



ZMENY A DOPLNKY č.2
ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE
B R E Z A N Y

A. TEXTOVÁ ČASŤ
N Á V R H

máj 2025

Názov územnoplánovacej dokumentácie (UPD)

**ZMENY a DOPLNKY č.2 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE B R E Z A N Y
(ZAD č.2 UPN-O BREZANY)**

Obstarávateľ	Obec Brezany Brezany č.64 010 04 Brezany
Starosta obce Brezany	Pavol Ozimy
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
Riešitelia	Ing. Anna Koreníková Ing. Jaroslav Búšfy Mgr.
Grafické spracovanie	Ing. Milan Hodas

A. TEXTOVÁ ČASŤ - OBSAH

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE		
a)	HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ZAD Č.2 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.2 UPN-O BREZANY		
A)	VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS	7
B)	VÄZBY VYPLÝVAJÚCEZ 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	9
E)	NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA	9
F)	NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ, VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA	11
G)	NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE	15
H)	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	16
I)	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV	16
J)	NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI	17
K)	NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ	17
L)	NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	18
M)	KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, PRÍPADNE HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	20
N)	VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV	20
O)	VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU	21
P)	VYHODNOTENIE BUDÚCEHO MOŽNÉHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	21
Q)	HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA NAJmä Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV	22
R)	NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI + SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ	24
III. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE		

B. GRAFICKÁ ČASŤ - OBSAH

ČÍSLO	NÁZOV VÝKRESU	MIERKA
1.	ŠIRŠIE VZŤAHY (priesvitka na výkres širších vzťahov v znení ZaD č.1 UPN-O Brezany)	1 : 50 000
2.	Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami (priesvitka)	1 : 5 000
3.	RIEŠENIE VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA OBCE (priesvitka na výkres dopravy v znení ZaD č.1 UPN-O Brezany)	1 : 5 000
4.	RIEŠENIE VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA OBCE (priesvitka na výkres verejného technického vybavenia v znení ZaD č.1 UPN-O Brezany)	1 : 5 000
5.	VÝKRES BUDÚCEHO MOŽNÉHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY (priesvitka na výkres č.5 v znení ZaD č.1 UPN-O Brezany)	1 : 5 000
6.	OCHRANA PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚSES - bez zmien	1 : 5 000

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

a) HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.2 ÚPN-O BREZANY

Text sa v jednotlivých podkapitolách dopĺňa nasledovne :

Údaje o dôvodoch obstarania ÚPD

Zmeny a doplnky č.2 územného plánu obce Brezany (ďalej ZaD č.2 UPN-O Brezany) sa obstarávajú na základe žiadostí občanov a Obce Brezany - ako obstarávateľa územnoplánovacej dokumentácie. Požiadavky sa sústreďujú na vytvorenie legislatívnych podmienok pre rozšírenie území určených na výstavbu rodinných domov a rekreácie na území obce. Navrhuje verejné dopravné a technické vybavenie pre vytvorenie optimálnych podmienok rovnomerného zásobovania plôch. ZaD č.2 UPN-O Brezany navrhuje úpravu vybraných regulatívov záväznej časti; aktualizuje väzby vyplývajúce z aktuálneho znenia UPN-VUC Žilinský kraj.

Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi ZaD č.2 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 v zmysle paragrafu §2a stavebného zákona a garanciu nad obstarávaním prevzala Ing. Marta Slámková, reg.č. 459 . Spracovateľom ZaD č.2 UPN-O Brezany je URBIZ, s.r.o., zodpovedným riešiteľom ÚPD je Ing. arch. Zdena Brzá, autorizovaná architektka SKA 1770 AA.

Hlavné ciele riešeniaZaD č.2 UPN-O Brezany

Obec Brezany je v súčasnosti obcou, ktorá profituje z blízkosti krajského mesta Žilina. Na zabezpečenie aktuálnych požiadaviek na kvalitné bývanie, potrebuje zapracovať aktuálne rozvojové zámery funkčného využívania a priestorového usporiadania územia do platnej územnoplánovacej dokumentácie - Územného plánu obce Brezany (2006) v znení ZaD č.1 UPN-O Brezany (2016). Obstarávateľ posúdil, že sa nejedná o zmenu koncepcie platného ÚPN-O Brezany a požiadavky na riešenie ZaD č.2 UPN-O Brezany sú v súlade so schváleným *Zadaním pre spracovanie územného plánu obce Brezany*.

Postup obstarania a spracovania návrhu ZaD č.2 UPN-O Brezany je v súlade so zákonom č. 50/1976 Z. z. (Stavený 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**

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

▪**grafická časť**

Výkresy grafickej časti ZaD č.2 UPN-O Brezany sú spracované formou priesvitiek na jednotlivé aktuálne výrezy výkresov platného UPN-O Brezany.

b) VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU

Text sa v jednotlivých podkapitolách dopĺňa nasledovne :

Zmena a doplnok č.1 územného plánu obce Brezany bol vypracovaný v roku 2016. Schválený Obecným zastupiteľstvom v Brezanoch uznesením č. 37/2016 zo dňa 30.6.2016. Zodpovedným spracovateľom bola Ing. arch. Zdenka Brzá, autorizovaný architekt SKA.

c) ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ZAD Č.2 UPN-O BREZANY SO ZADANÍM

Text sa v jednotlivých podkapitolách dopĺňa nasledovne :

Obstarávateľ posúdil, že návrh ZaD č.2 nemení koncepciu platného ÚPN-O Brezany a požiadavky na riešenie ZaD č.2 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;
- Program rozvoja Obec Brezany na roky 2022-2028;
- Aktualizácia prvkov regionálneho územného systému ekologickej stability okresu Bytča, Žilina a Kysucké Nové Mesto (SAŽP Žilina, 2006);
- Prieskumné práce v teréne za účelom zistenia skutočného stavu funkčného využitia plôch, priestorových pomerov, negatívnych javov a pod.;
- Požiadavky a zámery obyvateľov a obce Brezany prostredníctvom neformálne prerokované za účasti poslancov, starostu a obstarávateľa ZaD č.2 UPN-O Brezany, dňa 30.1.2025;
- 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 aktuálnom znení ZaD č.4 a ZaD č.5 ;
- Stratégia adaptácie SR na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy (MDVRR SR, 2014)

