

FACT

FACT s.r.o.
Podolská 401/50 | Praha 4 | PSČ 147 00
tel.: +42077775787 | fax: +420222232666
email: atelier@fact.cz | http://www.fact.cz
IČ 26187094 | DIČ CZ26187094
spol. vedená Městským obchodním soudem
v Praze odd. C, vložka 151102
bankovní spojení : 473967203 / 0300

žádost

naše zn.:
datum: 13.10.2025
počet stran: 01
vyřizuje:
tel.:
e-mail:
dat.schránka: ZXZ0HSU

Adresa :

MHMP
Odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29
110 00 Praha 1, Nové Město

IDDS: 48ia97h

Vaše č.j.: **MHMP 658107/2025**

věc: **doplnění Podnětu na změnu ÚP SÚ HMP v k. ú. Michle**
změna se týká pozemků parc. č. 2448/2, 2449/2, 2463, 2494/3, 2526 a 2528 v k. ú. Michle.

Na základě výzvy ze dne 9.6.2025 k doplnění podnětu na změnu ÚP předkládáme požadované doklady k doplnění.

Případné dotazy k dokumentaci Vám zodpoví :

Ing. arch. Zdeněk Korch, tel. 777 755 753, korch@fact.cz

Příloha :
studie
plná moc
stanovisko MHMP odboru ochrany prostředí

S pozdravem

FACT

FACT s.r.o. ©
Podolská 401/50
147 00, Praha 4
187094, IČ: 26187094

podpis

PLNÁ MOC

MISSISSIPPI s.r.o., IČO: 25704192, sídlem: Dušní 906/8, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 62724, zastoupená [REDAKCE] jednatelem (dále jen „Zmocnitel“)

tímto zmocňuje společnost

FACT s.r.o.

IČO: 26187094

se sídlem Podolská 401/50, Podolí, 147 00 Praha 4
zastoupenou [REDAKCE] jednatelem
(dále jen „Zmocněnec“),

aby Zmocnitele zastupoval ve všech právních věcech a při veškerých právních jednáních souvisejících s podnětem na změnu ÚP SÚ HMP v k. ú. Michle, projednávanou Magistrátem hl. m. Prahy v řízení vedeném pod č.j. MHMP 658107/2025, sp. zn. S-MHMP 1132002/2024. Zmocněnec je v této souvislosti zejména oprávněn jednat s příslušnými úřady o vydání stanovisek v souvislosti s nově vzniklou studií záměru blíže určenou v příloze k této plné moci.

Zmocněnec je v této souvislosti zejména oprávněn vykonávat veškeré nezbytné a účelné úkony, přijímat písemnosti, podávat a uplatňovat návrhy a nároky, podávat řádné i mimořádné opravné prostředky, vzdávat se práva na odvolání, předkládat písemná vyjádření, podávat námitky, nahlížet do spisu, a to vše i tehdy, pokud je dle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

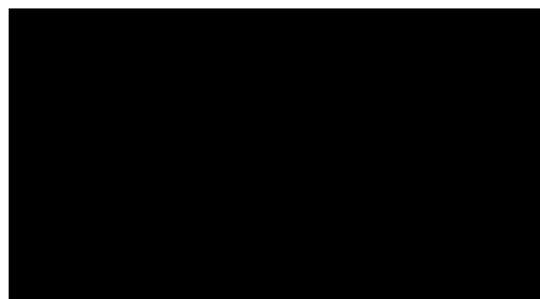
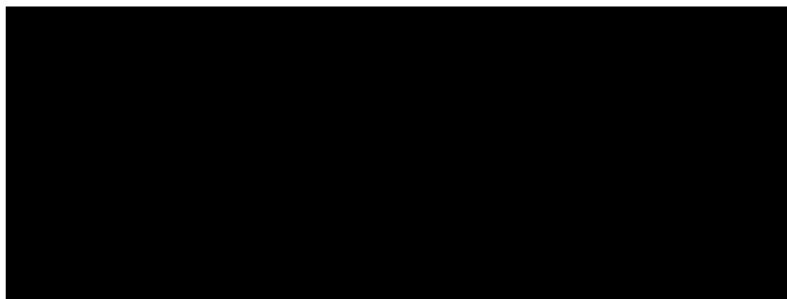
Zmocněnec je povinen s každým právním jednáním zamýšleným na základě této plné moci, jakož i s jeho obsahem, seznámit Zmocnitele, a to nejpozději tři dny předtím, než jednání provede či odešle. Oznámení bude zasláno Zmocniteli vždy e-mailem, a to na adresu [REDAKCE]

Zmocněnec není oprávněn zmocnit své další zástupce k jednání na základě této plné moci.

