

# Metropolitní plán

Územní plán hlavního města Prahy  
(Metropolitní plán)

IPR/KMP

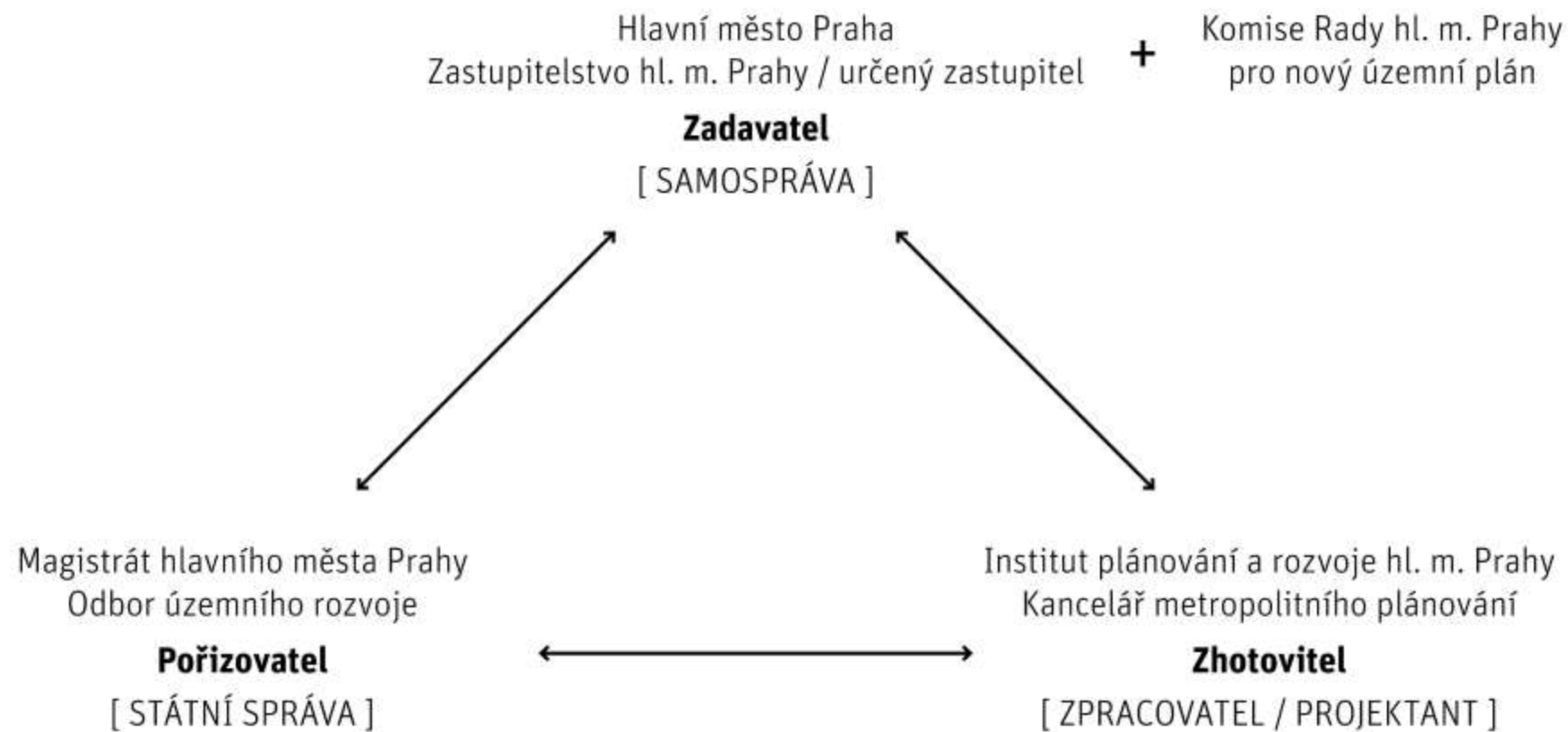


IPR —  
Praha

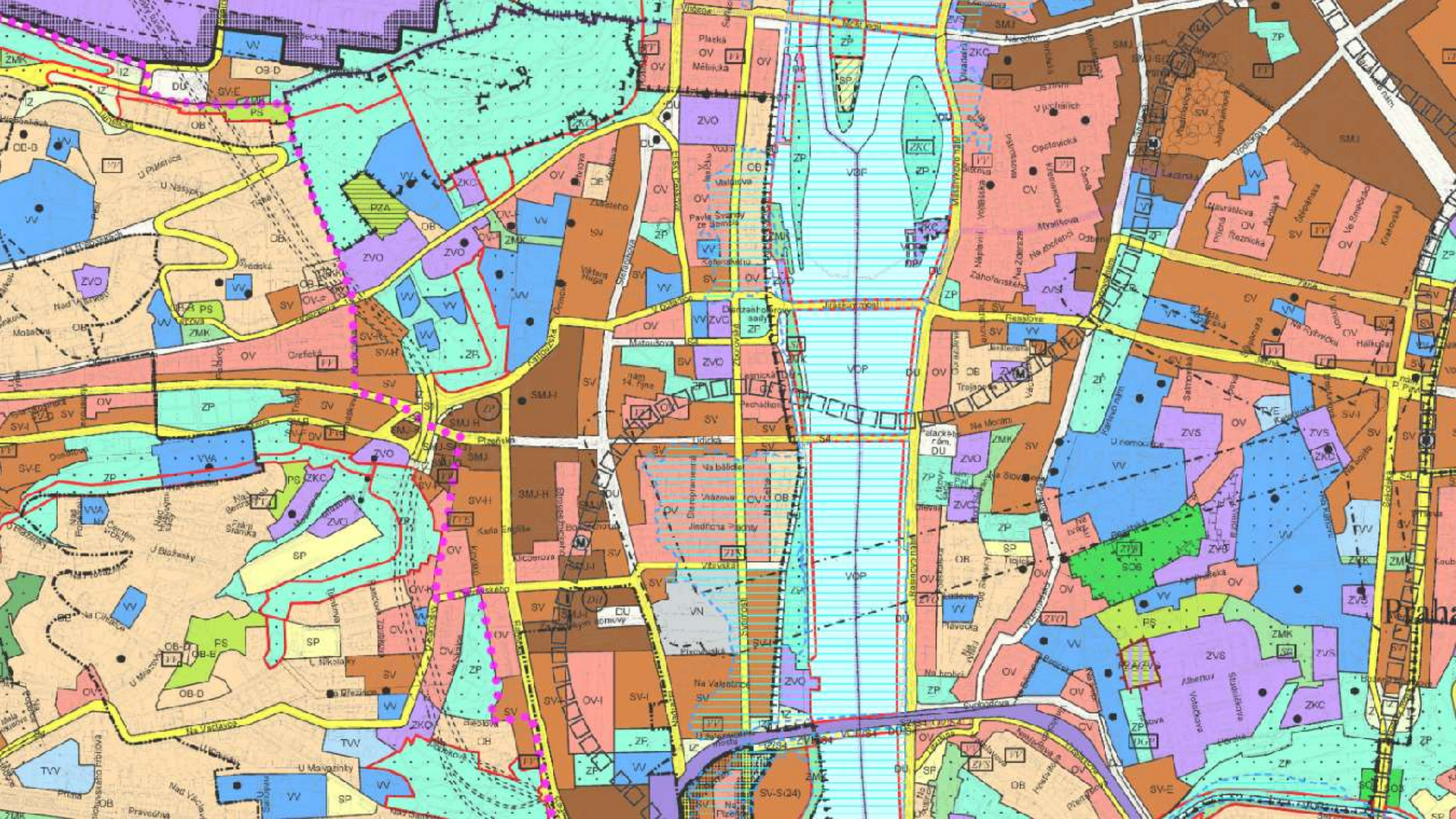
# Územní plán hl. m. Prahy



IPR —  
Praha







## PŘEDCHOZÍ ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený dne 9. 9. 1999

## NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN (METROPOLITNÍ PLÁN)

(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení (...), které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se (...) považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, (...).

(2) Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí a řízení o změně záměru před dokončením podle § 224 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, (...)

## STAVEBNÍ ZÁKON

zákon č. 183/2006 Sb. ve znění  
pozdějších předpisů

### PSP

nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy,  
kterým se stanovují obecné požadavky  
na využívání území a technické  
požadavky na stavby v hl. m. Praze

### NPSP

nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy,  
o požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze

+

### VPV

vyhláška č. 146/2024 Sb.,  
o požadavcích na výstavbu,  
platná na území hl. m. Prahy v rozsahu  
ustanovení, kdy NPSP nestanoví jinak  
(ve smyslu § 152 zákona č. 283/2021 Sb.)

→ právní a jazyková korektura

→ věcná a aplikační korektura

→ úprava pojmů a doplnění vazby  
dle nového stavebního zákona  
a dle městských stavebních předpisů (NPSP)

## NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

zákon č. 283/2021 Sb. ve znění  
pozdějších předpisů

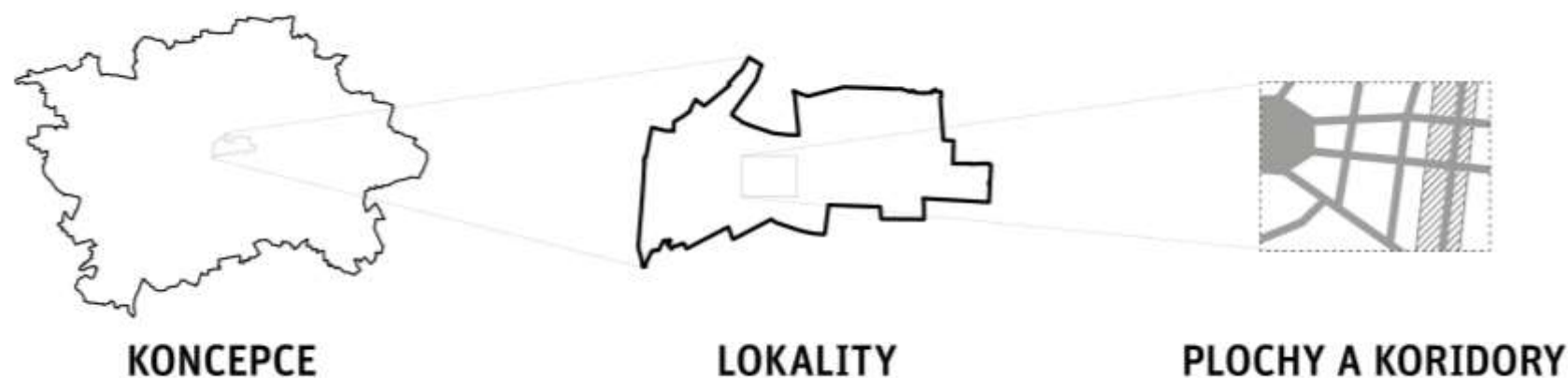
## APLIKACE KE STUDIU METROPOLITNÍHO PLÁNU

# plan.praha.eu



# plan.praha.eu



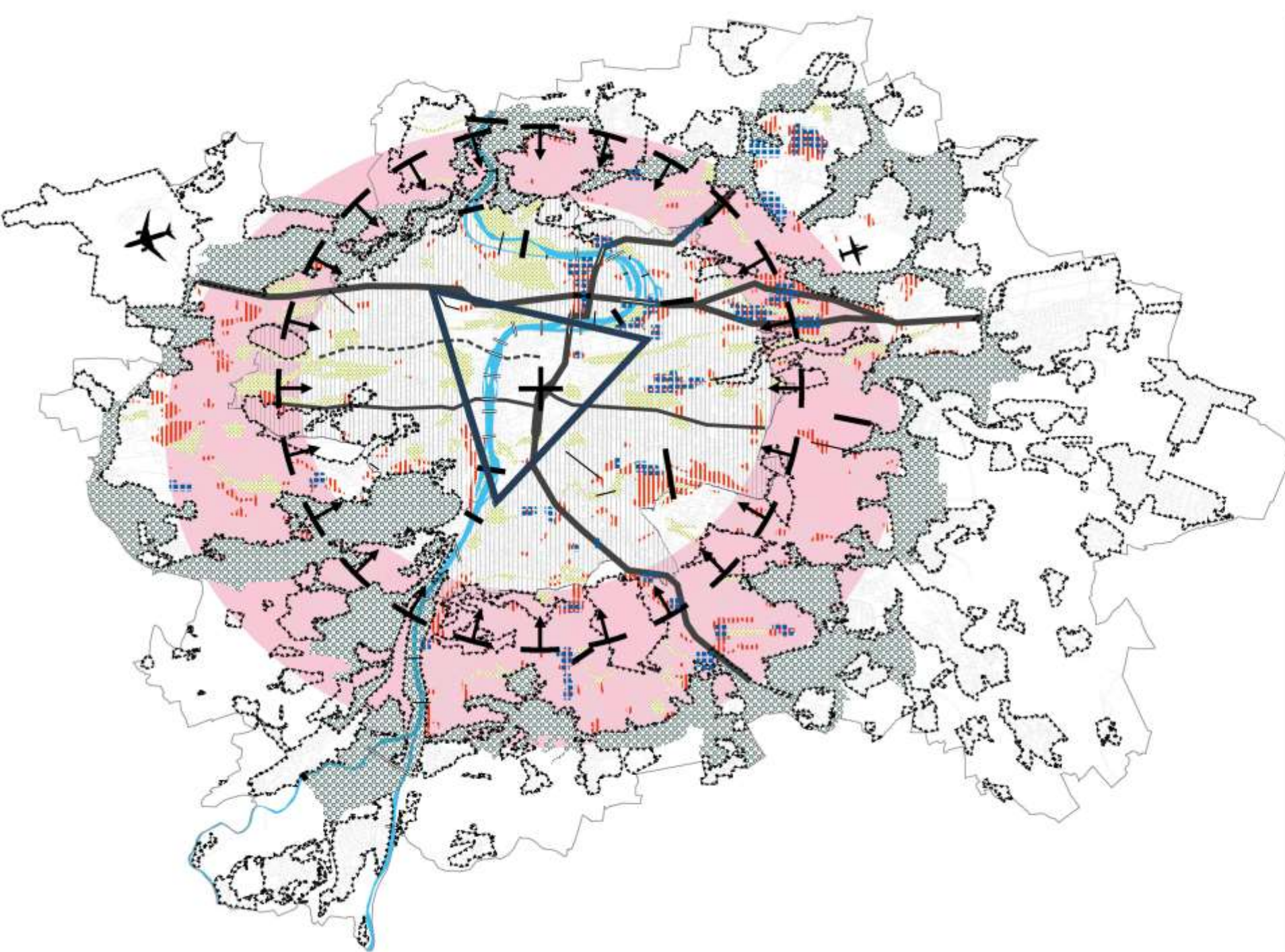


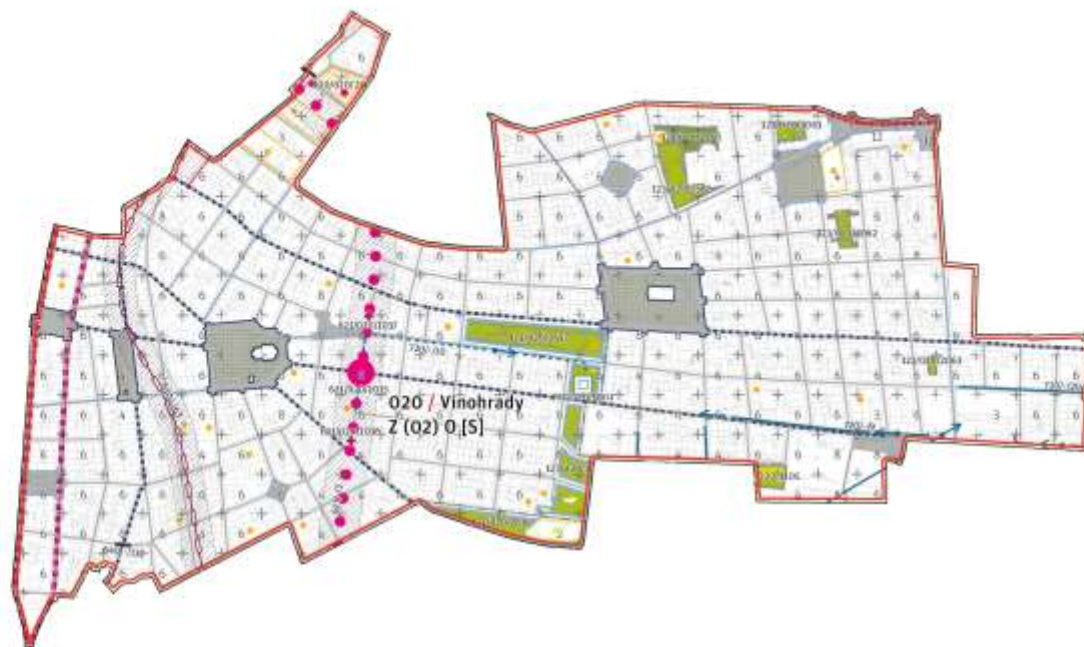
(3) Všechny podmínky a požadavky (...) platí současně.

**Konkrétněji a podrobněji stanovené požadavky nebo podmínky mají přednost před požadavky nebo podmínkami obecnějšími.** Obecně jsou

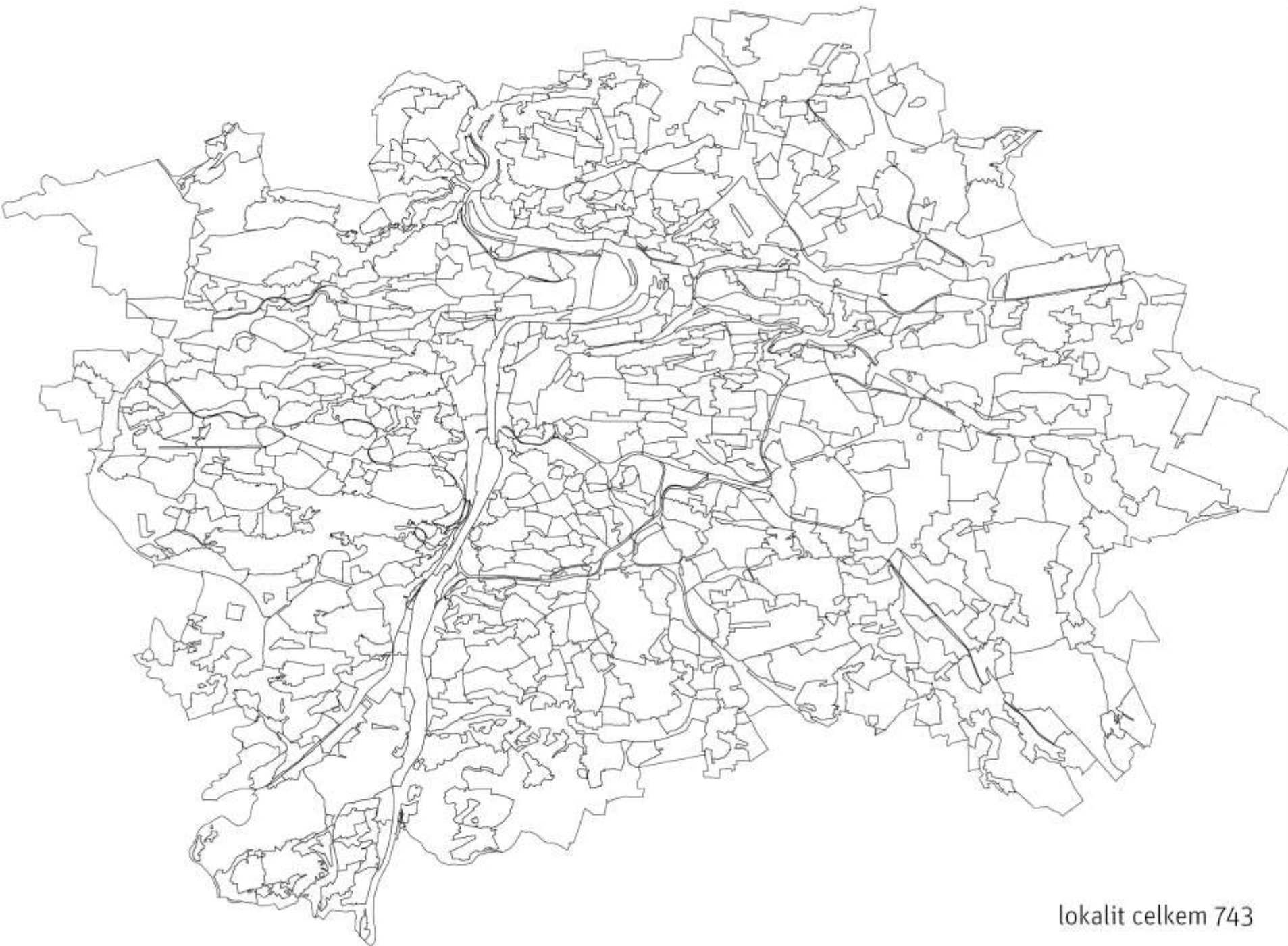
požadavky stanovené v části třetí upřesňovány požadavky stanovenými v části čtvrté a dále upřesňovány systémy veřejných infrastruktur v částech páté až osmé.<sup>39</sup>

<sup>39</sup> Příkladem mohou být individuální regulativy stanovené pro konkrétní lokalitu, které mají přednost (upřesňují) podmínky obecně stanovené v textové části pro danou lokalitu, obdobně podmínky stanovené pro konkrétní prvek v této lokalitě mají přednost před podmínkami stanovenými pro celou lokalitu.





- (1) Lokalita je základní jednotkou Metropolitního plánu. Je vymezena **na základě převažujícího charakteru**. Celé území Prahy je členěno na lokality.
- (2) Území lokality je regulováno stanovením cílového charakteru lokality.
- (3) Lokalita má přiřazen kód, který se skládá z čísla, jména lokality a identifikace jejích základních vlastností.



(1) **Lokalita** je základní jednotkou Metropolitního plánu. Je vymezena na základě převažujícího charakteru. Celé území Prahy je členěno na lokality.

(2) Území lokality je regulováno stanovením cílového charakteru lokality.

(3) Lokalita má přiřazen kód, který se skládá z čísla, jména lokality a identifikace jejích základních vlastností.

(1) Každá lokalita je doplněna závazným **krycím listem lokality** (dále jen „KLZ“), který obsahuje **textový výčet regulací** stanovených Metropolitním plánem pro lokalitu včetně individuálního popisu lokality. Grafické prvky KLZ jsou informativní.

(2) V KLZ může být stanoven pro celou lokalitu nebo pro její část individuální regulativ doplňující nebo rozvíjející regulativ obecný.

