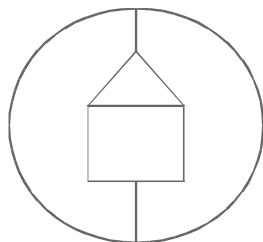


STUDIO B&M  
PROJEKTOVÁNÍ, OCHRANA KRAJINY



# ODBORNÝ LÉČEBNÝ ÚSTAV PASOHLÁVKY, SANATORIUM PÁLAVA

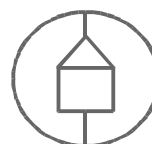
---

POSOUZENÍ VLIVU ZÁMĚRU NA  
KRAJINNÝ RÁZ



NA ÚVOZE 32  
591 01 ŽĎÁR NAD SÁZAVOU





Akce:	Odborný léčebný ústav Pasohlávky, Sanatorium Pálava
<b>Popis akce:</b> POSOUZENÍ VLIV ZÁMĚRU „ODBORNÝ LÉČEBNÝ ÚSTAV PASOHLÁVKY, SANATORIUM PÁLAVA“ NA KRAJINNÝ RÁZ	
Metodika:  Hodnocení je zpracováno podle postupu hodnocení krajinného rázu autorů Bukáček, R. Matějka, P. 1997: Hodnocení krajinného rázu - metodika. Správa Chráněných krajinných oblastí ČR (dnes AOPK ČR), Praha a navazující metodiky případového hodnocení autorů Vorel I., Bukáček R., Matějka P., Culek M., Sklenička P. 2004: Metodika posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz.	
Zadavatel:	<b>LT PROJEKT a.s.</b>  Kroftova 45 616 00 Brno
Zpracovatel:	<b>Mgr. et Ing. Roman Bukáček, Studio B&amp;M, Žďár nad Sázavou – Praha</b>
Datum:	27.06.2022

# Odborný léčebný ústav Pasohlávky, Sanatorium Pálava

## POSOUZENÍ VLIV ZÁMĚRU NA KRAJINNÝ RÁZ VE SMYSLU ZÁKONA Č. 114/92 SB., O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

### 1 CÍLE POSOUZENÍ

**Cílem** odborného posudku je posouzení potenciálního vlivu záměru „Odborný léčebný ústav Pasohlávky, Sanatorium Pálava“ na krajinný ráz místa nebo oblasti ve smyslu zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) v rámci dokumentace dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

**Předmětem hodnocení** je záměr výstavby areálu Odborného léčebného ústavu Pasohlávky, Sanatorium Pálava uvedený v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

**Podklady** předané zadavatelem představují zobrazení situace místa, širších vztahů, soubor výkresů stavby a navazujícího areálu, vizualizace stavby a souhrnnou technickou zprávu.

### 2 CHARAKTER ZÁMĚRU

Záměrem investora je výstavba nového Odborného léčebného ústavu (OLÚ) – Sanatoria Pálava, se specializací na rehabilitaci a lázeňskou péči pooperačních a poúrazových ortopedických pacientů. Záměr uvažuje také s několika plochami ve veřejných prostranstvích pro parkování návštěvníků či návštěv, především na vjezdu do lázeňské lokality. U hlavních lázeňských objektů pak uvažuje s umístěním většiny odstavných stání v suterénu, což jsou objekty v samotném kruhovém centru a navazujícím prstenci. Objekt OLÚ je umístěn u vjezdu do lázeňského komplexu<sup>1</sup> a v souladu s řešením ve studii má umístěny odstavné stání podél komunikací v zeleni, což není v rozporu s lázeňskými plochami a je provozně a ekonomicky výhodnější. Pro potřeby objektu OLÚ je navrženo 104 odstavných míst, což je dostatečný počet pro uvedený záměr. V rámci sadových úprav je kladen důraz na kvalitní provedení sadové výsadby a řešení parteru. Druhá skladba vegetačních úprav vychází z původních, místně příslušných druhů, přičemž je zohledněn požadavek na vyloučení druhů s možným alergickým dopadem na návštěvníky území.

Na záměr bylo vydáno Územní rozhodnutí č. 79/2017, vydaného 8.11.2017 pod č.j. MUPO 29121/2017/SU/HRI, které nabylo právní moci dne 30.11.2017, a které bylo o 2 roky prodlouženo rozhodnutím ze dne 4.11.2019 pod č.j. MUPO 52924/2019/SU/HRI, které nabylo právní moci 22.11.2019.

#### 2.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O STAVBĚ PRO ÚČELY HODNOCENÍ

Hlavní záměr výstavby Odborného léčebného ústavu Pasohlávky – Sanatoria Pálava je vybudovat špičkové a vysoce specializované zdravotnické zařízení, odpovídající požadavkům doby 2025–2030. Sanatorium Pálava bude zajišťovat lůžkovou i ambulantní léčebnou rehabilitační péči a lázeňskou léčebně rehabilitační péči. V rámci odborné léčebně rehabilitační péče bude sanatorium zaměřeno na nemoci nervového ústrojí (včetně neurodegenerativních

<sup>1</sup> Viz záměr „RiseSun Pasohlávky Spa Resort“, jež byl podroben procesu posouzení vlivu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. v roce 2019 (kód v IS EIA: VYS936) a dále ve smyslu změn směřujících k naplnění požadavků závazného stanoviska KUJI 64354/2019 OZPZ 1018/2018 Fr. v bodech 12, 13, 17.

onemocnění), po neurochirurgických operacích a nemoci pohybového ústrojí. V rámci lázeňské léčebně rehabilitační péče pak mimo zmíněné i nemoci oběhového ústrojí. Sanatorium bude určeno pro příjemce péče starších 15 let.

Záměr předpokládá výstavbu **stavebního objektu budova OLÚ**, umístěného na parcele č. 3163/770 v k.ú. Mušov. V rámci inženýrských objektů je řešeno napojení areálu na technickou a dopravní infrastrukturu a terénní a sadové úpravy. Úprava stávajícího sjezdu a nové přípojky vody, plynu, kanalizace a SLP zasáhnou i do parcely č. 3310 (k.ú.M).

Nový objekt OLÚ je umístěn v centru pozemku a bude svým objemem a architektonickým výrazem deklarovat svůj lázeňsko-rehabilitační účel. Jedná se o objekt se dvěma podzemními a čtyřmi nadzemními podlažími. Objekt se skládá ze dvou křídel, která jsou spojena centrálně umístěným modulem vertikální komunikace. Křídla jsou v tomto modulu oproti sobě částečně pootočená. Rastr pravidelně rozmístěných okenních sestav v ploše dynamicky působivého světle béžového až bílého omítkového zdiva fasád, osazených na mírně ustupující tmavé fasádě přízemí, deklaruje moderní lázeňský charakter objektu a zároveň materiály i kompozicí souzní s okolními navrhovanými stavbami poloostrova. Centrální vertikální komunikace, umístěná uprostřed hmoty objektu, je navržena ve výrazné celoprosklené ploše, která objekt opticky rozděluje a zároveň přirozeně směřuje příchozí k hlavnímu vstupu, který je umístěn v těsné návaznosti na tuto vertikálu a zdůrazněn představenou stříškou nad vstupem.

Objekt OLÚ je řešen čtyřmi nadzemními a dvěma podzemními podlažími. Architektonicko-objemové řešení budovy je završeno ustupující hmotou 4. podlaží s terasami před pokoji. Boční, severní a jižní fasády jsou doplněny únikovým schodištěm opláštěným v děrovaném plechu nebo nerezové síti. Čtvrté nadzemní podlaží bude provedeno jen nad částí půdorysné plochy, odkok bude využit jako přístupné terasy.

Předpokládá se kombinace kvalitních soudobých materiálů – kvalitní omítkový fasádní systémy v kombinaci s prosklenými plochami, doplněné předokenními žaluziemi, nerezovými doplňky, skleněným zábradlím, použitím keramických obkladů nebo přírodního kamene a kvalitní keramické dlažby a přírodního linolea. Barevnost fasády je řešena použitím přírodních materiálů a barevných odstínů teplých zemitých barev s akcentem lehké prosklené centrální hmoty vertikály.

Objekt bude založen plošně na železobetonových základových pasech. Obě části budou konstrukčně samostatné, dilatované jak v nadzemní části, tak v základech. Základová deska bude odizolována hydroizolací, v rámci skladby podlah na terénu bude objekt izolován i tepelně. Některé speciální technologické zařízení (výtahy, bazén) mohou vyžadovat vlastní nezávislé základy, které budou od základů objektu oddílovány. Objekt je navržen jako železobetonový skelet deskový, tuhost v příčném i podélném směru budou zajišťovat ztužující železobetonové stěny, které budou průběžné přes všechny podlaží. Patra budou propojena železobetonovým monolitickým schodištěm s nabetonovanými stupni. Obvodové zdivo bude řešeno vyzdívkami z keramických tvárnic. Střešní nosné konstrukce budou tvořeny přímo stropní deskou. Střechy budou ploché, zateplené s využitím pro fotovoltaické panely. Fasáda bude řešena jako klasický zděný obvodový plášť se zateplením s jemnozrnnou fasádní omítkou. Výplně otvorů ve fasádách budou řešeny systémově z alu-profilů zasklených izolačním sklem a předokenními žaluziemi.

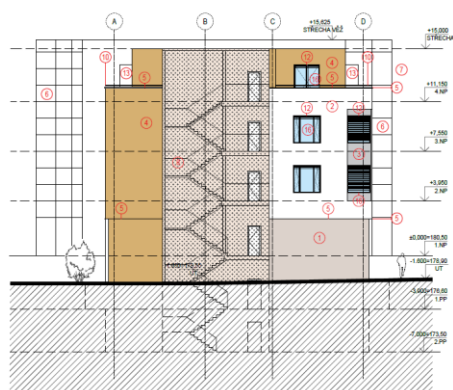
Objekt je navržen jako železobetonový skelet deskový s vnitřními ztužujícími železobetonovými stěnami. Základní osový modul třítraktu je 6,6 + 4,9 + 6,6m, v podélném směru pak 7,7m. Stavba bude rozdělena na dva dilatační celky. Založení objektu je navrženo plošně na železobetonových základových pasech.

Celkový výraz areálu budou nezanedbatelně dotvářet **sadové úpravy realizované kolem objektu OLÚ**. Venkovní **zpevněné plochy** budou řešeny v kombinaci asfaltbetonu a zámkové dlažby. Chodníčky v parkové úpravě se předpokládají z krátce stříženého trávniku určeného pro

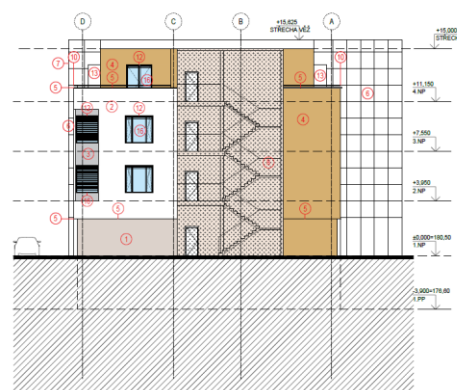
vysokou zátěž. V rámci sadových úprav budou řešeny reprezentativní plochy před hlavním vstupem, rehabilitační a relaxační plochy za objektem a celková parková úprava pozemku. Areál nebude oplocen.

Areál je dopravně přístupný stávajícím vjezdem a je možné ho připojit na všechny potřebné technické sítě. Objekty budou přístupné z areálových obslužných komunikací, parkovací a manipulační plochy jsou navrženy kolem hlavního objektu. Všechny plochy a objekty budou přístupné přes stávající vjezd do areálu. Na vjezdu a výjezdu z areálu bude umístěn automatický závorový systém s platebním terminálem.

POHLED JIŽNÍ



POHLED SEVERNÍ



Obr. 1 Pohledy severní a jižní na budovu OLÚ (převzato z projektové dokumentace, ilustrativní výřez, podrobné údaje viz výkres D.3.03)

POHLED ZÁPADNÍ



Obr. 2 Pohled západní na budovu OLÚ (převzato z projektové dokumentace, ilustrativní výřez, podrobné údaje viz výkres D.3.02)

POHLED VÝCHODNÍ



Obr. 3 Pohled východní na budovu OLÚ (převzato z projektové dokumentace, ilustrativní výřez, podrobné údaje viz výkres D.3.01)

Předpokládaná celková výška budovy (střecha) činí 15 m nad terén, 4.NP je ve výšce 11,150 m. Celkový půdorys pravého křídla stavby činí 60,765 m (východní strana) 66,375 m (západní strana) 23,6 m šířka křídla; půdorys levého křídla stavby činí 57,715 m (východní strana) 57,965 m (západní strana) 18,9 m šířka křídla.



Následující vizualizace stavby byly převzaty z projektové dokumentace (D.3.04-Vizualizace), v rámci hodnocení jsou využity především pro ilustrativní konkretizaci hodnoceného záměru:



NÁHLED ZEPŘEDU BUDOVY



POHLED NA SEVERNÍ ÚNIKOVOU VERTIKÁLU



POHLED ZE ZÁPADU



JÍŽNÍ FASÁDA

## 2.2 SITUACE STAVBY

Stavební pozemek se nachází mezi obcí Pasohlávky a areálem Aqualand Moravia, v lokalitě poloostrov. Tato lokalita na severním břehu Mušovské vodní nádrže (Nové Mlýny I) je vyčleněna pro výstavbu lázeňského komplexu středoevropského rozměru s nabídkou zdravotních, lázeňských a relaxačně-rehabilitačních zařízení (viz kap. 2.3 Územní plán obce Pasohlávky).

Stavební pozemek je umístěn v severozápadním rohu poloostrova, severní hranicí přiléhá k páteřní komunikaci spojující aquapark s obcí, východní hranicí sousedí s obslužnou komunikací poloostrova. Lokalita je v současnosti nezastavěná, ale pro tento záměr již vybavena páteřní komunikací a rozvody veřejných sítí. Stávající sjezd na pozemek a přípojky kanalizace a vody jsou



z východní strany pozemku, uživatelská trafostanice je osazena v severozápadním cípu stavebního pozemku.

Pozemek je přibližně obdélníkové tvaru se severozápadním výběžkem podél páteřní komunikace, podélnou stranou orientovanou SV – JZ. Pozemek je v mírném spádu k vodní nádrži, s max. převýšením cca. 3,0 m. Z pozemku jsou výhledy na vodní nádrž a pálavské kopce.

Stavební záměr je umístěn na parc. č. 3163/770 a 3310 k.ú. Mušov, v nezastavěné lokalitě. Stavební objekt sanatoria je umístěn na parc. č. 3163/770 (k.ú. Mušov), upravovaný sjezd, přípojky kanalizace, plynu a SLP jsou umístěny i na parc. č. 3310 (k.ú. Mušov).

Stavba bude dopravně připojena na stávající páteřní komunikaci přes stávající sjezd. Areálové rozvody budou připojeny na stávající nebo nově zbudované přípojky inženýrských sítí.

Pozemek není dotčen žádným ochranným pásmem mimo stávající síť. Pozemek se nenachází v záplavovém území. Pozemek se nachází v lokalitě s archeologickými nálezy.



