



OBEC BREZANY

NÁVRH

Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2026

o záväzných častiach

ZMENY A DOPLNKU č. 2 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE (ZAD Č.2 ÚPN – O) BREZANY

zo dňa 26.03.2026

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli obce dňa:	26.03.2026
Návrh VZN zverejnený na www.obecbrezany.sk dňa:	26.03.2026
Návrh VZN zvesený dňa:	
VZN schválené Obecným zastupiteľstvom Brezany dňa:	
VZN vyvesené na úradnej tabuli obce dňa:	
VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa:	
VZN zverejnené na www.obecbrezany.sk dňa:	

Obecné zastupiteľstvo v Brezanoch na základe § 6 a § 11 zákona č. 369/90 Zb.
o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 27 ods.3 zákona č. 50/76 Zb.
v znení neskorších predpisov (stavebný zákon)

vydáva

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
zo dňa2026
o záväzných častiach Zmeny a doplnku č.2 územného plánu obce
(ZaD č.2ÚPN – O) Brezany

ČASŤ PRVÁ

Úvodné ustanovenia

Článok 1

Účel Nariadenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len Nariadenie) schválené Obecným zastupiteľstvom v Brezanoch dňa 2026 vymedzuje záväzné časti Zmeny a doplnku č.2 územného plánu obce Brezany (ďalej len ZaD č.2 ÚPN – O Brezany) schválenej obecným zastupiteľstvom v Brezanoch dňa 2026 uznesením č. /2026.

Článok 2

Rozsah platnosti ZaD č.2 ÚPN – O Brezany a Nariadenia (VZN)

1. Nariadenie o záväzných častiach ZaD č.2 ÚPN – O Brezany platí pre časti katastrálneho územia obce Brezany vymedzené vo výkresovej časti schválenej ZaD č.2 ÚPN – O Brezany ako riešené územie.
2. Toto Nariadenie platí do doby schválenia prípadnej ďalšej Zmeny a doplnku ÚPN – O v riešenom území ZaD č.2 ÚPN – O, resp. do doby schválenia nového územného plánu obce Brezany.
3. Týmto Nariadením sa upravuje rozsah platnosti záväznej časti ZaD č.2 ÚPN – O Brezany.

Článok 3

Vymedzenie pojmov

1. Záväzné časti ZaD č.2 ÚPN – O Brezany obsahujú regulatívy územného a funkčného využívania dotknutých častí územia obce vyjadrených vo forme regulatívov obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.
2. Zásady – určujú základnú koncepciu funkčného využívania a priestorového usporiadania vymedzených riešených častí územia obce.
3. Regulatívy – sú záväzné pravidlá vyjadrené slovne, číselne alebo graficky, ktoré regulujú funkčné využívanie a priestorové usporiadanie územia.
4. Smerné časti ZaD č.2 ÚPN – O vyjadrujú tie časti ZaD č.2 ÚPN-O, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti ZaD č.2 ÚPN – O resp. v tomto Nariadení.

ČASŤ DRUHÁ

Článok 1

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pre funkčne a priestorovo homogénne jednotky

Text sa návrhom ZaD č.2 UPN-O Brezany dopĺňa nasledovne :

- ~~text sa ruší~~ = preškrtnuté písmo kurzívou
- text sa dopĺňa, prípadne mení = farebný text

Uvedené platí pre všetky články, v ktorých sa

vyskytuje.

Regulatívy urbanistické

Návrh ZaD č.2 UPN-O obce Brezany rieši rozvoj obce doplnením obytných území v nadväznosti na existujúcu zástavbu a možnosti technickej infraštruktúry :

- na západe lokalitou D15 ;
- na severe D16 a D17
- na juhu D20
- na juhozápade D19
- v zastavanom území obce Z2

Územie rekreácie formou záhradiek sa navrhuje umiestniť v južnej časti obce, ktorá je v styku s malebným prírodným prostredím. lokalitami D21, D22, D24.

