



Váš dopis zn./ze dne:
4.6.2026
Č. j.:
MHMP 603973/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 589126/2026

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Vanda Kociánová
778 780 383
Počet listů/příloh: **7/2**
Datum:
30.06.2026

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

Vážená 

Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje (dále jen „**UZR MHMP**“) jako povinný subjekt podle § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**InfZ**“), obdržel dne 4.6.2026 Vaši žádost o poskytnutí informace s názvem „Žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím“ (dále jen „**Žádost**“), ve které uvádíte následující:

„V souladu s ustanovením § 13 a násl. zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, žádám o poskytnutí níže uvedených informací a dokumentů vztahujících se k vymezení lokality 817 – Zahrádková osada Cholupice v Metropolitním plánu hlavního města Prahy.

Žádost se týká zejména parcel č. 429/1 a 429/2 v katastrálním území Cholupice. Na parcele č. 429/1 se nachází existující rodinný dům.

Z veřejně dostupného odůvodnění lokality 817 vyplývá, že cílem navržených regulativů je „zachovat a posílit charakter existující zahrádkové osady“ a že Metropolitní plán „respektuje stávající stav“. Současně však byly do lokality 817 zahrnuty mimo jiné parcely č. 429/1 a 429/2, které byly podle platného územního plánu součástí ploch s funkčním využitím OB – čistě obytné. Z veřejně dostupných podkladů není zřejmé, na základě jakých konkrétních odborných podkladů, kritérií a úvah došlo k rozšíření hranice lokality právě o tyto parcely, ani jakým způsobem toto řešení naplňuje deklarovaný cíl zachování charakteru existující zahrádkové osady.

Žádám proto o poskytnutí následujících informací a dokumentů:

1. Podklady pro vymezení hranice lokality 817

Veškeré dokumenty, studie, urbanistické rozborů, analytické podklady, pracovní výkresy, mapové podklady, interní stanoviska, metodické dokumenty a jiné materiály, které byly použity při stanovení hranice lokality 817 – Zahrádková osada Cholupice.

2. Podklady pro zahrnutí parcel č. 429/1 a 429/2

Veškeré dokumenty a podklady, které vedly k rozhodnutí zahrnout parcely č. 429/1 a 429/2 do lokality 817.

3. Kritéria použitá při vymezení hranice lokality

Dokumenty obsahující metodiku, kritéria, rozhodovací pravidla nebo odborné postupy použité při určení hranice lokality 817 a při rozhodování o tom, které pozemky budou její součástí a které nikoliv.

4. Posouzení změny oproti platnému územnímu plánu

Veškeré dokumenty a podklady, z nichž vyplývá, že byly posouzeny důsledky změny funkčního využití parcel č. 429/1 a 429/2 oproti platnému územnímu plánu, v němž byly součástí ploch s funkčním využitím OB – čistě obytné.

5. Posouzení obytného charakteru parcel

Veškeré dokumenty a podklady, z nichž vyplývá, zda byl při pořizování Metropolitního plánu posuzován obytný charakter parcel č. 429/1 a 429/2 a jaké závěry byly z tohoto posouzení učiněny.

6. Posouzení existence rodinného domu na parcele č. 429/1

Veškeré dokumenty a podklady, z nichž vyplývá, zda bylo při vymezení lokality zohledněno, že na parcele č. 429/1 se nachází existující rodinný dům, a jakým způsobem byla tato skutečnost zohledněna při rozhodnutí zahrnout parcelu do lokality 817.

7. Soulad zařazení parcely č. 429/1 s charakterem lokality

Veškeré dokumenty, stanoviska a odborné podklady, z nichž vyplývá, na základě jakých skutečností byla parcela č. 429/1 s existující stavbou rodinného domu vyhodnocena jako součást lokality vymezené jako „Zahrádková osada Cholupice“ a „zastavitelná rekreační lokalita“.

8. Odůvodnění rozdílného přístupu k sousedním pozemkům

Veškeré dokumenty a podklady vysvětlující, proč byly do lokality 817 zahrnuty parcely č. 429/1 a 429/2, zatímco jiné sousední pozemky a stavby obdobného charakteru v bezprostředním okolí do této lokality zahrnuty nebyly.

9. Posouzení alternativních variant vymezení hranice

Dokumenty obsahující úvahy, variantní řešení, pracovní návrhy nebo posouzení jiných možností vymezení hranice lokality 817, zejména variant, při nichž by parcely č. 429/1 a 429/2 nebyly součástí lokality zahrádkové osady.