Zmocněnec je dále oprávněn k veškerému právnímu jednání, které souvisí s doručováním písemností.

Tato plná moc se uděluje na základě žádosti společnosti Spolumajitelé Partnership II s.r.o., IČO 23350407 (dále jen „Kupující“), jež se má na základě sjednaného převodu podílů stát jediným společníkem Zmocnitele. Z tohoto důvodu činí Zmocněnec všechny úkony a jednání na základě této plné moci na náklady Kupujícího, ledaže se dohodne se Zmocnitelem nebo Kupujícím písemně jinak.

Tato plná moc se uděluje na dobu určitou do 30. září 2025.





FACT s.r.o.
Podolská 401/50
147 00 Praha 4

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:
MHMP 1020789/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 918818/2025

Ing. Zlata Jarkovská
236 004 322
Počet listů/příloh: **2/0**
Datum:
08.10.2025

Podnět na změnu ÚP SÚ HMP v k. ú. Michle, parc. č. 2448/2, 2449/2, 2463, 2494/3, 2526, 2528, k. ú. Michle

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále jen „OCP MHMP“) obdržel dne 04.09.2025 návrh obsahu změny územního plánu podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též „stavební zákon“) a vydává pro zkrácený postup pořizování změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále též „ÚPn“) podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona následující stanovisko:

I. OCP MHMP, jako příslušný správní úřad podle ustanovení § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon“), vydává podle ustanovení § 10i zákona následující stanovisko:

Návrh změny „Podnět na změnu ÚP SÚ HMP v k. ú. Michle, parc. č. 2448/2, 2449/2, 2463, 2494/3, 2526, 2528, k. ú. Michle“ (dále jen „změna“) ÚPn není třeba posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Odůvodnění:

Stručný popis koncepce

Předmětem změny ÚPn je vymezení ploch s rozdílným způsobem využití OV – všeobecně obytné s kódem míry využití území G na úkor plochy s rozdílným způsobem využití území VN – nerušící výroby a služeb, LR – lesní porosty a ZMK – zeleň městská a krajinná. Dle předloženého podkladu je účelem navrhované změny výstavba bytových domů s polyfunkčním parterem (služby a občanská vybavenost).

Rozsah dotčených pozemků změny je cca 9 100 m².

Hodnocení koncepce na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu

Příslušný úřad ve smyslu ustanovení § 10i odst. 2 zákona stanovil na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

1. Obsah koncepce, zejména s ohledem na:

a. účelnost stanovených variant řešení k dosažení sledovaných cílů koncepce;

Změna je navrhována v jedné variantě. Z hlediska cílů změny, její podrobnosti a potenciálních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví je invariantní řešení považováno za dostačující.

b. míru, v jaké koncepci stanoví rámec pro záměry a jiné činnosti, a to buď vzhledem k jejich umístění, povaze, velikosti a provozním podmínkám nebo z hlediska požadavků na přírodní zdroje;

ÚPn je závazný pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. ÚPn bezesporu stanovuje rámec pro budoucí povolení záměrů. Změna představuje dílčí úpravu koncepce ÚPn. Nepředpokládá se významná změna míry, v jaké koncepci stanovuje rámec pro záměry a jiné činnosti.

c. míru, v jaké ovlivňuje jiné koncepce;

Prostřednictvím ÚPn mohou být prosazovány cíle jiných koncepcí. Charakter a lokalizace navrhované změny nepředpokládá významné negativní ovlivnění jiných koncepcí, respektive referenčních cílů ochrany životního prostředí ani ovlivnění celkové koncepce ÚPn.

d. význam koncepce pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejného zdraví, zejména s ohledem na podporu udržitelného rozvoje;

