

**PRIJEDLOG 3. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Breznica**  
("Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 34/03., 06/04., 24/06. i 30/11.)

**ZA JAVNU RASPRAVU**

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

Sukladno članku 86. st. 3., 113. i 198. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13. i 65/17.), Općinsko vijeće Općine Breznica je donijelo Odluku o izradi 3. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Breznica („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 16/18.), te izmjenu i dopunu Odluke o izradi 3. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Breznica („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 58/19.).

Od donošenja osnovnog Prostornog plana uređenja Općine Breznica i njegovih izmjena i dopuna, te temeljem objave da se planira 3. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Breznica (u nastavku 3. Izmjena i dopuna PPUO-a ili 3. Izmjena i dopuna Plana), kao i tijekom njegove izrade (zaključno s krajem svibnja 2019.), Nositelj izrade 3. Izmjena i dopuna PPUO-a (Jedinstveni upravni odjel) je prikupio 51 prijedlog za promjenu prostorno-planske dokumentacije prema pojedinačnim zahtjevima građana ili pravnih osoba.

Svi zahtjevi i prijedlozi obrađeni su u posebnom elaboratu pod nazivom *Popis podnositelja i prijedloga za promjenu s određenjem oko prihvaćanja* usuglašeni od strane Nositelja izrade i Izrađivača za unošenje u 3. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Breznica, a koji sadrži i njihov prostorni smještaj u prostoru Općine (privitak uz Nacrt prijedloga PPUO-a – koristi se za javnu raspravu). Prihvaćeni su prijedlozi građana ili pravnih osoba (usuglašeni od strane Nositelja izrade i izrađivača) koji se odnose na proširenja građevinskog područja za mješovitu, pretežito stambenu namjenu i povremeno stanovanje uz već postojeću izgradnju (parcela do ili parcela/dio parcele iza građevinskog područja, tj. u njezinu produžetku). Veće proširenje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja predviđeno je samo za novoplanirane zone sportsko-rekreacijske namjene i proizvodne namjene.

Prije određenja građevinskih područja prema ovim izmjenama i dopunama provedena je **analiza građevinskog područja Općine**.

Postojeća izgrađenost građevinskog područja naselja određena je u postupku izrade ovih 3. Izmjena i dopuna prema ortofoto snimku iz 2011. godine, te novijim ortofoto snimcima iz 2017. i 2018., a u duhu nove zakonske regulative (Zakon o prostornom uređenju - Narodne novine" br. 153/13. i 65/17. – u nastavku ZPU).

Za izračun **izgrađenosti građevinskih područja naselja** koristio se podatak o postojećoj izgrađenosti unutar građevinskih područja naselja planiranih prema Prostornom planu uređenja Općine Breznica, tj. grafičkim prikazima iz 1. Izmjene i dopune PPUO iz 2006. godine (2. Izmjene i dopune PPUO-a iz 2011. godine bile su u tekstu) koja iznosi **60%**.

Pošto se osnovnim Planom i njegovim izmjenama i dopunama izdvojeno građevinsko područje izvan naselja nije planiralo sukladno propisima koji su tada bili važeći (pojedine namjene su se planirane kao sadržaji izvan naselja), u Obrazloženju 3. Izmjena i dopuna PPUO-a napravljena je analiza samo građevinskog područja naselja.

Mogućnost proširenja građevinskih određena nadležnim Zakonom o prostornom uređenju, a određuje se slijedeće:

- nova izdvojena građevinska područja izvan naselja mogu se određivati samo ako su postojeća izdvojena građevinska područja izvan naselja izgrađena 50% i više svoje površine
  - građevinska područja naselja mogu se proširivati samo ako je postojeće izgrađeno 50% i više svoje površine
  - ako je ispunjen prethodni uvjet od 50% izgrađenosti, građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja mogu se povećavati do 30% njihove površine
- za planirana građevinska područja prema Zakonu o prostornom uređenju određuju su neizgrađeni i neuređeni dijelovi građevinskog područje, obveza izrade urbanističkih planova uređenja (UPU) i smjernice za njihovu izradu ili uvjeti provedbe zahvata u prostoru za građevinska područja za koja se ne donosi UPU, te propisivanje uvjeta provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za UPU umjesto UPU-a

Prilikom proširenja građevinskog područja treba uvažavati i smjernice propisa o poljoprivrednom i šumskom zemljištu u smislu širenja na poljoprivredno i šumsko kroz pažljivo analiziranje svakog potencijalnog širenja građevinskog područja - to se osobito odnosi na zemljište u vlasništvu Države; na području Općine nema zemljišta (određenog kroz važeći PPUO) kao poljoprivredno tlo - osobito vrijedno, vrijedno obradivo tlo i ostalo obradivo tlo ).

S obzirom na prosječnu postojeću izgrađenost u Općini – 60%, **građevinsko područje naselja** je temeljem Zakona o prostornom uređenju bilo moguće proširiti za **najviše 30%**, tj. za najviše 103 ha.

Za planiranje izdvojenog građevinskog područja nema ograničenja pošto takvo građevinsko područje u važećem Planu nije bilo planirano.

Generalno se smatra da je u definiranom građevinskom području prema važećem PPUO-u rezervirano dovoljno slobodnog / neizgrađenog područja, a osobito unutar područja unutar kojih je moguća mješovita, pretežito stambena izgradnja. Slijedom navedenog, su u tijeku analize pojedini manji dijelovi građevinskih područja korigirani i smanjeni.

