

Územní studie
Moravanské Lány III,
Brno-Přízřenice

TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel: Odbor územního plánování a rozvoje MMB
Kounicova 67
601 67 Brno

číslo smlouvy: 4124052222

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
Architektonická kancelář
Jugoslávská 75a
613 00 Brno

Urbanistické řešení, koordinace:

Dopravní řešení:

Technická infrastruktura:

Ing. arch. Barbora Jenčková

Ing. Kateřina Polesná, DPK atelier

Ing. Zbyněk Remeš

Květen 2025

Obsah dokumentace:

TEXTOVÁ ČÁST

Přílohy textové části:

Příloha 1: Tabulková část - bilance

Příloha 2: Formulář pro výpočet potřebného počtu parkovacích stání a stání pro jízdní kola

Příloha 3: Bilance potřeby vody a odpadních vod

Obrazové přílohy textové části:

OP1 Schematické řezy územím - výškový profil lokality 1:2 000

OP2 Perspektivní zákresy a vizualizace modelu

OP3 Charakteristický řez uspořádání dopravní a technické
infrastruktury ve veřejném prostranství 1:200

GRAFICKÁ ČÁST

Analytická část:

01	Výkres širších vztahů	1:5 000
02	Výřez ÚPmB (2024)	1:10 000
03	Výkres vlastnických vztahů	1:2 000
04	Problémový výkres	1:2 000

Návrhová část:

05	Hlavní výkres	1:2 000
06	Dopravní infrastruktura	1:2 000
07	Vodní hospodářství	1:2 000
08	Energetika - zásobování el. energií, sítě el. komunikací	1:2 000
09	Energetika – plyn, teplo	1:2 000
10	Etapizace výstavby	1:2 000

Odůvodnění:

11	Návrh zastavění – urbanistické řešení	1:2 000
----	---------------------------------------	---------

Seznam použitých zkratk:

BP	bezpečnostní pásma
BVK	Brněnské vodárny a kanalizace
ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
DTMB	digitální technická mapa města Brna
DÚR	dokumentace pro územní rozhodnutí
HD	hromadná doprava
HPP	hrubá podlažní plocha
IBO	Identifikační bod objekt
IPP	index podklažních ploch
KAM	kancelář architekta města
K+R	„kiss and ride“ – krátkodobé parkovací stání
MČ	městská část
MMB	magistrát města Brna
MO ČR	Ministerstvo obrany České republiky
MP	městská policie
MÚK	mimoúrovňová křižovatka
OP	ochranné pásma
PBŘ	požárně bezpečnostní řešení
PD	projektová dokumentace
PPO	protipovodňová opatření
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
RS	regulační stanice
TS	transformační stanice
TUV	teplá užitková voda
ÚAP	územně analytické podklady
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPmB	územní plán města Brna
ÚPP	územně plánovací podklady
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VHD	veřejná hromadná doprava
VTL	vysokotlaký
VN	vysoké napětí
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR JMK	zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

Zkratky ploch původního ÚPmB 1994:

ZO	plochy ostatní městské zeleně
PV	plochy pro výrobu
KV	plochy krajinné zeleně všeobecné
VH	vodohospodářské plochy

Zkratky ploch ÚPmB 2024:

ZK	zelen krajinná
DU	doprava všeobecná
AU	zemědělské všeobecné

Obsah textové části:

A. Východiska (podklady, limity, řešené území)

- A.1. Cíle a účel územní studie
- A.2. Vymezení řešeného území
- A.3. Majetkové vztahy
- A.4. Územně plánovací dokumentace - vztah k platné ÚPD
- A.5. Územně plánovací podklady, limity využití území
- A.6. Podklady

B. Analýza záměru

- B.1. Širší územní vztahy
- B.2. Charakteristika a problémová analýza řešeného území
 - B.2.1 Charakteristika území – stav využití území
 - B.2.2. Potenciál a záměry v území
 - B.2.3. Problémy omezující návrh řešení
 - B.2.4. Limity využití území
 - B.2.5. Hodnoty v území

C. Navrhované řešení

- C.1. Urbanistická koncepce řešení návrhu územní studie
 - C.1.1. Základní koncepce návrhu a zapojení do širších územních vztahů
 - C.1.2. Urbanistická koncepce
 - C.1.3. Podrobné podmínky využití pozemků
 - C.1.4. Prostorová koncepce a regulace
 - C.1.5. Kapacita území dle navrhovaného řešení
 - C.1.6. Etapizace výstavby dle navrhovaného řešení
 - C.1.7. Veřejně prospěšné stavby
- C.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
 - C.2.1. Doprava
 - C.2.2. Technická infrastruktura
 - C.2.3. Ostatní veřejná infrastruktura
- C.3. Odůvodnění urbanistické koncepce a zásad regulace území
 - C.3.1. Splnění požadavků na obsah řešení
 - C.3.2. Splnění požadavků na urbanistickou koncepci řešení
 - C.3.3. Zeleň a modrozelená infrastruktura
 - C.3.4. Splnění požadavků na řešení dopravní infrastruktury
 - C.3.5. Splnění požadavků na řešení technické infrastruktury
- C.4. Podmiňující faktory rozvoje území
- C.5. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů
- C.6. Závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie

D. Vztah ÚPmB 2024 a územní studie

Přílohy

A. Východiska (podklady, limity, řešené území)

A.1. Cíle a účel územní studie

Cíle územní studie:

- Návrh využití ploch daný Změnou ÚPmB 1994 B50/07-II – MČ Brno-jih, k.ú. Průžnice, ul. Moravanská (dále jen „Změna ÚPmB 1994“) v podrobnosti na jednotlivé pozemky, resp. ÚPmB 2024 vydaným OOP č.1/2025 s účinností od 31.01.2025
- Koordinace širších vztahů zohledňující územní zájmy SMB a MČ Brno-jih, sousední obce Moravany a města Modřice, stanovení podmiňujících staveb dopravní a technické infrastruktury v navazujícím území
- stanovení podrobnějších funkčních a prostorových regulativů, reflektujících požadavky vyplývající z Vyhodnocení Vlivů na udržitelný rozvoj území zpracované v rámci Změny ÚPmB 1994, resp. VVURÚ k ÚPmB 2024
- návrh pozemků pro zeleň
- návrh zástavby se zohledněním polohy v krajině a svažitém terénu
- návrh dopravní obsluhy jednotlivých podrobněji členěných ploch.
- návrh podmínek realizace
- návrh etapizace
- respektovat připravované dopravní záměry - promítnutí koncepce dopravního řešení

Účel územní studie:

- Vytvoření podrobnější územně plánovací podklad pro rozhodování v území v souladu s přijatou Změnou ÚPmB, resp. s ÚPmB 2024 vydaným OOP č. 1/2025 s účinností od 31.01.2025

A.2. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v jihozápadním okraji města Brna, v městské části Brno-jih, v západní části katastrálního území Průžnice.

Na severu je vymezeno ulicí Moravanskou, na západě hranicí s katastrálním územím obce Moravany, na jihu hranicí s katastrálním územím města Modřice a na východě areály při komunikaci I/52, ul. Vídeňská (plochy PP dle ÚPmB 1994, resp. plochy výroby lehké PL dle ÚPmB 2024). Navazující areály jsou převážně využívány pro výrobu, distribuci včetně velkoobchodního i maloobchodního prodeje a také pro sídla firem. Řešené území je na východě rozšířeno o koridor pro páteřní komunikaci a prostranství místního významu, propojující ul. Vídeňskou s páteřní komunikací řešeného území.

Celková výměra řešeného území je 48,8 ha.

Terén je mírně svažité východním směrem, území se nachází mimo hranice zastavěného území města a v současné době je využíváno jako zemědělský půdní fond - zemědělsky obhospodařované pozemky. Lokalita ze západní a jižní strany navazuje na nezastavěné, zemědělsky využívané plochy charakteristické pro jih Brna. V severní třetině území prochází

východo-západním směrem tok Moravanského potoka. V řešeném území je vymezen dobývací prostor nerostných surovin DP Modřice ev. č. 7 0326 v jižní části řešeného území.

A.3. Majetkové vztahy

V řešeném území se nachází podstatný podíl pozemků ve vlastnictví města Brna (zejména severní část území), dále pozemky ve vlastnictví právnických i fyzických osob. Tok Moravanského potoka je ve vlastnictví České republiky. Území neobsahuje pozemní stavby.

A.4. Územně plánovací dokumentace - vztah k platné ÚPD

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK)

Dne 15.6.2024 nabyla účinnosti krajská územně plánovací dokumentace – ZÚR JMK ve znění Aktualizací č.1,2 a 3a.

V řešeném území nejsou vymezeny žádné plochy a koridory sledovaných záměrů. Řešené území je v jižní části dotčeno plochou výhradního ložiska nerostného bohatství.

V rámci širších vztahů na řešené území v severovýchodní části navazují následující záměry:

- mimoúrovňová křižovatka na silnici I. třídy DS54 I/52 MÚK Moravanská (veřejně prospěšná stavba)
- koridor silnice III. třídy DS52 III/15278 Modřice, obchvat, včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba)

Územní plán města Brna (ÚPmB 1994)

Řešené území bylo dotčeno vydanou Změnou ÚPmB B50/07-II – MČ Brno-jih, k.ú. Průžnice, ul. Moravanská, která je již zapracována do ÚPmB 1994.

Územní plán města Brna (ÚPmB 1994)

• Dle ÚPmB 1994 byly v severní i střední části řešeného území vymezeny stavební návrhové plochy pracovních aktivit s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – plochy pro výrobu (PV), míra stavebního využití ploch je vyjádřena indexem podlažní plochy IPP = 0,8 v severní části a IPP = 0,8 v jižní části území.

• Dále jsou zde vymezeny plochy nestavební – návrhové plochy krajinné zeleně všeobecné (KV) v okolí Moravanského potoka a v jižní části území. Plochy krajinné zeleně oddělují plochu zemědělského půdního fondu (ZPF) v jižní části území.

• Na severním okraji území jsou vymezeny plochy ostatní městské zeleně (ZO).

• Na východní části toku Moravanského potoka a jeho okolí je vymezena návrhová plocha: vodohospodářské plochy (VH)

• Základní kostru dopravní obsluhy území tvoří plochy komunikací a prostranství místního významu, vymezeny jsou při západním okraji plochy, v ulici Moravanské a v severovýchodní části území, v propojení východně směrem k Vídeňské

• Plochy v okolí Moravanského potoka jsou dotčeny vymezenou hranicí záplavového území – limit území.

Územní plán města Brna (ÚPmB 2024)

- Dle ÚPmB 2024 je řešené území určeno především jako rozvojová lokalita Pr-7 U Modřic s plochami lehké výroby. V podstatné části je vymezena zastavitelná plocha Z.041, pro výrobu lehkou - s areálovou strukturou a výškovou úrovní zástavby 3 (6-16 m), část zastavitelné plochy je dotčena vymezením krajinné zeleně všeobecné (ZK) veřejných prostranství všeobecných, ulice Moravanská je vymezena jako plocha dopravní infrastruktury – doprava všeobecná (DU). V jižní části území je pak vymezena stabilizovaná plocha zemědělská – zemědělská všeobecná (AU) a v jihovýchodním rohu území plocha změny v krajině K.013 pro krajinnou zeleň všeobecnou (ZK). Plocha ZK v okolí Moravanského potoka je současně změnou v krajině K.023.
- Z Karty lokality Pr-7 U Modřic vyplývají požadavky na řešení území:
 - v lokalitě chránit Moravanský potok
 - podél ulice Moravanská umístit pás zeleně
 - pásem zeleně oddělit výrobní zónu při její jižní hranici od navazující plochy zemědělské všeobecné AU
 - areálová a izolační zeleň bude v plochách zastoupena min 15 % výměry disponibilních pozemků a bude navázána na hospodaření s dešťovou vodou. Součástí areálových komunikací budou stromořadí.
 - v rámci řešení lokality je nutné brát v úvahu kapacitu recipientu tak, aby bylo zajištěno bezpečné odvádění povrchových vod v navazujícím zatrubněném úseku vodoteče.
 - řešení lokality koordinovat s vedením návrhové sítě plynofikace a vodovodu.