Článok 2

Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky na využitie jednotlivých plôch, intenzita ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende

Návrh ZaD č.2 UPN-O Brezany rieši rozvoj funkčných území obce Brezany:

RD obytné územie,
ZÚ zmiešané územie
R denná rekreácia

Regulatívy pre navrhnuté územia bývania – RD / v rodinných domoch
D1, D2, D6, D8, D9, D10, ~~D11~~, D13, D15, D16, D17, D19, D20, Z2,

Prípustné funkčné využitie

- územie využívať pre funkciu bývania ako obytné územie s rodinnými domami a príslušnými záhradami,
- v navrhovaných lokalitách situovať ~~IBV~~ bytovú výstavbu formou *charakteru* samostatne stojacich rodinných domov,
- navrhované rozvojové plochy **D15, D16, D17, D19, D20** sa nachádzajú na území, kde boli v minulosti vybudované melioračné kanály, v súčasnosti nefunkčné. Z tohto dôvodu je treba výstavbu pripraviť a realizovať podľa podrobnej projektovej

dokumentácie, kde budú určené záväzné podmienky zakladania stavieb, ktoré treba bezpodmienečne dodržať;

- po výstavbe na pozemkoch, kde boli zabudované odvodňovacie drenáže je investor povinný upraviť ich funkčnosť tak, aby neohrozili **stavby a** prevádzku vo vlastných objektoch a v susedných objektoch;
- na pozemkoch izolovaných rodinných domov je možnosť výstavby hospodárskych objektov pre skladovanie poľnohospodárskych produktov a drobnochov,
- hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musí umožňovať dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na osídlenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiaru ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene,
- objemové, materiálové a farebné stvárnenie objektov prispôbiť mierke a archetypom vidieckej architektúry s pretransformovaním do súčasných foriem,
- maximálna podlažnosť objektov je dve nadzemné podlažia + obytné podkrovie; za podkrovie sa považuje aj plocha ustúpeného podlažia menšia ako 50% zastavanej plochy podlažia pod ním;
- percento maximálnej zastavanosti pozemkov s plochou do 600 m² je 50 %
- percento maximálnej zastavanosti pozemkov s plochou od 601 m² je 45 %
- minimálne percento zelených plôch na pozemkoch rodinných domov je 50%
- stavebná čiara je 7m od hranice stavebného pozemku po vymedzení cesty a zeleného pásu pre verejné siete technickej infraštruktúry;
- zástavbu na lokalite D19 realizovať a organizovať podľa urbanistickej štúdie, ktorá navrhne optimálne využívanie a zásobovanie územia;

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- okrem obytnej funkcie - je možné a vhodné umiestňovať ďalšie komplementárne funkcie
- a prislúchajúce doplnkové zariadenia (garáže) zvyšujúce komfort jej obyvateľov, (drobné hospodárske objekty),
- ~~umiestnenie komerčnej a základnej vybavenosti ako vedľajšieho funkčného využitia v rámci objektov rodinných domov,~~
- vzhľadom na to, že riešeným územím je vidiecke sídlo, v nových obytných skupinách RD je prípustný aj drobnochov v zmysle VZN obce Brezany č.5/2024 o ochrane, chove a držaní zvierat na území obce (účinné od 1.1.2025) ~~a nerušiacu drobnú výrobu – remeselné prevádzky, obchody, služby,~~
- ~~zastrešenie plochou strechou, prípadne strechou so sklonom do 30° (v lokalite D2 a v prielukách, len ak okolostojace RD majú ploché strechy),~~
- typ zastrešenia rodinných domov v súčasne zastavanom území riešiť prednostne krovom, prípadne ustúpeným podlažím,
- zastrešenie plochou strechou sa pripúšťa po zohľadnení uličného kontextu a prírodného kontextu umiestnenia;
- obytné územia schválené v ZaD č.1 a navrhované v ZaD č.2 UPN-O Brezany zahŕňajú aj plochy pre základné občianske vybavenie, na ktorých sa môžu v súlade s potrebou obce umiestňovať stavby pre školstvo, kultúru, cirkevné účely, zdravotníctvo a sociálnu pomoc, spoje, menšie komerčné prevádzky pre obchod a služby, verejné stravovanie a služby, telesnú výchovu, dočasné ubytovanie, správu a riadenie, verejnú hygienu a požiaru bezpečnosť, zeleň v rozsahu zodpovedajúcom estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám,

- objekty umiestnené na území obce musia svojou výškou, mierkou a objemovou skladbou zodpovedať charakteru dedinskej zástavby.

