

# Potůčky

**P/Z-B1 a P/Z-D2**

**Územní studie Sluneční stráně**

**Návrh**

**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](http://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 m<sup>2</sup>
- 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 stráň, 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 hřišti 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 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.