Obr. 4 Koordináční situační výkres (převzato z projektové dokumentace, ilustrativní výřez, podrobné údaje viz výkres C3)

Jak vyplývá z projektové dokumentace, vznikne nový rehabilitační areál v Pasohlávkách na volné ploše na východním okraji obce v mírně se svažujícím terénu od severu k jihu. Po obvodu území ze severovýchodní a jihovýchodní strany se nachází stávající mladé stromořadí, které zůstane zachováno. Na pozemku se další vzrostlá zeleň nevyskytuje, není tedy nutné žádné kácení. Před započítáním samotné výstavby bude v nezbytném rozsahu sejmuta ornice a uložena na mezideponii pro pozdější použití na pozemku. Pak budou provedeny hrubé terénní úpravy, které vymodelují terén do požadovaných ploch a figur pro umístění jednotlivých objektů a zpevněných ploch. Po realizaci stavebních objektů budou dokončeny terénní úpravy celého areálu s modelací terénu do požadovaných konečných figur. V místech s potřebou skokové změny výškových úrovní budou realizovány opěrné zdi. Jedná se o zídky kolem zásobovacího sjezdu do 1.PP objektu OLÚ. Opěrné zdi budou železobetonové konstrukce.

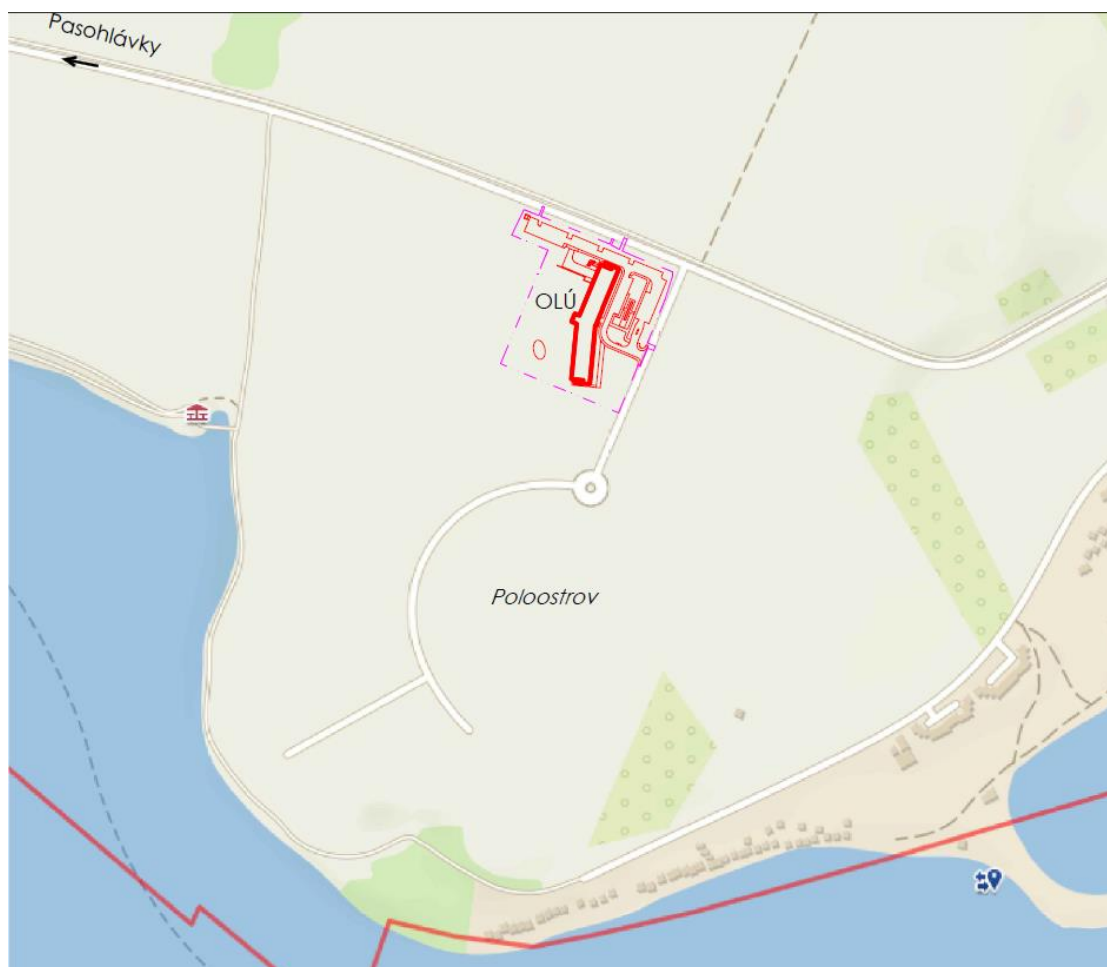
Plocha navrhovaného parku kolem budovy rehabilitačního centra bude rozčleněna na několik zón. Na jihovýchodní straně před hlavním vstupem vznikne reprezentativní odpočinková zóna s vodním prvkem. Pochozí plocha zde bude vytvořena z MZK (mechanicky zpevněné kamenivo). Jižním směrem bude umístěno na volné ploše dětské hřiště s několika jednoduchými herními prvky a pískovištěm. Navrhovaná komunikace pro zásobování a příjezd HZS bude zároveň sloužit pro nácvik chůze – část komunikace bude vydlážděna v rastru šachovnice. Větší část rehabilitační zóny vznikne v západní části území. V jihozápadní části se objeví rehabilitační přístroje pro rozvoj koordinace pohybu těla. Pro odpočinek zde bude umístěna pergola s posezením. V severozápadní části území budou umístěny další rehabilitační pomůcky k nácviku chůze, Kneipův chodník, rampy, schodiště a rovněž zvýšené pěstitelské záhony s kompostéry pro rehabilitační účely. Jihozápadní část území bude vymezena pro relaxaci. Bude tu vybudováno okrasné jezírko, pergola a altán s posezením. Pod jezírkem budou provedeny dvě mírné terénní modelace, které rovněž mohou sloužit pro rehabilitační účely. Parkem povedou pochozí krátce střížené trávnickové pěšiny. Pěšina u jezírka bude doplněna výukovými tabulemi pro nácvik denních činností. Rehabilitace je zcela zajištěna v objektu, venkovní bude využívána pouze za příznivého počasí.

Na celém území parku budou provedeny vegetační úpravy. Bude zde vysazeno velké množství převážně listnatých stromů. V parku budou stromy vysazeny převážně rozvolněně, ve vstupní odpočinkové zóně budou vysazeny menší stromy v pravidelném rastru podél živých plotů. V severozápadní části území u pěstitelských záhonů se objeví i menší ovocný sad. Stromy budou plnit v území množství funkcí jako ekologickou, mikroklimatickou, hygienickou, estetickou i produkční a zejména v letních měsících budou stínit rehabilitační plochy s cvičebními prvky. Po obvodu v západní části území budou vysazeny krycí keřové plochy. Krycí keřové pásy budou vysazeny i podél anglických dvorků u budovy, které budou clonit vnitřní rehabilitační provozy. Keřové plochy se objeví i podél příjezdové komunikace k zásobování. Menší ostrůvky mezi parkovacími plochami budou doplněny nízkými pokrývnými keři. V odpočinkové zóně před vstupem do budovy budou vysazeny živé ploty, které budou udržovány tvarovacím řezem.

V parku se objeví i množství trvalek, okrasných travin a cibulovin. Pestré záhony se objeví v relaxační zóně u jezírka, u vstupů do budovy a ve vstupní odpočinkové zóně.

Zbývající plochy parku budou zatravněny.

Park bude doplněn lavičkami, odpadkovými koši, pítky a parkovým osvětlením a orientačním systémem k jednotlivým zónám parku. Pozemek nebude klasicky oplocen, ale sadové úpravy budou řešeny tak, aby plochu pozemku přirozeně definovaly a zároveň umožnily plynulé propojení s navazujícími pozemky a jejich sadovými úpravami.



Obr. 5 Situace širších vztahů (převzato z projektové dokumentace, ilustrativní výřez, podrobné údaje viz výkres C3)



Obr. 6 Z hlediska krajinného rázu je záměr situován do krajiny zatopené široké údolní nivy Dyje pod Pálavou



## 2.3 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE PASOHLÁVKY

Stavba areálu je navržena v souladu se všemi územně plánovacími dokumentacemi i s vymezením ploch v nich. Stavba je umístěna v souladu s obecnými požadavky na využívání území dle vyhl. č. 501/2006 Sb. Obec Pasohlávky se řídí platným Územním plánem Pasohlávky, změna č.3, který byl vydán 21.10.2020 a nabyl účinnosti 24.11.2020. Zájmová lokalita je v Územním plánu Pasohlávky vymezena jako OL – plocha lázeňská (Z19). Jako hlavní využití jsou stanoveny stavby a zařízení lázeňského charakteru, např. lázeňské ubytovací objekty, sanatoria, objekty pro zdravotní služby, sociální služby. Jako přípustné využití je stanoveno občanské vybavení místního významu sloučitelné s hlavním využitím, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, parkoviště pro osobní automobily, ubytovací zařízení hotelového typu.

Záměr investora vychází z regulativů územních plánů a je s nimi v souladu. Účelem využití stavby je poskytování léčebně rehabilitační a lázeňskou péče pooperačních a poúrazových ortopedických pacientů. Součástí záměru bude i realizace související technické infrastruktury, potřebných zpevněných ploch (komunikace a parkovací plochy pro automobily) a ploch okrasné a rekreační zeleně na dotčeném pozemku.

Novostavba dodržuje podmínky prostorového uspořádání – výška objektu nepřesáhne 4 nadzemní podlaží, koeficient zastavěné plochy KZP = 0,39 z plochy pozemku, což nepřesáhne stanovený 0,4. Pro výpočet odstavných míst byl použit předepsaný stupeň automobilizace 1:2,5.

Mimo samotný Územní plán byla v květnu 2020 zpracována Územní studie Pasohlávky – lokalita Poloostrov a byla vložena do evidence územně plánovací činnosti<sup>2</sup>. I když územní studie není závazným podkladem pro územní rozhodování, je podkladem neopomenutelným.

Územní studie v řešeném území navrhuje podrobnější využití území na základě prověření kapacity území. Závazně stanovuje uliční čáru minimálně 20 m od páteřní komunikace, minimální odestup je navržen cca. 22 m. Dále byla stanovena stavební čára závazná, objekt OLÚ je umístěn uvnitř stavební čáry.

Střechy objektu jsou v souladu s územní studií navrženy ploché, s možností jejich ozeleněním (extenzivní střecha). Barevnost fasády je řešena v souladu s doporučením použít přírodní materiály a barevné odstíny teplých zemitých barev.

U statické dopravy studie umožňuje odstavování vozidel na vlastním pozemku v souladu s příslušnými právními předpisy. Uvažuje také s několika plochami ve veřejných prostranstvích pro parkování návštěvníků či návštěv, především na vjezdu do lázeňské lokality. U hlavních lázeňských objektů pak uvažuje s umístěním většiny odstavných stání v suterénu, což jsou objekty v samotném kruhovém centru a navazujícím prstenci. Objekt OLÚ je umístěn u vjezdu do lázeňského komplexu a v souladu s řešením ve studii má umístěny odstavné stání podél komunikací v zeleni, což není v rozporu s lázeňskými plochami a je provozně a ekonomicky výhodnější. Pro potřeby objektu OLÚ je navrženo 104 odstavných míst, což je dostatečný počet pro uvedený záměr.

V rámci sadových úprav je kladen důraz na kvalitní provedení sadové výsadby a řešení parteru. Druhová skladba vegetačních úprav vychází z původních, místně příslušných druhů, přičemž je zohledněn požadavek na vyloučení druhů s možným alergickým dopadem na návštěvníky území.

<sup>2</sup> Územní studie Pasohlávky - lokalita "Poloostrov" pro lokalitu Poloostrov, plochy Z19, Z41 a Z30, v k. ú. Pasohlávky a Mušov aktualizovaná dne 29.06.2020. Tato územní studie kompletně nahrazuje předchozí územní studii z roku 2016. Dostupné online: <http://www.pohorelice.cz/uzemni-studie-pasohlavky-lokalita-poloostrov>



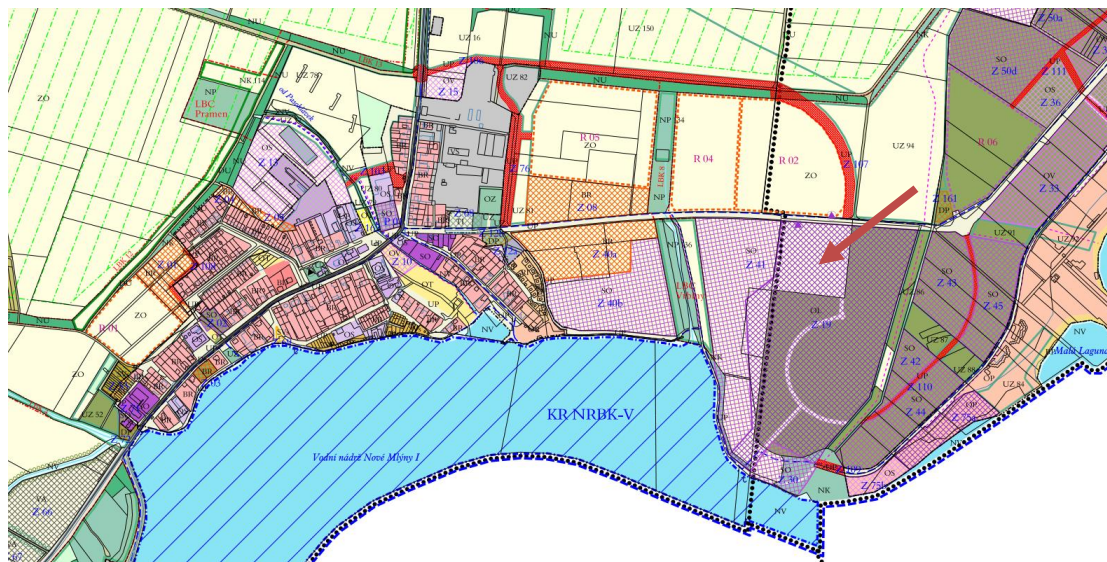
Z urbanistického hlediska předkládaný návrh změny územního rozhodnutí vychází z platného Územního rozhodnutí č. 79/2017, které v Územní studii poloostrova bylo zohledněno a tato změna s ním je v souladu.

Dle platného územního plánu je území mezi Pasohlávkami a hlavní silnicí I. třídy podél břehů zařazeno mezi plochy OS – plochy pro prodej, služby, ubytování, stravován, SO – plochy smíšené obytné, OV plochy občanského vybavení, OP plochy pro penziony.

Řešené území se nachází na pomezí k.ú. Pasohlávky k.ú. Mušov (dnes náleží k Pasohlávkám) východně od zastavěného území sídla Pasohlávky, řešené lokality jsou územním plánem vyznačeny jako plochy Z19, Z30 a Z41. Území je rozděleno územním plánem na dvě samostatné funkční plochy OL – plochy lázeňské a SO – plochy obytné smíšené.

