



ZMENY A DOPLNKY č.3
ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE
B R E Z A N Y

A. TEXTOVÁ ČASŤ
N Á V R H

|

Júl 2026

Názov územnoplánovacej dokumentácie (UPD)

**ZMENY a DOPLNKY č.3 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE B R E Z A N Y
(ZAD č.3 UPN-O BREZANY)**

Obstarávateľ	Obec Brezany Brezany č.64 010 04 Brezany
Starosta obce Brezany	Pavol Ozímy
Adresa	Brezany 64, 010 04 Brezany
Kód obce	547 557
Okres	Žilina
Kód okresu	511
Kraj / kód kraja	Žilinský / 5
web	www.obecbrezany.sk
mail	obecbrezany@obecbrezany.sk
kontakt	+421 41 566 26 59 (podateľňa)
Odborne spôsobilá osoba - §2a SZ	Ing. Marta Slámková, reg. č. 459
Spracovateľ	URBIZ s.r.o.
Zodpovedný riešiteľ	Ing. arch. Zdenka Brzá, 1770 SKA
Kontakt	urbizbrza@gmail.com 0903 419 487
Grafické spracovanie	Ing. Milan Hodas

A. TEXTOVÁ ČASŤ - OBSAH

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE		
a)	HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ZAD Č.3 UPN-O BREZANY RIEŠIA	5
b)	VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU	6
c)	ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM	6
II. RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV Č.3 UPN-O BREZANY		
A)	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS	7
B)	VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU	8
C)	ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY ROZVOJA OBCE	8
D)	RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY	8
E)	NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA	8
F)	NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ, VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA	9
G)	NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE	9
H)	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	10
I)	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV	10
J)	NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI	10
K)	NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ	11
L)	NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	11
M)	KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, PRÍPADNE HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	14
N)	VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV	14
O)	VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU	14
P)	VYHODNOTENIE BUDÚCEHO MOŽNÉHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	14
Q)	HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA NAJmä Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV	15
R)	ZÁVÄZNÁ ČASŤ + SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ (grafická príloha)	16
III. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE - (nie sú)		

B. GRAFICKÁ ČASŤ - OBSAH

ČÍSLO	NÁZOV VÝKRESU	MIERKA
1.	ŠIRŠIE VZŤAHY (-priesvitka/výkres č.1 - ZaD č.3 UPN-O Brezany) (-podklad/výrez : UPN-VÚC Žilinského kraja v znení ZaD č.1, 2, 3, 4, 5) (-legenda k výkresu širších vzťahov v znení ZaD č.2 UPN-O Brezany)	1 : 50 000
2.	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami (- priesvitka - výkres č.3 - ZaD č.2 UPN-O Brezany) (- podklad = výrez z výkresu č.2 v znení ZaD č.1 a č.2 UPN-O Brezany) (- legenda k výrezu z výkresu č.2 v znení ZaD č.2 UPN-O Brezany)	1 : 5 000
3.	RIEŠENIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA OBCE po dohode s obstarávateľom - obcou Brezany - sa nespracováva	-
4.	RIEŠENIE VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA OBCE po dohode s obstarávateľom - obcou Brezany - sa nespracováva	-
5.	VÝKRES BUDÚCEHO MOŽNÉHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY po dohode s obstarávateľom - obcou Brezany - sa nespracováva, poľnohospodárska pôda sa nezaberá	-
6.	OCHRANA PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚSES - bez zmien, nespracováva sa	-

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

a) HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.3 ÚPN-O BREZANY

Text platí v znení ZaD č.2 , v jednotlivých podkapitolách sa dopĺňa nasledovne :

Údaje o dôvodoch obstarania ÚPD

Zmeny a doplnky č.3 územného plánu obce Brezany (ďalej ZaD č.2 UPN-O Brezany) sa obstarávajú na základe uznesenia č.11/2026 z riadneho rokovania Obecného zastupiteľstva Obce Brezany zo dňa 28.4.2026. Uznesenie bolo prijaté v zmysle vyhovieť žiadosti o opätovné prehodnotenie parciel neuplatnených v ZaD č.2 UPN-O Brezany.

