



Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:  
**MHMP 11966/2026**  
Sp. zn.:  
**S-MHMP 1319625/2025**

Vyřizuje/tel.:  
**Mgr. Julie Balážová**  
**236 004 689**  
Počet listů/příloh: **5/0**  
Datum:  
**09.01.2026**

**Poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů**

Vážený

odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „UZR MHMP“) jako povinný subjekt podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InfZ“), obdržel dne 15. 12. 2025 Vaši žádost o poskytnutí informace s názvem „*Žádost o poskytnutí podkladů a odůvodnění zásahu do vlastnických práv v lokalitě 894 / Nad Trojou – žádost dle zákona č. 106/1999 Sb.*“ (dále jen „Žádost“).

V Žádosti jako hlavní body, které jsou dále rozvedeny, požadujete:

- „1. Odborné podklady použité MHMP při rozhodování o regulaci lokality
2. Procesní dokumentace pořizovatele
3. Porovnání s lokalitou parc. č. 1105/2 (k. ú. Troja)
4. Odůvodnění změny oproti návrhu MP 2018
5. Přezkum proporcionality podle § 18 stavebního zákona“

Vzhledem k tomu, že zpracování informací požadovaných v žádosti vyžadovalo vyhledání a sběr objemného množství oddělených informací a zejména konzultaci se zpracovatelem nového územního plánu hl. m. Prahy, Metropolitního plánu (dále jen „Metropolitní plán“) – Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „IPR“), jakožto jiným povinným subjektem, který má závažný zájem na rozhodnutí o žádosti, UZR MHMP v souladu s § 14 odst. 6 písm. c) InfZ prodloužil vyrozuměním ze dne 19. 12. 2025, č. j. MHMP 1329837/2025, lhůtu pro poskytnutí informací o 10 dnů, tedy do 9. 1. 2026.

V souladu s § 14 odst. 5 písm. d) InfZ Vám poskytujeme Vámi požadované informace:

Předně si UZR MHMP dovoluje uvést kontext k požadovaným informacím. Návrh Metropolitního plánu byl poprvé zveřejněn pro společné jednání v roce 2018, přičemž v této verzi byla předmětná lokalita 894 / Nad Trojou vymezena jako nestavební zastavitelná, částečně jako obytná stavební zastavitelná (lokalita Pusté vinice). Na základě výsledků projednání návrhu ve společném jednání byl rozsah zastavitelných ploch

výrazně redukován a v návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání byla lokalita vymezena jako tzv. enkláva otevřené krajiny. Hlavním důvodem pro změnu byl požadavek dotčeného orgánu - odboru ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „OCP MHMP“).

V návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání v roce 2020 byla lokalita 894 / Nad Trojou vymezena již jako nezastavitelná rekreační lokalita se strukturou výrazných údolí. Na základě výsledků veřejného projednání došlo v návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání v roce 2025 pouze k úpravě vymezení hranice lokality, nikoliv ke změně jejího zařazení.

Majitelé pozemků se k regulaci mohli opakovaně vyjádřit námitkami v průběhu veřejného projednání a opakovaného veřejného projednání. Výsledný návrh Metropolitního plánu bude odpovídat vyhodnocení těchto námitek. V současnosti není Metropolitní plán vydaný a účinný, je ale v souladu se zákonem projednáván. Odborné odůvodnění postupu pořízení Metropolitního plánu a jeho úprav na základě výsledků projednání v jednotlivých fázích procesu projednání v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon 2006“) bude obsaženo v textové části Odůvodnění Metropolitního plánu.

## **1. Odborné podklady použité MHMP při rozhodování o regulaci lokality**

### **(1) Odborné studie, analýzy, posudky nebo jiné dokumenty**

O vymezení dotčeného území lokality 894 / Nad Trojou bylo v rámci jednotlivých kroků procesu pořízení Metropolitního plánu jednáno s dotčenými orgány v rámci dohodovacích jednání. Podkladem pro rozhodnutí pořizovatele o konkrétních úpravách ve vymezení území pro návrh Metropolitního plánu, projednaný následně v opakovaném veřejném projednání, byly též dvoukolové konzultační workshopy s jednotlivými městskými částmi nad jejich podanými připomínkami a změnami platného územního plánu, pořizovanými v daném území. O případných úpravách návrhu Metropolitního plánu v rámci dotčeného území pro opakované veřejné projednání se věnovala na svém jednání dne 25. 7. 2024 též Komise Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán, jakožto poradní orgán samosprávy města. Příslušný zápis z jednání je zveřejněn na webu Magistrátu hl. m. Prahy, konkrétně zde: <https://praha.eu/web/praha/zapisy-z-jednani-komisi#/detail/4216>.

