

Městský úřad Náchod

Odbor výstavby a územního plánování
Zámecká 1845, 547 01 Náchod

Záměr: Z/2025/42732
Sp.zn.: KS 11492/2025 VÝS/Z
Čj.: MUNAC 102658/2025/Z
Vyřizuje: Ing. Veronika Zámečnicková
Tel./mobil: 491 405 483
E-mail: podatelna@mestonachod.cz

Datum: 18. 8. 2025

ROZHODNUTÍ O POVOLENÍ ZÁMĚRU č. 204/2025-2

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) a § 34a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) obdržel dne 5. 5. 2025 žádost společnosti **AGRO CS a.s.** (IČ 64829413) se sídlem Říkov 265, 552 03 Říkov zastoupena společností ORGATEX – NÁCHOD s.r.o. (IČ 25260341), Wolkerova 1749, 547 01 Náchod (ID DS 64zrpmz) o povolení záměru se souhrnným názvem „**Novostavba víceúčelového objektu v areálu AGRO CS, Říkov**“ na stavební parcele číslo (dále „st. p. č.“) 106 a na pozemkové parcele číslo (dále „p. p. č.“) 123/3, 123/11 a 123/20 dle katastru nemovitostí (dále „KN“) v katastrálním území (dále „k. ú.“) Říkov.

V souladu s § 44 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), bylo podáním žádosti zahájeno řízení.

Vzhledem k tomu, že žádost nebyla úplná a předložené podklady nebyly dostatečné pro řádné posouzení žádosti z hlediska zájmů sledovaných v povolení záměru Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, v souladu s ustanovením § 185 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 45 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, vyzval dne 11. 6. 2025 stavebníka k doložení požadovaných dokladů a zároveň usnesením č. 160/2025-6 přerušil do 31. 8. 2025. Požadované náležitosti byly stavebnímu úřadu doloženy 23. 6. 2025.

Na základě projednání žádosti ve správním řízení Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) a § 34a odst. 2 a dle ustanovení § 184 a § 193 stavebního zákona, rozhodl takto:

Záměr se souhrnným názvem „**Novostavba víceúčelového objektu v areálu AGRO CS, Říkov**“ na st. p. č. 106 a na p. p. č. 123/3, 123/11, 123/20 a 123/21 dle KN v k. ú. Říkov se dle ustanovení § 195, 197 a 211 stavebního zákona

povoluje.

Záměr obsahuje tyto stavební objekty :

SO-01 víceúčelová budova na st. p. č. 106 dle KN v k. ú. Říkov

SO-02 rozvodna NN, sklad tlakových nádob na p. p. č. 123/11 a 123/3 dle KN v k. ú. Říkov

SO-03 ČOV EO50 na p. p. č. 123/20 dle KN v k.ú. Říkov

Stavba bude napojena na stávající technickou infrastrukturu v dotčeném areálu, která je v majetku stavebníka.

- dešťová kanalizace na st. p. č. 106, p. p. č. 123/3 a 123/11 dle KN v k. ú. Říkov v celkové délce 51 m
- splašková kanalizace z víceúčelového objektu zaústěná do šachty Šs1 a potom do nové ČOV na p. p. č. 123/3, 123/20 dle KN v k. ú. Říkov v celkové délce 21,5 m
Připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu do 25 m nevyžadují dle § 171, přílohy č. 1 (30) stavebního zákona projednání se stavebním úřadem
- splašková kanalizace ze stávající šachty SŠ1 do šachty Šs1 na p. p. č. 123/3 dle KN v k. ú. Říkov v délce 12,5 m

Připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu do 25 m nevyžadují dle § 171, přílohy č. 1 (30) stavebního zákona projednání se stavebním úřadem.

- přeložka podzemního vedení NN na p. p. č. 123/11 dle KN v k. ú. Říkov v délce 21 m
- vedení elektro ze SO-02 do víceúčelového objektu na 123/11 a 123/3 dle KN v k. ú. Říkov v celkové délce 12 m

Připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu do 25 m nevyžadují dle § 171, přílohy č. 1 (28) stavebního zákona projednání se stavebním úřadem

- nový vodovod ze stávajícího vodovodu do víceúčelového objektu na p. p. č. 123/11 dle KN v k. ú. Říkov v celkové délce 2 m
- přeložka stávajícího areálového vodovodu na p. p. č. 123/11 a 123/3 dle KN v k. ú. Říkov v celkové délce 7,5 m

Připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu do 25 m nevyžadují dle § 171, přílohy č. 1 (30) stavebního zákona projednání se stavebním úřadem.