Po verejnom prerokovaní :

- Zpracovanie záverov z *Vyhodnotenie pripomienok samosprávneho kraja, dotknutých obcí, dotknutých orgánov a právnických osôb k návrhu ZaD č.2 ÚPN-O Brezany*
- Zpracovanie záverov z *Vyhodnotenie pripomienok občanov, verejnosti, fyzických a právnických osôb k návrhu ZaD č.2 ÚPN-O Brezany*

II. RIEŠENIE

ZMIEN a DOPLNKOV č.2

ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE B R E Z A N Y

A) VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ POPIS

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

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

- na západe rozvojovou plochou D15 v lokalite Hony ;
- na severe rozvojovými plochami D16 v lokalite Mlyniská a D17 v lokalite Na Odbrezanie
- východným smerom rozvíja lokalitu Diel a Zadiel plocha D18
- rozvoj obce na juhozápad v lokalite Za Nivou sa rieši plochou D19
- na juhu rozvojová plocha D20 v lokalite Do Stúp
- v zastavanom území obce sa dopĺňa plocha D23 v lokalite Sadisko
- plocha zmeny funkčného využitia Z2 bola v pôvodnom Územnom pláne obce určená pre bytovú výstavbu. V ZaD č.1 bola schválená zmena funkčného využitia s cieľom zriadiť obecný park. V súčasnosti sa navrhuje v rámci Z2 vrátiť sa k pôvodne navrhutej funkcii a plochu určiť pre výstavbu rodinných domov.

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

V rámci ZaD č.2 sa navrhuje zmena funkčného využitia poľnohospodárskeho areálu a úprava záväzných regulatívov pre jednotlivé charakteristické územia.

Navrhované riešenie ZaD č.2 vyplýva z požiadaviek obce Brezany a jej obyvateľov.

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.2 UPN-O Brezany ostáva v platnom znení, na základe ZaD č.5 UPN-VUC ŽK sa nahrádza bod 4.10 novým textom v nasledovnom znení :

4. V OBLASTI USPORIADANIA ÚZEMIA Z HĽADISKA EKOLOGICKÝCH ASPEKTOV, OCHRANY PÔDNEHO FONDU, OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY A OCHRANY KULTÚRNEHO DEDIČSTVA

- 4.10 prispôsobovať trasy dopravnej a technickej infraštruktúry prvkom ekologickej siete tak, aby bola maximálne zabezpečená ich vodivosť a homogenosť a nezasahovať do bezcestných území v rámci chránených území s 3. a vyšším stupňom ochrany prírody;

C) ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

Text sa návrhom ZaD č.2 ÚPN – O dopĺňa nasledovne:

DEMOGRAFIA

Podľa ÚPN-O Brezany by obec Brezany mala mať v roku 2020 celkom 630 obyvateľov.

Podľa portálu Slovensko v kocke ku dňu 31.12.2020 mala obec 655 obyvateľov.

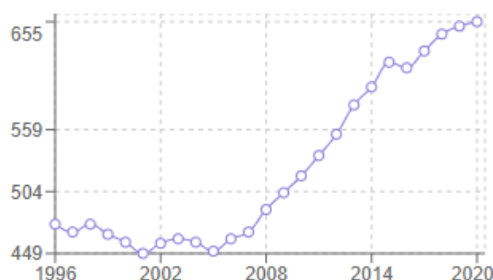
V tom 49% žien a 51% mužov.

Hustota obyvateľstva bola 179 osôb na km². Priemerný vek obyvateľov 37,15. Index starnutia 0,47.

Zdroj [Brezany | Slovensko v Kocke](#) k 31.12.2020

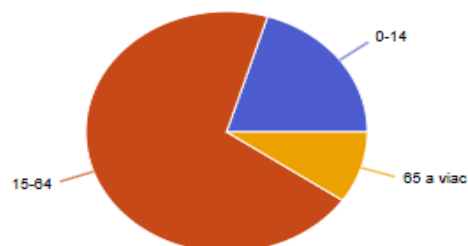
Vývoj počtu obyvateľov

- za 1 rok: +0.61% (4)
- za 5 rokov: +5.8% (36)
- za 10 rokov: +26.4% (137)
- za 23 rokov: +37.9% (180)



Rozdelenie podľa veku

- 20.3% obyvateľov vo veku 0 až 14 rokov
- 70.1% obyvateľov vo veku 15 až 64 rokov
- 9.6% obyvateľov vo veku 65 a viac rokov



Podľa výsledkov sčítania osôb, domov a bytov - SODB 2021 konaného k dátumu 1.1.2021 mala obec spolu 657 obyvateľov.

Muži v počte 337 osôb predstavovali 51,29 %; ženy v počte 320 osôb tvorili 48,71 %.

V predproduktívnom veku bolo 141 osôb (21,46 %), v produktívnom veku 452 osôb (68,8 %).

V poproduktívnom veku žilo v Brezanoch celkom 64 osôb (9,74 %).

Počet osôb v predproduktívnom veku výrazne prevyšuje počet osôb v poproduktívnom veku.

Obec rastie prirodzenými prírastkami aj kladným migračným saldom.

BYTOVÝ FOND

Podľa výsledkov sčítania SODB k 1.1.2021 bolo v obci 196 domov.

V tom trvale obývaných 162 (82,65 %) , zvyšok 34 (17,35 %).

Bytov v obci bolo celkom 205, s trvalým pobytom 168 (81,95 %).

Vodovodnú prípojku z verejnej siete v dome malo 71 domov (36,22 %), mimo domu z verejnej siete 104 domov (53,06 %).

Štruktúra domov podľa typu kanalizačného systému : 130 domov malo septik, žumpu. Domácu čističku odpadových vôd malo 56 domov. Bez kanalizácie bolo 8 domov.

Plynovú prípojku malo 131 (66,84 %) domov.

