



13. 7. 2026

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

Vážení,

dovoluji si tímto nadepsané Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) zdvořile požádat o poskytnutí informací k následujícím otázkám:

1) Vyplyvá z některého metodického nebo výkladového dokumentu MMR, že každé využití výslovně uvedené územním plánem jako přípustné musí být přímo funkčně, účelově nebo provozně spojeno s hlavním využitím plochy? Pokud ano, dovoluji si požádat o označení konkrétního dokumentu a citaci příslušné části.

2) Vyplyvá z některého metodického nebo výkladového dokumentu MMR, že požadavek přímé funkční, účelové nebo provozní vazby přípustného využití na hlavní využití lze dovodit výkladem i tehdy, pokud regulativ územního plánu takovou podmínku výslovně nestanoví? Pokud ano, dovoluji si požádat o označení konkrétního dokumentu a citaci příslušné části.

3) Zabývá se některý metodický nebo výkladový dokument MMR výkladem situace, kdy regulativ územního plánu výslovně připouští určitý způsob využití, aniž stanoví, že musí být související, doplňkový nebo sloužící hlavnímu využití plochy? Pokud ano, dovoluji si požádat o označení konkrétního dokumentu a citaci příslušné části.

Pokud Ministerstvo pro místní rozvoj žádnými takovými dokumenty nedisponuje nebo žádný takový metodický výklad nevydalo, dovoluji si požádat o výslovné sdělení této skutečnosti.

Odpověď:

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) obdrželo Vaše podání označené jako žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, ve které se dotazujete na existenci metodických nebo výkladových dokumentů ministerstva vztahujících se k interpretaci regulativů územního plánu, konkrétně k otázce vazby přípustného využití plochy na její hlavní využití.

Zajímá Vás zejména, zda z metodické činnosti ministerstva vyplývá požadavek, aby přípustné využití bylo funkčně, účelově nebo provozně spojeno s hlavním využitím plochy, případně zda lze takový požadavek dovodit výkladem i tehdy, není-li v regulativech územního plánu výslovně stanoven.

Současně se dotazujete, zda se některý metodický nebo výkladový dokument ministerstva zabývá situací, kdy územní plán výslovně připouští určitý způsob využití, aniž by jej podmiňoval vazbou na hlavní využití plochy. V případě existence takových dokumentů žádáte o jejich identifikaci a citaci



relevantních pasáží; pokud ministerstvo žádnými takovými dokumenty nedisponuje, žádáte o výslovné potvrzení této skutečnosti.

K jednotlivým částem Vaší žádosti ministerstvo uvádí následující sdělení:

Úvodem sdělujeme, že ministerstvo nevydalo samostatný metodický výklad zaměřený na problematiku hlavního využití ploch v územním plánu. Posouzení souladu konkrétního záměru s hlavním využitím plochy je nutné provádět individuálně s ohledem na regulativy příslušné územně plánovací dokumentace, charakter záměru a okolnosti konkrétního území. Metodická doporučení ministerstva se této problematice dotýkají pouze v širším kontextu posuzování souladu záměrů s územně plánovací dokumentací.

K předmětné problematice se však částečně vztahuje metodické doporučení odboru stavebního řádu a odboru územního plánování „Posuzování záměru z hlediska územního plánování“, které se zabývá postupy při posuzování souladu záměrů s územně plánovací dokumentací. Metodické doporučení je dostupné na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj: Posuzování záměru z hlediska územního plánování.

Dokument mimo jiné upozorňuje na skutečnost, že při posuzování souladu záměru s územním plánem není vždy rozhodující pouze doslovné znění regulativů, ale rovněž účel a charakter navrhovaného využití ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití příslušné plochy.

2. Na co se zaměřit při posuzování souladu záměru s územním plánem

Jedním z klíčových podkladů pro posouzení souladu záměru s územním plánem jsou regulativy ploch s rozdílným způsobem využití. Ty zpravidla stanovují hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití jednotlivých ploch.

Je přitom třeba zohlednit, že při pořizování územního plánu není možné vyjmenovat ani předvídat všechny konkrétní formy využití území, které mohou v budoucnu nastat. V praxi se proto lze setkat se záměry, jejichž zamýšlené využití není v regulativech výslovně uvedeno. V takových případech je nutné posoudit, zda účel a charakter záměru odpovídají hlavnímu nebo přípustnému využití dané plochy, a to na základě smyslu a účelu příslušné regulace, nikoli pouze formálního výčtu jednotlivých činností či staveb uvedených v územním plánu.