10. Stanoviska, připomínky a komunikace

Veškerá stanoviska, připomínky, zápisy z jednání, pracovní záznamy, interní komunikace nebo jiné dokumenty vztahující se k vymezení lokality 817 v části zahrnující parcely č. 429/1 a 429/2.

11. Osoby a útvary podílející se na rozhodnutí

Informaci o tom, které osoby, útvary nebo externí zpracovatelé navrhli nebo doporučili zahrnutí parcel č. 429/1 a 429/2 do lokality 817, včetně označení dokumentů, v nichž je toto doporučení obsaženo.

12. Naplnění cíle zachování charakteru zahrádkové osady

Veškeré dokumenty a podklady, z nichž vyplývá, jakým způsobem zahrnutí parcel č. 429/1 a 429/2 do lokality 817 přispívá k naplnění cíle uvedeného v odůvodnění lokality, tedy k „zachování a posílení charakteru existující zahrádkové osady“ resp jakým způsobem by jejich nezahrnutí naplnění cíle již existující zahrádkové osady ohrozilo.

13. Grafické a pracovní podklady k vymezení hranice lokality

Žádám o poskytnutí veškerých grafických, mapových a pracovních podkladů použitých při vymezení hranice lokality 817, zejména:

- pracovních výkresů,
- analytických mapových podkladů,
- výřezů z GIS vrstev,
- ortofotomap s vyznačením navržené hranice lokality,
- výkresů charakteru území,
- podkladů pro vymezení urbanistických struktur,
- podkladů zachycujících průběh hranice lokality v okolí parcel č. 429/1 a 429/2.

Žádám o poskytnutí těchto podkladů v rozsahu umožňujícím identifikovat důvody, na jejichž základě byly parcely č. 429/1 a 429/2 zahrnuty do lokality 817, zatímco jiné sousední pozemky obdobného charakteru do této lokality zahrnuty nebyly.

Pokud byly při vymezení hranice lokality použity digitální mapové vrstvy nebo jiné geografické podklady, žádám rovněž o jejich poskytnutí nebo o poskytnutí výřezů vztahujících se k uvedeným parcelám.

14. Poskytnutí dokumentů v úplném rozsahu

Žádám o poskytnutí dokumentů v jejich úplném znění, nikoliv pouze formou odkazu na veřejně dostupné části Metropolitního plánu, pokud požadované informace obsahují také jiné dokumenty, podklady, pracovní materiály nebo interní podklady použité při pořizování Metropolitního plánu.

V případě, že některé z požadovaných podkladů existují pouze v grafické, digitální nebo GIS podobě, žádám o jejich poskytnutí v podobě elektronických kopií nebo výřezů vztahujících se k parcelám č. 429/1 a 429/2 v katastrálním území Cholupice.

Pokud některými požadovanými dokumenty disponuje jiný povinný subjekt, zejména Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, žádám o postoupení žádosti v příslušném rozsahu podle § 14 odst. 5 písm. c) zákona č. 106/1999 Sb.

Žádám o poskytnutí informací v elektronické podobě.“

UZR MHMP Vám tímto v souladu s § 14 odst. 5 písm. d) InfZ poskytuje požadované informace.

Ad body 1, 2 a 3:

K Vaší žádosti o poskytnutí podkladů, studií, rozborů a jiných materiálů využitých při stanovení hranice lokality 817 (Zahrádková osada Cholupice) v rámci Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) uvádíme, že pořizovatel (UZR MHMP) ani zpracovatel (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy) nedisponuje žádnými specifickými separátními analýzami či interními studii vytvořenými výhradně pro tuto lokalitu. Vymezení hranice této lokality vycházelo ze systémové metodiky MPP, kontinuity předchozího plánu a faktického stavu v území. Základním důvodem pro zařazení dotčených pozemků do této zastavitelné lokality je skutečnost, že leží uvnitř zastavěného území, přičemž toto vymezení přímo navazuje na předchozí územní plán a tehdejší vymezení zastavěného území. Dotčené parcely jsou v souladu s předchozí územně plánovací dokumentací vymezeny jako stavební bloky a zahrady, a nebyly vymezeny jako plocha podrobného strukturálního členění „zahrádková osada“. Zařazení pozemků do této lokality je navíc stabilní a shodné napříč celým procesem projednávání územního plánu, tedy ve společném jednání, veřejném projednání i v opakovaném veřejném projednání.