Záměr vybudovat tzv. „Rezort Pálava“ v lokalitě tzv. Poloostrova je dlouhodobý a plně odpovídá funkčnímu využití ploch (OL – lázeňské a SO – smíšené obytné) platného Územního plánu obce Pasohlávky. Tento ÚP definuje nejen funkční využití předmětných ploch, ale i základní závazné regulativy v tomto území, zejména limituje výšku budoucí zástavby a zastavěnost, tj. i podíl zeleně v jednotlivých funkčních plochách, zejména v ploše lázeňské, kde stanoví minimálně 60% pro zeleň, parkovou a okrasnou.

Zároveň ÚP stanovil i podmínku, že pro tuto významnou lokalitu musí být před zahájením povolenacích procesů ke stavbám v daném území zpracována Územní studie dle §30 zákona č. 183/2006 Sb. – Stavební zákon v platném znění a dále v souladu s vyhláškou č. 500/2006 O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobech evidence územně plánovacích činností v platném znění. Tento územně plánovací podklad byl na základě zadání pořizovatele zpracován, schválen a zaevidován jako podklad, ke kterému bude přihlíženo při umístění a povolování staveb.



Obr. 7 Výřez z hlavního výkresu územního plánu obce Pasohlávky, vyobrazení řešené plochy Z19 je vyznačeno šipkou (dostupné online: <http://www.pohorelice.cz/uzemni-plan-pasohlavky>)

## 2.4 SOUČASNÝ STAV LOKALITY

V současné době je předmětná lokalita zainvestována páteřními inženýrskými sítěmi a dostupná dopravní infrastrukturou, která byla vybudována před cca 6 roky s cílem umožnit výstavbu lázeňského komplexu. Směrem na západ je lokalita oddělena biokoridorem od rozvojových ploch pro rodinné bydlení (s kapacitou cca 100 RD), které pokryjí potřeby občanů Pasohlávek a nových obyvatel, kteří mají o tuto lokalitu velký zájem. Výstavba zde byla zahájena cca v roce 2019. Rovněž ve stávající rekreační zóně od státní silnice I. tř. probíhají investiční

aktivity, např. rozšíření stávajícího aquaparku, postupná přestavba ATC Merkur a připravují se investice dle platného ÚP v prostorách jižně od páteřní komunikace v návaznosti na rekreační plochu kempu až po koridor územní zeleně viz ÚP v místech bývalého větrolamu zrušeného zemědělskou velkovýrobou. Tyto okolní plochy jsou dnes využívány pro zemědělskou výrobu sporadicky. Původní využití řešené lokality bylo především pro zemědělskou činnost.

### 3 PODKLADY

Hodnocení vychází z poskytnutých podkladů zadavatele (projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí) a z podkladů získaných terénním průzkumem, který byl proveden v červnu roku 2022.

Hodnocení bylo zpracováno pomocí dostupných mapových podkladů (ČÚZK, Zeměměřický úřad – ZM 1:10000, Ministerstvo obrany ČR – DMÚ 25, ortofotomapa serveru mapy.cz). Dále se hodnocení opírá o dostupné literární prameny a práce, informace uvedené na www stránkách obcí či jiné zdroje, zejména výsledné dokumenty EIA dostupné na stránkách CENIA [https://portal.cenia.cz/eiasa/view/eia100\\_cr?lang=cs](https://portal.cenia.cz/eiasa/view/eia100_cr?lang=cs).

Charakteristiky byly analyzovány na základě informací získaných terénní pochůzkou, rozborů území, přístupných mapových podkladů ČÚZK, literárních údajů a s využitím informací z leteckých snímků a mapových podkladů pocházejících ze serveru <http://geoportal.cenia.cz> a přiložené mapy byly vypracovány s využitím nástrojů GIS QGIS.

Materiály využití k charakterizaci území jsou citovány vždy u příslušné kapitoly standardizovaným způsobem, pakliže bylo využito cizích dostupných zdrojů.

### 4 METODIKA HODNOCENÍ A POUŽITÉ POJMY

Hodnocení vychází z uvedeného zákona č. 114/92 Sb., který chápe krajinný ráz jako důležitou vlastnost krajiny, kterou je potřeba chránit před jejím znehodnocením. Krajinný ráz je utvářen především třemi skupinami charakteristik: přírodní, kulturní a historickou, vyznačujícími se přítomnými znaky v krajině, které ve vzájemném působení utváří celkový výraz krajiny. Každý přítomný znak se vyznačuje svým projevem, který může být pozitivní, negativní nebo neutrální a významem (zásadním, spoluurčujícím, doplňujícím) a svou cenností. Ochrana krajinného rázu spočívá v ochraně pozitivních znaků jednotlivých charakteristik a v eliminaci negativního projevu těch znaků, které jsou obecně vnímány jako nepřijatelné. Za nepřijatelné znaky především kulturní charakteristiky jsou považovány znaky, které z hlediska obecného vnímání jsou chápány jako nepřijatelné a rušivé.

Hodnocení je prováděno ve smyslu uvedeného postupu ve čtyřech základních krocích – etapách:

- Definice cílů hodnocení, popis navrhovaného záměru (viz kap. 1)
- Vymezení hodnoceného (hodnocených) území a jeho charakteristika - vymezení záměrem dotčeného krajinného prostoru (DoKP) na základě vyhodnocení potenciálního dopadu a síly uplatnění posuzovaného záměru; případně vymezení specifických míst krajinného rázu, která mohou být významně potenciálně zasažena záměrem pro detailní pohled v hodnocení
- Identifikace znaků krajinného rázu vymezeného území a vyhodnocení jejich významu, identifikace hodnot krajinného rázu
- Konfrontace identifikovaných hodnot s daným záměrem

- Posouzení zásahu do pozitivních znaků a hodnot krajinného rázu na základě zjištěných skutečností.

Osnova hodnocení:

Etapa A: Definice cílů hodnocení

- ✓ Popis (charakteristika) hodnoceného záměru
- ✓ Definování cíle a klíčových otázek, na které má hodnocení odpovědět

Etapa B: Vymezení záměrem dotčeného krajinného prostoru

- ✓ Analýza rozsahu dopadu daného záměru, případně analýza viditelnosti stavby
- ✓ Vymezení záměrem dotčeného krajinného prostoru na základě předchozí analýzy s odůvodněním
- ✓ Vymezení dílčích územních jednotek v záměrem dotčeném krajinném prostoru (je-li to potřebné)
- ✓ Charakteristika dotčeného krajinného prostoru

Etapa C: Identifikace znaků a hodnot krajinného rázu

- ✓ Identifikace znaků krajinného rázu vymezeného území dle jednotlivých charakteristik krajinného rázu (přírodní, kulturní a historické) v rámci vymezených jednotek a jejich klasifikace
- ✓ Identifikace měřítka a vztahů v krajině a jejích znaků
- ✓ Existence indikátorů zvýšených hodnot
- ✓ Hodnocení významu identifikovaných znaků

Etapa D: Hodnocení vlivu záměru na krajinný ráz

- ✓ Hodnocení vlivu záměru na pozitivní hodnoty krajinného rázu
- ✓ Určení únosnosti vlivu záměru na krajinný ráz s odůvodněním

#### 4.1 ZÁKLADNÍ POJMY VYCHÁZEJÍCÍ ZE ZÁKONA Č.114/92 SB.

*činnost snižující estetickou a přírodní hodnotu krajinného rázu oblasti či místa* je taková činnost, která natolik naruší specifické znaky a hodnoty oblasti či místa, že změní význam a obsah jednotlivých charakteristik

*estetická hodnota krajiny* je projevem přírodních a kulturních hodnot, harmonického měřítka a vztahů v krajině a je výsledkem trvale udržitelného vývoje krajiny; předpokladem vzniku estetické hodnoty jsou subjektivní vlastnosti pozorovatele, objektivní okolnosti pozorování a objektivní vlastnosti krajiny (skladba a formy prostorů, konfigurace prvků, struktura složek)

*harmonické měřítko krajiny* vyjadřuje takové členění krajiny, které odpovídá harmonickému vztahu činností člověka a přírodního prostředí a způsobům trvale udržitelného využívání dané krajiny; z hlediska fyzických vlastností krajiny se jedná o soulad měřítka celku a měřítka jednotlivých prvků

*harmonické vztahy v krajině* vyjadřují soulad činností člověka a přírodního prostředí (absence rušivých jevů), trvalou udržitelnost užívání krajiny, chápaný jako harmonický soulad znaků jednotlivých charakteristik krajinného rázu

*historická charakteristika krajinného rázu* je specifickou součástí kulturní charakteristiky a spočívá v souvislostech kulturních a přírodních charakteristik oblasti či místa. Historická charakteristika je klíčová pro pochopení logiky vztahů mezi přírodními vlastnostmi krajiny, jejím využíváním a vzhledem a jejich trvalé (dlouhodobé) udržitelnosti. Patří sem i místa bitev.

*charakteristika krajinného rázu* je dána druhem a uspořádáním krajinných složek, prvků a jevů nebo jejich souborů, které se podílejí na vzniku rázu krajiny. Jedná se o charakteristiky přírodní, kulturní a historické. Vnímáme ji jako soubor typických znaků

*krajina* je část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem, tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů a civilizačními prvky (§3 zákona)

krajinný ráz je dán přírodní, kulturní a historickou charakteristikou určitého místa nebo oblasti (§12 zákona), resp. vnímatelnými znaky a hodnotami těchto charakteristik

*kulturní charakteristika krajinného rázu* je dána způsobem využívání přírodních zdrojů člověkem a stopami, které v krajině zanechal

*kulturní dominanta krajiny* je krajinný prvek či složka v krajině nebo dochované stopy kultivace krajiny, jejichž význam je nesporný z historického hlediska, architektury či jiného oboru lidské činnosti a které ve svém projevu převládajícím způsobem ovlivňují charakter daného místa či oblasti

*místo krajinného rázu* je menší část krajiny, která je pohledově spojitá z většiny pozorovacích stanovišť nebo území typické díky své výrazné charakterové odlišnosti; místo lze většinou jednoznačně vymezit

*oblast krajinného rázu* je „území“ s podobnou přírodní, kulturní a historickou charakteristikou odrážející se v souboru jejích typických znaků, který se výrazně liší od sousedícího území ve všech charakteristikách nebo v některé z nich a který zahrnuje více míst krajinného rázu; je vymezena hranicí, kterou mohou být přírodní nebo umělé prvky nebo jiné rozhraní měnících se charakteristik

*přírodní hodnota* je dána mírou přítomnosti ekosystémů chápaných jako ekosystémy přírodní a přírodě blízké, přirozenou morfologií krajiny, vnímatelných interakcí mezi ekosystémy a výraznými přírodními dominantami krajiny

*přírodní charakteristika krajinného rázu* zahrnuje vlastnosti krajiny určené jak trvalými přírodními podmínkami, kterými jsou především geologické, geomorfologické, klimatické a biogeografické poměry, tak aktuálním stavem ekosystémů

*významný krajinný prvek* dle ustanovení §3, odst. 1, písm. b) zákona

*zvláště chráněné území* dle ustanovení §3, odst. 1, písm. f) zákona

## 4.2 DALŠÍ POUŽÍVANÉ POJMY V NÁSLEDNÉM HODNOCENÍ

*dotčený krajinný prostor* je část krajiny dotčená předpokládanými vlivy hodnoceného záměru (zpravidla vizuálními, ale též např. akustickými apod.); zahrnuje jedno nebo více míst krajinného rázu



*budova* je vyhrazen pro nadzemní stavbu prostorově soustředěnou a navenek převážně uzavřenou obvodovými stěnami a střešní konstrukcí

*dominanta* je převládající, vládnoucí prvek v konfiguraci hmotných prvků krajinné scény

*dominantní rys* je převládající jev nebo vlastnost krajinné scény

*estetická hodnota krajinného rázu* je vyjádřením míry celkového pozitivního či opačného chápání výrazu dané krajiny

*kompaktní zástavba* je souvislá zástavba, ve které stavby na sebe bezprostředně navazují ve formě řad, uzavřených nebo otevřených bloků, která tvoří uliční fronty nebo má výrazně ucelenou hranici vůči okolní krajině

*krajinná scéna* - při pozorování z různých míst krajiny vnímáme tzv. krajinnou scénu- vnímáme ji staticky (např. jako pohled z významného bodu krajiny) nebo dynamicky (jako sled pohledů z různých míst trasy průchodu krajinou); krajinná scéna je nositelem estetických hodnot, tkvících v prostorovém uspořádání, v neopakovatelnosti a jedinečnosti panoramat, v harmonickém měřítku a v harmonických vztazích krajiny

*prostorové vztahy krajinné scény* jsou vztahy mezi jednotlivými hmotnými prvky krajinné scény, jejich vzájemné vzdálenosti, proporce šířkových a výškových dimenzí, význam důležitých bodů, linií a prostorů, vzájemné osově vazby, rysy symetrie, gradace, atd.

*zásah do znaků krajinného rázu* posouzení míry vlivu záměru na identifikované znaky krajinného rázu. Zásah může mít pozitivní dopad, nemusí mít žádný dopad. V případě negativního dopadu jeho míra může nabývat různé intenzity na škále od slabého zásahu, přes středně silný, silný až po zásah stírající přítomné znaky krajinného rázu.

*znak běžný* jev určité charakteristiky krajinného rázu, který není významný ani ojedinělý v rámci oblasti krajinného rázu, v rámci regionu nebo v rámci státu

*znak doplňující* jev určité charakteristiky krajinného rázu, který v určité oblasti nebo místě krajinného rázu doplňuje charakter krajiny

*znak jedinečný* jev určité charakteristiky krajinného rázu, který je ojedinělý v rámci oblasti krajinného rázu, v rámci regionu nebo v rámci státu

*znak spoluurčující* jev určité charakteristiky krajinného rázu, který v určité oblasti nebo místě krajinného rázu významně spoluurčuje charakter krajiny

*znak význačný* jev určité charakteristiky krajinného rázu, který je význačný v rámci oblasti krajinného rázu, v rámci regionu nebo v rámci státu

*znak zásadní* jev určité charakteristiky krajinného rázu, který v určité oblasti nebo místě krajinného rázu rozhodujícím způsobem determinuje charakter krajiny

---

## 5 VYMEZENÍ POTENCIÁLNĚ DOTČENÉHO KRAJINNÉHO PROSTORU

---

Z poskytnuté projektové dokumentace vyplývá, že záměr představuje lázeňský s centrální budovou odborného léčebného ústavu Pasohlávky – Sanatorium Pálava o celkové max. výšce 15 m. Hmotu budovy je řešena dvěma křídly osově orientovanými ke středu, celková délka pravého křídla stavby z delší strany 66,375 m, šířka křídla 23,6 m, celková délka levého křídla stavby z delší strany 57,965 m, šířka křídla 18,9 m. Uvedená maximální výška hlavní budovy nepřesahuje

průměrnou výšku vzrostlého stromu<sup>3</sup>. Záměr zachovává stávající poměrně mladé stromořadí, prostor v okolí budovy bude po dokončení stavby modelován pro umístění jednotlivých plochy a figur pro umístění jednotlivých objektů a zpevněných ploch. Část prostoru bude řešena jako park rozčleněný do několika zón s vodním prvkem. Budova bude prakticky ze všech stran obklopena vzrostlými stromy.