**053 / Hradčanská**

**4 ZÁKLADNÍ VLASTNOSTI**

|                                                     |                                                      |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Z</b><br>ZASTAVITELNOST: zastavěná<br>stanoviště | <b>(03)</b><br>TYP STRUKTURY: hybridní<br>stanoviště |
| <b>/0</b><br>ZPŮSOB VYUŽITÍ: zastavěná<br>oblast    | <b>[S]</b><br>MĚRA STABILITY: stabilizované          |

**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY**  
Dobroře a početně cílový charakter zastavěnosti, stabilizování, obytná lokalita hradčanská se strukturou hybridní. Lokalita je součástí krajiny vykazované v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita hradčanská je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Členem městských regulací je zachování praporečného aspektu látky ve stabilizované části, dokomponování metropolitní řady Městské hradčanské, ve vymezených transepandních plochách doplnění zeleně a vytvoření integrovaného prostředí celku.

**400 / STABILITA A**  
Dobroře a početně cílový charakter zastavěnosti, stabilizování, obytná lokalita hradčanská se strukturou hybridní. Lokalita je součástí krajiny vykazované v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita hradčanská je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Členem městských regulací je zachování praporečného aspektu látky ve stabilizované části, dokomponování metropolitní řady Městské hradčanské, ve vymezených transepandních plochách doplnění zeleně a vytvoření integrovaného prostředí celku.

**500 / KRAJINNÁ**  
Dobroře a početně cílový charakter zastavěnosti, stabilizování, obytná lokalita hradčanská se strukturou hybridní. Lokalita je součástí krajiny vykazované v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita hradčanská je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Členem městských regulací je zachování praporečného aspektu látky ve stabilizované části, dokomponování metropolitní řady Městské hradčanské, ve vymezených transepandních plochách doplnění zeleně a vytvoření integrovaného prostředí celku.

**600 / DOPRAVNÍ**  
Dobroře a početně cílový charakter zastavěnosti, stabilizování, obytná lokalita hradčanská se strukturou hybridní. Lokalita je součástí krajiny vykazované v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita hradčanská je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Členem městských regulací je zachování praporečného aspektu látky ve stabilizované části, dokomponování metropolitní řady Městské hradčanské, ve vymezených transepandních plochách doplnění zeleně a vytvoření integrovaného prostředí celku.



(1) Cílovým charakterem lokality je soubor čtyř základních vlastností lokality v kombinaci s individuálním popisem a navrženým řešením ploch struktury. Základními vlastnostmi lokality, které spoluurčují cílový charakter lokality, jsou:

- a) **zastavitelnost**, která je podrobně popsána v čl. 38 a 39,
- b) **struktura**, která je podrobně popsána v čl. 40 až 60,
- c) **využití**, které je podrobně popsáno v čl. 61 až 67,
- d) **stabilita**, která je podrobně popsána v čl. 68 až 72.



(1) **Způsob využití** je jednou ze čtyř základních vlastností lokality, která spoluutváří její cílový charakter.

(2) Metropolitní plán stanovuje způsob využití každé lokality, přičemž využití je uspořádáno dle zátěže území a rozlišuje lokality:

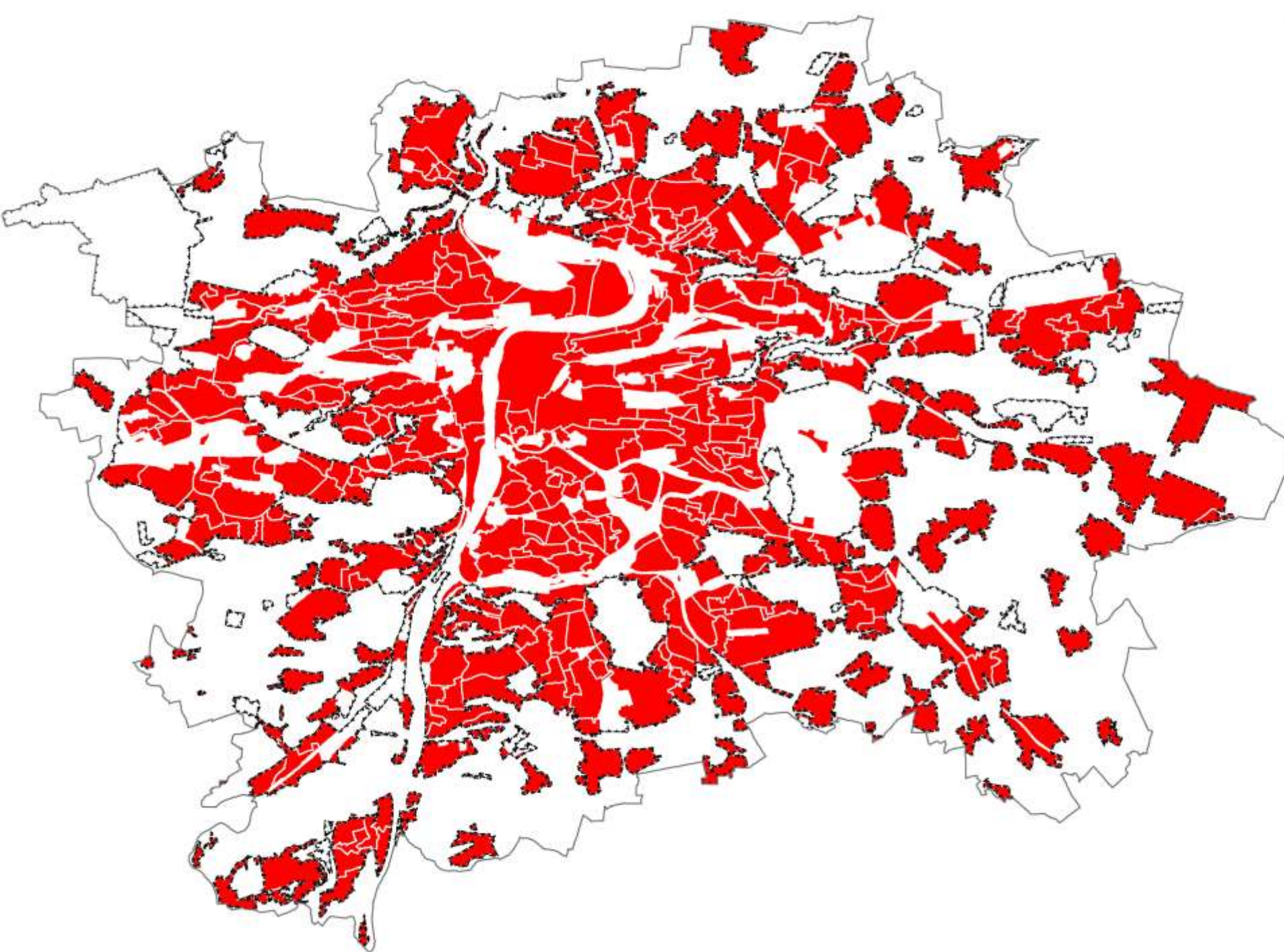
- a) /P **zastavitelné produkční**,  
/O **zastavitelné obytné**,  
/R **zastavitelné rekreační**,
- b) /R **nezastavitelné rekreační**,  
/K **nezastavitelné přírodní**,  
/P **nezastavitelné produkční**.

Pro jednotlivé způsoby využití je stanoveno hlavní využití a podmínky přípustného a nepřípustného využití.



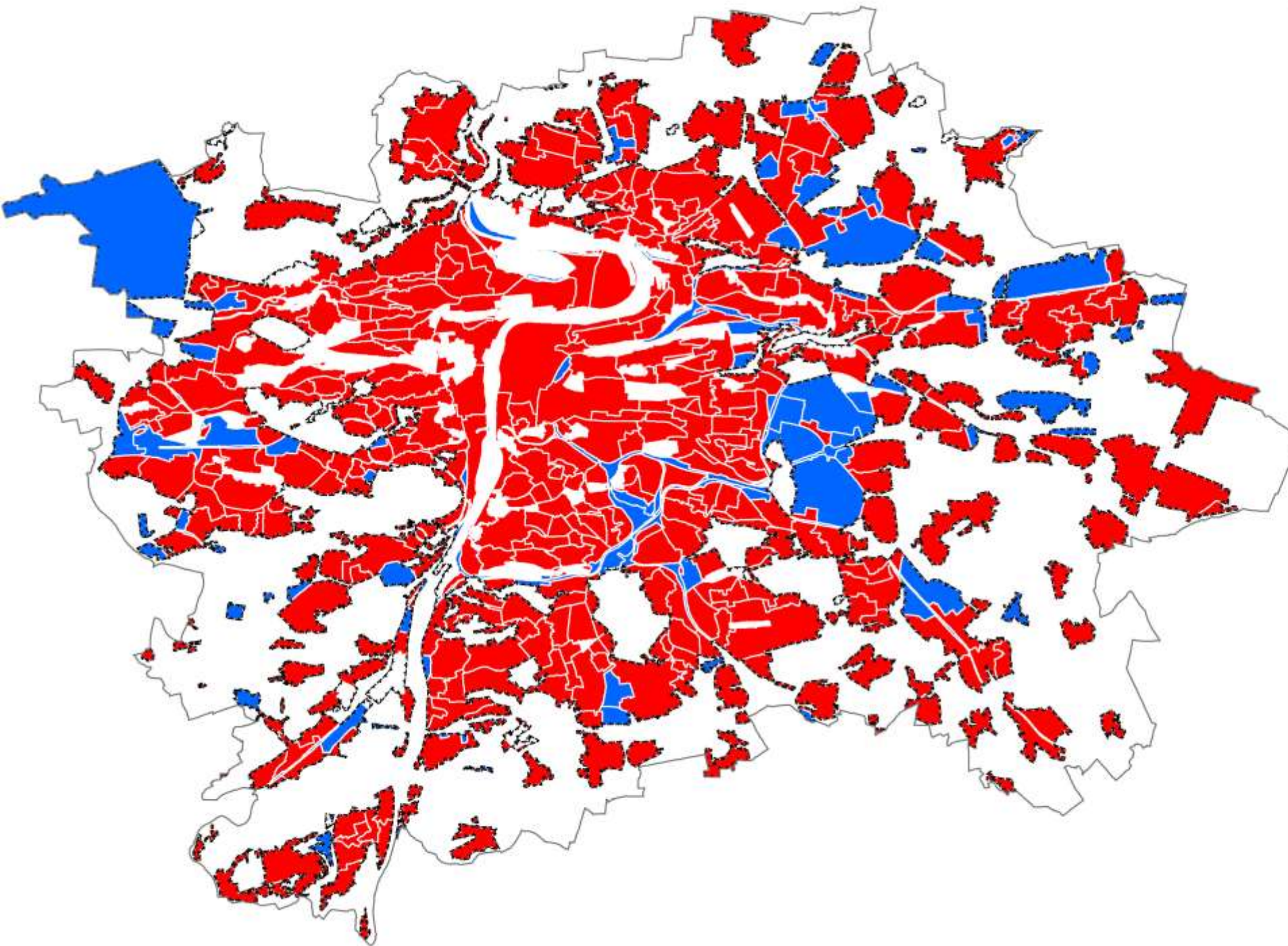
(1) Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je **smíšené obytné město, které zahrnuje** bydlení, **veřejnou vybavenost**, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.

(2) V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.

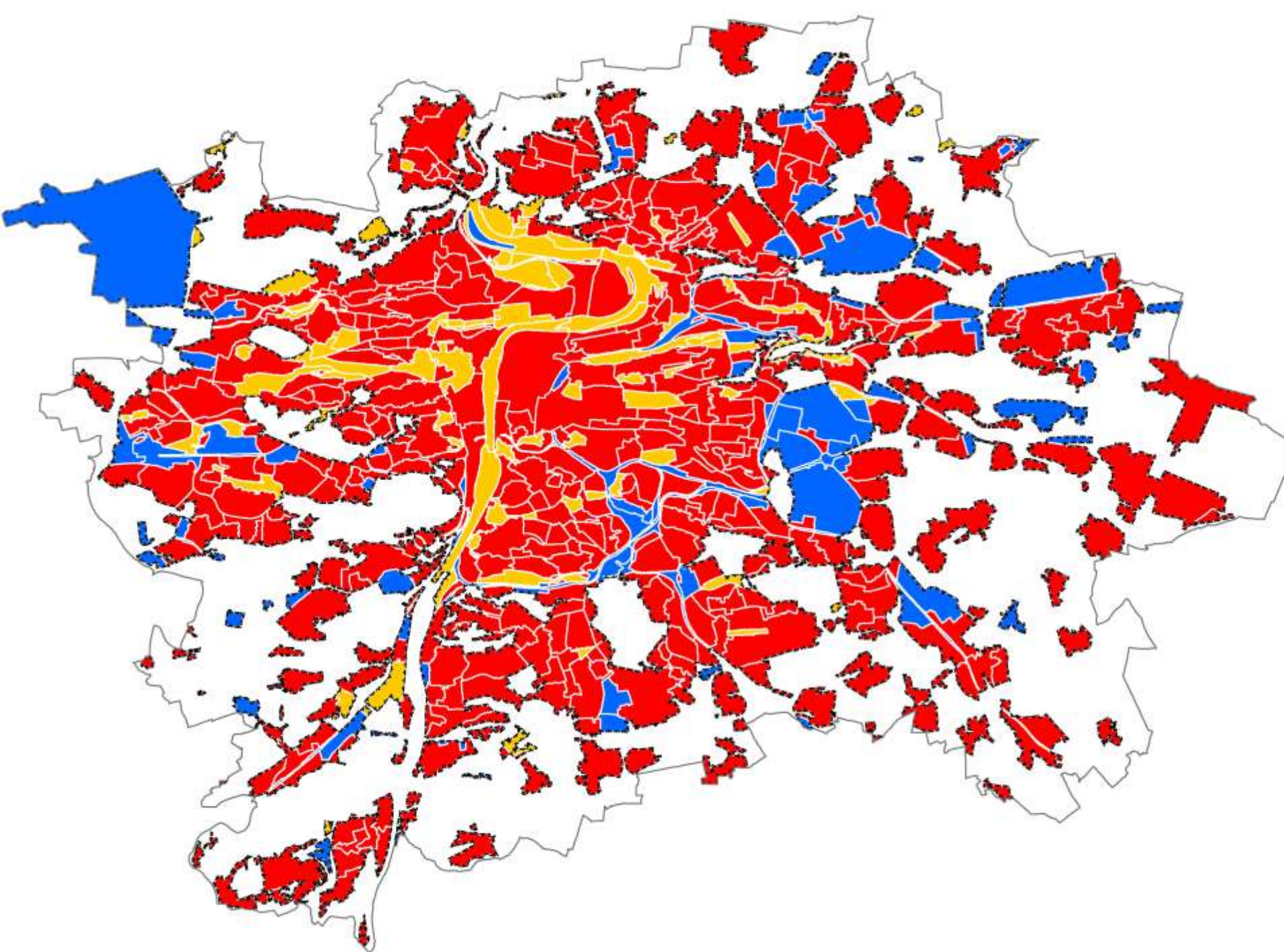


(1) Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je **smíšené obytné město, které zahrnuje** bydlení, **veřejnou vybavenost**, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci.

(2) V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.



(2) Veřejnou vybavenost je možné, nad rámec vymezení, libovolně umisťovat **ve všech obytných a produkčních zastavitelných lokalitách**, pokud to cílový charakter lokality nevylučuje.



Zastavitelná rekreační lokalita  
a plocha

(1) **Hlavním využitím  
zastavitelné rekreační lokality  
nebo plochy je sport, rekreace a  
relaxace. (...)**

(2) V zastavitelné rekreační  
lokalitě nebo ploše je přípustné  
provádět změny v území (...) pro  
sport, rekreaci, relaxaci a městské  
parks. Dále je přípustné umísťovat  
s nimi související doplňkové stavby  
a nad jejich rámec **se sportem  
související stavby pro občanskou  
vybavenost (...)**, obchod, služby,  
pokud nebude významně omezeno  
hlavní využití a RPB těchto staveb  
nepřekročí 30 % plochy záměru,  
(...), zahrádkové osady a stavby  
a opatření k zajišťování obrany a  
bezpečnosti státu.

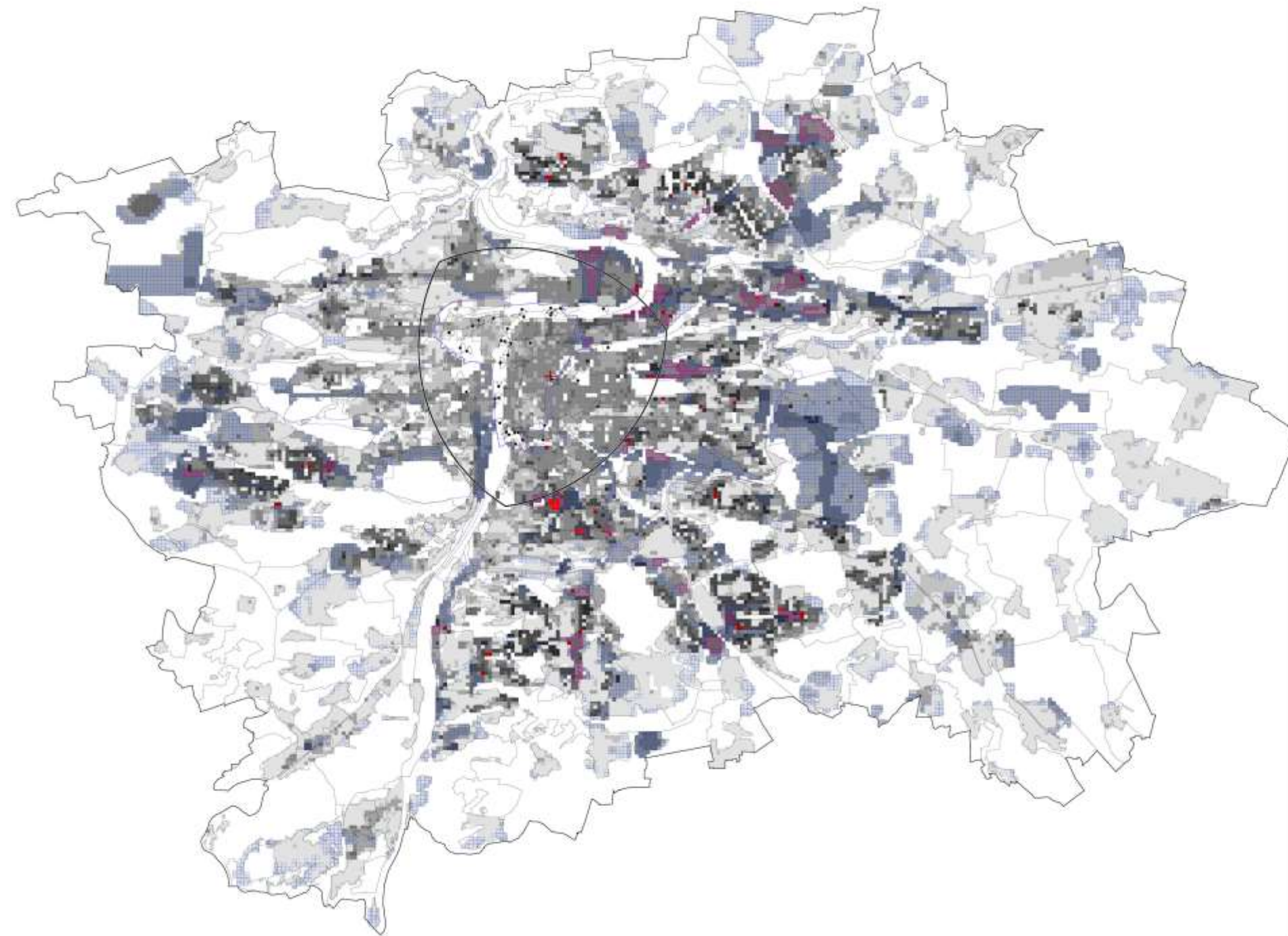


VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

# MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

(1) Koncepce výškové regulace města je součástí urbanistické koncepce, která určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

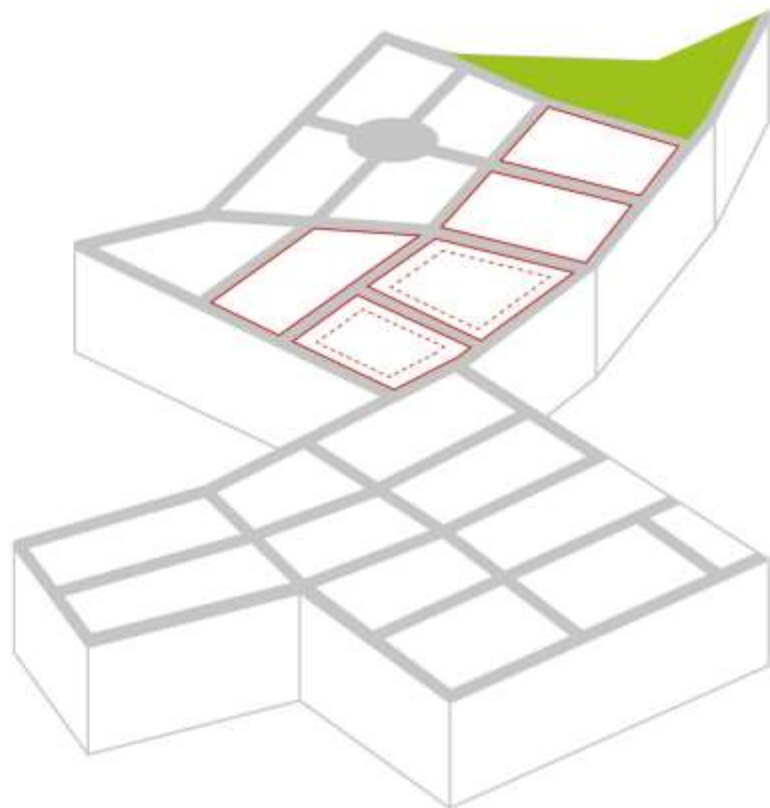
(4) Výšková regulace je stanovena pro zastavitelné území a uplatňuje se pouze nad stavebními bloky.