Z metodického hlediska nebylo možné pro dotčené pozemky vymezit samostatnou obytnou lokalitu z důvodu její podměrečnosti, a zároveň je nebylo možné přičlenit k nejbližší obytné lokalitě 397 (Cholupický vrch) z důvodu již značné vzájemné prostorové odtrženosti a větší vzdálenosti obou lokalit. Celý postup

vymezování lokalit na území hl. m. Prahy byl plošný a je detailně popsán v textové části odůvodnění MPP, konkrétně v Kapitole 9 (Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení) v textaci k článku 35 (Lokalita a kód lokality) od strany 72 (dokument přikládáme přílohou), přičemž metodický základ vychází také z publikace Koncept odůvodnění z roku 2014. Současné vymezení reflektuje situaci v území zachycenou také v Územně analytických podkladech (ÚAP 2024), nicméně ÚAP slouží jako doplňkový podklad, neboť lokality na úrovni ÚAP vznikaly až následně. Kontext a charakteristiku území přesně popisuje citace z Krycího listu odůvodnění (KLO) lokality 817 (naleznete jej v příloženém dokumentu s názvem Příloha odůvodnění MPP č. 1 - Soubory krycích listů odůvodnění na stranách 951 a 952) a podle které je: *lokality vymezena na základě společného převažujícího charakteru, historického vývoje a principu a vazeb prostorového uspořádání. Nachází se v plochem terénu jižně a východně od Cholupického vrchu (306 m. n. m.), kde první zástavbu v 50. letech 20. století zahájila výstavba drobných domků při ulici Pod remízem a podél ulice V Lipínách v bezprostřední jižní blízkosti Cholupického vrchu. V 80. letech 20. století pak začala realizace vlastní zahrádkové osady. Několik nezpevněných cest tvoří přístupové komunikace k jednotlivým částem zahrádkové osady, uvnitř kterých je vytvořen pravidelný rastr drobných cest. V lokalitě se nachází areál jezdeckého klubu a ve východní a severní části lokality jsou vymezeny rekreační rozvojové plochy pro vznik rekreačních areálů a rozšíření zahrádkové osady.* Vzhledem k výše uvedenému konstatujeme, že žádné jiné samostatné textové či grafické studie nebo interní materiály k tomuto konkrétnímu vymezení neexistují a veškeré relevantní podklady jsou součástí veřejně přístupné dokumentace MPP.

Ad bod 4:

K Vaší žádosti o poskytnutí dokumentů a podkladů, z nichž vyplývá posouzení důsledků změny funkčního využití parcel č. 429/1 a 429/2 oproti platnému územnímu plánu (kde byly součástí ploch s funkčním využitím OB – čistě obytné), uvádíme, že neexistují žádné speciální podklady či samostatné analýzy individuálně zpracované pro posouzení této konkrétní změny u vyjmenovaných pozemků. Lokality i stavební bloky v rámci MPP byly vymezovány plošně a systémově na základě skutečného stavu v území a na základě vymezení zastavěného území. Zařazení obou parcel jako stavebních bloků s regulativem zahrady plně odpovídá reálnému stavu a charakteru daného území, přičemž toto vymezení a zařazení pozemků do předmětné lokality zůstalo stabilní a beze změn ve všech fázích projednání MPP.

Pokud jde o samotný rozdíl v regulaci mezi dosavadně účinným územním plánem a MPP, v MPP je pro tyto parcely vymezen stavební blok s regulativem zahrady, přičemž podmínky využití v zastavitelné rekreační lokalitě jsou specifikovány v článku 64 textové části MPP. Na stávající objekt na dotčených pozemcích se pak uplatní ustanovení článku 61 odstavce 7 MPP, podle kterého platí, že *stávající budovy a jiné stavby (zapsané v katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu) v zastavitelných lokalitách, které svým využitím nejsou v souladu se stanoveným způsobem využití lokality, je možné v souladu s ostatními regulativy cílového charakteru a s respektem ke kulturním hodnotám (uvedeným v čl. 9 odst. 7 a odst. 8) upravovat, měnit jejich užívání a v odůvodněných případech rozšiřovat, a to za podmínky, že dojde k navýšení hrubé podlažní plochy (RPB) maximálně o 40 %.* Veškeré důsledky a změny koncepce jsou tak posouzeny a vyváženy přímo v rámci obecných regulačních pravidel a textové části odůvodnění MPP, která je veřejně přístupná, a žádné jiné speciální podklady individuálně zpracované pro vymezení konkrétních lokalit neexistují.

