



MĚSTO CHEB
Odbor stavební a životního prostředí

Zpráva
pro schůzi Rady města Chebu
konanou dne 12.03.2026

Změna č. 29 Územního plánu Cheb - vydání

<u>Předkládá:</u> Ing. Jaroslav Šinka vedoucí odboru stavebního a životního prostředí	<u>Zpracoval/a:</u> Ing. Bc. Jana Jiřinová úřednice - územní plánování	<u>Napsal/a:</u> Ing. Bc. Jana Jiřinová úřednice - územní plánování
<i>Zpracováno dne: 27.02.2026</i> <i>Rozesláno dne: 04.03.2026</i>		<i>Ing. Michal Pospíšil</i> <i>místostarosta</i>
<i>Projednáno:</i>		

Návrh usnesení:

Rada města Chebu

d o p o r u č u j e Z a s t u p i t e l s t v u m ě s t a C h e b u

- a) ověřit Změnu č. 29 Územního plánu Cheb, že není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů a nadřazenou územně plánovací dokumentací, a to v souladu s § 104 odst. 1 a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,
- b) vydat Změnu č. 29 Územního plánu Cheb formou opatření obecné povahy v souladu s § 104 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

u k l á d á

Ing. Michalu Pospíšilovi, místostarostovi,
předložit tento materiál na zasedání zastupitelstva města dne 12.03.2026.

Důvodová zpráva

Materiál se předkládá podle § 102 odst. 2 písmena e) zákona č. 128/2000 Sb.

Změna č. 29 Územního plánu Cheb (dále jen „Změna č. 29 ÚP“ nebo „změna ÚP“) se pořizuje na základě usnesení ZM č. 74/16/2024 ze dne 25. 4. 2024, kterým Zastupitelstvo města Chebu schválilo obsah změny ÚP a její pořízení zkráceným postupem podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 183/2006 Sb.“).

Schválení pořízení změny ÚP a jejího obsahu proběhlo za platnosti zákona č. 183/2006 Sb., další navazující fáze již probíhaly podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“ nebo „NSZ“).

Předmětem Změny č. 29 ÚP je konverze platné územně plánovací dokumentace do jednotného standardu. Dle schválených podkladů (obsah změny ÚP) má obsahovat pouze uvedení platného územního plánu do jednotného standardu, aktualizaci zastavěného území a uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a s platnou legislativou.

Na základě schváleného obsahu změny ÚP byla vypracována dokumentace návrhu Změny č. 29 ÚP, která řeší převod celého ÚP Cheb do jednotného standardu. Výchozím podkladem pro převod do jednotného standardu bylo úplné znění ÚP Cheb po změnách č. 4, 9, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 27 a 28 z XII/2024. Dále byly především v textové části provedeny korekce vyplývající z platné legislativy, zejména z NSZ a jeho prováděcích předpisů. Předmětem Změny č. 29 ÚP nejsou žádné věcné změny ve smyslu vymezení nové zastavitelné plochy, změny využití ploch apod.

Po obdržení dokumentace návrhu Změny č. 29 ÚP Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“) dle ust. § 25 písm. a) ve spojení s ust. § 46 odst. 1 písm. c) stavebního zákona oznámil v souladu s ust. § 93 odst. 5 písm. b) a c) ve spojení s ust. § 111 odst. 4 a 5 stavebního zákona sloučené společné jednání a veřejné projednání změny ÚP, které se uskutečnilo dne 19. 11. 2025 ve 14.30 v zasedací místnosti rady Městského úřadu Cheb, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 02 Cheb. Pořizovatel tento termín oznámil veřejnou vyhláškou.

Dotčeným orgánům, sousedním obcím a obci, pro kterou je změna ÚP pořizována, bylo oznámení o sloučeném společném jednání a veřejném projednání zasláno jednotlivě. Nadřízený orgán byl informován o způsobu a adrese zveřejnění. Pořizovatel v souladu s ust. § 42 odst. 2 stavebního zákona zaslal oprávněným investorům vyznění, že byla vyvěšena veřejná vyhláška (oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání).

Pořizovatel v souladu s ust. § 93 odst. 5 písm. c) ve spojení s ust. § 334b odst. 6 a 7 stavebního zákona oznámil, že dokumentace byla k veřejnému nahlédnutí v listinné podobě na Městském úřadu, odboru stavební a životního prostředí, oddělení územního plánování MěÚ Cheb, v kanceláři č. 34 po předchozí dohodě, v elektronické podobě způsobem umožňujícím dálkový přístup v souladu s ust. § 93 odst. 5 ve vazbě na ust. § 334b odst. 6 stavebního zákona na webových stránkách www.cheb.cz pod odkazem Radnice – Územní plánování – Projednávané změny územních plánů a na úřední desce města Chebu www.cheb.cz pod odkazem – Radnice – úřední deska.