## STABILIZOVANÉ PLOCHY

[S] 

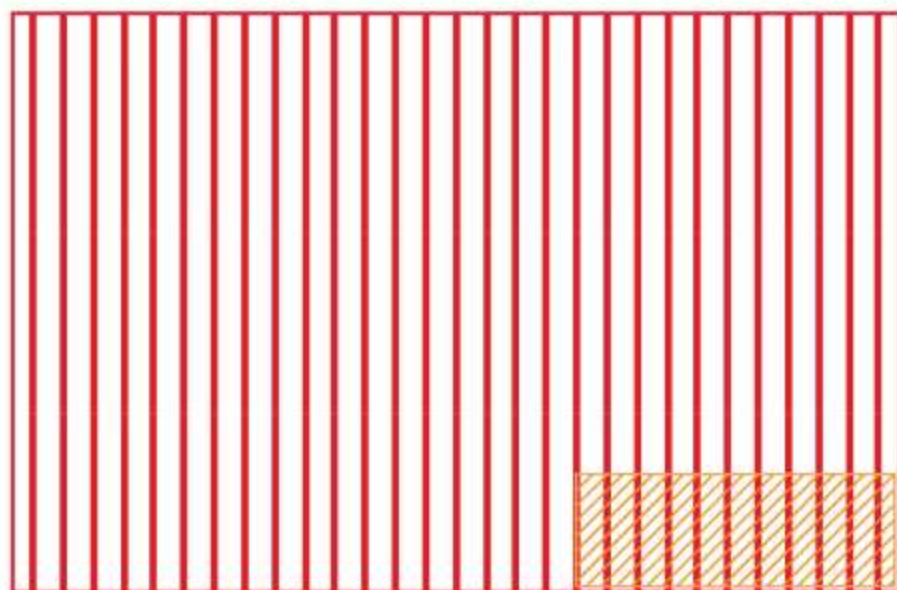


Článek \_\_\_\_\_ **74**  
Míra využití území k zastavění pro  
stabilizované plochy

(1) Ve stabilizovaných plochách se míra využití **odvozuje od okolní zástavby.**

(2) Veřejná prostranství jsou vymezena grafickými regulativy. Uliční prostranství mohou být vymezena linií, plochou, případně propojením. Městské parky jsou vymezeny plochou.

(3) **Zastavitelnost budovami se určuje vymezením uličních a stavebních čar<sup>46</sup>**, které se odvozují z bezprostředního okolí a způsobu zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě a z územní studie<sup>47</sup>, a může být dále upřesněna vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94.



411/089/2897  
(03) 35×4,5

posuzovaná  
plocha záměru

$$\text{HPP}_{\text{reg}} = P_{\text{záměr}} \times Z_z \times V_z$$

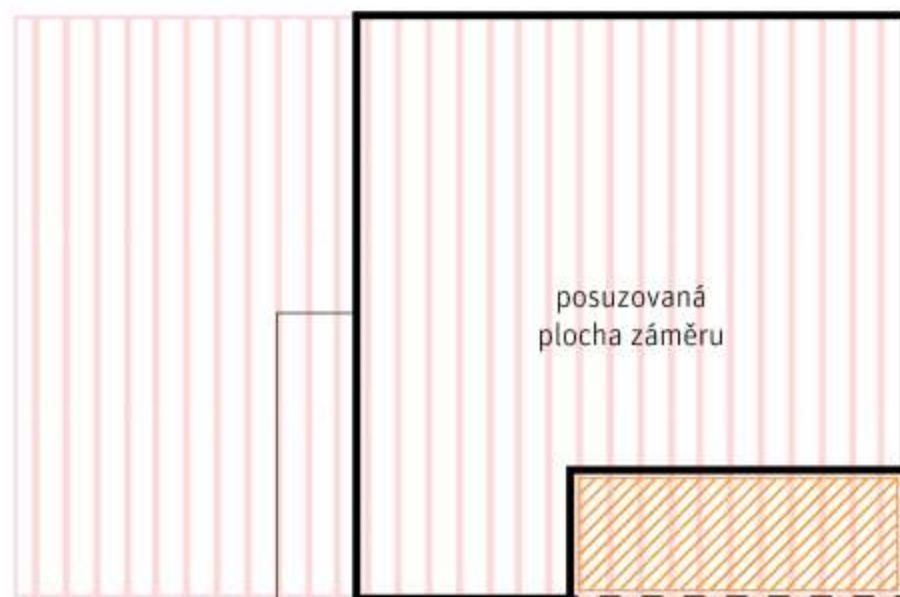
#### (4) Regulované množství hrubých podlažních ploch

**(HPP<sub>reg</sub>)** se určuje výpočtem dle následujícího vzorce, kde  $P_{\text{záměr}}$  je posuzovaná plocha záměru, která je specifikována v odst. 1,  $Z_z$  je koeficient základního zastavění budovami dle čl. 95 odst. 5 a  $V_z$  je koeficient základní podlažnosti.

**Koeficienty  $Z_z$  a  $V_z$  jsou uvedeny v grafické části Z 02, v KLZ/400 a v příloze č. 2/400:**

$$\text{HPP}_{\text{reg}} = P_{\text{záměr}} \times Z_z \times V_z$$

## Regulované množství hrubých podlažních ploch



411/089/2897  
(03) 35×4,5

$$\text{HPP}_{\text{reg}} = P_{\text{záměr}} \times Z_z \times V_z$$

posuzovaná  
plocha záměru:

$$P_{\text{záměr}} = \text{plocha záměru} -$$

požadavky

vyjádřené  
plochou:



vyjádřené  
bodem:

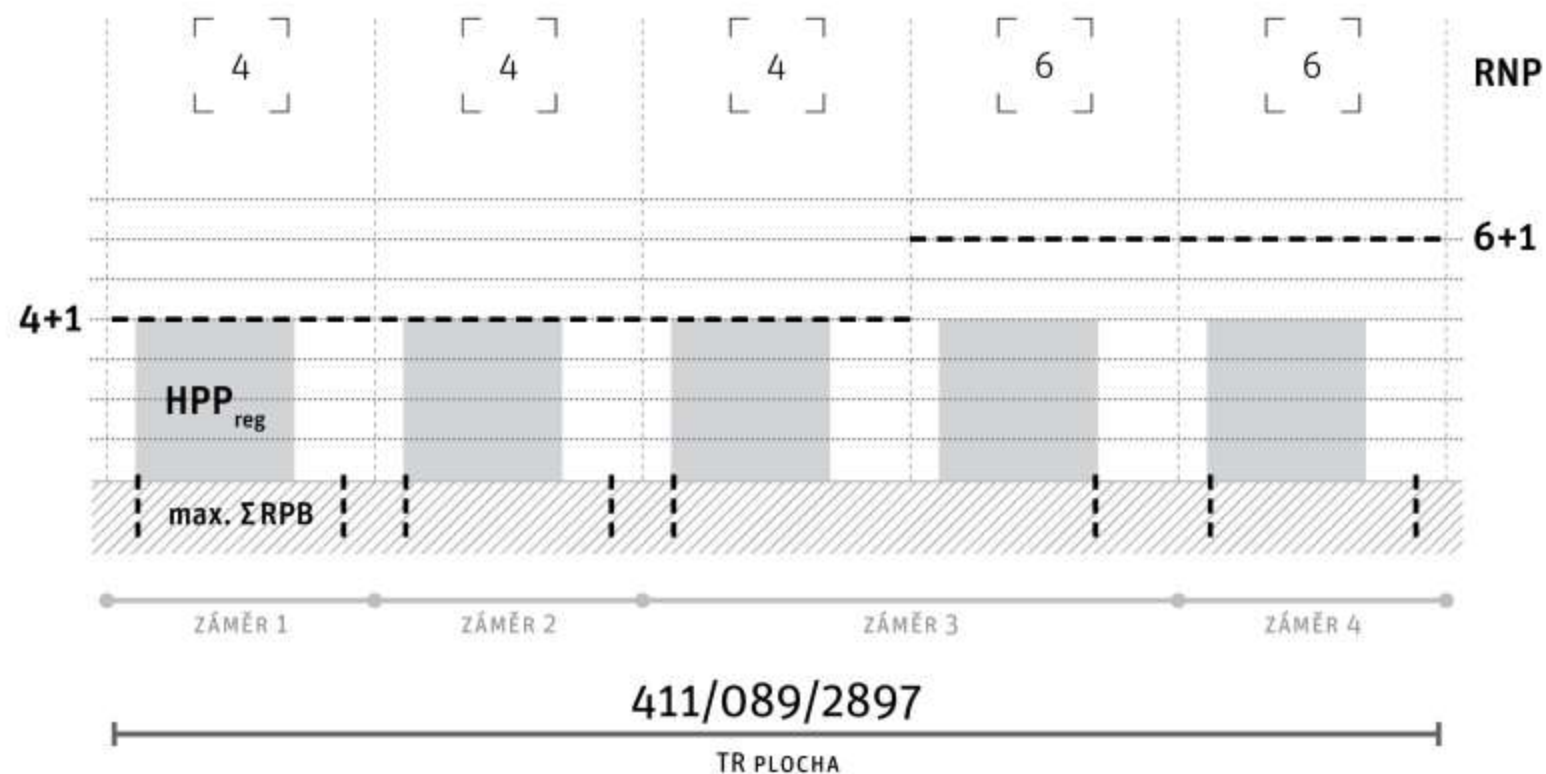


vyjádřené  
parametricky:

% OV<sub>min</sub>  
% PP<sub>min</sub>

(1) Množství hrubých podlažních ploch **se posuzuje pouze u ploch záměru nebo jeho částí, které leží v [T] a [R] plochách dle čl. 76 a 77** (se stanovenými koeficienty  $Z_z$  a  $V_z$ ), **mimo** Metropolitním plánem **požadovanou rozlohu náměstí** (dle čl. 80 a 83), **městských parků** (dle čl. 86 a 87 odst. 1 písm. b) a **veřejné vybavenosti** (dle čl. 146, 147 a 148).

(2) **V posuzované ploše záměru, která je specifikována v odst. 1, nesmí započitatelná hrubá podlažní plocha záměru dle odst. 3 překročit regulované množství hrubých podlažních ploch ( $\text{HPP}_{\text{reg}}$ ) dle odst. 4 až 7.**



$Z_{\max}$   
 HPP<sub>reg</sub>

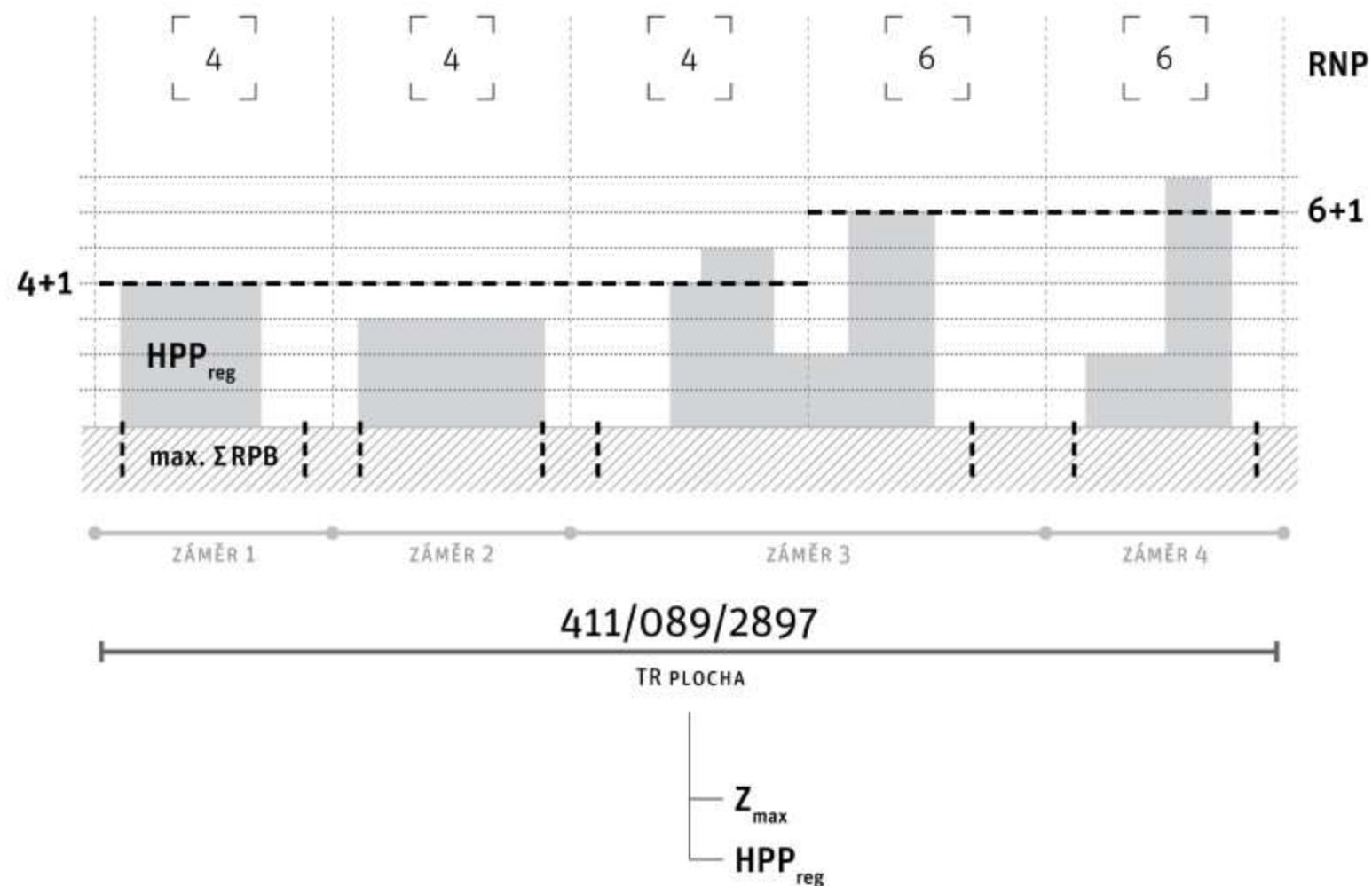
Článek \_\_\_\_\_ **76**  
 Míra využití území k zastavění pro  
 transformační a rozvojové plochy  
 doplňující stávající struktury

(3) Zastavitelnost budovami je  
 omezena koeficientem maximálního  
 zastavění budovami dle čl. 95 odst. 1.

(4) Zástavba je omezena výškovou  
 regulací dle čl. 97 a následujících.

(5) Míra využití území k zastavění  
 je dále omezena stanovením  
 regulovaného množství hrubých  
 podlažních ploch dle čl. 96.

Článek \_\_\_\_\_ **77**  
 Míra využití území k zastavění pro  
 transformační a rozvojové plochy  
 nových struktur  
 (dtto)



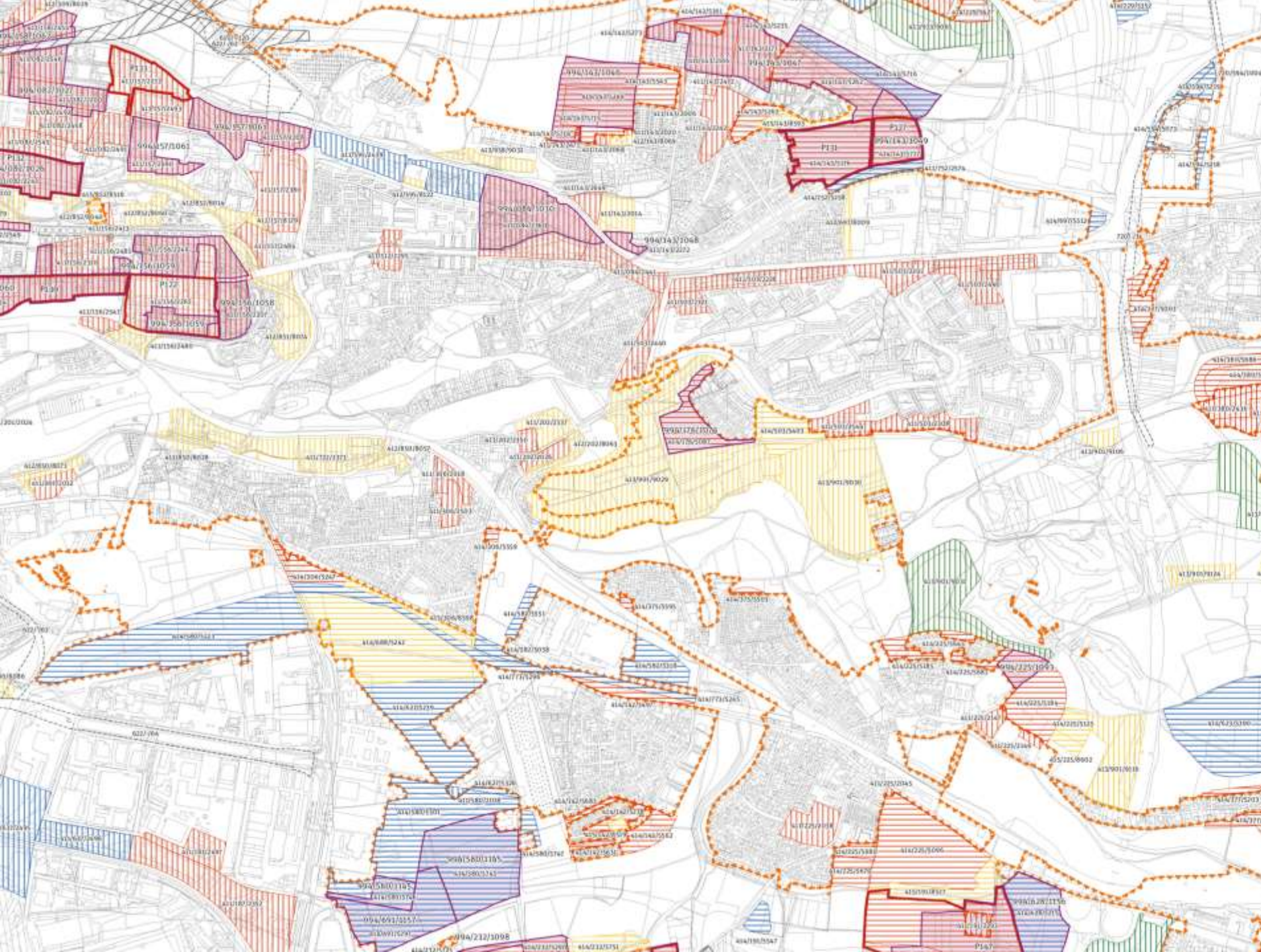
Článek \_\_\_\_\_ **76**  
 Míra využití území k zastavění pro  
 transformační a rozvojové plochy  
 doplňující stávající struktury

(3) Zastavitelnost budovami je  
 omezena koeficientem maximálního  
 zastavění budovami dle čl. 95 odst. 1.

(4) Zástavba je omezena výškovou  
 regulací dle čl. 97 a následujících.

(5) Míra využití území k zastavění  
 je dále omezena stanovením  
 regulovaného množství hrubých  
 podlažních ploch dle čl. 96.

Článek \_\_\_\_\_ **77**  
 Míra využití území k zastavění pro  
 transformační a rozvojové plochy  
 nových struktur  
 (dtto)



Článek ————— 160  
Plochy, v nichž je rozhodování  
v území podmíněno uzavřením  
plánovací smlouvy

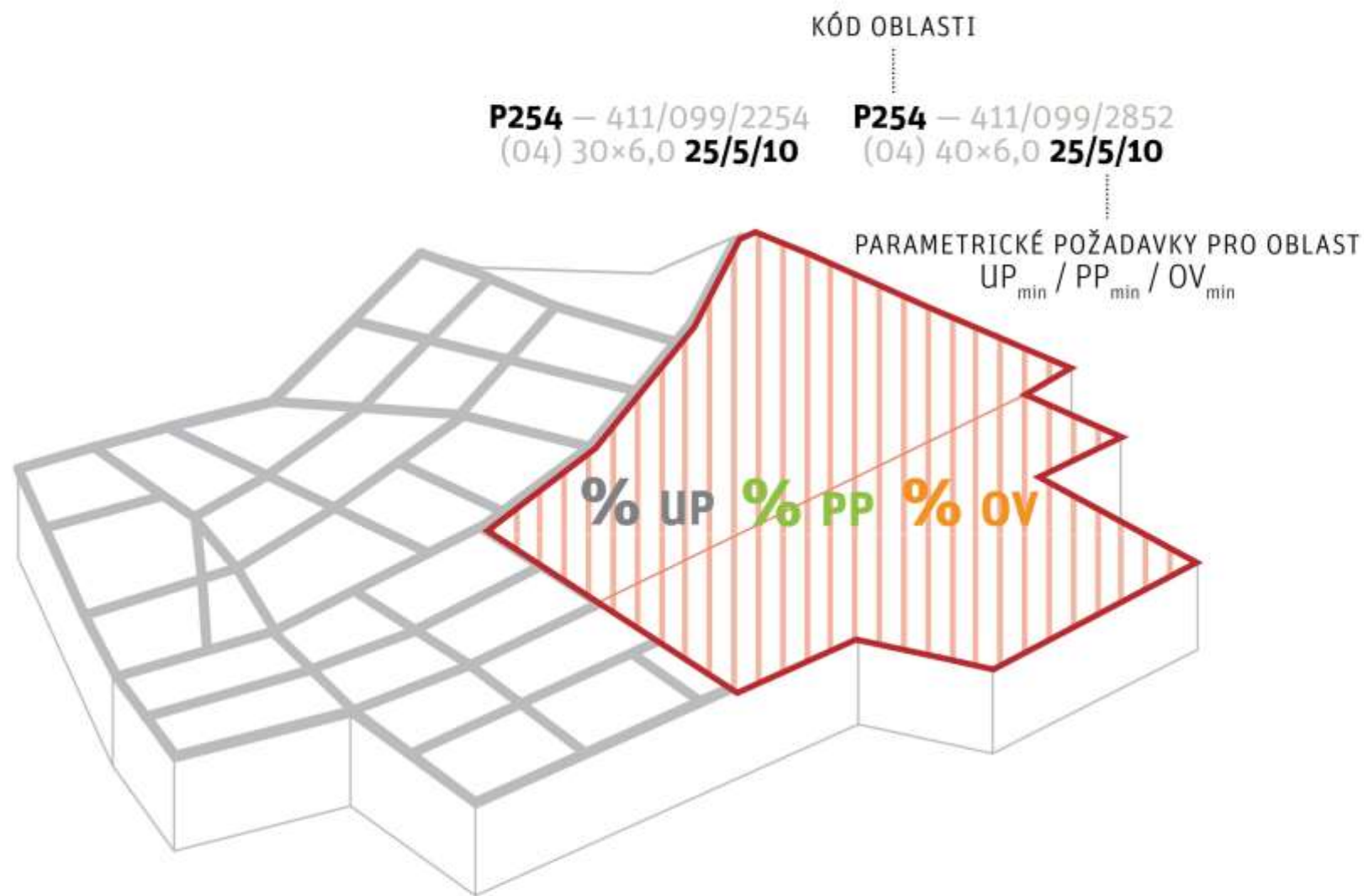
(1) Metropolitní plán vymezuje  
plochy, v nichž je rozhodování  
v území podmíněno uzavřením  
plánovací smlouvy mezi hl. m.  
Prahou a stavebníkem (dále také  
„plochy podmíněné plánovací  
smlouvou“). Smluvní stranou  
plánovací smlouvy může být  
i městská část hl. m. Prahy nebo  
třetí osoba.