Podrobnější Územně plánovací územně plánovací dokumentace

Pro řešené území není zpracována podrobnější územně plánovací dokumentace.

A.5. Územně plánovací podklady, limity využití území

Vztah k ÚPP

Pro řešené území je zpracován územně plánovací podklad:

Územní studie Moravanské Lány II (K4 a.s., 06/2009)

Cílem ÚS bylo prověřit rozvoj území jako lokality pracovních příležitostí a současně navrhnout komunikační síť pro obsluhu území. ÚS sloužila jako územně plánovací podklad ke změně ÚPmB a pro pořizovaný nový ÚPmB.

Je v současné době evidovaným územně plánovacím podkladem, který má ÚS Moravanské Lány III nahradit.

Řešené území je z pohledu územně plánovacích podkladů dotčeno také následujícími dokumenty:

ÚS Výškové zónování pro územní plán města Brna (Atelier ERA, 2011)

Dle této ÚS je větší část řešeného území zařazena do kategorie ochrany exponovaných plošin, svahů a terénních hran s vlivem na krajinný ráz. ÚS slouží jako podklad pro rozhodování v území.

Generel odvodnění města Brna (Pöyry Environment, DHI, BVK, 2009), Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna - část Kanalizace (Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna - část Kanalizace – AQUATIS, DHI, JVP, 08/2021, 09/2022)

Hlavním cílem GOMB bylo stanovení ucelené koncepce odvodnění zájmového území tak, aby bylo zajištěno bezpečné odvádění srážkových a splaškových vod a bylo zajištěno jejich čištění na takové úrovni, že nedojde k překročení přípustného stupně zatížení vodních toků. Dalším cílem bylo stanovení zásobování vodou na území města Brna i s vazbou na region, který

je zásobován z Brněnské vodárenské soustavy. V rámci GOMB jsou dále řešeny vodní toky důležité z hlediska ochrany před povodněmi a sledování jakosti vody. Stanovená koncepce definuje hlavní směry vývoje systému a určuje, jakým způsobem mají být důležité prvky systému udržovány a rozvíjeny.

Územně plánovací podklad pro rozhodování v území, pro změnu Územního plánu města Brna, pro pořizovaný nový Územní plán města Brna, případně jeho změny a pro další územně plánovací činnost.

Údaje o území vyplývající z Územně analytických podkladů (ÚAP) města Brna 2020:

Z **ÚAP města Brna**, aktualizovaných v roce 2020, vyplývají následující informace a údaje o území:

Hodnoty území

Řešené území je ovlivněno následujícími hodnotami území:

- zemědělská půda I. a II. třídy ochrany
- chráněná ložisková území v jižní části území
- ložiska nerostných surovin

Návrh ÚS respektuje uvedené hodnoty území, zábor ZPF je navrhován v souladu s platnou koncepcí ÚPmB.

Limity využití území

Omezení vyplývající z právních předpisů:

- významný krajinný prvek – tok Moravského potoka
- chráněná ložisková území – v jižní části území
- ložiska nerostných surovin – v jižní části území
- sesuvná území – v jižní části území
- území s archeologickými nálezy I a II
- celé správní území města je zájmovým územím ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu
- celé území města Brna leží v ochranném pásmu mezinárodního letiště Brno-Tuřany
- celé území města Brna je územím s archeologickými nálezy kategorie III
- východní a severní část řešeného území je dotčena ochranným pásmem elektrického vedení, jsou navrženy přeložky částí tras elektrizační sítě VN – a to zejména nadzemní, podzemní úseky jsou navrženy k přeložení v místě kolize s navrhovanými komunikacemi

Záměry na provedení změn v území

- se nachází východně od řešeného území - DS15 – plocha mimoúrovňové křižovatky na silnici I/52 MÚK Moravanská (veřejně prospěšná stavba)

Problémový výkres k rozboru udržitelného rozvoje území

V problémovém výkrese jsou specifikovány následující problémy, které zasahují do řešeného území:

- Chybějící významné městské propojení - je řešeno v rámci připravovaného záměru při severní hranici v trase ulice Moravanské

Je zpracována dokumentace pro územní řízení MÚK Moravanská a Investiční záměr “Vybudování dopravní a technické infrastruktury v ulicích Novomoravanská, Moravanské Lány”.

A.6. Podklady

- ÚPmB 1994
- ÚPmB 2024 (výběr)
- Digitální mapa města Brna (DMMB):
 - Katastrální mapa
 - Účelová mapa polohopisné situace
 - Stavební objekty IBO
 - Výškopis
 - Ortofotomapa města Brna
 - Situace aktuálních majetkových vztahů řešeného území
- 3D model budov, 3D model terénu
- Digitální technická mapa města Brna (DTMB) - průběh inženýrských sítí v dané lokalitě včetně povrchových znaků, které DTMB obsahuje
- Územně analytické podklady města Brna 2020
- Aktuální údaje o území od poskytovatelů dat technické infrastruktury ÚAP
- Metodika pro zpracování regulačních plánů 2015
- Soubory územní identifikace dle Metodiky pro zpracování regulačních plánů 2015
- Vzorový příklad regulačního plánu a územní studie pro uplatnění „Metodiky pro zpracování RP“ Územní studie
- Výškové zónování pro územní plán města Brna (Atelier ERA, 2011)
- Generel geologie, hydrogeologie a inženýrské geologie města Brna (AQUA ENVIRO s.r.o., 2022)
- Generel cyklistické dopravy na území města Brna (ADOS, 2010)
- Generel pěší dopravy na území města Brna (UAD STUDIO, 2010)
- Strategie parkování ve městě Brně (Brněnské komunikace, a.s., 2013)
- Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace (Aktualizace a správa Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace – AQUATIS - DHI - JVP, 2021, 2022): A.2 Souhrnná zpráva; A.3 Koncepce rozvoje hospodaření se srážkovou vodou/modrozelené infrastruktury; 02-A-A.2 Technická zpráva, kmenová stoka A (stávající stav); 02-A-B.3.03 Hydrotechnická situace, kmenová stoka A (stávající stav); 03-A-A.2 Technická zpráva, kmenová stoka A (výhledový stav); 03-A-B.3.03 Hydrotechnická situace, kmenová stoka A (výhledový stav)
- Generel odvodnění města Brna – část Vodovody: B.1 Souhrnná zpráva, B.2 vodovodní síť - B.2.V.1-1 Technická zpráva, B.2.V.1-3 Tabulky, Výkresy: B.2.V.2-6.41/II, B.2.V.2-6.45/II, B.2.V.2-
 - 6.46/II, Přehledná situace vodovodní sítě s vyznačením hydrantů – výhledový stav – B.3.2.-2;
 - Přehledná situace dosahu hydrantů B.3.2.-3-II, B.3.1 Textová část
- Generel odvodnění města Brna - část Vodní toky (Pöyry Environment, DHI, BVK,

2009): C.3.7

- Moravanský potok č. 11
- Rozptylová studie Brno 2016 (Bucek s.r.o., 2013)
- Vydaná závazná stanoviska orgánu územního plánování a známé záměry v řešeném území
- Investiční záměr “Brno, výstavba kanalizace Přířřenice, úsek: Moravanské Lány - Modřická”
- Investiční záměr “Vybudování dopravní a technické infrastruktury v ulicích Novomoravanská, Moravanské Lány”
- Studie odtokových poměrů v povodí Moravanského potoka (v rozpracovanosti; objednatel: KAM, p.o.)
- Zásady územního rozvoje JMK ve znění Aktualizací č. 1 a 2 - PDF soubor s odkazy na data
- Změna ÚPmB 1994 B50/07-II Moravanská
- Vyhodnocení vlivu ÚPD na udržitelný rozvoj území pro změnu územního plánu města Brna B50/07-II – MČ BRNO-JIH, k. ú. Přířřenice, ul. Moravanská (Jacobs Clean Energy s.r.o., květen 2023)
- Dokumentace pro územní řízení MÚK Moravanská
- 3D data (budovy, model terénu) <https://data.brno.cz/>
- Politika architektury a stavební kultury ČR – Aktualizace 2022 (usnesení vlády ČR ze dne 4. 1. 2023, č. 6): [Politika architektury a stavební kultury ČR Aktualizace 2022 - Česká komora architektů \(cka.cz\)](#)
- Program zlepšování kvality ovzduší aglomerace Brno (2020) https://www.brno.cz/documents/20121/187766/PZKO_aglomerace_Brno_2020.pdf
- Hlukové mapy (2022): <https://geoportal.mzcr.cz/shm/?locale=cs>
- Energetická koncepce statutárního města Brna (2018): <https://priprav.brno.cz/dokumenty/uzemni-energeticka-koncepce-statutarniho-mesta-brna/>

B. Analýza záměru

B.1. Širší územní vztahy

Řešené území tvoří jihozápadní okraj správního území Statutárního města Brna. Je součástí Městské části Brno-jih, katastrálního území Přízkřenice, západně sousedí se správním územím Moravan u Brna a jižně se správním územím Modřic.

Jedná se o nezastavěné území. Jihozápadně se otevírá volná polní krajina, která pozvolně stoupá směrem k výraznému kopci Kozí horka (356 m n. m.). Řešené území je mírně svažité k jihozápadu.

Tam, kde řešené území nenavazuje na volnou krajinu, je obklopeno výrobními a skladovými areály – podél celého východního okraje navazují stávající areály výroby, skladů a jiné podnikatelské objekty a vyplňují celý pás zastavěného území mezi řešenou plochou a ulicí Vídeňskou, podnikatelské plochy lemují Vídeňskou jižně od D1, kde začínají u nadmístního komerčního vybavení OC Futurum a dále pokračují jižně až do k.ú. Modřice.

I směrem západním na Moravany u Brna navazují podnikatelské areály s halovou zástavbou podél Moravanské. Za západním okrajem území je areál ČOV Moravany.

Severně, za komunikací v Moravanské navazuje území původně zahrádkové kolonie, která se postupně přetváří v rezidenční území - lokalita je soustředěna kolem ulic Novomoravanské a Moravanské lány, vyznačuje se velkým podílem zeleně a je od rušné Vídeňské odcloněna stávající podnikatelskou zástavbou. Tato část navazujícího území je v ÚPmB 2024 rozvíjena pro smíšené obytné všeobecné využití.

Ve vzdálenějším okolí – na protilehlé straně Vídeňské se nachází také rozsáhlé podnikatelské plochy, vyplňují pás mezi dopravní tepnou Vídeňské a pozemky železnice, navazující území směrem k Přízkřenicím je vymezeno v ÚPmB jako rozvojové plochy různého využití, předpokládající polyfunkční rozvoj města.

Řešené území se může potenciálně zapojit do okolních ploch pro výrobu a podnikání a doplnit stávající, v Brně již vyčerpané kapacity pro tuto funkci.

Řešené území přiléhá z jižní strany k ul. Moravanská, odkud je jediný možný přístup dopravní obsluhou k území. Moravanská západním směrem pokračuje do obce Moravany u Brna, východně končí na obslužné komunikaci paralelní se silnicí I/52 v ul. Vídeňské.

