15. 6. 2026

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Metropolitní plán schválen. Je Váš projekt v bezpečí?

Schválení Metropolitního plánu hl. m. Prahy vyvolalo u řady investorů otázku, co bude s projekty připravovanými podle dosavadního územního plánu. Odpověď není ani katastrofická, ani automaticky uklidňující. Metropolitní plán totiž obsahuje přechodný regulativ, jehož účelem je rozpracované a nedokončené projekty ochránit. Rozhodující bude správně zvolená procesní strategie.

Metropolitní plán a rozpracované projekty

Dne 28. května 2026 byl schválen Metropolitní plán hl. m. Prahy. Nestane-li se něco nepředvídaného, nová územně plánovací regulace se obecně uplatní od 1. září letošního roku, kdy má Metropolitní plán nabýt účinnosti.

Takový přístup by však mohl nepřiměřeně zasáhnout do právní jistoty stavebníků, kteří své záměry připravovali v dobré víře podle dosavadního územního plánu. Právě za účelem ochrany jejich právní jistoty a zmírnění dopadů pro rozpracované či nedokončené záměry byl do návrhu Metropolitního plánu po veřejném projednání doplněn článek 167 upravující tzv. nedokončené záměry.

Článek 167

Zjednodušeně řečeno, umožňuje, aby se určité rozpracované a dosud nedokončené projekty i po nabytí účinnosti Metropolitního plánu posuzovaly podle dosavadního územního plánu, a to včetně některých navazujících řízení a změn záměru před dokončením.

Nejdůležitější není projekt. Nejdůležitější je podaná a projednatelná žádost

Ochrana podle článku 167 nevzniká tím, že investor disponuje studií, rozpracovanou dokumentací nebo již investoval významné prostředky. Rozhodující je, zda bude před nabytím účinnosti Metropolitního plánu zahájeno příslušné povolovací řízení. Odůvodnění Metropolitního plánu výslovně uvádí, že povolovací řízení je zahájeno dnem podání žádosti. Současně však nelze ochranu založit pouhou blanketní žádostí bez předepsané dokumentace. Metropolitní plán i nový stavební zákon počítají s tím, že žádost musí být skutečně projednatelná. Dokumentace pro povolení záměru je povinnou přílohou žádosti o povolení záměru podle § 184 odst. 2 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb. Pokud dokumentace chybí, stavební úřad žádost neprojedná a podle § 185 odst. 3 písm. a) ji odloží.

Ochrana dopadá i na řízení podle starého stavebního zákona

Článek 167 nedopadá pouze na řízení vedená podle zákona č. 283/2021 Sb., ale i na řadu řízení zahájených podle zákona č. 183/2006 Sb. Ochrana se navíc může promítnout také do dalších fází životního cyklu projektu, včetně navazujících řízení a změn stavby před dokončením. Právě otázka rozsahu ochrany při změnách stavby před dokončením bude pravděpodobně patřit mezi

nejzajímavější aplikační témata následujících let. Význam této otázky podtrhuje i skutečnost, že právě problematika změn stavby před dokončením byla jedním z důvodů, proč byl článek 167 v průběhu pořizování Metropolitního plánu doplněn.

Závazná stanoviska: pravděpodobně nejcitlivější otázka

Dosavadní právní úprava pracovala s principem, že při změně podmínek v území nemusí být možné prodloužit platnost některých závazných stanovisek. Na druhé straně článek 167 sleduje zachování přípustnosti nedokončených záměrů podle dosavadní regulace. Právě vztah přechodného regulativu k závazným stanoviskům bude pravděpodobně jednou z oblastí, kterou bude muset postupně vyjasnit správní a soudní praxe. Právě zde lze očekávat některé z prvních sporů o výklad článku 167.

Musí být vždy výhodné zůstat pod starým územním plánem?

Přirozenou reakcí investorů bývá snaha „schovat se“ pod dosavadní územní plán. To však nemusí být vždy správná strategie. U některých projektů může být nová regulace přísnější. U jiných může naopak přinášet nové možnosti nebo lépe odpovídat aktuálnímu obchodnímu záměru investora.

Praktický checklist

Před nabytím účinnosti Metropolitního plánu by si měl investor u každého významnějšího projektu položit alespoň následující otázky:
• Je projekt přípustný podle dosavadního územního plánu?
• Je projekt přípustný nebo výhodnější podle Metropolitního plánu?
• Lze před účinností Metropolitního plánu podat úplnou a projednatelnou žádost?
• Jaký je stav (platnost) závazných stanovisek a dalších podkladů?
• Mohou budoucí změny projektu ovlivnit rozsah ochrany poskytované článkem 167?

Nový institut, nová judikatura

Přechodné regulativy tohoto typu nejsou v českém územním plánování běžné. Řada praktických otázek bude teprve předmětem správní a soudní praxe. Nelze proto vyloučit, že některé z nich bude v budoucnu řešit i Nejvyšší správní soud.

Závěr

Metropolitní plán není pro rozpracované projekty automatickou stopkou. Současně však není ani univerzálním bezpečným přístavem. Rozdíl mezi projektem, který bude možné dokončit podle dosavadní regulace, a projektem, který bude muset projít novým posouzením podle Metropolitního plánu, nemusí spočívat v architektonickém řešení ani v ekonomice záměru. Může spočívat v jediném datu – dni podání projednatelné žádosti.

Příště se zaměříme na situace, kdy nová regulace Metropolitního plánu investorům nevyhovuje, na možnosti obrany a na vztah nové regulace k již vydaným povolením.

Mgr. Jaroslav Novák
Vedoucí advokát

Mgr. Alžběta Prokopová
Advokátní koncipientka

Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 26/15
110 00 Praha 1

Tel: +420 777 577 562
Email: office@aegislaw.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Metropolitní plán schválen. Je Váš projekt v bezpečí?
- Posouzení shody dle AI Act - zkušenosti z praxe
- Začínají soudy zohledňovat náklady podnikatelů při plnění právních povinností v oblasti e-commerce?
- Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.
- Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty
- Nefungující rozsah péče o dítě. Cesta přes využití terapie a dalších opatření podle ustanovení § 503 zákona o zvláštních řízeních soudních
- De iure traktor, de facto nákladní vozidlo, už ne tolik výhodná dualita
- Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?
- Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault – evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?
- Rozdělení společného jmění manželů v případech výdělečné činnosti pouze jednoho z manželů
- Oběť znásilnění má nárok na peněžitou satisfakci