



Městská část Praha 12

Úřad městské části

odbor životního prostředí



Č.J.: P12 231159/2026 OŽP
SP.ZN.: P12 162627/2026 OŽP/
VYŘIZUJE: Ing. Vondrová Irena, Ph.D.
TEL.: 244028511
E-MAIL: vondrova.irena@praha12.cz
DATUM: 14.10.2026

ADRESÁT:

dle rozdělovníku

JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

VÝROK

Úřad městské části Praha 12, odbor životního prostředí (dále také jen „OŽP“), jako dotčený orgán příslušný podle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen "ZJES"), podle § 32 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, podle § 2 odst. 1 a § 6 ZJES a podle § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), vydává žadateli, kterým je

**společnost 4tropicalcafe s.r.o., náměstí 14. října č.p. 1307/2, 150 00 Praha 5-Smíchov,
IČO: 29551986, kterou zastupuje Ing. Jana Fantová, Na Topolce č.p. 1519/15, 140 00
Praha 4-Nusle, IČO: 76239713,**

(dále jen "žadatel"), na základě žádosti ze dne 4.8.2026 k záměru Z/2026/150486

„Kavárna“

(dále jen "záměr"), nacházejícímu se na pozemku parc. č. 2058/11, 3956/5 v katastrálním území Modřany, dle projektové dokumentace ID SR00X02HZMRD zpracované v červenci 2026 Ing. Tomášem Zemanem (ČKAIT 0009048), pro účely povolení záměru toto **souhlasné jednotné environmentální stanovisko.**

Jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto následujících správních úkonů:

- Zákon o ochraně ZPF (334/1992 Sb.)
 - Souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9)
- Lesní zákon (289/1995 Sb.)
 - Souhlas s dotčením ochranného pásma lesa (§ 14 odst. 2)
- Vodní zákon (254/2001 Sb.)
 - Stanovisko k umístování a povolování staveb (§ 104 odst. 3)

I. Záměr byl shledán z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako **přípustný za níže stanovených podmínek:**

Oblast ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany lesa

- a) Před zahájením výstavby bude provedena na ploše určené k zastavění a zpevnění (110 m²) skryvka kulturních vrstev půdy o průměrné mocnosti 40 cm, celkem cca 44 m³. Skrytá ornice bude deponována na části pozemku nedotčené stavbou, odděleně od výkopové zeminy, bude zabezpečena před znehodnocením a ztrátami. Po ukončení stavby bude použita na konečné terénní úpravy, vylepšení humusového horizontu a ozelenění pozemku narušeného stavbou.

ODŮVODNĚNÍ

Odbor životního prostředí Úřadu městské části Praha 12 jako dotčený orgán obdržel dne 4.8.2026 žádost společnosti 4tropicalcafe s.r.o., náměstí 14. října č.p. 1307/2, 150 00 Praha 5-Smíchov, IČO: 29551986, kterou zastupuje Ing. Jana Fantová, Na Topolce č.p. 1519/15, 140 00 Praha 4-Nusle, IČO: 76239713, o vydání koordinovaného vyjádření nebo koordinovaného závazného stanoviska, včetně jednotného environmentálního stanoviska, jehož součástí není stanovisko k posouzení vlivu záměru na životní prostředí (EIA) k záměru Z/2026/150486 „Kavárna“ dle projektové dokumentace ID SR00X02A11ZS zpracované v červenci 2026 Ing. Tomášem Zemanem (ČKAIT 0009048), naposledy doplněné dne 8.10.2026 ID dokumentace SR00X02HZMRD.

Předmětem záměru je stavba kavárny na pozemcích parc. č. 2058/11 a 3956/5, k. ú. Modřany, ulice Beránecká. Objekt bude tvořen třemi na sobě nezávislými objekty, kavárnou, prodejnou se zázemím a WC. Stavba bude napojena na potřebné inženýrské sítě (elektro, vodovod, splašková kanalizace). Jedná se o dočasnou stavbu s možností přemístění.

Vzhledem k tomu, že záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí podle § 2 odst. 1 ZJES dotčený orgán vydává toto jednotné environmentální stanovisko. Úřad městské části Praha 12 nevydává žádné správní akty, které by bylo možné s JES koordinovat, koordinované vyjádření ani závazné stanovisko proto vydáváno není.

V souladu s článkem 167 Metropolitního plánu hl. m. Prahy vydaného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 24/2 ze dne 28.5.2026 se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

OŽP záměr posoudil s ohledem na všechny správní úkony nahrazovány JES a zjistil požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů chráněných podle zvláštních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl OŽP k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy lze vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko. K jednotlivým právním předpisům, respektive oblastem veřejné správy, které jsou záměrem dotčeny, uvádí OŽP následující:

Ochrana přírody a krajiny (Ing. Irena Vondrová, Ph.D.):

V rámci záměru nedojde ke kácení dřevin (§ 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v planém znění, dále jen ZOPK). Záměr se nedotýká významných krajinných prvků (§ 4 odst. 2 ZOPK), povolování výjimek ze zákazů ničit, poškozovat nebo upravovat jeskyně (§ 10 odst. 2 ZOPK) ani nevyžaduje souhlas se zřízením nebo zrušením účelových komunikací, stezek a pěšin (§ 63 odst. 1 ZOPK).