Základné výsledky týkajúce sa domácností sú uvádzané na okresnej úrovni - okres Žilina. Priemerný počet členov domácnosti v okrese Žilina mal hodnotu 2,84. Podľa typu cenзовných domácností uvádzame najviac zastúpené typy : 48,04 % tvorili úplné rodinné domácnosti. Vysoké percento tvorili domácnosti jednotlivcov 32,77 %. Neúplné rodinné domácnosti (domácnosti osamelých rodičov) tvorili 15,62 % .

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.2 ÚPN–O dopĺňa nasledovne:

Rozvojové územia v ZaD č.2 sú navrhnuté na základe požiadaviek obyvateľov a obce.

DOPLNKY

Plochami D23, Z2 sa dopĺňa urbanistická štruktúra obce zástavbou rodinnými domami v rámci hraníc zastavaného územia, s priamym napojením na existujúce miestne cesty a individuálnymi prípojkami aj na verejné trasy sietí technickej infraštruktúry.

Nové plochy rozvíjajúce zastavané územie obce Brezany určené pre funkciu bývania sú :

- na západe D15 lokalita Hony ;
- na severe D16 lokalita Mlyniská a D17 lokalita Na Odbrezanie ;
- na východe lokalita Diel a Zadiel D18 ;
- na juhozápad lokalita Za Nivou D19 ;
- na juhu D20 lokalita Do Stúp ;

Navrhovaná výstavba vytvára predpoklady pre kompaktnú urbanistickú štruktúru, organizovane prepojenú sieťou miestnych ciest a rovnomerným prístupom k verejným trasám technickej infraštruktúry pre jednotlivé časti obce. K navrhovaným plochám vedú existujúce cesty, ktoré je potrebné pred výstavbou spevniť a štandardizovať na šírku v zmysle STN a TP na navrhované kategórie.

ZMENY

Plocha **Z2** bola v platnom UPN-O Brezany navrhnutá pre umiestnenie rodinných domov. V ZaD č.1 bola jej funkcia zmenená na park, v predkladanej ÚPD sa navrhuje vrátenie pôvodnej funkcie - plocha Z2 sa navrhuje na výstavbu rodinných domov.

Zmena **Z3** sa týka zmeny funkčného využitia poľnohospodárskeho areálu (farmy). Miesto funkcie občianskej vybavenosti sa navrhuje funkcia priemyslu, ostáva agrovýroba a tradičná agroturistika (hipoterapia).

Javy určené na zrušenie zdokumentované v grafickej časti :

OP poľnohospodárskeho areálu

- ruší sa. V zmysle Vyhlášky č.248/2023 Z.z., ktorá upravuje podmienky ochrany ovzdušia, podľa počtu chovaných zvierat nepredstavuje chov hospodárskych zvierat v Brezanoch znečistenie ovzdušia .
- ochranné pásmo pohrebiska bolo zrušené zákonom NR SR č.131/2010 o pohrebníctve ; v zmysle §15 ods (7) môže obec VZN ustanoviť OP pohrebiska; OP pohrebiska v Brezanoch nie je stanovené;
- stanovenie počtu rodinných domov pre jednotlivé rozvojové plochy

Prehľad plôch riešených v ZaD č.2 :

Číslo FP	Miestny názov	Navrhované funkčné využitie	Výmera v ha	Počet rodinných domov	Počet obyvateľov - predpoklad	Limity výstavby
D15	Hony	Bývanie v RD+cesta	1,36	14	40	Hydromeliorácie-odvodnenie VPS - Cesta SPF OP verejného vodovodu
D16	Mlyniská	Bývanie v RD+cesta	1,82	19	54	Hydromeliorácie-odvodnenie Potenciálny zosuv OP cesty III/2101 Vybudovať cestu
D17	Na Odbrezanie	Bývanie v RD+cesta	0,62	8	23	Hydromeliorácie-odvodnenie OP cesty III/2101, OP VVN Potenciálny zosuv Vybudovať cestu
D18	Diel a Zadiel	Bývanie v RD+cesta	1,72	18	51	Hydromeliorácie-odvodnenie VPS - cesta SPF, (most)
D19	Za Nivou	Bývanie v RD+ cesty	7,54	65	185	Hydromeliorácie-odvodnenie Cesty SPF
D20	Do Stúp	Bývanie	1,36	8	23	Hydromeliorácie-odvodnenie
D21	Háje	Rekreácia	2,67			
D22	Kopanice	Rekreácia	0,40			
D23	Sadisko	Bývanie	0,15	1	3	
D24	Kopanice	Rekreácia	0,53			
Z2	Sadisko	Bývanie	0,80	10	28	
Z3	Farma	Zmiešané územie	4,48	-	-	Zmena funkčného využitia
S P O L U			21,91	143	407	

Vysvetlivky skratiek: VPS = verejnoprospešná stavba
SPF = Slovenský pozemkový fond

V minulosti bolo územie obce Brezany intenzívne poľnohospodársky využívané. Z toho dôvodu boli takmer na celom území vybudované hydromelioračné stavby.

Výstavbu na navrhovaných rozvojových plochách pre bývanie formou rodinných domov **D15, D16, D17, D18, D19, D20** je nevyhnutné pripraviť so zreteľom na existenciu melioračných kanálov. Záväzný podmienky zakladania stavieb podľa usmernení Hydromeliorácie š.p. sa požaduje bezpodmienečne dodržať.

F) NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE S URČENÍM PREVLAĐAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ, NAJMA OBYTNÉHO ÚZEMIA, ZMIEŠANÉHO ÚZEMIA, VÝROBNÉHO ÚZEMIA, REKREAČNÉHO ÚZEMIA A KÚPEĽNÉHO ÚZEMIA VRÁTANE URČENIA PRÍPUŠTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA

Text sa návrhom ZaD č.1 ÚPN – O dopĺňa nasledovne:

Návrh ZaD č.2 UPN-O Brezany rozvíja nasledovné prevláďajúce funkčné územia definované v platnom územnom pláne obce v znení zmien a doplnkov č.1 :

RD obytné územie,
R denná rekreácia
ZÚ zmiešané územie

**Regulatívy pre navrhnuté územia bývania – RD / v rodinných domoch
D15, D16, D17, D18, D19, D20, D23, Z2,**

Regulatív je uvedený v ZaD č.1.