KLP

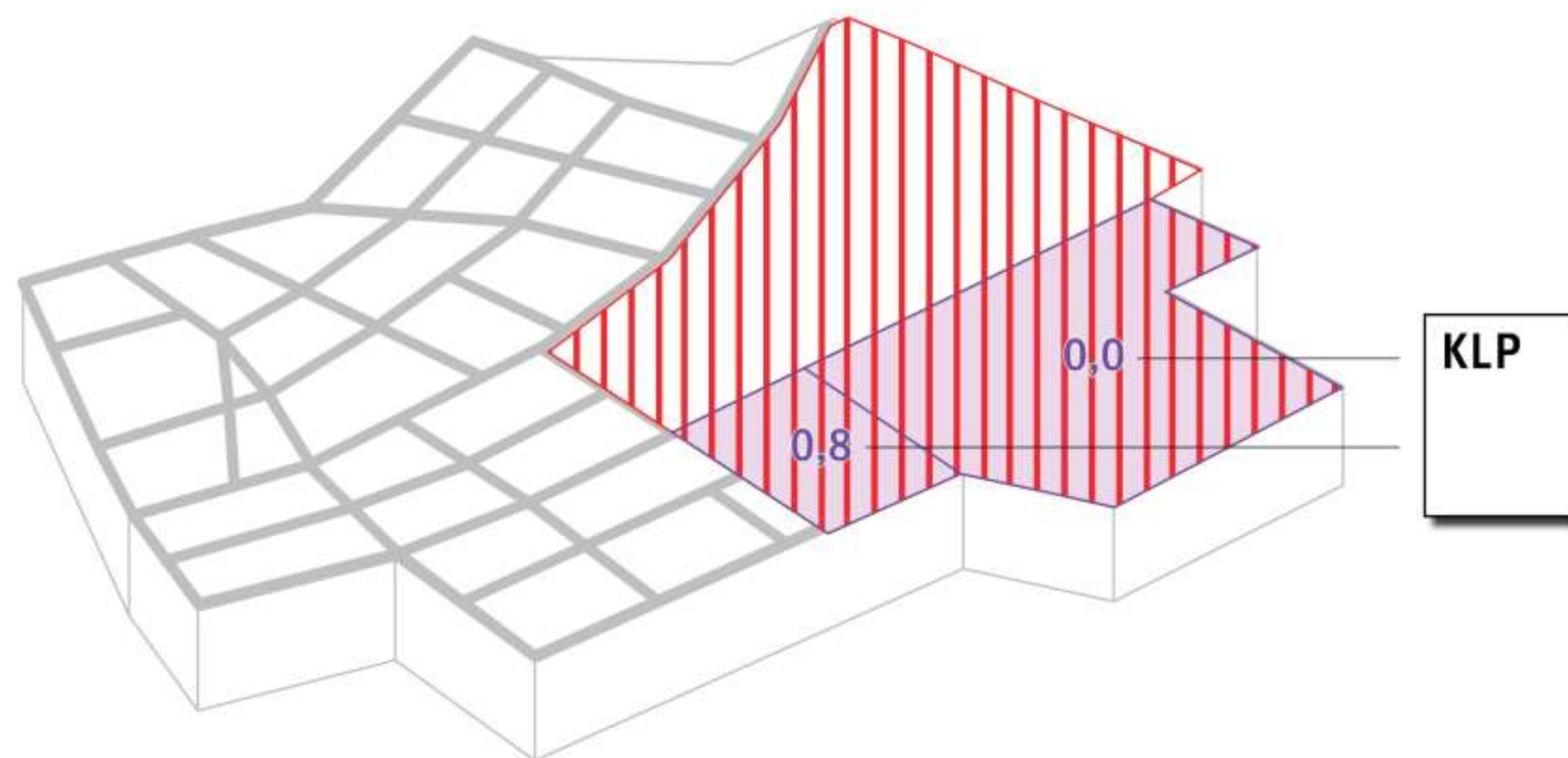
Výkres ————— Z01

Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy v oblastech nových struktur

(2) Transformační a rozvojové **plochy nových struktur tvoří oblasti**, ve kterých je podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven **parametrickými regulativy dle čl. 87 a 148. Tyto regulativy se vztahují k celé oblasti**, které je přiřazen individuální kód. **Kód oblasti** je uveden v grafické části Z 02 před kódem každé jednotlivé transformační nebo rozvojové plochy, případně skupiny [T+R] ploch, která je její součástí. Oblasti jsou označeny také v grafické části Z 01, uvedeny v KLZ/400 a jejich výčet je uveden v příloze č. 2/400. (...)



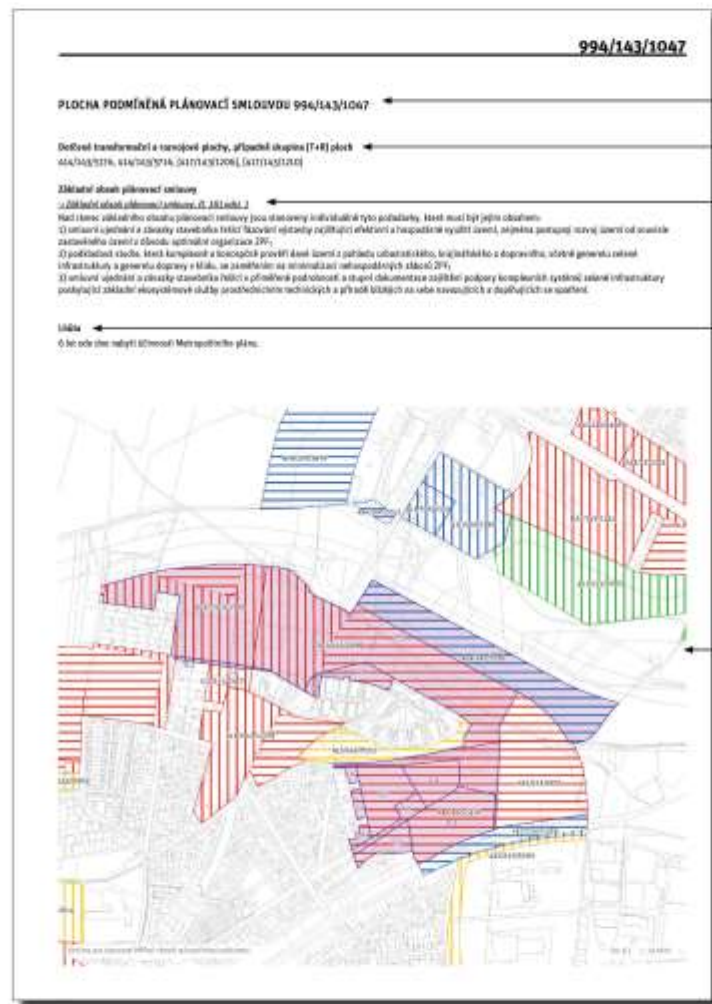
Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy



- (1) Metropolitní plán vymezuje **plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy** mezi hl. m. Prahou a stavebníkem (dále také „plochy podmíněné plánovací smlouvou“). (...)
- (2) Podmínka uzavření plánovací smlouvy se uplatní tehdy, pokud započitatelná HPP záměru podle čl. 96 odst. 3 **převyšuje hodnotu  $HPP_{ref}$** . Hodnota  $HPP_{ref}$  se stanoví dle schématu, které je součástí přílohy č. 3, jako součin plochy záměru nebo jeho části ležící v ploše podmíněné plánovací smlouvou a v tomto schématu uvedeného **referenčního koeficientu**.

## PŘÍLOHA Č. 3

### KRYCÍ LISTY PODMÍNĚNOSTI



IDENTIFIKACE

DOTČENÉ [T] A [R] PLOCHY  
ZÁKLADNÍ OBSAH PLÁNOVACÍ SMLOUVY

## LHŮTA PRO UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY

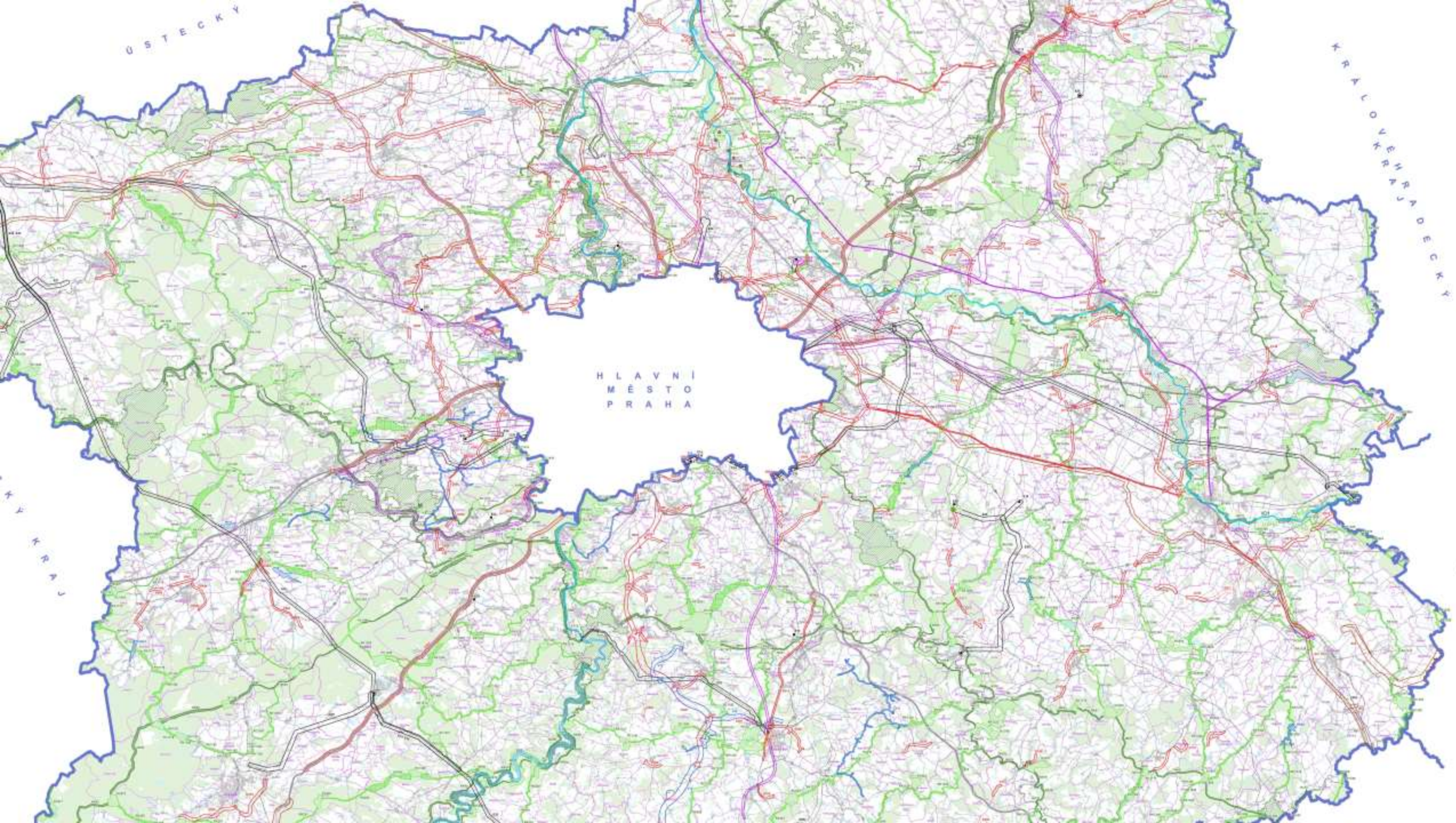
SCHÉMA PRO STANOVENÍ HPP<sub>REF</sub>  
VČETNĚ REFERENČNÍHO KOEFICIENTU

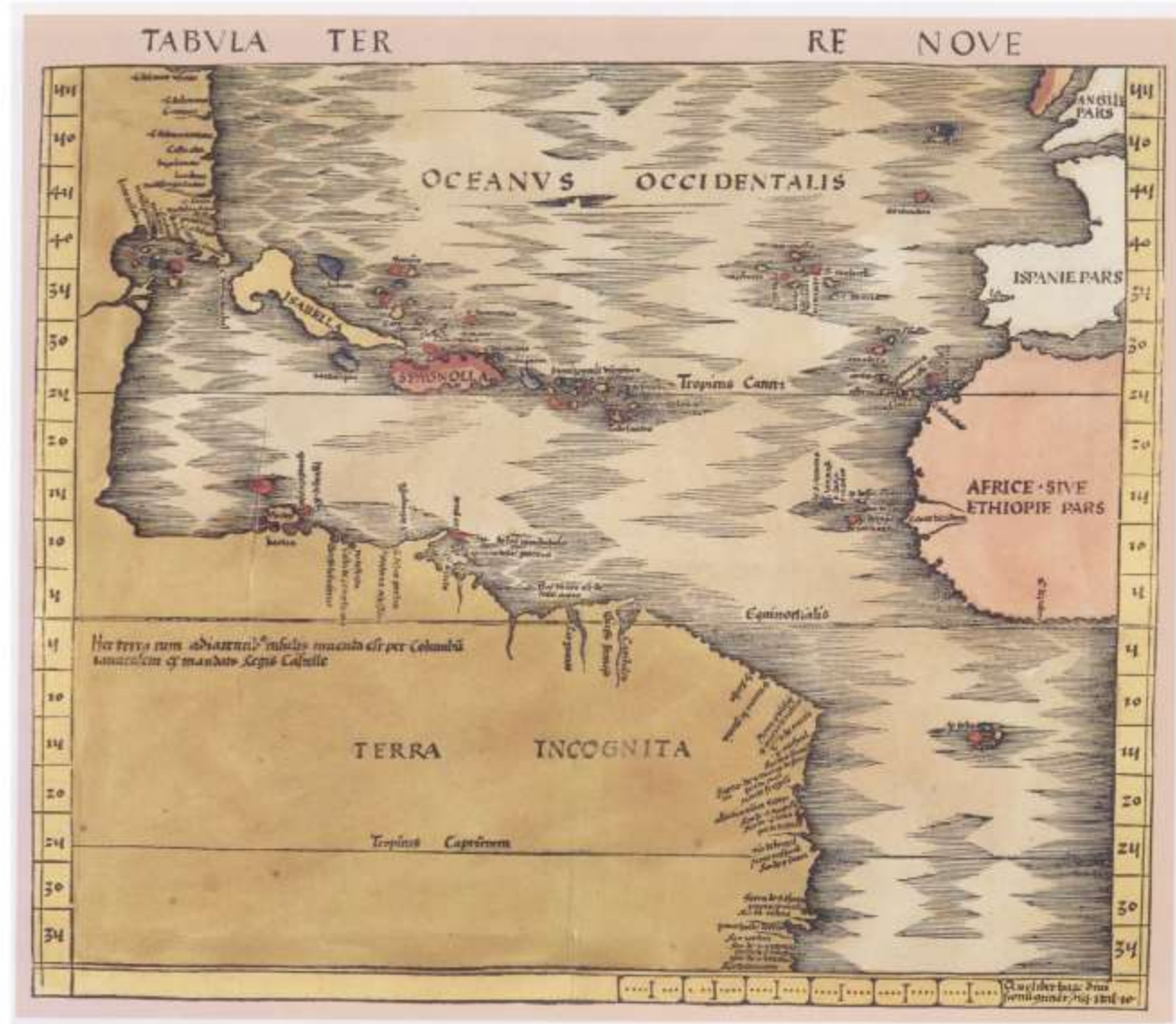
Článek \_\_\_\_\_ 160  
Plochy, v nichž je rozhodování  
v území podmíněno uzavřením  
plánovací smlouvy

(5) Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v **grafické části Z 01** a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn **krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3.**