Neprípustné funkcie

- vybudovať podzemné podlažie z dôvodu existencie odvodňovacích drenáží na funkčných plochách D1, D2, D6, D8, D9, D10, ~~D11~~, D13, D15, D16, D17, D19, D20
- budovanie obytných budov a ich častí v ochranných pásmach všetkých druhov;
- ~~výstavba na severnom svahu plochy D2~~
- v obytných územiach je neprípustné umiestňovať a zriaďovať areály, prevádzky, predajne, sklady, ktoré nespĺňajú podmienky z hľadiska bezpečnosti a kvality životného prostredia (nadmerne obťažujú hlukom, prachom, zápachom, dopravou ...v zmysle vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií... a tiež v zmysle Zákona NR SR č.355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.),
- v obytnom území sa vylučuje veľkochov hospodárskych zvierat

Regulatívy pre navrhnuté zmiešané územia - ZÚ (D14,Z3)

~~v rámci ZaD č.1 UPN-O Brezany sú definované ako plochy umožňujúce umiestnenie stavieb a zariadení, ktoré slúžia prevažne na ekonomické, sociálne a kultúrne potreby obyvateľstva, ktoré nemajú výrazný negatívny vplyv na životné prostredie a nerušia výrazne svoje okolie~~

Návrhom ZaD č.2 UPN-O Brezany sa redefinuje a mení funkčné využívanie územia pôvodného poľnohospodárskeho areálu (farmy) nasledovne :

Prípustné funkčné využitie

~~D14 – územie ZÚ (zmiešaná funkcia) :agrovýroba (50%) + agroturistika (25%) + občianska vybavenosť (25%)~~

Z3 – územie ZÚ : agrovýroba/25% z plochy; agroturistika/25% z plochy; priemysel/50% z plochy;

- stavby a zariadenia pre poľnohospodársku výrobu
- stavby a zariadenia pre hipoterapiu, chov koní, produkciu sena
- umiestnenie menšieho stravovacieho a ubytovacieho zariadenia ako doplnkovej vybavenosti k zariadeniu hipoterapie
- ~~prestavba a nadstavba existujúcich objektov s cieľom zvýšiť kvalitu a rozšírenie ponuky služieb obyvateľom~~
- stavby a zariadenia pre predaj miestnych špecialít a spotrebu poľnohospodárskych produktov, štýlové stravovacie zariadenia, prípadne penzión
- stavby a zariadenia pre agroturistiku
- umiestnenie budov pre drobnú a remeselnú výrobu, pre výrobné služby, pre opravovne a údržby spotrebného tovaru, opravovne a údržby strojov a prístrojov, pre opravovne a údržby motorových vozidiel, pre sklady výrobkov a materiálov s využitím existujúcich budov a ich prebudovaním;
- maximálna výška stavieb 2 nadzemné podlažia s podkrovím

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- prestavba a nadstavba existujúcich objektov pre účely občianskej vybavenosti nevyhnutnej administratívy a sociálneho zázemia k podnikom umiestneným na „farme“
- výstavba nových objektov je podmienená geologickým prieskumom, nakoľko podstatná časť D14 Z3 sa nachádza v území potenciálneho zosuvu
- umiestnenie služobného bytu a bytu majiteľa

Neprípustné funkčné využitie

- iné ako je uvedené

Regulatívy pre navrhnuté územia dennej rekreácie - DR D4, Z1-ruší sa, dopĺňa sa : D21, D22, D24

-
- zabezpečujú požiadavky každodennej rekreácie bývajúceho obyvateľstva a turistov

Prípustné funkčné využitie

- ~~verejná zeleň – obecný park (Z1)~~
- detské ihrisko - D4
- pešie cestičky, prvky drobnej architektúry, osvetlenie
- športové náradia, preliezky, pieskoviská a iné druhy vybavenosti detských ihrísk
- rozvojové plochy riešené v ZaD č.2 UPN-O Brezany : D21, D22, D24 využívať pre rekreáciu formou záhradiek
- umiestňovať záhradné chaty v maximálnom rozsahu podľa Stavebného zákona a jeho vyhlášok
- maximálne percento zastavanosti plochy jednotlivých pozemkov – 30 %.