Pro krajinný ráz je podstatné,

- jde o novostavbu situovanou do prostoru levého břehu horní vodní nádrže Nové Mlýny do prostoru poloostrova jv. od vsi Pasohlávky;
- dané území v širších vztazích je územním plánem a navazující citovanou studií řešeno jako lokalita určená k zastavění v prostoru vymezené plochy OL – plocha lázeňská (Z19), stavba tomuto účelu odpovídá a respektuje stanovené regulativy;
- záměr není v území ojedinělý, bude součástí, jak vyplývá z výše citované studie, širšího záměru výstavby lázeňského areálu u Pasohlávek.

Uplatnění záměru, tak jak je v projektu předložen je dáno především

- výškou stavby (max. výška je cca 15 m),
- celkovou hmotou obou křídel, členěním architektonických hmot, jejich proporcemi a měřítkem,
- charakterem a obrazem řešených ploch navazujících na hlavní stavbu.

### 5.1 ANALÝZA VIDITELNOSTI STAVBY/ZÁMĚRU

Stavba OLÚ představuje budovu o výšce 15 m a celkové délce obou křídel cca 110 m. Hmota stavby představuje dvě na sebe navazující křídla

Cílem analýzy je prověření tří skutečností:

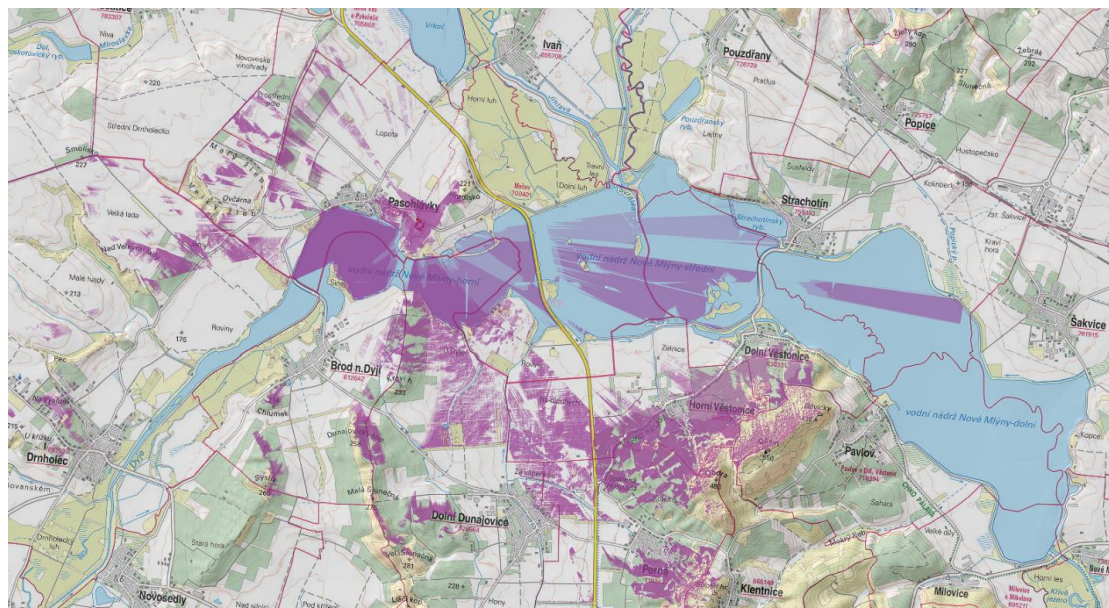
- obraz stavby v krajině – z jakých míst a v jaké podobě bude stavba patrná;
- kontaktní průmět – v jakých pohledových průmětech vzhledem k obrazu sídla Pasohlávky a navazujícího krajinného rámce sídla, resp. hodnotných míst a prvků v krajině a sídle se bude stavba prosazovat, promítání do obrazu krajiny;
- celkový obraz stavby uplatňující se jako součást krajiny v širších souvislostech – z jakých vzdálených míst bude stavba patrná, jaký je její pohledový impakt, jaké vztahy v prostoru ovlivnitelných částí krajiny vytváří a ovlivní.

Výsledky analýzy předkládají diagram provedený do mapy vytvořený v prostředí GIS nad modelem terénu ČÚZK DMP 1G se zohledněním RVO (Registr výškových objektů), ZABAGED (vybrané objekty), zdroj dat ČÚZK. Následující mapky ukazují místa, odkud bude stavba patrná v jednotlivých výškových hladinách.

Hladina 2 - 5 m – výška pozorovatele cca 1.80 Místa, odkud bude patrná stavba celá nebo od 1.NP	<ul style="list-style-type: none"> <li>celá stavba se pohledově uplatňuje z prostoru Hradiska, z vyvýšených poloh v okolí Malého a Velkého žlebu a Nad Velkými Lady; dále v rámci prostoru nádrže; ze vzdálenějších míst především z vrcholových partií Kraví hory a Dunajovického kopce, vrchu Syslík a z vrcholových partií Pálavy</li> </ul>
Hladina 7 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>stavba se pohledově cca od 2.NP uplatní z výše jmenovaných lokalit a ze vzdálenějších míst</li> </ul>

<sup>3</sup> Pro orientaci běžný dub dorůstá výšky okolo 40 m, Jasan 30-40 m, Lípa 25 m.

– výška pozorovatele cca 1.80 Místa, odkud bude patrná stavba cca od 3.NP	v okolí Dolních a Horních Věstonic
Hladina 10 m – výška pozorovatele cca 1.80 Místa, odkud bude patrná horní část stavby 4.NP	<ul style="list-style-type: none"> <li>horní část stavby (4.NP) bude prakticky patrná ze stejných lokalit uvedených výše</li> </ul>



Obr. 8 Analýza potenciálního pohledového uplatnění záměru – diagram pohledově zasažených míst, tmavá barva zobrazuje místa, odkud je stavba patrná celá, nejsvětlejší místa, odkud se uplatní stavba ve 4.NP, středně světlá místa vyznačují prostory, odkud bude stavba patrná cca od 3.NP

Z analýzy vyplývá především:

- stávající obraz lokality, resp. místa se změní oproti současnému stavu a původní formě využití krajiny;
- změna se uplatní především v místě samém a v navazujících prostorech vodní nádrže Nové Mlýny – horní, dále z výhledů z prostorů v okolí Kraví hory, vrcholových partií Hradiska, Chlumku, Syslíku a hřebene Dunajovických kopců, dále se změna projeví v dílčích průhledech z okolí Malého a Velkého žlebu (odtud je pohled ovlivněn krajinnou zelení);
- ze vzdálenějších míst se změna projeví z vyhlídek Pálavy, především hradu Děvičky a horních partií Děvína, mírně bude patrná z okolí Horních a Dolních Věstonic a z vrcholových partií Stolové hory u Klentnic.

## 5.2 ANALÝZA VZTAHŮ V KRAJINĚ

Vztahy v krajině v souvislosti s hodnoceným záměrem lze vnímat ve dvou rovinách:

1. funkční vztahy v daném místě a k sídlu, tj. převažující užívání krajiny, spojení sídla a jeho krajinného rámce, převažující vztahy sídla a krajinného rámce;
2. prostorové vztahy vůči prostorovému uspořádání zástavby sídla a navazujícímu prostorovému uspořádání současné krajiny.

V prvním případě prošlo území poměrně výraznou změnou, která kontrastuje s navazující krajinou Dunajovických vrchů, původní krajinou soutoku řek Dyje, Svratky a Jihlavy i zemědělskou krajinou Dyjsko-svrateckého úvalu. Změna se projevila především zatopením původního prostoru lužních lesů doprovázejících Dyji při soutoku se vratkou a Jihlavou, v nástupu masivního rekreačního využití území horní části vodní nádrže Nové Mlýny (živelné chatky, marigotky a přívěsy při pravém břehu zcela měnící lokální ráz místa; kempy a Aqualand Moravia při levém břehu měnící charakter území jeho obraz i ráz). Pro záměr je významný nález termálního zdroje léčivých vod, jež byl podnětem pro vytvoření lázeňského areálu u obce Pasohlávky. Záměr je tak dílčí součástí širší změny ve využití území, jež je deklarována územním plánem a navazující citovanou územní studií. Z pohledu hodnocení vlivu záměru na krajinný ráz je záměr situován do lokality představující v nedávné době poměrně značně přeměněné území, jež fakticky „hledá“ svou novou identitu a potažmo i obraz. Navrhovaný lázeňský komplex vychází z koncepce, jež předpokládá výraznou přeměnu zastavěného území vsi Pasohlávky měřítkem odpovídající úrovni městyse. Ve vztazích se navíc projevuje poměrně vytížená komunikační osa Brno – Mikulov s napojení do Rakouska (zejm. Vídeň).

Měřítkem i vztahy k okolí záměr navazuje především na pojetí Aqualandu Moravia a rekreačního prostoru autokempu Merkur, vůči zástavbě Pasohlávek pojetím i měřítkem se záměr odlišuje. Prostor pravého břehu horní nádrže, původně tvořený převážně zemědělsky využívanými plochami, prochází v současné době postupnou přeměnou. V lokalitě, kam je záměr situován byla v návaznosti na územní plán obce Pasohlávky vybudována dopravní i technická infrastruktura počítající s deklarovanou přeměnou území.

Z hlediska krajinného rázu je podstatné:

- změna vztahů v území daná postupnou přeměnou levobřežní části horní vodní nádrže Nové Mlýny (Aqualand Moravia, autokemp Merkur);
- celkový záměr výstavby lázeňského areálu na pomezí k.ú. Pasohlávky k.ú. Mušov (dnes náleží k Pasohlávkám) východně od zastavěného území sídla Pasohlávky, na plochách vyznačených územním plánem Z19, Z30 a Z41 (samostatných funkčních plochách OL – plochy lázeňské a SO – plochy obytné smíšené);
- kontrast uvedené přeměny území vůči navazující zemědělské krajině.

## 5.3 DOTČENÝ KRAJINNÝ PROSTOR (DOKP)

Záměrem dotčený krajinný prostor (DOKP) představuje **místo, které může uvedený záměr ovlivnit** a ve kterém může dojít ke změně vnímání stávajících typických znaků území a díky tomu i hodnot krajinného rázu **ve smyslu §12, zákona č. 114/92 Sb.**

Jak je uvedeno v úvodní charakteristice, záměr představuje výstavbu nového objektu budovy sanatoria, navazující parkové úpravy a úpravy předprostoru budovy v lokalitě východně od sídla Pasohlávky. Z pohledu krajinného rázu jde o změnu danou novým obrazem a vztahy řešené lokality. Nelze však opominout širší kontext vztahující se k území, a to jak proměnu levobřežní části krajiny horní nádrže horní nádrže vodního díla Nové Mlýny, tak i plánovaná výstavba lázeňského areálu „RiseSun Pasohlávky Spa Resort“, jež na řešenou lokalitu navazuje.

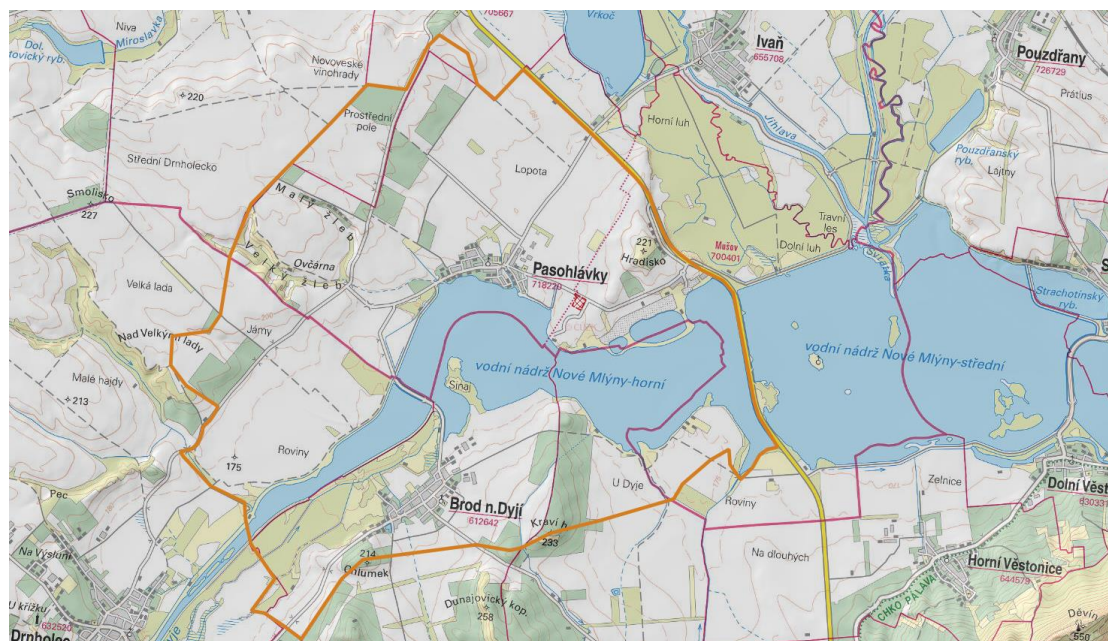


Dotčený krajinný prostor byl vymezen tak, aby zahrnoval pohledově a ve vztazích potenciálně ovlivnitelné území, tj. související krajinný rámec uvažovaného záměru. Dále byly vymezeny základní pohledové osy pohledů do z bezprostředních a ze vzdálených vyhlídkových míst, odkud může záměr vizuálně ovlivnit charakter a obraz místa v širším krajinném kontextu. Hranice DOKP se drží převážně terénních objektů či horizontů pohledově vymezujících krajinnou scénérii místa.

Ve vymezeném DoKP může záměr ovlivnit hodnoty krajinného rázu, především:

- estetickou hodnotu v území danou přírodními prvky v krajině, souladem kulturních objektů s přírodním rámcem území a jejich souladem navzájem, dochovanými a pozitivně přijímanými historickými artefakty a uspořádáním krajiny;
- přírodní hodnotu, která je zde dána řekou Dyjí a jejím údolím, břehovými porosty vodní nádrže a dochovanými fragmenty lužního lesa, vzrostlou zelení, lesními porosty, drobnými vodními toky, charakteristickými tvary reliéfu;
- harmonické vztahy v krajině dané jednak souladem využití krajiny člověkem s přírodními podmínkami, souladem v rámci vztahů kulturního prostředí sídel a krajiny (formy využití krajiny, uspořádání) a přírodního rámcu, jednak přítomností určitých přírodních a kulturních hodnot a jejich vztahem k území (kulturní dominanty dotvářející obraz scénérii, zvýrazňujícími krajinnou scénérii, dále nerušené dílčí horizonty, uspořádání skladebných jednotek v krajině apod.);
- uplatněním tradičních pozitivně přijímaných kulturních dominant především věží stávajících kostelů v Pasohlávkách a Brodu nad Dyjí, významné archeologické lokality na kopci Hradisko.

Vymezený DoKP zahrnuje řešenou lokalitu a navazující levobřežní část i navazující prostor horní vodní nádrže Nové Mlýny a dále okraje zemědělské krajiny s vrchy v okolí Dolních Dunajovic a rozsáhlé ploché zemědělské krajiny mezi Pohořelicemi a Hrušovany, jež jsou součástí obrazu krajiny údolí Dyje. DoKP zároveň zahrnuje vztahové souvislosti v místě.