Není v současnosti přímý přístup k systému nadřazené silniční dopravy. Je připravován záměr mimoúrovňové křižovatky Moravanská MÚK Moravanská, kde je plánováno mimoúrovňové napojení Moravanské přímo na I/52 ve Vídeňské, přemostění Vídeňské a železniční trati a propojení dnes oddělených částí Moravanské (od Moravan a od Přízkřenic). V současnosti je propojení východní a západní části zástavby podél Vídeňské a napojení na nadřazenou I/52 možné severně až u OC Futurum podjezdem na odbočce z Orechovské (nedostatečně kapacitní propojení) a jižním směrem přemostěním na mimoúrovňové křižovatce s II/152 u Modřic.

Hromadná doprava tramvají a autobusy je provozována ulicí Vídeňskou.

Řešené území v severní části protíná tok Moravanského potoka, který směřuje od západu od Moravan, kde při hranici zachytává vody z ČOV Moravany a pokračuje k východu, kde je pod podnikatelskými plochami zatrubněn a otevřeným kanálem pak odtéká až na protilehlé - východní straně Vídeňské. Pak sleduje rozhraní k.ú. Modřic a Přízkřenic a vlévá se do Mlýnského náhonu – ramene řeky Svratky.

V době zpracování této ÚS jsou prověřovány odtokové poměry Moravanského potoka ve „Studii odtokových poměrů v povodí Moravanského potoka (objednatel: KAM, p.o.), závěry prověření budou mít vliv na způsob odvedení odpadních vod z řešeného území.

Rozpracované záměry sítě veřejné dopravní a technické infrastruktury v okolí zahrnují nejen MÚK Moravanská, ale i investiční záměr “Brno, výstavba kanalizace Přízkřenice, úsek: Moravanské Lány - Modřická”, investiční záměr “Vybudování dopravní a technické infrastruktury v ulicích Novomoravanská, Moravanské Lány”.

Limity území, které mají širší územní vazby jsou především plochy výhradního ložiska, chráněného ložiskového území, sesuvné území a nadřazená technická infrastruktura - popsány v kap. A.5.

B.2. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

B.2.1 Charakteristika území – stav využití území

Jedná se o nezastavěné území, využívané pro zemědělství – orná půda, část v severovýchodním rohu je využita pro areál Zeleně města Brna, p.o. V jižní části byla těžba v dobývacím prostoru ukončena a je využívána jako manipulační plocha – sklad sypkých hmot.

V severní části protéká od západu k východu Moravanský potok se zelení břehových porostů.

Řešené území je v severní části téměř rovinné a svažitosť se zvyšuje směrem k jihu.

Severní hranicí území je ul. Moravanská se silnicí III/15276, východní hranice je dána rozhraním stávajících podnikatelských areálů a pole, západní hranicí tvoří polní cesta.

Jižní hranice není v terénu patrná – je tvořena administrativní hranicí správního území města Brna a prochází úbočím svahu a na východě částí netěženého dobývacího prostoru, nyní využívaného jako sklad stavebních hmot.

B.2.2. Potenciál a záměry v území

Číslo bodů dle označení v problémovém výkresu – výkres č.04:

1 Návaznost na zastavěné území - stabilizovanou výrobu a skladování

Umožní rozvíjet v řešeném území lehkou výrobu a aktivity s ní související, aniž by došlo k narušení pohody bydlení nebo užívání jiných ploch vyžadujících chráněné prostory. Rovněž umožní umístit především v nižších – severnějších polohách halové objekty, které budou korespondovat s měřítkem navazujícího území. Deficit zeleně a ploch schopných absorbovat srážky v tomto území je však nutné vyvážit zvýšeným podílem zeleně v řešeném území.

2 Území bez zástavby, polní krajina

Území je bez zástavby a bez dalších zátěží, je tedy z tohoto pohledu snadno dostupné pro výstavbu. Svažité poloha poskytuje výhledy do okolního území a přehledná krajina je součástí krajinného rámce města, řešená plocha nezasahuje do nejvyšších poloh svahu, ale je potřeba respektovat závěry vyhodnocení SEA pro změnu ÚPmB 1994 B50/07-II – MČ Brno-jih, k.ú. Přízkřenice, ul. Moravanská (schválený předpokládaný zábor ZPF) a současně také vyhodnocení Reálného pole viditelnosti pohledového svahu z ul. Moravanské, kde horizont spolu se vzdálenějšími horizonty vytváří charakteristický obraz krajiny (uvedeno v odůvodnění změny) (nezasahovat zástavbou do poloh nad 260 m n.m.). Vyhodnocení SEA k ÚPmB 2024 podmínky pro tuto lokalitu nestanovuje.

3 Záměr výstavby MÚK Moravanská

Umožní zajistit kapacitní dopravní přístup do území v okolí jižní části Vídeňské a také do řešeného území, propojí komunikační síť města a zajistí menší zranitelnost z hlediska zásobování území veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou. Záměr je aktuálně zpracován do stupně dokumentace pro územní rozhodnutí (pol. r. 2024). Projekt ve stupni DÚR je podkladem pro řešení ÚS.

B.2.3. Problémy omezující návrh řešení

4 Omezené možnosti dopravní obsluhy, stávající stavby limitující dopravní obsluhu

Souvisí s b. 3 – je nutno zajistit kapacitní dopravní přístup do území, chybí propojení na komunikační síť města, které představuje zranitelnost z hlediska plynulosti zásobování. Stávající přístup do území se omezuje na Moravanskou ul s napojením na paralelní obslužnou komunikaci podél Vídeňské, současně roste potřeba dopravní obsluhy dalších ploch v oblasti. Deficit kapacity je patrný i nyní, kdy dosud nejsou realizovány další připravované projekty v oblasti, není pouze záležitostí obsluhy ploch podnikání a výroby, velký podíl na snížené propustnosti dopravního systému má narůstající suburbanizace v širším území. Realizace propojení východním směrem na Vídeňskou je limitována stavbami realizovanými v navazující ploše (objekt firmy Transbeton)

5 Návaznost na zastavěné území obsahující bydlení

Severním směrem je v ÚPmB (2024) uvažován další rozvoj funkcí umožňujících bydlení v oblasti severně od řešeného území v okolí Moravanských lánů a Novomoravanské. Je proto nezbytné vyloučit střet funkcí v řešeném území – obsahují výrobu a funkcí navazujícího území – obsahuje bydlení, vymezením pásu zeleně pro vzájemný odstup a odizolování potenciálně rušivých vlivů.

6 Zemědělský půdní fond (půdy I. a II. třídy ochrany)

V řešeném území se jedná o zábor orné půdy I. a II. třídy ochrany. Z tohoto hlediska byl identifikován v SEA posouzení změny ÚPmB významně negativní vliv s kumulativním spolupůsobením v důsledku prostého územního soustředění navrhovaných změn využití území. Nejpodstatnějším vlivem vydané změny ÚPmB 1994 i ÚPmB 2025 na životní prostředí byl zábor zemědělské půdy nejvyšší kvality, ke kterému byl udělen souhlasu orgánu ochrany půdy. Byla prokázána potřeba a veřejný zájem města vymezovat nové plochy zajišťující hospodářský rozvoj města a podporující ekonomický pilíř s ohledem na úbytek a naplněnost ploch tohoto typu v ÚPmB. Bylo konstatováno, že kompenzační opatření v případě záboru zemědělského

půdního fondu nejsou realizovatelná, dojde však k rekultivaci území po těžbě v podobě plochy krajinné zeleně v území.

Dle ÚAP 2024 (také dle nové metodiky MMR) jsou již půdy I. a II. třídy ochrany limitem. Zábor ZPF v řešeném území pro zastavitelnou plochu byl schválen v předchozím i současném platném ÚPmB. Využití plochy pro zástavbu je proto přípustné i když od doby, kdy byla schvalována změna ÚPmB v tomto území se změnil zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zejména došlo ke změně v ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., které se mohou výstavby v předmětné území podstatně dotknout, ačkoli při výstavbě (odnětí ze ZPF) až od 1.1.2035. (viz. přechodná ustanovení Části první čl. II zákona č. 183/2024 Sb., kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony).

7 Sklonitost území, pohledová expozice území

Řešené území se nachází v nižší poloze svahu zvedajícího se od ul. Moravanské ke Kozí horce. Zástavba může tedy ovlivnit dálkové pohledy na horizont.

V rámci změny ÚPmB 1994 B50/07-II – MČ Brno-jih, k.ú. Průžnice, ul. Moravanská bylo vyhodnoceno Reálné pole viditelnosti pohledového svahu z ul. Moravanské, kde horizont spolu se vzdálenějšími horizonty vytváří charakteristický obraz krajiny (uvedeno v odůvodnění změny), ze kterého vyplývá stanovení pohledového horizontu – a potřeba nezasahovat zástavbou do poloh nad 260 m n.m. tak, aby horizont krajinného rámce zůstal zachován.

Rovněž způsob zástavby území musí být uzpůsoben morfologii území a optimálně by stavby měly být umístěny souhlasně s vrstevnicemi, účinek pohledové expozice staveb je vhodné zmírnit kulisou zeleně.

ÚPmB 2024 žádné podmínky, které by bylo nutné zohlednit z hlediska pohledové expozice, nestanovil.

8 Pozemková skladba území

Pozemky v území jsou vlastnický rozrůzněné, severní část při ul. Moravanské je převážně v majetku města. Zájmem města je zajištění rozvojových ploch výroby, je proto vhodné stanovit takovou etapizaci území, která bude respektovat i dostupnost pozemků výstavby z hlediska vlastnických vztahů.

9 Nadzemní vedení technické infrastruktury

Využití území je omezeno OP nadzemního vedení VN ve východní a severní části řešeného území a je třeba řešit jeho (částečné) přeložení.

B.2.4. Limity využití území

10 Těžba, ložisko nerostných surovin

Ložisko nerostných surovin se vyskytuje v jižní části území, nezasahuje do zastavitelných ploch v území. V dobývacím prostoru v jihovýchodní části byla těžba ukončena. V jižní části území není dle ÚPmB možný stavební rozvoj lokality.

11 Vodoteč Moravanský potok

V severní části území představuje limit a potenciální ohrožení z hlediska odvádění přívalových vod. ÚPmB vymezil v okolí vodoteče plochu změny pro krajinnou zeleň, která byla doplněna o pozemky pro vodohospodářské účely a která vytváří podmínky pro nakládání s vodami v území. Bilance vod vzniklých v řešeném území musí být následně zohledněna při řešení odvodnění povodí Moravanského potoka i Svratky.

Podstatné omezení pro návrh představuje OP nadzemního el. vedení - vyžaduje provedení přeložek.

Limitem jsou radioreléové spoje nad řešeným územím, které mohou limitovat výšku staveb v řešeném území.

Úplné limity území jsou uvedeny v kap. A.5.

Limity Ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení (radiolokačních a radionavigačních prostředků MO ČR) a zájmové území OP mezinárodního letiště Brno-Tuřany, OP sportovního letiště Brno-Medlánky představují omezení pro výšku staveb, navržená výšková hladina v území není ve střetu s uvedenými limity.

Limit zájmového územím archeologicky sledovaného území v kategorii III, v západní části řešeného území se pak nachází specifikované území s archeologickými nálezy v kategorii I a II. nemá na návrh ÚS vliv, bude řešen v následných řízeních.

B.2.5. Hodnoty v území

Mezi hodnoty území lze zahrnout jednak civilizační hodnoty – zejména sítě technické infrastruktury a polní cesty, jednak přírodní hodnoty – svažitou krajinu s výhledem do okolí. Kulturní hodnotu představuje místní památka – kříž, který se nachází jižně od řešeného území v poli v k.ú. Modřice (není součástí řešeného území).