- přípojka plynovodu na p. p. č. 123/3 dle KN v k. ú. Říkov v délce 17 m

Připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu do 25 m nevyžadují dle § 171, přílohy č. 1 (29) stavebního zákona projednání se stavebním úřadem

Pro realizaci stavby nebo zařízení se v souladu s § 197 odst. 1 vymezují tyto pozemky:

st. p. č. 106 (zastavěná plocha a nádvoří), p. p. č. 123/3 (ostatní plocha – jiná plocha), 123/11 (ostatní plocha – ostatní komunikace) a 123/20 (ostatní plocha – ostatní komunikace) dle KN v k. ú. Říkov.

Stavba víceúčelového objektu bude obsahovat:

1.NP – vstupní chodba (č. m. 1.01) o velikosti 16,55 m², schodiště (č. m. 1.02) o velikosti 22,78 m², chodba (č. m. 1.03) o velikosti 15,93 m², technická místnost (č. m. 1.04) o velikosti 13,84 m², sklad chemikálií A (č. m. 1.05) o velikosti 7,24 m², úklid (č. m. 1.06) o velikosti 2,17 m², WC (č. m. 1.07) o velikosti 7,53 m², sklad chemikálií B (č. m. 1.08) o velikosti 2,39 m², prosívárna (č. m. 1.09) o velikosti 39,35 m², sklad chemikálií C (č. m. 1.10) o velikosti 6,98 m², kancelář (č. m. 1.11) o velikosti 14,31 m², kancelář (č. m. 1.12) o velikosti 20,41 m², sklad olejů (č. m. 1.13) o velikosti 38,03 m², sklad adblue (č. m. 1.14) o velikosti 162,61 m², SD (MTZ) (č. m. 1.15) o velikosti 219,83 m², sklad big beg (č. m. 1.16) o velikosti 646,69 m², odpady (č. m. 1.17) o velikosti 5,04 m², záložní zdroj (č. m. 1.18) o velikosti 5,04 m², výtahová šachta (č. m. 1.19) o velikosti 3,63 m².

2.NP – schodiště (č. m. 2.01) o velikosti 23,4 m², chodba a kuchyňka (č. m. 2.02) o velikosti 81,76 m², jednací prostor (č. m. 2.03) o velikosti 11,96 m², kancelář vedoucího (č. m. 2.04) o velikosti 24,14 m², kancelář (č. m. 2.05) o velikosti 48,28 m², kancelář (č. m. 2.06) o velikosti 31,01 m², kancelář (č. m. 2.07) o velikosti 52,22 m², sklad (č. m. 2.08) o velikosti 5,1 m², technická místnost IT (č. m. 2.09) o velikosti 11,29 m², zasedací místnost (č. m. 2.10) o velikosti 26,72 m², kancelář (č. m. 2.11) o velikosti 45,00 m², kancelář (č. m. 2.12) o velikosti 11,81 m², sklad (č. m. 2.13) o velikosti 3,96 m², WC muži (č. m. 2.14) o velikosti 11,28 m², úklid (č. m. 2.145) o velikosti 2,46 m², WC ženy (č. m. 2.16) o velikosti 9,83 m², výtahová šachta 1.19) o velikosti 3,63 m².

3.NP – schodiště (č. m. 3.01) o velikosti 23,4 m², chodba (č. m. 3.02) o velikosti 23,81 m², WC ženy (č. m. 3.03) o velikosti 7,94 m², WC muži (č. m. 3.04) o velikosti 7,5 m², šatna muži + sprcha (č. m. 3.05) o velikosti 11,56 m², šatna ženy + sprcha (č. m. 3.06) o velikosti 16,27 m², denní místnost (č. m. 3.07) o velikosti 36,35 m², kancelář (č. m. 3.08) o velikosti 30,94 m², kancelář (č. m. 3.09) o velikosti 18,75 m², chodba (č. m. 3.10) o velikosti 96,85 m², přípravná (č. m. 3.11) o velikosti 30,42 m², mineralizace (č. m. 3.12) o velikosti 25,15 m², chem. laboratoř - půdy (č. m. 3.13) o velikosti 54,0 m², chem. laboratoř - vody (č. m. 3.14) o velikosti 35,83 m², mytí skla (č. m. 3.15) o velikosti 17,36 m², mikrobiologie (č. m. 3.16) o velikosti 34,88 m², přípravná (č. m. 3.17) o velikosti 17,92 m², spalovna (č. m. 3.18) o velikosti 22,61 m², laboratoř - destilace (č. m. 3.19) o velikosti 22,61 m², váhová (č. m. 3.20) o velikosti 18,84 m², senzorika (č. m. 3.21) o velikosti 19,01 m², fyzikální laboratoř (č. m. 3.22) o velikosti 27,26 m², úklid (č. m. 3.23) o velikosti 4,34 m², předsíň (č. m. 3.24) o velikosti 4,34 m².