Obr. 9 Zobrazení vymezeného DOKP do mapy (mapový podklad ČÚZK ZM50, 2022)

## 6 STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA DOTČENÉHO KRAJINNÉHO PROSTORU V ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH SOUVISLOSTECH

Krajinný ráz je utvářen přírodní, kulturní a historickou charakteristikou určitého místa či oblasti. Tyto základní charakteristiky jsou v krajině zastoupeny přítomností určitých charakteristických znaků přírodní, kulturní či historické povahy. Znaky při tom představují prvky a složky krajiny v určité konfiguraci a vzájemném vztahu a jsou nositeli estetické a přírodní hodnoty území. Charakteristika je zpracována tak, aby bylo možné získat seznam charakteristických znaků krajinného rázu vymezeného území.

Pro lepší pochopení charakteristiky území, kam je situován uvedený záměr a jím dotčený krajinný prostor, zde uvádím základní přírodní, historickou i kulturní charakteristiku.

### 6.1 GEOMORFOLOGICKÉ ČLENĚNÍ

Po stránce geomorfologické se DoKP nachází v prostoru celku Dyjsko-svratecký úval na rozhraní podcelků Drnholecké pahorkatiny zahrnující okrsek Olbramovická pahorkatina, Dunajovických vrchů, zahrnující okrsky Přední Dunajovický hřbet, Zadní Dunajovický hřbet, Dunajovická sníženina a Brodská sníženina a Dyjsko-svratecké nivy.

Krajinu části Dyjsko-svrateckého úvalu zasahující do území tvoří sníženina s plochým profilem vyplněná třetihorními a čtvrtohorními usazeninami, nivy a terasy řek Dyje, Jevišovky a Jihlavy se sprašemi. Úval samotný je poměrně rozsáhlý, neboť vyplňuje jihovýchod okresu Znojmo, severozápadní okraj okresu Břeclav a jižní část okresu Brno-venkov, na jeho okraji se nacházejí i města Znojmo a Brno. Na severovýchodě je Vyškovskou bránou propojen s Hornomoravským úvalem. V jižní části přesahuje do Rakouska. Charakteristické jsou velmi úrodné půdy, jež podmiňovaly zemědělské využití krajiny již v daleké historii. Samotný prostor Dyje byl před zatopením horní nádrží Nové Mlýny utvářen rozsáhlými lužními lesy, zbytky jsou zachovány především v prostoru při soutoku se Svratkou a Jihlavou. Navazující krajina úvalu je tvořena sníženinami a pahorkatinami, je zemědělská s rozsáhlými bloky orné s typickými znaky intenzivního zemědělského využívání. Patří mezi nejsušší oblasti Česka. Nejvyšší a výrazný vrchol tvoří v lokalitě DoKP Kraví hora (234 m n.m.), nejnižší bod je v oblasti v.n. Nové Mlýny – horní.

*Citace výpisu: DEMEK, Jaromír; MACKOVČIN, Peter, a kolektiv. Zeměpisný lexikon ČR: Hory a nížiny. 2. vyd. Brno : Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, 2006. 582 s. ISBN 80-86064-99-9. Upraveno pro potřeby hodnocení.*

### 6.2 BIOGEOGRAFICKÉ ČLENĚNÍ

Dle biogeografického členění ČR (Culek (ed.)) se vymezené území DoKP rozkládá na rozhraní Lechovického, Dyjsko-Moravského a Mikulovského bioregionů.

*Lechovický bioregion* zaujímá severní část DOKP a zabírá geomorfologický celek Dyjsko-svratecký úval, ovšem bez širokých niv. Typická část bioregionu je tvořena šterkovými terasami s pokryvy spraší a s mělkými údolími. Vegetace je tvořena převážujícími subxerofilními doubravami a dubohabřinami, vzácně šípákovými doubravami. V nivách jsou luhy a olšiny. Území patří mezi starosídelní oblasti, a dnes je biodiverzita na velkých plochách tohoto bioregionu velmi nízká. *Mikulovský bioregion* zasahuje do území v jižní části v prostoru Mikulovské pahorkatiny, z celku Dyjsko - svratecký úval Dunajovické vrchy a z Dolnomoravského úvalu Valtickou pahorkatinu. Typická část bioregionu je tvořena členitou pahorkatinou na vápnitých třetihorních sedimentech a vysokým bradlem jurských vápenců. Vegetačními jednotkami jsou převážně subxerofilní doubravy, na strmějších svazích jižního sektoru šípákové doubravy a skalní stepi, na mírnějších svazích a úpatích dubohabrové háje. Milovická pahorkatina si zachovala jedno z největších souvislých území teplomilných doubrav. Celá oblast byla od hlubokého

pravěku souvisle osídlena a od počátků zemědělství kultivována, avšak přitom si zachovala některé úseky ve stavu blízkém přírodě. *Dyjsko-moravský bioregion* leží na jihu jižní Moravy, zabírá široké nivy – osy geomorfologických celků Dyjsko-svratecký a Dolnomoravský úval. Typickou část bioregionu tvoří nivy v teplé oblasti s hrůdy a nejnižšími terasami s vegetací lužních lesů.

*Citace výpisu: Culek, M. (ed.) 1996: Biogeografické členění České republiky. Enigma Praha. Upraveno pro potřeby hodnocení.*

### 6.3 STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA KRAJINY

Reliéf území má charakter rozsáhlé sníženiny a pahorkatiny s členitostí 30-75 m. Prostor zaujímá navazující okraje dnes zatopeného údolí řeky Dyje před soutokem se Svratkou a Jihlavou. Prostor původní nivy a širokého údolí je v současné době zatopen vodní nádrží Nové Mlýny – horní část, někdy nazývaná Horní (Mušovská) nádrž. Na okraji této nádrže zůstalo několik venkovských sídel Pasohlávky a Brod nad Dyjí, které jsou situovány na hranu údolí. Řešené území je opticky vymezeno mezi vrchy Hradisko a Kraví hora a Syslík.

Přírodní charakteristiku území dnes tvoří především drobné fragmenty původní porostů lužních lesů, místy drobné hospodářské lesy, břehové porosty především doprovázející především pravý břeh nádrže. Donedávna byly nivy bohatě zalesněné převažující přirozenou lesní vegetací, střídající se s loukami s přirozenou druhovou skladbou a s mokřady. V posledním století byl ráz bioty značně narušen rozsáhlými vodohospodářskými úpravami (regulace řek, přehradní nádrže). Zvláštností jsou zachovalé lužní lesy v soutokové oblasti Moravy a Dyje. I když regulace a budování nádrží původní vodní režim značně narušily, je dnes tendence nejcenější partie chránit připojením k CHKO a BR Pálava. Krajinná zeleň je významně potlačena zemědělskými plochami a především slouží jako doprovodná zeleň liniových prvků v krajině (komunikace – stromořadí s ovocnými stromy, vodní toky – doprovodná zeleň), větrolamy. Vodní toky jsou v krajině především technicky upravené, zatrubněné, často doprovázené úzkým travino-bylinným lemem a dřevinami. Obecně lze říci, že přírodní charakteristika v území je významně potlačena. Na východní okraj DoKP navazuje přírodně cenné území zachovalých lužních porostů, mokřadů a též postupně se stabilizující prostor Věstonické nádrže (PP Betlém, PP Mušovský luh a PR Věstonická nádrž). Do obce Brod nad Dyjí vybíhá v délce téměř půl kilometru výrazný poloostrov nazývaný Sinaj, který vznikl napuštěním Horní Novomlýnské nádrže. Jeho území bylo ponecháno samovolnému přirozenému vývoji, postupně zarůstá náletovými dřevinami a podrost představují klasická podmáčená lada. Dnes po více jak třiceti letech již začíná mít charakter klasického lužního lesa. Středem poloostrova dodnes prochází udržovaná cesta, po které lze dojít až k jeho severnímu cípu.

Z historického hlediska prostor náleží k poměrně rozsáhlému území s dlouhou historií. Dle archeologických nálezů byl celý prostor úvalu obýván již od pravěku a snad jen s krátkými přestávkami dodnes. V krajině je o tom řada dokladů, archeologických nálezů. K nejvýznamnějším patří římská vojenská pevnost na katastru zaniklé obce Mušov. Nachází se na kopci Hradisko v Olbramovické pahorkatině, nad současnou silnicí I/52 a nad Mušovskou nádrží vodního díla Nové Mlýny na Dyji. V území byla i osada Markomanů. Na některých hrůdech ležela významná raně středověká centra z období Velké Moravy – Mikulčice, Pohansko. Osídlení v pravěku bylo „velmi“ husté, od středověku (počátek období ničivých povodní a intenzivního ukládání povodňových hlín) je zredukované pouze na okraje inundačních pásem. Rozvoj zemědělství v krajině vedl v historii ke kácení lesních porostů a mnohdy i k zásahům do reliéfu krajiny, např. budovaná opevnění, úpravy břehů tehdejší Dyje apod. Velkým zásahem prošla oblast Pasohlávek v konci II. světové války, kdy byla až na několik staveb (kostel, fara, škola a pár zemědělských usedlostí) prakticky zničena. Z novodobé historie pak plány na vybudování vodních nádrží s retencí vody (počáteční úvahy jsou z dob přelomu 19. a 20. století), jsou rovněž zásahem člověka vedeného snahou o zamezení častých povodní v dané lokalitě. Vybudování vodního díla Nové Mlýny I., II. a III., realizovaného vč. projekce od 60. po 80. léta minulého století, je bezesporu velkým a doposud značně diskutovaným zásahem do krajiny vč. změny

obhospodařování zemědělské půdy směrem k velkovýrobě. Přineslo to bohužel i zničení značné části lužních lesů a zánik městyse Mušov a další. Rekreační funkci plní, mimo jiné, od svého vzniku vodní nádrž Nové Mlýny I., což je v souladu s minulými i současným územním plánem. Horní (Mušovská) nádrž (Nové Mlýny I.) byla napuštěna v roce 1979 a zabírá plochu 531 ha (délka hráze 2 484m, max. hloubka 4m). Tato nádrž nese jméno zaniklé obce Mušov, která se nacházela v místě střední nádrže. V 90. letech minulého století byly zjištěny v k.ú. Mušov a k.ú. Pasohlávky hydrogeologickými vrtty jedinečné zdroje termální vody, která byla po rozbořech vyhlášena jako přírodní zdroj léčivé vody a příslušnými předpisy je státem chráněna. Tato skutečnost vyvolala zájem o její využití k léčebným lázním, ale i ke komerčnímu využití (dnešní Aqualand Moravia). Logickým zájmem je využití tohoto přírodního bohatství (léčivé termální vody) k vybudování léčebných a lázeňských zařízení. Na to reaguje, jak již je v přechozích kapitolách uvedeno, současný územní plán obce Pasohlávky, který vyčleňuje lokalitu vhodnou k vybudování lázeňského komplexu.

Současná kulturní krajina je utvářena především velkoplošnými bloky orné, jež je místy doplněna vinicemi ve svazích okolních kopců (Kráví hora, Hradisko. Syslík). Na severní straně Mušovské nádrže byl vybudován rekreační areál ATC Merkur Pasohlávky. Nad ním se zdvihá vrch Hradisko. Na opačné hoře pak vrchy Kraví hora a Syslík s charakteristickými vinicemi. Ve vymezeném prostoru se nachází dvě sídla, známější Pasohlávky, o nichž je první písemná zmínka datována roku 1276, a mladší Brod nad Dyjí, o němž je první zmínka datována roku 1353.

Sídla v území jsou uspořádána podél původní osy řeky Dyje na říční terasy. Ve vymezeném DOKP se nachází Pasohlávky (při levém břehu nádrže) a Brod nad Dyjí (při pravém břehu). V obou obcích žili do konce II. světové války především obyvatelé německé národnosti, ti však byli většinou vysídleni a převážná část domů postupně odstraněna. Tato změna se dodnes uplatňuje v obrazu obou sídel. Pasohlávky jsou značně dostavěny a řada tradičních objektů je buď přestavěna, nebo nahrazena novými objekty. Tradiční dochované zemědělské usedlosti jsou zde zachovány spíše sporadicky. Zástavbě však stále dominuje kostel sv. Anny s charakteristickou věží, jež se pohledově uplatňuje z řady navazujících míst. Brod nad Dyjí si zachoval historické jádro sídla při páteřní komunikaci jednopodlažních domů uspořádaných podélně v řadách souběžně s komunikací. Zástavbě, podobně jako u Pasohlávek, dominuje stavba kostela sv. Jana Nepomuckého. Brod je s Pasohlávkami spojen komunikací přecházející mostem nádrže u poloostrova Sinaj. Obě sídla jsou původně uspořádána na půdorysu řadové vsi, ten je však značně narušen (zejména u Pasohlávek) dostavbami nerespektujícími charakteristické prostorové uspořádání historické části.

Hodnocené území, jak ukazuje předchozí stručný rozbor, je do velké míry přeměněné a svou estetickou hodnotu vycházející v zemědělské krajině z tradičního vztahu sídla a krajiny (v případě hodnoceného akcentovaného malebným přírodním prostředí Dyje obklopené lužními lesy) ztratilo. Změna v území nastala v podstatě nedávno a pro území je charakteristický kontrast řady míst. Tradiční struktura krajiny i vztahy v krajině jsou v území souvisejícím s řešenou lokalitou narušeny, avšak vytvářejí se nové. Součástí změny je rekreační využití dané především přítomností vodní nádrže, ale i plánovaná lokalita lázní. Sama vodní nádrž je v současné době nedílnou součástí krajiny a díky přírodnímu charakteru jejích břehů (zejména na pravé straně) je vnímána pozitivně. Určitým nevhodným rysem nádrže jsou živelné buňky, obytné přívěsy a chatky na pravém břehu. Navazující střední nádrž byla zahájena zvláště chráněným územím a též nedaleké lužní lesy a jejich fragmenty v okolí do určité míry posilují přítomnost přírodní hodnoty v území. Prostor tak může plnit nejen ekologickou funkci nově vznikajících ekosystémů spojených s vodním prostředím, ale zároveň nabízí možnosti rekreačního využití. Horní nádrž, k níž je situován záměr neovlivnila významnějším způsobem charakteristickou strukturu krajiny danou uspořádáním sídel i krajiny s výrazně se uplatňujícím akcentem vinic.



## 7 IDENTIFIKACE ZNAKŮ A HODNOT KRAJINNÉHO RÁZU DOTČENÉHO KRAJINNÉHO PROSTORU

### 7.1 ZPŮSOB IDENTIFIKACE A KLASIFIKACE HODNOT

Pro každou z charakteristik krajinného rázu (přírodní, kulturní, historická) v dotčeném prostoru (DoKP) je třeba specifikovat markantní znaky, které se nejsilněji uplatňují v krajinném rázu – je to prostá přítomnost objektů a jevů a jejich uplatnění:

- ✓ identifikovat důležité rysy a znaky hodnocené krajiny, které ji definují,
- ✓ identifikovat důležité znaky uplatňujících se sídel nebo jednoho sídla,
- ✓ identifikovat důležité rysy prostorových vztahů a měřítka krajiny.

Znaky přírodní charakteristiky mohou tkvět v přítomnosti, charakteru, struktuře a vizuálním projevu následujících prvků a jevů: reliéf, lesy, porostní pláště okrajů lesů, rozptýlená dřevinná zeleň, louky, mokřady, vodní toky, vodní nádrže a jezera - břehové porosty, vodní plochy. Přítomnost přírodních hodnot v dotčeném krajinném prostoru je též zpravidla indikována přítomností přírodních cenností, chráněných zákonem (rezervace, památky).