Pre úplnosť informácie sa v smernej časti ZaD č.2 uvádzajú všetky regulatívy platné pre rozvojové plochy bývania v RD:

Prípustné funkčné využitie

- územie využívať pre funkciu bývania ako obytné územie s rodinnými domami a príslušnými záhradami,
- v navrhovaných lokalitách situovať bytovú výstavbu formou samostatne stojacich rodinných domov,
- navrhované plochy **D15, D16, D17, D18, D19, D20** sa nachádzajú na území, kde boli v minulosti vybudované melioračné kanály. 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 drobných;
- 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 2nadmenné podlažia + obytné podkrovia; za podkrovia sa považuje aj plocha ustúpeného podlažia menšia ako 50% zastavanej plochy podlažia pod ním;
- optimálna veľkosť pozemku pre rodinný dom je 800 m²; minimálna veľkosť 600 m²
- percento maximálnej zastavanosti pozemkov s plochou do 600 m² je 50 % z celkovej plochy pozemku;
- percento maximálnej zastavanosti pozemkov s plochou od 601 m² je 45 % z celkovej plochy pozemku;
- minimálne percento zelených plôch na pozemkoch rodinných domov je 50% z celkovej plochy pozemku;
- 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, altánky) zvyšujúce komfort jej obyvateľov; drobné hospodárske objekty);
- 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 nerušiaci drobná výroba - remeselné prevádzky, obchody, služby;
- typ zastrešenia rodinných domov v súčasne zastavanom území riešiť prednostne krovom, prípadne ustúpeným podlažím,
- zastrešenie plochou strechou sa pripúšťa po zohľadnení uličného kontextu (prirodzených väzieb a súladu so susediacimi stavebnými objektami) a prírodného kontextu umiestnenia (napr. súlad s tvarom terénu);
- 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 požiarnu 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;
- objekty umiestnené na tomto území musia svojou výškou, mierkou a objemovou skladbou zodpovedať charakteru vidieckej zástavby.

Neprípustné funkcie

- vybudovať podzemné podlažie z dôvodu existencie odvodňovacích drenáží na plochách D1, D2, D6, D8, D9, D10, D11, D13, D15, D16, D17, D18, D20,
- budovanie obytných budov a ich častí v ochranných pásmach všetkých druhov,
- 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
(agrovýroba, agroturistika, občianska vybavenosť)****Z3**

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

Prípustné funkčné využitie

Z3 - územie **ZÚ** : agrovýroba/25% z plochy; agroturistika/25% z plochy; priemysel/50% z plochy lokality ;

- 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;

- 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, za podkrovie sa považuje aj plocha ustúpeného podlažia menšia ako 50% zastavanej plochy podlažia pod ním;

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

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

Neprípustné funkčné využitie

- iné ako je uvedené

Regulatív pre navrhnuté územia dennej rekreácie-DR ,

Z4- ruší sa;

V ZaD č.2 sa dopĺňa: regulatív R : D21, D22, D24

- zabezpečujú požiadavky každodennej rekreácie bývajúceho obyvateľstva a turistov

Prípustné funkčné využitie

- detské ihrisko - D4
- pešie cestičky, prvky drobnej architektúry, osvetlenie
- športové náradia, preliezky, pieskoviská a iné druhy vybavenosti detských ihrísk
- rozvojové plochy D21, D22, D24 využívať pre rekreáciu formou záhradiek. Na plochách umiestňovať záhradné chaty v maximálnom rozsahu podľa platného stavebného zákona a jeho vykonávacích vyhlášok . Pre D21, D22, D24 platí maximálne percento zastavanosti plochy jednotlivých pozemkov stavbami = 30 % .

Prípustné funkčné využitie v obmedzenom rozsahu

- oplotenie detského ihriska
- verejná zeleň, prvky drobnej architektúry
- oplotenie,

Neprípustné funkčné využitie

- iné ako je uvedené

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

Text sa návrhom ZaD č.2 ÚPN – O dopĺňa nasledovne:

NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA

Návrh plôch pre rozvoj funkcie bývania nadväzuje na zámery platného UPN-O Brezany uplatnením aktuálnych požiadaviek obyvateľov na bývanie v rodinných domoch v kvalitnom prostredí prímestského vidieka.

Pre návrhové obdobie ZaD č.2 UPN-O Brezany - do roku 2032, sa uvažuje s výstavbou 146 rodinných domov v nasledujúcich plochách navrhnutých ZaD č.2 Brezany:

Číslo FP	Sídlný útvar Katastrálne územie	Miestny názov	Funkčné využitie	Výmera v ha	Počet rodinných domov	Predpokladaný počet obyvateľov
D15	Brezany	Hony	bývanie RD	1,36	14	40
D16		Mlyniská	bývanie RD	1,82	19	54
D17		Na Odbrezenie	bývanie RD	0,62	8	23
D18		Diel a Zádiel	bývanie RD	1,72	18	51
D19		Za Nivou	bývanie RD	7,54	65	185
D20		Do Stúp	bývanie RD	1,36	8	23
D23		Sadisko	bývanie RD	0,15	1	3
Z2		Sadisko	bývanie RD	0,85	10	28
					143	407

Podľa SODB 2021 k 1.1. 2021 bol priemerný počet členov domácnosti v okrese Žilina 2,84.

V zmysle výsledkov sčítania sa predpokladá vytvorenie bývania pre 407 obyvateľov.

Obytné územia navrhované v rámci ZaD č.2 UPN-O Brezany zahŕňajú aj plochy pre základnú občiansku vybavenosť, na ktorých sa môžu v súlade s potrebou obce umiestňovať stavby pre školstvo, kultúru, cirkevné účely, zdravotníctvo a sociálnu pomoc, spoje, menšie 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 tomto území musia svojou výškou, mierkou a objemovou skladbou zodpovedať charakteru vidieckej zástavby.