Článek            161  
Základní obsah plánovací smlouvy



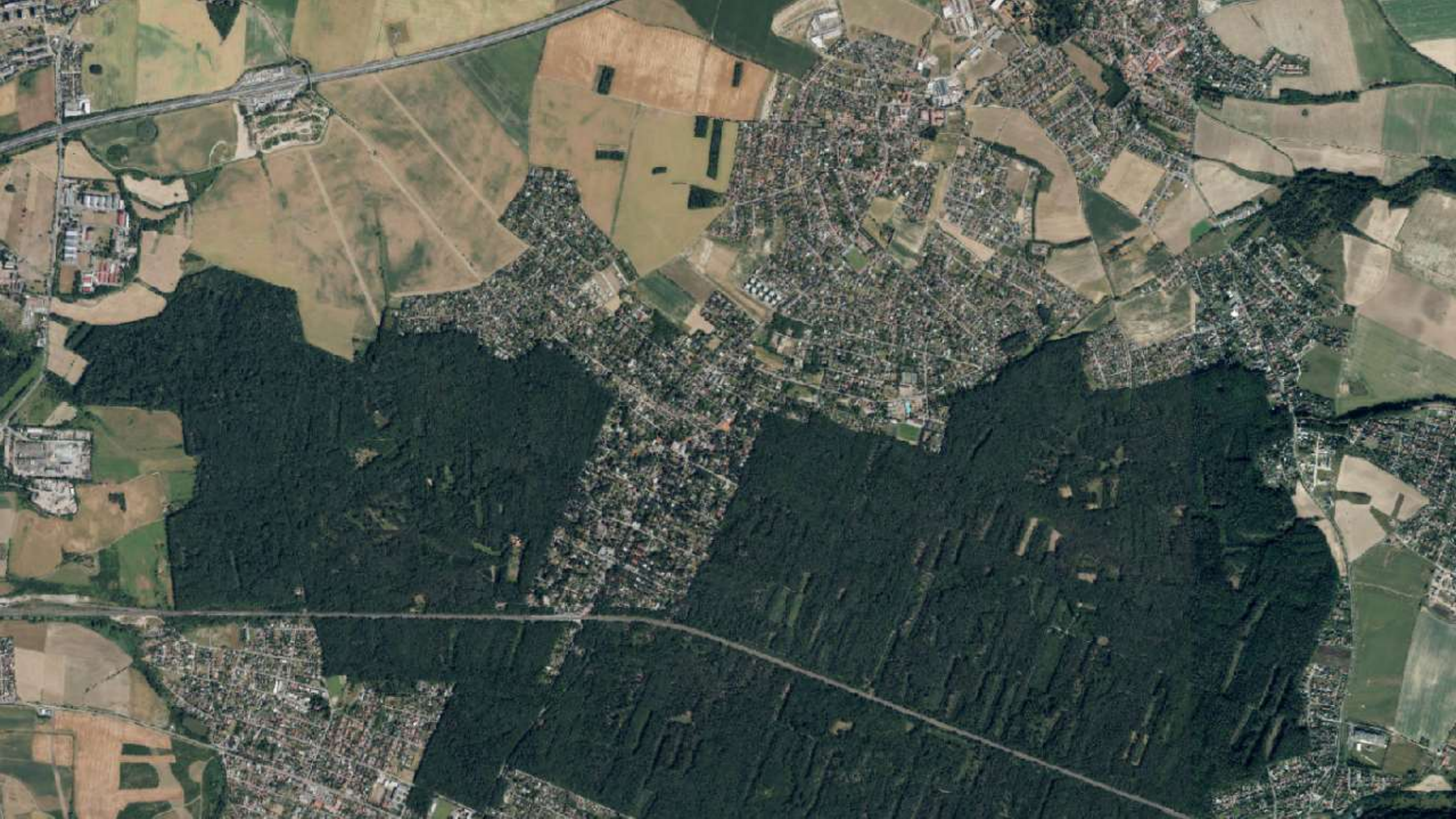




Tabula Terre NOve, Martin Waldseemüller, 1513

# TERRA INCOGNITA

TERRA INCOGNITA



Praha

Průhonice

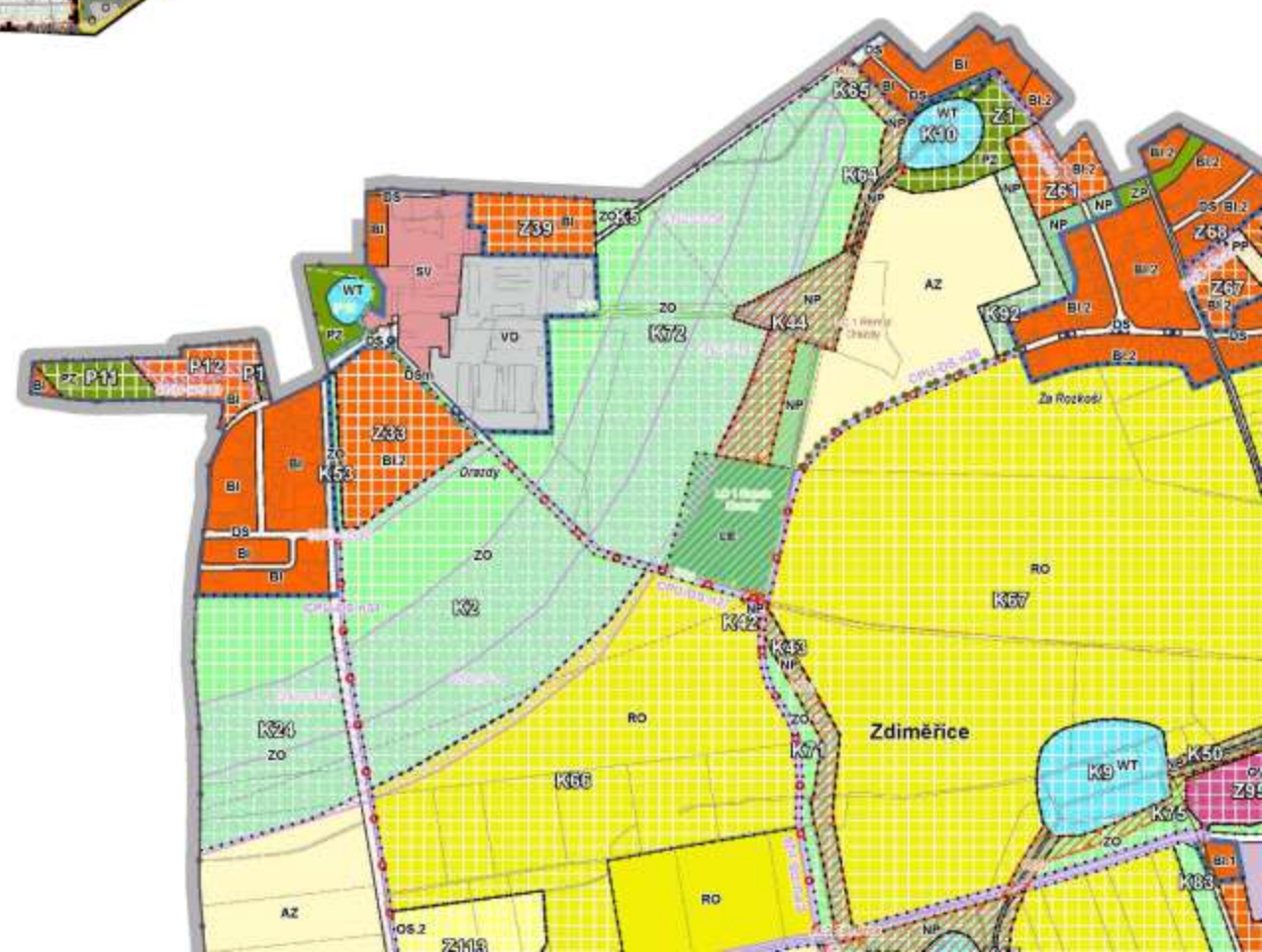
Jesenice

Vestec

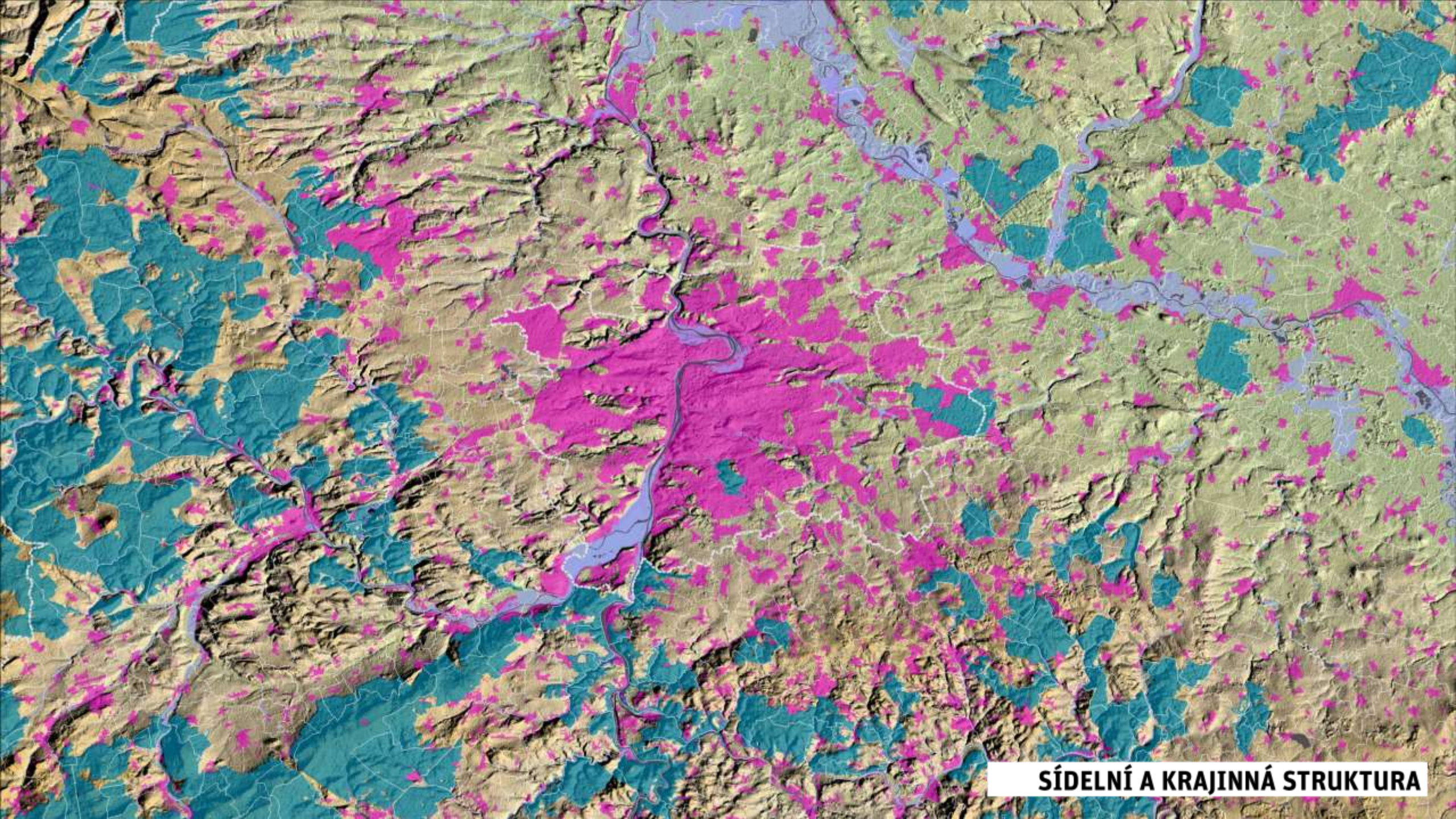




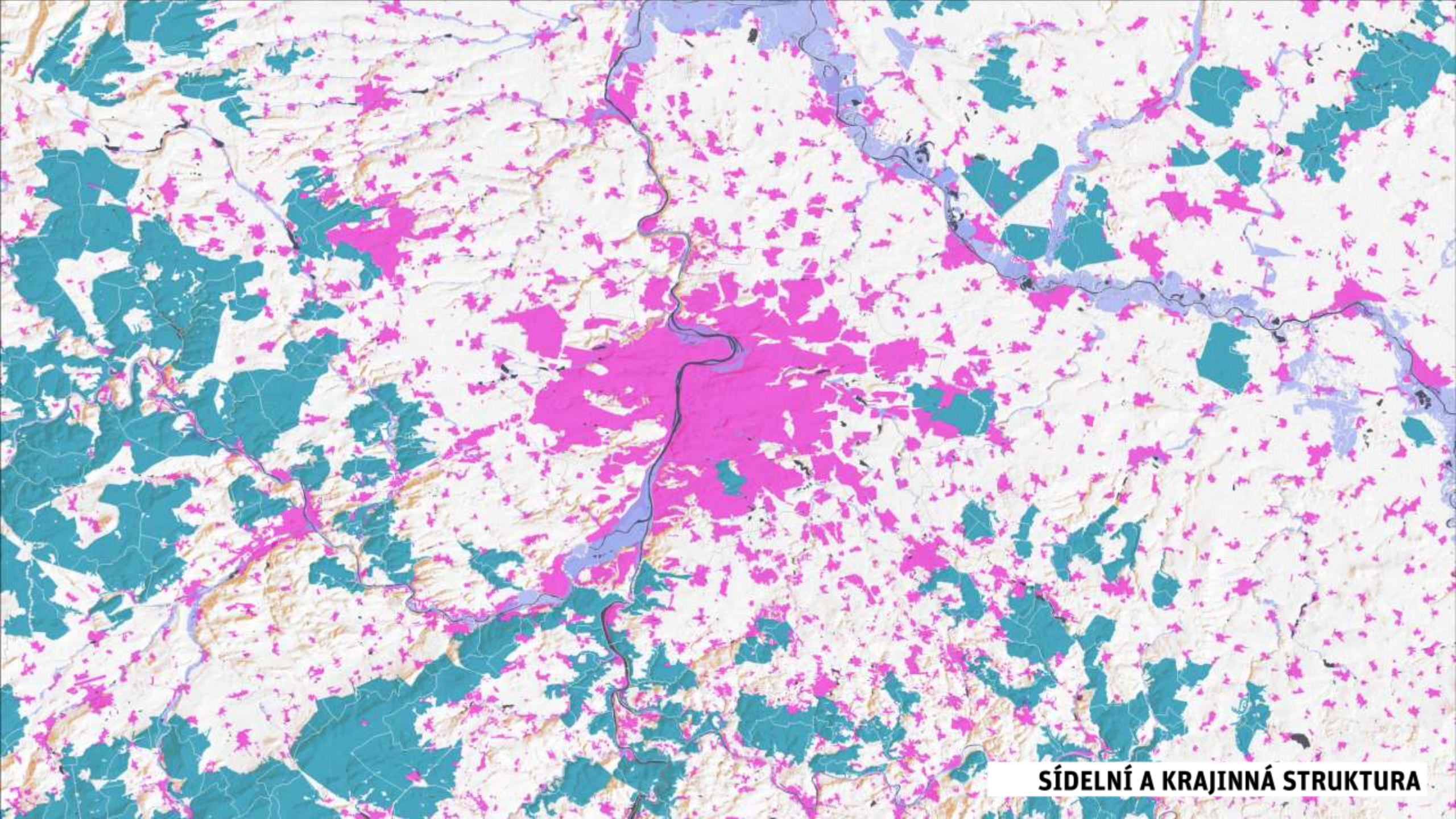
## ÚZEMNÍ PLÁNY OBCÍ



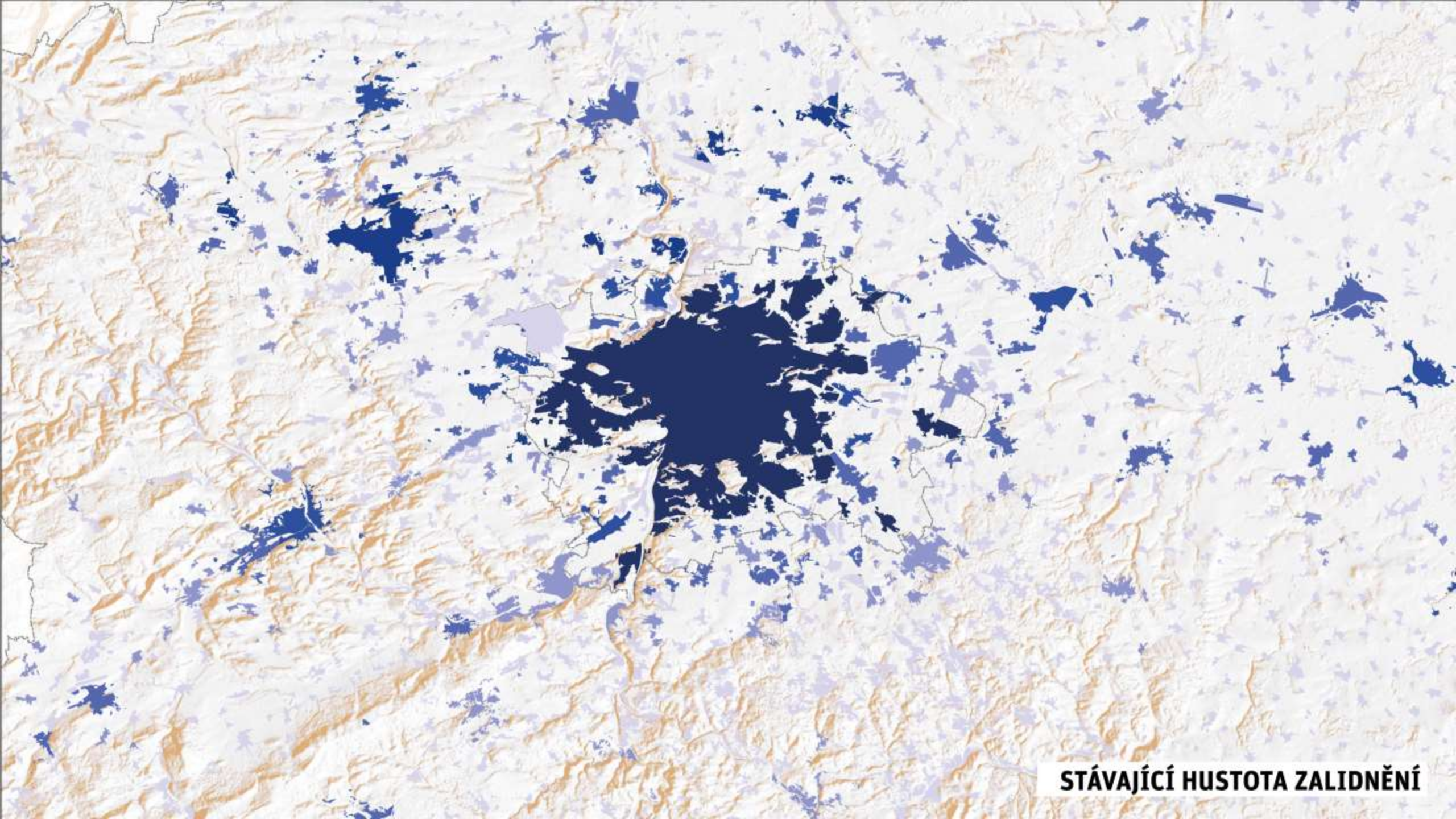




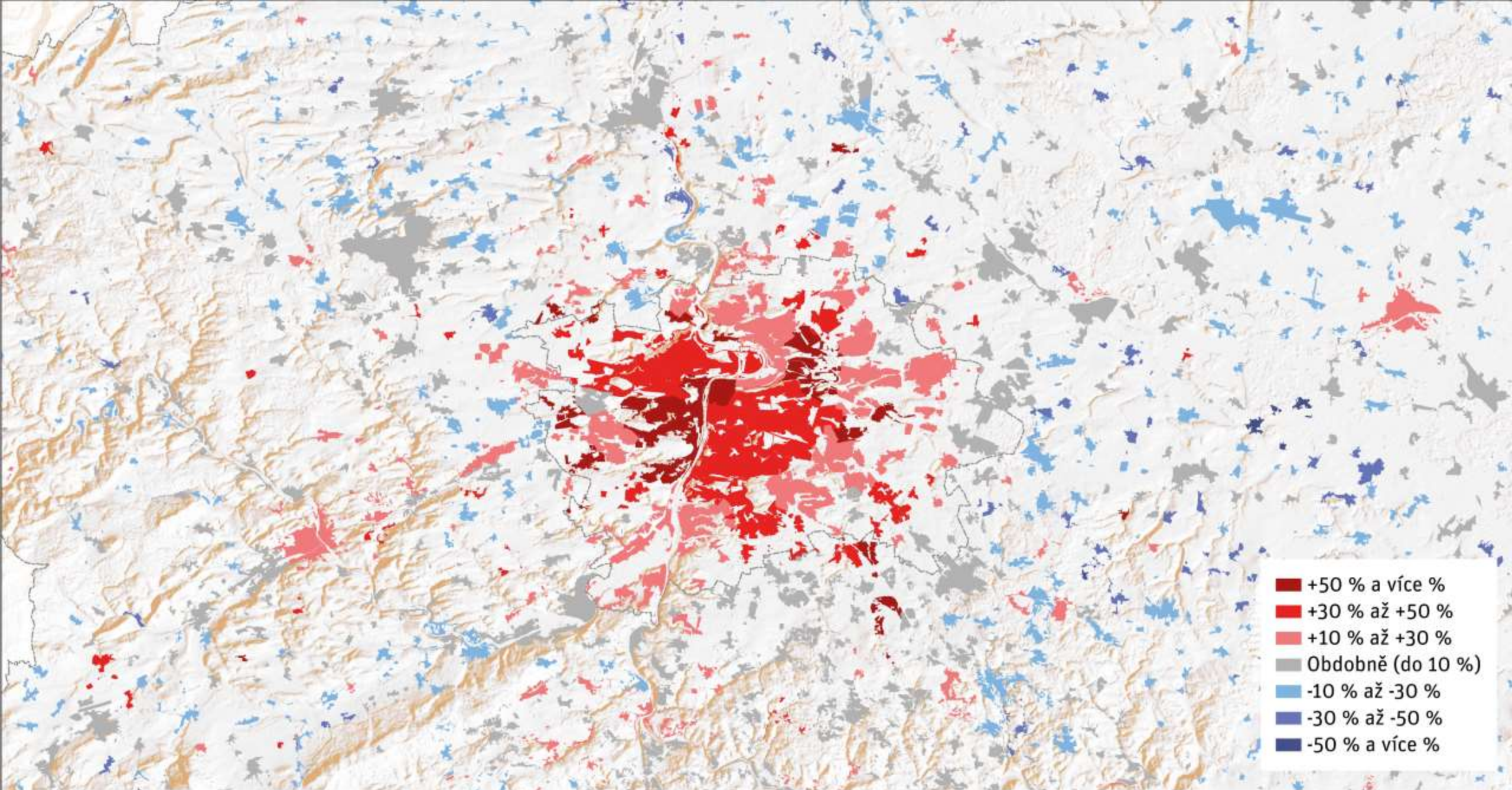
**SÍDELNÍ A KRAJINNÁ STRUKTURA**



**SÍDELNÍ A KRAJINNÁ STRUKTURA**



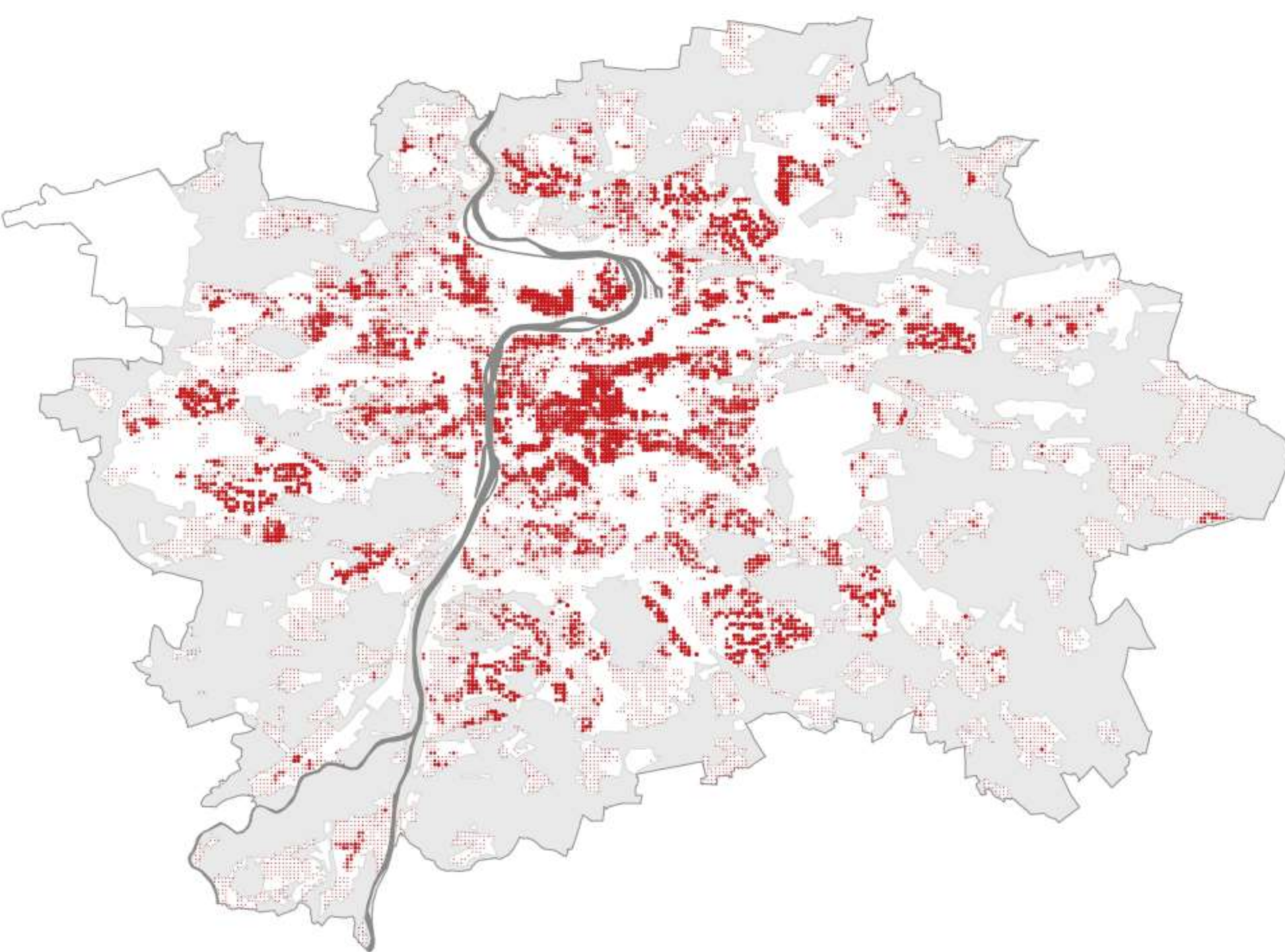
**STÁVAJÍCÍ HUSTOTA ZALIDNĚNÍ**



**PRAHA: +191 000 OBYVATEL**

**ROZDÍL MEZI TRVALE BYDLÍCÍMI A PŘEBÝVAJÍCÍMI DLE OPERÁTORŮ (2019)**

## BILANCOVÁNÍ NÁVRHU



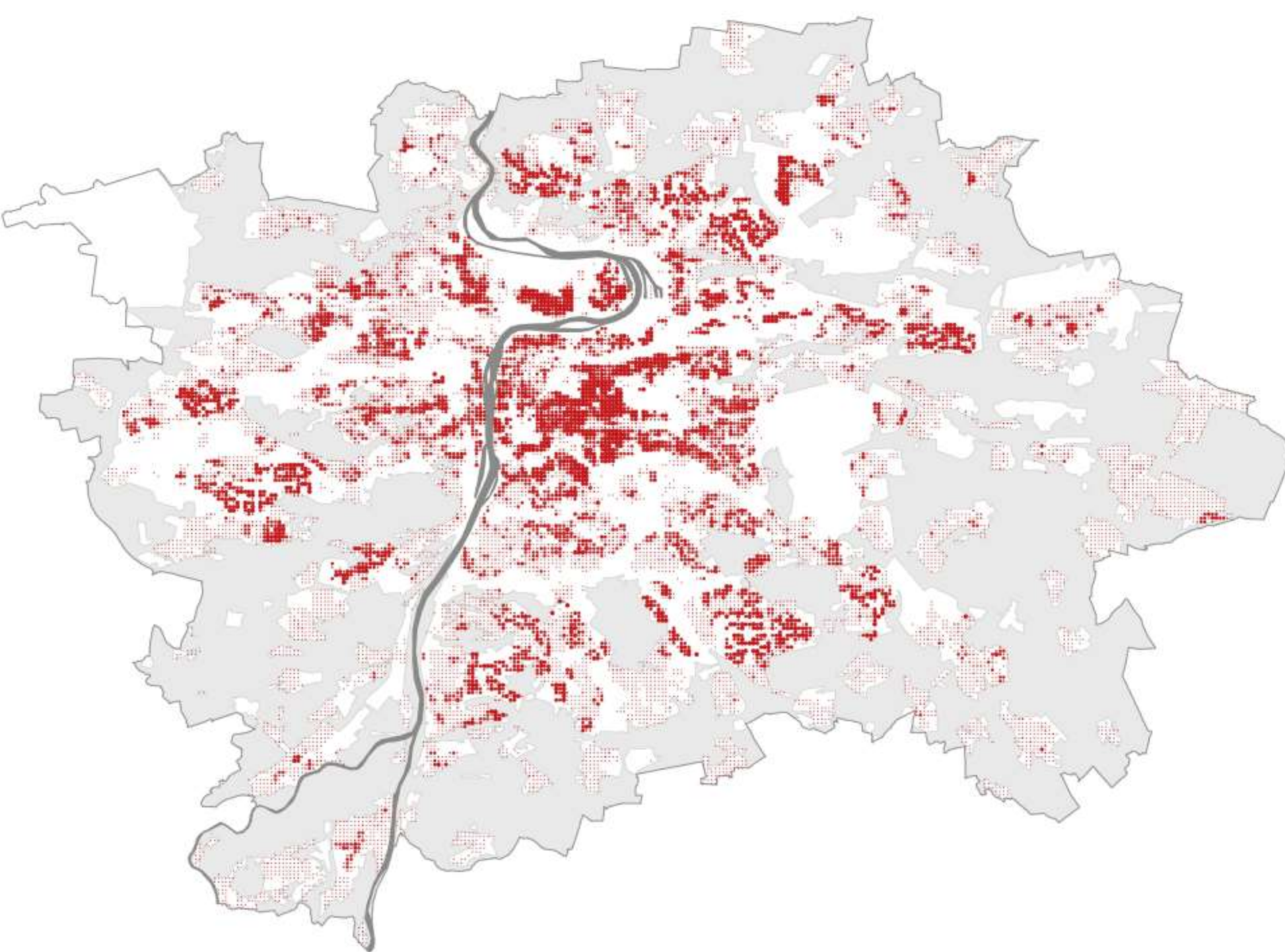
**1.385.000**

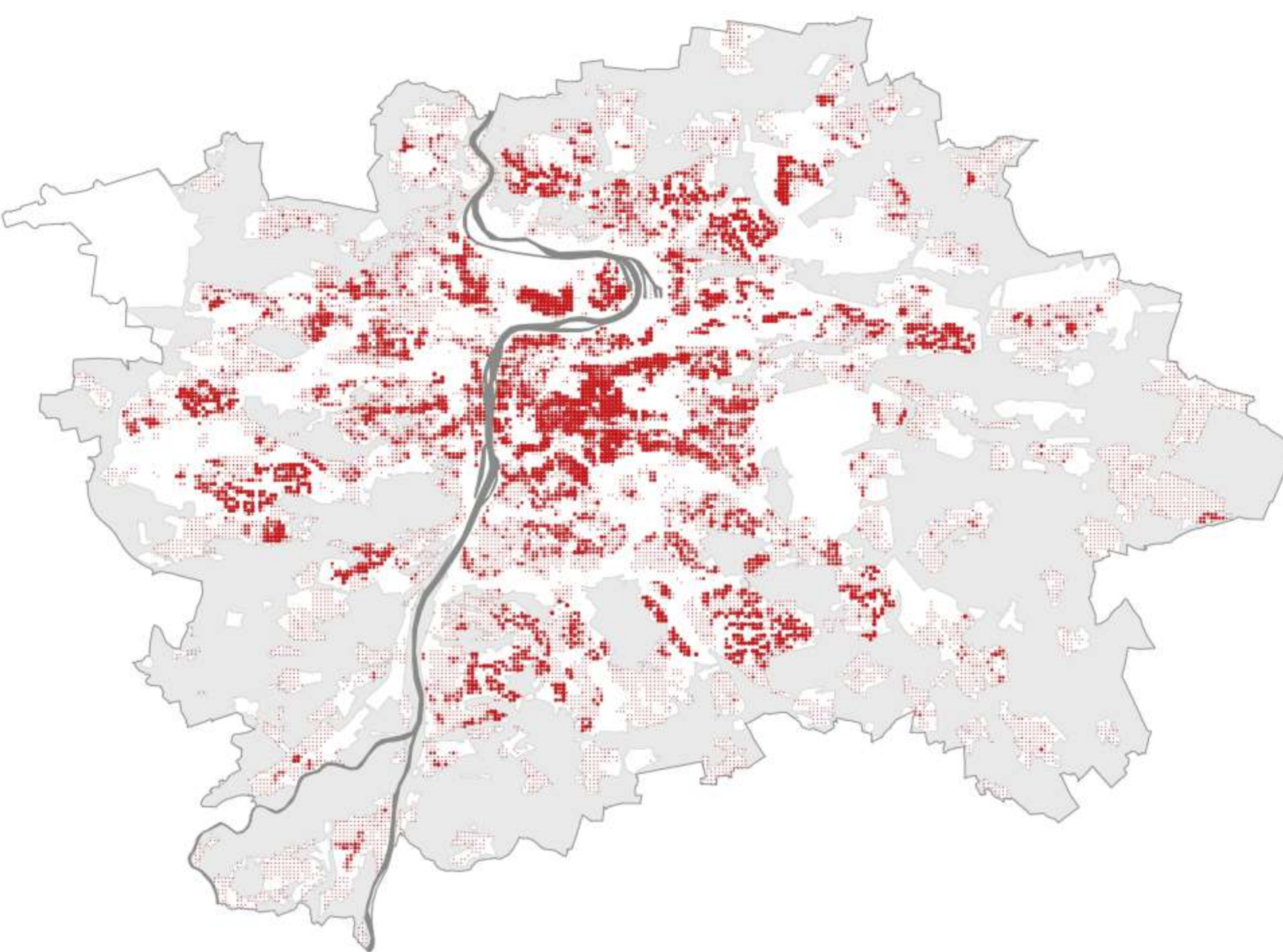
obyvatel s reg. trv. bydlištěm

**+ 150.000**

bez reg. trvalého bydliště

**1.535.000**  
bydlících