Požiadavka sa sústreďuje na vytvorenie legislatívnych podmienok pre rozšírenie území dennej rekreácie na území obce a doplnenie regulatívu pre zastavané územie obce.

Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi ZaD č.3 UPN-O Brezany

Obec Brezany je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie obce. Odborne spôsobilou osobou je v zmysle paragrafu §2a stavebného zákona a garanciu nad obstarávaním prevzala Ing. Marta Slámková, reg.č. 459 .

Spracovateľom ZaD č.3 UPN-O Brezany je URBIZ, s.r.o., zodpovedným riešiteľom ÚPD je Ing. arch. Zdena Brzá, autorizovaná architektka SKA 1770 AA.

Hlavné ciele riešenia ZaD č.3 UPN-O Brezany

Do platnej územnoplánovacej dokumentácie - Územného plánu obce Brezany (2006) v znení ZaD č.1 UPN-O Brezany (2016) a v znení ZaD č.2 UPN-O Brezany (2026) obec požaduje zapracovať požiadavku obyvateľa obce na rozšírenie záhradkárskej osady v SV časti obce s miestnym názvom Kopanice.

Obstarávateľ posúdil, že sa nejedná o zmenu koncepcie platného ÚPN-O Brezany a požiadavka na riešenie ZaD č.3 UPN-O Brezany je v súlade so schváleným *Zadaním pre spracovanie územného plánu obce Brezany*.

Postup obstarania a spracovania ZaD č.3 UPN-O Brezany je v súlade so zákonom č. 50/1976 Z. z. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v súlade s §40a ods.6 zákona č.200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, zákonom č.24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení zákonov v znení neskorších predpisov.

Textová časť ZaD č.3 UPN-O Brezany je prílohou textovej časti platného UPN-O Brezany v znení ZaD č.1 a č.2 UPN-O Brezany. Je spracovaná v zmysle zákona len rozsahu navrhovaných zmien a doplnkov.

Výkresy grafickej časti ZaD č.3 UPN-O Brezany sú spracované formou priesvitiek (pre obec vo forme sútláče) na jednotlivé aktuálne výrezy výkresov platného UPN-O Brezany v znení ZaD č.1 a č.2 UPN-O Brezany.

b) VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU

Text platí v znení ZaD č.2 , v jednotlivých podkapitolách sa dopĺňa nasledovne :

Zmeny a doplnky č.2 územného plánu obce Brezany boli vypracované v roku 2025. Po prerokovaní boli schválené Obecným zastupiteľstvom v Brezanoch uznesením č. 14/2026 zo dňa 28.4.2026. Zodpovedným spracovateľom bola Ing. arch. Zdenka Brzá, autorizovaný architekt SKA. Za Obec Brezany prevzala zodpovednosť za obstarávanie predmetnej územnoplánovacej dokumentácie OSO - Ing. Marta Slámková, reg. č. 459.

c) ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ZAD Č.3 UPN-O BREZANY SO ZADANÍM

Text platí v znení ZaD č.2 , v jednotlivých podkapitolách sa dopĺňa nasledovne :

Obstarávateľ posúdil, že ZaD č.3 nemení koncepciu platného ÚPN-O Brezany a požiadavky na riešenie ZaD č.3 UPN-O Brezany sú v súlade so schváleným *Zadaním pre spracovanie územného plánu obce Brezany*. Zadanie bolo vypracované SAŽP, Dolný Val 20, Žilina. Obecným zastupiteľstvom bolo schválené dňa 11.03.2005 uznesením OZ Brezany č. 6/2005.