Znaky kulturní a historické charakteristiky mohou tkvět v přítomnosti, charakteru, struktuře a vizuálním projevu následujících prvků a jevů: místa kulturně-historického a duchovního významu, stavby a stavební soubory dokládající historický vývoj a využití krajiny, struktura osídlení a urbanistická struktura sídel, obraz sídla, kulturně - historický význam zástavby, zapojení sídla do přírodního rámce.

Přítomnost pozitivních hodnot v dotčeném krajinném prostoru je též indikována přítomností architektonických a památkových hodnot.

Estetické hodnoty krajiny jsou spoluvytvářeny prostorovými vztahy a uspořádáním krajinné scény (prostorová skladba a charakter prostorů, konfigurace a charakter prvků, rozlišitelnost harmonií vztahů a měřítka.

Znaky prostorových vztahů a uspořádání krajinné scény mohou tkvět v přítomnosti, charakteru, struktuře a vizuálním projevu následujících prvků a jevů: mozaika krajinných složek, plošná struktura krajiny, liniová struktura krajiny, bodová struktura krajiny, barevnost v krajinné scéně, kontrast hranic krajinných složek, geometrizace krajinných složek, horizonty a prostorové vymezení krajinné scény.

Přítomnost pozitivních hodnot v dotčeném krajinném prostoru je též indikována přítomností některých specifických hodnot prostorového uspořádání krajiny (mozaika krajiny – rytmické střídání ploch, horizont).

Znaky harmonických vztahů v krajině a harmonického měřítka jsou vyjádřeny zejména v souladu lidských činností v krajině, tedy v souladu znaků a jevů přírodní charakteristiky na jedné straně a kulturní a historické charakteristiky na straně druhé. Dále tkví v souladu měřítka celku a měřítka jednotlivých prvků, ve formách prostorů a v zastoupení přírodních a přírodě blízkých složek a prvků krajiny.

#### 7.1.1 KLASIFIKACE ZNAKŮ A HODNOT KRAJINNÉHO RÁZU

Každému znaku jsou dány vlastnosti, které definují jejich míru uplatnění – význam (zásadní, spoluurčující, doplňkový), projev (pozitivní, neutrální, negativní) a cennost (jedinečné, význačné, běžné)

Významem rozumíme určitý podíl znaku nebo hodnoty v celkovém výrazu krajiny. Význam stanovujeme ve třech stupních podle následující stupnice:

- I. Zásadní – dává vymezení oblasti nebo místa, odlišuje jej od okolních
- II. Spoluurčující - dává základní obsah vymezené oblasti či místa
- III. Doplnující – je nezanedbatelný, působí však jako doplňující prvek

Klasifikace pozitivních a negativních projevů znaků, které byly identifikovány v dotčeném krajinném prostoru (DoKP). Každý identifikovaný znak, kromě toho, že má určitý podíl na výrazu dané krajiny, se vyznačuje projevem. Projev může být pozitivní, tzn., že daná charakteristika působí v celkové krajinné scéně kladně, nebo negativní, příp. neutrální. Určení projevu je velmi důležité pro následné vyhodnocení charakteristik. Negativní projev je stanovován těm znakům, které svou přítomností působí rušivě v celkové krajinné scéně, jsou z nějakého důvodu nepřijatelné, cizorodé, narušují dílčím způsobem harmonické vztahy a měřítko, stírají pozitivní vnímání částí krajiny apod.

Klasifikace cennosti znaků, které byly identifikovány v dotčeném krajinném prostoru (DoKP). Identifikované znaky nemají z hlediska obdoby stejnou cennost. Některé z nich můžeme proto označit jako jedinečné, jiné jako význačné nebo běžné. Pozn.: Je zřejmé, že zásahy do jedinečných hodnot nebo jejich degradace budou považovány za konfliktnější než zásahy do znaků a hodnot, které takovou cennost nemají.

Pro přehlednost hodnocení byl vytvořen výčet znaků všech tří charakteristik podílejících se na obou hodnotách krajinného rázu. Dále byly vyhodnoceny a zaznamenány do příložené tabulky znaky, které by mohly být realizací stavby ovlivněny a stanovena míra tohoto ovlivnění. Vlastnosti jednotlivých znaků jsou pak vyjádřeny dle následujícího klíče:

- ✓ **Význam:** zásadní, spoluurčující, doplňující
- ✓ **Projev:** negativní (-), pozitivní (+), neutrální (0)
- ✓ **Cennost:** běžný, význačný, jedinečný

## 7.2 IDENTIFIKOVANÉ ZNAKY A HODNOTY KRAJINNÉHO RÁZU ÚZEMÍ DOKP

Identifikované hlavní znaky a hodnoty KR	klasifikace znaků		
	dle významu	dle projevu	dle cennosti
<b>Znaky přírodní charakteristiky utvářející přírodní hodnotu krajinného rázu</b>	XXX zásadní XX spoluurčující X doplňující	+ pozitivní - negativní 0 indiferentní	XXX jedinečný XX význačný X běžný
Údolí Dyje vytvářející doposud dobře patrnou přírodní osu v krajině umocněnou kaskádou nádrží	XXX	+	X
Řeka Dyje plnicí nádrž, povědomí o Dyji jako přírodní hodnotě	XXX	+	X
Přírodní partie břehů řeky s břehovými porosty, fragmenty lužního lesa vytvářející charakter území	XX	+	X
Vzrostlá mimolesní zeleň doprovázející liniové objekty v krajině, komunikace, sídla a rekreační plochy	XX	+	X
Břehové porosty doprovázející břehové partie vodní nádrže	XX	+	X
Poloostrov Sinaj s vegetací a udržovanými cestami dotvářející přírodní charakter území	X	+	XX
Drobné fragmenty lužních porostů	X	+	X

Mokřady, slatiny a bažiny v okolí nádrže	X	+	X
Sady s ovocnými dřevinami	X	+	X
Trávníky v okrajích sídel, podél komunikací	X	+	X
Trvale zatravněné kulturní plochy a lada	X	+ / 0	X
<b>Znaky a hodnoty kulturní a historické charakteristiky KR vytvářející nebo snižující estetickou hodnotu krajinného rázu</b>	XXX zásadní XX spouštějící X doplňující	+ pozitivní - negativní 0 indiferentní	XXX jedinečný XX význačný X běžný
Vodní nádrž zásadně ovlivňující charakter území s malebnými základy	XXX	+	X
Hráz vodní nádrže, dominující hráz s frekventovanou komunikací I. třídy, most přes Dyji u Brodu nad Dyjí	XX	-	X
Zemědělská krajina utvářena velkými pravidelnými bloky orné vyznačující se typickými prvky intenzifikace zemědělské výroby (technické úpravy vodních toků, scelené bloky orné, zemědělské areály)	XX	-	X
Venkovská sídla s charakteristickou zástavbou zemědělských dvorů v centrální části	XX	+	X
Vínice a sady spouštějící rázovitost území	XX	+	X
Narušení sídelní struktury dané zaplavením údolí Dyje	XX	-	X
Výrazně se uplatňující rekreační areál u Pasohlávek	XX	-	X
Rekreační areál u Pasohlávek na břehu nádrže s navazujícími aktivitami (cyklostezka, pláže, objekty) bez kontextu a bez architektonického a urbanistického propojení s parkovištěm bez začlenění do krajiny	XX	-	XX
Drobné komunikace spojující sídla	X	0	X
Značná přestavěnost historických objektů venkovských usedlostí a dostavby sídel bez kontextu	X	-	X
Kulturní charakter travních porostů a ploch	X	-	X
Ojedinelý a cenný prostor římské vojenské stanice	X	+	XXX
Dochované fragmenty prostorového uspořádání historických částí sídel	X	+	X
Dochované prostory se zámky a navazujícími parky	X	+	XX
Kostely v sídlech dominující zástavbě, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka) v krajině a sídlech,	X	+	X
<b>Znaky vytvářející harmonické měřítko a harmonické vztahy v krajině</b>	XXX zásadní XX spouštějící X doplňující	+ pozitivní - negativní 0 indiferentní	XXX jedinečný XX význačný X běžný
Rozhraní několika okrsků v Dyjsko-svrateckém úvalu s charakteristickým prolínáním sníženin a typických pahorků (Kraví hora, Hradisko, Syslík) vytvářející krajinný rámec prostoru širokého údolí	XXX	+	X
Dochované fragmenty lužních lesů	XX	+	XX
Podřízení uspořádání zástavby a komunikací propojujících jednotlivá sídla podél přírodní osy řeky Dyje	XX	+	X
Objekty a jevy poukazující na historický vývoj krajiny a rozvoj osídlení, archeologické naleziště	XX	+	X
Měřítko místa dané šířkou údolí a zatopeným prostorem vodní nádrže prolínající se s velkým měřítkem rozsáhlých ploch celého úvalu	XX	+	X
<b>Znaky potlačující harmonické měřítko a harmonické vztahy v krajině</b>	XXX zásadní XX spouštějící X doplňující	+ pozitivní - negativní 0 indiferentní	XXX jedinečný XX význačný X běžný
Rekreační areál u Pasohlávek s kempem a akvaparkem dominující levému břehu	XX	-	X

Rozsáhlé scelené bloky orné	XX	-	X
Scelené bloky orné geometrizující krajinu vytvářející hrubý rastr velkých ploch	XX	-	X
Hráz s frekventovanou komunikací I. tř. přecházející hráz vytvářející bariéru v krajině	XX	-	X
Novodobá zástavba bez kontextu a respektování tradičního prostorového uspořádání sídel a krajiny	X	-	X
<b>Pozitivně přijímané kulturní dominanty</b>	XXX zásadní XX spoluurčující X doplňující	+ pozitivní - negativní 0 indiferentní	XXX jedinečný XX význačný X běžný
Prostor vodní nádrže	XX	+	X
Kostely v Pasohlávkách a v Brodu nad Dyjí	X	+	X
Hradisko s archeologickými nálezy	X	+	XXX
<b>Kulturní dominanty s negativním dopadem</b>	XXX zásadní XX spoluurčující X doplňující	+ pozitivní - negativní 0 indiferentní	XXX jedinečný XX význačný X běžný
Dominující areál akvaparku s parkovací plochou	X	-	X
Naprostá dominance scelených bloků orné	XX	-	X
Hráz vodní nádrže	XX	-	X

### 7.3 ZVÝŠENÉ PŘÍRODNÍ A KULTURNÍ HODNOTY

#### Památkově chráněné objekty

- římský vojenský tábor u Mušova
- kostel svaté Anny v Pasohlávkách
- kaple svatého Ducha
- kostel svatého Linharta v Mušově
- kostel sv. Jana Nepomuckého v Brodě nad Dyjí

#### Kulturní dominanty

- Kostely v Pasohlávkách a v Brodě nad Dyjí

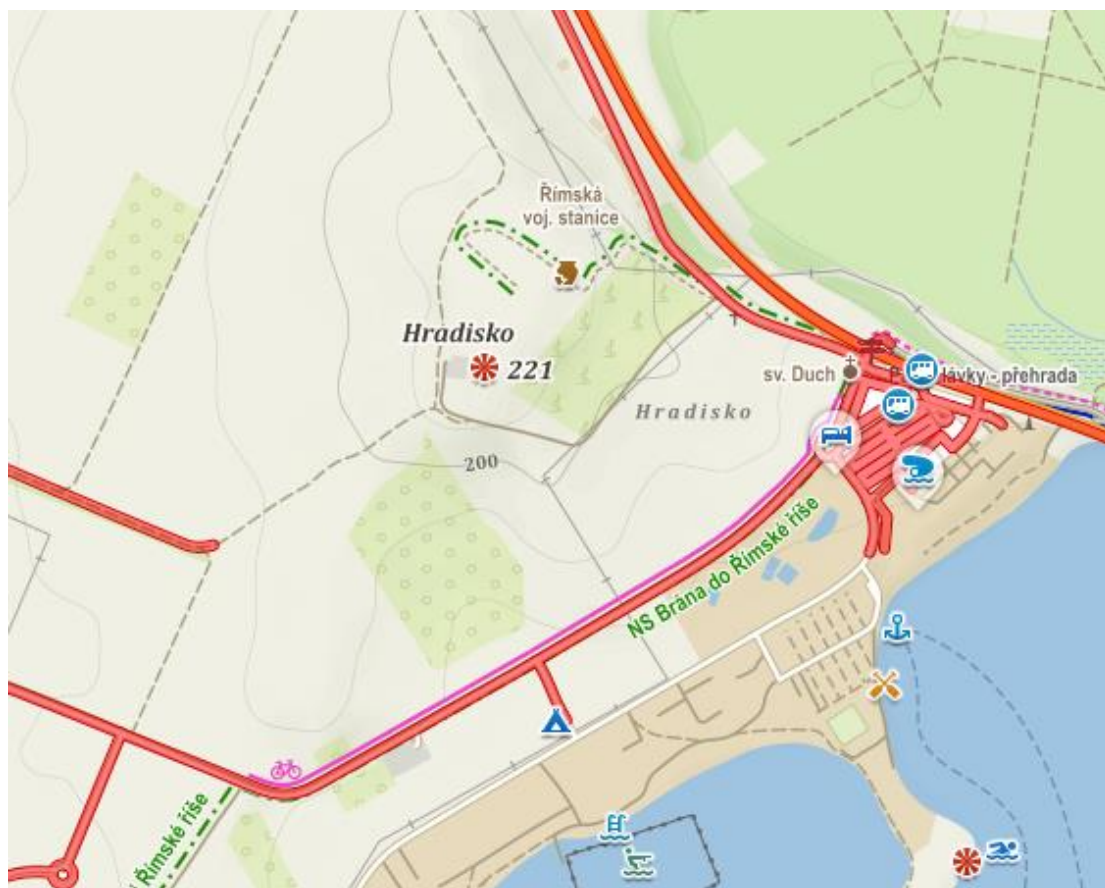
#### Zvláště chráněná území

- PR Slanisko Novosedly
- NPP Dunajovické kopce
- PP Betlém
- v blízkosti CHKO Pálava

#### 7.3.1 CENNÉ KULTURNÍ PROSTORY V ÚZEMÍ

V blízkosti řešené lokality se nachází významné archeologické naleziště období výpadu římských vojsk na Moravu s unikátní památkou jediného římského tábora na území Moravy, unikátní doklad tohoto historického období. V prostoru bylo vybudováno informační centrum a naučná stezka – turistický cíl.





Mapka 1 Prostor Hradiska s archeologickým nalezištěm vysoké hodnoty (zdroj mapy.cz)

#### 7.4 ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY V KRAJINĚ

Záměr je situován do místa, jež je patrné především z vyvýšených poloh řady kopců v různých vzdálenostech:

- Dunajovické kopce (cca 3-6,5 km) – záměr bude patrný z některých vyhlídek, především z odlesněných částí Velké a malé Slunečné.
- Pálava, vrchy Děvín, Obora, Stolová hora (cca 6-9 km) – jak ukázalo terénní šetření, bude záměr viditelný z vyhlídek z odlesněných vrcholových partií Pálavských vrchů, především Děvína a navazujícího hřbetu a též z odlesněných míst vrchu Obora a oddělené Stolové hory.
- Drnholec (cca 2,5-5 km) – jak ukazuje analýza, záměr může být mírně patrný z návrší na okraji údolí Dyje nad sídly Drnholec a Pasohlávky.

