



Obec Chvalovice

Chvalovice 80, 66902 Znojmo



Váš dopis s čj.:
Ze dne:
Číslo jednací:
Spisová značka:

Vyřizuje: Eva Vaňková
Tel: +420 515 230 129
E-mail: obec@chvalovice.cz
Datová schránka: fbdbirq
Datum: 09.04.2026



Žádost o sdělení podle zákona č. 106/1999 Sb.

Dobrý den, pane

K Vaší žádosti o informace ze dne 25.3.2026 sdělujeme následující.

Obec Chvalovice má platný Územní plán Chvalovice, vydaný zastupitelstvem obce s účinností od 29.09.2023, který byl dále změněn Změnou č.1 s účinností od 21.03.2026.

Dle platného ÚP jsou vámi jmenované pozemky součástí zastavěného území, kromě pozemku parc. č. 879/8, který je součástí nezastavěného území.

Pozemky parc. č. 881/8, 881/9, 881/4, 881/11, 881/12, 881/13 a 881/14 jsou dle hlavního výkresu součástí plochy se způsobem využití RO.r

Pozemky parc. č. 889, 888 a 400 jsou dle hlavního výkresu součástí plochy se způsobem využití RI.r

Pozemek parc. č. 879/8 je dle hlavního výkresu součástí plochy se způsobem využití MU.p

Pro lokalitu sklepní uličky platí část s prvky regulačního plánu, kde jsou stanoveny podrobné podmínky využití těchto ploch, včetně podrobných regulačních podmínek následovně:

RO.r – rekreace oddychové plochy

Charakteristikaploch

- ve sklepní uličce, plochy severně od páteřní komunikace, jedná se však o pohledovou součást veřejného prostoru

Hlavnívyužití

- rekreační využití pozemků spojené s vinařstvím s omezenou možností umístění nadzemních staveb, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura

Přípustnévyužití

- otevřené přístřešky nebo pergoly
- mobiliář (lavičky, stoly)
- herní prvky přírodního charakteru a obdobná drobná architektura
- případné dřevěné budky suchých WC
- veřejná prostranství
- zeleň
- dopravní a technická infrastruktura související s využitím plochy

- odstavná a parkovací stání, související s využitím plochy

Ne přípustné využití

- ostatní činnosti, včetně oplocení

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – územní prvky regulačního plánu

- stavební čára

- pro část plochy ve východní části je stanovena stavební čára volná průčelní – stavby nesmí překročit tuto stavební čáru, mohou ustupovat, nesmí však před ní předstupovat

- objemové a výškové řešení – prostorové regulativy staveb

- přístřešky nebo pergoly budou otevřené, bez bočních stěn, se zastavěnou plochou max. 20m²
- zastřešení přístřešků bude sedlovou nebo pultovou střechou se sklonem 20°– 40°
- dřevěné stavby suchých WC do zastavěné plochy 3m² mohou být uzavřené a je příhodné je osadit do zeleně.

- zpevněné plochy před sklepy

- budou z tradičních kamenných materiálů (žulové kostky či odseky, kamenné šlapáky)
- přijatelná je betonová dlažba šedá obdélníková či čtvercová
- dále lze použít čtvercovou či pásovou dlažbu betonovou zatravněovací
- pro méně zatěžované plochy lze použít mlat (mechanicky zpevňované kamenivo)
- v rámci ploch RO je možné k jednotlivým nemovitostem, které se nachází v plochách RI, vymezovat

potřebná nezastřešená parkovací stání

- Zpevněné plochy budou prováděny jen v nezbytně nutném rozsahu, do plochy max. 50 m² či 75% plochy

pozemku

- krajinářské úpravy a vegetace

- zelené plochy budou upravovány v duchu krajiny jihomoravského venkova
- žádoucí jsou výsadby ovocných stromů (třešně, ořešáky, jabloně, švestky, meruňky) a dalších listnatých

stromů

- nežádoucí jsou jehličnany a konifery

RI.r - Rekreace individuální

Charakteristika ploch

- území se sklepy a lisovny a na ně přímo navazující pozemky. Využití objektů pro drobnou výrobu a prodej vína, pro individuální rekreaci.