UZR MHMP ani IPR nedisponují žádnou konkrétní analýzou nebo studií k dané lokalitě. Zpracovaná urbanistická studie pro vymezení zastavitelných ploch pro návrh Metropolitního plánu v roce 2018 je projednáním v následných fázích překonaná a nadále se nesleduje. Území se okrajově dotýká krajinářské studie Trojské kotliny, zpracované IPR, více informací najdete online zde: <https://iprpraha.cz/cisarskyostrov>.

### **(2) Doklady o veřejném zájmu, který má převážet nad vlastnickým právem**

Obecně jsou v území zvažovány všechny veřejné i soukromé zájmy včetně práv vlastníků. Veřejné zájmy jsou uplatňovány prostřednictvím požadavků městských částí hl. m. Prahy vznesených v jejich připomínkách. Informativní seznam připomínek uplatněných městskými částmi ve fázích společného jednání a veřejného projednání je dostupný ke stažení v rámci „Informativního seznamu vyjádření“ na adrese: <https://praha.eu/metropolitni-plan>. Jiné konkrétní doklady UZR MHMP nemá.

- (3) Materiály vyhodnocující vliv navrhované regulace na soukromé vlastnické právo (možnost legálního využití území, ekonomickou hodnotu pozemků, legitimní očekávání vlastníků, existenci jiných méně omezujících variant řešení)

Samotné navrhované vymezení území je výsledkem zvážení všech zájmů v území, zejména s ohledem na proběhlá projednání návrhu Metropolitního plánu.

- (4) Odborné podklady týkající se krajinného rázu, ekologie, geologie či hydrologie, které byly použity pro zjištění cílového charakteru území

UZR MHMP upřesňuje, že popis cílového charakteru nelze zaměňovat za popis stavu v území. Nejedná se o současnou situaci, ale o shrnutí koncepcí budoucího rozvoje území. Odůvodnění cílového charakteru lokality je komplexně uvedeno v krycím listu (KLO) lokality 894 / Nad Trojou, který je součástí zveřejněné dokumentace návrhu Metropolitního plánu. Vymezení enkláv je odůvodněno v kapitole 1 Odůvodnění a dále ve vyhodnocení stanoviska OCP MHMP.

## 2. Procesní dokumentace pořizovatele

- (5) Kompletní spis pořizovatele k této lokalitě (včetně interních rozhodnutí, pokynů pro zpracovatele, stanovisek komisí a odborných orgánů, zápisů z jednání, porad a pracovních skupin)

Proces pořizování územního plánu je dle obecné právní úpravy postupem orgánů při vydání opatření obecné povahy, pro které dle § 174 odst. 1 správního řádu platí přiměřeně ustanovení části druhé správního řádu. Správní spis dle § 17 správního řádu UZR MHMP nevede k jednotlivým lokalitám, nýbrž vždy k příslušné fázi projednání Metropolitního plánu na celém území Prahy. Nejedná se tedy o zcela konkrétní informaci, která by mohla být žadateli poskytnuta.

Přístup ke správnímu spisu je podrobně upraven v § 38 správního řádu, prostřednictvím nahlížení. Originál spisu nemůže být žadateli poskytnut. Pokud chce žadatel nahlížet do spisu, doporučujeme žádat UZR MHMP o nahlédnutí do spisu dle § 38 odst. 2 správního řádu. V takovém případě je nutné prokázat právní zájem nebo jiný vážný důvod, přičemž UZR MHMP posoudí, zda nahlížením nebude porušeno právo některého z účastníků, popřípadě dalších dotčených osob anebo veřejný zájem.

Dle § 3 odst. 2 InfZ se zákon „nevztahuje na poskytování informací o údajích vedených v centrální evidenci účtů a v navazujících evidencích, informací, které jsou předmětem průmyslového vlastnictví, a dalších informací, pokud zvláštní zákon upravuje jejich poskytování, zejména vyřízení žádosti včetně náležitostí a způsobu podání žádosti, lhůt, opravných prostředků a způsobu poskytnutí informací“.