Velmi okrajově se vedené problematice dotýká metodický pokyn „Standard vybraných částí územního plánu“ uveřejněný na adrese:

<https://mmr.gov.cz/getmedia/8d524760-84ed-4381-a39c-55ff05e8d346/Standard-UP-metodika-2024-07-01.pdf.aspx?ext=.pdf>

Str. 18

5. Charakteristiky ploch s rozdílným způsobem využití

Charakteristiky ploch s rozdílným způsobem využití představují orientační popis jejich základního účelu, funkce a charakteru. Slouží k bližšímu vymezení a vysvětlení významu jednotlivých kategorií ploch a jejich podrobnějších členění, přičemž jejich obsah není vyčerpávající.



Nejedná se o stanovení podmínek pro využití území ve smyslu stavebního zákona ani o závazné regulativy. Charakteristiky ploch jsou metodickým podkladem pro formulaci podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které by měly být stanoveny s ohledem na potřeby, charakter a specifické podmínky konkrétní obce.

Uvedené popisy současně usnadňují interpretaci jednotlivých kategorií ploch a napomáhají jejich jednotnému chápání při pořizování a uplatňování územně plánovací dokumentace.

Texty uvedené kurzívou představují definice převzaté z příslušných ustanovení prováděcího právního předpisu.

Str. 22-23

§ 19 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Plochy zeleně (Z)

(1) Plochy zeleně se samostatně vymezují za účelem zajištění územních podmínek pro existenci nebo vývoj vegetace v území.

(2) Plochy zeleně zahrnují zejména pozemky nelesní vegetace. Přípustné využití plochy zeleně nesmí významným způsobem omezit její hlavní využití.

Zeleň všeobecná (ZU)

Plochy zeleně všeobecné (ZU) jsou plochy s převažujícím podílem vegetace, jejichž hlavním účelem je vytváření a zachování podmínek pro existenci, rozvoj a dlouhodobou stabilitu zeleně v území. Tato kategorie je určena zejména pro případy, kdy není vzhledem k charakteru území nebo jeho významu účelné vymezovat podrobnější typy ploch zeleně.

Vymezení ploch zeleně všeobecné umožňuje stanovit obecné určení plochy s vyšší mírou flexibility budoucího využití při současném zachování její základní funkce spočívající v ochraně a rozvoji vegetační složky území, podpoře ekologických funkcí a utváření kvalitního životního prostředí.

Zeleň parková a parkově upravená (ZP)

Plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP) jsou plochy s převažujícím zastoupením vegetace, které jsou cíleně utvářeny a spravovány podle zásad krajinářské architektury. Jejich hlavním účelem je zajištění kvalitního veřejného prostoru s významnými estetickými, rekreačními, ekologickými a mikroklimatickými funkcemi.

V zastavěném území a zastavitelných plochách se podstatně podílejí na vytváření kvalitního obytného prostředí, poskytují prostor pro odpočinek, rekreaci a každodenní pobyt obyvatel a současně přispívají ke zlepšování hygienických a klimatických podmínek území.

Další přípustné využití nesmí podstatně omezit nebo znehodnotit hlavní funkci plochy, zhoršit podmínky pro existenci a rozvoj vegetace ani narušit či omezit koncepční řešení parkové zeleně a její dlouhodobou udržitelnost.

Zeleň zahradní a sadová (ZZ)



Plochy zeleně zahradní a sadové (ZZ) jsou určeny pro zachování, ochranu a rozvoj zahrad, sadů a obdobných ploch s převažujícím zastoupením vegetace. Vymezují se zejména v případech, kdy je žádoucí stabilizovat nebo podpořit jejich krajinářské, ekologické, rekreační a produkční funkce v sídelním prostředí.

Tyto plochy významně přispívají ke zlepšování vodního režimu území, podpoře vsakování a zadržování srážkových vod, ochraně biodiverzity a utváření příznivých mikroklimatických podmínek. Zároveň se podílejí na vytváření kvalitního životního prostředí a mohou tvořit součást systému sídelní zeleně.

