HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor územního rozvoje
Oddělení právní a ekonomické

MHMPXPS34OWB

[redacted]

Váš dopis zn./ze dne:
29.09.2026
Č. j.:
MHMP 1001636/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 954156/2026

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Tomáš Horák
777 017 007
Počet listů/příloh: **6/0**
Datum:
22.10.2026

Odpověď na žádost o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Vážení,

Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje (dále též jen „UZR MHMP“), jako povinný subjekt ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InfZ“), dne 29.09.2026 obdržel Vaše podání označené jako *„Žádost o poskytnutí informací k Metropolitnímu plánu – pozemky LV 990, k.ú. Písnice“*, ve kterém uvádíte následující:

„Společnost GOLF STYLE s.r.o. je vlastníkem pozemků zapsaných na LV 990 v k.ú. Písnice, obec Praha:

Parcela	Výměra [m²]	Druh / způsob využití (KN)
910/67	9 868	ostatní plocha / jiná plocha
922/14	10 159	orná půda
922/55	1 194	ostatní plocha / ostatní dopravní plocha
928	1 418	zastavěná plocha a nádvoří, stavba č.p. 514 (tech. vyb.)
929	204	ostatní plocha / jiná plocha
930	2 688	ostatní plocha / manipulační plocha
910/300	661	ostatní plocha / ostatní komunikace
931/1	105	ostatní plocha / ostatní komunikace
931/2	55	ostatní plocha / ostatní komunikace
659/33	70	ostatní plocha / ostatní komunikace

Elektronický podpis: 22.10.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Pavel Ludvík
Vydal: ACAeID3.3 - Issuing Certificate
Platnost do: 23.3.2027 12:54 +01:00

Podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, žádáme o poskytnutí těchto informací ve vztahu k uvedeným pozemkům:

1. *do kterých lokalit, ploch a skupin ploch Metropolitního plánu hl. m. Prahy pozemky náleží a jaké regulativy (způsob využití, koeficienty Zmax, Zz, Vz, výšková regulace, individuální regulativy) se na ně vztahují;*
2. *zda je rozhodování na pozemcích podmíněno plánovací smlouvou, územní studií či regulačním plánem; pokud ano, poskytnutí příslušného krycího listu podmíněnosti včetně schématu referenčních koeficientů (HPPref);*
3. *pokud pozemky tvoří součást skupiny ploch s dalšími vlastníky – jakým způsobem se regulativy uplatní při záměru na části skupiny a zda je možná redistribuce zastavění a HPP;*
4. *který útvar hl. m. Prahy je příslušný k jednání o plánovacích smlouvách a jaký je postup a obvyklý obsah těchto smluv;*
5. *zda je pro dotčené území pořizována či plánována územní studie, regulační plán, ÚPčP nebo změna Metropolitního plánu, a zda do něj zasahují veřejně prospěšné stavby či opatření, včetně předpokládaného harmonogramu.*

Zároveň žádáme o osobní jednání k možnostem využití pozemků a k případné plánovací smlouvě. Pokud věc nepřísluší Vašemu odboru, prosíme o postoupení příslušnému útvaru.
Informace prosíme zaslat do datové schránky odesílatele.“

(dále jen „Žádost“).

UZR MHMP po posouzení obsahu Vaší Žádosti dospěl k závěru, že se jedná o žádost o poskytnutí informací podle InfZ, a proto Vám v souladu s § 14 odst. 5 písm. d) InfZ poskytuje níže uvedené informace.

Níže uvedené informace popisují obsah vydané územně plánovací dokumentace a související pravidla regulace. Tato odpověď nepředstavuje posouzení přípustnosti konkrétního stavebního záměru ani nenahrazuje jeho posouzení v příslušném povolovacím řízení.

Ad 1.:

Pozemky parc. č. 910/67, 922/14, 922/55, 928, 929, 930, 910/300, 931/1, 931/2, 659/33 v katastrálním území Písnice (dále též jen „předmětné pozemky“) se nacházejí v lokalitách 544 / Sídliště Písnice a 935 / Písnice – Šeberov. Níže uvádíme regulaci obou lokalit a dotčených ploch v rámci Územního plánu hlavního města Prahy (dále jen „MP“) a následně přiřazení jednotlivých pozemků.

