



## OBEC BREZANY

### 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 <a href="http://www.obecbrezany.sk">www.obecbrezany.sk</a> dňa:	26.03.2026
Návrh VZN zvesený dňa:	15.04.2026
VZN schválené Obecným zastupiteľstvom Brezany dňa:	28.04.2026
VZN vyvesené na úradnej tabuli obce dňa:	29.04.2026
VZN zvesené z úradnej tabule obce dňa:	29.05.2026
VZN zverejnené na <a href="http://www.obecbrezany.sk">www.obecbrezany.sk</a> dňa:	29.04.2026

Obecné zastupiteľstvo v Brezanych 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 dňa 28.04.2026  
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 Brezanych dňa 28.04.2026 vymedzuje záväzné časti Zmeny a doplnku č.2 územného plánu obce Brezany (ďalej len ZaD č.2 ÚPN – O Brezany) schválenej obecným zastupiteľstvom v Brezanych dňa 28.04.2026 uznesením č. 14/2026.

### **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 m<sup>2</sup> je 50 %
- percento maximálnej zastavanosti pozemkov s plochou od 601 m<sup>2</sup> 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.

### **Nepripustné 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 nepripustné 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 D44 Z3 sa nachádza v území potenciálneho zosuvu
- umiestnenie služobného bytu a bytu majiteľa

**Nepripustné funkčné využitie**

- iné ako je uvedené

**Regulatívy pre navrhnuté územia dennej rekreácie - DR D4, Z4-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

**Nepripustné 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 podpora retenčnú schopnosť územia, zadržiavania a recyklácie vody;
- ostatné navrhované lokality napojiť z existujúceho komunikačného systému.
- Rešpektovať ochranné pásmo kužeľovej 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 podpora retenčnú schopnosť územia, zadržiavania a recyklácie vody;
- pri súbehu viacerých vedení sietí technickej infraštruktúry rešpektovať ustanovenia STN 73 6005 - Priestorová úprava vední technickej infraštruktúry.
- použiť technické riešenia, ktoré podpora retenčnú schopnosť územia, zadržiavania a recyklácie vody;
- pri súbehu 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 prispôbenie 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 odsúhlasit' 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 súbehy 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 priľahlými pozemkami, po ktorú voda stačí pretekať medzi brehmi bez toho, aby sa vylievala do priľahlého 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 navrhnúť: 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 prietoku 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 Brezanych 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 kuželovej 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 zrkového 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 kuželovej 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 kuželovej 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 scel'ovania 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 scel'ovanie pozemkov sa v ZaD č.2 nevymedzujú.
- Plochy pre asanáciu celých území a chránené časti krajiny v ZaD č.2 UPN-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 UPN 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

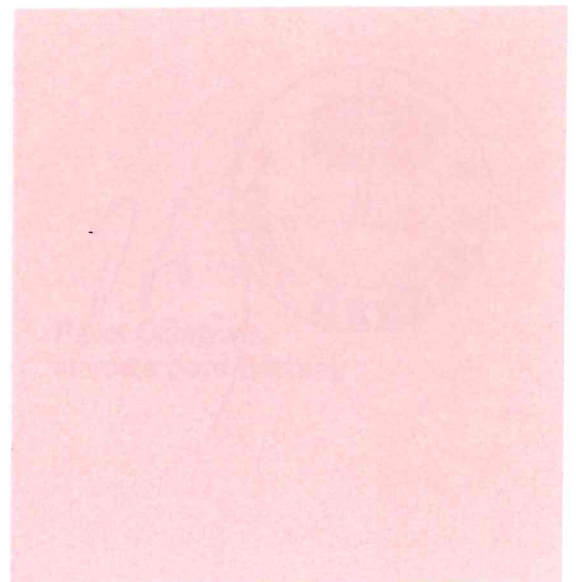
---

ZaD č.2ÚPN – 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 29.05.2026



Vyvesené dňa: 29.04.2026

Zvesené dňa: 29.05.2026