ÚPn je koncepcí s významným potenciálem pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejného zdraví, zejména s ohledem na podporu udržitelného rozvoje. Se zřetelem na charakter a rozsah změny není očekáván významný negativní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území. V navazující projektové fázi je možné uplatnit požadavky na ochranu životního prostředí a veřejného zdraví.

e. vliv koncepce na udržitelný rozvoj dotčeného území (včetně sociálně-ekonomických aspektů);

Změna umožní zástavbu městského typu tvořenou otevřenými či polootevřenými bloky. Záměr je umístěn v zastavitelném území. Se zřetelem na charakter a rozsah návrhu není očekáván významný negativní vliv na udržitelný rozvoj území, a to včetně sociálně – ekonomických aspektů.

f. problémy životního prostředí a veřejného zdraví, které jsou závažné pro koncepci;

V souvislosti s předmětnou změnou nebyly identifikovány problémy životního prostředí a veřejného zdraví, které by mohly být závažné pro předmětnou změnu ÚPn.

g. význam koncepce pro implementaci požadavků vyplývajících z právních předpisů Evropského společenství týkající se životního prostředí a veřejného zdraví (např. plány a programy v oblasti odpadového hospodářství nebo ochrany vod).

Změna není významná pro implementaci požadavků vyplývajících z právních předpisů Evropského společenství týkající se životního prostředí a veřejného zdraví.

2. Charakteristika vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví a charakteristika dotčeného území, zejména s ohledem na:

a. pravděpodobnost, dobu trvání a vratnost vlivu;

Změna umožní výstavbu bytových domů, které budou doplněné občanskou vybaveností v parteru. Hmotová struktura bude tvořena vícepodlažními objekty o výškové hladině odpovídající charakteru zástavby městského typu. Lokalita je součástí bývalého areálu Plynáren Michle, dnes nevyužívaného brownfieldu. Navrhovaný rozsah změny není významný. Změnou nedojde k negativnímu zatížení dotčeného území. Změna nepředstavuje svým charakterem významné negativní ovlivnění životního prostředí a veřejného zdraví v souvislosti s pravděpodobností, dobou trvání, četností a vratností vlivu.

b. kumulativní a synergickou povahu vlivu;

Příslušnému úřadu z úřední činnosti nejsou známy v dotčeném území jiné realizované, povolené, připravované či uvažované záměry, které by s předmětným záměrem měly významnou kumulativní či synergickou povahu vlivu.

c. přeshraniční povahu vlivu;

Přeshraniční povaha vlivu vzhledem ke vzdálenosti dotčeného území od okolních států není v souvislosti s předmětnou změnou předpokládána.

d. rizika pro životní prostředí a veřejného zdraví vyplývající z provedené koncepce (např. při přírodních katastrofách, při haváriích);

Změna koncepce svým charakterem nepředstavuje významný rizikový faktor z pohledu vzniku havárií nebo nestandardních stavů pro životní prostředí a veřejné zdraví v dotčeném území.

e. závažnost a rozsah vlivu (velikost území a počet obyvatel, který by mohl být pravděpodobně zasažen);

Změna neumožní navýšení míry využití území. Není tak očekáván negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví. Dále není očekáván závažný a rozsáhlý vliv na předmětné změny.

f. důležitost a zranitelnost oblasti, která by mohla být zasažena, s ohledem na:

- i. zvláštní přírodní charakteristiku nebo kulturní dědictví,
- ii. hustotu obyvatel, osídlení a míru urbanizace,
- iii. překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot,
- iv. kvalitu půdy a intenzitu jejího využívání,
- v. dopady změny klimatu;

Dotčené území je charakterizované jako brownfield. Okolí změny má charakter přestavbového území bývalých průmyslových zón s dominantními technologickými objekty. Změnou není předpokládáno negativní ovlivnění důležitosti a zranitelnosti oblasti s ohledem na zvláštní přírodní charakteristiku nebo kulturní dědictví, hustotu obyvatel, osídlení a míru urbanizace, překročení norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot, kvalitu půdy a intenzitu jejího využívání a dopady změny klimatu. Změnou se nepředpokládá významné negativní ovlivnění zvláštních přírodních charakteristik a vhodné míry urbanizace v dotčeném území.

g. dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statusem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní oblasti.