A) <u>Regulace lokalit a dotčených ploch</u>

Lokalita 544 / Sídliště Písnice – Z (07) O [S]
Jedná se o zastavitelnou obytnou stabilizovanou lokalitu s modernistickou strukturou. Pro lokalitu jsou relevantní zejména článek 47 textové části MP (modernistická struktura), článek 63 textové části MP (zastavitelná obytná lokalita a plocha) a článek 69 textové části MP (typy stability lokalit).
Cílový charakter lokality: Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Písnice se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „ZÚR“) s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Písnice je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, posílení centra lokality naplněním potenciálu vymezené transformační plochy a napojení lokality na síť metra.
Rozvojová plocha 414/544/5404

- Rozloha celé plochy: 9 234 m².
- Struktura areálů vybavenosti, rekreační využití.
- Koeficienty Zmax, Zz a Vz[1] se nestanovují.
- V ploše se nachází požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou.
- Jedná se o plochu 800/544/2250 o rozloze 9 230 m², rezervovanou pro veřejnou rekreační vybavenost podle čl. 146 MP.

Skupina transformačních a rozvojových ploch 417/544/1325
Jedná se o skupinu ploch s hybridní strukturou a obytným využitím o souhrnné rozloze 7 434 m².
Pro skupinu jako celek platí:

- Zmax: 70 %
- Zz: 35 %
- Vz:4,5

Ve skupině nebo její části je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Plocha podmíněná uzavřením plánovací smlouvy je vymezena ve výkrese Z 01 s označením: 994/544/1137.
Stavební bloky ve stabilizovaném území
Jedná se o stabilizované plochy v zastavitelné obytné lokalitě s modernistickou strukturou. Koeficienty Zmax, Zz a Vz zde nejsou stanoveny; míra využití se posuzuje podle regulace stabilizovaného území, zejména čl. 74 MP.

Lokalita 935 / Písnice – Šeberov – N (17) R [S]
Jedná se o nezastavitelnou rekreační stabilizovanou lokalitu se strukturou zemědělské krajiny v rovině. Relevantní jsou zejména čl. 57, čl. 65 a čl. 109 MP, protože lokalita je součástí krajinného rozhraní.
Cílový charakter lokality: Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, rekreační lokality Písnice – Šeberov se strukturou zemědělské krajiny v rovině. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhříněveské plošiny. Nezastavitelná stabilizovaná rekreační lokalita Písnice – Šeberov je vymezena v plochém reliéfu v jižní části Prahy. Cílem vymezení je zachovat strukturu zemědělská krajina v rovině, zvýšit její hodnoty pro rekreaci a posílit jemnější krajinnou matrici doplněním víceúčelových krajinných prvků, které rozčleňují území na menší půdní bloky a jejich díly, zejména mezí, stromořadí ve formě doprovodných prvků podél cest, větrolamů či břehových porostů u vodních toků a vodních ploch, drobných lesíků a hájků, travnatých zasakovacích příkopů apod. Z důvodu vysokého rekreačního významu je zemědělské využití vhodné přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných (krajinných) sadů.
Nezastavitelná stabilizovaná plocha otevřené krajiny

- Jde o jinou plochu přírodě blízkou ve struktuře zemědělské krajiny v rovině (čl. 57 MP).
- Způsob využití: nezastavitelná rekreační lokalita a plocha (čl. 65 MP).
- Plocha leží v krajinném rozhraní (čl. 109 MP).
- Změny podrobnějšího strukturálního členění otevřené krajiny se řídí čl. 108 MP.
- Koeficienty Zmax, Zz a Vz se nestanovují a výšková regulace se neuplatňuje (čl. 18 odst. 4 MP).

---

[1]
Zmax = maximální zastavění budovami (koeficient maximálního zastavění);
Zz = koeficient zastavění;
Vz = koeficient podlažnosti.
Zmax 70 % vyjadřuje nejvýše 70 % příslušné plochy pro zastavění budovami; pro výpočet regulovaného množství hrubých podlažních ploch se používá Zz × Vz (čl. 95 a 96 MP).