Hlavní využití

- aktivity spojené s malovýrobou a prodejem vína, rekreace vlastníků staveb, ubytování turistů při splnění požadavků na objemové regulativy staveb a na parkovací stání

Přípustné využití

- přípustí se dostavba lisoven v prolukách tj. v místech, kde vstup do stávajícího sklepa tvoří zděný portál
- v rámci jednotlivých pozemků je možné umístit jednu stavbu s výše uvedeným využitím
- v případě ubytování jsou přípustné maximálně dvě ubytovací jednotky
- přípustné jsou doplňující stavby – jednoduché pergoly nebo přístřešky nad posezením, otevřené bez bočních stěn.

- veřejná prostranství

- zeleň

- dopravní a technická infrastruktura související s využitím plochy

- odstavná a parkovací stání, související s využitím plochy

Ne přípustné využití

- ostatní činnosti, včetně oplocení

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – územní prvky regulačního plánu

- stavební čára

- stavební čára otevřená – stavby musí být osazeny vždy na této čáře

- stavební čára volná průčelní – stavby nesmí překročit tuto stavební čáru, mohou z ní ustoupit, nikoliv před ní předstupovat

- stavební čára volná zadní – stavby nesmí překročit tuto čáru

- objemové a výškové řešení – prostorové regulativy staveb

- maximální výšková hladina staveb je pro jednotlivé pozemky stanovena ve výkrese 4 – Výkres části s prvky regulačního plánu. Pro část řešeného území je jedno nadzemní podlaží, pro část území dvě nadzemní podlaží.
- stavby s jedním nadzemním podlažím – budou mít symetrickou sedlovou střechu, možná je střecha s polovalbou. Výška pozednice sedlové střechy bude max. 3,8 m od úrovně vstupu v průčelí.
- stavby se dvěma nadzemními podlažními – budou mít symetrickou sedlovou střechu, možná je střecha s polovalbou. Výška pozednice bude max. 0,5 m nad úrovní podlahy podkroví/půdy.
- střechy staveb nebudou směrem do zadní části kaskádovitě ani jinak navyšovány
- nadzemním podlažím se rozumí podlaží v úrovni vstupu, nejčastěji z přilehlého veřejného prostranství sklepní

uličky.

- šířka štítu bude max. 9 m. Sklon střechy je stanoven na 35°– 45°

- orientace staveb směrem k veřejnému prostranství. Stavby budou k veřejnému prostoru s přístupovou komunikací otočeny štítem, v případě podélného půdorysného uspořádání ve vazbě na přístupovou komunikaci mohou být k veřejnému prostoru orientovány okapem.

- přesah střechy ve štítě bude max. 0,20 m. Větší přesah lze připustit pouze v případě provedení sedlové střechy bez polovalby, s pohledovými předsazenými pozednicemi a vaznicemi V tomto případě je možný přesah střechy do 0,8 m.

- do uliční fasády a štítu nebudou umístovány balkóny a lodžie.

- výška a hmotové uspořádání stávajících staveb bude respektováno. Je vhodná jejich stavební úprava v duchu tradičního venkovského stavitelství a výše uvedených regulativů. Na stavby s rovnou střechou nad stanoveným výškovým limitem je možno nastavit příhodně orientovanou symetrickou sedlovou střechu bez zvýšené římsy o sklonu 30°– 42° do šířky štítu 9m.

- členění fasád

- nové či upravované stavby budou mít tradiční členění fasády

- okna i dveře budou mít obdélníkovou proporci orientovanou na výšku

- nadpraží bude rovné, v případě hlavních vstupních dveří lze navrhnout tradiční segmentové. Půloblouky jsou nežádoucí.

- ve štítě je možno osadit lunetové okno s paprskovým členěním tak, jak se v lokalitě několikrát vyskytuje

- materiálové řešení

- nové stavby či úpravy staveb stávajících budou prováděny v duchu tradičních staveb moravského venkova

- stavby budou opatřeny hladkou bílou či velmi světlou omítkou. Jinou barevnost lze použít pouze v případě, pokud bude doložena na historických objektech v lokalitě

- střešní krytina bude v barvě červené režné krytiny, případně červeno hnědé či hnědé. Použití povrchů pololesklých či lesklých lakovaných, engoby či glazovaných je nežádoucí

- výplně otvorů budou dřevěné či alespoň v dřevěném desénu. Plastové bílé výplně jsou nežádoucí. Dveře mohou být v tradičním duchu oplechovány.

