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

MHMPXPS4AS93

[redacted]

Váš dopis zn./ze dne:
08.10.2026
Č. j.:
MHMP 1034922/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 980597/2026

Vyřizuje/tel.:
Mgr. Tomáš Horák
777 017 007
Počet listů/příloh: **3/0**
Datum:
26.10.2026

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

Vážen[redacted]

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 08.10.2026 obdržel Vaše podání z téhož dne, označené jako *„ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ INFORMACÍ PODLE ZÁKONA Č. 106/1999 Sb., O SVOBODNÉM PŘÍSTUPU K INFORMACÍM“*, ve kterém uvádíte následující:

„Vážení,
žádám podle zákona č. 106/1999 Sb. o poskytnutí informací týkajících se územně plánovací dokumentace a výškové regulace vztahující se k pozemkům Praha-Běchovice, Českobrodská č. p. 628, na pozemcích parc. č. 1209/1, 1209/2 a 1210 v k. ú. Běchovice.
1. Územně plánovací dokumentace platná proředmětné pozemky
Žádám o sdělení, jaká územně plánovací dokumentace byla a je účinná pro pozemky parc. č. 1209/1, 1209/2 a 1210 v k. ú. Běchovice, a to zejména:

- *jaký územní plán byl pro uvedené pozemky účinný v období před 1. 1. 2026,*
- *jaký územní plán nebo jiná územně plánovací dokumentace je pro tyto pozemky účinná v současnosti,*

2. Výšková regulace
Žádám o sdělení, jaká konkrétní výšková regulace se vztahuje v současnosti, nebo vztahovala na uvedené pozemky před 1.1.2026, zejména:

Elektronický podpis: 26.10.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Klára Toušková
Vydal: ACAeID3.3 - Issuing Certificate
Platnost do: 16.3.2027 17:33 +01:00

- *maximální přípustná výška zástavby, pokud je stanovena,*
- *maximální nebo přípustný počet nadzemních podlaží, pokud je stanoven,*
- *případně jiný výškový regulativ vztahující se k dané ploše,*
- *konkrétní označení regulativu a ustanovení územně plánovací dokumentace, ze kterého tento regulativ vyplývá.*

Žádám rovněž o uvedení, zda se výšková regulace vztahuje na celou plochu, v níž se předmětné pozemky nacházejí, nebo zda existuje pro tyto pozemky individuální či specifická regulace.
Žádám o poskytnutí výše uvedených informací a dokumentů v elektronické podobě, pokud je to možné.“

(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.:

Před 01.01.2026 i v navazujícím období do 31.08.2026 byl pro předmětné území účinný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „ÚP SÚ“). Od 01.09.2026 je účinný Územní plán hlavního města Prahy, v průběhu pořizování označovaný též jako „Metropolitní plán“ (dále jen „MP“).

Ad 2.:

Podle ÚP SÚ nebyla pro území, v němž se nacházejí pozemky parc. č. 1209/1, 1209/2 a 1210 v k. ú. Běchovice (dále jen „předmětné pozemky“), do 31.08.2026 stanovena výšková regulace konkrétní číselnou hodnotou. Jednalo se o stabilizované území, v němž se přípustná výška zástavby odvozovala od okolní zástavby s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hlavního města Prahy.

Od 01.09.2026 dle MP z hlediska výškové regulace platí:

- MP nestanoví maximální regulovanou výšku zástavby v metrech (čl. 98 odst. 3 textové části MP). Výškovou regulaci stanoví rozmezím podlažnosti a požadavkem na zohlednění výšky okolní zástavby. Samotná skutečnost, že MP neurčuje maximální regulovanou výšku v metrech, proto nevede k automatickému přiřazení některé z výškových hladin podle § 18 odst. 2 nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy).
- Ve čtverci výškové regulace s hodnotou 2 je maximální počet regulovaných nadzemních podlaží (dále jen „RNP“) určen rozmezím 1 až 2 RNP. Konkrétní přípustný maximální počet RNP se v tomto rozmezí odvozuje od okolní zástavby. Nad tento počet lze vybudovat ustoupené podlaží, obytné podkroví či jinak prostorově řešenou střechu za podmínek stanovených příslušnými ustanoveními pražských stavebních předpisů.
- U pozemků parc. č. 1209/1 a 1209/2 v k. ú. Běchovice lze rovněž využít výjimku podle čl. 103 textové části MP. Podle tohoto ustanovení mohou v lokalitách s typem struktury (08) struktura areálů produkce a v lokalitách komerční vybavenosti podle čl. 145 MP budovy nebo části budov sloužící zejména pro

technologické, výzkumné a administrativní provozy přiměřeně překročit maximální počet RNP stanovený podle čl. 98, a to s ohledem na charakter území.
- Základní pravidla výškové regulace stanoví čl. 97 textové části MP; navazující pravidla obsahují čl. 98 až 105 textové části MP.

Výšková regulace se vztahuje ke čtvercům vymezeným ve čtvercové síti pokrývající území hlavního města Prahy. Každému čtverci je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP. Minimální výška zástavby se nestanovuje. Výšková regulace je zobrazena v hlavním výkresu Z02 – hlavní výkres struktury a samostatně graficky přehledně zobrazena ve výkresu S03 – Schéma výškové regulace.

Výše popsaná výšková regulace se vztahuje na celou plochu předmětných pozemků. Pro předmětné pozemky platí také další omezení využití, která však výškovou regulaci neovlivňují.

Další relevantní informace stran MP, které by mohly být předmětem Vašeho zájmu, naleznete na Portálu hlavního města Prahy. MP je dostupný ve formě mapové prohlížečky na webové adrese https://plan.praha.eu/. Jeho úplné znění je současně v přehledné strukturované podobě k dispozici ke stažení po jednotlivých částech na adrese https://praha.eu/web/metropolitniplan/oop.

Požadované informace Vám v souladu s Vaší Žádostí poskytujeme v elektronické podobě prostřednictvím datové schránky.

S pozdravem

v z. Ing. Klára Toušková

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