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- oplotenie detského ihriska
- iné ako je uvedené
- verejná zeleň, prvky drobnej architektúry
- oplotenie

Neprípustné funkčné využitie :iné ako je uvedené

Článok 3

Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

Text platí podľa UPN-O Brezany a v doplnenom znení ZaD č.1 ÚPN – O Brezany.

Článok 4

Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

DOPRAVA

- rešpektovať ustanovenia § 18 cestného zákona v znení zákona č.163/2024 Z.z. (Novela zákona o pozemných komunikáciách) , ako aj § 20 vyhlášky č.35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva cestný zákon;
- ~~realizovať súvislú asfaltovú úpravu na poškodenom úseku cesty č.III/2101, ktorý je dotknutý výstavbou Diaľnice D1 Hričovské Podhradie – Lietavská Lúčka, po dobudovaní diaľnice;~~
- realizovať nové trasy miestnych ciest funkčnej triedy C3 kategórie MOK 6,5/40 (dvojpruhová obslužná), prípadne 4,0 /30 jednopruhovú obojsmernú prístupovú cestu v zmysle grafickej časti;
- dimenzovať parkoviská podľa charakteru a kapacít jednotlivých aktivít na pozemkoch, kde budú aktivity realizované;
- chrániť priestory pre hlavné pešie ťahy a priestranstvá;
- rezervovať plochy verejných odstavných plôch pre motorové vozidlá;
- riešiť navrhované obslužné komunikácie, ich vzájomné dopravné napojenia a následné napojenia na nadradenú dopravnú sieť, pešie trasy a statickú dopravu v zmysle platných STN a TP(technických predpisov).
- použiť technické riešenia, ktoré podporia retenčnú schopnosť územia, zadržiavania a recyklácie vody;
- ostatné navrhované lokality napojiť z existujúceho komunikačného systému.
- Rešpektovať ochranné pásmo kuželovej plochy Letiska Žilina, ktoré určuje na území obce výškové obmedzenie stavieb a zariadení nestavebnej povahy v rozmedzí nadmorských výšok cca 411,9 – 455 m n.n. Bpv, pričom obmedzujúca výška objektov v území stúpa v sklone 1:20 v smere od letiska;
- Rešpektovať kritické ochranné pásmo proti laserovému žiareniu Letiska Žilina, v ktorom sa zakazuje najmä umiestňovať , prevádzkovať a používať laserové zariadenie, ktorého úroveň vyžarovania je vyššia ako $5\mu\text{W}/\text{cm}^2$, ak by takéto zariadenie mohlo spôsobiť doznievanie zrkovného vnemu alebo oslepenie prudkým jasom pilota a mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky (v tomto ochrannom pásme sa nachádza celé katastrálne územie).

TECHNICKÉ VYBAVENIE ÚZEMIA

- nové prípojky na siete technickej infraštruktúry realizovať mimo telesa miestnych komunikácií - v zelenom páse, ktorý povedie popred pozemky rodinných domov, aby bol zabezpečený prístup správcov jednotlivých sietí;
- použiť technické riešenia, ktoré podporia retenčnú schopnosť územia, zadržiavania a recyklácie vody;
- pri súbahu viacerých vedení sietí technickej infraštruktúry rešpektovať ustanovenia STN 73 6005 - Priestorová úprava vední technickej infraštruktúry.
- použiť technické riešenia, ktoré podporia retenčnú schopnosť územia, zadržiavania a recyklácie vody;
- pri súbahu viacerých vedení sietí technickej infraštruktúry rešpektovať ustanovenia STN 73 6005 - Priestorová úprava vední technickej infraštruktúry.