Záměr se nachází v přírodním parku Modřanská rokle – Cholupice ve smyslu § 12 odst. 3 ZOPK, který byl zřízen nařízením rady hl. m. Prahy č. 10/2014 Sb., o zřízení přírodních parků na území hl. m. Prahy. Jeho lokalizace je v severní části přírodního parku na území v ploše s funkčním využitím dle územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy platného v době podání žádosti OB - A – čistě obytná, které je v současnosti sice nezastavěné, s převahou přírodnějších prvků, ale se silným antropogenním vlivem. Hmota intenzivní zástavby je vizuálně dominantní zejména východním směrem od proponovaného záměru, západním směrem je typická výstavba rodinných domů se zahradami. Předmětem záměru je povolení dočasné stavby kavárny na

pozemku parc. č. 2058/11 v k.ú. Modřany. Umístěním kavárny nedojde k zásadním vizuálním změnám v území, její instalace je navíc plně reversibilní. S ohledem na dočasný charakter záměru a jeho umístění nejsou dány předpoklady pro postup podle § 12 odst. 2 zákona. **Věcné posuzování možného dotčení krajinného rázu je v daném případě bezpředmětné.**

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Pavlína Knížková):

Závazné stanovisko vyjadřuje **souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy** dle § 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), o celkové výměře 782 m² pro stavbu kavárny včetně souvisejících zpevněných ploch a výsadby zeleně. Výrokem I. závazné části byly stanoveny podmínky souhlasu s odnětím.

Tímto souhlasem nejsou dotčeny žádné majetkoprávní ani užívatelské vztahy k uvedeným pozemkům. Podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí je rozhodnutí podle zvláštních předpisů.

Vymezení pozemků dle § 9 odst. 8 písmeno a) zákona, kterých se odnětí týká, je následující:

Parcelní číslo: 2058/11

K.ú.: Modřany

Druh pozemku: orná půda

BPEJ: 2.21.12

Třída ochrany: V.

Celková výměra: 782 m²

Plocha trvalého odnětí: 782 m²

Mocnost skrývky ornice byla stanovena na základě sondy provedené na pozemku v rámci Hydrogeologického posudku pro výpočet vsaků (Ing. Jan Král, RNDr. Jan Král, 2026).

Dle kódu BPEJ se v místě záměru nachází zemědělská půda řazená do V. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany. Do této třídy ochrany jsou řazeny zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů převážně podprůměrnou produkční schopnost, a které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití.

Pozemek, na kterém má dojít k odnětí zemědělské půdy, se nachází v zastavěném i zastavitelném území, ve stávající zástavbě rodinných domů, organizace ZPF tedy nebude odnětím narušena. Územním plánem sídelního útvaru hl.m. Prahy byl předmětný pozemek vymezen jako součást plochy se způsobem využití *čistě obytné*, není určen pro intenzivní zemědělské obhospodařování.

Dle § 11 odst. 1 zákona je osoba, které svědčí oprávnění záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, povinna za odňatou půdu zaplatit odvod. Orientační výše odvodu byla stanovena podle přílohy zákona. Základní cena zemědělského pozemku dle BPEJ byla stanovena dle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), a to na 3,93 Kč za m² pro BPEJ 2.21.12, zařazené do V. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, což odpovídá koeficientu třídy ochrany 4. Odnětím půdy ze ZPF zde nedojde k negativnímu ovlivnění faktorů životního prostředí podle části B přílohy zákona. Celková výsledná částka odvodů je násobkem výměry zpoplatněného záboru v m² (782), ceny za m² (3,93) a koeficientu třídy ochrany (4). V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona bude konečná výše odvodu stanovena podle ust. § 11 zákona samostatným rozhodnutím po zahájení realizace záměru dle právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle zvláštních právních předpisů.

OŽP ÚMČ Praha 12 vymezuje orientačně dle § 9 odst. 8 písm. d) zákona odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ve výši 12.293 Kč (15,72 Kč/m²).

Upozornění ke skrývce kulturních vrstev půdy:

- Zahájení skrývky bude orgánu ochrany ZPF oznámeno nejméně 15 dnů předem.
- O činnostech souvisejících se skrývkou bude veden ve smyslu ust. § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, protokol, do kterého se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a na hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy, který bude k dispozici orgánu ochrany ZPF pro případ kontroly plnění této podmínky.
- Během stavby budou učiněna opatření k zabránění úniku škodlivých látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt na plochách, které nebudou skryty.