Východiskové podklady použité pri spracovaní ZaD č.2 UPN-O Brezany:

- Platný ÚZEMNÝ PLÁN OBCE BREZANY (Ing. arch. Viliam Leszay, SAŽP, 2006) schválený Obecným zastupiteľstvom Brezany uznesením č.19/2006, zo dňa 16.06.2006;
- ZMENA A DOPLNOK č.1 územného plánu obce Brezany (Ing. arch. Zdena Brzá, 2016) schválený Obecným zastupiteľstvom Brezany uznesením č.27/2016, zo dňa 30.6.2016;
- ZMENY a DOPLNKY č.2 Územného plánu obce Brezany (URBIZ s.r.o., 2026), schválené Obecným zastupiteľstvom Brezany uznesením č.14/2026, zo dňa 28.4.2026;
- Požiadavky a zámery obyvateľa obce Brezany - prerokované na obecnom zastupiteľstve 28.4.2026 za účasti poslancov, starostu a obstarávateľa ZaD č.2 UPN-O Brezany ;
- Údaje o bonite (kvalite) poľnohospodárskej pôdy - mapy v M = 1 : 5 000 s hranicami a číslami BPEJ;
- Súpis parciel z katastra nehnuteľnosti;
- ÚPN VÚC Žilina v znení ZaD č.4 a ZaD č.5 ;

Po verejnom prerokovaní :

- Zpracovanie záverov z *Vyhodnotenie pripomienok samosprávneho kraja, dotknutých obcí, dotknutých orgánov a právnických osôb k návrhu ZaD č.3 ÚPN-O Brezany*
- Zpracovanie záverov z *Vyhodnotenie pripomienok občanov, verejnosti, fyzických a právnických osôb k návrhu ZaD č.3 ÚPN-O Brezany*

II. RIEŠENIE

ZMIEN a DOPLNKOV č.3

ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE B R E Z A N Y

A) VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ POPIS

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN-O Brezany dopĺňa nasledovne:

ZaD č.3 UPN-O obce Brezany riešia rozvoj obce doplnením územia individuálnej rekreácie D25 v časti obce Kopanice formou záhradky. Lokalita svojou juhovýchodnou časťou bezprostredne nadväzuje na záhradkársku osadu. Smerom na západ sa lokalita otvára do voľnej krajiny.

B) VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Kapitola je v ZaD č.1 UPN-O Brezany prepracovaná v zmysle aktuálne platného znenia UPN VÚC Žilinského kraja v znení Zmien a doplnkov č.1, č.2, č.3, a č.4.

V ZaD č.3 UPN-O Brezany ostáva kapitola v platnom znení ZaD č.2 UPN-O Brezany.

C) ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN – O nemení, ostáva v znení ZaD č.2 UPN-O Brezany.

D) RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY

Text platí v znení UPN-O Brezany, bez zmeny.

E) NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN-O dopĺňa nasledovne:

Na základe požiadaviek obyvateľov obce Brezany je v ZaD č.3 navrhovaná lokalita D25 Kopanice. Nová plocha pre funkciu rekreácie sa navrhuje v južnej časti sídla. Plocha D25 sa nachádza na severnom okraji územia s miestnym názvom Kopanice, priamo nadväzuje na plochy plánovanej záhradkárskej osady. (D22 v ZaD č.2).

Rozvojová plocha D25 Kopanice sa navrhuje pre rekreáciu formou záhradky, pre pestovanie ovocných stromov, pre umiestnenie záhradnej chaty, objekty drobných stavieb pre uskladnenie náradia, v maximálnom pôdorysnom rozsahu podľa platného stavebného zákona a jeho vykonávacích vyhlášok.

Prehľad plôch riešených v ZaD č.3 :

Číslo FP	Miestny názov	Navrhované funkčné využitie	Výmera v ha	Limity výstavby
D25	Kopanice	Rekreácia	0,1735	rešpektovať vodný tok s brehovým porastom
Celkom navrhované plochy v ZaD č.3			0,1735	

Vysvetlivky skratiek: OP = ochranné pásmo

F) NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ, NAJmä OBYTNÉHO ÚZEMIA, ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA, VÝROBNÉHO ÚZEMIA, REKREAČNÉHO ÚZEMIA A KÚPEĽNÉHO ÚZEMIA VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA

Text platí v znení ZaD č.2 , v jednotlivých podkapitolách sa dopĺňa nasledovne :

ZaD č.3 UPN-O Brezany dopĺňa znenie nasledovných regulatívov : RD - obytné územie, R - denná rekreácia

RD obytné územie

Regulatívy pre navrhnuté územia bývania - RD / v rodinných domoch

Regulatív platí v znení UPN-O Brezany, ZaD č.1 a ZaD č.2, návrhom ZaD č.3 sa dopĺňa v podkapitole:

Prípustné funkčné využitie

- územie obce v hraniciach zastavaného územia vymedzených k 1.1.1990 je prípustné intenzifikovať zastavaním voľných plôch v prielukách, záhradách, rodinnými domami ku ktorým existuje dopravný prístup z verejnej komunikácie a sú vybudované verejné inžinierske siete s možnosťou individuálnych pripojení; nové stavby musia rešpektovať existujúci charakter okolitej zástavby, stavebnú čiaru, mierku a výškovú hladinu okolitej urbanistickej štruktúry v súlade s platnými legislatívnymi predpismi a technickými normami ;

R denná rekreácia

Regulatívy pre navrhnuté územia dennej rekreácie-DR ,

V ZaD č.3 sa dopĺňa: D25

Regulatív platí v znení UPN-O Brezany, ZaD č.1 a ZaD č.2, návrhom ZaD č.3 sa dopĺňa :

Prípustné funkčné využitie

- rozvojovú plochu riešenú v ZaD č.3 UPN-O Brezany D25-Kopanice využívať pre dennú rekreáciu formou záhradiek;
- záhradné chaty (chatky) budú spĺňať parametre drobnej stavby s podlažnosťou stavebných objektov maximálne 1NP;

G) NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN – O dopĺňa nasledovne:

NÁVRH RIEŠENIA REKREÁCIE

ZaD č.3 rieši rozvoj rekreácie na lokalite D25 formou záhradky, ktorá v južnej časti obce nadväzuje na záhradkársku osadu. Nachádza sa juhozápadne - v dostatočnej vzdialenosti od bezmenného vodného toku s vyvinutými brehovými porastami, ktoré realizáciou návrhu ZaD č.3 nebudú nijako ohrozené, ani obmedzené ani dotknuté.

Lokalita D25 sa navrhuje pre zriadenie záhradky s umiestnením záhradnej chaty pričom musí byť dodržané maximálne percento zastavanosti pozemkov 20%.

Územie rekreácie je prístupné z obce po existujúcich poľných cestách.

H) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN – O dopĺňa nasledovne:

ZaD č.3 UPN-O Brezany nenavrhujú rozšírenie zastavaného územia obce.

I) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM (OP) A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Text platí v znení ZaD č.2 ÚPN – O Brezany.

J) NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI A CIVILNEJ OCHRANY

Text platí v znení ZaD č.2 ÚPN – O Brezany, dopĺňa sa :

OCHRANA PRED POVODŇAMI

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN – O dopĺňa nasledovne:

Z dôvodu zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov.

V zmysle § 20 ods. 9 zákona č. 7/2010 Z. z., v znení neskorších predpisov v lokalite pri neohradzovanom vodnom toku, v ktorej nie je určené inundačné územie alebo nie je vyhotovená mapa povodňového ohrozenia, podkladmi pre posudzovanie návrhu na umiestnenie stavby, objektu a zariadenia alebo pre posudzovanie žiadosti o povolenie činnosti, ktorá je v inundačnom území zakázaná sú pravdepodobný priebeh záplavovej čiary povodne vo vodnom toku, ktorej maximálny prietok sa dosiahne alebo prekročí priemerne raz za 100 rokov alebo priebeh záplavovej čiary v čase kulminácie hladiny pri doteraz najväčšej známej povodni.

Na základe vyššie uvedeného žiadame vypracovať a predložiť na odsúhlasenie hydrotechnické posúdenie územia, t. j. hydrotechnický výpočet na určenie rozsahu inundačného územia pri prietoku Q100.

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.

SVP š.p. upozorňuje, že až po realizácii protipovodňových opatrení je možné pristúpiť k samotnej výstavbe v rámci rozvojových lokalít.

Stavby protipovodňovej ochrany je potrebné zaradiť v územnoplánovacej dokumentácii medzi verejnoprospešné stavby.

K) NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN – O dopĺňa nasledovne:

Plocha D25 navrhovaná v ZaD č.3 pre funkciu záhradky sa nachádza v 1.stupni ochrany prírody a krajiny v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Navrhované funkčné využitie územia pre výstavbu je v súlade so záujmami ochrany prírody a krajiny v k.ú. obce Brezany. Za hranicou riešeného územia sa nachádza bezmenný vodný tok, pričom lokalita nezasahuje do územia existujúcich sprievodných brehových porastov. Využitie plochy rešpektuje trasu vodného toku aj s jeho brehovými porastami, zachováva ochranné pásmo v šírke 4m a pobrežné pozemky v šírke min. 5m od pobrežnej čiary.

Správa NP Malá Fatra konštatuje, že predmetným Návrhom budú dotknuté záujmy ochrany prírody a krajiny v prijateľnej miere

Správa Národného parku Malá Fatra nemá námietky voči navrhovanej ploche a súhlasí s jej funkčným využitím za predpokladu dodržania podmienky, že na danej lokalite je potrebné zachovať vodný tok bez technických zásahov a stabilizácií ako aj zachovať brehový porast v minimálnej šírke 5 m od koruny brehu.“

L) NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN–O dopĺňa nasledovne:

D O P R A V A

Cestná doprava

ZaD č.3 rešpektujú založenú cestnú sieť v obci Brezany. Lokalita D25 je dopravne prístupná po existujúcej poľnej ceste.

Doprava a dopravné zariadenia

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, požadujeme nové dopravné a technické riešenie územia, miestne komunikácie, resp. dopravné vybavenie akéhokoľvek druhu, ktoré budú križovať vodné toky navrhnuté:

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 žiadame 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 vedenia a komunikácií s vodnými tokmi a v súlade s STN 73 6201 Projektovanie mostných objektov, pričom žiadna časť navrhovaných objektov nesmie zasahovať do prietočného profilu vodného toku,

za účelom optimalizácie a regulácie nových mostných objektov križujúcich vodné toky, návrh situovania požadujeme ešte pred zahájením spracovania projektovej dokumentácie odsúhlasiť s SVP, š. p.

VODNÉ HOSPODÁRSTVO

- Vodné toky

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN-O dopĺňa nasledovne:

V ÚPN O Brezany ZaD č. 3 bude návrhovou rozvojovou lokalitou D25 dotknutý drobný vodný tok Bezmenný potok (hydrologické číslo poradia 4-21-06 ID 4248), ktorý je v správe SVP, š. p. Mapové podklady líniovej siete a správcovstva vodných tokov sú zverejnené na stránke https://mpt.svp.sk/svp_vmapportal. Pre vodný tok v rámci „Plánu manažmentu povodňového rizika“ neboli nateraz vypracované mapy povodňového ohrozenia a povodňového rizika.

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 pri drobných vodných tokoch min. 4 m od brehovej čiary.

Brehová čiara je definovaná ako priesečnica vodnej hladiny s priľahlými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do priľahlého územia.

V ochrannom pásme vodných tokov nie je prípustná orba, stavenie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súběžných inžinierskych sietí.

Pri výkone správy vodných tokov a vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky.

Z dôvodu realizácie opráv, údržby, investičných akcií, povodňovej aktivity a pod. je nutné zachovať prístup ťažkej mechanizácie správcu vodných tokov k pobrežným pozemkom.

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. Nakoľko v ÚPN nie je zaznačené ochranné pásmo vodných tokov a pobrežné pozemky, nie je posúdené územie pri vodnom toku v zmysle zákona č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami, v znení neskorších predpisov, nie sú posúdené prístupy k rozvojovým lokalitám a pod., do ÚPN žiadame zapracovať nasledovné:

Vhodnosť možného využívania rozvojových plôch v blízkosti, resp. v dotyku s povrchovými a podzemnými vodami je potrebné posúdiť a overiť v zmysle platnej legislatívy a podmienok a požiadaviek SVP, š. p., uvedených v poskytnutých stanoviskách. Následne tieto výsledky sa požaduje zohľadniť pri príprave projektových dokumentácií stavieb.

Akúkoľvek investorská činnosť, výsadbu a výrub porastov v blízkosti vodných tokov, ich ochranného pásma a pobrežných pozemkov, v inundačnom území a v súvislosti s podzemnými vodami sa požaduje odsúhlasiť s SVP, š. p.

- Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN-O dopĺňa nasledovne:

Na území, v ktorom nebude zabezpečené odvádzanie splaškových odpadových vôd verejnou kanalizáciou, resp. do času vybudovania verejnej kanalizácie, produkované splaškové odpadové vody sa požaduje akumulovať vo vodotesných žumpách, a ich zneškodňovanie zabezpečiť v súlade so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách, v znení neskorších predpisov.

S budovaním malých domových čistiarní odpadových vôd v urbanizovanom území so súvislou zástavbou a v rámci tzv. nebytových budov pre vybavenosť, bez trvalého užívania SVP š.p. nebude súhlasiť.

- Návrh odvádzania dažďových vôd :

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN-O dopĺňa nasledovne:

Zadržiavaním vody v mieste jej dopadu je možné znížiť množstvo povrchového odtoku a tým znížiť riziko vzniku povodní.

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 aj úpravy v lesoch, úpravy na poľnohospodárskej pôde a úpravy na urbanizovaných územiach.

Pri návrhu nakladania s vodami z povrchového odtoku - dažďovými vodami, sa požaduje v maximálnej miere zadržiavať dažďovú vodu v území, resp. v rámci jednotlivých rozvojových plôch a využiť dostupnú infiltračnú schopnosť miestneho horninového prostredia (pri zohľadnení okrem iného výšky max. hladiny podzemnej vody a pod.), vytvárať vhodné retenčné priestory a dažďové vody alternatívne využívať.

V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a aby nebola ohrozená kvalita povrchových a podzemných vôd.

ELEKTRIFIKÁCIA - ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN-O dopĺňa nasledovne:

Plocha D25 Kopanice bude zásobovaná elektrickou energiou z individuálnej prípojky na existujúce verejné siete.

Vysoké napätie - prípojky na trafostanice v zastavenej časti riešiť ako zemné káblové.

2. Trafostanice - riešiť ako kioskové do 630 kVA.
Napojenie nových odberných miest je možné len z trafostaníc vo vlastníctve SSD, a.s. Posúdenie potreby zahustenia novej distribučnej trafostanice, respektíve zvyšovania transformačného výkonu existujúcich trafostaníc, je výlučne na posúdení SSD, a.s. podľa skutočne požadovaného výkonu.
3. Nízke napätie - rozvody riešiť ako zemné káblové, dĺžka výbežkov od zdroja max. 350 m. Pre uloženie zemných káblových rozvodov požadujeme vyčlenenie zelených pásov šírky 1 m v blízkosti miestnych komunikácií.
4. Upozorňujeme, že v predmetnej lokalite sa nachádzajú podzemné aj nadzemné vedenia v správe SSD, a.s., od ktorých je potrebné pri výstavbe dodržať ochranné pásmo stanovené zákonom 251/2012 Z.z. a zabezpečiť trvalý prístup k zariadeniu ktoré sa v lokalite určenej na výstavbu nachádza.
5. V prípade požiadavky na prekládku energetických zariadení je potrebné tieto riešiť v zmysle zákona č.251/2012 Z.z § 45 "Preložka elektroenergetického rozvodného zariadenia", v ktorom sa uvádza:
 1. Preložkou elektroenergetického rozvodného zariadenia na účely tohto zákona je premiestnenie niektorých prvkov elektroenergetického rozvodného zariadenia alebo zmena jeho trasy.
 2. Náklady na preložku elektroenergetického rozvodného zariadenia je povinný uhradiť ten, kto potrebu preložky vyvolal, ak sa vlastník elektroenergetického rozvodného zariadenia a ten, kto potrebu preložky vyvolal, nedohodnú inak. Preložku elektroenergetického rozvodného zariadenia vykonáva prevádzkovateľ sústavy alebo za podmienok ním určených aj iná oprávnená osoba. Vlastníctvo elektroenergetického rozvodného zariadenia sa preložkou nemení.