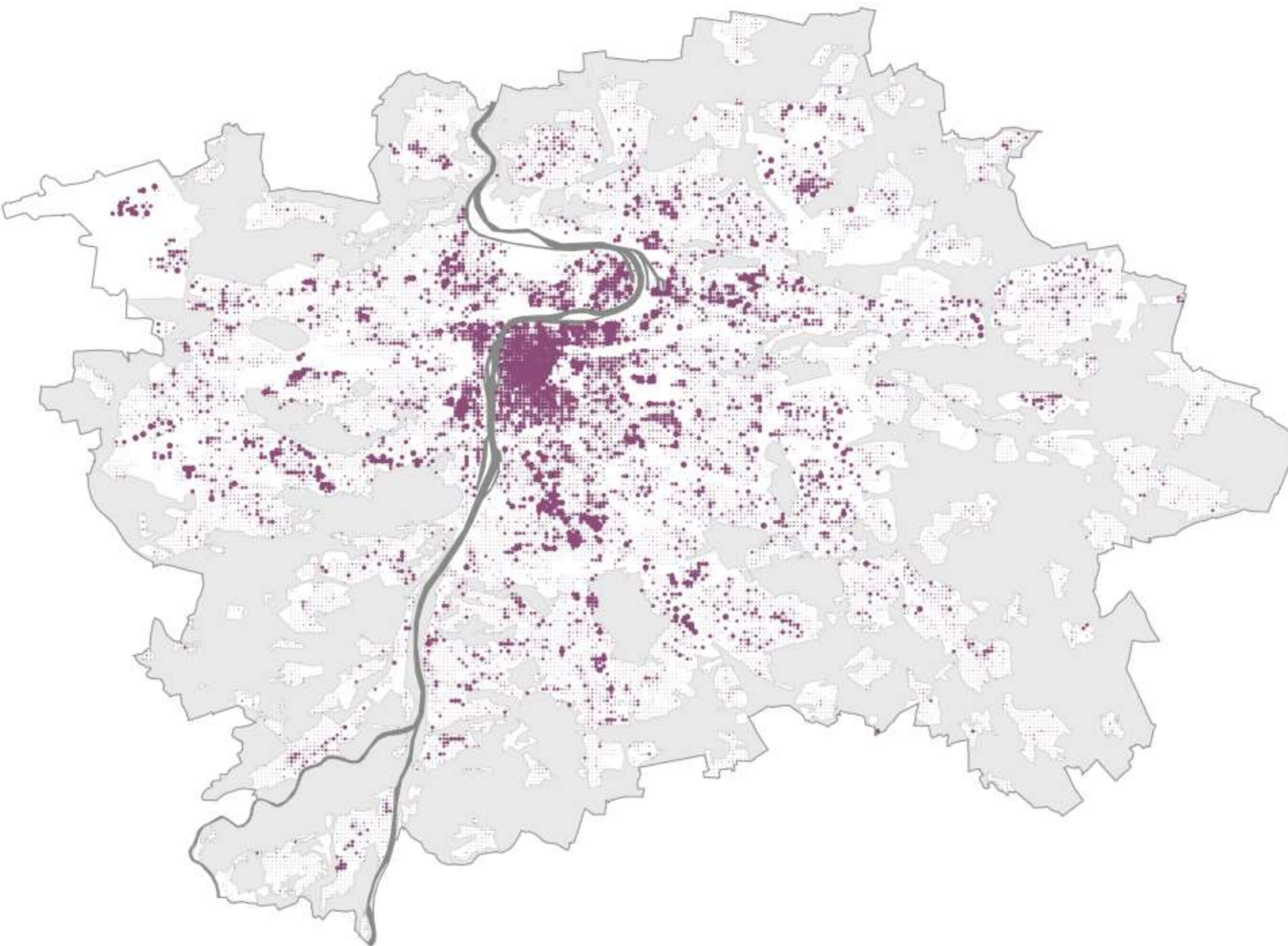




**1.535.000**

bydlících

**650.000 bytů**



**1.535.000**

bydlících

**650.000 bytů**

**975.000**

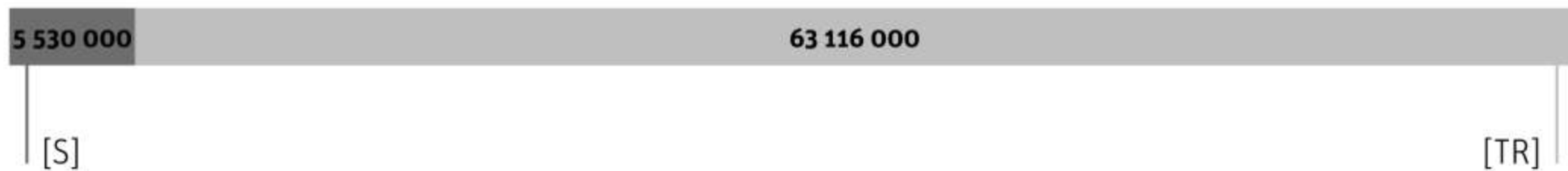
pracujících

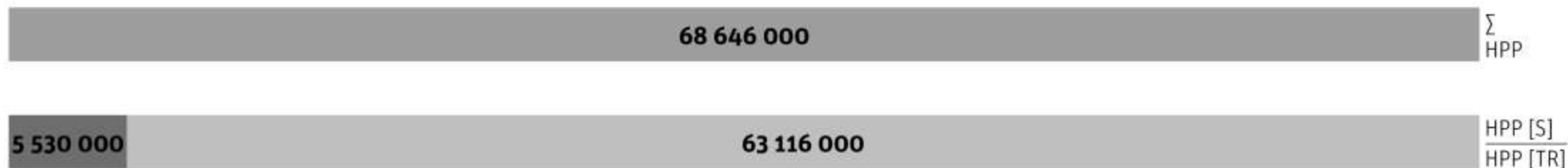
vč. 150.000 dojíždějících

CELKOVÉ KAPACITY  
METROPOLITNÍHO PLÁNU

**68 646 000**

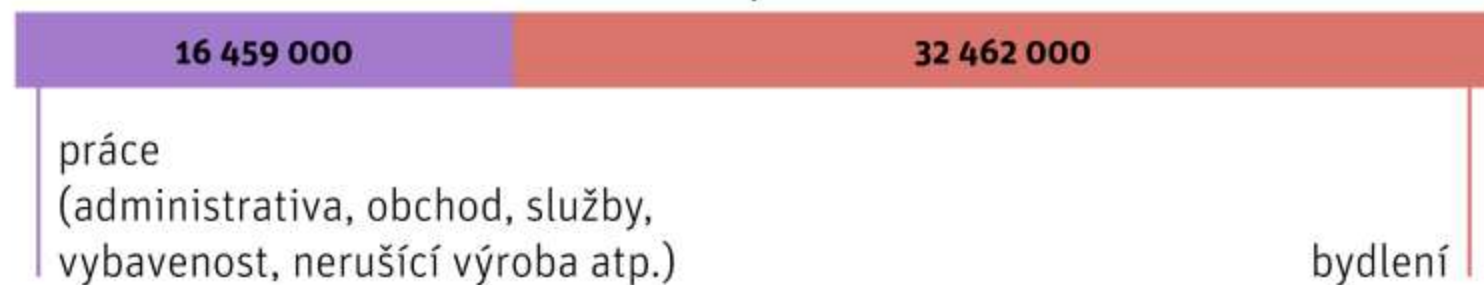
celkový bilancovaný nárůst HPP dle návrhu Metropolitního plánu







bilancovaný podíl BYDLENÍ / PRÁCE dle typu struktury a pozice ve městě





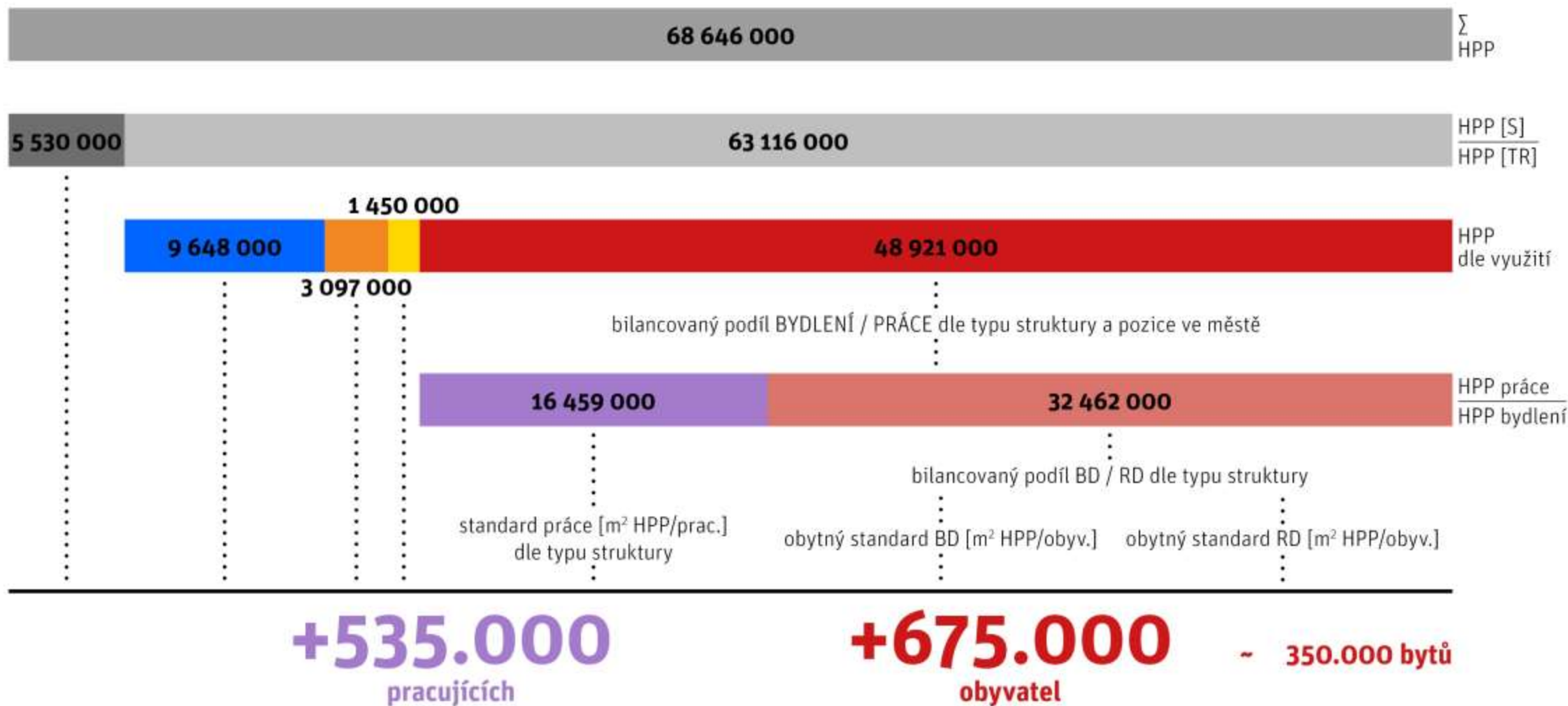
bilancovaný podíl BYDLENÍ / PRÁCE dle typu struktury a pozice ve městě



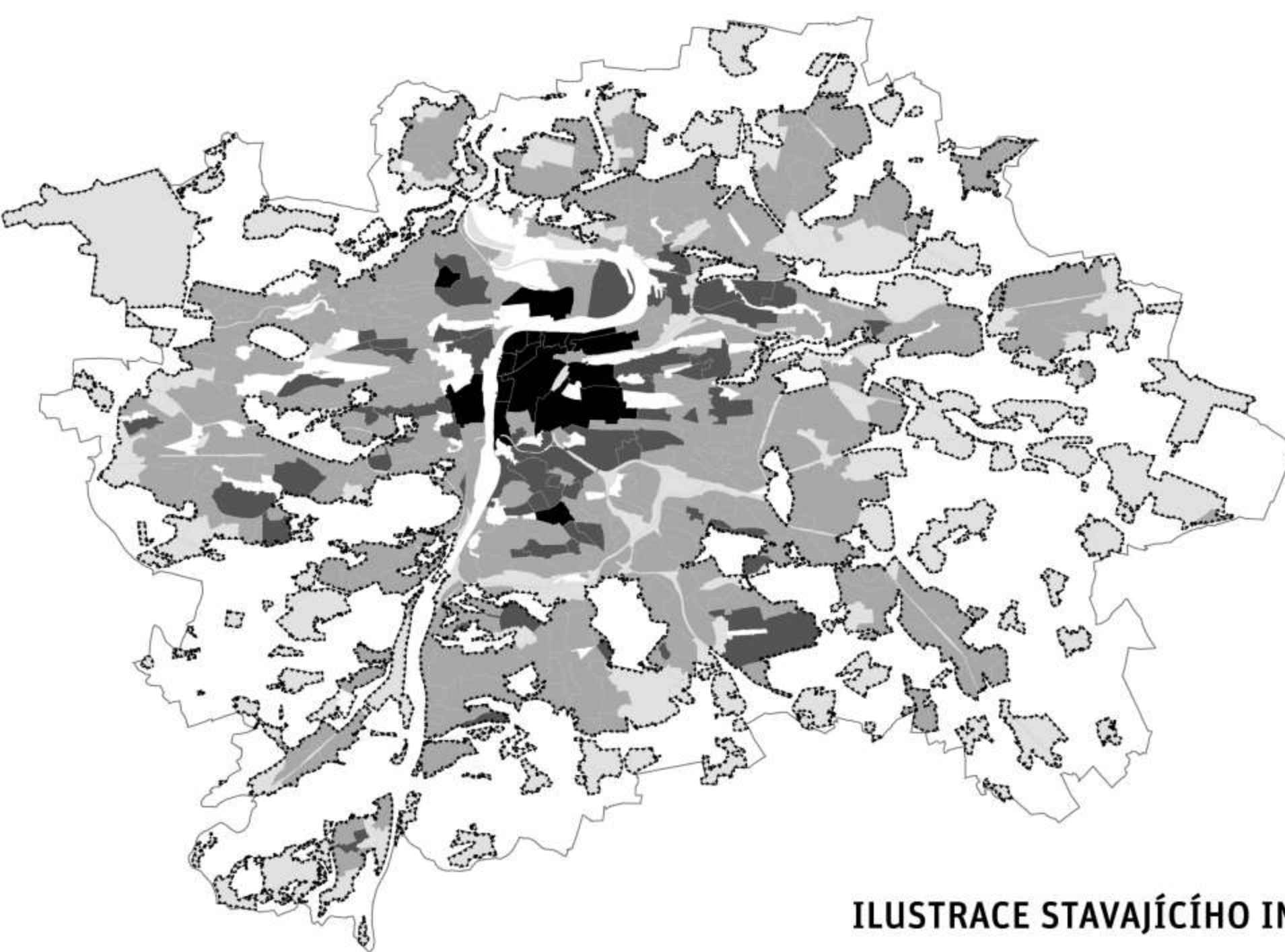
standard práce [m<sup>2</sup> HPP/prac.]  
dle typu struktury

bilancovaný podíl BD / RD dle typu struktury  
obytný standard BD [m<sup>2</sup> HPP/obyt.]

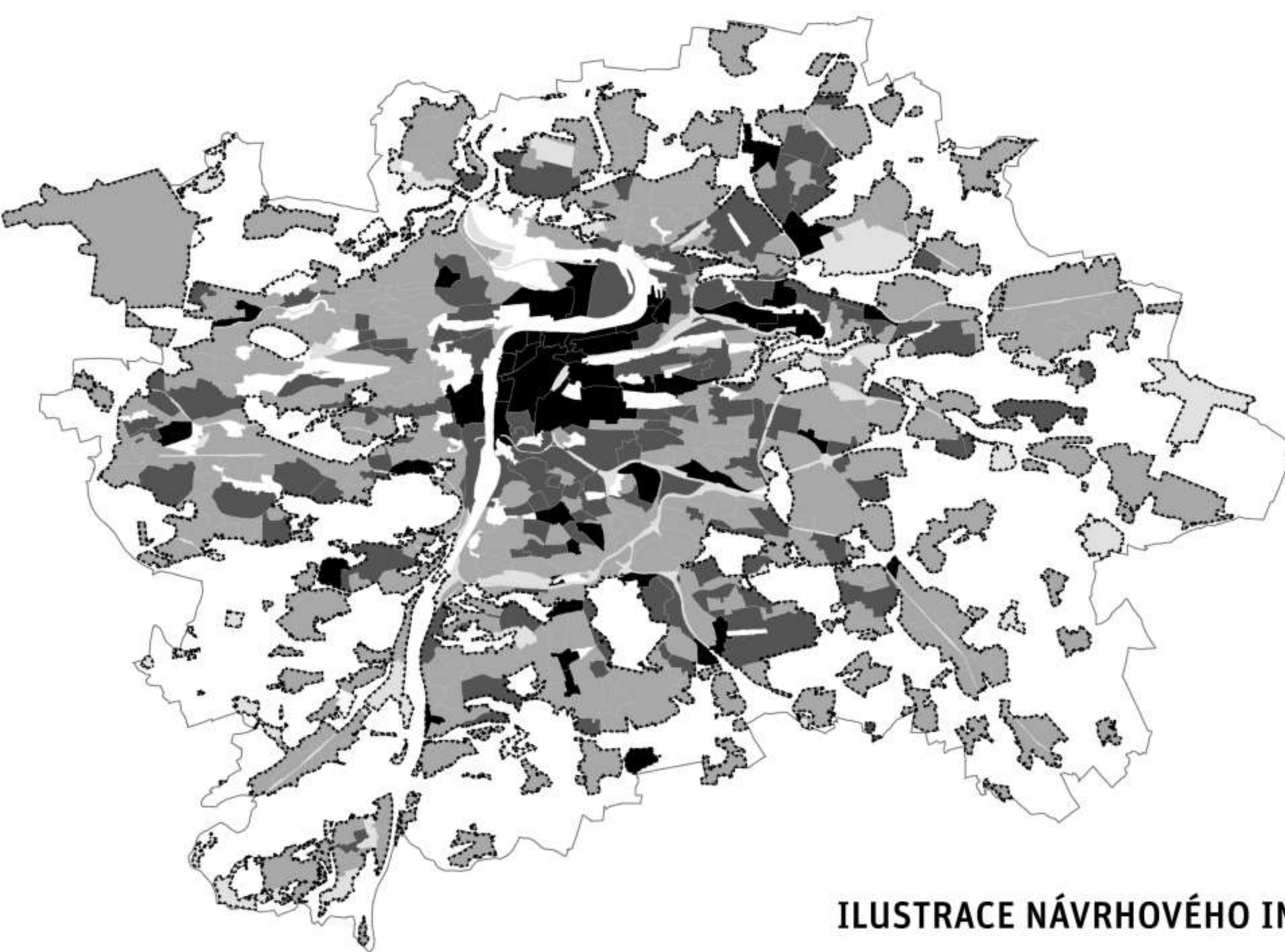
obytný standard RD [m<sup>2</sup> HPP/obyt.]