Článok 5

Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

Pre plochy riešené v UPN-O Brezany ZaD č.2 platia ustanovenia kapitoly v platnom znení

Článok 6

Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Pri zástavbe a využívaní riešeného územia z hľadiska životného prostredia je nutné:

- dodržať vyhlášku MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí ;
- zabezpečiť prispôsobenie výberu drevín pre výsadbu v sídlach meniacim sa klimatickým podmienkam ;
- akúkoľvek investorskú činnosť, výsadbu a výrub porastov v blízkosti vodných tokov a vodných stavieb, ich ochranného pásma a pobrežných pozemkov, v prípadnom inundačnom území a v súvislosti s podzemnými vodami požadujeme odsúhlasiť s SVP, š. p..
- podporovať a zabezpečovať zvýšené využívanie lokálnych vodných plôch a dostupnosť záložných vodných zdrojov
- zabezpečiť a podporovať zvýšenie retenčnej kapacity územia pomocou hydrotechnických opatrení, navrhnutých ohľaduplne k životnému prostrediu
- v návrhovom období je nevyhnutné podporovať retenčnú schopnosť územia s cieľom zmierniť dopad prebiehajúcich klimatických zmien v súlade so **Stratégiou adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy**; (MŽP SR 2014) tak, aby sa v maximálnej miere podporil retenčný potenciál územia.

Ochrana vôd :

- Dodržať zákony č. 364/2004 Z. z. o vodách, v znení platných predpisov a č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení platných predpisov a príslušné technické normy a predpisy, ako napr. STN 75 2102 Úpravy riek a potokov, STN 73 6822 Križovanie a súběhy vedení a komunikácií s vodnými tokmi, STN 73 6201 Projektovanie mostných objektov, STN 756101 Gravitačné systémy mimo budov a pod..
Odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd okrem iného v zmysle zákona o vodách č.364/2004 Z. z., v znení neskorších predpisov a Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 269/2010 Z. z., v znení č. 398/2012 Z. z., 359/2022 Z. z. ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.
- Rešpektovať ciele a opatrenia vodnej politiky zadefinované v strategickom dokumente „Konceptia vodnej politiky Slovenskej republiky do roku 2030 s výhľadom do roku 2050“ (MŽP SR; 2022).
- V zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, v znení neskorších predpisov a vykonávacej technickej normy STN 75 2102 Úpravy riek a potokov žiadame rešpektovať pobrežné pozemky pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary a dodržať ochranné pásmo vodných tokoch min. 4m od brehovej čiary. Brehová čiara je

definovaná ako priesečnica vodnej hladiny s príľahlými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do príľahlého územia.