Ad body 5 a 6:

K dotazu na posuzování obytného charakteru uvedených parcel a zohlednění stojícího rodinného domu na pozemku parc. č. 429/1 při vymezování lokality odkazujeme na odpověď na body 1, 2 a 3. Pozemek parc. č. 429/2 je evidován jako zahrada a v současnosti nemá „obytné využití“. MPP respektuje stávající rodinný dům zapsaný v katastru nemovitostí, oba předmětné pozemky jsou vymezeny jako součást zastavěného území a jako součást zastavitelné lokality – jako stavební blok se zahradami.

Ad bod 7:

Opět odkazujeme ve věci způsobu vyhodnocování parcely č. 429/1 jako součásti lokality vymezené jako „Zahrádková osada Cholupice“ a „zastavitelná rekreační lokalita“ na vysvětlení k bodům 1, 2 a 3 tohoto poskytnutí informace. Pořizovatel ani zpracovatel MPP nedisponuje žádnou konkrétní analýzou nebo podkladem pro vymezení hranice této lokality, vymezení odpovídá obecné metodice a bylo řádně projednáno.

Ad bod 8:

Sousední pozemky nejsou a nebyly součástí zastavěného území, proto nebyly MPP zahrnuty do zastavitelného území, kterým je lokalita 817 vymezená jako stavební bloky se zahradami, když toto zařazení kontinuálně navazuje na předchozí územní plán (jak je detailně zdůvodněno v odpovědi k bodu 1). Sousední pozemky jsou regulovány jako plocha podrobného strukturálního členění v otevřené krajině pole a neslouží k umístění zástavby.

Ad bod 9:

Takovými dokumenty pořizovatel ani zpracovatel MPP nedisponuje. V rámci procesu přípravy MPP nebyly pro tyto konkrétní pozemky zpracovávány žádné alternativní varianty vymezení. Vzhledem k urbanistickému stavu v území, nutnosti respektovat stávající zástavbu a zahrnutí obou dotčených pozemků do zastavěného území (jak je popsáno v předchozích bodech) bylo jejich zařazení do zastavitelné lokality jednoznačné. Zahrnutí těchto parcel do sousední nezastavitelné lokality v otevřené krajině proto nebylo jako varianta vůbec zvažováno.

Ad bod 10:

Pořizovatel ani zpracovatel žádné takové dokumenty neneviduje. Nadto sdělujeme, že za celou dobu oficiálního projednávání MPP, tedy v rámci společného jednání v roce 2018, veřejného projednání v roce 2022 i opakovaného veřejného projednání v roce 2025 nebyla k těmto konkrétním pozemkům uplatněna ani jedna připomínka či námitka.

Ad bod 11:

Zahrnutí parcel č. 429/1 a 429/2 do lokality 817 je výsledkem plošného a systémového procesu pořizování MPP a nebylo výsledkem individuálního doporučení konkrétní osoby či separátního dokumentu. Zpracovatelem MPP je (Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy) jakožto příspěvková organizace hlavního města Prahy, která na tvorbě plánu pracuje jako ucelený odborný tým v součinnosti s pořizovatelem, kterým je Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy. Zahrnutí předmětných pozemků do lokality 817 vyplynulo ze zákonného postupu při vymezení zastavěného území a plošného přebírání kontinuity z předchozího územního plánu, nikoliv na základě selektivního podnětu jednotlivce. Celý proces pořizování MPP navíc podléhá striktně definovanému zákonnému postupu, v jehož rámci měla veřejnost, vlastníci pozemků i dotčené orgány možnost podávat připomínky a námítky, a to hned v několika vlnách, a to během společného jednání v roce 2018, veřejného projednání v roce 2022 i opakovaného veřejného projednání v roce 2025. Vzhledem k tomu, že zařazení těchto parcel bylo v souladu s reálným stavem území, bylo stabilní součástí návrhu ve všech těchto fázích projednání a neexistuje žádný specifický podkladový dokument, který by toto začlenění samostatně řešil.