- pro prosvětlení podkrovních prostor budou upřednostněny otvory v štítech a poté střešní okna v minimálním možném rozsahu a nepohledových stranách. Vikýře lze osadit pouze jeden na jednotlivé strany střechy.

- v pohledových stranách okapového uspořádání lisoven je možno do střechy vložit další štít či jeden vikýř v tradiční podobě (viz. např. sklep č.102 vinařství Simenon).

- zpevněné plochy před sklepy

- budou v návaznosti na asfaltovou přístupovou komunikaci z tradičních kamenných materiálů (žulové kostky či odseky, kamenné šlapáky)

- přípustná je betonová dlažba šedá obdélníková či čtvercová

- pro pojezděné plochy a stání lze dále použít čtvercovou či pásovou dlažbu betonovou zatravnovací

- v rámci ploch RI budou dle prostorových možností k jednotlivým nemovitostem vymezována potřebná otevřená nezastřešená parkovací stání daná normovými hodnotami

- doplňující stavby

- ze zadní strany (včetně ploch zahradní úpravy za sklepy) - je přípustné zastřešení sezení jednoduchou pergolou nebo přístřeškem otevřenou ze dvou stran (bez stěn) do zastavěné plochy 20 m²

- oplocení je nepřípustné

- z přední strany – pouze ve vybraných případech před stavbou avšak za průčelní stavební čarou - je přípustné dřevěné subtilní zastřešení sezení jednoduchou pergolou nebo přístřeškem zcela otevřenou (bez stěn) do zastavěné plochy 20 m²
- oplocení je nepřípustné

Podmínky využití pro plochy MU.p jsou stanoveny následovně:

MU.p - smíšené nezastavěného území – přírodní priority

Charakteristika ploch

- stávající a navrhované krajinnotvorné zelené plochy, plochy prvků územního systému ekologické stability. Jedná se o plochy krajinné zeleně, luk, pastvin, trvale zatravněných porostů, zahrad, sadů, včetně sadů na ZPF a drobných vodních toků.

Hlavní využití

- krajinná zeleň

Přípustné využití

- realizace biokoridorů
- izolační zeleň
- hospodaření na plochách s ohledem na hlavní využití
- protipovodňová a protierozní opatření v souladu s hlavní funkcí

Podmíněně přípustné využití

za podmínek nenarušení funkce biokoridoru a stability krajiny je možno v plochách připustit:

- dopravní infrastrukturu místního charakteru, cyklostezky
- technickou infrastrukturu pod podmínkou, že bude v minimální možné míře zasahovat do trasy biokoridoru
- změny druhu pozemku s cílem zvyšování stupně ekologické stability
- stavby a zařízení pro chov včel a ryb, přístřešky a salaše pro pastevectví, další stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a lesnictví (kromě staveb uvedených v nepřípustném využití), myslivost (např. posedy, skladování krmiv pro lesní zvěř atp.), stavby a zařízení pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, dále stavby, které zlepšují podmínky nezastavěného území pro nekomerční účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, naučné stezky) pod podmínkou, že bude v minimální možné míře zasahovat do trasy biokoridoru
- oplocení během realizace prvků ÚSES v případě, že nelze použít individuální ochrany sazenic

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu a skladování (i zemědělskou), občanské vybavení, odpadového hospodářství, těžbu mimo vymezené plochy ostatních prognózních zdrojů
- následující zemědělské stavby: stavby pro chov hospodářských zvířat, pokud nejde o chov koní a skotu v neuzavřených objektech, stavby pro skladování hnojiv a přípravků na ochranu rostlin, stavby pro posklizňovou úpravu produktů rostlinné výroby
- změny druhu pozemku, které by snížily stupeň ekologické stability
- veškeré další aktivity, které by snížily druhovou rozmanitost či jinak omezily funkčnost biokoridorů a zřizování

interakčních prvků

- oplocení kromě uvedeného v přípustném a podmíněně přípustném využití
- výrobní energie

V závěru doplňujeme, že platná územně plánovací dokumentace je zveřejněna způsobem umožňující dálkový přístup na těchto místech:

<https://www.chvalovice.cz/>

<https://mapy.muznojmo.cz/app/maps.php>

<https://uzemniplanovani.gov.cz/>

S pozdravem