Příslušný úřad s ohledem na lokalizaci a předmět změny vyloučil negativní vliv na přírodní charakteristiky s uznávaným statutem ochrany na národní, komunitární nebo mezinárodní oblasti.

3. Předpokládaný přínos posouzení koncepce ve vztahu k posouzení jiných koncepcí zpracovávaných na odlišných úrovních v téže oblasti.

Shrnutí výše uvedených skutečností:

Dotčená lokalita je součástí bývalého areálu Plynáren Michle v současnosti se jedná o brownfield. Severní hranici tvoří svah směrem k obchodnímu areálu Kaufland, na jihu území protéká vodní tok Botič, okraje jsou porostlé náletovou zelení. Na západní straně navazuje Teplárna Michle, východní přístup vede z ulice Chodovská přes účelovou komunikaci. V území se nachází nefunkční trafostanice a zpevněné plochy po demolici galvanovny. Změna nepředstavuje významné navýšení míry urbanizace a využití území. Vyloučeny jsou významné kumulativní a synergické vlivy. V souvislosti s předmětnou změnou nebyly

identifikovány problémy životního prostředí a veřejného zdraví, které by mohly být závažné pro předmětnou změnu ÚPn.

Se zřetelem na výše uvedené skutečnosti jsou změnou vyloučeny významné vlivy na životní prostředí, a proto není třeba tento návrh posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Toto je vyjádření ve smyslu ustanovení § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Toto odůvodněné vyjádření se vydává postupem podle části čtvrté správního řádu.

II. Stanovisko orgánu ochrany přírody podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) k možnému vlivu koncepce Podnět na změnu ÚP SÚ HMP v k. ú. Michle, parc. č. 2448/2, 2449/2, 2463, 2494/3, 2526, 2528, k. ú. Michle (dále jen „změna ÚPn“) na lokality soustavy Natura 2000

OCP MHMP, jako příslušný orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), ve spojení s ustanovením § 31 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů vyhodnotil na základě žádosti (FACT s.r.o., IČ 26187094), možnosti vlivu výše uvedené změny ÚPn na lokality soustavy Natura 2000 a vydává stanovisko podle § 45i odst. 1 téhož zákona v tom smyslu, že **hodnocená změna ÚPn nemůže mít významný vliv** a to samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast v územní působnosti OCP MHMP.

OCP MHMP jako dotčený orgán ochrany přírody uplatňuje stanovisko k předloženému návrhu zadání změny ÚPn v tom smyslu, že u něj vylučuje významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000 v působnosti OCP MHMP.

Do působnosti OCP MHMP náleží evropsky významné lokality CZ0110142 – Blatov a Xaverovský háj, CZ0213779 – Břežanské údolí, CZ0110049 – Havránka a Salabka, CZ0110040 – Chuchelské háje, CZ0110154 – Kaňon Vltavy u Sedlce CZ0113002 – Milíčovský les, CZ0113001 – Obora Hvězda, CZ0110050 – Prokopské údolí, CZ0114001 – Radotínské údolí, CZ0113773 – Praha – Petřín. Ptačí oblasti nejsou na území hlavního města Prahy vymezeny.

Do vzdálenosti 0,5 km od navržené změny se nenachází žádná evropsky významná lokalita v působnosti OCP MHMP. Výše uvedený závěr orgánu ochrany přírody vychází z úvahy, že hodnocený návrh změny se nachází zcela mimo území evropsky významných lokalit a změna může mít pouze lokální vliv dotýkající se vlastního území dotčeného změnou ÚPn a jeho nejbližšího okolí. Návrh předložené změny ÚPn tedy nemůže mít vliv na chemismus půdy, obsah živin či vláhové poměry či způsob hospodaření na území evropsky významných lokalit. Návrh změny ÚPn neovlivní porosty dřevin na území evropsky významných lokalit, jejich druhové složení bude zachováno.

Jako podklad pro vydání tohoto stanoviska sloužila OCP MHMP žádost o vydání tohoto stanoviska, Zásady managementu stanovišť druhů v evropsky významných lokalitách soustavy Natura 2000, Pravidla hospodaření pro typy lesních přírodních stanovišť v EVL (zdroj https://www.mzp.cz/cz/evropsky_vyznamne_lokality) a plány péče pro jednotlivá zvláště chráněná území, mapy lokalit. Z těchto podkladů lze učinit kvalifikovaný závěr o možném vlivu na EVL v působnosti OCP MHMP.

