

Potůčky

P/Z-B1 a P/Z-D2

Územní studie Sluneční stráně

*Pořizovatel, Obecní úřad Potůčky schválil využití územní studie dne
1. června 2026*

T e x t o v á č á s t

**Projektant: Ing. arch. Ivan Štros
Ing. arch. Zuzana Chladová**

leden 2026

Objednatel: Obec Potůčky

Pořizovatel: OÚ Potůčky

smluvně zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem, www.trtik.net

OBSAH:

1) TEXTOVÁ ČÁST

A) Základní údaje

A. 1) Hlavní cíle řešení

A. 2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a konceptu urbanistické studie

A. 3) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování

B) Řešení územní studie

B. 1) Vymezení řešeného území

B. 2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z jeho polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany civilizačních a kulturních hodnot území

B. 3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce

B. 4) Návrh urbanistické koncepce

B. 5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architekt. řešení

B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

B. 7) Návrh řešení občanského vybavení

B. 8) Návrh řešení dopravy

B. 9) Návrh řešení technického vybavení

9. 1. Vodní hospodářství

9. 1. 1. Kanalizace

9. 1. 2. Vodovody

9. 2. Zásobování plynem

9. 3. Zásobování el. energií

9. 4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody

9. 5. Spoje

9. 6. Nakládání s odpady

B. 10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

B. 11) Návrh řešení požadavků civilní ochrany

B. 12) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond

12. 1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

12. 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

2) GRAFICKÁ ČÁST

Urbanistická

1) Urbanistický návrh 1:1000

2) Regulační výkres 1:1000

3) Veřejná infrastruktura 1:1000

4) Širší vztahy 1:5000

5) Ortofoto 1:1000

Architektonická

6) Příklady možné formy RD	1:100
7) Příklady možné formy RD	1:100
8) Příklady možné formy RD	1:100
9) Příklady možné formy RD	1:100
10) Příklady možné formy RD	1:100
11) Příklady možné formy RD	1:100
12) Příklady možné formy BD	1:100
13) Příklady možné formy BD	1:100
14) Příklady možné formy BD	1:100
15) Pohled z jihu	1 :700
16) Pohled ze západu	1: 700
17) Prostorový model	1: 700

A) Základní údaje

A. 1) Hlavní cíle řešení

Hlavní cíle řešení územní studie lokality P/Z-B1 a P/Z-D2 jsou uvedeny v zadání.

Zpracovatel požadavky zadání blíže specifikuje takto:

- v souladu s územním plánem obce Potůčky vymezit koncepci zástavby lokality formou regulačních prvků zpracovaných v územní studii, hlavní funkce bude bydlení individuální městské a příměstské v rodinných a bytových domech.
- urbanistická koncepce bude řešit zástavbu rodinných domů s velikostí parcel 924–1287 m²
- kapacitní rozsah navrhované zástavby bude cca 27 rodinných domů 3 bytové domy
- odstavování vozidel bude navrženo v rámci řešeného území
- bude navržen reálný a ekonomický systém technické infrastruktury a dopravní obsluhy
- bude navržen systém doplnění vysoké a střední zeleně v rámci nově koncipovaného využití ploch
- budou respektovány sítě technické infrastruktury a parcelní čáry v souladu s dříve zpracovanou projektovou dokumentací pro řešení komunikací (Ing. Soukup) a projektovou dokumentaci „Potůčky – Sluneční stráň, vodovod, kanalizace
- vzhledem k rozsahu plochy bude navrženo veřejné prostranství v odpovídajícím rozsahu

A. 2) Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a územní studie

Obec Potůčky má schválený územní plán, kde je řešena i navrhovaná lokalita jako území P/Z-B1 a P/Z-D2. V územní studii je navržena úprava napojovací páteřní komunikace oproti územnímu plánu.

Dále si obec nechala zpracovat projektovou dokumentaci pro řešení komunikací (Ing. Soukup) a projektovou dokumentaci „Potůčky – Sluneční stráž, vodovod, kanalizace, které jsou podkladem pro zpracovanou územní studii. Pro tyto stavby již byla vydána stavební povolení.