Pro umístění a provedení stavby, případně pro užívání, se stanoví v souladu s ustanovením § 197 odst. 1 a ustanovením § 211 stavebního zákona následující podmínky:

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace zpracované autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby [REDAKCE]. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Novostavba víceúčelového objektu se sestává ze 3 stavebních objektů umístěných na určeném pozemku st. č. 106, p. p. č. 123/3, 123/11 a 123/20 dle KN v k. ú. Říkov. Umístění staveb je patrné z koordinačního situačního výkresu C.3 v měřítku 1 : 250, zpracovaného [REDAKCE]

_____ s datem podepsání
autorizačním razítkem 20. 6. 2025.

3. Objekt **SO 01 - víceúčelová budova** je tvořena dvěma částmi, zpracovanými odlišně podle charakteru využití s max. půdorysnými rozměry 62,35 x 22,30 m. Administrativně provozní část navrhované stavby je řešena na půdorysu o rozměrech 32,08 x 22,30 m. Tato část objektu má 3 nadzemní podlaží, je bez podsklepení. Zastřešení objektu je plochou střechou s vnitřním odvodněním. Výška této části budovy je 12,00 m od podlahy 1.NP. Konstruktivní systém této části stavby je stěnový. Svislé konstrukce 1.NP a 2.NP jsou zděné z betonových tvarovek ztraceného bednění. Svislé konstrukce 3. NP jsou navrženy zděné z keramických bloků.
Druhá část budovy určená pro krátkodobé skladování průmyslových hnojiv před jejich expedicí má charakter halového objektu o půdorysných rozměrech 30,35 x 21,91 m. Zastřešení je sedlovou střechou, spád střešních rovin 8°, výška hřebene 11,40 m. Konstruktivně se jedná o ocelovou rámovou konstrukci se sloupy a sedlovými příhradovými střešními vazníky - systémové řešení LLENTAB. Obvodový i střešní plášť objektu je z lakovaného trapézového plechu bez zateplení, soklová část je z prefabrikovaných žb prahů. Úroveň podlahy víceúčelového objektu = +/- 0,000 = 292,22 m. n. m. BPV.
4. Objekt **SO-02 - Rozvodna NN, Sklad tlakových nádob** je řešen jako otevřený - tři stěny ve tvaru „U“ jsou plné, čelní strana s uzamykatelnou vstupní brankou bude provedena jako zámečnická konstrukce s výplní tyčovou, nebo svařovanými sítěmi. Maximální půdorysné rozměry objektu jsou 3,4 x 4,8 m, max. výška od upraveného terénu po atiku je 3,08 m. Zastřešení objektu je pultovou střechou, třístranně lemovanou atikami, okapová hrana je volná pro vnější odvodnění.
5. Objekt **SO-03 ČOV EO50** typová biologická čistírna odpadních vod o kapacitě 50 EO umístěná na pozemku p. č. 123/20 v k.ú. Říkov. Technologie ČOV je samonosná a je dodávána jako smontovaný celek, který je umístěn v plastové nádrži. Čistírna sestává ze třech základních částí: mechanické předčištění (ruční česle), biologické čištění a separace aktivovaného kalu. Přecházející odpadní vody budou zaústěny do stávající šachty na odtoku ze staré ČOV, a dále přes neveřejnou areálovou kanalizaci budou vypouštěny do vodního toku Úpa.
6. Splašková kanalizace bude odvádět splaškové vody ze sociálních zařízení, kuchyňky a technického zázemí do kanalizačních stoupaček a dále ležatým svodem do nových revizních šachet (Š1-Š5) splaškové kanalizace; a dále na novou čistírnu odpadních vod. Celé vedení splaškových vod bude realizováno na pozemku investora p. p. č. 123/3 a 123/28 dle KN v k. ú. Říkov.
7. Z víceúčelového objektu bude provedena jedna větev dešťové kanalizace a vně objektu 4 ks venkovních svodů ukončených lapačem splavenin, odtud budou jednotlivé větve napojené na oddílnou areálovou dešťovou kanalizaci do nové šachty Šd1 a dále do zasakovacího objektu o rozměrech 10,2 x 7,2 m a to v celkové délce 51 m a hloubce 1,0 – 1,4 m. Celé vedení dešťových vod bude realizováno na pozemku investora st. p. č. 106 a p. p. č. 123/3 dle KN v k. ú. Říkov.
8. Ze SO-02 je vedena dešťová kanalizace do zasakovacího objektu o rozměrech 1,5 x 1,0 m. Dešťová kanalizace bude umístěna na pozemku p. č. 123/11 dle KN v k. ú. Říkov v hloubce 1 m.
9. Přeložka podzemního vedení NN v celkové délce 21 m bude umístěna na p. p. č. 123/11 dle KN v k. ú. Říkov a nové vedení elektro ze SO-02 do víceúčelového objektu v celkové délce 12 m v hloubce 1 m bude umístěno na p. p. č. 123/3 dle KN v k. ú. Říkov.
10. Nový plynovod bude veden ze stávajícího areálového plynovodu do nové budovy víceúčelového objektu v celkové délce 17 m a hloubce 1 m a umístěn na p. p. č. 123/3 dle KN v k. ú. Říkov.
11. Nový vodovod ze stávajícího areálového vodovodu do víceúčelového objektu bude umístěna na pozemku p. č. 123/11 dle KN v k. ú. Říkov v celkové délce 2 m. Přeložka stávajícího vedení vodovodu u SO-02 bude umístěna na p. p. č. 123/11 a 123/3 dle KN v k. ú. Říkov v celkové délce 7,5 m a v hloubce 1,5 m.
12. Vytápění objektu je navrženo centrální, teplovodní otopnou soustavou s deskovými otopnými tělesy. Zdrojem tepla je plynový kondenzační kotel umístěný v technické místnosti budovy (místnost č. 1.04). Temperování skladu 1.15 bude zajištěno instalací plynové teplovzdušné jednotky.
13. Zásobování stavby pitnou vodou bude zajištěno napojením stavby na areálový vodovod zásobovaný z veřejného vodovodu. Teplá voda je zajišťována ohřevem pitné vody v nepřímotopném zásobníkovém ohříváči instalovaném v technické místnosti.
14. Větrání standardních laboratoří je zajištěno nuceným přívodem a odvodem vzduchu – rovnotlaký systém. Šatny a sprchy zaměstnanců laboratoří budou odvětrány vzduchotechnickým zařízením. Hygienické zařízení budou odvětrány nuceně – podtlakovým systémem. Sklad olejů bude větrán přirozeně pomocí přívodního a odvodního otvoru. Odvod vzduchu je odveden nad střechu a je ukončen výfukovým kolenem. Sklad AdBue bude odvětrán podtlakovým větráním s odtahem vzduchu mimo objekt. Kanceláře, jednací a odpočinkové místnosti budou větrány otevíravými okny.