Pre riešené územia platia regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania uvedené :

- vo výkrese č.2: Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami (priesvitka)
- v textovej časti : Tabuľka záväzných regulatívov pre jednotlivé regulované plochy
- v záväznej časti ZaDč.2 UPN-O Brezany a v schéme záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb, ktorá je súčasťou záväznej časti

NÁVRH RIEŠENIA VÝROBY

Pre rozvoj priemyslu sa navrhuje využiť polovica plochy (50 %) pôvodného poľnohospodárskeho areálu pre 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 s využitím existujúcich budov a ich prebudovaním. Časť plochy sa nachádza v oblasti potenciálneho zosuvu (podľa evidencie zosuvov MŽP SR) - Výstavba nových stavebných objektov v takejto oblasti sa podmieňuje inžiniersko-geologickým prieskumom a uplatnením jeho výsledkov pri výstavbe.

25 % plochy areálu sa navrhuje využívať na poľnohospodársku výrobu najmä pre umiestnenie poľnohospodárskych budov, sklady poľnohospodárskych produktov, budov pre chov hospodárskych zvierat, budov na uskladnenie poľnohospodárskych produktov, krmív a hnojív.

25% plochy areálu sa vyčleňuje pre agroturistiku, ktorá je v území už realizovaná formou hipoterapie s príslušným zázemím.

NÁVRH RIEŠENIA REKREÁCIE

Návrh ZaD č.2 rieši rozvoj rekreácie formou záhradiek, ktoré sa navrhuje umiestniť v južnej časti obce, v styku s malebným prírodným prostredím - lokalitami D21, D22, D24.

Na pozemkoch individuálnych záhradiek sa pripúšťa výstavba záhradných chát.

Územia rekreácie sú prístupné z obce po existujúcich poľných cestách.

H) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Text sa návrhom ZaD č.2 ÚPN – O dopĺňa nasledovne:

ZaD č.2 UPN-O Brezany navrhujú rozšírenie zastavaného územia obce o plochy D15, D16, D17, D18, D19, D20, ktoré ležia mimo hraníc zastavaného územia, v priamom styku s ním. Rozšírenie hranice zastavaného územia je zdokumentované v grafickej časti.

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

Text sa návrhom ZaD č.2 ÚPN – O dopĺňa nasledovne:

OP - Doprava

- pre cestu III. triedy : 20 m od osi cesty na obe strany.

OP - Vodné hospodárstvo

Katastrálnym územím obce Brezany preteká pravostranný bezmenný prítok Bitarovského potoka so svojim prítokom, ktorý je spravovaný SVP š.p. Piešťany.

V dotyku s vodnými tokmi spravovanými SVP, š.p. Piešťany sa nachádzajú tieto rozvojové plochy riešené v ZaD č.2 : **D15, D18, Z2**

V zmysle §49 zákona č.364/2004 Z.z. je potrebné zachovať:

- ochranné pásmo pozdĺž vodných tokov v šírke 6m od brehovej čiary po oboch stranách. V ochrannom pásme nie je dovolená orba a výsadba stromov, budovanie stavieb, oplotenia, konštrukcií zamedzujúcich prejazdnosť ochranného pásma, ťažba a navážanie zeminy, vytváranie skládok, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, súbežné vedenie inžinierskych sietí. Tiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.

V záujme zabezpečenia ochrany územia pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so Zákonom č.7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami.

- zásobné vodovodné potrubie - 1,8 m od priemeru potrubia DN 500mm vrátane od bočného pôdorysného okraja potrubia na obe strany v zmysle zákona o verejných vodovodoch a kanalizáciách č.442/2002 Z.z. §19 odst.2.

Energetika:

Ochranné pásma elektrických zariadení

- *textové znenie ostáva v znení ZaD č.1 UPN-O Brezany*

OP plynárenských zariadení

- *textové znenie ostáva v znení ZaD č.1 UPN-O Brezany*

OP lesa

- *textové znenie ostáva v znení ZaD č.1 UPN-O Brezany*

OP cintorína

- 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;

OP poľnohospodárskeho areálu

- ruší sa. V zmysle Vyhlášky č.248/2023 Z.z., ktorá upravuje podmienky ochrany ovzdušia, podľa počtu chovaných zvierat nepredstavuje chov hospodárskych zvierat v Brezanoch znečistenie ovzdušia .

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

Text sa návrhom ZaD č.2 ÚPN – O dopĺňa nasledovne:

CIVILNÁ OCHRANA

Text platí v znení ZaD č.1 ÚPN-O Brezany.

POŽIARNA OCHRANA

Text platí v znení ZaD č.1 ÚPN-O Brezany.

OCHRANA PRED POVODŇAMI

Text sa návrhom ZaD č.2 ÚPN – O dopĺňa nasledovne:

Stavebné aktivity na rozvojových plochách riešených v ZaD č.2 UPN-O Brezany musia byť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami (§20) v aktuálnom znení.

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

Text sa návrhom ZaD č.2 ÚPN – O dopĺňa nasledovne:

Riešené rozvojové plochy sa nachádzajú 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.

VYHLÁSENÉ CHRÁNENÉ ÚZEMIA

V zmysle zákona NR SR č. 534/2002 Z. z. je celé riešené územie zaradené do 1. stupňa ochrany, kde platí všeobecná ochrana na celom území mimo území s osobitnou ochranou. Pre vybrané činnosti sa vyžaduje súhlas orgánu ochrany prírody (§ 12 zákona). Vyššie stupne ochrany sa na riešenom území nevyskytujú. Riešené územie návrhu Zmeny a Doplnky č.2 ÚPN-O Brezany nezasahuje do genofondových lokalít, biotopov, biocentier, ani do ochranných pásiem vodných tokov, ani do biokoridorov pozdĺž miestnych tokov vrátane brehových porastov.

Chránené územia podľa medzinárodných dohovorov (Ramsarský dohovor, Dohovor UNESCO...)

- v území sa nenachádzajú.

Chránené územia, zaradené do siete NATURA 2000

- navrhované územia európskeho významu (SKUEV) - v riešenom území sa nevyskytujú
- navrhované chránené vtáčie územia - v riešenom území nie sú vyhlásené.