V souladu s ust. § 97 odst. 1 ve spojení s ust. § 111 odst. 4 a 5 stavebního zákona mohl každý uplatnit své připomínky k návrhu změny ÚP, a to nejpozději do 15 dnů ode dne konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání, tj. do 4. 12. 2025 včetně. Všichni byli poučeni: že připomínka musí obsahovat kromě obecných náležitostí podání podle § 37 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ust. § 97 odst. 2 stavebního zákona, také odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou, a dále že podle ust. § 97 odst. 4 stavebního zákona proti návrhu územně plánovací dokumentace nelze podat námitky podle části šesté správního řádu. Všichni byli poučeni, že k připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněných ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží, a že připomínky bylo možné uplatnit u pořizovatele, ke stanoviskům a připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.

Navrhovaná změna byla vypracovaná v souladu s ust. § 323 odst. 5 stavebního zákona. Zastupitelstvo města Chebu schválilo pořízení změny zkráceným postupem a obsah změny (převod územního plánu do jednotného standardu zkráceným postupem) výše uvedeným usnesením. Předmětem předloženého návrhu změny ÚP byla konverze platné územně plánovací dokumentace do jednotného standardu, aktualizace zastavěného území, uvedení územního plánu do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a platnou legislativou. Do návrhu změny ÚP bylo možné nahlédnout v termínu do 4. 12. 2025.

Ve stanoveném termínu byla k návrhu změny ÚP uplatněna stanoviska dotčených orgánů, jeden dotčený orgán uplatnil své stanovisko po termínu, nebyly uplatněny žádné připomínky. Stanoviska pořizovatel

vyhodnotil ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ust. § 98 stavebního zákona. S některými dotčenými orgány pořizovatel vedl jednání a navrhl vyhodnocení stanovisek. S návrhy pořizovatele dotčené orgány souhlasily. Z výsledků projednání nevyplynula potřeba podstatné úpravy dokumentace. Následně pořizovatel v souladu s ust. § 101 odst. 1 stavebního zákona předložil Krajskému úřadu Karlovarského kraje, odboru regionálního rozvoje, jako nadřízenému správnímu orgánu územního plánování, návrh vyhodnocení stanovisek jako podklad pro vydání stanoviska z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Krajský úřad vydal dne 23. 2. 2026 stanovisko. Vzhledem k tomu, že stanovisko neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu z územně plánovací dokumentací vydanou krajem, lze v řízení o Změně ÚP pokračovat.

V souladu s ust. § 102 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem zpracoval pokyny pro úpravu návrhu změny ÚP před vydáním v souladu s vyhodnocením výsledků projednání a se stanoviskem nadřízeného správního orgánu územního plánování a předal je zpracovateli. Zpracovatel na základě pokynů upravil návrh změny ÚP v souladu s ust. § 102 odst. 2 stavebního zákona. Úpravy se týkaly převážně části odůvodnění. V textové části odůvodnění byly na základě požadavků Ministerstva obrany a Ministerstva životního prostředí doplněny údaje týkající se limitů využití území (kapitoly i.16. a nová kapitola i.10.8.), byly doplněny informace o Změně č. 8 PÚR ČR v kapitole d.1. a byly doplněny kapitoly zpracované pořizovatelem. V koordinačním výkrese byly rovněž doplněny limity využití území, a to nárazníková zóna statku světového dědictví Slavná lázeňská města Evropy a aktuální vrstva týkající se nemovitých kulturních památek na základě připomínek Ministerstva kultury a dále polygon č. 30 jako vymezené území pro zajištění bezpečnosti státu na základě požadavku Ministerstva vnitra a na základě upozornění Hasičského záchranného sboru Karlovarského kraje. Dále byly provedeny pouze drobné formální úpravy ve výrokové části návrhu změny ÚP, a to v názvech ploch (OS), (OS.2) (OH) a (PU), které byly upraveny dle aktuálního znění vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Před vydáním změny ÚP pořizovatel ve smyslu ust. 104 stavebního zákona přezkoumal její soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů, s nadřazenou územně plánovací dokumentací a neshledal nesoulad. Dále byla provedena kontrola datové části změny ÚP prostřednictvím kontrolního nástroje ETL. Doklad z elektronického kontrolního nástroje je součástí dokumentace změny ÚP.

Takto ve smyslu ust. § 104 stavebního zákona pořizovatelem přezkoumaný a doplněný návrh je předložen zastupitelstvu města k vydání formou opatření obecné povahy.

Legislativní důvodová zpráva:

V souladu s § 104 odst.2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů schvalující orgán vydá územně plánovací dokumentaci po ověření, že není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Avšak dle Metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ČR ze dne 28.2.2025, č.j. MMR-8699/2025-81 vydání územně plánovací dokumentace nastává vyvěšení veřejné vyhlášky, kterou obec oznamuje vydání této dokumentace (v přechodném období stanoveném v § 334b odst. 1 stavebního zákona). Dnem doručení této vyhlášky nabude uvedená změna územního plánu účinnosti.

Odbor stavební a životního prostředí předkládá Změnu č. 29 Územního plánu Cheb Radě města Chebu k posouzení a k doporučení vydání Zastupitelstvu města Chebu.

Příloha: dokumentace Změny č. 29 Územního plánu Cheb