A. 3) Vyhodnocení souladu s cíly územního plánování

Koncepce územní studie je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a je zpracována v souladu s cíly územního plánování. Urbanistická struktura je navržena s ohledem na ekonomii jako zástavba bydlení v rodinných domech a bytových domech–bydlení individuální městské a příměstské.

B) Řešení územní studie

B. 1) Vymezení řešeného území

Rozsah řešeného území je vymezen zastavitelnou plochou P/Z-B1 a komunikací P/Z-D2 dle Územního plánu Potůčky. Pro účely kvalitního řešení s přesahem do okolí lze do řešeného území zapojit i další potřebné plochy nebo jejich části.

Rozsah řešené lokality má rozlohu 4,92 ha.

B. 2) Specifické charakteristiky řešeného území vyplývající z její polohy a funkcí, včetně základních podmínek ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

Řešené území se nachází severovýchodně od centra obce Potůčky a je svažité k jihozápadu.

V územním plánu Potůček je plocha charakterizována jako území P/Z-B1-území bydlení v rodinných domech a bytových domech-individuální městské a příměstské a P/Z-D2-komunikace.

Z hlediska přírodních prvků je část lokality zarostlá náletem vysoké zeleně.

Využití lokality je do určité míry omezeno NN linkou el. vedení, se kterou se počítá v rámci lokality k přeložení do kabelu.

Z hlediska civilizačních a kulturních hodnot nemá řešené území podstatný význam pro obec jako centrum společenských funkcí, ale v případě potřeb je možné tyto funkce umístit v rámci výstavby bytových domů, které mají zároveň sloužit ke stabilizaci stálých obyvatel obce.

B. 3) Vazby řešeného území na širší okolí a ostatní části obce

Z hlediska dopravy je řešené území napojeno na příjezdní komunikaci k nádraží a páteřní komunikace je vedena přes železniční přejezd, který bude dle požadavků ČD řešen jako chráněný.

Z hlediska demografických, sociálních a ekonomických výhledů jsou v rámci řešeného území zajištěny plochy pro výstavbu objektů bydlení v rodinných domech a bytových domů.

B. 4) Návrh urbanistické koncepce

Určujícím prvkem koncepce je návrh ekonomické dopravní struktury a ekonomického vedení sítí, s využitím sítí technické infrastruktury a parcelace navržených ve zpracovaných projektových dokumentacích.

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality pomocí nové páteřní komunikace, která propojuje místní komunikaci k nádraží ve stávající zástavbě s řešenou lokalitou.

Vnitřní komunikace jsou navrženy jako zklidněné komunikace. Zástavba je vymezena regulačními čarami bez určení pevné stavební čáry. Tím je dána možnost vzniku volnější struktury zástavby.

Z hlediska urbanistické koncepce lokality je důležité uspořádání parkovacích ploch, které budou na pozemcích budoucích vlastníků. V rámci navržené zklidněné zóny jsou také navržena parkovací místa ve veřejném prostoru pro případné návštěvy a obsluhu území. Počet parkovacích míst je navržen v souladu s požadavky na dopravu v klidu.

V centru lokality je navrženo veřejné prostranství s hřištěm a společenským prostorem.

V lokalitě je navrženo 27 parcel pro rodinné domy a dále jsou zde navrženy 3 bytové domy s cca 42 b. j. U rodinných domů se počítá s velikostí pro 1-2 b. j. Celková kapacita lokality tak bude činit cca 70–100 b. j. s cca 140–200 obyvateli.

B. 5) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení

Regulačními prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení plochy BI jsou:

- návrh funkčního členění území
- návrh dopravní struktury
- návrh parcelace pozemků pro nové domy
- návrh omezení umístění domů formou regulačních čar

Regulační čáry vymezují prostor, kde může být dům umístěn. Jedná se o zobecňující parametr. Při usazování konkrétních staveb se bude vycházet ze znění tohoto ustanovení a ze znění dalších právních norem upravujících odstupové vzdálenosti staveb od hranic parcel, od komunikací a od staveb navzájem, s přihlédnutím k jejich charakteru.