##### 7.4.1 VÝZNAMNÉ POHLEDOVÉ SMĚRY

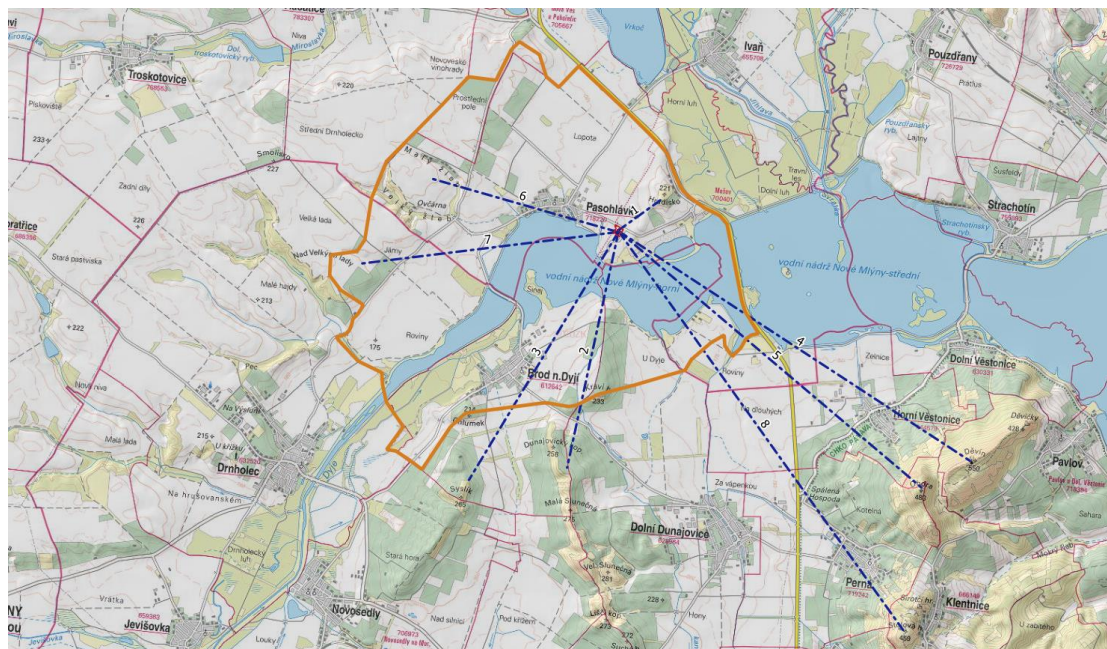
Jak ukazuje analýza pohledového uplatnění, záměr se bude dobře patrný z vyhlídkových míst ve směru pohledů:

pohledy z bezprostřední vzdálenosti a blízkých míst

1. pohled do lokality z vrchu Hradisko,
2. pohled do lokality z vyvýšených poloh vrchu Kraví hora a navazujícího hřbetu Velké Slunečné,
3. pohled do lokality z vyvýšených poloh vrchu Syslák;

pohledy ze vzdálenějších míst vrchů Pálavy:

- pohled do lokality z vyvýšených poloh vrchu Děvín,
4. pohled do lokality z vyvýšených poloh vrchu Obora, pohled do lokality z vyvýšených poloh Stolové hory;
- pohledy průhledy z vyvýšených poloh zemědělské krajiny v okolí Pasohlávek:
5. pohledy do lokality z prostoru Malého a Velkého žlebu,
  6. průhled do lokality z vyvýšených poloh v okolí vrchu Nad Velkými Lady



Obr. 10 Diagram zobrazující významné pohledové směry: 1 pohled do lokality z vrchu Hradisko, 2. pohled do lokality z vyvýšených poloh vrchu Kraví hora a navazujícího hřbetu Velké Slunečné, 3. pohled do lokality z vyvýšených poloh vrchu Syslík; pohledy ze vzdálenějších míst vrchů Pálavy: 4. pohled do lokality z vyvýšených poloh vrchu Děvín, 5. pohled do lokality z vyvýšených poloh vrchu Obora, pohled do lokality z vyvýšených poloh Stolové hory; pohledy průhledy z vyvýšených poloh zemědělské krajiny v okolí Pasohlávek: 6. pohledy do lokality z prostoru Malého a Velkého žlebu, 7. průhled do lokality z vyvýšených poloh v okolí vrchu Nad Velkými Lady (mapový podklad ČÚZK ZM50, 2022)

## 8 HODNOCENÍ VLIVU ZÁMĚRU NA KRAJINNÝ RÁZ

### 8.1 CÍLE OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Základním cílem ochrany krajinného rázu je zachování zákonem deklarovaných pozitivních hodnot. Pro každý vymezený prostor jde o vyjádření:

- ✓ zda je zachována estetická hodnota krajinného rázu hodnoceného území
- ✓ zda je zachována přírodní hodnota krajinného rázu hodnoceného území
- ✓ zda je brán ohled na zachování významných krajinných prvků,
- ✓ zda je brán ohled na zachování zvláště chráněných území,
- ✓ zda je brán ohled na zachování kulturních dominant krajiny,
- ✓ zda je brán ohled na zachování harmonického měřítka krajiny
- ✓ zda je brán ohled na zachování harmonických vztahů v krajině
- ✓ zda není v rozporu s ochrannými podmínkami přírodního parku či památkové zóny a rezervace stanovenými vyhláškou

## 8.2 VLIV ZÁMĚRU NA UVEDENÉ POZITIVNÍ HODNOTY KRAJINNÉHO RÁZU DOKP

### 8.2.1 SHRNUTÍ PŘEDCHÁZEJÍCÍHO ROZBORU

Záměr je umístěn k levému břehu horní vodní nádrže vodního díla Nové Mlýny, nedaleko sídla Pasohlávky do prostoru krajiny Dyjsko-Svrateckého úvalu. Charakteristickým rysem záměru je budova sanatoria o čtyřech nadzemních podlažích zasazená do parkově upraveného prostoru a prostoru s parkovacími stáními s plánovanou výsadbou parkové zeleně včetně vzrostlých dřevin. Východní stranou území prochází frekventovaná komunikace I. třídy, jež významným způsobem ovlivňuje nejen charakter území, ale též jeho návštěvnost.

V blízkosti místa (východním směrem), kam je záměr situován, je umístěn stávající rekreační areál s prostory pro kempování, plážemi s lagunami, přístavem a ubytováním hotelového typu a poměrně rozsáhlý komplex akvaparku s velkými plochami určenými k parkování. Prostor i komplex aquaparku připomíná typické účelové formy zástavby v okrajích velkých měst a v daném prostoru působí rušivě jak vzhledem, tak i provozem. Začlenění budov aquaparku a hotelu s prostory určenými k parkování jsou do krajiny se jeví vzhledem k charakteru území jako rušivé, chybí ozelenění, příměstský charakter budov i předprostorů díky strohému pojetí připomíná obchodní zóny na okraji měst a stejně tak denní provoz místa svým charakterem odpovídá tomuto „konzumnímu“ fenoménu současné doby. Rekreační využití území v současné době významným způsobem spoluurčuje charakter ploch levého břehu v okolí Pasohlávek.

Na západ od řešené lokality se nachází ves Pasohlávky, jde o venkovské sídlo, jehož jádro tvoří řadová ves, později však značně přestavěná a dostavěná novou zástavbou v okrajích. V současné době probíhá výstavba dle územního plánu na východní straně sídla směrem k řešené lokalitě. V centrální části sídla je umístěn kostel, jež tvoří charakteristickou dominantu sídla a jeho bezprostředního krajinného rámce. Krajinný rámec ovlivňuje bezprostředně navazující plocha vodní nádrže, která změnila původní charakter této části krajiny. Severním směrem si krajina zachovává charakter zemědělské krajiny vyznačující se typickými znaky intenzivní formy zemědělství.

Tradiční krajina v místě, kam je situován záměr, je již v současné době přeměněna, rekreační charakter zde převládá v určitém kontrastu vůči navazujícímu okolí, kterému stále dominují zemědělské plochy, které však scelením změnil v nedávné době svůj tradiční ráz i charakter. Textura krajiny je monotónní, velkého měřítka s dominancí scelených bloků orné půdy. Významnými částmi krajiny v území jsou především dochované přírodní segmenty a zejména navazující prostor střední nádrže a jejího okolí, jež rámuje východní stranu území. Stejně tak přítok Dyje lemované břehovými porosty a místy dochovanými fragmenty lužních lesů. Vínice a sady náležející k Mikulovské oblasti tvoří tradiční malebný obraz mnoha míst, zejména v okolí Kraví hory. Krajina je místy doplněna drobnými sakrálními stavbami kapliček a božích muk, sídlům ve vymezeném území dominují typické stavby kostelů a jejich věží. Nedaleké archeologické naleziště na kopci Hradisko dává nahlédnout do dávné minulosti území.

### 8.2.1 ZACHOVÁNÍ ESTETICKÉ HODNOTY KRAJINNÉHO RÁZU

Jak ukazuje hodnocení, je v současné době estetická hodnota krajiny významně potlačena přeměnou tradiční krajiny s lužními lesy a navazující zemědělskou krajinou polí, luk a pastvin s vinohrady a sady. Vodní nádrž přinesla, kromě změny přírodního prostředí, do území kontrast daný charakterem rekreačního využití, které odpovídá více městskému pojetí. Existenci podporuje dostupnost lokality rychlostní komunikací z brněnské aglomerace a též nedaleké hranice státu s významným hraničním přechodem.

Záměr výstavby situovaný na malý poloostrov v blízkosti vsi Pasohlávky. Do území přináší novostavbu sanatoria s parkově upravenými prostory (viz charakteristika výše). Svým pojetím odpovídá v technické zprávě uvedené funkci – lázeňský objekt, se specializací na rehabilitaci a



lázeňskou péčí pooperačních a poúrazových ortopedických pacientů. Svým provedením, uspořádáním hmot, řešením předprostoru i navazujících ploch vytváří v místě novou hodnotu, jež změní charakter a uspořádání místa a ovlivní tak i estetickou hodnotu místa. Záměr vychází z koncepce území, jež tuto změnu deklaruje, jak je uvedeno ve výše provedeném rozboru a je součástí širšího lázeňského komplexu „RiseSun Pasohlávky Spa Resort“. Ten byl podroben procesu posouzení vlivu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. v roce 2019 (kód v IS EIA: VYS936) a dále ve smyslu změn směřujících k naplnění požadavků závazného stanoviska KUJI 64354/2019 OZPZ 1018/2018 Fr. v bodech 12, 13, 17. Pro tento záměr bylo v roce 2018 zpracováno hodnocení krajinného rázu, jež bylo v roce 2020 aktualizováno.

Z pohledu ochrany estetické hodnoty krajinného rázu je důležitá výška budovy a celkové pohledové uplatnění architektonických hmot tak, aby nebyla posílena stávající situace daná především rušivými objekty hotelu a aquaparku na východní straně území. Dále je důležité zachovat určitý odstup od zastavěného území vsi Pasohlávky, zejména centrální části. Dále by se záměr neměl stát výrazně se uplatňující rušivou dominantou v prostoru levého břehu. Předložené řešení záměru ve vztahu krajinného rázu vnáší do území nový prvek. I přeto, že stavba sanatoria není zastřešena sedlovou střechou, ustupující 4. NP se jeví jako nerušivý prvek, jež budově vtiskává určitý obraz. Sedlová střecha, vzhledem k proporcím a hmotě budovy se jeví spíše jako rušivá a nevhodná.

Z pohledu zachování estetické hodnoty se jeví předložený záměr jako únosný. Předložený návrh odpovídá deklarované funkci vyplývající z koncepce území, budova sanatoria výškou nepřesahuje výšku běžného vzrostlého stromu a zasazením do parkově upraveného prostoru s důrazem na dostatečné ozelenění se jeví vhodnou formou začleněný do krajiny.

#### 8.2.2 ZACHOVÁNÍ PŘÍRODNÍ HODNOTY KRAJINNÉHO RÁZU

Přírodní hodnota území, pomineme-li reliéf jako takový, je utvářena především přítomností řeky Dyje, jež je v místě záměru přehrazena vodní nádrží. Břehy doprovází místy přírodě blízké břehové porosty, v dané lokalitě se však přírodě blízké břehové porosty nevyvinuly, jsou významně ovlivněny stávajícím rekreačním využitím lokality. Místo, kam je záměr situován bylo již v nedávné minulosti upraveno vybudováním technické a dopravní infrastruktury, k nové komunikaci byla provedena výsadba stromořadí, jež zůstává respektováno. Přírodní hodnota je v prostoru levého břehu nádrže místy značně potlačena. Prostor určený zastavění představuje již upravenou plochu, prakticky připravenou k výstavbě.

Realizací záměru nebude odstraněna zeleň, nebude ovlivněna přírodní hodnota ani přírodní charakter území. Z pohledu zachování přírodní hodnoty území se záměr jeví jako únosný.

#### 8.2.3 ZACHOVÁNÍ VÝZNAMNÝCH KRAJINNÝCH PRVKŮ (VKP)

Břehové porosty jsou obvykle chápány jako součást významného krajinného prvku nivy vodního toku a jsou jejím charakteristickým znakem. Ta však zmizela pod hladinou vodní nádrže a současné břehové porosty lemují břehy nově vzniklé vodní nádrže. VKP dotčeny záměrem nejsou. Z pohledu zachování VKP, se záměr jeví jako únosný.

#### 8.2.4 ZACHOVÁNÍ ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÝCH ÚZEMÍ

Záměr neovlivňuje prostory ZCHÚ v místě ani z hlediska širších územních vztahů, jak ukazuje předcházející rozbor. Z hlediska zachování ZCHÚ se záměr jeví jako únosný.

Záměr svým obrazem ovlivňuje krajinu výhledů z Pálavských vrchů. Tomuto faktu by měl proto přizpůsobit nejen celkový výraz zástavby v krajině (vyžadován soulad, viz estetická hodnota), ale zároveň by měl být vhodně kompozičně začleněn do krajiny. Je důležité dosáhnout toho, aby zástavba pohledově nevyčnívala, byla umírněná a působila sladěným dojmem. Tyto podmínky



### 8.2.5 ZACHOVÁNÍ KULTURNÍCH DOMINANT KRAJINY

Kulturní dominanty v krajině představují především kostely v sídlech, ale též plocha archeologického naleziště v prostoru Hradiska. Uplatnění jmenovaných dominant záměr neovlivní a nezmění, ani se sám nestane výškovou a pohledově se výrazně uplatňující dominantou krajiny. Záměr se jeví z pohledu respektování stávajících kulturních dominant v krajině jako únosný.

