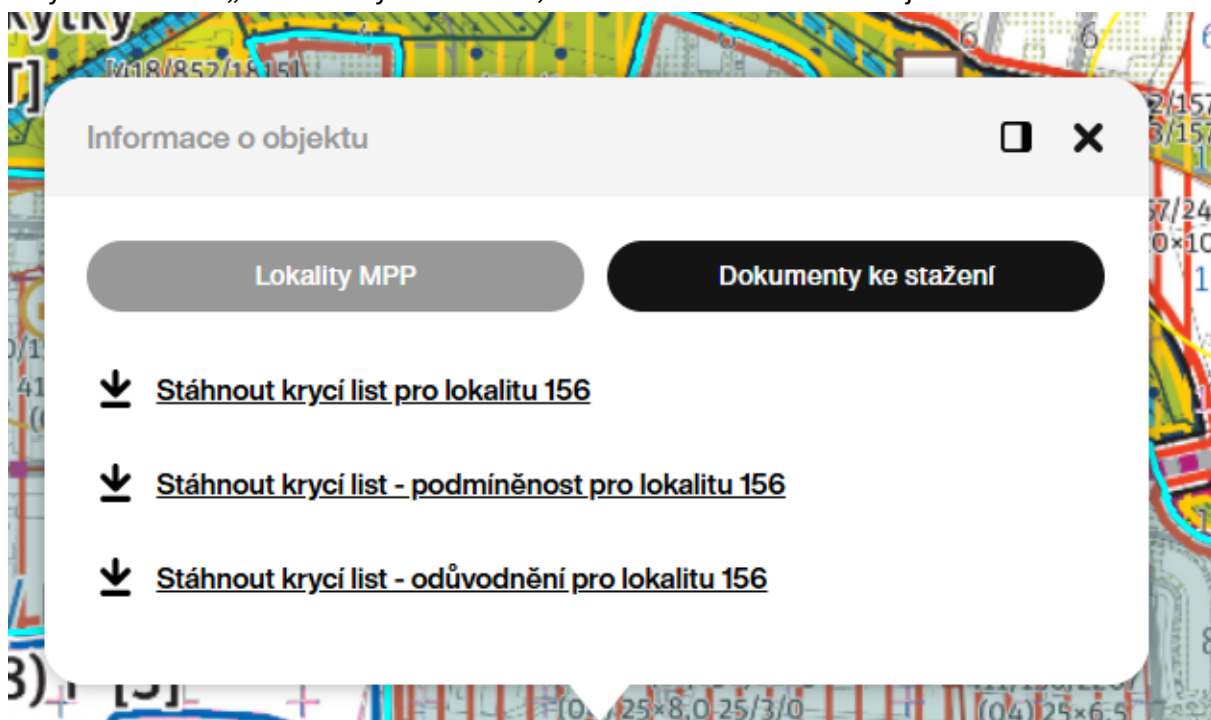
22. To je v podstatě přepsaný zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, Praha a developer tedy budou mít úplně volnou ruku, aniž by obsah smlouvy mohli občané nějak ovlivnit. Záleží-li vám na tom, aby developer musel vybudovat kvalitní vybavení, které skutečně bude odpovídat rozsahu jeho výstavby, tak byste se měli proti uvedenému nedostatku ohradit.

23. Je samozřejmě možné, že by mohl být obsah plánovací smlouvy specifikován v tzv. kartě lokality. Teoreticky se tam může objevit nějaká konkrétnější regulace, ale v praxi to tak není. Právě detailní regulace je to, co MP výrazně chybí.

24. Jak kartu lokality najdete? V aplikaci s 2. návrhem MP klikněte levým „myšítkem“ na lokalitu. Objeví se vám následující bublina:



25. Když kliknete na „Dokumenty ke stažení“, můžete si stáhnout následující:



26. Po stažení krycího listu pro lokalitu se vám otevře tento soubor:

Z 01	Z 02	Z 03	Z 04	Z 05	Z 06	Z 07	Z 08	Z 09	Z 10	zN 11	zN 12	zN 13	N 14	N 15	N 16	N 17	N 18	N 19	N 20
------	------	------	-------------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	------	------	------	------	------	------	------

TYP STRUKTURY: heterogenní struktura

156 / Elektra

SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 9

MĚSTSKÁ ČÁST

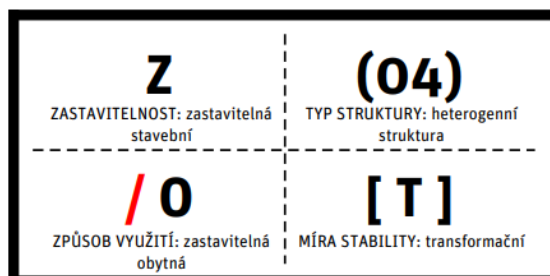
Praha 9

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Hloubětín, Vysočany

ROZLOHA

73 ha



27. Ověřit, co se změnilo je opět složitější. Musíte jít k souborům staženým z webu pořizovatele k 1. návrhu MP s názvem dvd_1 a rozkliknout soubor nazvaný 01_3_priloha_3_KLZ a najít si svoji lokalitu a vše projít:

Z 01	Z 02	Z 03	Z 04	Z 05	Z 06	Z 07	Z 08	Z 09	Z 10	zN 11	zN 12	zN 13	N 14	N 15	N 16	N 17	N 18	N 19	N 20
------	------	------	-------------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	------	------	------	------	------	------	------

TYP STRUKTURY: heterogenní struktura

156 / Nová Harfa

SPRÁVNÍ OBVOD

Praha 9

MĚSTSKÁ ČÁST

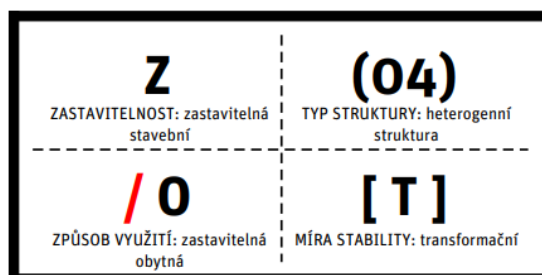
Praha 9

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Hloubětín, Vysočany

ROZLOHA

93 ha



28. V našem případě se změnila právě plánovací smlouvy. Původní krycí list vypadal takto:

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Typy stability lokalit, čl. 69

Nestavební transformační a rozvojové plochy

Transformační plocha **412/126/5420** o rozloze 755 m²

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: park

Transformační plocha **412/126/5342** o rozloze 22079 m²

Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: park

29. Nový krycí list vypadá takto:

400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

-> Typy stability lokalit, čl. 69

Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury

Transformační plocha **411/156/2207** o rozloze 46450 m²

Typ struktury: heterogenná struktura

Způsob využití: obytná

 $Z_{max}: 55\%$ $Z_{\max} = 25\%$
$$V_z: 6,5$$

V ploše anebo její části je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

30. V krycím listu podmíněnosti pro lokalitu 156 se pouze dočtete:

PLOCHA PODMÍNĚNÁ PLÁNOVACÍ SMLOUVOU 994/156/1058

Dotčené transformační a rozvojové plochy, případně skupina [T+R] ploch

411/156/2207

Základní obsah plánovací smlouvy

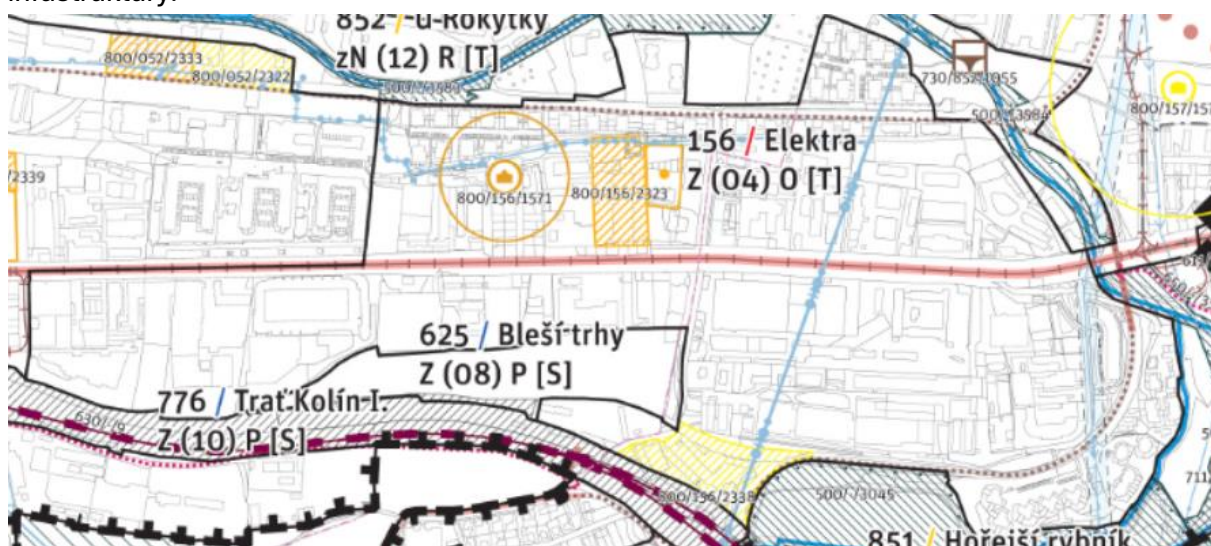
-> Základní obsah plánovací smlouvy, čl. 161 odst. 1

Nad rámec základního obsahu plánovací smlouvy nejsou individuálně stanoveny další požadavky.