ÚZEMNÝ SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY

Pre riešené územie je platný Regionálny územný systém ekologickej stability okresu Žilina (SAŽP, r. 2004). RÚSES okresu Žilina nenavrhuje v k.ú. Brezany žiadne prvky ÚSES na regionálnej úrovni. Obec Brezany nemá spracovaný Miestny územný systém ekologickej stability, návrh Zmeny a doplnky č.2 ÚPN-O Brezany rešpektuje v území všetky hodnotné územia a zachovalé brehovú porasty. Pozitívnymi prvkami v krajine sú stanovišťa so zachovalými biotopmi podobnými pôvodným prírodným stanovišťam a aj prvky podmienené alebo vytvorené ľudskou činnosťou, ktoré podporujú alebo zvyšujú diverzitu podmienok života organizmov. Návrh RÚSES okresu Žilina (SAŽP, r.2023) na základe kvantitatívneho hodnotenia z pohľadu súčasnej krajinnej štruktúry (SKŠ) stanovil obci Brezany koeficient ekologickej stability 2,32, čo znamená, že obec má strednú ekologickú stabilitu územia. Navrhované regulatívy a opatrenia sú smerované k ochrane, zlepšeniu, udržaniu podmienok ochrany prírody a krajiny.

L) NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

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

D O P R A V A**Cestná doprava**

Návrh ZaD č.2 rešpektuje založenú cestnú sieť v obci Brezany.

Priame napojenie na existujúce miestne cesty majú rozvojové plochy : Z2, Z4, D20, D23.

Lokalitu Mlyniská (D16) sa navrhuje pripojiť k ceste III/ 2101 jednou stykovou križovatkou v tvare T. Investori vybudujú cestu na vlastných pozemkoch.

Rozvojová plocha D17 bude pripojená do obecnej siete miestnych ciest cestou na pozemkoch investorov.

Dopravný prístup k rozvojovým plochám D15, D18, D19 bude riešený spevnením existujúcich poľných ciest, (ich prestavbou na miestne cesty), ktoré sú pokračovaním miestnych ciest .

Šírkové parametre navrhovaných komunikácií sú charakterizované kategóriami MOK 4,0/30 a MOK 5,5/30.

Navrhované miestne komunikácie sú prevažne zokruhované alebo vo výhlade budú (ak sa jedná o komunikácie jednopruhové vedené súbežne a priestorové pomery to umožnia).

Obslužné a prístupové miestne cesty v ďalšom stupni projektovej dokumentácie a následnej realizácie je potrebné riešiť v zmysle platných STN a TP.

TECHNICKÉ VYBAVENIE

VODNÉ HOSPODÁRSTVO - Zásobovanie pitnou vodou

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

Výpočet potreby vody :

Spotreba vody pre rozvojové plochy zmien a doplnkov č. 2 Územného plánu obce Brezany

Výpočet potreby vody /v zmysle vyhl. 684/2006/ :

Vyhláška číslo 684/2006 ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky zo dňa 14. Novembra 2006, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o „technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií.“

Predpokladaný nárast počtu obyvateľov - 416 osôb

Spotreba vody na jednu osobu -145 l/d

▪priemerná denná spotreba vody

$$Q_p = 416 \times 145 \text{ l/os/deň} = 60\,320 \text{ l/deň} = 60,32 \text{ m}^3/\text{d} = 0,70 \text{ l/s}$$

▪maximálna denná spotreba vody

$$Q_m = Q_p \times k_d = 60\,320 \times 1,6 = 96\,512 \text{ l/deň} = 96,51 \text{ m}^3/\text{d}$$

▪maximálna hodinová spotreba vody

$$Q_h = 1/24 \cdot Q_p \cdot k_d \cdot k_h = 1/24 \times 60,32 \times 1,6 \times 1,8 = 7\,238 \text{ l/h}$$

▪ročná spotreba

$$Q_r = Q_p \times 365 = 60,32 \times 365 = 22\,017 \text{ m}^3/\text{rok}$$

▪Požiarna spotreba

$$Q_{pož} = 11,0 \text{ l/s}$$

Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd

Spláškova kanalizácia - platí v znení ÚPN-O Brezany.

Odvádzanie dažďových vôd

Text sa návrhom ZaD č.2 ÚPN-O kompletne mení s nasledovným znením:

Územie obce Brezany nemá vybudovanú dažďovú kanalizáciu, s jej vybudovaním sa ani v budúcnosti neuvažuje. Zrážkové vody sú vsakované do zelených plôch popri objektoch a komunikáciách. Ostatné vody sú odvádzané otvorenými spevnenými a nespevnenými rigolmi pozdĺž komunikácií do miestnych vodných tokov.

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.

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.

ELEKTRIFIKÁCIA - Zásobovanie elektrickou energiou*Text sa návrhom ZaD č.2 ÚPN–O dopĺňa nasledovne:***Základný prepočet potreby elektrickej energie pre zásobovanie navrhovaných rodinných domov v ZaD č.2 obce Brezany:**

číslo FP	Miestny názov	Funkčné využitie	Výmera v ha	Počet rodinných domov	Predpokladaný počet obyvateľov	P6	P1
D15	Hony	bývanie RD	1,36	14	40	168	58,8
D16	Mlyniská	bývanie RD	1,82	19	54	228	79,8
D17	Na Odbrezenie	bývanie RD	0,62	8	23	96	33,6
D18	Diel a Zádiel	bývanie RD	1,72	18	51	216	75,6
D19	Za Nivou	bývanie RD	7,54	65	185	780	273
D20	Do Stúp	bývanie RD	1,36	8	23	96	33,6
D23	Sadisko	bývanie RD	0,15	1	3	12	4,2
Z2	Sadisko	bývanie RD	0,85	10	28	120	42

Pre rovnomerné zásobovanie navrhovaných plôch elektrickou energiou sa navrhuje v lokalite Za Nivou vybudovať kiosková trafostanice. Umiestnenie bude upresnené podľa urbanistickej štúdie.