C. Navrhované řešení

C.1. Urbanistická koncepce řešení územní studie

Je navržen stavební rozvoj řešeného území v pozemcích výroby a skladování - výroby lehké PV tak, aby bylo možné zajistit potřebu nových ploch pro produkční funkce města. Je takto uspokojována potřeba města Brna, jakožto centra pracovních aktivit, se v čase rozvíjet nebo alespoň proporcionálně doplňovat deficitní funkce tak, aby byla produkční funkce nadále zajišťována.

Je respektován rozsah zastavitelné plochy dle ÚPmB.

Území je rozčleněno do dílčích částí – pozemků pro výstavbu oddělených pásy izolační zeleně (Z-I), které reagují na průběh terénu, zajišťují pohledové odstínění zástavby a umožňují vytvořit terénní úpravy pro výstavbu.

Je vymezen základní systém dopravní obsluhy v území – v pozemcích veřejných prostranství.

Údolní poloha vodoteče Moravanského potoka je rozšířena pozemky zeleně zajišťujícími spolu s pozemky vodohospodářské plochy zajištění retence vod a bezpečný průchod vod územím.

C.1.1. Základní koncepce návrhu a zapojení do širších územních vztahů

Koncepce území je navržena tak, aby rozčlenění pozemků v území umožnilo umístění staveb pro výrobu a skladování (převážně halových objektů), jejich obsahu dopravní a technickou infrastrukturou, a aby byla respektována poloha lokality v pohledově exponovaném svažitém terénu rozčleněním pásy zeleně (Z-I).

Dopravní obsluha v území je navržena tak, aby bylo možné zapojení do komunikační sítě města. Návrh pozemků veřejných prostranství (A) vychází z potřeby umístění základní komunikační kostry území a optimálního rozmístění pozemků v území.

Území je dopravně napojeno z ul. Moravanské. Hlavní nápojný bod území je umístěn ve středu severního okraje lokality, další nápojný bod je navržen ještě v severovýchodním rohu území, a z východní strany komunikačním propojením směrem k ul. Vídeňské (na paralelní komunikaci III/15277).

Dvě páteřní komunikace v území (V1a až V1e a V2a až V2b) jsou směřovány severojižně a navazují na nápojné body ze severní strany. Jsou vzájemně příčně propojeny a zokruhovány větvemi V3 a V4, páteřní komunikace V2b je propojena podél východního okraje území jižně do k.ú. Modřice – do ul. Tyršovy.

Území je prostupné pro pěší chodníky a zapojením polních cest z jižní strany do řešeného území, je průjezdné pro cyklisty podél východního okraje území.

ÚS respektuje podmínku stanovenou ÚPmB 1994 - záměry v lokalitě jsou přípustné za podmínky napojení na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu doloženou souhlasem vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury. ÚPmB 2024 již tuto podmínku neobsahuje.

C.1.2. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce usiluje o efektivní využitelnost území pro účel stanovený ÚPmB při současném respektování polohy území ve svažitém terénu, pohledově exponovaném. Pro maximální zmírnění dopadů zástavby na charakter území jsou proto stanoveny zásady a podmínky:

- plochy zástavby budou členěny pásy vzrostlé zeleně (stromy), které zmírní účinek objemů staveb v dálkových pohledech na lokalitu
- odstupňování maximálních výšek a maximálního objemu staveb v území tak, aby směrem vzhůru dle nadmořské výšky byla zástavba snižována a objemově zmenšována
- zástavba bude organizována podél vrstevnic (převažujícím půdorysným rozměrem)
- střechy staveb ozelenit min. z 50% střešních rovin
- zástavbu realizovat do výšky 255 m n. m. tak, aby nepřesahovala výškovou hladinu 260 m n.m. (z důvodu zachování horizontu krajiny - při pohledu od Moravanské)

Výškové a plošné omezení objektů v řešeném území tak nebude v kontextu okolní zástavby narušovat harmonii měřítka a vztahů v území.

Je navrženo upravit sklonitost svažitého území do terénních teras, oddělených svahovanými pásy izolační zeleně. Průběh pásů izolační zeleně Z-I, podporujících terénní terasy, je směřován podél vrstevnic. Vznikne tak pyramidální členění svahu, kde jednotlivé úrovně teras jsou zakryty vzrostlou zelení. Lokalita je lemována pásem izolační zeleně Z-I po celé délce i ze západní strany.

Celé území je zelení a vodním tokem rozděleno do 4 částí A, B, C, D, které jsou současně navrhovány jako případné etapy výstavby.

Část A navrhuje 4 sektory v severní části území mezi Moravanskou a Moravanským potokem a je oddělena od Moravanské pásem zeleně izolační. Navrhuje se sektor A1 pro pozemky technické infrastruktury - technické zabezpečení veřejných služeb města T-U (využitelný pro areál Zeleně města Brna) navazující sektor A2 a sektory A3, A4 s pozemky výroby a skladování – lehká výroba P-V, oddělené komunikacemi.

Část B zahrnuje sektor B1 v západní části svahu a sektory B2 až B5 v části východní.

Část C zahrnuje sektory C1, C2 po obou stranách páteční komunikace a C3 v části východní.

Část D obsahuje jeden sektor.

Sektory lze členit na menší pozemky a doplnit dopravní infrastrukturou.

Směrem vzhůru po svahu je navrhováno zmenšování měřítka zástavby, celkových rozměrů staveb včetně výšky.

Odstupňování výšek staveb v území sleduje především postupný přechod zástavby do volné krajiny, možnosti odstínění zástavby ve vyšších polohách svahu vzrostlou zelení.

Odstavování vozidel bude zajištěno v rámci areálů pouze osobní vozy návštěvníků a uživatelů ploch (krátkodobé stání) bude realizováno ve veřejných prostranstvích.

Veřejná prostranství komunikačního systému - ulic jsou navržena v dostatečných šířkách (16 a 20 m) tak, aby mohla zajistit jak adekvátní šíři hlavního komunikačního prostoru, tak umístění jednostranných chodníků, krátkodobá parkovací stání, zeleň a stromořadí, plochy pro hospodaření s dešťovými vodami.

Území je obklopeno zelení. Koncepce zeleně v rámci řešeného území zahrnuje využití zeleně v rámci více funkčních využití. Ve funkci hlavní bude zeleň rozvíjena:

- v pozemcích městské zeleně - zeleň izolační – zajišťující ozelenění svahů teras se zástavbou, má funkci estetického i hygienického filtru
- v pozemcích krajinné zeleně - provází jižní okraj řešeného území na rozhraní s nezastavěným územím a je navržena v území netěženého dobývacího prostoru. Krajinná zeleň je také vymezena podél břehů Moravanského potoka. Rozsah krajinné zeleně v území respektuje rozsah vymezený v koncepci ÚPmB.

Sídelní zeleň ve funkci doplňkové bude rozvíjena i v plochách výroby a skladování – lehká výroba PV, resp. PL, kde je podíl zeleně zajištěn dle stanoveného koeficientu zeleně – viz tabulka.

Pozemky dopravy - doprava silniční jsou vymezeny v ulici Moravanské

Pozemky technické infrastruktury – technické zabezpečení veřejných služeb města jsou samostatně vymezeny pouze pro zajištění celoměstsky významných služeb, zejména údržby městské zeleně.

V rámci území bude uplatňován princip aplikace hospodaření se srážkovými vodami prostřednictvím přírodních blízkých objektů a zařízení, které lze umisťovat v rámci zelených ploch ve veřejných prostranstvích (průlehy, retence) a ve vnitroareálové zeleni.

C.1.3. Podrobné podmínky využití pozemků

upřesňují využití pozemků, podrobněji stanovují přípustné funkce v pozemcích dle převoditelných funkcí platného ÚPmB 2024, upřesňují jejich rozsah s ohledem na možnosti a potřeby řešeného území.

Obecné podmínky využití všech stavebních pozemků:

- Před zahájením výstavby musí být prověřeno a navrženo odvádění dešťových vod v rozsahu celého území, ověřena možnost vsakování (hydrogeologické podmínky).
- Stavební pozemky areálů budou dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.
- Pro každý stavební pozemek bude zajištěno odvedení splaškových vod do veřejné kanalizační sítě.
- Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou řešeny v souladu s Generelem odvodnění města Brna.

Pozemky výroby a skladování - lehká výroba P-V

Hlavní využití:

Výroba lehká, skladování

Přípustné jsou :

- manipulační a zpevněné plochy
- administrativa a jiné stavby pro podnikání související s hlavním využitím
- parkovací stání a garáže,
- pozemky pro stavby zajišťující dopravní obsluhu objektů
- zeleň
- opatření pro hospodaření s dešťovými vodami, vodní prvky
- veřejná prostranství
- terénní úpravy
- pozemky pro zpevněné plochy chodníků, teras, dvorů
- stavby technické infrastruktury

Podmíněně přípustné jsou:

- terénní úpravy za podmínky, že se neuplatní v pohledech na území stavby, pokud nebudou ozeleněny, s výjimkou nákladových ramp

Pozemky dopravy - doprava silniční D-S

Hlavní využití:

pozemky pro stavby zařízení pro dopravu, zpevněné pozemní komunikace

Přípustné jsou:

- pozemky pro stavby zajišťující technickou obsluhu objektů
- pozemky pro stavby technické infrastruktury
- pozemky pro doprovodnou zeleň
- stavby technické infrastruktury

Pozemky komunikací a prostranství místního významu A

Hlavní využití:

pozemky pro stavby veřejných prostranství, stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu přilehlých stavebních pozemků

Přípustné jsou:

- stavby dotvářející veřejná prostranství
- pozemky pro doprovodnou zeleň
- zeleň – stromořadí, ozeleněné plochy
- parkovací stání ve veřejném prostoru
- zeleň zajišťující vsakování dešťových vod (průlehy), opatření pro hospodaření s dešťovými vodami
- vodní prvky
- stavby technické infrastruktury

Pozemky městské zeleně - zeleň izolační Z-I

Hlavní využití:

Zeleň, pozemky veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy upravené městské zeleně sloužící pro odstínění negativních vlivů navazujících ploch

Přípustné jsou:

- umístění městského mobiliáře
- pěší komunikace, cyklistické stezky

- terénní úpravy umožňující zvýšení retence vod v území
- stavby technické infrastruktury

pozemky krajinné zeleně Z-K

Hlavní využití:

pozemky pro zeleň s převládající krajinnotvornou a ekologickou funkcí

Přípustné jsou:

- zařízení a stavby související s péčí o krajinu
- rekultivační zásahy do území
- relaxační pobyt v krajině
- pěší komunikace, cyklistické stezky
- stavby technické infrastruktury

pozemky technické infrastruktury - technické zabezpečení veřejných služeb města T-U

Hlavní využití:

pozemky pro technickou infrastrukturu

Přípustné jsou:

- stavby a zařízení pro údržbu a pěstování zeleně a stavby a objekty související
- zahradnictví
- pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu
- terénní úpravy

pozemky vodohospodářských ploch V-H

Hlavní využití:

pozemky pro vodohospodářství

Přípustné jsou:

- stavby a zařízení vodohospodářské účely a regulaci vodního režimu
- vodní plochy a toky
- pozemky pro stavby zajišťující dopravní a technickou obsluhu
- terénní úpravy

C.1.4. Prostorová koncepce a regulace

Užité pojmy prostorové regulace:

index polyfunkčnosti – maximální hodnota poměru části pozemku využítemu pro jiné funkční využití nežli hlavní k celkové ploše disponibilního pozemku

koeficient zeleně udává minimální podíl ozeleněné plochy pozemku, umožňující vsakování dešťových vod

Nová zástavba v území reaguje na průběh svažitého území.