Toto je vyjádření ve smyslu ustanovení § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

RNDr. Štěpán Kyjovský

ředitel odboru

podepsáno elektronicky



Název projektu: BYTOVÝ PARK MICHLE

Lokalita: Praha 4, katastrální území Michle

Dotčené pozemky (dle KN): parc. č. 2448/2, 2449/2, 2427, 2526, 2494/3

Funkční využití dle návrhu: OV – všeobecně obytné území (kód míry využití G)

Stávající funkční využití: VN (nerušící výroba a služby), LR (lesní porost), ZMK (zeleň městská a krajinná)

Kód míry využití území: G – rozvolněná zástavba městského typu

Charakter zástavby: bytové domy s polyfunkčním parterem (služby a občanská vybavenost)

Výšková hladina: vícepodlažní zástavba dle regulativů kódu G

Investor / navrhovatel: MISSISSIPPI, s.r.o., Dušní 906/8, Staré Město, 11000 Praha 1

Zpracovatel studie: FACT s.r.o.

Datum: 07/2025



Řešené území se nachází v Praze 4 – Michli, při ulici Chodovská, na pozemcích č. 2448/2, 2449/2, 2526, 2527 a částečně 2494/3 o celkové rozloze cca 9103 m². Lokalita je součástí bývalého areálu Plynáren Michle, dnes nevyužívaného a částečně zanedbaného brownfieldu.

Severní hranici tvoří prudký svah směrem k obchodnímu areálu Kaufland, na jihu území protéká vodní tok Botič (místo zaklenutý), okraje jsou porostlé náletovou zelení. Na západní straně navazuje Teplárna Michle, východní přístup vede z ulice Chodovská přes účelovou komunikaci.

V území se nachází nefunkční trafostanice (transformovna) v železobetonovém skeletu a zpevněné plochy po demolici galvanovny. Území je zatíženo hustou technickou infrastrukturou (NN a VN kabely PRE, sdělovací vedení O2, horkovod, plynovody, kanalizace).

Okolí má charakter přestavbového území bývalých průmyslových zón s dominantními technologickými objekty.