- Vlastník pobrežného pozemku je povinný dodržiavať § 50 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, v znení neskorších predpisov, je povinný okrem iného dbať o ochranu vôd a zdržať sa činností, ktoré môžu ovplyvniť prirodzený režim vôd vo vodnom toku, znečistiť vodu alebo inak ohroziť jej kvalitu, znemožniť alebo sťažiť riadnu prevádzku a údržbu vodného toku a s ním súvisiacich vodných stavieb.
- Protipovodňovú ochranu navrhovaných rozvojových plôch si musí obec, resp. dotknutá fyzická/právnická osoba zabezpečiť na vlastné náklady, spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou, ktorú požadujeme odsúhlasiť s SVP, š. p..
- Protipovodňová ochrana preukázateľne nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery v rámci povodia a ohroziť existujúcu zástavbu.
- Až po realizácii protipovodňových opatrení je možné pristúpiť k samotnej výstavbe. Stavby protipovodňovej ochrany je potrebné zaradiť v územnoplánovacej dokumentácii medzi verejnoprospešné stavby.
- Rozvojové plochy v blízkosti vodných tokov sú ohrozované zvýšenou hladinou podzemných vôd.
- Za účelom ochrany vodohospodárskych záujmov a v záujme zamedzenia vzniku migračných bariér, škôd a porúch na vodných tokoch, ako i zabezpečenia riadnej údržby vodných tokov, v zmysle § 48 a § 49 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, v znení platných predpisov, sa požaduje nové dopravné a technické riešenie územia, miestne komunikácie, resp. dopravné vybavenie akéhokoľvek druhu, ktoré budú križovať vodné toky navrhnuť: ako jednu cestu pre ucelenú oblasť, ktorá v prípade vhodných technických podmienok môže byť v súbehu s vodným tokom, a s následným - iba jedným spoločným križovaním vodného toku, umiestneným vo vhodnom profile vodného toku,
- primárne sa žiada využívať už vybudované mostné objekty, ak to technické vybavenie záujmového územia umožňuje,
- križovanie s vodnými tokmi technicky riešiť v súlade s STN 73 6822 Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi a v súlade s STN 73 6201 Projektovanie mostných objektov, pričom žiadna časť navrhovaných objektov nesmie zasahovať do prietokového profilu vodného toku,
- za účelom optimalizácie a regulácie nových mostných objektov križujúcich vodné toky, návrh situovania sa požaduje ešte pred zahájením spracovania projektovej dokumentácie odsúhlasiť s SVP, š. p..
- Do času vybudovania verejnej kanalizácie produkované splaškové odpadové vody žiadame akumulovať vo vodotesných žumpách, a ich zneškodňovanie zabezpečiť v súlade so zákonom 364/2004 Z. z. o vodách, v znení neskorších predpisov. S budovaním malých domových čistiarní odpadových vôd sa nebude súhlasiť.
- Rešpektovať existujúce korytá vodných tokov a v maximálnej miere zachovať sprievodné brehové porasty, aj mimo ochranného pásma vodných tokov a využiť ich ako prirodzené vsakovacie pásy.
- V zmysle § 4 ods. 2 zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov preventívne opatrenia na ochranu pred povodňami sú okrem iného opatrenia, ktoré spomaľujú odtok vody z povodia do vodných tokov, zvyšujú retenčnú schopnosť povodia alebo podporujú prirodzenú akumuláciu vody v lokalitách na to vhodných a ktoré chránia územie pred zaplavením povrchovým odtokom, ktorým je zložka celkového odtoku odtekajúca z povodia do povrchu terénu do vodných tokov alebo iných vodných útvarov, ako sú úpravy v lesoch, úpravy na poľnohospodárskej pôde a úpravy na urbanizovaných územiach.

V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať Opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území :

- odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.).

- hospodárenie a odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku sa požaduje riešiť na pozemku investora s využitím rôznych foriem (napr. záhradné dažďové jazierka, podzemné dažďové zásobníky) s opätovným využívaním najmä na zavlažovanie.

Článok 7

Vymedzenie zastavaného územia

ZaD č.2 UPN-O Brezany navrhujú rozšírenie zastavaného územia obce o plochy D15, D16, D17, D19, D20, ktoré ležia mimo hraníc zastavaného územia, v priamom styku s ním. Rozšírenie hranice zastavaného územia je zdokumentované v grafickej časti.

Článok 8

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Na rozvojových územiach navrhovaných v ZaD č.2 UPN-O Brezany sa požaduje:

- posúdiť inžiniersko-geologickým prieskumom a overiť vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom potenciálnej svahovej deformácie (Atlas máp stability svahov SR) - pre plochy D16 a D17 a výsledky posúdenia zapracovať do projektovej dokumentácie pre výstavbu na týchto územiach a zrealizovať ich pri výstavbe;
- ~~–dodržať OP cintorína podľa zákona o pohrebníctve č. 131/2010 Z.z.~~
- ochranné pásmo pohrebiska bolo zákonom NR SR č.131/2010 o pohrebníctve zrušené; v zmysle §15 ods (7) môže obec VZN ustanoviť OP pohrebiska; OP pohrebiska v Brezanoch nie je stanovené;
- pri realizácii výstavby na rozvojových plochách ZaD č.2 rešpektovať všetky druhy ochranných pásiem;
- rozvojové aktivity na plochách lokalít ZaD č.2 realizovať v súlade so zákonom č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami (§20);
- v prípade výstavby na plochách lokalít D1, D2, D3, D7, D8, D9, D15, D19,D20, D21, D22, D24, Z2 a Z3 situovaných v blízkosti pri vodných tokov bude potrebné vypracovať hladinový režim tokov a následne vlastnú výstavbu situovať mimo zistené inundačné územie nad hladinu Q_{100} – ročnej veľkej vody;
- na základe určeného rozsahu inundačného územia pri jednotlivých vodných tokoch SVP, š. p. v zmysle § 20 ods. 5, 6 a ods. 7 zákona č. 7/2010 Z. z., v znení neskorších predpisov posúdi návrh umiestnenia stavieb, objektov alebo zariadení v inundačnom území;
- v inundačnom území je v zmysle § 20 ods. 5 a ods. 6 zákona č. 7/2010 Z. z., v znení neskorších predpisov zakázané, okrem iného: umiestňovať bytové a nebytové budovy, okrem ubytovacích zariadení na krátkodobé pobyty; stavby, objekty alebo zariadenia, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd, obsahujú škodlivé látky a pod.; materiál a predmety, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd, chod ľadov alebo kvalitu vody alebo ktoré by mohla voda počas povodne odplaviť; zriaďovať oplotenie, živý plot alebo inú obdobnú prekážku, ktorá zhoršuje podmienky na odtok povrchových vôd; vykonávať terénne úpravy, ktoré môžu zhoršiť odtok povrchových vôd počas povodne a pod..
- ~~–pri realizácii výstavby je potrebné dodržať ochranné pásmo zásobného vodovodného potrubia v zmysle zákona o verejných vodovodoch a kanalizáciách č. 442/2002 Z.z. §19 odst.2 –nahrádza sa znením :~~

- pri návrhu a realizácii výstavby dodržať pásma ochrany vodovodného potrubia verejného vodovodu, alebo potrubia stokovej siete verejnej kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách (§19 ods.2):
 - 1,8 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii do priemeru 500 mm vrátane ;
 - 3,0 m pri verejnom vodovode a verejnej kanalizácii nad priemer 500 mm ;
- v pásme ochrany okrem výkonu oprávnení správcu vodného toku podľa osobitného predpisu je zakázané :
 - vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby, konštrukcie alebo iné podobné zariadenia, alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo k verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť technický stav;
 - vysádzať trvalé porasty;
 - umiestňovať skládky;
 - vykonávať terénne úpravy;
- pri návrhu komunikácií a spevnených plôch existujúce poklapy na uzáveroch, hydrantoch a šachtách zachovať v nivelete komunikácie
- rešpektovať v súlade so zákonom č. 251/2012 Z.z. ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení slúžiacich na rozvod zemného plynu.
- Pri príprave a realizácii rozšírenia plynárenských zariadení v záujmových lokalitách dodržať zákon č. 251/2012 Z.z.

Dopravný úrad požaduje rešpektovať ochranné pásma Letiska Žilina :

Katastrálne územie obce Brezany sa nachádza v ochranných pásmach Letiska Žilina, určených rozhodnutím Dopravného úradu č.2452/2017/ROP-120-OP/9575 zo dňa29.3.2017, z ktorých pre toto územie vyplývajú nasledovné obmedzenia :

- výškové obmedzenie stavieb, zariadení nestavebnej povahy (vrátane použitia stavebných a iných mechanizmov) a porastov a pod. je limitované ochranným pásmom kužeľovej plochy s obmedzujúcou nadmorskou výškou v rozmedzí 411,9 – 455 m n. m. Bpv, pričom obmedzujúca výška objektov v území stúpa v sklone 1:20 v smere od letiska;
- Obmedzenie určené kritickým ochranným pásmom proti laserovému žiareniu, v ktorom sa zakazuje najmä umiestňovať , prevádzkovať a používať laserové zariadenie, ktorého úroveň vyžarovania je vyššia ako $5\mu\text{W}/\text{cm}^2$, ak by takéto zariadenie mohlo spôsobiť doznievanie zrkovného vnemu alebo oslepenie prudkým jasom pilota a mohla byť ohrozená bezpečnosť leteckej prevádzky (v tomto ochrannom pásme sa nachádza celé katastrálne územie).