Území nebude obsahovat dominantní objekty, narušující urbanistickou koncepci celku dle kap. C.1.2 ani výlučným tvarem, barevností.

Zástavba je navržena jako areálová, v rámci areálů budou jednotlivé stavby orientovány delším půdorysným rozměrem souhlasně s průběhem vrstevnic tak, aby se přirozeněji zapojily do morfologie území.

Maximální výška je navržena jako celková výška stavby od terénu přiléhajícího ke stavbě v nejnižším bodě přilehlého upraveného terénu.

Na objektech budou přednostně navrhovány zelené střechy, minimální podíl zeleně na střechách bude činit 50% (extenzivní ozelenění), v rámci pozemků bude upřednostňováno využití srážkových vod k provozu nemovitostí (uplatňování tzv. „modrozelené infrastruktury“, která přispěje ke zlepšení vodní bilance).

Jiné než halové stavby mohou dosahovat maximálně parametrů staveb halových.

Je stanoven požadovaný způsob zastřešení plochými střechami, vzhledem k typu zástavby a návaznosti na okolí.

Je navržena maximální zastavitelnost pozemků a požadovaný koeficient zeleně.

Maximální parametry zástavby v pozemcích výroby a skladování a pozemcích technické infrastruktury (ve vymezených pozemcích zastavitelných nadzemními stavbami):

Část A

Maximální výška staveb: 12 m s lokálním zvýšením na max. 15 m
Maximální půdorysný rozměr staveb: 90 m x 36 m.
Maximální zastavitelnost pozemků: 0,7
Požadovaný koeficient zeleně: 0,2

Část B

Maximální výška staveb: 9 m s lokálním zvýšením na max. 12 m,
Maximální půdorysný rozměr staveb v sektorech B1, B2, B3: 72 m x 36 m
Maximální půdorysný rozměr staveb v sektorech B4, B5: 90 m x 24 m.
Maximální zastavitelnost pozemků: 0,6
Požadovaný koeficient zeleně: 0,2

Část C

Maximální výška staveb: 9 m,
Maximální půdorysný rozměr staveb v sektorech C1, C2: 90 m x 36 m,
Maximální půdorysný rozměr staveb v sektoru C3: 90 m x 24 m
Maximální zastavitelnost pozemků: 0,5
Požadovaný koeficient zeleně: 0,3

Část D

Maximální výška staveb: 6 m,
Maximální půdorysný rozměr staveb: 60 m x 30 m.
Maximální zastavitelnost pozemků: 0,4
Požadovaný koeficient zeleně: 0,3

Části A, B, C, D jsou rozděleny na pozemky – sektory, které lze dále členit na menší pozemky.

C.1.5. Kapacita území dle navrhovaného řešení

Kapacita území činí zaokr. **530 uživatelů, 1340 zaměstnanců**

Celková maximálně dosažitelná využitelná plocha pro zástavbu činí 134 040 m².

Užitná plocha může činit cca 107 232 m².

Při obsazenosti 1 zaměstnancem na 100 m² HPP může být v území zaměstnáno celkem 1340 zaměstnanců, dalších uživatelů území může být cca 530.

C.1.6. Etapizace výstavby dle navrhovaného řešení

Etapizace výstavby je navržena z důvodu celkové rozlohy území a umožnění postupné realizace investičních záměrů.

Je navržena etapizace rozvoje území v navazujících etapách – viz Etapizace rozvoje území – výkres č.10.

Je požadováno vybudování příslušné etapy dopravní a technické infrastruktury pro přístup na pozemky staveb a jejich obsluhu před započítáním výstavby pro výrobu.

Zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury a jejího napojení na dostatečně kapacitní infrastrukturu města je podmínkou využití území.

1. etapa zahrnuje rozvoj výstavby v severní části řešeného území poblíž Moravanské se zajištěním propojů komunikací pro následné etapy a propojení na Vídeňskou – na silnici III/15277, včetně zajištění vodohospodářské plochy a zeleně podél toku Moravanského potoka:

- dopravní a technickou infrastrukturu v pozemcích 001–004 a 015 (větve V1a, V2a, V3 a V0)
- zástavbu v pozemcích 101–104 (pro technickou infrastrukturu T-U a výrobu lehkou P-V)
- izolační zeleň v pozemcích 201–204
- krajinnou zeleň v pozemcích 216, 217
- vodohospodářskou plochu v pozemku 218

2. etapa zahrnuje rozvoj jižně od toku Moravanského potoka:

- dopravní a technickou infrastrukturu v pozemcích 005, 006, 012 (větve V1b, V2b, V4, zahrnuje přemostění Moravanského potoka)
- zástavbu v pozemcích 105 – 109 (pro výrobu lehkou P-V)
- izolační zeleň v pozemcích 205 – 208,
- krajinnou zeleň v pozemcích 209

3. etapa doplní rozvoj výstavby ve střední části svahu, naváže jižně na 2. etapu a zahrnuje

- dopravní a technickou infrastrukturu v pozemcích 007, 008 (větve V1c, V1d) a 009
- zástavbu v pozemcích 110 – 111 (pro výrobu lehkou P-V)
- izolační zeleň v pozemcích 210, 211 – 208
- krajinnou zeleň v pozemku 212

4. etapa zahrnuje dokončení zástavby v jižní části území, dokončení zeleného obvodu území:

- dopravní a technickou infrastrukturu v pozemcích 010 (větev V1e)

- zástavbu v pozemku 112 (pro výrobu lehkou P-V)
- izolační zeleň v pozemku 214
- krajinnou zeleň v pozemku 213

C.1.7. Veřejně prospěšné stavby

V řešeném území byly ÚPmB 1994 vymezeny následující veřejně prospěšné stavby:

A (B50/07-II) - koridor páteřní komunikace (ve směru sever – jih) bezprostředně zprostředkovává obsluhu zastavitelných ploch – větev V2a

B (B50/07-II) - koridor páteřní komunikace (ve směru východ – západ) zprostředkovává prostupnost stabilizovanými plochami PP ze silnice III/15277 – větev V0

C (B50/07-II) - vodohospodářská plocha – retenční nádrž – na pozemku ozn. v ÚS pod č. 218, zajišťuje zadržení přirozené povodně Moravanského potoka

ÚPmB 2024 VPS v řešeném území mimo ulici Moravanskou (VD.009, modernizace silnice III/15276 a VD.012, Mosty Moravanská) výše uvedené veřejně prospěšné stavby nevymezuje.

C.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

C.2.1. Doprava

Organizace dopravy v širších územních vazbách

Řešené území je v současnosti nezastavěné.

Území bude napojeno na stávající komunikační systém silniční dopravy:

- silnice III/15277 (souběžná se silnicí I/52 ul. Vídeňská),
- silnice III/15276 (ul. Moravanská),
- po realizaci MÚK Moravanská bude území napojeno prostřednictvím silnice III/15276 také na silnici I/52 (ul. Vídeňská).

Hlavní přístupový bod do území (1) je navržen ve středu severního okraje území z křižovatky ulic Moravanská – Moravanské lány.

Další nápojný bod území (2) je navržen v severovýchodním okraji lokality na východní páteřní komunikaci v území ve směru sever – jih napojené do silnice III/15276 (ul. Moravanská), komunikace bude vedena v trase účelové komunikace podél západního okraje ploch pro průmysl.

Další nápojný bod (3) je z východní strany území, z komunikace východ – západ, z veřejného prostranství dle ÚPmB, procházejícího mezi navazujícími stabilizovanými plochami pro průmysl, je napojena do silnice III/15277 v koridoru silnice I/52 (ul. Vídeňská).

Silnice III/15277 je do silnice I/52 připojena pouze ve směru na Vídeň, na hranici katastrálního území Modřice. Koncový úsek, jižně od ul. Moravanské, je průjezdný ve směru do Modřic, ve směru do Brna slouží výhradně pro obsluhu přilehlých výrobních ploch.

Při využití pouze stávajícího dopravního systému to znamená, že pouze část dopravy napojené na sil. III/15277 bude distribuována na sil. I/52 na území obce Modřice. Přesný podíl a rozsah dopravy z tohoto využití, a jakým způsobem skutečně zatíží území obce, v současné době stanovit nelze. V souvislosti s realizací výhledové dopravní stavby MÚK Moravanská (tento záměr umožní připojení území i ve směru do Brna) dojde ke změně distribuce dopravy v předmětném území a není vyloučeno i přehodnocení možnosti připojení na ulici Moravanskou (sil. III/15276). Po realizaci MÚK Moravanská bude oblast Moravan a okolí připojena přímo na silnici I/52 a to v obou směrech – do centra i na Vídeň.

Cílové řešení, které předpokládá napojení D52 jižní tangentou na rekonstruovanou D2 a realizaci mimoúrovňové křižovatky Moravanská, povede ke snížení zátěže ul. Vídeňské tranzitní dopravou a uvolnění koridoru silnice I/52 pro dopravní obsluhu území.

Řešené území je od ulice Vídeňské odděleno souvislou zástavbou průmyslových areálů, které jsou dopravně připojeny na silnici III/15277, souběžnou se silnicí I/52.

Stávající účelové komunikace do areálu společnosti TRANSBETON s.r.o., a podél západní hranice průmyslových ploch z ulice Moravanské jsou podstatné pro dopravní napojení zastavitelných ploch a jsou zapojeny do navržených veřejných prostranství, vymezených platným ÚPmB.

Trasa, kterou je možné přímo připojit část A (sektory A1 až A4) jako první etapu řešeného území, aniž by byla dotčena stávající zástavba nebo došlo k zásadnímu rozdělení areálu některého vlastníka na dvě části, je komunikace do areálu společnosti TRANSBETON s.r.o., vedená na hranici areálů firem HEIM Trade SE, TRANSBETON s.r.o. a dalších tří firem. Komunikace je označena jako větev V0.

Součástí komunikace a prostranství místního významu v trase komunikace V0 bude chodník. Napojení komunikace s chodníkem navazuje bezprostředně na podchod k zastávkám tramvaje ve Vídeňské.

Přímá dostupnost kapacitní hromadné dopravy z těžiště zastavitelných ploch může omezit dojížděku individuální automobilovou dopravou a negativní vlivy z provozu.

Dopravní obsluha v území

Páteřní komunikace je vedena ve směru sever – jih, komunikace ve větvích V1a až V1e (v prodloužení ulice Moravanské lány) a páteřní komunikace V2a, V2b (v trase stávající účelové komunikace podél stabilizované zástavby na východním okraji).

Jejich zokruhování bude zajištěno komunikacemi ve větvích V3 a V4.

Síť místních komunikací V1a až V4 zajistí obsluhu zastavitelných ploch v území.

Komunikace v trase větví V1a, V1b, V4 a V2b zajistí propojení území na jih dále do ul. Tyršovy (Modřice).

Větev V3 je navržena i pro nekonfliktní obsluhu pozemků při ul. Moravanské a rozložení dopravní zátěže ve směru západ – východ.

Přístupová komunikace ve směru východ - západ - větev V0 zprostředkuje prostupnost stabilizovanými plochami ze silnice III/15277.

Na páteřní komunikace bude napojen účelová vnitroareálová obsluha.

Veřejná prostranství pro komunikace jsou navržena v šíři 16 až 20 m, z důvodu dostatečných parametrů pro nákladní obsluhu. Z hlediska významu v území se jedná o komunikace obslužné, budou zahrnovat komunikace typu C. Šířka veřejného prostranství bude zahrnovat zezeň, parkovací stání, minimálně jednostranné chodníky, případně průlehy pro vsakování dešťových vod.

V trasách místních komunikací budou zajištěny poloměry směrových oblouků 12,5 m, šíře vozovky 6 a 7 m.