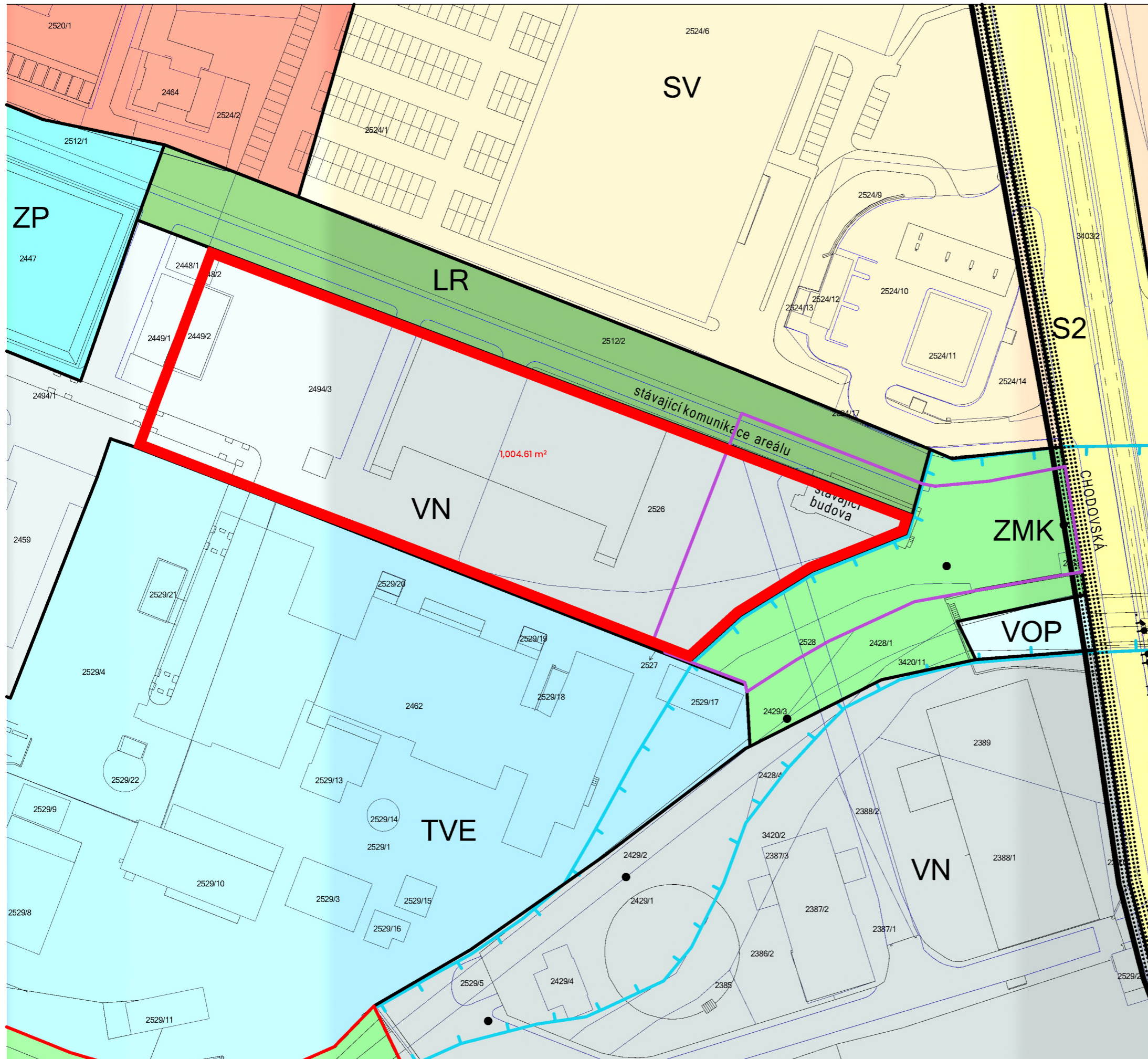
 Řešené území



zpracovatel: FACT s.r.o.
Podolská 401/50, 147 00 Praha 4, ČR

akce: BYTOVÝ PARK MICHLE
Studie

výkres: Kat



LEGENDA:

- ○ ○ ○ ○ HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- OV VŠEOBECNĚ OBYTNÉ
- SV VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ
- VN NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB
- S1 VYBRANÁ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ
- TVE ENERGETIKA
- VOP VODNÍ TOKY A PLOCHY
- LR LESNÍ POROSTY
- ZP PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY, ŘBITOVY
- ZMK ZELENĚ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
- ZELENĚ VYŽADUJÍCÍ ZVLÁŠTNÍ OCHRANU
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- CELOMĚSTSKÝ SYSTÉM ZELENĚ
- ZMK ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA 254/2001 Sb.)
- VELKÁ ROZVOJOVÁ ÚZEMÍ
- ☹ ☹ OCHRANNÁ PÁSMA PAMÁTKOVÝCH REZERVACÍ (VE SMYSLU ZÁKONA 20/1987 Sb.)