Jelikož je poskytování upraveno nahlížením do spisu dle správního řádu, nemůže být spis k lokalitě 894 / Nad Trojou dle InfZ poskytnut. V tomto rozsahu se tedy dle názoru UZR MHMP nejedná o žádost o informace dle InfZ, proto se rozhodnutí ve smyslu § 15 InfZ nevydává. Tuto praxi potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 4. 2018 , č. j. 7 As 124/2017 – 21 (potvrzený nálezem Ústavního soudu Pl. ÚS 38/2018).

- (6) Vyhodnocení připomínek Městské části Praha-Troja k této lokalitě (jak byly ověřovány, jak byly posouzeny odborně, zda byly ověřeny jejich věcné důvody, zda byly identifikovány jejich dopady na vlastníky)

V rozsahu tohoto bodu 2.6. Vám souběžně s tímto dopisem zasíláme rozhodnutí ze dne 9. 1. 2026, č. j. MHMP 13633/2026, o odmítnutí této části Vaší žádosti o informace.

(7) Informace o tom, zda byla provedena kontrola souladu připomínek MČ s právem a zásadou proporcionality

Jak již bylo uvedeno výše, v dotčeném území jsou vždy pečlivě posuzovány všechny zájmy, vyjádřené prostřednictvím doručených požadavků v rámci projednání. Úpravy návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání byly zpracovány na základě výsledků veřejného projednání, tj. správní úvahy pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem a v koordinaci se zpracovatelem návrhu.

Obecně platí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu Metropolitního plánu před opakovaným veřejným projednáním.

Metropolitní plán je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona 2006). Náležitosti Metropolitního plánu jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 68 a v § 171 a násl. a v podrobnostech je specifikují stavební zákon 2006 a jeho prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení § 43 odst. 6 stavebního zákona 2006). Základní obsahové náležitosti vymezuje v § 43 stavebního zákona 2006. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona 2006. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti Metropolitní plán jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje.

### **3. Porovnání s lokalitou parc. č. 1105/2 (k. ú. Troja)**

(8) Odborné odůvodnění, proč byl sousední pozemek parc. č. 1105/2 v k. ú. Troja zařazen jako zastavitelná obytná lokalita se stabilizovanou heterogenní strukturou

(9) Podklady, analýzy, odborné studie nebo stanoviska, která rozdílný postup odůvodňují

V rozsahu bodů 3.8. a 3.9. Vám souběžně s tímto dopisem zasíláme rozhodnutí ze dne 9. 1. 2026, č. j. MHMP 13633/2026, o odmítnutí této části Vaší žádosti o informace.

### **4. Odůvodnění změny oproti návrhu MP 2018**

(10) Dokumenty, které odůvodňují zásadní změnu regulace území mezi verzí MP z roku 2018 a verzí 2025 (kdo změnu inicioval, z jakých podkladů vycházel, jaké odborné analýzy byly použity, kdo změnu schválil a na základě čeho)

Rozdíl mezi jednotlivými verzemi je podrobně odůvodněn v kapitole 1 Odůvodnění včetně rozdílových schémat. Pro věc je rovněž podstatné, že mezi rokem 2018 a 2025 proběhlo ještě jedno kolo veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu v roce 2022.

Vymezení enkláv vychází hlavně z dohody s dotčeným orgánem státní správy – OCP MHMP. Je nutné poznamenat, že na vymezení regulace z průběžných verzí projednání návrhu Metropolitního plánu neexistuje právní nárok.

## 5. Přezkum proporcionality podle § 18 stavebního zákona

### (11) Dokumenty, které hodnotí přiměřenost zásahu, analýzy alternativních variant, vyhodnocení dopadu na vlastníky

Pro jednotlivé parcely nebo lokality se podrobné hodnocení nezpracovává nad rámec běžného odůvodnění. Rozhodnutí o využití jednotlivých pozemků je politickou vůlí Zastupitelstva hl. m. Prahy a vychází mimo jiné z projednání. Jak je uvedeno výše, v rámci projednání jsou při návrhu regulace a jejím vyhodnocení zvažovány všechny zájmy v území, od veřejných přes soukromé, a to prostřednictvím obdržených námitek, připomínek a stanovisek dotčených orgánů.

S pozdravem

**Ing. arch. Filip Foglar**

ředitel odboru územního rozvoje  
podepsáno elektronicky

#### **Rozdělovník:**

1. adresát [REDACTED]
2. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy – *na vědomí*
3. UZR MHMP - spis