15. Za pokácení 3 ks jasanů ztepilých (*Fraxinus excelsior*) s obvodem kmenů 134, 104 a 106 cm, měřeno ve výšce 130 cm nad zemí a rostoucích na pozemku p. č. 123/11 v k. ú. Říkov a 5 ks jasanů ztepilých (*Fraxinus excelsior*) s obvodem kmenů 97, 85, 118 a 118 cm, měřeno ve výšce 130 cm nad zemí a rostoucích na pozemku p. č. 123/20 v k. ú. Říkov bude provedena náhradní výsadba včetně následné péče o ni po dobu 5 let takto: na pozemcích p. č. 123/11 a 123/20 v k. ú. Říkov bude vysazeno 8 ks listnatých dřevin středního vzrůstu (např. kulovité javory nebo akáty), a to do 9 měsíců ode dne pokácení předmětných dřevin.
16. V případě vybudování veřejné kanalizace v předmětné lokalitě musí být výrobní areál na tuto kanalizaci přepojen. V případě, že bude veřejná kanalizace ukončena komunální čistírnou odpadních vod, nesmějí být odpadní vody, které budou odváděny do veřejné kanalizace, nadále čistěny v čistírně odpadních vod.
17. Stavbou a následným provozem objektu nesmí v žádném případě dojít k ohrožení povrchových ani podzemních vod.
18. Průběžně bude sledováno množství kalů zachycených v ČOV a včas zajištěno jejich odvezení k neškodné likvidaci oprávněnou firmou.
19. Ke kolaudaci bude stávající havarijní plán upraven a zaktualizován tak, aby odpovídal skutečným na provozovně.
20. K žádosti o vydání závazného stanoviska k užívání stavby Krajské hygienické stanice Královéhradeckého kraje bude předložen doklad o výsledku měření elektrického osvětlení na trvalých pracovištích (1.11. kancelář, 1.12 kancelář, 2.04 kancelář vedoucího, 2.05 kancelář, 2.06 kancelář, 2.07 kancelář, 2.11 kancelář, 2.12 kancelář, 3.08 kancelář, 3.09 kancelář, 3.13 chemická laboratoř – půdy, 3.14 chemická laboratoř – vody, 3.19 laboratoř – destilace, 3.22 fyzikální laboratoř) prokazující dodržení stanovených normových hodnot.
21. Zařízení staveniště se bude nacházet na pozemku p. p. č. 123/3 dle KN v k. ú. Říkov dle koordinačního situačního výkresu č. C.3 s datem podpisu autorizačního razítka 20. 6. 2025
22. Ochrana podzemních areálových sítí bude zabezpečena na základě jejich vytyčení před započatím stavebních prací.
23. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky vyjádření společnosti Českoskalické vodárny, s.r.o., č.j.: zn. ČV/271-2025/VTÚ/Kola ze dne 18. 3. 2025
24. Před výjezdem vozidel na komunikaci musí být provedeno řádné očištění automobilů a strojního zařízení, aby nedocházelo k znečišťování přilehlých komunikací.
25. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem na základě výběrového řízení. Stavby, zařízení a terénní úpravy musí být, dle § 159 odst. 1 stavebního zákona, prováděny stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Dále je dle § 163 odst. 2 písm. c) stavebního zákona zhotovitel povinen zajistit mj., aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.
26. Stavebník je povinen dle § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.
27. Před zahájením provádění stavby je stavebník povinen v souladu s § 160 odst. 2 písm. d) stavebního zákona umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek „STAVBA POVOLENA“ obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat je tam až do dokončení stavby.
28. Dle § 166 odst. 1 stavebního zákona při provádění stavby musí být veden stavební deník v českém jazyce. Tento deník je vlastník stavby povinen dle § 167 odst. c) stavebního zákona uchovávat po dobu 10 let ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Dále dle § 160 odst. 2 písm. e) stavebního zákona zajistit, aby na stavbě nebo staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby, popřípadě jejich kopie.
29. Podle ustanovení § 160 odst. 2 stavebního zákona jsou stavebníci povinni oznámit stavebnímu úřadu mj. „předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět“ a změny v těchto skutečnostech neprodleně nahlásit stavebnímu úřadu. Dále dle § 160 odst. 2 písm. e) stavebního zákona zajistit, aby na stavbě nebo staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby, popřípadě jejich kopie.
30. Ke stavbě budou použity výhradně stavební materiály a výrobky, které mají vlastnosti požadované v § 153 stavebního zákona.
31. Veškeré stavební práce budou prováděny tak, aby nedocházelo k obtěžování okolí stavby nadbytečnými exhalacemi, hlukem, ořesy, prachem, zápachem a oslňováním nad únosnou míru, případně budou provedena taková opatření, která zajistí omezení negativních vlivů na míru nejnižší možnou.