B) Přiřazení jednotlivých pozemků

- parc. č. 910/67 – zasahuje do zastavitelné rozvojové plochy 414/544/5404 s rekreačním využitím v lokalitě 544. Co se týče regulace, viz výše: A) Regulace lokalit a dotčených ploch | Lokalita 544 / Sídliště Písnice – Z (07) O [S] | Rozvojová plocha 414/544/5404. Podle grafického podkladu je pozemek dotčen také hranicí lokality 935; rozsah jednotlivých částí je nutné posuzovat podle výkresu Z 02.
- parc. č. 922/14 – lokalita 935 / Písnice – Šeberov, nezastavitelná stabilizovaná plocha otevřené krajiny, konkrétně jiná plocha přírodě blízká ve struktuře zemědělské krajiny v rovině. Pozemek se nachází v krajinném rozhraní. Pro změny podrobnějšího strukturálního členění je relevantní čl. 108 MP a pro využití lokality čl. 65 MP.
- parc. č. 922/55, 930 a 910/300 – lokalita 544 / Sídliště Písnice, skupina 417/544/1325. Co se týče regulace, viz výše: A) Regulace lokalit a dotčených ploch | Lokalita 544 / Sídliště Písnice – Z (07) O [S] | Skupina transformačních a rozvojových ploch 417/544/1325.
- parc. č. 931/1, 931/2 a 659/33 – lokalita 544, skupina 417/544/1325 se stejnými koeficienty. U těchto pozemků je využití navíc omezeno koridorem dopravní infrastruktury. Jedná se o navrženou trasu metra D 621/-/2 (úsek Nové Dvory – Depo Písnice) a stanici metra Písnice 621/544/1021.
- parc. č. 928 a 929 – lokalita 544, stavební bloky ve stabilizovaném území s modernistickou strukturou.

K regulaci nezastavitelné stabilizované rekreační plochy otevřené krajiny: struktura zemědělské krajiny v rovině (čl. 57 MP), využití nezastavitelná rekreační lokalita a plocha (čl. 65 MP), změny podrobnějšího strukturálního členění (čl. 108 MP), krajinné rozhraní (čl. 109 MP), stabilita (čl. 69 MP). Přípustnost staveb v otevřené krajině vyplývá z úplného výčtu podle čl. 65–67 MP. Zmax, Zz a Vz se nestanovují; výšková regulace se neuplatní.

C) Výšková regulace

Pro nově navrženou zástavbu je stanovena následující výšková regulace:

- parc. č. 922/55, 928, 929, 930, 910/300, 931/1, 931/2 a 659/33: rozmezí podlažnosti 6 (4–6 RNP[2]).
- parc. č. 910/67: v rozvojové ploše 414/544/5404 rozmezí podlažnosti 2 (1–2 RNP).
- parc. č. 922/14: výšková regulace se v nezastavitelné ploše otevřené krajiny neuplatňuje. U stabilizovaných stavebních bloků je současně nutné respektovat pravidla pro stanovení výšky s ohledem na charakter okolní zástavby podle čl. 98 MP.

Ad 2.:

V lokalitě 544 je vymezena plocha podmíněná uzavřením plánovací smlouvy s označením: 994/544/1137. Podmíněnost zasahuje do transformačních ploch 417/544/1301 a 417/544/1325. Přesné vymezení podmíněnosti uzavřením plánovací smlouvy 994/544/1137 je ve výkresu Z 01, nikoli pouze v krycím listu. Krycí list stanovuje další podmínky a schéma referenčních koeficientů HPPref. Podmíněnost zasahuje do vymezených transformačních ploch 417/544/1301 a 417/544/1325; neplatí automaticky pro celé skupiny. Pozemky 922/55, 930, 910/300, 931/1, 931/2 a 659/33 jsou zařazeny do transformační plochy 417/544/1325. Pro určení, zda a v jakém rozsahu podmíněnost dopadá na jednotlivé pozemky, je rozhodující vymezení plochy 994/544/1137.

[2] RNP = regulovaný počet nadzemních podlaží

Základní obsah plánovací smlouvy stanoví čl. 161 odst. 1 MP. Krycí list podmíněnosti jej individuálně nedoplňuje. Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy činí šest let ode dne nabytí účinnosti MP, tedy do 01.09.2032.
Podle čl. 160 odst. 2 MP se podmínka uplatní v návaznosti na porovnání započitatelné hrubé podlažní plochy záměru s referenční hodnotou HPPref. Ta se stanoví z plochy záměru, případně jeho části v ploše podmíněné plánovací smlouvou, a příslušného referenčního koeficientu.
Výjimky z podmíněnosti upravuje čl. 160 odst. 3 MP.
Plochy podmíněné regulačním plánem ani územní studií MP nevymezuje (čl. 162 a 163 MP).