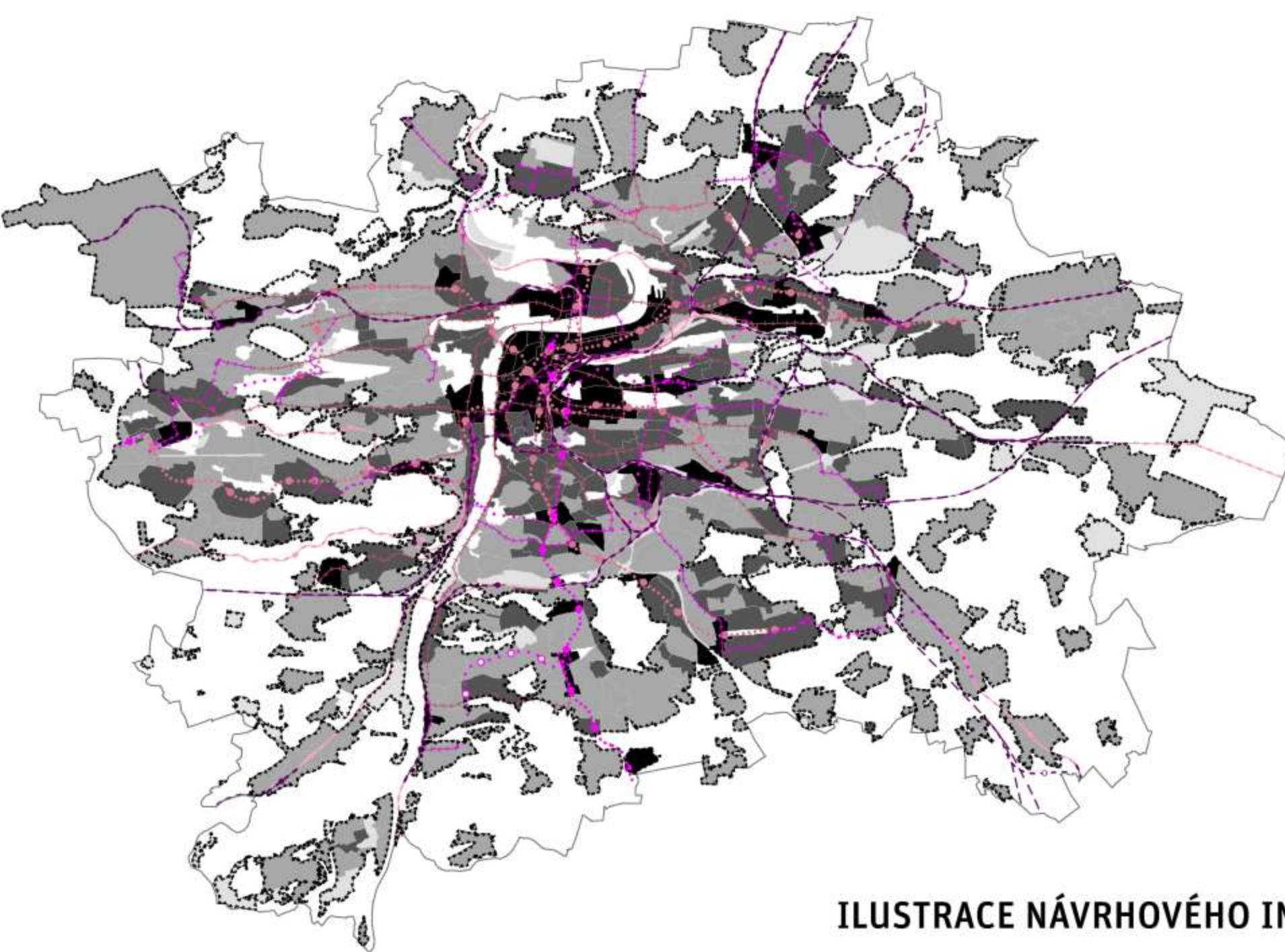
## DISTRIBUCE KAPACIT V ÚZEMÍ



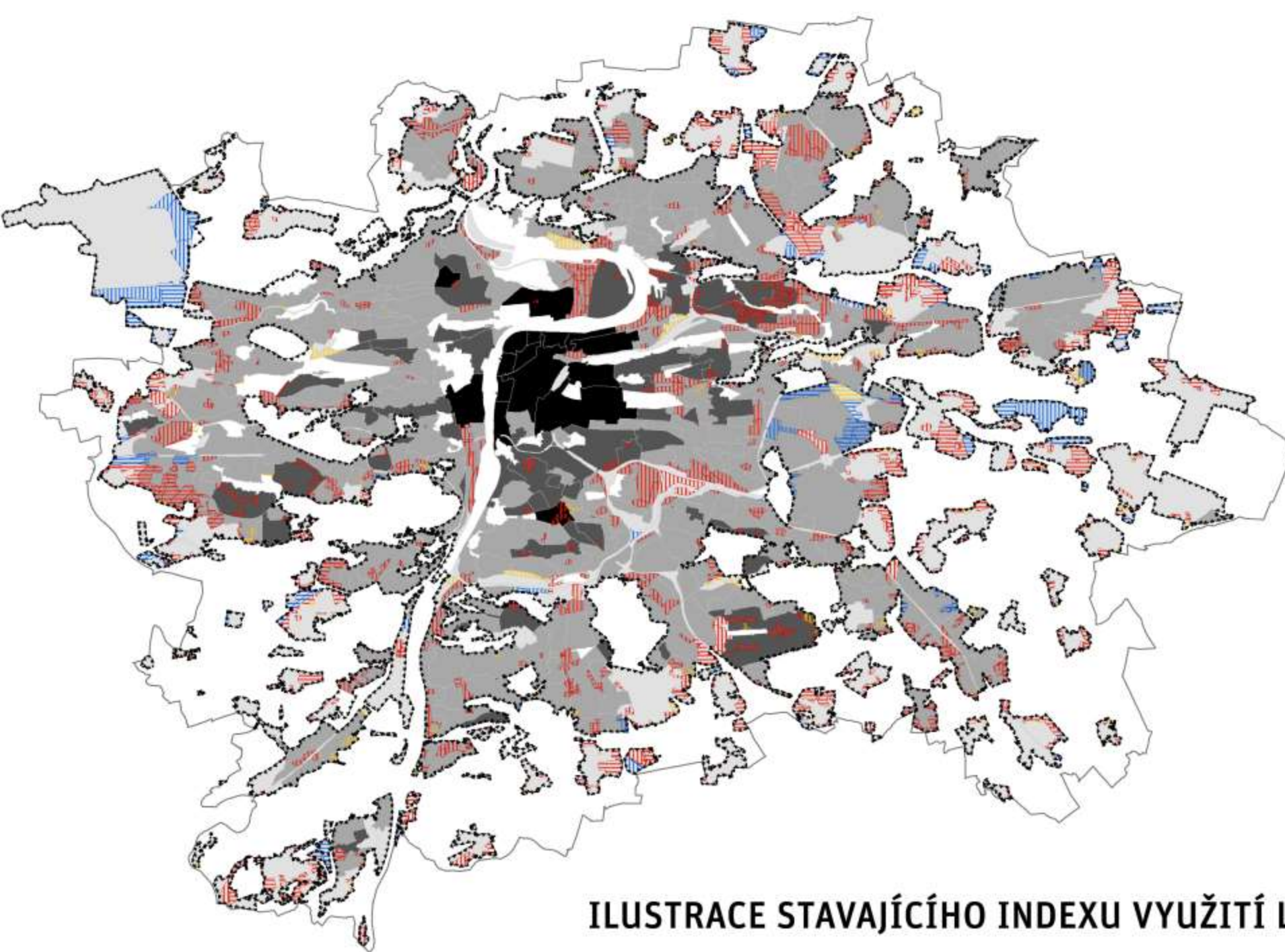
**ILUSTRACE STAVAJÍCÍHO INDEXU VYUŽITÍ LOKALIT**



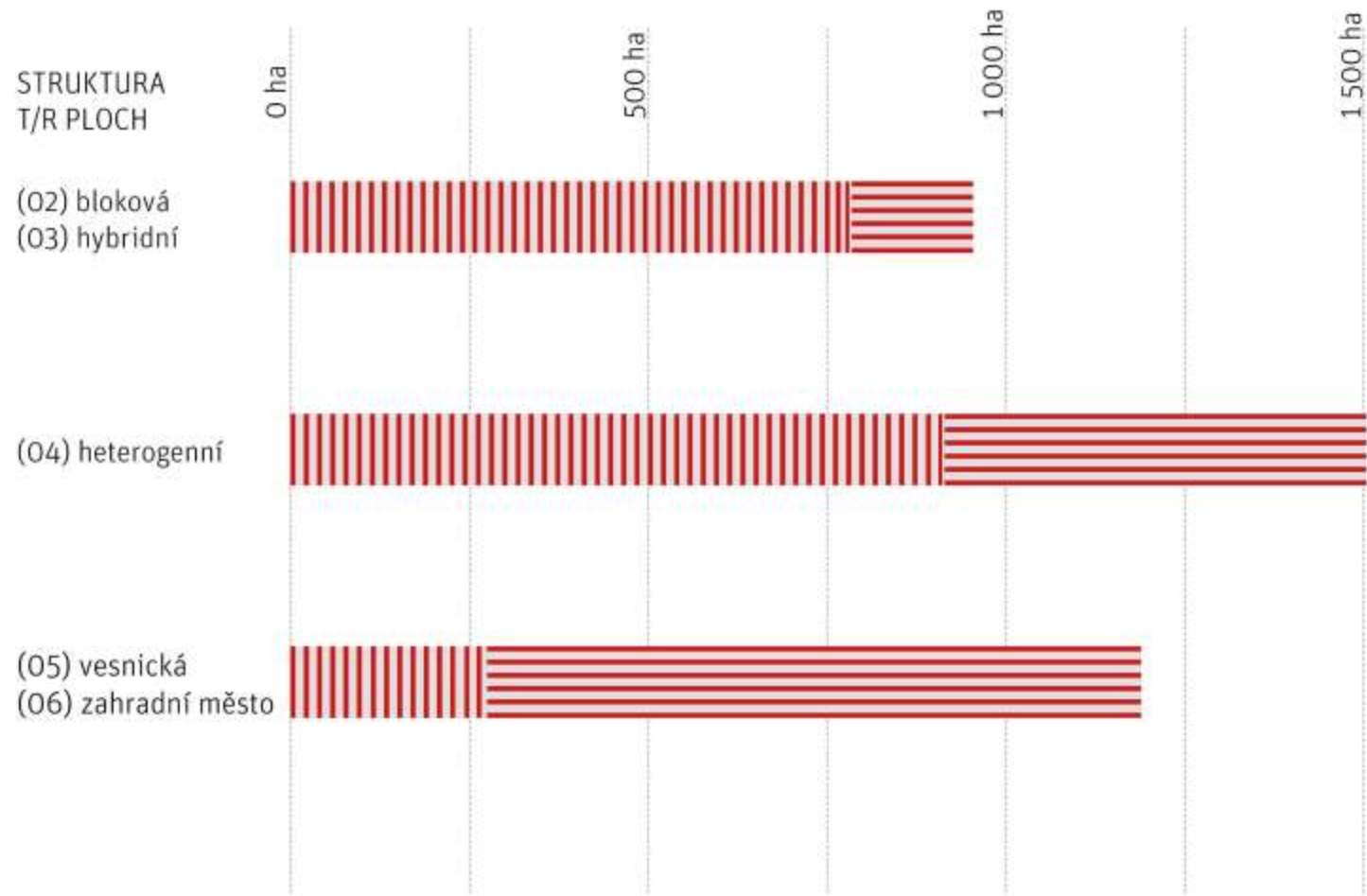
ILUSTRACE NÁVRHOVÉHO INDEXU VYUŽITÍ LOKALIT



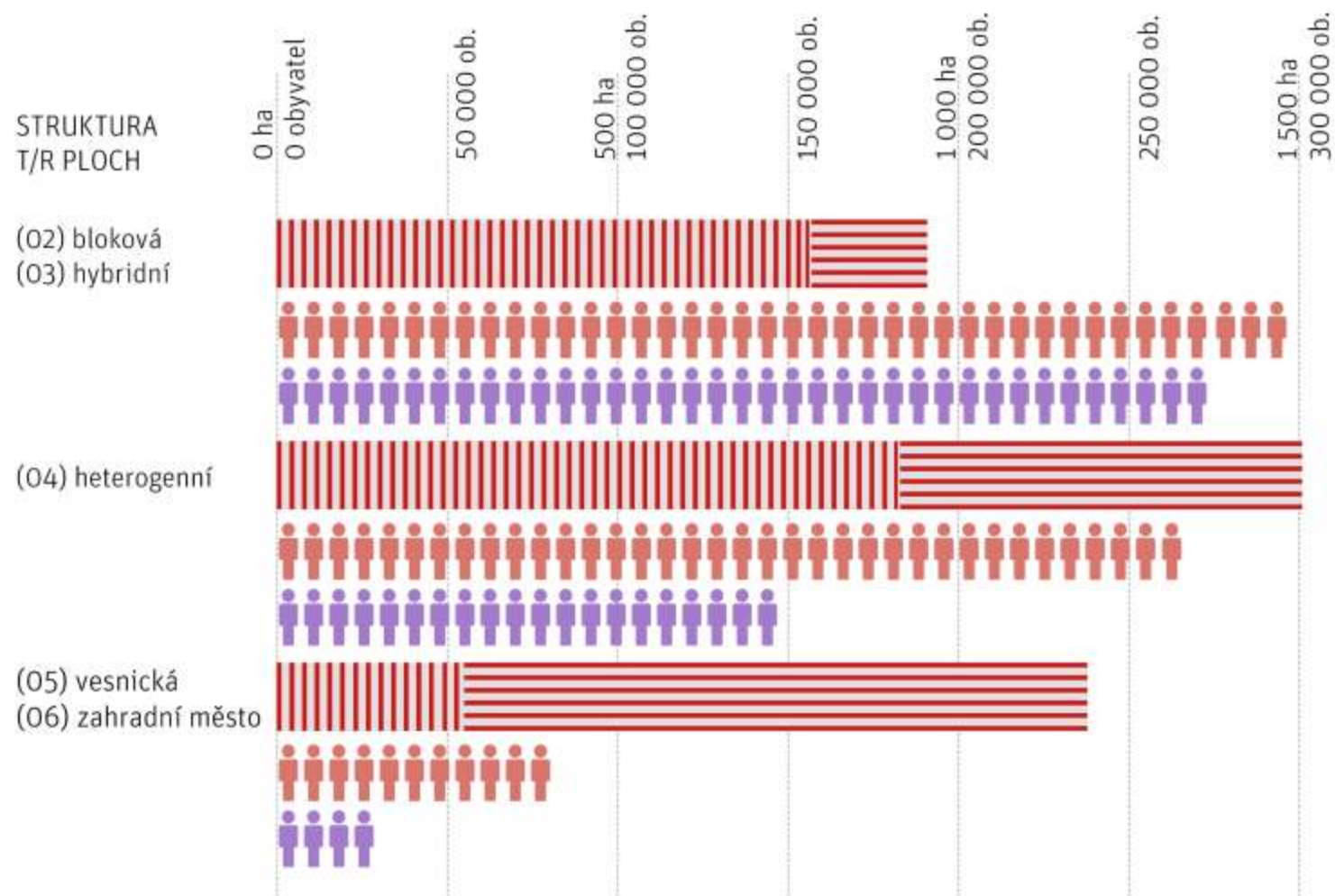
ILUSTRACE NÁVRHOVÉHO INDEXU VYUŽITÍ LOKALIT



**ILUSTRACE STAVAJÍCÍHO INDEXU VYUŽITÍ LOKALIT S TR PLOCHAMI**



**T/R PLOCHY S OBYTNÝM VYUŽITÍM  
VZTAH KAPACITY A ROZLOHY DLE TYPU STRUKTURY**

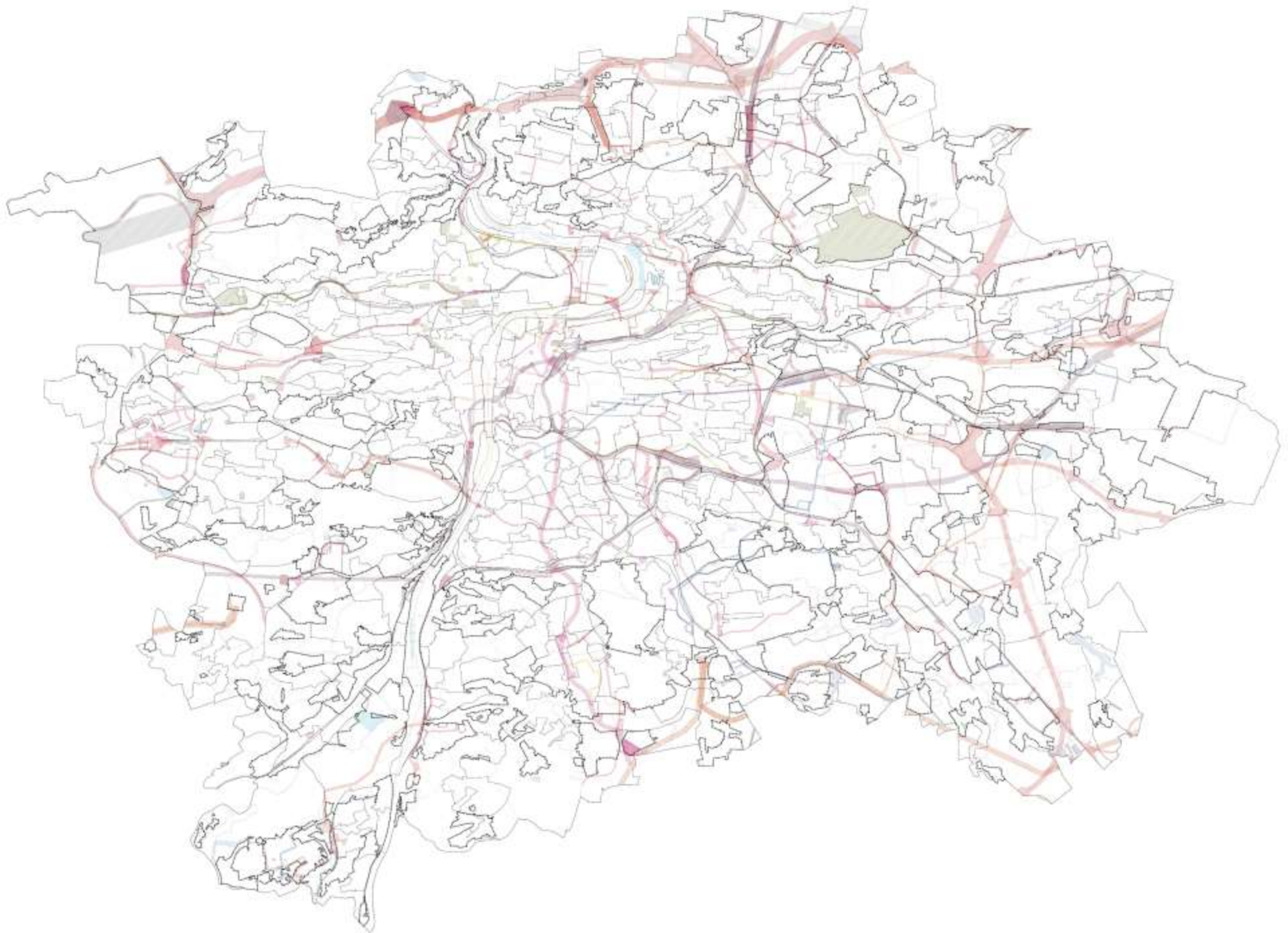


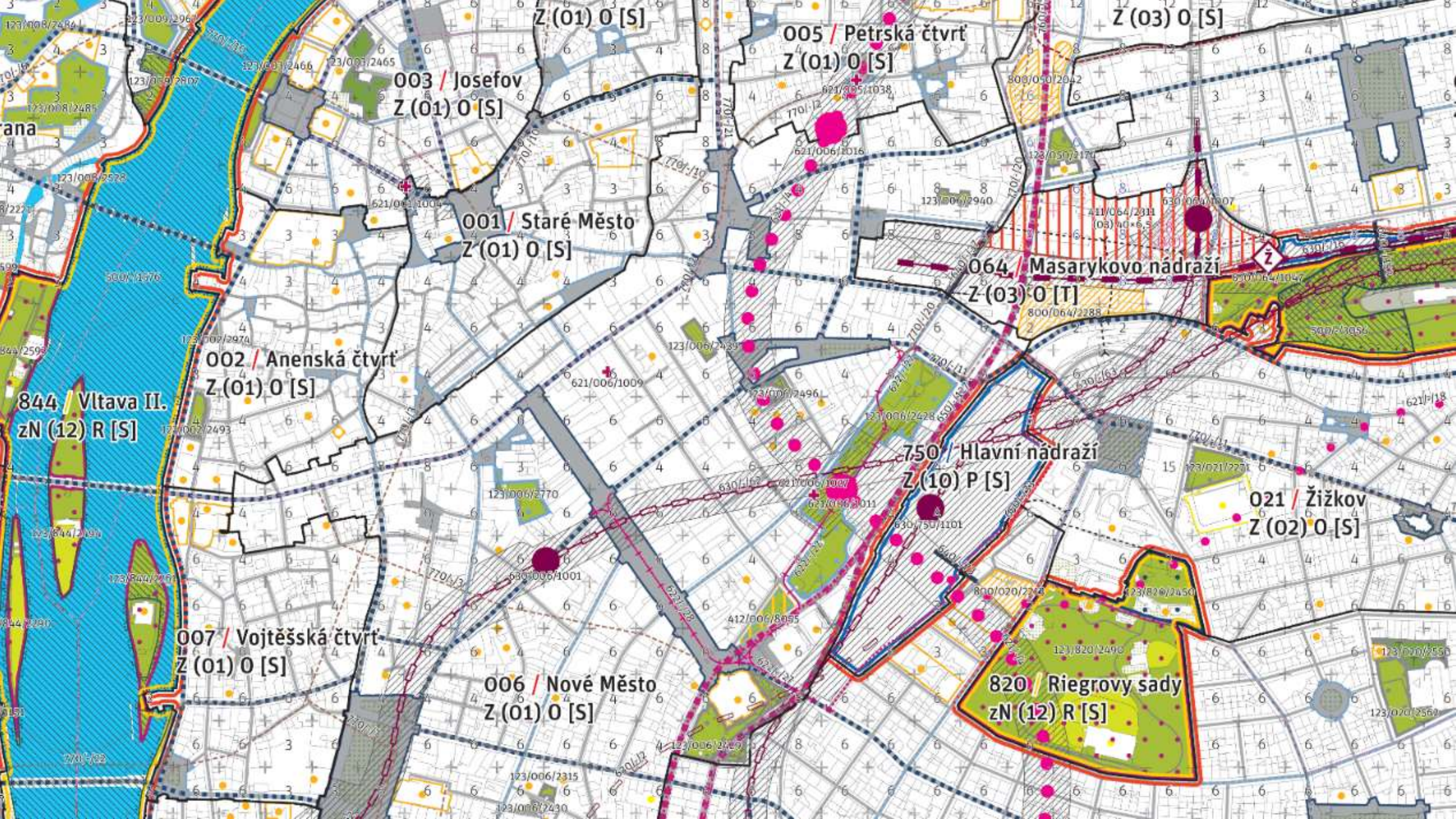
**T/R PLOCHY S OBYTNÝM VYUŽITÍM  
VZTAH KAPACITY A ROZLOHY DLE TYPU STRUKTURY**

A vertical dashed line on the left side of the slide.