### 8.2.6 ZACHOVÁNÍ HARMONICKÉHO MĚŘÍTKA KRAJINY

Měřítko krajiny je dáno zejména reliéfem, udávají jej proporce ploch, zástavby sídel. Je akcentováno významnými elevacemi, a specificky prostorové scény. Měřítko stávající krajiny lze charakterizovat jako velké, dané především plochou vodní nádrže a navazujícími otevřenými prostory navazující zemědělské krajiny. Harmonické měřítko v místě je dáno souladem velikostí ploch a odpovídající objemové struktury zástavby sídel. Dále je utvářeno souladem měřítka přírodního rámce a kulturních prvků. Významný podíl na utváření harmonického měřítka krajiny má přírodní osa řeky Dyje, jež udává uspořádání navazujících prostorů, proporce údolí a jeho krajinného rámce sledujícího tuto osu. Harmonické měřítko krajiny je v místě značně potlačeno výše zmíněnou přeměnou celého prostoru levého břehu nádrže. V navazující zemědělské krajině je potlačeno velkými plochami scelených bloků orné, změnou přírodního prostředí a významným zásahem do charakteru údolí. Původní soulad měřítka vsi (zástavba a plocha zastavěného území) a jejího krajinného rámce byl potlačen intenzifikací zemědělské krajiny a vznikem vodní nádrže.

Jak ukazuje rozbor znaků území je soulad měřítek v místě významně potlačen stávající zástavbou připomínající více okraje městské aglomerace prostor aquaparku a hotelu s plochami parkovišť. Záměr tento kontrast nezmění, ani nezhorší. Z hlediska zachování harmonického měřítka se záměr jeví jako únosný.

### 8.2.7 ZACHOVÁNÍ HARMONICKÝCH VZTAHŮ V KRAJINĚ

Harmonické vztahy jsou utvářeny v kulturní krajině často po staletí. Jde především o vztah kulturních prvků a přírodního prostředí, o prostorové uspořádání krajiny, jež respektuje přírodní podmínky, vzájemný soulad kulturních prvků v krajině apod.

Harmonické vztahy současné krajiny vymezeného DoKP byly v poměrně nedávné minulosti významně potlačeny především změnou zemědělského využití krajiny zavedením intenzivních forem, které přinesly odcizení sídel od krajiny, změnou v území danou vznikem vodních nádrží na řece Dyji. Harmonické vztahy však v místě, kam je záměr situován, jsou v současné době značně potlačeny. Zástavba v tomto prostoru je „vytržena“ z kontextu měřítka i původních tradičních vztahů. Tento stav nový záměr nezmění a lze předpokládat, že jej nezhorší.

## 8.3 SCHÉMATICKÉ HODNOCENÍ VLIVU ZÁMĚRU NA KRAJINNÝ RÁZ VYMEZENÉHO DOKP Z POHLEDU OCHRANY POZITIVNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ

Následující tabulka uvádí souhrnné vyhodnocení vlivu na uvedené hodnoty krajinného rázu ve smyslu §12 zákona č. 114/92 Sb. v úplném znění. Je však třeba znovu uvést, že následující schématické hodnocení je vyjádřením případné změny vzniklé realizací uvedeného záměru:

Vliv na hodnoty krajinného rázu:	DoKP
zachování estetické hodnoty krajinného rázu	X
zachování přírodní hodnoty krajinného rázu	X

zachování významných krajinných prvků	0
zachování zvláště chráněných území	0
respektování kulturních dominant krajiny	0
respektování harmonického měřítka krajiny	X
respektování harmonických vztahů v krajině	X
ohledu na území přírodních parků a památkových zón a rezervací jako prostorů zvýšené estetické a přírodní hodnoty krajinného rázu	0

Legenda vlivu: 0 - žádný, X – mírný, XX – únosný, XXX - neúnosný

**Mírný** znamená, že dojde k ovlivnění znaků určité charakteristiky území v takové míře, která je pro dané území v podstatě zanedbatelná, i když patrná.

**Únosný** znamená, že dojde k ovlivnění znaků určité charakteristiky území takovým způsobem, že je sice únosné pro území (nezmění jeho charakter), ale již změni hodnoty krajinného rázu natolik, že lze očekávat dobře patrnou změnu v území, dojde tak k ovlivnění hodnot krajinného rázu hodnoceného DoKP.

**Neúnosný** znamená, že změna určité charakteristiky území je natolik velká, že dojde k významnému snížení krajinných hodnot v území a tím k nežádoucímu snížení přírodní či estetické hodnoty krajinného rázu, nebo nebude respektováno harmonické měřítko krajiny, harmonické vztahy v krajině, některá z kulturních dominant, estetická hodnota v území, nebo některý s důležitých indikátorů přírodní či kulturní hodnoty krajiny.

#### 8.4 VLIV ZÁMĚRU Z POHLEDU ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Záměr byl podroben analýze z pohledu širších územních vztahů. Z hlediska krajinného rázu jde především o případné vizuální uplatnění záměru. Funkční vztahy záměru souvisí především s existencí nálezů léčivých vod a s novou infrastrukturou území, jež je založena na změně koncepce uspořádání krajiny i funkčních ploch v území.

Vyhodnocení vlivu záměru z pohledu jeho vizuálního uplatnění z okolních významných vyhlídek:

1. pohled do lokality z vrchu Hradisko	Záměr bude dobře patrný, přináší do území nový obraz, jež odpovídá územním plánem a navazující územní studií deklarované funkci.  Změna obrazu řešené lokality patrná z vrchu Hradiště se jeví v kontextu celkové změny v území z hlediska ochrany krajinného rázu jako únosná.
2. pohled do lokality z vyvýšených poloh vrchu Kraví hora a navazujícího hřbetu Velké Slunečné	Záměr bude z těchto míst patrný jako nedílná součást obrazu levého břehu, zpočátku jako samostatně řešené místo, později začleněné do prostoru lázeňského areálu. Pohledy do lokality jsou omezeny břehovými porosty na pravém břehu vodní nádrže.  Změna obrazu řešené lokality patrná ze hřbetu Dunajovických kopců se jeví v kontextu celkové změny v území z hlediska ochrany krajinného rázu jako únosná.
3. pohled do lokality z vyvýšených poloh vrchu	Podobně jako je tomu z prostoru Dunajovických vrchů v prostoru Kravíhory a Velké Slunečné bude záměr z vrchu

Syslík	<p>Syslík jako nedílná součást obrazu levého břehu, zpočátku jako samostatně řešené místo, později začleněné do prostoru lázeňského areálu. I z tohoto místa jsou pohledy do lokality mírně omezeny břehovými porosty na pravém břehu vodní nádrže.</p> <p>Záměr bude z těchto míst patrný mírně. Z hlediska stávajících hodnot krajinného rázu místa a charakteru území jde o změnu z tohoto místa únosnou.</p>
<p>4. pohled do lokality z vyvýšených poloh vrchů Děvín a hradu Děvičky</p> <p>5. pohled do lokality z vyvýšených poloh vrchu Obora</p>	<p>Záměr se uplatní z těchto míst především v dílčích otevřených průhledech do lokality v průmětu v ose přes zástavbu Pasohlávek a ovlivní tak obraz vsi s dominantou kostela. V dané pohledové ose se projevuje řada rušivých prvků, zejména prostor aqualandu, ale také ATC Merkur. Uplatnění záměru bude zpočátku více zřetelné díky malé výšce zeleně, po jejím zapojení se toto uplatnění zmírní. V této ose se významně projeví odlišné měřítko stavby sanatoria a zástavby sídla.</p> <p>Záměr bude z těchto míst patrný středně silně, avšak z hlediska stávajících hodnot krajinného rázu místa a charakteru území jde o změnu z tohoto místa únosnou.</p>
6. pohledy do lokality z prostoru Malého a Velkého žlebu,	<p>Záměr se uplatní z vyhlídek vrchů nedaleké Pálavy, jež jsou součástí CHKO Pálava. Díky vzdálenosti se záměr uplatní v celkovém obrazu prostoru mezi Pasohlávkami a komunikací I. tř. č. 52. V dané pohledové ose se projevuje řada rušivých prvků, zejména prostor aqualandu, ale také ATC Merkur. Uplatnění záměru bude zpočátku více zřetelné díky malé výšce zeleně, po jejím zapojení se toto uplatnění zmírní.</p> <p>Záměr bude z těchto míst patrný mírně. Z hlediska stávajících hodnot krajinného rázu místa a charakteru území jde o změnu z tohoto místa mírnou.</p>
7. průhled do lokality z vyvýšených poloh v okolí vrchu Nad Velkými Lady	<p>Záměr se uplatní z vyhlídek vrchů nedaleké Pálavy, jež jsou součástí CHKO Pálava. Díky vzdálenosti se záměr uplatní v celkovém obrazu prostoru mezi Pasohlávkami a komunikací I. tř. č. 52. V dané pohledové ose se projevuje řada rušivých prvků, zejména prostor aqualandu, ale také ATC Merkur. Uplatnění záměru bude zpočátku více zřetelné díky malé výšce zeleně, po jejím zapojení se toto uplatnění zmírní.</p> <p>Záměr bude z těchto míst patrný mírně. Z hlediska stávajících hodnot krajinného rázu místa a charakteru území jde o změnu z tohoto místa mírnou.</p>
8. pohled do lokality z vyvýšených poloh Stolové hory	<p>Záměr se uplatní z těchto míst především v dílčích otevřených průhledech do lokality v průmětu v ose přes zástavbu Pasohlávek a ovlivní tak obraz vsi s dominantou kostela. V dané pohledové ose se projevuje řada rušivých prvků, zejména prostor aqualandu, ale také ATC Merkur. Uplatnění záměru bude zpočátku více zřetelné díky malé výšce zeleně, po jejím zapojení se toto uplatnění zmírní. V této ose se</p>

	<p>významně projeví odlišné měřítko stavby sanatoria a zástavby sídla.</p> <p>Záměr bude z těchto míst patrný středně silně, avšak z hlediska stávajících hodnot krajinného rázu místa a charakteru území jde o změnu z tohoto místa únosnou.</p>
--	---

## 9 ZÁVĚREČNÉ ODBORNÉ DOPORUČENÍ

Cílem tohoto odborného posudku bylo posouzení potenciálního vlivu záměru „Odborný léčebný ústav Pasohlávky, Sanatorium Pálava“ na krajinný ráz místa nebo oblasti ve smyslu zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů v rámci dokumentace dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Předmětem hodnocení je záměr výstavby areálu Odborného léčebného ústavu Pasohlávky, Sanatorium Pálava uvedený v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Záměr, tak jak je předložen v projektové dokumentaci, předpokládá výstavbu budovy Odborného léčebného ústavu Pasohlávky – Sanatoria Pálava, jde o špičkové a vysoce specializované zdravotnické zařízení s cílem zajistit lůžkovou i ambulantní léčebnou rehabilitační péči a lázeňskou léčebně rehabilitační péči. Záměr předpokládá, jak vyplývá z dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, výstavbu stavebního objektu budova OLÚ, jenž je umístěn v centru pozemku a bude obklopen parkově upravenými prostory a prostory určenými k parkování. Jedná se o objekt se dvěma podzemními a čtyřmi nadzemními podlažími. Fasáda objektu je navržena světle béžové až bílé barvy s prosklenými plochami.

Jak ukazuje předcházející rozbor, území prošlo z hlediska krajinného rázu a vztahů v krajině poměrně nedávno podstatnou změnou. Pro záměr je významný nález termálního zdroje léčivých vod. Záměr měřítkem a částečně i vztahy k místu odpovídá stávající rekreační zástavbě. Záměr vychází z deklarované změny zanesené do územního plánu obce Pasohlávky a koncepčního řešení, jež vyplývá z výše zmíněné studie. Dostupnost je řešena stávajícími komunikacemi, v místě využívá v nedávné minulosti vybudovanou technickou a dopravní infrastrukturu.

Jak ukazuje předchozí rozbor, jedná se o území v nedávné době poměrně značně přeměněné, které „hledá“ svou novou identitu. Stejně tak je třeba brát v úvahu záměry na rekreační využití lokality a již zahájený rozvoj zástavby sídla Pasohlávky. Lázeňský komplex vychází z novodobě pojaté koncepce, která předpokládá výraznou přeměnu sídla měřítkem odpovídající úrovni městyse. Lázeňský areál je součástí této přeměny.

Jak ukázalo provedené vyhodnocení vlivu záměru na krajinný ráz, záměr do stávajícího prostoru přináší změnu, jež se projeví v celkovém obrazu lokality. Tato změna se z hlediska zachování hodnot krajinného rázu jeví v kontextu plánovaného rozvoje území a stávajícího stavu daného prostoru levého břehu horní vodní nádrže vodního díla Nové mlýny jako únosná, jak ukazuje provedené hodnocení.

**Na základě provedeného hodnocení a zjištěných skutečností, lze vliv záměru na krajinný ráz chápat jako únosný ve smyslu ustanovení §12, zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny, neboť tak nebude narušena estetická ani přírodní hodnota, harmonické vztahy a měřítko v krajině.**

Mgr. Ing. Roman Bukáček  
Studio B&M





---

## 10 OBSAH

---

<b>1</b>	<b>CÍLE POSOUZENÍ</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>CHARAKTER ZÁMĚRU</b>	<b>4</b>
2.1	Základní údaje o stavbě pro účely hodnocení	4
2.2	Situace stavby	8
2.3	Územní plán obce Pasohlávky	12
2.4	Současný stav lokality	13
<b>3</b>	<b>PODKLADY</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>METODIKA HODNOCENÍ A POUŽITÉ POJMY</b>	<b>14</b>
4.1	Základní pojmy vycházející ze zákona č.114/92 Sb.	15
4.2	Další používané pojmy v následném hodnocení	16
<b>5</b>	<b>VYMEZENÍ POTENCIÁLNĚ DOTČENÉHO KRAJINNÉHO PROSTORU</b>	<b>17</b>
5.1	Analýza viditelnosti stavby/záměru	18
5.2	Analýza vztahů v krajině	20
5.3	Dotčený krajinný prostor (DoKP)	20
<b>6</b>	<b>STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA DOTČENÉHO KRAJINNÉHO PROSTORU V ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH SOUVISLOSTECH</b>	<b>22</b>
6.1	Geomorfologické členění	22
6.2	Biogeografické členění	22
6.3	Stručná Charakteristika krajiny	23
<b>7</b>	<b>IDENTIFIKACE ZNAKŮ A HODNOT KRAJINNÉHO RÁZU DOTČENÉHO KRAJINNÉHO PROSTORU</b>	<b>25</b>
7.1	Způsob identifikace a klasifikace hodnot	25
7.2	Identifikované znaky a hodnoty krajinného rázu území DoKP	26
7.3	Zvýšené přírodní a kulturní hodnoty	28
7.4	Širší územní vztahy v krajině	29
<b>8</b>	<b>HODNOCENÍ VLIVU ZÁMĚRU NA KRAJINNÝ RÁZ</b>	<b>30</b>
8.1	Cíle ochrany krajinného rázu	30
8.2	Vliv záměru na uvedené pozitivní hodnoty krajinného rázu DoKP	31
8.3	Schématické Hodnocení vlivu záměru na krajinný ráz vymezeného DoKP z pohledu ochrany pozitivních hodnot v území	33
8.4	Vliv záměru z pohledu širších územních vztahů	34
<b>9</b>	<b>ZÁVĚREČNÉ ODBORNÉ DOPORUČENÍ</b>	<b>36</b>
<b>10</b>	<b>OBSAH</b>	<b>37</b>