ZÁSBOVAVANIE ZEMNÝM PLYNOM*Text sa návrhom ZaD č.2 ÚPN–O dopĺňa nasledovne:*

Stanovenie energetickej bilancie v navrhovaných lokalitách na základe platných technických podmienok prevádzkovateľa Distribučnej siete (www.spp-distribucia.sk) :

- maximálny hodinový odber Q_{JBV} (-14°; -16°;)1,5 m³/hod
- maximálny denný odber Q_{JBV} (-14°; -16°;) 36,0 m³/deň
- priemerný ročný odber RQ_{JBV} 2 425 m³/rok
- priemerný ročný odber RQ_{KBV} 1 087 m³/rok

Nápočet nárastu potreby zemného plynu na rozvojových lokalitách ZaD č.2 UPN-O Brezany:

Pre 1 rodinný dom sa počíta so spotrebou zemného plynu1,5 m³/h..... 2,425 tis. m³/rok

Pre 146 objektov RD219 m³/h 354 tis. m³/rok

Podľa SODB 2021 k 1.1. plynovú prípojku malo 131 (66,84 %) domov.

Keď sa počíta s plynifikáciou 67 %, predpokladaný nárast potreby zemného plynu po zrealizovaní navrhovaného riešenia predstavuje hodinový nárast o 147 m³ zemného plynu a ročný nárast celkom 274 tis. m³ zemného plynu .

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

Text platí v znení ZaD č.1 ÚPN-O Brezany.

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

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

V riešenom území ZaD č.2 ÚPN-O Brezany sa nenachádzajú prieskumné, chránené ložiskové a dobývacie priestory.

O) VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

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

Svahové deformácie - potenciálne zosuvy zasahujú do území rozvojových plôch D16 a D17. Týkajú sa aj zmiešaného územia agrovýroby, agroturistiky a priemyslu (Z3).

Podľa § 20 ods.3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako **riziko stavebného využitia územia výskyt potenciálnych, stabilizovaných a aktívnych svahových deformácií**. Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom potenciálnych zosuvov je potrebné posúdiť a overiť inžiniersko-geologickým prieskumom a jeho výsledky zohľadniť v projektovej dokumentácii stavieb a v realizácii stavieb.

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

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

Textová a grafická časť vyhodnotenia dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesnej pôde je spracovaná 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. . Predmetom vyhodnotenia záberu poľnohospodárskej pôdy v zmysle urbanistického návrhu ZaD č.2 ÚPN-O Brezany sú rozvojové plochy č. D15 až D24. Zmeny funkčného využitia sa týkajú dvoch plôch. Sú značené Z2, Z3. Číslovanie plôch doplnkov aj zmien nadväzuje na značenie lokalít v územnoplánovacej dokumentácii Zmeny a doplnky č.1 ÚPN-O Brezany.

Na plochách navrhnutých na odňatie z poľnohospodárskej pôdy sú vybudované odvodnenia.

Predpokladaný záber poľnohospodárskej pôdy v ZaD č.2 na základe vyššie uvedeného predstavuje výmeru 18,17 ha. Podľa nariadenia vlády SR č. 110/2025 Z.Z., ktorým sa dopĺňa nariadenie č.58/2013 Z. z. poľnohospodárska pôda dotknutá plánovanou výstavbou nepatrí do skupiny kvality 1 až 4 kvality podľa kódu BPEJ podľa prílohy k nariadenia vlády č.58/2013 Z.z. Zatriedenie do skupiny kvality pôdy je v tabuľke „Vyhodnotenie.....“ vyjadrené číslom za lomítkom kódu BPEJ.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde v ZAD č.2 Brezany.

Lok. číslo	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospod. pôdy	Vybudované hydromeliorácie zariadenia	Časová etapa realizácie	Poznámka
				Výmera v ha	z toho					
					kód/skupina BPEJ	výmera v ha				
D15	Brezany	Bývanie RD + cesta	1,36	1,36	0782673/9	1,36	Súkromní vlastníci	áno		50% zastavanosť
D16	Brezany	Bývanie RD + cesty	1,82	1,82	0782673/9	0,79	Súkromní vlastníci	áno		50% zastavanosť
					0770413/7	1,03				
D17	Brezany	Bývanie RD + cesta	0,62	0,62	0770413/7	0,62	Súkromní vlastníci	áno		50% zastavanosť
D18	Brezany	Bývanie RD + cesta	1,72	1,72	0782673/9	0,60	Súkromní vlastníci	áno		50% zastavanosť
					0770513/7	0,64				
					0712003/6	0,48				
D19	Brezany	Bývanie RD + cesty	7,54	7,54	0870513/7	5,91	Súkromní vlastníci	nie je		50% zastavanosť
					0882673/9	1,07				
					0812003/6	0,56				
D20	Brezany	Bývanie RD	1,36	1,36	0782673/9	1,26	Súkromní vlastníci	áno		50% zastavanosť
					0770513/7	0,10				
D21	Brezany	Rekreácia – záhradné chaty	2,67	2,67	0882673/9	2,13	Súkromní vlastníci	nie je		25% zastavanosť
					0812003/6	0,54				
D22	Brezany	Rekreácia – záhradné chaty	0,40	0,40	0812003/6	0,40	Súkromní vlastníci	nie je		25% zastavanosť
D23	Brezany	Bývanie	0,15	0,15	0712003/6	0,15	Súkromní vlastníci	nie je		50% zastavanosť
D24	Brezany	Rekreácia – záhradné chaty	0,53	0,53	0870413/7	0,39	Súkromní vlastníci	nie je		25% zastavanosť
					0812003/6	0,14				
Spolu			18,17	18,17		18,17				

Poznámka : % zastavanosti pozemkov vyjadruje maximálny plošný záber pôdy pod stavby všetkých druhov z celkovej plochy pozemku pre rodinný dom

Zmena funkčného využitia ZAD č.2 ÚPN-O Brezany :

Zmena funkčného využitia	Lokalita(názov)	Pôvodná funkcia	Funkcia po zmene funkčného využitia	Výmera v ha	Udelený súhlas na záber PP v zmysle §13 Zákona 220/2004 Z.z.
Z2	Sadisko	Park	Bývanie v RD	0,80	č.j.KPU 2005/00549/15 O zo dňa 30.08.2005 - lokalita č.2
Z3	Poľnohosp.areál	Agrovýroba Agroturistika Občianska vybavenosť	Agrovýroba Agroturistika Výroba	4,48	OU-ZA-OOP4-2016/019785-002/KOZ, zo dňa 27.4.2016 lokalita D14

LESNÉ POZEMKY

Záber na lesných pozemkoch sa v ZAD č.2 nenavrhuje.