Upozornění ke stanovení odvodu za trvalé odnětí:

- Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany ZPF doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci (§11 odst. 4 písm. a) zákona).
- Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany ZPF písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením (§11 odst. 4 písm. b) zákona).
- Dojde-li ke změně v osobě povinného k platbě odvodů, je nový povinný k platbě odvodů povinen oznámit a doložit orgánu ochrany ZPF tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny (§11 odst. 6 zákona).

Vodní hospodářství (Ing. Josef Stradiot):

V závazném stanovisku je vyjádřený souhlas se záměrem (stavbou) - k projektové dokumentaci přiložené k doplnění žádosti žadatele nebyly stanoveny podmínky.

V předložené dokumentaci je uvedeno, že na pozemku jsou již vyhotoveny přípojky, na které bude objekt napojen. Srážkové vody z objektu budou svedeny do vsakovací jímky o rozměrech 6000x3000x420mm ze vsakovacích boxů, užitiný objem 7,5m³, plocha 18m² – pro výpočet použit koeficient vsaku $kv = 2 \times 10^{-6}$ m/s. Venkovní zpevněné plochy budou odvodněny spádováním do zeleně.

Navržené řešení je v souladu s dokumentem, „Praha 4 – Modřany, Beránecká ulice Kavárna Tropical Cafe GEOLOGICKÝ PRŮZKUM PRO VSAKOVÁNÍ SRÁŽEK“ ze září 2026, dpovědný řešitel Mgr. Jaroslav Voltr, odborná způsobilost v hydrogeologii č. 2172/2012, ve kterém je uvedeno, že pro hydrotechnické výpočty je nutno použít zjištěnou hodnotu koeficientu vsaku $kv = 2,40 \times 10^{-6}$ m/s a rozměry vsakovacího objektu musí splňovat požadavky normy ČSN 75 9010 na jeho retenční objem a dobu prázdnění a musí být vybaven bezpečnostním přelivem.

Zdrojem tepla pro vytápění objektu a přípravu teplé vody bude tepelné čerpadlo typu vzduch – vzduch.

Vzhledem k výše uvedenému lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a že nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Jiné zájmy chráněné vodním zákonem a jeho prováděcími předpisy nejsou předloženým záměrem dotčeny. Stavba se nenachází v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodního zdroje. Na základě výše uvedeného vodoprávní úřad shledal, že záměr je přípustný.

POUČENÍ

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 ZJES.

OŽP nad rámec jednotného environmentálního stanoviska žadatele upozorňuje:

V blízkosti záměru se nacházejí dřeviny. Dřeviny jsou podle § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, chráněny před poškozováním. Před zahájením stavby a v jejím průběhu je nutné provádět v celém záboru stavby (včetně zařízení staveniště) a do 5 m od jeho okraje opatření k ochraně zachovávaných dřevin před poškozením při stavební činnosti v souladu s kapitolou 4 arboristického standardu Agentury ochrany přírody a krajiny ČR Ochrana dřevin při stavebních činnostech SPPK A01 002:2017 (ke stažení zdarma na <http://standards.nature.cz>).

Dále upozorňujeme, že v případě dotčení ploch veřejné zeleně ve správě MČ Prahy 12 je před zahájením prací nutné zajištění záboru veřejné zeleně prostřednictvím oddělení veřejné zeleně MČ Prahy 12 a následné uvedení ploch do původního stavu – dostupné informace na Zábor veřejné zeleně: Praha 12.

Toto stanovisko nenahrazuje povolení k umístění stavby v ochranném pásmu vodovodu nebo kanalizace pro veřejnou potřebu.

Toto stanovisko nenahrazuje vyjádření správce nebo provozovatele vodovodu nebo kanalizace pro veřejnou potřebu.

Toto stanovisko nenahrazuje vyjádření správce nebo provozovatele srážkové kanalizace.

K vydání případného povolení nakládání s vodami – čerpání a odvádění vod ze staveniště na výše uvedených pozemcích, je příslušný odbor životního prostředí Úřadu městské části Praha 12 jako vodoprávní úřad. Žádost o povolení příslušného nakládání s vodami je nutno podat na předepsaném formuláři v příloze č. 1 k vyhl. č. 429/2024 Sb., v platném znění.

Rovněž se připomíná, že je v souladu s obecně platnými právními předpisy nutno zabezpečit mechanismy používané při stavbě před úniky provozních látek a zamezit i jinému potenciálnímu znečištění vod.

Ing. Ivan Tatai
vedoucí odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník

žadatel:

- Ing. Jana Fantová, Na Topolce č.p. 1519/15, 140 00 Praha 4-Nusle, IDDS dfmuiwu na vědomí:
- Městská část Praha 12, Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 - Modřany.