Součástí ploch mohou být stavby a zařízení bezprostředně související s jejich hlavním využitím, pokud nenarušují zahradní či sadový charakter území a neomezují ekologické a krajinářské funkce plochy. Další přípustné využití nesmí podstatně omezit ani znehodnotit hlavní funkci plochy, zhoršit podmínky pro existenci a rozvoj vegetace nebo narušit její dlouhodobou stabilitu a funkčnost.

Zeleň ochranná a izolační (ZO)

Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) jsou určeny k zajištění ochranných, hygienických, krajinářských a izolačních funkcí zeleně v území. Vymezují se zejména v případech, kdy je potřeba zachovat, posílit nebo nově založit vegetační pásy zmírňující negativní účinky dopravy, výroby, skladování, technické infrastruktury nebo jiných zdrojů zátěže na okolní území.

Tyto plochy se zpravidla uplatňují podél liniových staveb dopravní infrastruktury, v návaznosti na výrobní a skladové areály, energetická zařízení nebo na rozhraní vzájemně kolidujících funkcí území. Přispívají k omezení hluku, prašnosti, emisí, pohledových vlivů a dalších negativních dopadů na životní prostředí a kvalitu života obyvatel.

Součástí ploch mohou být prvky dopravní a technické infrastruktury, vodní prvky a další zařízení slučitelná s jejich hlavní funkcí, pokud nenarušují ochranný a izolační charakter plochy. Další přípustné využití nesmí podstatně omezit ani znehodnotit ochrannou a izolační funkci plochy, zhoršit podmínky pro existenci a rozvoj vegetace nebo narušit koncepční řešení systému zeleně v území.

Zeleň sídelní ostatní (ZS)

Plochy zeleně sídelní ostatní (ZS) se vymezují jako samostatná funkční plocha v případech, kdy je nezbytné zachovat, chránit a rozvíjet významné plochy zeleně v sídle a současně není účelné nebo vhodné jejich zařazení do jiné kategorie ploch zeleně.

Hlavním účelem těchto ploch je zajištění ekologických, krajinářských, estetických, hygienických a rekreačních funkcí zeleně v zastavěném území. Plochy přispívají ke kvalitě životního prostředí, podpoře biodiverzity, zlepšování mikroklimatických podmínek a vytváření prostorově a funkčně vyvážené sídelní struktury.

Součástí ploch mohou být prvky drobné dopravní a technické infrastruktury, vodní prvky, mobiliář a další zařízení slučitelná s hlavním využitím a neomezující základní funkci zeleně.



Další přípustné využití nesmí podstatně omezit, narušit ani znehodnotit hlavní funkci plochy, zhoršit podmínky pro existenci a rozvoj vegetace nebo znemožnit koncepční řešení a dlouhodobou stabilitu systému sídelní zeleně.

Str. 26-27

§ 23 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Plochy výroby a skladování (V)

(1) Plochy výroby a skladování se samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků, například pozemků staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb, z důvodu negativních vlivů uvedených staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

(2) Plochy výroby a skladování zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, například pro hutnictví, těžké strojírenství a chemii, skladové areály, pro související dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky zemědělských staveb a pozemky další související veřejné infrastruktury.

Výroba všeobecná (VU)

Plochy výroby všeobecné (VU) jsou plochy s převažující funkcí výroby, skladování a souvisejících podnikatelských aktivit. Jsou určeny pro umístění rozmanitých výrobních provozů a služeb, přičemž důraz je kladen na minimalizaci negativních vlivů jejich činnosti na okolní území a na zajištění toho, aby účinky provozu nepřekračovaly hranice pozemků určených pro dané využití.

Tato kategorie je vhodná zejména v případech, kdy není s ohledem na charakter, rozsah nebo význam sídelní jednotky účelné rozlišovat jednotlivé druhy výrobních ploch na drobnou, lehkou či těžkou výrobu. Umožňuje proto stanovit obecné funkční určení plochy s vyšší mírou flexibility využití při současném zachování jejího výrobního charakteru a požadavků na ochranu okolního prostředí.

Součástí ploch mohou být rovněž stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, ochranná a izolační zeleň, drobné vodní plochy a vodní toky, popřípadě další zařízení a služby související s hlavním využitím plochy.