32. Dle § 153 stavebního zákona pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnost z hlediska stavby pro navržený účel zaručují, že stavbám při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.
33. Během provádění prací nesmí dojít k poškození sousedních pozemků a staveb, ani nesmí dojít k zamezení přístupů ke stavbám a pozemkům v zájmovém území stavby. Po skončení prací budou stavbou dotčené pozemky uvedeny do původního stavu.
34. Stavbou nesmí být poškozeny ani znečištěny využívané komunikace, nesmí být ohrožena bezpečnost silničního provozu včetně provozu chodců. Případné znečištění bude ihned odstraněno.
35. Na stavbě budou provedena požárně bezpečnostní opatření dle ověřené projektové dokumentace - zejména požárně bezpečnostního řešení stavby.
36. Stavba bude dle sdělení stavebníka dokončena do 31. 12. 2028, nejpozději však do doby platnosti tohoto rozhodnutí.
37. Po dokončení stavby stavebník předloží stavebnímu úřadu žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí v souladu s § 232 stavebního zákona. Součástí žádosti bude dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci; vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy (zpráva o revizi elektrické instalace, zpráva o revizi hromosvodu, doklad o provozuschopnosti hasicích přístrojů, doklady vyplývající z požárně bezpečnostního řešení, doklad o předání odpadů vzniklých na stavbě oprávněným osobám, popř. o jejich dalším využití při stavebních úpravách, upravený havarijní plán, doklad o výsledku měření elektrického osvětlení na trvalých pracovištích, průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem, vyjádření, atesty, prohlášení o shodě na použité materiály, prohlášení zhotovitele stavby o použití materiálů a provedení stavby dle schválené projektové dokumentace a stavebního povolení, atd).

Účastníkem správního řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu je AGRO CS a.s., Říkov 265, 552 03 Říkov zastoupena společností ORGATEX – NÁCHOD s.r.o., Wolkerova 1749, 547 01 Náchod a Obec Říkov, Říkov 51, 552 03 Česká Skalice.

Odůvodnění

Průběh správního řízení

Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) a § 34a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) obdržel dne 5. 5. 2025 žádost společnosti AGRO CS a.s. (IČ 64829413) se sídlem Říkov 265, 552 03 Říkov zastoupena společností ORGATEX – NÁCHOD s.r.o. (IČ 25260341), Wolkerova 1749, 547 01 Náchod (ID DS 64zrpmz) o povolení záměru se souhrnným názvem „Novostavba víceúčelového objektu v areálu AGRO CS, Říkov“ na stavební parcele číslo (dále „st. p. č.“) 106 a na pozemkové parcele číslo (dále „p. p. č.“) 123/3, 123/11, 123/20 a 123/21 dle katastru nemovitostí (dále „KN“) v katastrálním území (dále „k. ú.“) Říkov.

V souladu s § 44 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), bylo podáním žádosti zahájeno řízení.