SSD, a.s. ako majiteľ energetického zariadenia si vyhradzuje právo schválenia spôsobu a termínu preložky tohto zariadenia, ako aj jej realizátora. Toto schválenie musí byť vykonané minimálne

60 dní pred plánovaným termínom preložky. V prípade, že k tomuto schváleniu nedôjde, SSD, a.s. nesúhlasí s realizáciou preložky energetického zariadenia.

6. SVP š.p. upozorňujeme, že nie všetky VN a NN vzdušné vedenia je z technického hľadiska možné preložiť do zemného VN a NN kábla, respektíve prostredníctvom vzdušného VN a NN kábla. Posúdenie, ktoré VN a NN vedenie je možné preložiť prostredníctvom káblového vedenia je výhradne v právomoci SSD, a.s.. SSD, a.s. si vyhradzuje právo nevykonať prekládky za predpokladu, že by tieto negatívne ovplyvnili distribučnú sústavu.
7. Pre financovanie elektroenergetických zariadení potrebných pre pripojenie bude použitý mechanizmus, resp. dohoda so SSD, a.s. v zmysle platnej legislatívy v čase výstavby.
8. Ďalší stupeň ÚPN obce Brezany žiadame predložiť na odsúhlasenie SSD, a.s.

ZÁSOBOVANIE ZEMNÝM PLYNOM

Text platí v znení ZaD č.2 ÚPN-O Brezany.

M) KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Text platí v znení ZaD č.2 ÚPN-O Brezany, dopĺňa sa :

V predmetnom území sa nachádzajú geotermálne útvary podzemných vôd puklinovokrasové vody karbonátov stredného a vrchného triasu tektonickej jednotky fatrika.

N) VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

Text platí v znení ZaD č.2 ÚPN-O Brezany.

O) VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

Text platí v znení ZaD č.2 ÚPN-O Brezany.

P) VYHODNOTENIE BUDÚCEHO MOŽNÉHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN-O dopĺňa nasledovne:

POĽNOHOSPODÁRSKA PÔDA

Poľnohospodárska pôda sa v ZaD č.3 ÚPN-O Brezany nezaberá.

Z tohto dôvodu sa nespracováva textová a grafická časť vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesnej pôde v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č.82/2025 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.220/2004 Z.z., ako i v zmysle vyhlášky MP SR a nariadenia vlády č. 58/2013 Z.z. a nariadenia vlády 110/2025 Z.z.

Číslovanie rozvojovej plochy riešenej v ZaD č.3 nadväzuje na značenie lokalít v územnoplánovacej dokumentácii Zmeny a doplnky č.2 UPN-O Brezany.

Lokalita D25 - charakteristika.

Celková výmera lokality je 0,1735 ha, ktorú tvoria ostatné plochy.

LESNÉ POZEMKY

Záber na lesných pozemkoch sa v ZaD č.3 nenavrhuje.

HYDROMELIORÁCIE

Štátny podnik Hydromeliorácie neeviduje na lokalite ZaD č.3 UPN-O Brezany hydromelioračné zariadenia v svojej správe. Zároveň pozorňuje, že na lokalite D25 v k.ú. Brezany je vybudované detailné odvodnenie poľnohospodárskych pozemkov drenážnym systémom neznámeho vlastníka.

Q) HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA NAJMÄ Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNO A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN–O dopĺňa nasledovne:

Hodnotenie z hľadiska environmentálnych dôsledkov

- riešená lokalita ZaD č.3 sa nachádza v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov v 1.stupni ochrany.
- riešenie rešpektuje prvky ekologickej siete v zmysle schváleného UPN-O Brezany

Hodnotenie z hľadiska ekonomických dôsledkov

- návrh ZaD č.3 vytvára územno-technické podmienky pre aktívny oddych formou záhradkárčenia, prípadne sadovníctva

Hodnotenie z hľadiska územno-technických dôsledkov:

- realizácia návrhu ZaD č.3 si nevyžiada zábery poľnohospodárskej pôdy ,

R) NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Na plochu riešenú v Zmenách a doplnkoch č. 3 sa vzťahujú regulatívy platné v zmysle schváleného znenia Záväznej časti ÚPN-O Brezany v znení zaD č.1 a ZaD č.2.