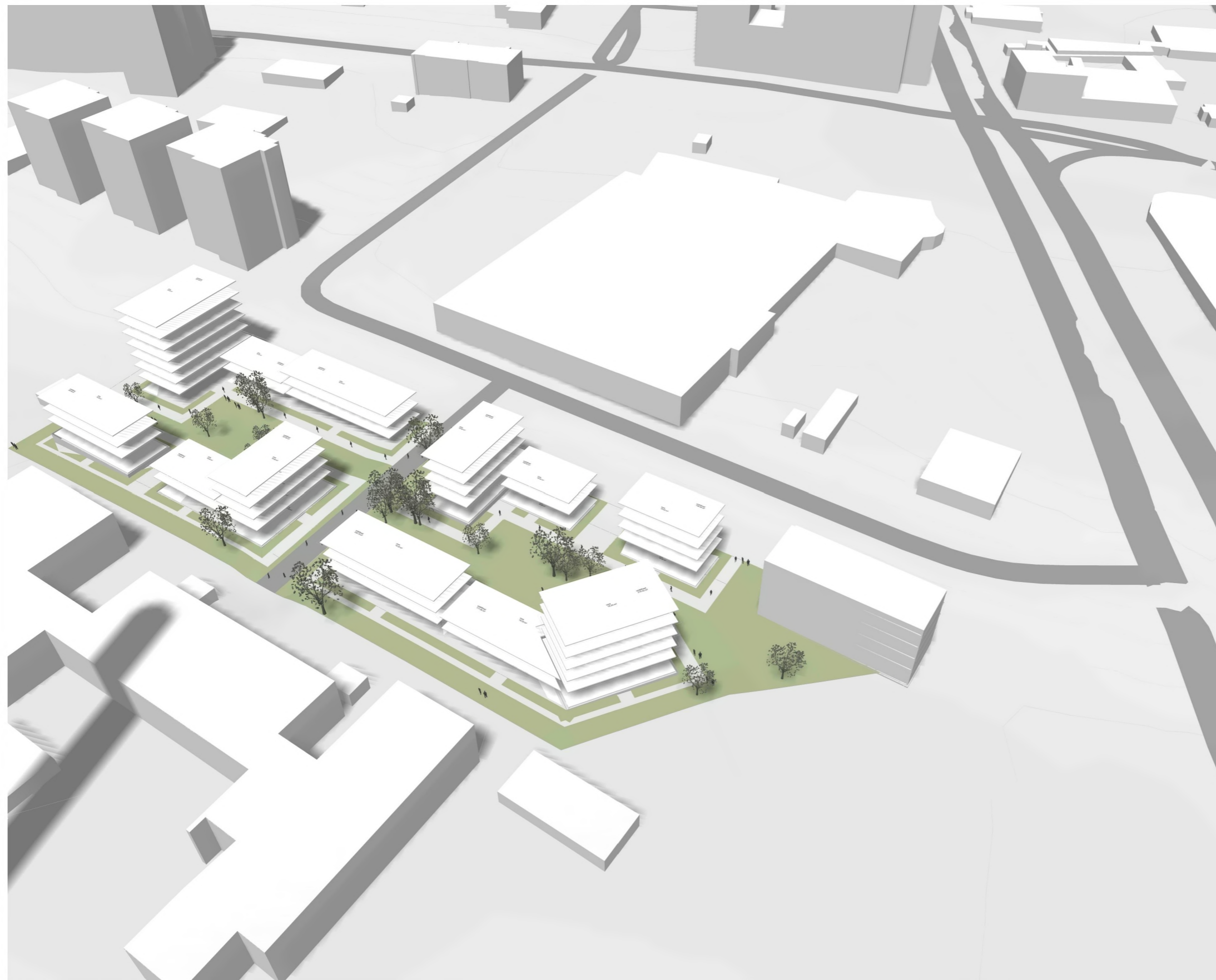
- Navržené objekty
- Objekty k rekonstrukci
- Řešené území



Navrhovaná urbanistická koncepce představuje zástavbu městského typu tvořenou otevřenými či polootevřenými bloky, které umožňují prostupnost území a vytvářejí kvalitní veřejné prostory s navazující zelení. Zástavba respektuje charakter městského prostředí, současně však nabízí dostatečnou míru volnosti a vzdušnosti.

Funkční náplň území odpovídá kódu využití území G dle platných regulativů. Hlavní funkcí jsou bytové domy doplněné službami a občanskou vybaveností v parteru, čímž se zajišťuje aktivní uliční parter a podpora městského života.