Vzhledem k tomu, že žádost nebyla úplná a předložené podklady nebyly dostatečné pro řádné posouzení žádosti z hlediska zájmů sledovaných v povolení záměru Městský úřad Náchod, odbor výstavby a územního plánování, v souladu s ustanovením § 185 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 45 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, vyzval dne 11. 6. 2025 stavebníka k doložení požadovaných dokladů a zároveň usnesením č. 160/2025-6 přerušil do 31. 8. 2025. Požadované náležitosti byly stavebnímu úřadu doloženy 23. 6. 2025.

Po doplnění žádosti stavební úřad opatřením ze dne 2. 7. 2025 vyrozuměl dle § 188 odst. 1 stavebního zákona účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení a zároveň určil dle § 189 odst. 1 stavebního zákona lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení podat námitky. V této určené lhůtě do 15 dnů ode dne doručení vyrozumění o zahájení řízení stavební úřad neobdržel žádné námitky. Dále byla účastníkům řízení dána možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí a seznámit se s kompletním spisem před vydáním rozhodnutí ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu, a to ve lhůtě 5 dnů ode dne, kdy posledním z účastníků řízení uplyne lhůta pro podání námitek. Této možnosti nikdo z účastníků řízení nevyužil.

Stavebník k žádosti doložil (i v průběhu řízení) tato rozhodnutí, vyjádření, souhlasy a stanoviska:

- vyjádření k projektové dokumentaci Českoskalické vodárny, s.r.o., zn. ČV/271-2025/VTÚ/Kola ze dne 18. 3. 2025

- sdělení o existenci energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., zn. 0102287984 ze dne 18. 2. 2025
- sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a. s. zn. 0700943562 ze dne 18. 2. 2025
- sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti Telco Pro Services, a. s., zn. 0201837756 ze dne 18. 2. 2025
- vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a. s. pod č.j. 66127/25/25 ze dne 6. 3. 2025
- sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti Telco Infrastructure s.r.o., zn. 1100211641 ze dne 18. 2. 2025
- vyjádření společnosti GasNet Služby, s.r.o. zn. 5003272400 ze dne 6. 3. 2025
- vyjádření k existenci sítí elektronických komunikací v majetku Správy železnic s.o. ve správě ČD – Telematiky, a.s. pod čj. 3202531380 ze dne 7. 3. 2025
- vyjádření k existenci sítí elektronických komunikací ČD – Telematiky, a.s. pod čj. 2202531397 ze dne 7. 3. 2025
- vyjádření k existenci podzemních a nadzemních sítí spol. České Radiokomunikace, a.s. pod zn. UPTS/OS/390336/2025 ze dne 17. 3. 2025
- vyjádření Rtně.Net s.r.o. zn. Č. RT – 0047/2025 ze dne 6. 3. 2025
- vyjádření T-Mobile Czech Republic a.s. ze dne 15. 3. 2025 zn. E13461/25
- vyjádření společnosti Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. ze dne 26. 2. 2025, zn: SCVKZAD233681
- souhlasné jednotné environmentální stanovisko Městského úřadu Náchod, odboru životního prostředí KS 5187/2025/ŽP/Žo ze dne 30. 4. 2025
- koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Královéhradeckého kraje, územního odboru Východ 23. 4. 2025, č.j.: HSHK-1071-5/2025, R/2025/61165, Z/2025/42732
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Královéhradeckého kraje ze dne 14. 4. 2025, Z/2025/42732; R/2025/49088
- stanovisko Povodí Labe, s.p. č.j.: Pla/2025/013405 ze dne 14. 4. 2025
- sdělení Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení EIA, IPPC a technické ochrany životního prostředí zn. KUKHK-18972/ZP/2025 ze dne 12. 6. 2025

K záměru byla doložena stanoviska vlastníků a správců sítí technického vybavení dotčených stavbou. Při provádění stavby musí být dodrženy podmínky ochrany veřejných sítí, nacházejících se v blízkosti stavby. Za tím účelem byla ve výrokové části rozhodnutí stanovena podmínka na splnění požadavků vlastníků a správců technického vybavení, obsažených ve výše uvedených vyjádřeních. Podmínky správců (vlastníků) sítí technického vybavení stavební úřad uvedl pouze odkazem na příslušné stanovisko (vyjádření), neboť tato stanoviska jsou nedílnou součástí projektové dokumentace v její dokladové části.