Z hlediska funkčního je řešené území v územním plánu vymezeno jako území

BI Bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské

Hlavní využití:

- rodinné domy městského a příměstského charakteru,
- nízkopodlažní bytové domy do 2 NP se zázemím obytné zeleně,
- řadové rodinné domy bez předzahrádky s vybavením v 1. N.P. na hlavních ulicích sídel,
- izolované domy a dvojdomy do 2 NP s podkrovím v zahradách,
- veřejné stravování a ostatní služby pro obsluhu tohoto území,
- pozemky pro budovy obchodního prodeje do 1.000 m²,
- stavby pro rodinnou rekreaci v zahradách,
- pozemky související dopravní infrastruktury,
- pozemky související technické infrastruktury,
- veřejná prostranství,
- víceúčelová hřiště

Podmínečně přípustné využití:

- ubytování pouze do kapacity 20 lůžek v 1 objektu
- vestavěné řemeslné provozovny pouze do 40 % součtu podlahové plochy objektu

Nepřípustné využití:

- jakékoliv provozy s negativním účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí nad míru přípustnou právními předpisy,

- výroba všeho druhu,
- stavby pro rodinnou rekreaci do 80 m² zastavěné plochy,
- čerpací stanice pohonných hmot

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient míry využití území: 40,
- maximální podlažnost: 2. NP + podkroví,
- minimální % ozelenění: 40.

U rodinných domů se počítá s podlažností 1.NP + podkroví, vzhledem k terénním podmínkám je možné akceptovat i 1 do terénu polozapuštěné podlaží.

Z hlediska formálního řešení budou používány pro obytné objekty střechy sedlového typu se sklonem 30-45 st.

Z hlediska materiálního řešení objektů budou používány přírodní materiály kámen, dřevo, sklo, plechová krytina v šedých odstínech, břidlice, klasická omítka, beton a corten.

Oplocení bude řešeno do výše 1,8 m s použitím klasických materiálů - dřevo, litý beton, kámen, gabiony, střední zeleň, tahokov, corten, hliník, zdivo omítnuté i režné.

B. 6) Limity využití území včetně stanovených záplavových území

Limity využití území jsou následující:

- ochranné pásmo VN linek
- ochranné pásmo trafostanice
- ochranné pásmo železnice

B. 7) Návrh řešení občanského vybavení

Ve vazbě na rozsah lokality je navrženo veřejné prostranství v centru lokality s rozsahem cca 3.070 m², kde jsou řešena hřiště a společenská plocha.

V rámci řešení územní studie jsou navržena umístění 3 stanovišť kontejnerů na tříděný odpad.

B. 8) Návrh řešení dopravy

Z hlediska dopravní infrastruktury je navržena obsluha lokality pomocí nové páteřní komunikace, která propojuje místní komunikaci vedoucí k nádraží s řešenou lokalitou. Tato komunikace je řešena v šíři 6,5 m s doprovodným jednostranným chodníkem v šíři 2 m.

Vnitřní komunikace lokality jsou řešeny jako zklidněné komunikace v šíři 4,5 m a 5 m s obratišti v koncích komunikací. V doprovodných pružích jsou umístěna parkovací místa pro návštěvy a obsluhu území. Doprovodné boční pruhy jsou dimenzovány na 2,5 m po obou stranách, u páteřní komunikace je pak tento pruh mezi komunikací a chodníkem v šíři 2 m, což také umožňuje umístění podélného parkovacího stání. U komunikace, kde tento doprovodný pruh činí pouze 1,8 m je vloženo podélné parkovací stání na úkor stavební parcely. Týká se pozemků č.1, 2, 11 a 13. Tyto pruhy zároveň slouží k vedení některých sítí technické infrastruktury.

Z hlediska materiálové specifikace krytu se počítá s živičným povrchem.

Garážování a odstavování vozidel majitelů RD bude řešeno na vlastních pozemcích stavebních parcel. Parkování vozidel v rámci pozemků RD není v grafické části územní studie detailně řešeno. Územní studie předepisuje min. 2 parkovací stání na jednu bytovou jednotku na pozemcích stavebních parcel.