Podélný sklon komunikace nedosahuje limitních hodnot (nejstrmější část komunikace do 7%) a dopravní obsluhu pozemků umožňuje.

Plochy s pozemky (ozn. jako sektory) pro výrobu lehkou budou terénně upraveny – bude snížen jejich sklon, ale pouze tak, aby byla umožněna obsluha nákladových ramp (předpokládány ze spodní strany staveb směrem po svahu). Sjezdy na pozemky jsou tedy navrženy ve středu ploch tak, aby byla umožněna návaznost vnitroareálové komunikace. V okrajích pozemků je dostatečný prostor pro zajištění terénních úprav na rozhraní pozemků a komunikace.

Prostupnost územím v jižní části bude zajištěna ve veřejných prostranstvích - minimálně pro pěší průchod - v návaznosti na trasy obnovovaných cest napojených z k.ú. Modřice. Prostupnost území pro pěší západním směrem bude zajištěna minimálně v trasách vyznačených dokumentací – tedy mimo okraje území minimálně ještě ve středové poloze přes sektor C1.

Hromadná doprava

Veřejná hromadná doprava má stávající tramvajové zastávky mimo řešené území; lze předpokládat doplnění o zastávku autobusu v dopravním prostoru ulice Moravanské; obsluhu řešeného území by tak bylo možno považovat za přiměřeně kvalitní.

Přístup k zastávkám VHD ve Vídeňské navazujícími stabilizovanými plochami bude zajištěn přes větev V0.

Podél komunikací jsou navrženy podélná parkovací stání, pruhy zeleně se stromořadími a chodníky.

Pěší doprava

Pro pěší jsou navrženy v komunikačních prostorech minimálně jednostranné chodníky.

Prioritně musí být zajištěn přístup pěších chodníků k zastávkám VHD.

Je zajištěna pěší prostupnost územím i v samostatných trasách ve vymezených veřejných prostranstvích zejména v jižní části - v návaznosti na trasy obnovovaných cest napojených z k.ú. Modřice. Bude zajištěn průstup přes sektor C1 i západním směrem (veřejný průchod).

Pěší propojení jsou navrhována v šíři 3,5 m.

Cyklistická doprava

Koncepce je v řešeném území založena na doplnění cyklotrasy podél východní hranice řešeného území ve směru Moravanská - Modřice (ul. Tyršova), podél komunikace V2a, V2b. Návaznost v rámci města Brna a města Modřice bude zajištěna návaznými dokumentacemi.

Doprava v klidu

Výpočet potřeby parkovacích stání - dle metodiky KAM Brno – viz příloha

C.2.2. Technická infrastruktura

Stabilizovaná technická infrastruktura zasahuje do řešeného území pouze okrajově, jedná se o vodovod, plynovod.

Nadzemní a kabelové vedení VN je umístěno v severní a východním okraji řešeného území v souběhu s komunikacemi. Řešení koridorů komunikací v řešeném území si vyžádá přeložky nadzemního VN (kabelizaci) a přeložení dílčího úseku kabelového vedení tak, aby nebylo v kolizi s ostatní infrastrukturou.

Zásobení vodou

Je navrhováno v souladu s Generellem odvodnění města Brna - Část B.2 vodovodní síť.

Nápojný bod obslužného páteřního řadu pro území bude stávající uzel na křižovatce ulice Moravanská a Moravanské lány, do tlakového pásma 1.0.

Zájmovým územím je navržen vodovod podél páteřních komunikací (v zeleném pásu nebo pod chodníky). Technické řešení bude v souladu se standardy městské vodovodní sítě.

<u>Tlakové poměry</u> - výškový rozsah zástavby	220 – 255 m n. m.
- řídicí hladina v tlak. pásmu 1.0	272,5 m n. m.
- maximální hydrostatický tlak	0,52 MPa
- minimální hydrodynamický tlak na kótě 245 m n. m.	0,15 Mpa
Výše položená zástavba (245 – 255 m n. m.) musí mít individuální posílení tlaku automatickou tlakovou stanicí v objektech.	

Požární voda - vzhledem k technickému stavu předřazených vodovodních systémů nelze využít navrhované potrubí k odběru požární vody. Pro požární účely bude využita retenovaná dešťová voda sváděná ze střech jednotlivých hal a přilehlých zpevněných ploch. Velikost retenčních nádrží bude záviset jak od velikosti zpevněných ploch, tak velikosti požárních úseků a požárního zatížení. Řešení bude navrženo v rámci projektové přípravy na základě potřebných údajů o jednotlivých stavbách - vybudování požární nádrže, jejíž funkci, při potřebném technickém vybavení, zajistí retenční nádrž na dešťovou vodu s nutným zajištěním stálé požární zásoby dle požadavku PBR. Po případném vyprázdnění je nutné doplnění tohoto objemu z veřejného vodovodu, což je technicky možné.

Odkanalizování území

Odvádění splaškových vod

V současné době je splašková kanalizace ukončena v průmyslové ploše hned za železniční tratí. Převážně výrobní areály na západní straně ulice Vídeňské při ulici Moravanské, jsou vybaveny jímkami na vyvážení. Dobudováním stoky v komunikaci 15277 bude možné napojení předložené lokality.

Zmíněný nápojný bod bude využit i pro gravitační napojení stávající areálové kanalizace firmy HEIM Trade SE.

Prodloužená veřejná kanalizace, která bude odvádět odpadní vody - ať už ze stávajících objektů nebo z nově navrhovaných areálů - musí být navržena jako výhradně splašková. V tomto ohledu bude navržena i dimenze této prodloužené kanalizace. Předpokládá se profil DN 400 - DN 500, což znamená, že se do této stoky nesmí napojovat žádné dešťové vody.

Odvádění dešťových vod

Odkanalizování území je řešeno oddílným způsobem, v řešeném území platí regulativ vsakováním (var.1) nebo odtok dešťových vod max. 3 l/s/ha do Moravanského potoka (var.2). Hospodaření s dešťovými vodami je požadováno přednostně řešit zasakováním (v případě vhodných geologických podmínek). Dešťové vody z komunikací budou svedeny do průlehlů (var.1) nebo do samostatné dešťové kanalizace s řízeným odtokem do vsakovacího zařízení (var.2). Možnosti odvodnění do Moravanského potoka bude řešeno dle studie odtokových poměrů Moravanského potoka zpracovávané společností Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s. (objednatel je KAM). Její závěry nelze zohlednit v územní studii, neboť studie odtokových poměrů Moravanského potoka je v rozpracovaném stavu.

Dešťové vody z jednotlivých hal a zpevněných ploch k nim přiléhajících areálů budou částečně retenovány v podzemních nádržích. V případě málo propustného podloží mohou být realizovány podzemní vsakovací objekty s uměle vytvořeným vsakovacím prostorem.

Velikost plochy je navržena tak, aby na ni bylo možno umístit veškeré konstrukce, které budou nezbytné pro realizaci zmíněných retenčních nádrží nebo vsakovacích zařízení.

Zásobení plynem (teplem)

Pro řešené území Moravské Lány jsou v současné době plynovody na jeho severní straně, větev středotlakého plynovodu STPE 110 z roku 1996 směřující z ulice Vídeňská podél komunikace směrem k Moravanům.

Větev není v Moravanech propojena na místní středotlakou síť. Tento plynovod STPE 110/OC 150 (západní strana ulice Vídeňská) je zásobován z RS Želešice a je propojen s plynovodem OC 300/200 (východní strana ulice Vídeňská), zásobovaným z RS GRAFIA. Plynovody jsou provozovány na tlakové hladině 1 bar a jsou dostatečně kapacitně vybaveny pro napojení řešené plochy.

Pro řešené území se navrhuje napojení na středotlaký plynovod ze severní strany, popř. na středotlaký ocelový plynovod STO 150 (GasNet připravuje rekonstrukci na STPE 160) na ulici Vídeňská před uzávěrem a změnou dimenze v místech napojení páteřní komunikace (vedené ve směru východ - západ, která zprostředkovává propustnost stabilizovanými plochami ze silnice III/15277).

Předpokládá se vybudování STPE 110 v rozsahu zásobování pozemků řešeného území s možností propojení a zokružování. Jednotlivé areály nebo objekty budou napojeny rozšířením sítě v dimenzích dle spotřeby. Plynovod bude provozován o tlakové hladině 1 bar - měření u jednotlivých odběratelů.

Kvalifikovaný odhad spotřeby plynu:

Pro řešené území má rozlohu cca 26,30 ha se zastavěnou plochou budovami cca 13,0 ha. Jde o plochy pro lehkou výrobu. Plyn se uvažuje především pro vytápění hal a objektů, objem cca do 15% pro technologickou spotřebu.

Pro uvedené údaje je spotřeba plynu následující

- obestavěný prostor cca 260.000 m³ x 10 W/m³ = 2,60 MW cca spotřeba ZP 260 m³/hod
- technologická potřeba 15 % ... cca 40 m³/hod

Podmiňující investice se nepředpokládají.

Zásobování elektrickou energií

Návrhové plochy ve východní části řešeného území jsou dotčeny ochrannými pásmy souběžných elektrických vedení VN 22 kV, venkovním vedením s ochranným pásmem 10 m od krajního vodiče a podzemním kabelovým vedením s ochranným pásmem 1 m. V úseku

pátevní komunikace V2a a V2b bude venkovní vedení uloženo do kabelu. Obě vedení budou přeložena do společné trasy a přeložka koordinována s navrženými pátevními rozvody kanalizace, vodovodu a plynu.

Pro řešené území se navrhuje napojení na kabelové vedení VN 1275, které je vedeno podél východní části zájmového území. Odtud bude vedena přípojka VN 22 kV do dvou nově navrhovaných trafostanic o velikosti 3 MW – jedna je lokalizována při severním okraji řešeného území a druhá při východním okraji, v centrální části zájmového území.

Podmínující investice se nepředpokládají.

Spoje

Jsou respektována stávající podzemní vedení sítě elektronických komunikací i radioreleové trasy procházející územím.

Při severním okraji území podél ul. Moravanské jsou položeny kabelové el. komunikační rozvody.

Nápojný bod na síť elektronické komunikace je proto navržen v severní části při vjezdu do území – při komunikaci V1a. Odtud by byly realizovány kabelové rozvody sítí napojených na CETIN do řešeného území (uloženy v chodnících a pásích zeleně). Není vyloučena možnost jiného napojení oblasti.

Nad řešeným územím procházejí trasy radioreleových spojů Českých radiokomunikací, a.s. a T-Mobile, a.s., které mohou limitovat výšku zástavby – zejména v severovýchodní části území. případně vyvolat nutnost provedení přeložek.

C.2.3. Ostatní veřejná infrastruktura

Veřejná prostranství

Jsou vymezena jako pozemky komunikací a prostranství místního významu pro zajištění lokálního komunikačního systému, zejména pro dopravní obsluhu. Část prostranství zajišťuje přístupnost území a vytváří koridory pro vedení veřejné technické infrastruktury.

V území jsou navrhovány pozemky izolační zeleně, která není součástí komunikačního prostoru a plní především úlohu hygienického a estetického filtru, není však vyloučena možnost využívat část ploch i pro denní relaxaci a pro některé funkce veřejných prostranství.

Občanské vybavení

Není navrhováno.

Odpadové hospodářství

Bude zajištěno dle druhů produkovaných odpadů dle jednotlivých provozoven, v území není přípustné skladování nebezpečného odpadu. Sběr směsného komunálního odpadu bude zajištěn komunálními službami města.

Sběr materiálově využitelných složek odpadů (sklo, PET, papír) bude řešen ve sběrných místech umístěvaných ve veřejném prostranství – veřejných prostranství místního významu (ozn. A) i v rámci výrobních areálů.