Posouzení záměru:

Projektová dokumentace stavby je zpracována oprávněnými osobami dle jednotlivých odborností, dle příslušných autorizací a je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu. Rozsah projektové dokumentace odpovídá rozsahu a druhu stavby, je zpracována dle vyhlášky č. 131/2024, o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. Odpovědným projektantem [REDAKCE]

Stavební úřad se v prováděném řízení zvlášť zabýval otázkou vymezení okruhu účastníků správního řízení ve smyslu § 182 stavebního zákona ve vazbě na ustanovení § 27 správního řádu. Účastníkem správního řízení jsou:

podle § 182 písm. a) stavebního zákona - stavebník

- AGRO CS a.s., IČ 64829413, Říkov 265, 552 03 Říkov zastoupena společností ORGATEX – NÁCHOD s.r.o., IČ 25260341, Wolkerova 1749, 547 01 Náchod

podle § 182 písm. b) stavebního zákona - obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn

- Obec Říkov, IČO 00857564, Říkov 51, 552 03 Česká Skalice

podle § 182 písm. c) stavebního zákona - vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě

- AGRO CS a.s., IČ 64829413, Říkov 265, 552 03 Říkov zastoupena společností ORGATEX – NÁCHOD s.r.o., IČ 25260341, Wolkerova 1749, 547 01 Náchod (vlastník nemovitosti st. p. č. 106, p. p. č. 123/3, 123/11 a 123/20 dle KN v k. ú. Říkov)
- Komerční banka, a.s., IČ 45317054, Na Příkopě 969/33, Staré Město, 110 00 Praha 1

podle § 182 písm. d) stavebního zákona - osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno

- Cerea, a.s., IČ 46504940, Dělnická 384, Pardubičky, 53003 Pardubice (vlastník sousedního pozemku p. č. 123/7 dle KN v k. ú. Říkov)

a vzhledem k navrženému napojení stavby na technickou infrastrukturu v jejich vlastnictví/správě nebo dotčení sítí v jejich vlastnictví/správě

- CETIN a.s., IČ: 04084063, Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
- Povodí Labe, s.p., IČ 70890005, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové

podle § 182 písm. e) stavebního zákona - osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon - v daném případě není stavebnímu úřadu žádná taková osoba známa.

Vlastnictví ani jiná práva k dalším sousedním nemovitostem a pozemkům nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena, neboť se nachází v dostatečné vzdálenosti od navrhované stavby.

Doklady prokazující vlastnická práva k dotčeným pozemkům stavební úřad nepožadoval a sám ověřil v katastru nemovitostí existenci takových práv podle výpisů z katastru nemovitostí vyhotovených dálkovým přístupem. Bylo prokázáno, že vlastníkem pozemku st. p. č. 106, p. p. č. 123/3, 123/11 a 123/20 dle KN v k. ú. Říkov je AGRO CS a.s., IČ 64829413, Říkov 265, 552 03 Říkov a to dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1336 vedeného u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrálního pracoviště Náchod.

V souladu s ustanovením § 193 odst. 1) stavebního zákona stavební úřad posuzoval, zda je stavební záměr v souladu s:

a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území

Územní rozvojový plán byl vydán dne 28. 8. 2024. Navrhovaný záměr není nadmístního významu, tj. není v uvedeném dokumentu řešen a ani předmětné pozemky nejsou určeny pro jiný záměr takového (nadmístního) významu.

Stavba je v souladu se Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje ve znění aktualizací č. 1 až 5 s datem nabytí účinnosti poslední aktualizace dne 9. 5. 2023. Záměry nadmístního významu vymezené Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje ve správním území města Hronova se pozemku dotčeného posuzovanou stavbou nedotýkají.

Stavba je v souladu s Územním plánem obce Říkov jehož závazné části byly vyhlášeny obecně závaznou vyhláškou č. 1/2000 s datem nabytí účinnosti 15.02.2000 a následně vydanými změnami územního plánu obce č. 1, 3, 4 a 5 Podle hlavního výkresu č. A.2.2 grafické části změny č. 5 územního plánu obce se pozemky st. č. 106, p. p. č. 123/3, 123/11 a 123/20 dle KN v k. ú. Říkov nacházejí v zastavěném území v ploše výroby a skladování – lehký průmysl (průmyslová výroba). Podle závazné části územního obce Říkov ve formě regulativů slouží plocha výroby a skladování – lehký průmysl (průmyslová výroba) k umístování staveb pro průmysl a skladování, jejichž negativní vliv nepřekračuje nad přípustnou mez hranice areálu. V doporučeném využití jsou uvedeny výrobní haly, stavby pro skladování (expediční sklady a sklady zásob), stavby pro správu a řízení podniků, hygienické zázemí pracovníků podniku, zařízení společného stravování a zdravotnická zařízení pro pracovníky. Přípustné jsou mimo jiné objekty a liniové stavby technické infrastruktury.

Novostavba víceúčelového objektu sdružuje funkci administrativní - správa a řízení, funkci skladu i provozně výrobní včetně hygienického zázemí pro pracovníky. Je tedy v souladu s doporučeným využitím. Stavby vedlejší (ČOV, rozvodna NN a sklad tlakových nádob, související sítě technické infrastruktury) jsou v souladu s přípustným využitím.

Podle podmínek prostorového uspořádání nesmí výšková hladina převýšit 12 m, při umístování hmotově výrazných objektů je třeba k návrhu na vydání územního rozhodnutí doložit zakres předmětné stavby do fotografie v exponovaném pohledu. Na nezastavěných plochách stavebních pozemků se zřídí zeleň, která bude přispívat ke zmírnění nepříznivých účinků provozu na životní prostředí. Stavby pro průmysl a skladování se musí bezpečně oplotit nebo ohradit.