Text sa návrhom ZaD č.3 ÚPN-O Brezany v jednotlivých podkapitolách mení a dopĺňa nasledovne:

- text sa dopĺňa, prípadne mení = farebný text

A) 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 :

Regulatívy urbanistické

Návrh ZaD č.3 UPN-O obce Brezany rieši rozvoj funkcie rekreácie formou záhradiek v južnej časti obce - lokalitou D25 Kopanice.

B) URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK PRE VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE

Text sa návrhom ZaD č.3 UPN-O Brezany dopĺňa nasledovne :

ZaD č.3 UPN-O Brezany dopĺňa nasledovné regulatívy : RD - obytné územie, R - denná rekreácia

RD obytné územie

Regulatívy pre navrhnuté územia bývania - RD / v rodinných domoch

Regulatív platí v znení UPN-O Brezany, ZaD č.1 a ZaD č.2, návrhom ZaD č.3 sa dopĺňa v podkapitole :

Prípustné funkčné využitie

- územie obce v hraniciach zastavaného územia vymedzených k 1.1.1990 je prípustné intenzifikovať zastavaním voľných plôch v prielukách, prípadne záhradách, rodinnými domami ku ktorým existuje dopravný prístup z verejnej komunikácie a sú vybudované verejné inžinierske siete s možnosťou individuálnych pripojení; nové stavby musia rešpektovať existujúci charakter okolitej zástavby, stavebnú čiaru, mierku a výškovú hladinu okolitej urbanistickej štruktúry v súlade s platnými legislatívnymi predpismi a technickými normami ;

R denná rekreácia

Regulatívy pre navrhnuté územia dennej rekreácie - DR

dopĺňa sa : D25

Regulatív platí v znení UPN-O Brezany, ZaD č.1 a ZaD č.2 návrhom ZaD č.3 sa dopĺňa :

Prípustné funkčné využitie

- rozvojovú plochu riešenú v ZaD č.3 UPN-O Brezany D25-Kopanice využívať pre dennú rekreáciu formou záhradiek;
- záhradné chaty (chatky) budú spĺňať parametre drobnej stavby s podlažnosťou stavebných objektov maximálne 1NP;

C) ZÁSADY A REGULATÍVY NA UMIESTNENIE OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

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

D) ZÁSADY A REGULATÍVY NA UMIESTNENIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Text platí podľa UPN-O Brezany v znení ZaD č.1 a ZaD č.2 ÚPN–O Brezany.

E) ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVARANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ

Text platí podľa UPN-O Brezany v znení ZaD č.1 a ZaD č.2 UPN-O Brezany.

F) ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Text platí podľa UPN-O Brezany v znení ZaD č.1 a ZaD č.2 ÚPN-O Brezany.

G) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

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

Návrhom ZaD č.3 UPN-O Brezany sa zastavané územie obce Brezany nemení.

H) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Text platí podľa UPN-O Brezany v znení ZaD č.1 a v doplnenom znení ZaD č.2 ÚPN-O Brezany.

I) PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Text sa návrhom ZaD č.3 UPN-O Brezany dopĺňa nasledovne :

- Plochy a pozemky na verejnoprospešné stavby sa v ZaD č.3 ÚPN - O Brezany nevymedzujú .
- Plochy na delenie a sceľovanie pozemkov sa v ZaD č.3 nevymedzujú .
- Plochy pre asanáciu celých území a chránené časti krajiny v ZaD č.3 UPN-O Brezany nie sú vymedzené.

J) URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Text sa návrhom ZaD č.3 UPN-O Brezany dopĺňa nasledovne :

Pre riešené územie ZaD č.3 UPN obce Brezany sa nestanovuje spracovať ÚPN-Z.

K) ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Text platí podľa UPN-O Brezany a v doplnenom znení ZaD č.1 ÚPN-O Brezany a ZaD č.2 UPN-O Brezany, dopĺňa sa nasledovne :

ZaD č.3 ÚPN-O Brezany nenavrhuje žiadne verejnoprospešné stavby.

L) SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Text sa návrhom ZaD č.3 UPN-O Brezany dopĺňa nasledovne :

Výkres č.6 : Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb
ZaD č. 3 ÚPN - O Brezany