V časti katastrálneho územia obce však už samotný terén presahuje výšky určené ochrannými pásmami Letiska Žilina (plocha mimo zastavaného územia obce v ochrannom pásme kužeľovej plochy vo výkrese ochranných pásiem vyznačené zelenou farbou), pričom rozhodnutím o určení ochranných pásiem nebol pre tento priestor určený nový výškový regulatív, ktorým by bola zaistená možnosť umiestnenia a realizácie objektov v tomto priestore. V časti územia, kde už samotný terén presahuje výšky určené ochrannými pásmami Letiska Žilina, v lokalitách prilahlých tomuto územiu, kde nie je dostatočná rezerva pre umiestnenie objektov vzhľadom na obmedzujúce výšky určené týmto ochranným pásmom a úroveň terénu a v ostatnej časti katastrálneho územia nachádzajúcej sa v plošnom priemete ochranného pásma kužeľovej plochy, je možné umiestňovať objekty nad úroveň tohto ochranného pásma len za predpokladu, že objekty nebudú mať negatívny vplyv na bezpečnosť leteckej prevádzky a ďalší rozvoj letiska, tzn. Každý objekt bude Dopravným

úradom individuálne posúdený a ak objekt neohrozí bezpečnosť leteckej prevádzky, nevzniknú žiadne prevádzkové obmedzenia, nedôjde k zníženiu úrovne bezpečnosti leteckej prevádzky ani k negatívnemu vplyvu na rozvoj Letiska Žilina, môže Dopravný úrad takýto objekt povoliť.

V zmysle leteckého zákona sa na území obce vyžaduje súhlas Dopravného úradu pre :

- 1 umiestnenie stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov, stavieb pre letecké pozemné zariadenia a letiskových stavieb,
- 2 stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, ak:
 - by svojou výškou, charakterom alebo prevádzkou (vrátane použitia stavebných mechanizmov) mohli narušiť ochranné pásma Letiska Žilina;
 - sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom;
 - sú ich súčasťou veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami alebo sú na nich umiestnené veterné turbíny s rotujúcimi lopatkami;
 - môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice;
 - môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1000 V vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy;
 - Ak by mohli zvýšiť aktivitu voľne žijúcich živočíchov, ktorá by mohla byť nebezpečná pre prevádzku prúdových lietadiel.

Článok 9

Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, pre asanáciu a pre chránené časti krajiny

- Plochy a pozemky na verejnoprospešné stavby navrhované podľa ZaD č.2 ÚPN – O Brezany sú vo vlastníctve obce, alebo štátu. Jedná sa o plochy existujúcich ciest.
- Plochy na delenie a sceľovanie pozemkov sa v ZaD č.2 nevymedzujú.
- Plochy pre asanáciu celých území a chránené časti krajiny v ZaD č.2 ÚPN-O Brezany nie sú vymedzené.

Článok 10

Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

Pre riešené územie ZaD č.2 ÚPN obce Brezany sa nestanovuje spracovať ÚPN–Z.

ČASŤ TRETIA

Verejnoprospešné stavby

Článok 11

Zoznam verejnoprospešných stavieb

ZaD č.2 ÚPN–O navrhuje ako verejnoprospešné stavby :

- **VPS3** navrhované miestne cesty

Článok 12

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Výkres č.6 : Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb
ZaD č. 2 ÚPN – O Brezany

ČASŤ ŠTVRTÁ

Článok 13

Záverečné ustanovenia

Uloženie Zmeny a doplnku č.2 územného plánu obce (ZaD č.2 ÚPN – O) Brezany

ZaD č.2 ÚPN – O Brezany je uložená na Obecnom úrade v Brezanych, na Regionálnom úrade územného plánovania a výstavby Žilina, oddelení územného plánovania.

Článok 14

Účinnosť Nariadenia

Toto Nariadenie nadobúda platnosť dňom 2026

Pavol Ozimy
starosta obce Brezany

Vyvesené dňa:..... 2026

Zvesené dňa:.....2026