Novostavba víceúčelového objektu se nachází ve stávajícím areálu Agro CS a dále místo objektu stávajících garáží a provozních skladů, na které bylo vydáno rozhodnutí o odstranění stavby. Svou výškou 11,95 m od podlahy 1. NP nepřevyšuje stanovenou výškovou hladinu. Podmínky prostorového uspořádání dané plochy jsou splněny.

Pro předmětné území nebyla územním plánem stanovena etapizace, rozhodování o změnách v území není podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie ani vydáním regulačního plánu. Pozemky dotčené záměrem v katastrálním území Říkov nejsou územním plánem vymezeny pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo.

Z výše uvedeného lze konstatovat, že předmětná stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací.

- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán
Soulad stavby s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území stavební úřad neposuzoval, protože pro dotčené území je vydán výše uvedený Územní plán obce Říkov včetně jeho Změny č. 1, 3, 4 a 5.
- c) požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
Stavba je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, tj. s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy
Stavba je v souladu s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, protože stavební úřad vycházel z výše uvedených vyjádření nebo závazných stanovisek dotčených orgánů, jejichž podmínky byly zkoordinovány a zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu
Stavba je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, protože na ní nemá nové nároky. Stavba je napojena na stávající areálové rozvody (elektrické energie, vodovodní řad, plynovod. Příjezd ke stavbě zůstává stávající.
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení
Stavba je v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které stavební úřad hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech následujícím způsobem. Stavební úřad se zabýval otázkou okruhu účastníků řízení. Přitom vzal v úvahu druh, rozsah a účel předmětné stavby, způsob jejího provádění dopad na zájmy chráněné stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.

Stavební úřad v řízení posoudil záměr dle požadavků uvedených v § 193 stavebního zákona a zjistil, že jeho uskutečněním ani užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení, zvláštními předpisy a dále, že projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu.

Stavební úřad tak v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Upozornění:

Stavba nesmí být zahájena, pokud rozhodnutí o povolení záměru nenabude právní moci.

Rozhodnutí o povolení záměru platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Bylo-li provádění záměru *zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení* nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti.

Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Po nabytí právní moci zašle stavební úřad stavebníkovi sdělení o nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru, informaci o ověření projektové dokumentace a zároveň štítek „Stavba povolena“.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15-ti dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Královéhradeckého kraje, podáním u Městského úřadu Náchod, odboru výstavby a územního plánování.

Lhůta pro vydání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

Odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je podle § 82 odst. 1 správního řádu nepřipustné.

Obecné poučení dle § 4 odst. 2 správního řádu

Odvolání se podává dle § 82 odst. 2 správního řádu s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

Otisk úředního razítka

Ing. Andrea Lipovská
vedoucí odboru výstavby a územního plánování

Správní poplatek č. 370/2025-14 byl vyměřen dle položky č. 18 odst. 1 písm. c) sazebníku zákona č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů a zaplacen dne 3. 7. 2025 ve výši 4000,- Kč na účet města Náchoda.

Příloha pro stavebníka, která bude zaslána po nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru:
ověřená dokumentace stavby + štítek „Stavba povolena“ - štítek „Stavba povolena“

Počet listů / počet příloh / počet listů příloh: 9/0/0
PID: MUNAX016DXBC

Rozdělovník:

Stavebník, vlastník pozemku – dle § 182 písm. a):

1. AGRO CS a.s., IČ 64829413, Říkov 265, 552 03 Říkov zastoupena společností ORGATEX – NÁCHOD s.r.o., IČ 25260341, Wolkerova 1749, 547 01 Náchod (ID DS 64zrpmz)

Ostatní účastníci řízení

- dle § 182 písm. b):
 2. Obec Říkov, IČO 00857564, Říkov 51, 552 03 Česká Skalice
- dle § 182 písm. d):
 3. Cerea, a.s., IČ 46504940, Dělnická 384, Pardubičky, 53003 Pardubice
 4. CETIN a.s., IČ 04084063, Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
 5. Komerční banka, a.s., IČ 45317054, Na Příkopě 969/33, Staré Město, 110 00 Praha 1
 6. Povodí Labe, s.p., IČ 70890005, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové

Dotčené orgány

7. Městský úřad Náchod, odbor životního prostředí (zde)
8. Hasičský záchranný sbor Královéhradeckého kraje, územní odbor Východ (NA), Náchodská 530, 549 32 Velké Poříčí, IČ 70882525
9. Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje, IČ 71009213, Habrmanova 19/1, Pražské předměstí, 500 02 Hradec Králové

Hlavní projektant

10. [REDACTED]

Archivace:

rozestavěné – Říkov