Lhûta

6 let ode dne nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

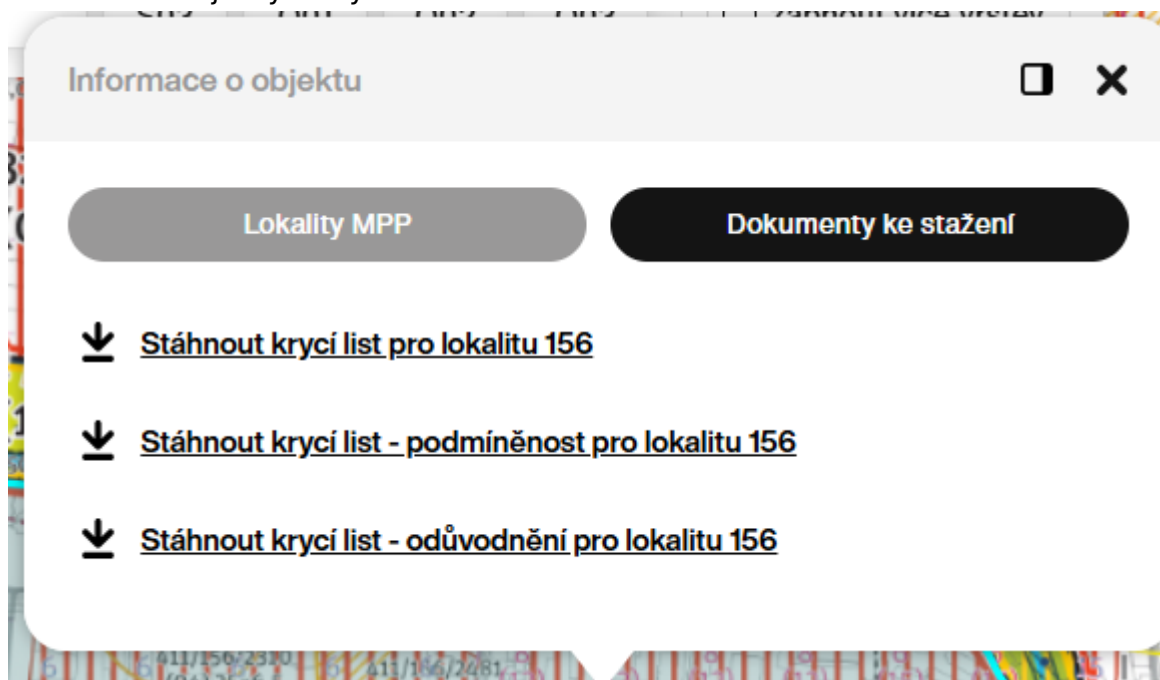
31. To je evidentně dost chabá úprava plánovací smlouvy. Stavební zákon totiž v § 81 odst. 3 říká, že územní plán má stanovit základní **obsah plánovací smlouvy a podmínky** pro její uzavření. MP nic takového nedělá. Pořizovatel by měl důsledně vysvětlit, proč ne.
32. Vedle hlavního výkresu je třeba, jak jsme zmínili, zkontrolovat i další výkresy, které vám prozradí, jak je lokalita dále regulována. Konkrétně u lokality Elektra je to výkres infastruktury.



33. Z něj je patrné, že infrastruktura není v lokalitě prakticky řešena a vše je ponecháno na navazujících řízeních a na plánovací smlouvě. Vymezena je jen menší plocha pro občanské vybavení a bod občanského vybavení. I to je možné připomínkovat.
34. Abyste mohli napsat připomínku nebo námitku kvalitně, musíte se podívat i do odůvodnění. V případě Prahy bude odůvodnění dosti povrchní a to může být pro Prahu kámen úrazu. V připomínce nebo námitce musíte s odůvodněním polemizovat a poukazovat na jeho nedostatky a chyby a mezery. Ideální samozřejmě je svoje tvrzení něčím podložit. Výborným argumentem je v případě rozšiřování výstavby v již tak výrazně zastavěném území chybějící infrastruktura, neřešení jejího reálného doplnění nebo zhoršování negativních projevů klimatických změn tím, že se jen „betonuje“ a není skutečně realizována dostatečná modrozelená infrastruktura, čímž se kupř. výrazně zhoršuje a prohlubuje tepelný ostrov. Argumenty ke klimatu najdete v klimatických strategiích, které má jak Praha, tak ČR.
35. Odůvodnění najdete na [webu pořizovatele](#) zde:

- Vystavení oficiální verze úplného návrhu na vydání Metropolitního plánu formou **opatření obecné povahy** ke stažení, včetně jejích příloh – projednávané dokumentace:
 - [Textová část](#)
 - [Grafická část – I. část \(výkresy Z 01 a Z 02\)](#)
 - [Grafická část – II. část \(výkresy Z03 a Z 04, schémata S 01, S 02 a S 03\)](#)
 - [Textová část odůvodnění](#)
 - [Grafická část odůvodnění – I. část \(výkres O 01\)](#)
 - [Grafická část odůvodnění – II. část \(výkresy O 02 a O 03\)](#)

36. Odůvodnění mají i krycí listy lokalit:



37. Odůvodnění lokality Elektra je mimořádně stručné a jen velmi obtížně v něm najdete nějaké vysvětlení pro to, proč je třeba lokalitu tak hustě zastavět, proč nejsou stanoveny

požadavky na řádnou veřejnou infrastrukturu a proč jsou požadavky na plánovací smlouvy tak vágní. To, že bude odbyté odůvodnění je pro podatele námítky nebo připomínky během následujícího soudního sporu největší šance na úspěch a na zrušení části Metropolitního plánu.

38. Co by mohlo obyvatele okolí budoucí lokality Elektra zaujmout je třeba tato kalkulace:

II/ MODEL VÝVOJE POČTU OBYVATEL

Lokalita je součástí Prahy 9, což je městská část, ve které se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel.

	1991	1995	2001	2005	2011	2015	2021	2050
Praha 9	44704	42576	41630	44415	53382	56291	62651	106000

39. Odůvodněním má být zřejmě následující obecná fráze: „*Důvodem pro vymezení je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárného využití území a uspokojení bytových potřeb v návaznosti na předpokládaný nárůst počtu obyvatel v dané lokalitě.*“ To je zcela nedostačující vysvětlení.

40. Pro takové zahuštění výstavby a pro tak velký nárůst počtu obyvatel MP opravdu neobsahuje odpovídající regulaci pro zajištění kapacit veřejné infrastruktury a dostává se tak do přímého rozporu s čl. 24 Politiky územního rozvoje, který říká, že za účelem zajištění udržitelného rozvoje je nutné novou výstavbu přímo podmínit dostatečnou veřejnou infrastrukturou.

41. V [Pomůcce k uplatňování celostátních priorit Politiky územního rozvoje České republiky](#) (ve znění závazném od 1. 3. 2025) se k tomuto požadavku píše: „*Slova „přímo podmínit“ je třeba chápat tak, že veškeré plochy nové výstavby v územním plánu mohou být vymezeny pouze tehdy, pokud je v odůvodnění prokázáno, že je pro ně zajištěna dostatečná veřejná infrastruktura. Buď je tedy v odůvodnění prokázáno, že veškerá stávající veřejná infrastruktura je dostatečná, nebo pokud se prokáže, že je v určitém rozsahu nedostatečná, musí se zároveň s novou výstavbou vymezit v územním plánu i příslušné plochy pro dobudování této chybějící veřejné infrastruktury. V rozsahu, v jakém by využití zastavitelných ploch pro novou výstavbu v případě chybějící veřejné infrastruktury vedlo ke vzniku situací, kdy by nebyly dodrženy požadavky právních předpisů nebo vznikly závažné urbanistické závady, musí být stavby v těchto plochách vyžadující veřejnou infrastrukturu zařazeny do podmíněně přípustného využití s podmínkou, že potřebná veřejná infrastruktura bude vybudována před povolením těchto staveb nebo alespoň před započatím jejich užívání. Potřebnou infrastrukturu je třeba současně v územním plánu slovně určit.*“

42. Uvedené je možné do připomínky nebo námítky napsat.

43. Pokud se regulace ve vaší lokalitě mění výrazně a z dřívějšího parku nebo pole by nyní měla být zastavitelná plocha, je třeba se podívat i na to, jak území řeší stávající Územní plán hl. m. Prahy a napsat to do námítky nebo připomínky.

44. Aplikace s platným územním plánem je na webu [Změna plánu](#). Vyhledává se v ní podobně jako v aplikaci s MP, jen grafická část je bohužel úplně jiná. Textová část je k dispozici na [webu magistrátu](#).

PŘEJEME VÁM HODNĚ SIL A ŠTĚSTÍ PŘI PODÁVÁNÍ NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK.

KONKAKTY

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D., právnička

Mgr. David Zahumenský, advokát

Telefon

+ 420 721 725 474

+ 420 608 719 535

E-mail

david@davidzahumensky.cz

zahumenska@investorzahumny.cz

Web

www.davidzahumensky.cz

www.investorzahumny.cz