

Metropolitní plán Prahy mění pravidla pro rozvoj území



Po 14 letech příprav a několika kolech veřejných konzultací nabývá 1. září 2026 účinnosti Metropolitní plán Prahy (dále jen „**Metropolitní plán**“), který nahrazuje územní plán z roku 1999 (*Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy*). Zavádí významné nové podmínky pro rozvoj na území hlavního města, včetně nové kategorizace ploch a široce uplatňovaného požadavku na uzavření **plánovací smlouvy** s hlavním městem Prahou před vydáním povolení záměru.

Klíčové změny

- 1 Nová kategorizace ploch (stabilizované, transformační, rozvojové).
- 2 Nové hranice zastavěného a zastavitelného území.
- 3 Nová výšková regulace zachovávající charakter pražské krajiny.
- 4 Silnější ochrana přírodních oblastí a veřejných prostranství.
- 5 Plánovací smlouva jako významný nástroj územního plánování.
- 6 První výhradně digitální územní plán v Praze.

Nový Metropolitní plán

Metropolitní plán byl schválen a nabývá účinnosti 1. září 2026. U projektů, u nichž bylo řízení zahájeno před 1. zářím 2026, se bude postupovat podle územního plánu z roku 1999, za předpokladu, že podaná žádost splňuje všechny požadavky stavebního zákona.

Poprvé byl plán oficiálně zveřejněn výhradně digitálně, a to v podobě PDF souborů a jako interaktivní webová aplikace na oficiálních internetových stránkách hlavního města (<https://plan.praha.eu>). Metropolitní plán je k dispozici v českém i anglickém jazyce.

Plán přináší několik významných regulatorních změn. Zaprvé nově vymezuje hranice mezi **zastavěným** a **zastavitelným územím** s cílem omezit rozrůstání města a podpořit rozmanitější městskou strukturu. Zadruhé zavádí **nové výškové regulace**, jejichž cílem je chránit pražskou krajinu a současně umožnit novou výstavbu. Zatřetí klade výrazně větší důraz na **ochranu přírodních oblastí**; vedle rozsáhlých chráněných území se u nové výstavby požaduje zajištění dalších veřejných prostranství a koridorů pro veřejnou dopravu.

Nový územní plán zavádí novou kategorizaci ploch a plánovací smlouvy jako podmínku pro vydání některých povolení stavby spolu s dalšími významnými změnami.

Nová kategorizace ploch

Metropolitní plán zavádí v Praze novou kategorizaci ploch. Lokality se dělí do tří kategorií: stabilizované, transformační a rozvojové. Každá lokalita se dále člení na **zastavitelné**, **nezastavitelné** a **nestavební plochy**, což určuje rozsah, v jakém je případně povolena nová výstavba.

Stabilizované plochy mají ustálený charakter vycházející z jejich stávající zástavby a infrastruktury, který se Metropolitní plán snaží zachovat. **Transformační** plochy mají narušený nebo neustálený charakter (typicky brownfieldy nebo fragmentovaná městská území) a podléhají řadě navrhovaných změn, které budou utvářet jejich budoucí charakter. **Rozvojové** plochy nemají ustálený charakter a budou definovány novými návrhy uplatněnými v rámci Metropolitního plánu.

Plánovací smlouvy jako podmínka pro vydání některých povolení záměru

Za účelem efektivnějšího naplňování svých regulačních cílů Praha ve velké míře využívá relativně nový nástroj – požadavek, aby developer a hlavní město Praha před vydáním povolení záměru v určitých oblastech Prahy sjednali a uzavřeli **plánovací smlouvu**.

Plánovací smlouvy obsahují závazek developera poskytnout hlavnímu městu dohodnuté finanční nebo nefinanční plnění a dodržet základní parametry projektu. Hlavní město naopak následně nemůže v průběhu povolovacího procesu projekt napadat z důvodů, které by byly v rozporu s podmínkami plánovací smlouvy. Povinnost uzavřít plánovací smlouvu vzniká, pokud hrubá podlažní plocha projektu překročí referenční hodnotu stanovenou zvlášť pro každou oblast. Požadavek na uzavření plánovací smlouvy se nově bude vztahovat na desítky oblastí, a proto v nadcházejících letech pravděpodobně ovlivní významnou část nové výstavby v Praze.

Pro mnoho dotčených oblastí však není předem definován konkrétní obsah požadované plánovací smlouvy (například další parametry nebo konkrétní požadavky hlavního města), což developerům přináší značnou míru nejistoty, co vše budou nakonec muset splnit pro získání povolení.