Ad bod 12:

Neexistují žádné specifické analýzy či dokumenty, které by tento vztah posuzovaly izolovaně pro tyto dvě parcely. Cílový charakter každé lokality v MPP je definován koncepčně a plošně pro celou lokalitu jako urbanistický celek, nikoliv individuálně pro jednotlivé pozemky, a nebyl tedy odvozován pouze na základě charakteru těchto dvou konkrétních parcel. Zařazení předmětných pozemků do lokality 817 vyplývá z jejich faktického stavu v území, evidovaného způsobu využití v katastru nemovitostí a ze skutečnosti, že jsou

součástí zastavěného území. Tyto pozemky tvoří přirozený prostorový a funkční celek se svým bezprostředním okolím. Z metodického hlediska urbanistického plánování není možné z této homogenní struktury zastavěného území vyjmát jednotlivé parcely a vytvářet z nich samostatné miniaturní lokality, neboť územní plánování pracuje s ucelenými městskými a krajinnými strukturami. Zahrnutí parcel do společné lokality tak zajišťuje logickou kontinuitu hranic a stabilní urbanistický rámec pro celé území, přičemž veškeré úvahy o stanovení cílového charakteru jsou součástí obecného odůvodnění MPP a žádné samostatné podklady k hodnocení vlivu těchto konkrétních pozemků na celou osadu neexistují.

Ad bod 13:

Požizovatel ani zpracovatel MPP nedisponuje žádnými dílčími pracovními nákresy, interními grafickými výstupy ani separátními mapovými podklady, které by byly individuálně vytvořeny pro tuto konkrétní lokalitu či dotčené pozemky. Vymezení hranic probíhalo plošně nad celým územím hlavního města Prahy v rámci jednotného geografického informačního systému (GIS) zpracovatele. Pro identifikaci důvodů vymezení hranice sloužily standardní celoplošné podklady odrážející současný stav, zejména aktuální stav katastru nemovitostí a vymezení zastavěného území. Z veřejně přístupných geografických podkladů, které zachycují členění území na lokality, lze odkázat na aktuálně platné Územně analytické podklady, konkrétně na digitální Atlas ÚAP (sekce Členění území – vrstva Lokality), dostupný online prostřednictvím geoportálu hl. m. Prahy na stránce: [https://uap.iprpraha.cz/mapy/atlas?center=-742970.73,-1053519.91&scale=5000&service\[\]=0000_00_cleneni_uzemi_lokality](https://uap.iprpraha.cz/mapy/atlas?center=-742970.73,-1053519.91&scale=5000&service[]=0000_00_cleneni_uzemi_lokality). Z hlediska metodiky plošného vymezování urbanistických struktur a lokalit odkazujeme na textovou část odůvodnění MPP a na publikaci Koncept odůvodnění z roku 2014. Jelikož pro předmětné parcely nebyly generovány žádné samostatné pracovní výkresy ani specifické analýzy, můžeme Vás v otázce grafických podkladů odkázat výhradně na oficiálně zveřejněnou a kompletní dokumentaci MPP, která byla v případě předmětných pozemků v nezměněné podobě předložena k připomínkování ve všech oficiálních fázích projednání (2018, 2022, 2025).

Ad bod 14:

Požizovatel ani zpracovatel MPP nedisponuje žádnými jinými neveřejnými podklady, pracovními materiály ani interními podklady, které by byly pro předmětné parcely individuálně vytvořeny. Jak již bylo detailně zdůvodněno v předchozích bodech, veškeré relevantní informace jsou plně obsaženy v oficiální dokumentaci MPP. Vzhledem k tomu, že kompletní návrhy MPP ve všech fázích určených k uplatnění námitek či připomínek (společné jednání 2018, veřejné projednání 2022 i opakované veřejné projednání 2025) stejně jako kompletní dokumentaci k jednotlivým fázím projednání jsou včetně detailního odůvodnění v úplném znění veřejně přístupné, odkazujeme Vás na tyto oficiální a kompletní zdroje: <https://praha.eu/web/metropolitniplan>.

Nadto uvádíme, že ke spolupráci při tvorbě této odpovědi na Vaši Žádost byl přizván také pořizovatel, kterým je Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, a poskytl veškeré informace, kterými v této věci disponuje.

S pozdravem

v z. Ing. Klára Toušková


Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje
podepsáno elektronicky

Přílohy:

1. Textová část odůvodnění MPP kapitola 9 - Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení
2. Příloha odůvodnění MPP č. 1 - Soubory krycích listů odůvodnění

Rozdělovník:

1. Adresát 
2. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy – na vědomí
3. UZR MHMP – spis