Ad 3.:

Podle čl. 68 odst. 5 MP se skupina transformačních a rozvojových ploch považuje za jednu plochu, pro kterou jsou regulativy stanoveny souhrnně jako pro celek.
Pravidla pro maximální zastavění budovami stanoví čl. 95 MP a pravidla pro regulované množství hrubých podlažních ploch čl. 96 MP.
Podle čl. 95 odst. 4 umožňuje MP redistribuci maximálního zastavění budovami mezi částmi transformační a rozvojové plochy nebo skupiny ploch v rámci územního plánu části Prahy, regulačního plánu nebo územní studie. Obdobnou možnost pro regulované množství hrubých podlažních ploch upravuje čl. 96 odst. 6 MP. Redistribuci tedy MP váže na tyto dokumentace, resp. územní studii.

Ad 4.:

Jednání o plánovacích smlouvách, jejichž účastníkem je hlavní město Praha, je v gesci náměstek primátora hl. m. Prahy pro oblast územního a strategického rozvoje a je vedeno jím, případně členy jeho sekretariátu. Po metodické stránce pak přípravu plánovacích smluv, podkladů pro ně, právní podporu a administraci zajišťuje oddělení plánovacích smluv a metodické podpory UZR MHMP.
Plánovací smlouvy jsou zpracovávány dle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy (dále jen „Metodika“), která byla schválena usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 33/8 ze dne 27.01.2022 a je zveřejněna s možností dálkového přístupu na Portálu hlavního města Prahy (Metodika spoluúčasti investorů - Praha - MHMP). V současnosti probíhá aktualizace Metodiky, která reaguje zejména na účinnost nového stavebního zákona, přijetí MP a na dosavadní praxi při uzavírání plánovacích smluv. Na stránkách UZR MHMP (Plánovací smlouvy - Praha - MHMP) jsou k dispozici nejaktuálnější vzory plánovacích smluv. Plánovací smlouva zejména identifikuje smluvní strany, investiční záměr, řešené území a dotčené pozemky, stanoví základní parametry investičního záměru a závazek investora tyto parametry dodržet, upravuje vzájemnou součinnost smluvních stran, finanční a nefinanční plnění investora a jeho převzetí oprávněnými osobami a obsahuje odpovídající instituty k zajištění a utvrzení sjednaných závazků.

Ad 5.:

V daném území je evidována schválená územní studie „Okolí budoucí stanice metra D a krajinné rozhraní Písnice“ z roku 2020. Studie byla původně pořízena jako podklad pro změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Od července 2024 bylo rozhodnutím pořizovatele její využití rozšířeno také na rozhodování v území, a to v částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací.

Územní studie je v současnosti analyzována ve vztahu k Metropolitnímu plánu a bude prověřena její aktuálnost. V případě potřeby bude v dohodnutém rozsahu pořízena navazující územní studie, která zohlední aktuální stav území a plánované záměry včetně projektu metra D. Ty se oproti době zpracování původní studie nacházejí v jiné fázi přípravy a jsou rozpracovány v odlišné míře podrobnosti.
V krycím listu lokality 544 jsou mimo jiné uvedeny navržená trasa metra D s označením 621/-/2, stanice metra Písnice s označením 621/544/1021 a veřejně prospěšná stavba s označením 910-621/-/2. U pozemků parc. č. 931/1, 931/2 a 659/33 je uvedeno omezení vyplývající z vymezení koridoru dopravní infrastruktury. Samotné vymezení koridoru dopravní infrastruktury však nelze automaticky ztotožňovat s rozsahem vymezené veřejně prospěšné stavby. S ohledem na vedení trasy metra D a realizaci této stavby v daném místě doporučujeme případný záměr koordinovat s Dopravním podnikem hl. m. Prahy, a. s.

Další relevantní informace stran MP, které by mohly být předmětem Vašeho zájmu, naleznete na Portálu hlavního města Prahy, konkrétně na adrese https://praha.eu/metropolitni-plan.

Co se týče případného osobního jednání, toto UZR MHMP považuje za oboustranné prospěšné. Za účelem koordinace ohledně výše zmíněné územní studie se můžete obrátit na kolegyni Ing. Denisu Trávníčkovou (denisa.travnickova@praha.eu), ohledně MP na kolegy z oddělení pořizování územně plánovacích podkladů a dokumentací II.

Požadované informace jsou poskytovány v elektronické podobě prostřednictvím datové schránky, v souladu s Vaším požadavkem. Za prodlení s poskytnutím požadovaných informací se omlouváme.

S pozdravem

v z. Ing. arch. Pavel Ludvík

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru územního rozvoje
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:
1. Adresát[redacted]
2. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy – na vědomí
3. UZR MHMP – spis