Časové omezení plánovacích smluv a možnost prodloužení

Požadavek na uzavření plánovací smlouvy je časově omezen: platí pouze po dobu **6 let** od nabytí účinnosti Metropolitního plánu (tj. do 1. září 2032). Po uplynutí této lhůty již plánovací smlouva nebude pro vydání povolení záměru vyžadována. V praxi však v některých transformačních plochách

nemusí být bez podobného rámce velká výstavba realizovatelná a pravděpodobně si namísto něj vyžádá změny Metropolitního plánu a dosažení dohod s hlavním městem a dalšími třetími stranami.

Navzdory určité nejednoznačnosti stavebního zákona se obecně má za to, že hlavní město může platnost této podmínky prodloužit změnou Metropolitního plánu, jakékoli prodloužení ovšem musí být náležitě odůvodněno. Jelikož tato podmínka představuje významné omezení vlastnického práva, nedostatečně odůvodněné prodloužení by vystavilo hlavní město riziku jeho nezákonnosti.

Metropolitní plán a navrhovaná novela stavebního zákona

Podle současného stavebního zákona nemají developéři k dispozici účinný prostředek právní obrany v případě, kdy je hlavní město nečinné nebo jinak prodlužuje uzavření plánovací smlouvy. Novela stavebního zákona, která je v současnosti v legislativním procesu, tuto situaci řeší zavedením ustanovení, které developerovi přiznává právo podat proti hlavnímu městu žalobu a domáhat se nahrazení chybějícího souhlasu soudem.

Přestože se jedná o zlepšení, nemusí tato změna problém zcela vyřešit. Aby byla žaloba úspěšná, musí projekt navrhovaný developerem splňovat všechny podmínky stanovené Metropolitním plánem a developerem navržená plnění musí být zároveň přiměřená. Prokázat splnění všech těchto podmínek může být obtížné a v praxi vést k dlouhotrvajícím soudním sporům. Návrh zároveň neřeší situaci, kdy hlavní město jednání aktivně blokuje.

Navrhovaná novela rovněž znemožňuje uspořádat místní referendum o předmětu plánovací smlouvy poté, co je smlouva uzavřena, a nově taktéž umožňuje přenést pravomoc sjednávat plánovací smlouvy ze **Zastupitelstva hlavního města Prahy** na **Radu hlavního města Prahy**.

Soudní přezkum

Obecně se očekává, že **Metropolitní plán bude čelit přezkumu u správních soudů**. Během prvního roku jeho účinnosti lze Metropolitní plán – jako celek nebo jeho část – napadnout podáním návrhu na jeho zrušení s účinky vůči všem osobám (tzv. *abstraktní přezkum*). Po uplynutí této lhůty se lze domáhat pouze nepoužití Metropolitního plánu v konkrétním povolovacím řízení (tzv. *incidenční přezkum*).



Emil Holub

Partner, Praha

Email: emil.holub@cliffordchanceprague.com

Telefonní číslo: +420 602 367 661



Milan Rákosník

Partner, Praha

Email: milan.rakosnik@cliffordchanceprague.com

Telefonní číslo: +420 739 525 873



Štefan Potočník

Seniorní advokát, Praha

Email: stefan.potocnak@cliffordchanceprague.com

Telefonní číslo: +420 737 210 786

This publication does not necessarily deal with every important topic or cover every aspect of the topics with which it deals. It is not designed to provide legal or other advice.

www.cliffordchanceprague.com

Clifford Chance, Jungmannova Plaza, Jungmannova 24, 110 00 Prague 1, Czech Republic

© Clifford Chance Prague Association 2026

We use the word 'partner' to refer to a member of Clifford Chance LLP, or an employee or consultant with equivalent standing and qualifications

If you do not wish to receive further information from Clifford Chance about events or legal developments which we believe may be of interest to you, please either send an email to BD@cliffordchanceprague.com or by post at Clifford Chance Jungmannova 745/24, 110 00 Prague 1, Czech Republic

Abu Dhabi • Amsterdam • Bangkok • Barcelona • Beijing • Brussels • Bucharest • Casablanca • Doha • Dubai • Düsseldorf • Frankfurt • Hong Kong • Istanbul • Jakarta* • London • Luxembourg • Madrid • Milan • Moscow • Munich • New York • Paris • Perth • Prague • Rome • São Paulo • Seoul • Shanghai • Singapore • Sydney • Tokyo • Warsaw • Washington, D.C.

*Linda Widyati & Partners in association with Clifford Chance.

Clifford Chance has a co-operation agreement with Abuhimed Alsheikh Alhagbani Law Firm in Riyadh.

Clifford Chance has a best friends relationship with Redcliffe Partners in Ukraine.

Clifford Chance has entered into association agreements with Clifford Chance Prague Association s.r.o., advokátní kancelář in Prague and Clifford Chance Badea SPRL in Bucharest

Pro více informací a v případě dotazů ze strany médií se prosím obraťte na **Terezu Jurákovou**, BD & HR Director, na telefonním čísle +420 723 693 006 nebo e-mailu tereza.jurakova@cliffordchanceprague.com.