C.3. Odůvodnění urbanistické koncepce a zásad regulace území

Zpracování podmínek zadání do navržené koncepce

- Územní studie podrobněji rozpracovala funkční využití dané Změnou ÚPmB 1994, resp. ÚPmB 2024 vydaným OOP č.1/2025 s účinností od 31.01.2025 a navrhla rozdělení území do dílčích částí pro zástavbu, oddělených veřejnými prostranstvími a pozemky zeleně.
- Územní studie zohlednila závěry Vyhodnocení vlivu ÚPD na udržitelný rozvoj území zpracovaného ke Změně ÚPmB 1994, resp. VVURÚ k ÚPmB 2024 respektuje podmínky pro přiměřený rozvoj města, řešení nevyhnutelně využívá pozemky ZPF, ale bylo konstatováno, že při vymezeném využití pro plochu výroby je zásah do plochy ZPF nevyhnutelný.
Není navrhováno takové prostorové uspořádání, které by narušovalo stávající organizaci zemědělského půdního fondu jeho fragmentací. Rozsah zastavitelných ploch je vymezen tak, aby byl zachován charakteristický obraz zemědělsky využívané krajiny se zvlněným horizontem Moravanské vrchoviny.
- Plochy komunikací a prostranství místního významu napojují území na ul. Moravanskou a Vídeňskou (resp. souběžnou silnici III. tř.) a zajišťují prostupnost pro obsluhu území.
- Nově vymezené zastavitelné plochy v blízkosti komunikace v ul. Moravanská jsou zatíženy nadměrným hlukem z provozu dopravy na dané komunikaci. Nadměrně hlukově zatížené jsou také návrhové plochy smíšené severně od Moravanské, naproti navržené ploše PV, resp. PL. Také proto je využito pro obsluhu i další dopravní napojení funkčních ploch koridorem mezi podnikatelskými areály z ulice Vídeňská, v ploše vymezené pro tento účel v ÚPmB.
- V ploše výroby lehké je nepřípustné umísťovat druhy staveb, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují stanovený imisní hygienický limit, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně (např. provoz dopravy záměru na veřejných komunikacích v území). Návrh obecně vychází z principu integrovaného rozvoje území města a navazujícího regionu metropolitní oblasti města Brna, přičemž reflektuje prostorové uspořádání sousedních obcí včetně koordinace odvětvových a časových hledisek (zejména možnost etapové výstavby s využitím infrastruktury stávajících areálů na území města v kontaktu s řešeným územím). Koordinace využívání řešeného území z hlediska širších územních vztahů je dána předpoklady a možnostmi využití převažující navrhované funkční struktury, tj. ploch pracovních aktivit (PV – plochy pro výrobu, resp. PL) v kontextu cílového využití území jak města Brna, tak sídel Moravany a Modřice. Z posouzení územních plánů vyplývá, že urbanizace území bude v tomto prostoru ukončena, což je dáno konfigurací terénu a existencí limitů, zejména chráněného ložiskového území na rozhraní území měst Brna a Modřic a ochranou hodnoty charakteristického krajinného obrazu přechodu Svratecké nivy do Modřické pahorkatiny, která je definována v ZÚR. Navrhované řešení tyto premisy splňuje.
- ÚS reaguje na požadavky MČ Brno-jih, podané při projednávání Změny ÚPmB 1994:
 - respektuje návaznost ploch bydlení severním směrem návrhem izolační zeleně v severní části území
 - je zpracována vodohospodářská plocha pro zpomalení odtoku vod z území
- - rozvoj zástavby podmiňuje zajištěním kapacitního napojení na dopravní a technickou infrastrukturu – tedy zde na MÚK Moravanská a s tím související stavby TI včetně řešení splaškové kanalizace ÚS reaguje na požadavky obce Moravany podané při projednávání Změny ÚPmB 1994

- rozvoj zástavby podmiňuje zajištěním kapacitního napojení na dopravní a technickou infrastrukturu – tedy zde na MUK Moravanská a s tím související stavby TI včetně řešení splaškové kanalizace, poměry Moravanského potoka se v současnosti prověřují studií.
- řešené území je lemováno zelení po celém obvodu a je zelení rozčleněno tak, aby terasování svahů co nejvhodněji zmírnilo účinek zástavby ve svahu na krajinu.
- ÚS reaguje na požadavky města Modřice podané při projednávání Změny ÚPmB 1994:
- rozvoj zástavby podmiňuje zajištění kapacitního napojení na dopravní a technickou infrastrukturu – tedy zde na MUK Moravanská a s tím související stavby TI včetně řešení splaškové kanalizace - zastavění území je koncipováno tak, aby byla zástavba co nejplynuleji zapojena do území, rozdělena pásy zeleně tak, aby vnímání území zůstalo příznivé
- území je propojeno východní pátevní komunikací do k.ú. Modřice – ul. Tyršova

C.3.1. Splnění požadavků na obsah řešení

Byla provedena analýza stavu řešeného území včetně analýzy širších územních vztahů a zapracována do výkresu č.01 „Výkres širších vztahů“.

Byl zpracován výkres č.04 „Problémový výkres“ shrnující všechny limitující skutečnosti vyplývající z ÚAP a dalších zjištění zpracovatele, územní problémy a dopravní deficity území, chybějící vazby do okolního území atd. V problémovém výkrese jsou vyznačeny požadavky na změny v území, vzájemné střety a problémy jsou popsány a analyzovány v kap. B.2. „Charakteristika a problémová analýza řešeného území“.

Na základě zjištění byl zpracován návrh územní studie, zohledňující limity a požadavky kladené na území. Podstatné pro napojení řešeného území na obslužné systémy města je řešení „Mimoúrovňové křižovatky Moravanská“, obsahující také řešení dopadu na zásobování lokality technickou infrastrukturou.

C.3.2. Splnění požadavků na urbanistickou koncepci řešení

- Je navrženo podrobnější členění jednotlivých funkčních ploch s využitím na jednotlivé pozemky, je umožněno pozemky dále členit.
- Jsou navrženy zpřesňující regulační podmínky pro zástavbu v těchto plochách s využitím na jednotlivé pozemky (výška staveb, vjezdy, limitní rozměry nadzemních objektů apod.), řešení koresponduje s Metodikou pro zpracování regulačních plánů 2015. Návrh řešení usiluje o optimalizaci s ohledem na okolní urbanistickou strukturu a krajinný ráz návrhem úměrně velkých objektů, odstupňováním výškových hladin a rozdělením území zelení.
- Pro navržené řešení jsou doplněny bilance nárůstu počtu pracujících a celkové zatížení území z odhadu pracovních příležitostí a návštěvnosti (tabulková část ÚS). Bilance jsou zpracovány pro řešené území.
- Je navrženo podrobné členění území s ohledem na žádoucí terasové uspořádání, prověřeno řezy územím.
Prostorové řešení uspořádání zástavby a návrh reparcelace byl průběžně projednáván na výrobních výborech i za účasti majitelů pozemků.
- Je navržena etapizace rozvoje území s ohledem na velikost území i v návaznosti na podmiňující investice dopravní a technické infrastruktury.
- Jsou respektovány stávající stabilizované plochy v kontaktu s řešeným územím a celkové územní vazby ve vztahu k městu Modřice a obci Moravany.

- Návrh řešení byl vytvořen s ohledem na okolní urbanistickou strukturu a krajinný ráz. Navržené regulativy jsou odůvodněny v kap. odůvodnění v C.1. Urbanistická koncepce řešení návrhu územní studie
- Jsou respektovány následující požadavky, které vznesla Veřejná zeleň města Brna, p.o. během projednání změny ÚPmB 1994 B50/07-II – MČ Brno-jih, k.ú. Přířřenice, ul. Moravanská:
- Jasně označte území areálu Veřejné zeleně města Brna, a to nejen parcelou 543/22 k.ú. Přířřenice, ale i půdorysem plochy – je zakreslena pod ozn. T-U.
- Navrhované změny jsou podmíněně akceptovatelné za předpokladu, že areál Veřejné zeleně města Brna zůstane zachován ve stávajícím místě s maximální změnou výměry do 10% - areál je zachován téměř ve shodné poloze, posunut mírně k západu a jihu.
- Jsou zachovány přístupové cesty, které umožňují návaznost na hlavní dopravní tepnu a zásobování provozu velkoobjemovým materiálem, k jehož dovozu je nutno využít kamionovou a nákladní dopravu.
- Návrh umožní napojení areálu na nezbytnou infrastrukturu (voda, elektřina).

C.3.3. Zeleň a modrozelená infrastruktura

- Jsou navrženy prvky sídelní zeleně s logickými provozními a kompozičními vazbami na urbanistickou koncepci řešeného území a navazující na prvky systému sídelní zeleně – jsou provázány prvky zeleně dle ÚPmB a doplněny dalšími prvky dle této územní studie.
- Navržené plochy ploch zeleně v doplňkové funkci budou sloužit i na zmírnění dopadů klimatických změn, prevenci vzniku tepelného ostrova, ochranu kvality ovzduší apod.
- Návrh umožňuje princip aplikace hospodaření se srážkovými vodami prostřednictvím přírodně blízkých objektů nebo zařízení, případně možnosti využití srážkových vod k provozu nemovitosti a závlahy.
- Návrh krajinářských úprav koresponduje s odvodněním zpevněných ploch, koncepce odvádění dešťových vod bude v souladu s platnou legislativou a Generellem odvodnění města Brna, Aktualizací a správou Generelu odvodnění města Brna - část Kanalizace.
- Pro ploché střechy je stanoven požadavek na ozelenění v min. 50% rozsahu střech budov (tedy s výjimkou ploch teras, světlíků a ploch s technickým zařízením, anebo střešních ploch, které jsou zdrojem využívaných srážkových vod)

C.3.4. Splnění požadavků na řešení dopravní infrastruktury

- Je navrženo řešení dopravní infrastruktury v území vč. výpočtu jejích kapacit – viz kap. C.2.1. Doprava. Jsou řešeny širší územní souvislosti. Lokalita bude kapacitně dopravně napojena na připravovaný záměr MÚK Moravanská.
- Je zohledněna vazba na město Modřice – páteřní komunikace po východním okraji území (V2a, V2b)
- Řešení ÚS respektuje dopravní napojení na MÚK Moravanská - v rámci návrhu řešení je zohledněno řešení DÚR Mosty Moravanská, navrženy podmínky připojení území s ohledem na význam sběrné komunikace v ulici Moravanské.
- Při návrhu dopravní obsluhy řešeného území je uspořádán uliční prostor v parametrech odpovídajících předpokládanému využití území a v souladu s ČSN 73 6110 a vyhláškou č. 501/2006 Sb.
- Návrh územní studie prověřil možnost propojení řešeného území s ulicí Tyršova.
- Je zajištěna prostupnost území hlavními pěšími tahy umožňujícími jejich bezbariérové užívání a cyklistickými trasami.
- Potřebnost obsluhy veřejnou hromadnou dopravou nebyla prokázána, nicméně parametry komunikací nevylučují možnost průjezdu vozidel MHD lokalitou.
- Je respektováno napojení předmětného území s ulicí Vídeňskou, které není v konfliktu se stávající zástavbou přes větev V0 v souladu s ÚPmB, jiné propojení nebylo vzhledem k intenzitě zastavění nalezeno, zejména s ohledem na rozsah území řešeného územní studií.
- Koncepce řešení je popsána v kap. C.2.1. „Doprava“ včetně HD, IAD a dopravy v klidu - byl navržen systém dopravní obsluhy území.