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

Text sa návrhom ZaD č.2 ÚPN–O dopĺňa nasledovne:

Návrh ZaD č.2 UPN-O Brezany reaguje na aktuálne potreby rozvoja obce do roku 2032, ktorá je v zmysle platného UPN VUC Žilinského kraja definovaná ako súčasť jadrového územia aglomerácie Žilina.

Hodnotenie návrhu z hľadiska environmentálnych dôsledkov

- riešené lokality ZaD č.2 sa nachádzajú v 1.stupni ochrany v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
- riešenie rešpektuje prvky ekologickej siete v zmysle schváleného UPN-O Brezany

Hodnotenie návrhu z hľadiska ekonomických dôsledkov

- návrh ZaD č.2 vytvára podmienky pre rozvoj funkcie bývania v snahe vytvoriť podmienky pre stabilizovanie a rast počtu obyvateľov
- diverzifikuje pracovné príležitosti pre obyvateľov obce využívajúc existujúci potenciál v území - bývalý poľnohospodársky areál, kde umiestňuje okrem poľnohospodárskej výroby možnosť rozvíjať agroturistiku; navrhuje prestavbu existujúcich budov na využitie pre priemyselnú výrobu
- vytvára územno-technické podmienky pre aktívny oddych formou záhradkárčenia

Hodnotenie návrhu z hľadiska územno-technických dôsledkov:

- realizácia návrhu ZaD č.2 si vyžiada zábery poľnohospodárskej pôdy

R) NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Text sa návrhom ZaD č.2 ÚPN – O Brezany v jednotlivých podkapitolách mení a dopĺňa nasledovne:

- ~~text sa ruší~~
text sa dopĺňa, prípadne mení

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.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 východe D18
- na juhu D20
- na juhozápade D19
- v zastavanom území obce D23 a Z2

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

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.2 UPN-O Brezany dopĺňa nasledovne :

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, D18, D19, D20, D23, Z2, Z4

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, D18, D19, D20** sa nachádzajú na území, kde boli v minulosti vybudované melioračné kanály. 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 drobných,
- hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musí umožňovať dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na osídlenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu 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;**
- optimálna veľkosť pozemku pre rodinný dom je 800 m²; minimálna veľkosť 600 m²
- optimálna veľkosť pozemku pre rodinný dom je 800 m²; minimálna veľkosť 600 m²
- 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 drobných 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 - remeselnú prevádzku, 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 požiarnu 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, D18, 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, D23

- 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

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

Neprípustné funkčné využitie

- iné ako je uvedené

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 a v doplnenom znení ZaD č.1 ÚPN – O Brezany, dopĺňa sa :

DOPRAVA

- rešpektovať ustanovenia § 18 cestného zákona, 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 5,5/40 (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.

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.

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 a v doplnenom znení ZaD č.1 ÚPN – O Brezany.

Pri výstavbe na navrhovaných lokalitách je potrebné rešpektovať požiadavky vyplývajúce z ochrany prípadných archeologických nálezov a nálezísk z dôvodu zabezpečenia podmienok ochrany archeologických nálezísk a nálezov :

- dodržať podmienku Krajského pamiatkového úradu Žilina z dôvodu zabezpečenia podmienok ochrany archeologických nálezísk a nálezov, ktorou pre vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia bude vydanie záväzného stanoviska podľa § 30 ods. 4 pamiatkového zákona;
- v opodstatnených prípadoch krajský pamiatkový úrad môže rozhodnúť o povinnosti vykonať archeologický výskum a o podmienkach jeho vykonávania podľa § 36 ods.3 a § 39 ods.1 pamiatkového zákona;
- vzhľadom na ochranu prípadných archeologických nálezov, nájdených mimo povoleného pamiatkového výskumu uplatňovať postup podľa § 40 ods.2-4 pamiatkového zákona v spojitosti s § 127, ods.1) a 2) zákona č.50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov;
- ak sa nález nájde mimo povoleného pamiatkového výskumu, musí to nálezca oznámiť krajskému pamiatkovému úradu, najneskôr na druhý pracovný deň po jeho nájdení. Nález sa musí ponechať bez zmeny až do obhliadky krajským pamiatkovým úradom alebo ním poverenou odborne spôsobilou osobou.
- archeologický nález môže premiestniť a vyzdvihnúť z pôvodného miesta nálezových súvislostí iba oprávnená osoba, nález, ktorým je strelivo alebo munícia pochádzajúca pred rokom 1946 iba pyrotechnik Policajného zboru.

F) ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

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

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
- 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.

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.

G) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

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

ZaD č.2 UPN-O Brezany navrhujú rozšírenie zastavaného územia obce o plochy D15, D16, D17, D18, D19, D20, ktoré ležia mimo hraníc zastavaného územia, v priamom styku s ním. Rozšírenie hranice zastavaného územia je zdokumentované v grafickej časti.

H) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH

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

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 D18, D23, Z2 realizovať v súlade so zákonom č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami (§20);
- ~~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 poklopy 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.

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

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

- Plochy a pozemky na verejnoprospešné stavby navrhované podľa ZaD č.2 ÚPN - O Brezany sú vo vlastníctve obce, alebo štá
- tu. 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 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.2 UPN-O Brezany dopĺňa nasledovne :

Pre riešené územie ZaD č.2 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, dopĺňa sa nasledovne :

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

- **VPS3** navrhované miestne cesty
- **VPS4** navrhované verejné trasy inžinierskych sietí

L) SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

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

Schéma záväzných častí riešenia ZaD č. 2 ÚPN - O Brezany