INFRASTRUKTURA

# PLOCHY A KORIDORY INFRASTRUKTURY







## KAP. 9 ODŮVODNĚNÍ

Ilustrace — 09.08.01

Ilustrace stávající veřejné  
vybavenosti k ochraně

Ilustrace — 09.08.02

Ilustrace navržené veřejné  
vybavenosti

(soutisk pro účely prezentace)



stávající OV značená plochou (+827 ha) — 1613 ha

1269 ha plocha VV

lokality OV (+512 ha)

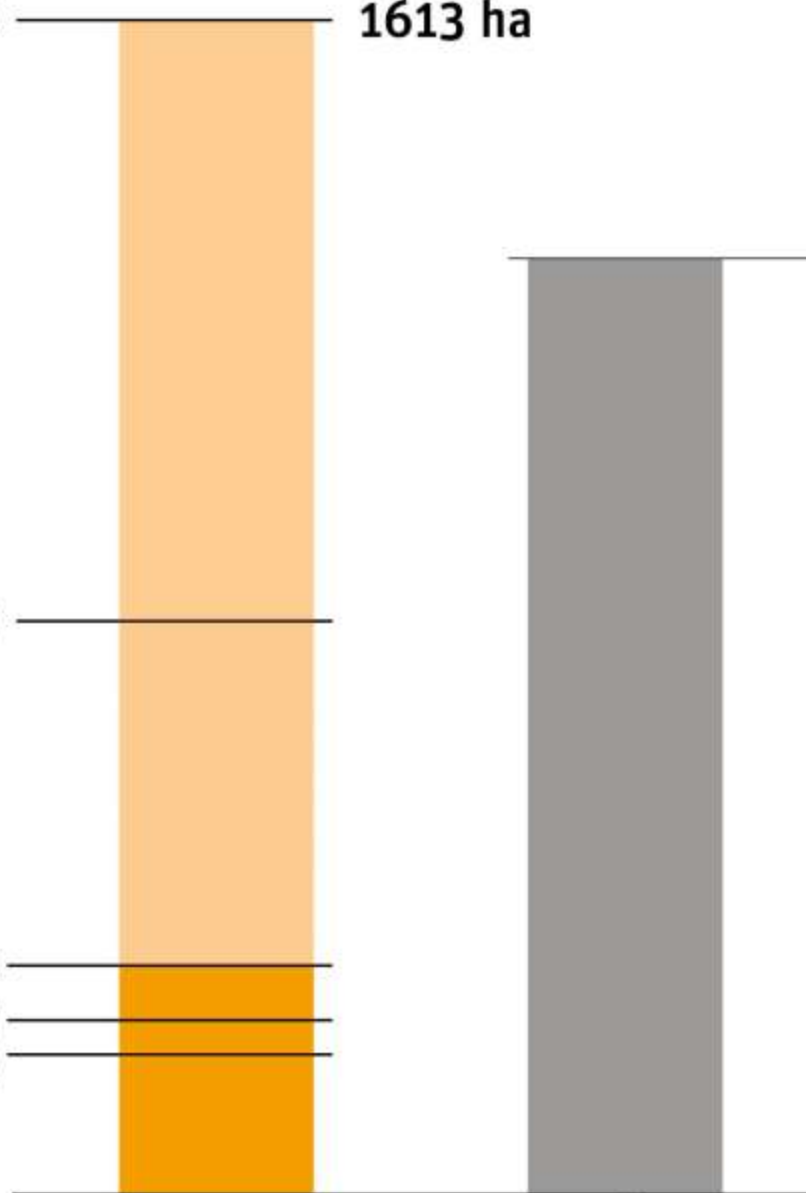
OV vymezená parametricky (+54 ha)

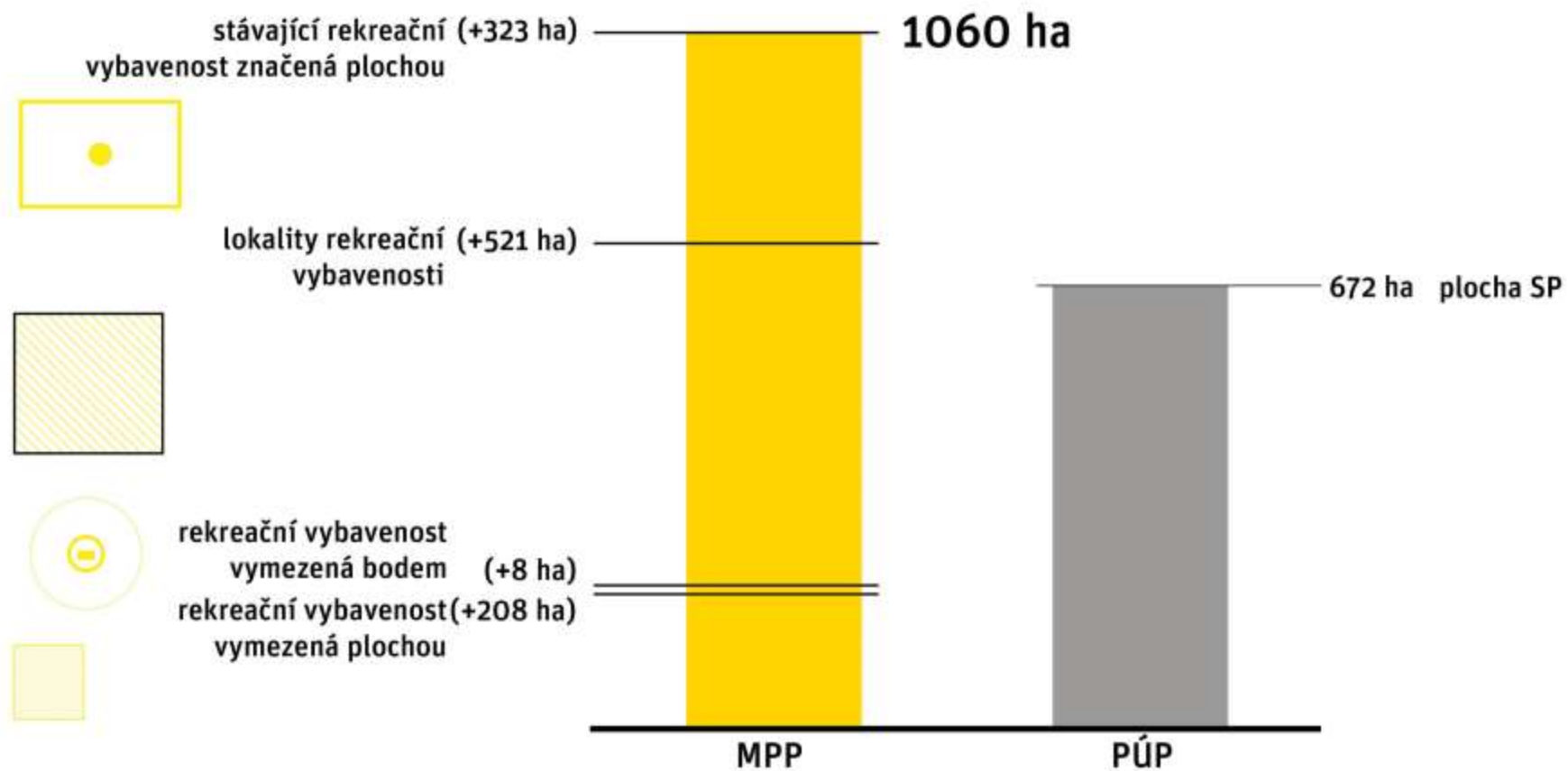
OV vymezená bodem (+26 ha)

OV vymezená plochou (+193 ha)

MPP

PÚP



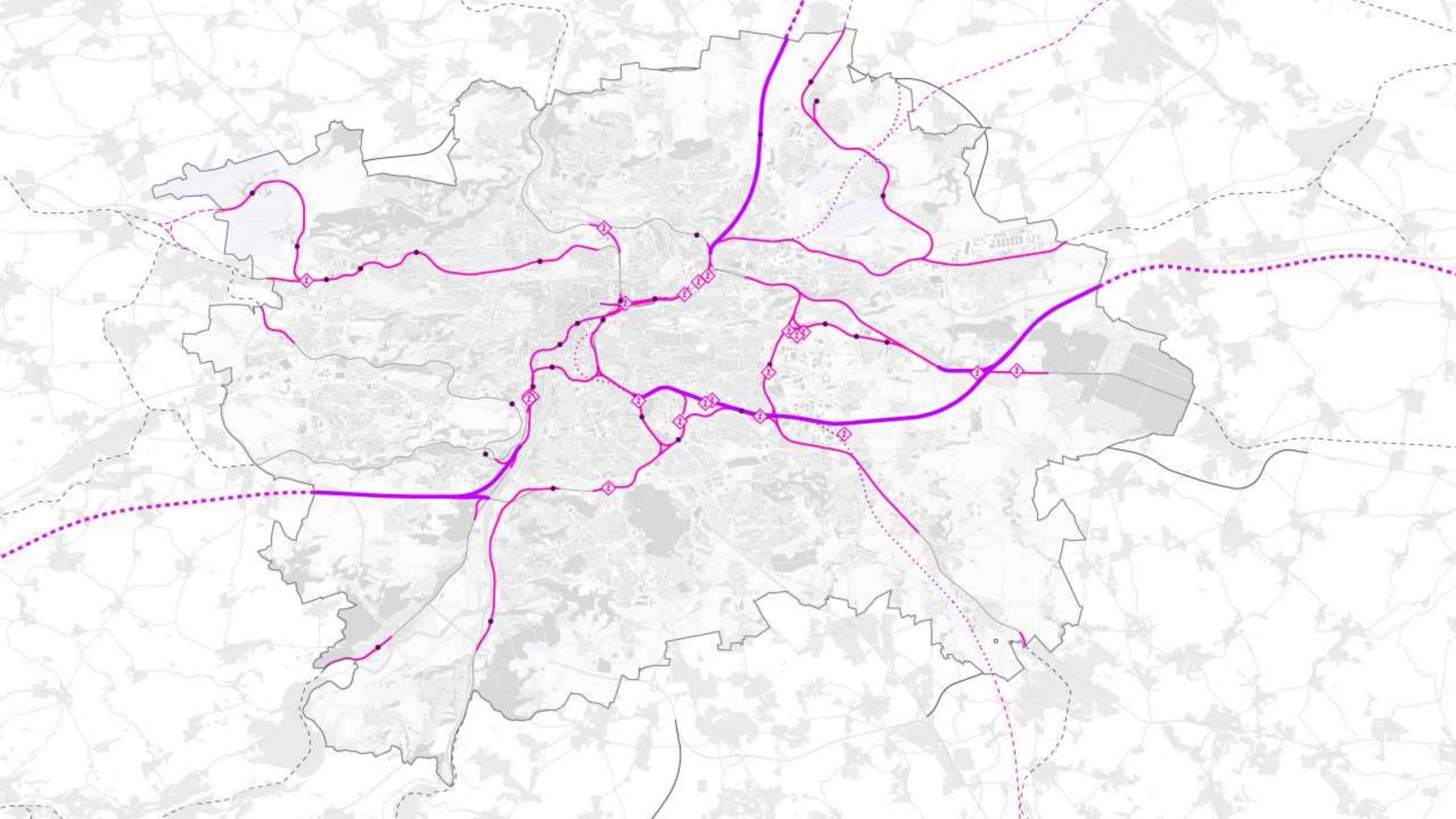


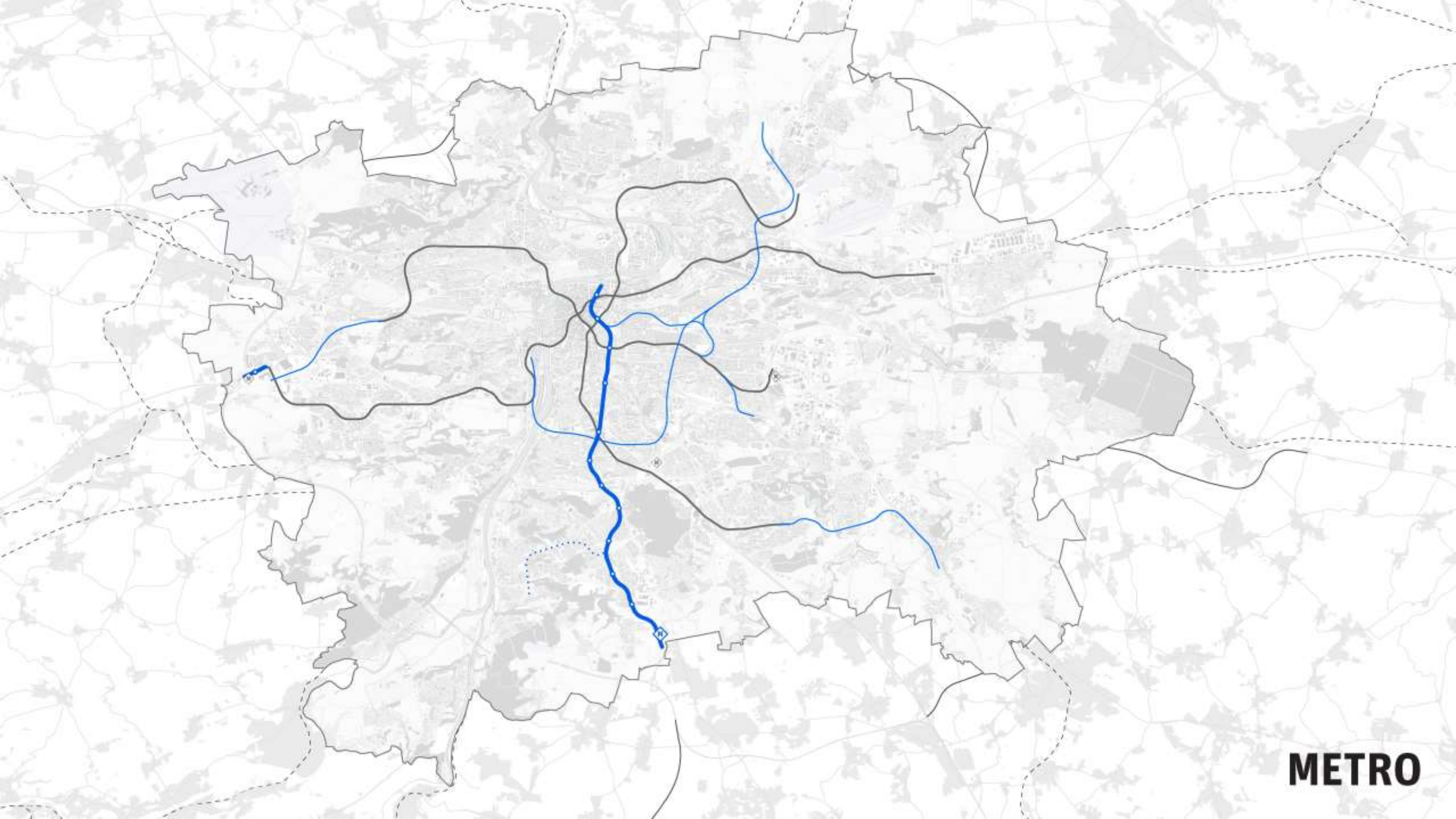


**NADŘAZENÁ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ**

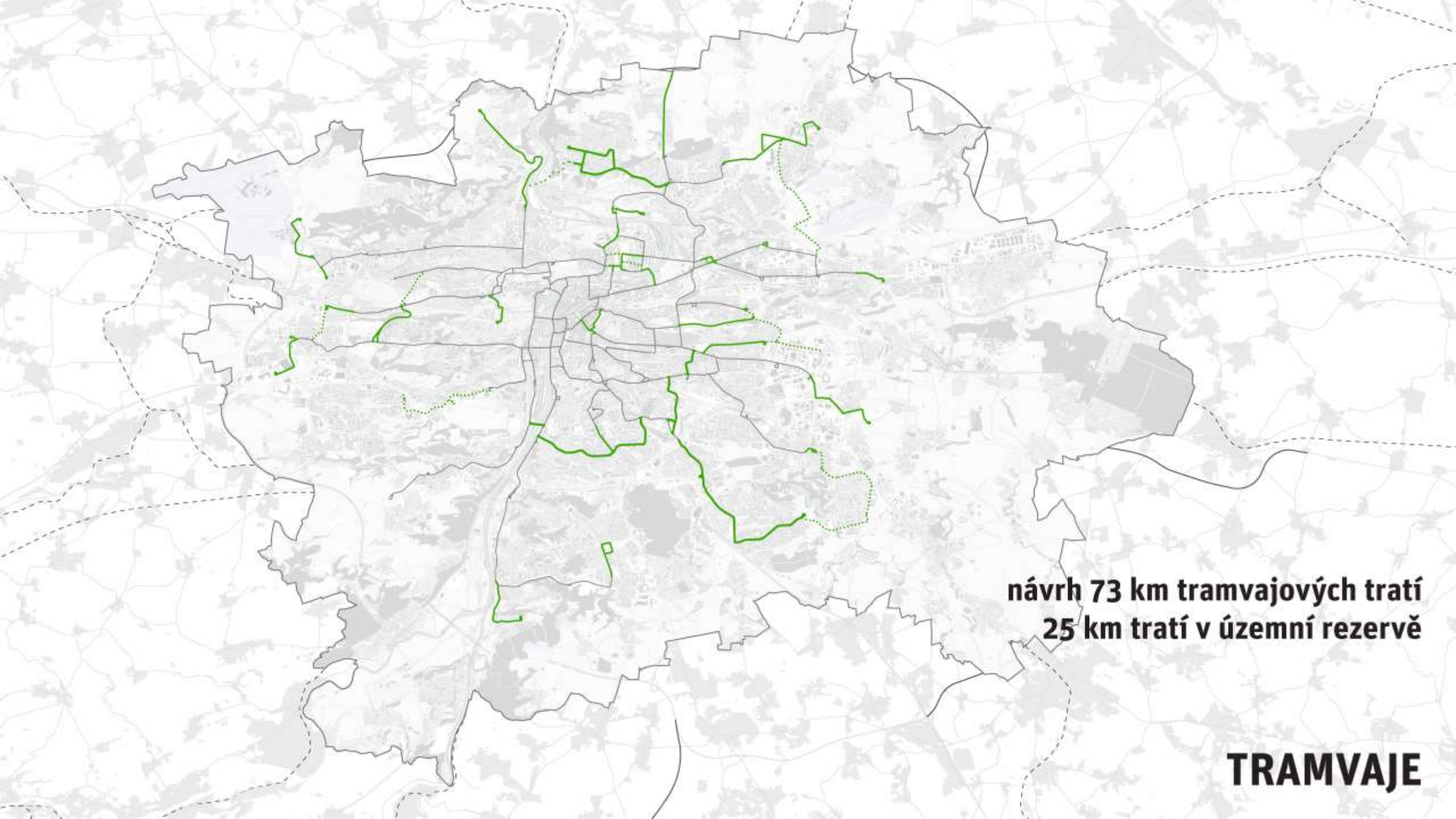


**MĚSTSKÁ ULIČNÍ SÍŤ**





**METRO**



**návrh 73 km tramvajových tratí  
25 km tratí v územní rezervě**

**TRAMVAJE**



**Odhadované investiční náklady všech staveb dopravní infrastruktury (investice města):**

**Cca 560 miliard Kč**

**Odhadované investiční náklady všech staveb technické infrastruktury (investice města):**

**Cca 100 miliard Kč**

# **+ 675 tisíc**

## **Přírůstek obyvatel dle MPP**

Přírůstek obyvatel v TR plochách dle maximálních kapacit MPP. Růst populace zvyšuje nároky a požadavky na kapacitu veřejných služeb a vybavenosti.

# **800 mld. Kč**

## **Dodatečné investice**

Výše investic potřebných k pokrytí nároků na infrastrukturu a služby pro rostoucí populaci.

## **Doprava**

**560 mld. Kč**

Dodatečné investice

**+ Dodatečné provozní  
výdaje**

## **Školství**

**120 mld. Kč**

Dodatečné investice

**+ Dodatečné provozní  
výdaje**

## **Městská infrastruktura**

**100 mld. Kč**

Dodatečné investice

**+ Dodatečné provozní  
výdaje**

Ukázka investic představuje předpokládané nejvýznamnější investiční oblasti města. Kromě investic do dopravy, školství a městské infrastruktury jsou mezi dodatečné investice a provozní výdaje zahrnuty také položky související s občanskou vybaveností a rekreací.

# Metropolitní plán



[plan.praha.eu](http://plan.praha.eu)



IPR  
PRaHa