C.3.5. Splnění požadavků na řešení technické infrastruktury

Koncepce řešení viz kap. C.2.2. „Technická infrastruktura“

- Je navržena koncepce a trasy vedení veřejných inženýrských sítí včetně míst napojení na stávající technickou infrastrukturu. Umístění tras inženýrských sítí je navrhováno přednostně ve veřejně přístupném prostoru. Jsou uvedeny podmiňující investice a přeložky. Při návrhu systémů technické infrastruktury jsou respektovány záměry v území v rámci kterých je technická infrastruktura podrobněji řešena.
- Návrh řešení sítí technické infrastruktury je projednán předběžně s příslušnými správci. Projednání písemně doloženo.
- Umístění tras inženýrských sítí je řešeno ve veřejně přístupném prostoru.
- Jsou navrženy podmiňující investice související s nezbytnými přeložkami na sítích TI – viz kap. C.4. „Podmiňující faktory rozvoje území“
- Jsou respektovány záměry v území, v rámci kterých je technická infrastruktura podrobněji řešena (zejména MÚK Moravanská).

Odkanalizování

- Je vyhodnocen stav odkanalizování a odvodnění území, stanoveny základní bilance produkce odpadních a dešťových vod.
- Odkanalizování je řešeno oddílným systémem kanalizace v souladu s požadavky uvedenými v Generelu odvodnění města Brna a Aktualizaci a správě Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace. Dešťová kanalizace je řešena s ohledem na potřebu uplatnění principu hospodaření s dešťovou vodou, navrhované rekonstrukce stok, respektován požadavek na limit odtoku dešťových vod z návrhové plochy 10 l/s/ha (vč. komunikací).

- Jsou zohledněny investiční záměry schválené do operativního plánu “Brno, výstavba kanalizace Přířřenice, úsek: Moravanské Lány - Modřická” a “Vybudování dopravní a technické infrastruktury v ulicích Novomoravanská, Moravanské Lány”.
- Nakládání s dešťovými vodami a jejich akumulace vč. řízeného odtoku je navržena pro celou lokalitu, preferují se přírodě blízké způsoby zdržení dešťové vody – tzv. „modrozelená infrastruktura“.
- Území může být dotčeno rozlivem Moravanského potoka, je proto navržen pozemek pro vodohospodářskou plochu pro zajištění retence a transformace dešťových vod. Studie odtokových poměrů v povodí Moravanského je aktuálně zpracovávána, závěry nejsou ještě známy, avšak řešení s případnými dalšími opatřeními v okolí toku není v kolizi. ÚS rozšířila nezastavitelné pozemky – zeleň v okolí toku pro zajištění případných protipovodňových opatření i nakládání s vodami.
- Veřejně prospěšná stavba/opatření pro transformaci odtoku a zadržení povodně Moravanského potoka není navrhována, je na pozemcích města.
- Dešťová kanalizace je řešena s ohledem na potřebu uplatnění principu hospodaření s dešťovou vodou.

Zásobování vodou

- Jsou zakresleny stávající vedení a objekty vodovodů, nejsou nutné jejich přeložky.
- Je vyhodnocen stávající stav zásobování vodou v území.
- Je navrženo zásobování vodou na celý potenciál území – trasy vodovodní sítě, včetně míst napojení na stávající systém zásobování vodou v souladu s Generelem odvodnění města Brna.

Zásobování plynem

- Jsou zakresleny stávající plynovody a objekty (regulační stanice) systému zásobování plynem včetně jejich ochranných pásem.
- Jsou provedeny bilance potřeb tepla a plynu a navržen rozvoj tras systému zásobování plynem pro řešené území včetně případných objektů.

Zásobování elektrickou energií

- Je vyhodnocen stávající stav zásobování el. energií v území.
- Zakreslete stávající trasy vedení distribuční sítě a transformovny včetně ochranných pásem.
Jsou zakresleny stávající trasy vedení distribuční sítě včetně trafostanic a ochranných pásem nadzemních vedení VVN a VN a nezbytná přeložka vedení, - týká se nadzemního VN u ul. Palcary. Není navrhována přeložka vedení VVN 110 kV.
- Je navrženo rozšíření distribuční sítě včetně umístění trafostanice.

Sítě elektronických komunikací

- Jsou zakresleny stávající trasy vedení sítě elektronických komunikací. Je navrhováno rozšíření přístupové sítě – je navržen nápojný bod na síť elektronických komunikací.

Etapizace

- Je navržena etapizace rozvoje území v návaznosti na podmiňující investice dopravní a technické infrastruktury (zejména MÚK Moravanská a odkanalizování území).

Ostatní požadavky

- Návrh řešení respektuje vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení, týkají se navazujícího území.
- Je zpracován problémový výkres shrnující všechny limitující skutečnosti vyplývající z ÚAP a dalších zjištění zpracovatele. Problémový výkres zohledňuje požadavky na změny v území. Vzájemné střety a problémy jsou popsány v kap. B.2. Charakteristika a problémová analýza řešeného území.
- Výkresy urbanistického řešení a dopravy obsahují výškopis.
- Odůvodnění navrhovaného řešení je součástí kap C. Navrhované řešení, zejména část C.3. Závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie je zformulován v kap. C.6

C.4. Podmiňující faktory rozvoje území

- zajištění nového kapacitního dopravního přístupu do území z MÚK Moravanská – realizace nového dopravního řešení včetně souvisejících staveb, úprava napojení komunikace pro území řešené dle této ÚS
- napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, realizace splaškové kanalizace, umožnění napojení celého řešeného území v souladu s Aktualizací a správou Generelu odvodnění města Brna – část Kanalizace
- zajištění dostatečné kapacity vodovodu a dostatečných tlakových poměrů na vodovodní síti
- zajištění odvedení povrchových vod – reflektování závěrů „Studie odtokových poměrů v povodí Moravanského potoka“ po jejím dopracování
- vytvoření podmínek pro přístup komunikací do navazujícího území (v Modřicích ul. Tyršova)
- přeložení (části) nadzemního a části kabelového VN při ul. východním okraji území a nadzemního vedení VN souběžného s Moravanskou.
- zajištění návaznosti cyklotrasy
- vybudování dostatečné veřejné infrastruktury v navazujícím území, odpovídající potřebám rozvojového území (navýšení kapacity technické infrastruktury)

C.5. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

Ochrana vod

Do řešeného území dle ÚPmB zasahuje záplavové území Moravanského potoka – území zakreslené v ÚPmB je respektováno (dle sdělení správce vodního toku Moravanský potok nemá již vyhlášené záplavové území), „Studie odtokových poměrů v povodí Moravanského potoka“ je připravována, její závěry a dopady na území budou následně reflektovány v přípravě navazujících dokumentací.

Ochrana ZPF a PUPFL

V území jsou vymezeny zastavitelné plochy pro výrobu lehkou, veřejná prostranství – pozemky komunikací a prostranství místního významu a plochy zeleně, jedna plocha technické infrastruktury.

Zábor ZPF pro tyto plochy byl vymezen ÚPmB.

Platné znění zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu v ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., se může výstavby v předmětné území podstatně dotknout až od 1.1.2035 při výstavbě (odnětí ze ZPF), - viz. přechodná ustanovení Části první čl. II zákona č. 183/2024 Sb., kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

V řešeném území není vymezen zábor PUPFL.

Krajinný ráz

Přírodní charakteristika řešeného území spočívá v respektování morfologické danosti území, kde je potřeba zástavbu výroby (pro kterou je územním plánem určena) podmínit a limitovat vhodným začleněním do krajinného rámce podmínkami:

- odstupňováním maximálních výšek a maximálního objemu staveb tak, aby směrem vzhůru dle nadmořské výšky byla zástavba snižována a objemově zmenšována
- zástavbu organizovat podél vrstevnic
- plochy zástavby členit pásy zeleně, které zmírní účinek objemů staveb v dálkových pohledem na lokalitu
- střechy staveb ozelenit min. z 50 % střešních rovin
- zástavbu realizovat do výšky 255 m n. m. tak, aby nepřesahovala výškovou hladinu 260 m n.m. (z důvodu zachování horizontu krajiny – při pohledu od Moravanské)

Limity území

Řešení územní studie respektuje podmínky dané legislativními limity využití:

- významný krajinný prvek – tok Moravanského potoka
- chráněná ložisková území – v jižní části území
- ložiska nerostných surovin – v jižní části území
- sesuvná území – v jižní části území
- území s archeologickými nálezy
- zájmové územím ministerstva obrany ČR pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu
- ochranné pásmo mezinárodního letiště Brno-Tuřany
- východní a severní část řešeného území je dotčena ochranným pásmem elektrického vedení, jsou navrženy přeložky částí tras elektrizační sítě VN – a to zejména nadzemní, podzemní úseky jsou navrženy k přeložení v místě kolize s navrhovanými komunikacemi

C.6. Závěr ve vztahu k cílům a účelu územní studie

- Je navržen stavební rozvoj území v souladu s vymezením v ÚPmB v podrobnosti na jednotlivé pozemky

Koncepce návrhu a zapojení do širších územních vztahů

- v širších vztazích územní studie zapracovala podmínky sledující bezkolizní napojení území na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu města – zejména se týká napojení na nadřazenou dopravní infrastrukturu prostřednictvím MÚK Moravanská, napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci města a odvodnění území.
- území bude napojeno z ulice Moravanské ze severu ve dvou nápojných bodech, ze silnice III/15277 z východního směru, území je možné propojit směrem na jih na k.ú. Modřice do ulice Tyršovy
- Komunikace v Moravanské bude upravena tak, aby odpovídala dopravní zátěži, vyvolané obsluhou řešeného území – minimálně jedno napojení zajistí bezkolizní levé odbočení odbočovací pruhem
- Území bude propustné pro pěší a cyklisty, pěší komunikace naváže na záměry v navazujících k.ú., vymezení cyklotrasy vyvolá potřebu doplnění dalších úseků v navazujícím území
- Je navržena urbanistická koncepce sledující minimalizaci vlivu na zapojení zástavby do krajiny.
- území je zapojeno do rámce zeleně v okolí, je zajištěna prostupnost území pro pěší a cyklisty

Urbanistická koncepce

- V rámci podrobnějšího funkčního využití jsou v území navrženy pozemky pro zeleň – zeleň izolační Z-I, členící území do menších terasových částí, zakrytých zelení, celá lokalita je obkroužena pozemky zeleně, eliminující negativní vlivy území na krajinu.
- Je navržen základní systém dopravní obsluhy pozemků, navazující na okolní dopravní síť a respektující podmínky svažitého terénu.
- Jsou stanoveny podmínky prostorové regulace tak, aby se zástavba mohla vhodně začlenit do kontextu okolí a minimalizoval se vliv na krajinu.
- Jsou stanoveny podmínky pro realizaci výstavby z hlediska etapizace výstavby a podmiňujících investic do dopravní a technické infrastruktury.

D. Vztah ÚPmB 2024 a územní studie

V průběhu pořizování ÚS byl vydán Opatřením obecné povahy č.1/2025 Územní plán města Brna (v ÚS pod ozn. ÚPmB 2024). Do ÚPmB 2024 byla metodicky propisována Změna ÚPmB 1994 B50/07-II, která byla předmětem zprovoznění v ÚS.

Po celou dobu pořizování ÚS bylo podrobnější řešení koordinováno s ÚPmB 2024. Je tak možné konstatovat, že podrobnější řešení pozemků v ÚS je v souladu s ÚPmB 2024 a došlo tak k naplnění zadání. ÚS tak naplnila účel pro který byla pořizována. Výkresy, které měly sloužit pro promítnutí do ÚPmB 2024 se tak staly neúčelnými a ÚS je již po dohodě se zadavatelem neobsahuje.