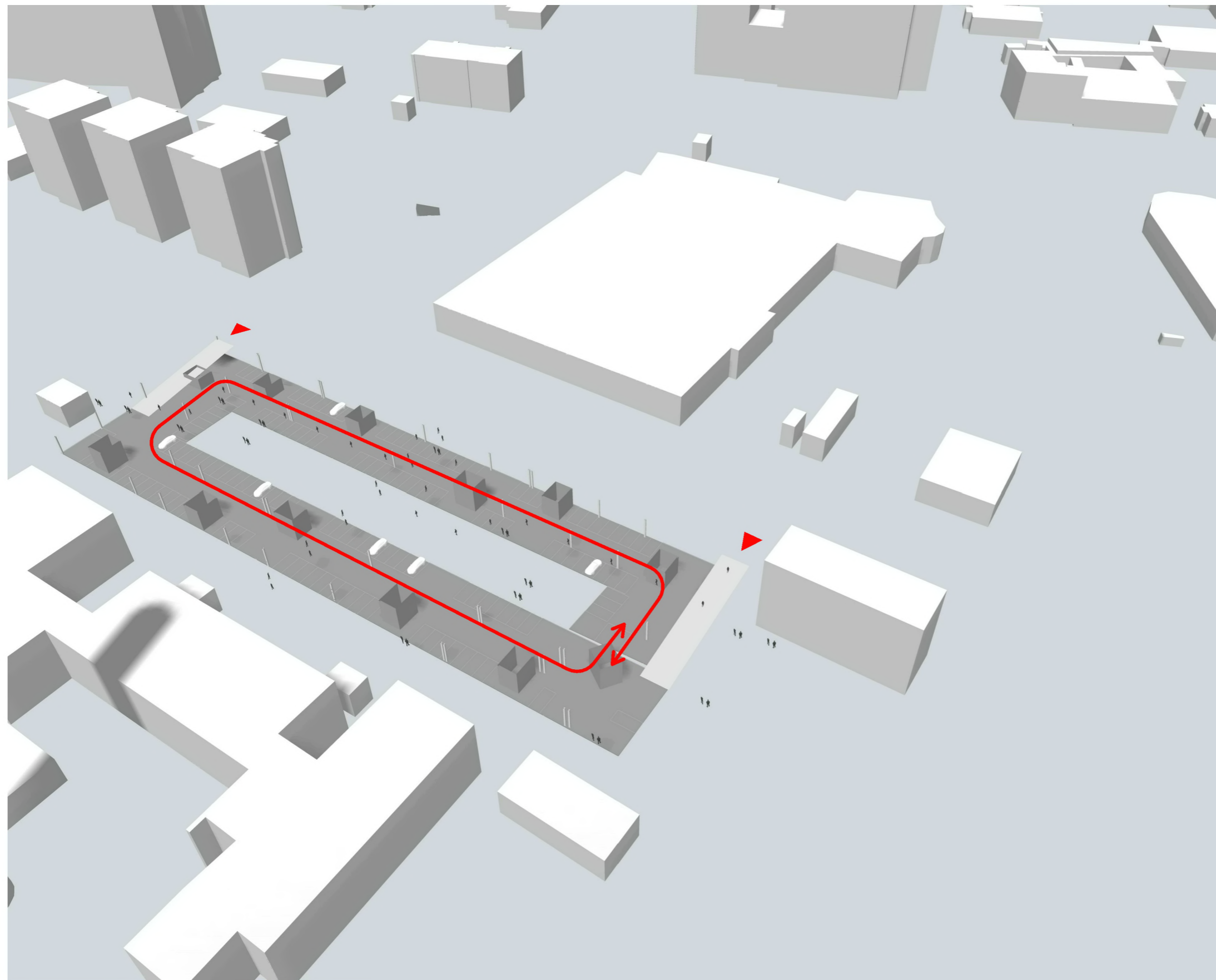
Hmotová struktura je tvořena vícepodlažními objekty o výškové hladině odpovídající charakteru zástavby městského typu.



NÁVRH

PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	9100
HPP	16000
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	3260
KPP	1.8
KZP	0.36
KZ	0.4

KÓD MÍRY VYUŽITÍ	KPP	KZ	PODLAŽNOST	KZP	
G	1.8	0.25	≤ 4	0.45	kompaktní zástavba městského typu
		0.35	5	0.36	zástavba městského typu
		0.4	6	0.3	
		0.45	7	0.26	rozvolněná zástavba městského typu
		0.45	8+	0.23	



Parkování v klidu bude zajištěno v podzemních garážích, které budou umístěny pod jednotlivými bytovými domy. Toto řešení umožňuje zachování rostlého terénu a zeleně ve vnitroblocích

Komunikační napojení podzemních garáží bude vedeno výjezdovými rampami orientovanými na severní uliční frontu

Podzemní parkovací kapacita bude dimenzována dle platných norem a regulativů pro obytné funkce, s ohledem na možnost umístění stání pro návštěvníky a technické zázemí.

Poznámka: Axonometrie je pouze ilustrativní a diagramatická, nenaznačuje detailní rozsah garážových podlaží.