V lokalitě je navrženo 42 parkovacích stání pro obyvatele bytových domů a 34 stání pro návštěvy a obsluhu území.

Pěší provoz je řešen v rámci obytných ulic po společných plochách s předností chodců, veřejná prostranství lokality jsou navzájem propojena pěší komunikací v šíři 2 m.

B. 9) Návrh řešení technického vybavení

9. 1. Vodní hospodářství

Úvod

Potůčky, v jejichž části se nachází lokalita nové výstavby, mají odkanalizování řešeno oddílnou kanalizační soustavou, lokalita bude odkanalizována do této kanalizační soustavy pomocí čerpací stanice umístěné na jižním okraji lokality.

9. 1. 1. Kanalizace

Odvodnění navrhované zástavby je navrženo splaškovou kanalizací a dešťovou kanalizací.

Splaškové odpadní vody budou odvedené gravitační kanalizací do čerpací stanice odpadních vod navrhované na jižním okraji lokality a z ní pak tlakovou kanalizací do stávající kanalizační stoky.

Dešťová kanalizace je navržena pouze pro komunikace a je zaústěna do vsakovacího příkopu navrhovaného na západním okraji lokality.

Odvodnění jednotlivých staveb a ploch na pozemcích pro RD bude řešeno v rámci těchto ploch.

Detailní řešení je obsaženo v projektové dokumentaci „Potůčky – Sluneční stráň, vodovod, kanalizace.“

9. 1. 2. Vodovod

Zásobování pitnou vodou řešeného území je navrženo vodovodním řadem propojujícím stávající vodovodní řady u nádraží s řešenou lokalitou.

V rámci lokality je navrženo umístění 7 hydrantů a automatická tlaková stanice. Detailní řešení je obsaženo v projektové dokumentaci „Potůčky – Sluneční stráň, vodovod, kanalizace.“

9. 2. Zásobování plynem

Lokalita bude napojena na STL plynovodní řad, propojující stávající vedení v severní části území. Situační návrh je orientační, o skutečném provedení rozhoduje distributor jako budoucí vlastník a provozovatel infrastruktury.

9. 3. Zásobování el. energií

Zásobování elektrickou energií je řešeno napojením nové trafostanice v lokalitě ze stávající trafostanice na severním okraji území. Řešené území je v severovýchodním cípu lokality dotčeno venkovním vedením NN el. linky, v úseku procházejícím lokalitou se počítá s jeho přeložením do kabelu vedeném podél hranic lokality.

NN el. rozvody jsou vedeny kabely podél hranice parcel v prostoru vnitřní komunikace. Situační návrh je orientační, o skutečném provedení rozhoduje distributor jako budoucí vlastník a provozovatel infrastruktury.

Veřejné osvětlení bude realizováno svítidly umístěnými na ocelových stožárech (cca 36 ks).

9. 4. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody

Pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody se počítá především s elektřinou a plynem v kombinaci s tepelnými čerpadly, solárními a fotovoltaickými panely. Jelikož se jedná o horské prostředí, je možné počítat i s přitápěním palivovým dřívím.

9. 5. Spoje

Spojový kabel KTV je veden pouze do nové trafostanice.

9. 6. Nakládání s odpady

Likvidace komunálních odpadů bude organizována v rámci systému likvidace odpadu Potůčků. Sběrná místa pro separovaný odpad jsou umístěna v rámci lokality.

B. 10) Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Řešené území není dotčeno plochami poddolovaného území ani plochami pro dobývání ložisek nerostů.

B. 11) Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Nouzové zásobování pitnou vodou bude řešeno pomocí mobilních cisteren.
Odběrným místem pro čerpání vody k hašení požáru budou požární hydranty.

B. 12) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí a na zemědělský půdní fond

12. 1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí

V rámci zástavby se počítá s výsadbou zeleně především u rodinných domků. Pokud to bude možné, bude respektována stávající vysoká zeleň lokality.

Pro vytápění objektů bude využita elektřina, případně plyn, a tepelná čerpadla.

12. 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o lokalitu řešenou již ve schváleném územním plánu, pro inženýrské sítě a komunikace již bylo provedeno vynětí ze ZPF.