Výroba těžká a energetika (VT)

Plochy výroby těžké a energetiky (VT) jsou určeny především pro umístění staveb a zařízení těžkého průmyslu, energetiky a dalších provozů s vysokými nároky na prostorové, technické a dopravní zajištění. Zahrnují zejména provozy hutnictví a metalurgie, výroby stavebních hmot a prvků, těžkého strojírenství, zbrojní výroby, těžby, zpracování a skladování surovin, chemického a petrochemického průmyslu, energetických zařízení a asanačních služeb.

V plochách výroby těžké a energetiky lze umisťovat rovněž stavby a zařízení lehké výroby, skladování a souvisejících služeb, pokud jejich provoz odpovídá charakteru a funkčnímu uspořádání území.



Součástí těchto ploch mohou být také stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, místní veřejná prostranství, ochranná a izolační zeleň, drobné vodní plochy a vodní toky, popřípadě zařízení občanské vybavenosti a služby bezprostředně související s hlavním využitím plochy.

Hlavním účelem ploch je vytvoření podmínek pro soustředění výrobních, energetických a technologicky náročných činností, jejichž provoz vyžaduje oddělení od ostatních funkcí území a odpovídající opatření k ochraně okolního prostředí a veřejného zdraví.

Výroba lehká (VL)

Plochy lehké výroby (VL) jsou určeny především pro umístění staveb a zařízení lehkého průmyslu, skladování, výrobních služeb a dalších činností s obdobným charakterem a provozními nároky. Zahrnují zejména provozy lehkého strojírenství, spotřebního průmyslu, výroby oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenské a polygrafické výroby, potravinářství, farmaceutické výroby a činnosti související s provozem a správou technické infrastruktury.

V plochách lehké výroby lze umisťovat rovněž stavby a zařízení drobné výroby a služeb, pokud jsou slučitelné s hlavním využitím plochy a nenarušují její provozní charakter.

Součástí těchto ploch mohou být také stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, místní veřejná prostranství, ochranná a izolační zeleň, drobné vodní plochy a vodní toky, popřípadě zařízení občanské vybavenosti a služby bezprostředně související s hlavním využitím.

Hlavním účelem ploch je vytvoření podmínek pro soustředění výrobních, skladovacích a souvisejících podnikatelských aktivit s omezenými negativními vlivy na okolní území a s důrazem na jejich funkční a prostorové uspořádání.

Výroba drobná a služby (VD)

Plochy výroby drobné a služeb (VD) jsou určeny především pro umístění staveb a zařízení řemeslné výroby, drobných výrobních provozů a výrobních i nevýrobních služeb. Jedná se zpravidla o provozy s maloobjemovou nebo malosériovou produkcí, které svým charakterem, rozsahem a vlivy na okolí nevyžadují umístění v plochách těžší či průmyslové výroby.

Součástí těchto ploch mohou být rovněž stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, místní veřejná prostranství, ochranná a izolační zeleň, drobné vodní plochy a vodní toky, popřípadě zařízení občanské vybavenosti a služby bezprostředně související s hlavním využitím plochy.

Hlavním účelem ploch je vytvoření podmínek pro rozvoj podnikatelských aktivit místního významu při zachování přijatelného vztahu k okolní zástavbě a kvalitě prostředí v území.

Skladování a logistika (VS)



Plochy skladování jsou určeny především pro umístění staveb a zařízení velkoplošných skladových areálů, zpravidla bez výrobních činností, s vysokou intenzitou manipulace, skladování a přepravy materiálů, výrobků a zboží.

Součástí těchto ploch mohou být rovněž stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, místní veřejná prostranství, drobné vodní plochy a vodní toky, ochranná a izolační zeleň, popřípadě zařízení občanské vybavenosti a služeb bezprostředně související s hlavním využitím území.

Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Plochy zemědělské nebo lesnické výroby zahrnují zejména pozemky a stavby sloužící živočišné a rostlinné zemědělské výrobě, lesnické činnosti a souvisejícím provozům, například areály zemědělských služeb, zahradnictví, zařízení pro zpracování dřevní hmoty nebo areály rybochovných zařízení.

Součástí ploch mohou být také stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, veřejná prostranství, ochranná a izolační zeleň, drobné vodní plochy a vodní toky, popřípadě další stavby a zařízení související s hlavním využitím plochy.