**Smanjenje** građevinskih područja predloženo je na područjima za koja se smatra da nije nužno da budu građevinsko područje (smanjenje dubine parcela unutar zone povremenog stanovanja), te manja usklađenja s novom katastarskom podlogom (u pojedinim dijelovima).

**Povećanja** građevinskih područja odnose se na prostore neposredno uz postojeće građevinsko područje (prema prijedlozima za 3. Izmjenu i dopunu PPUO-a) i to većinom za izgradnju u mješovitoj zoni namijenjenoj za stalno ili povremeno stanovanje. Manja proširenja građevinskih područja se odnose i na usklađivanje sa stanjem na terenu, kao i manja usklađenja s novom katastarskom podlogom (u pojedinim dijelovima).

Slijedom navedenih određenja i prijedloga za proširenje građevinskog područja, u **3. Izmjenama i dopunama PPUO Breznica** ukupno je planirano je povećanje građevinskog području u površini **49,61 ha**, i to dijelom u građevinskom području naselja (15,66ha), odnosno dijelom u izdvojenom dijelu gtađevinskog područja izvan naselja (33,95ha).

Izgrađene strukture izvan građevinskog područja naselja prikazuju se kao informacija, a planirane nije obavezno ucrtavati jer se one grade prema odredbama za provođenje Plana. Između ostalih izgrađenih struktura, prikazana je i zatečena izgradnja izvan građevinskih područja koja je dijelom ozakonjena temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U izradi ovih izmjena i dopuna razmatrana je izgradnja izvan građevinskog područja koja nije usklađena s PPUO-om Breznica, a koja je ozakonjena u postupku ozakonjenja, tj. koja je dobila rješenje o izvedenom stanju za nezakonito izgrađenu gradnju. U građevinsko područje uključeni su samo oni zahvati/građevine koji se nalaze neposredno uz definirano građevinsko područje važećim PPUO-om, a nova građevinska područja na udaljenijim lokacijama se ne formiraju.

Građevine ozakonjene na izoliranim/udaljenijim parcelama u odnosu na građevinsko područje određeno važećim PPUO-om ostaju izvan građevinskog područja, a tretirat će se kao i ostala zatečena izgradnja izvan građevinskog područja (obrađeno kroz odredbe za provođenje u točki 2.4.6. *Zatečena izgradnja izvan građevinskog područja*). Mogućnost adaptacije i rekonstrukcije takvih građevina određena je u poglavlju 9.3. *Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni*.

Građevine ozakonjene u građevinskom području dobile su mogućnost adaptacije i rekonstrukcije ukoliko zadovoljavaju određene uvjete iz točke 2.2. *Građevinsko područje naselja (Članak 22. i 25.) / 9.2.2. DRUGE MJERE, Mjere za urbanu sanaciju* određenih u sklopu *Odredbi za provođenje. (Članak 224.)*.

3. Izmjenama i PPUO-a se svi dosadašnji grafički dijelovi - kartografski dijelovi zamjenjuju novima prema popisu:

1. Kartografski prikaz **1. Korištenje i namjena prostora**
2. Kartografski prikaz **2. Infrastrukturni sustavi**
  - 2a. Pošta i elektronička komunikacija, energetski sustav
  - 2b. Vodnogospodarski sustav, gospodarenje otpadom
3. Kartografski prikaz **3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora**
4. Kartografski prikazi **4. Građevinska područja naselja:**
  - 4a. Građevinsko područje naselja Breznica
  - 4b. Građevinsko područje naselja Bisag, Borenc, Čret Bisaški, Jales Breznički, Jarek Bisaški, Mirkovec Breznički, Podvorec i Tkalec
  - 4c. Građevinsko područje naselja Drašković

3. Izmjene i dopune PPUO-a na kartografskim prikazima odnose se na slijedeće:

- utvrđivanjem zatečenog stanja na čitavom području Općine u odnosu na važeći PPUO
- preoblikovanje građevinskih područja naselja (u svim naseljima Općine) kroz:
  - povećanje građevinskih područja na prostore neposredno uz postojeće građevinsko područje (prema prijedlozima za 3. Izmjenu i dopunu PPUO-a, usklađivanje sa stanjem na terenu, te uvažavajući zatečenu izgradnju izvan građevinskog područja u građevinsko područje u slučaju kad je u njegovoj neposrednoj blizini (pomoćne građevine za potrebe osnovne građevine i slično – u to ulazi i dio ozakonjenih građevina po posebnom postupku koji je još u tijeku) i to uglavnom za izgradnju u mješovitoj zoni namijenjenoj za stalno ili povremeno stanovanje
  - smanjenje dubine parcela (unutar zone povremenog stanovanja)

- manja usklađenja (povećanja/smanjenja) s novom katastarskom podlogom (u pojedinim dijelovima)
- formiranje izdvojenih građevinskih područja izvan naselja jer nisu bila planirana u važećem Planu prema propisima koji su važili tijekom izrade i donošenja istog (pojedine zone su važećim Planom bile određene kao građevinsko područje naselja ili izgradnja izvan građevinskog područja naselja):
  - gospodarske namjene proizvodne namjene (naselje Breznica i Bisag)
    - određene lokacije reciklažnog dvorišta (za odvojeno prikupljanje otpada u gospodarenju komunalnim otpadom i za građevinski otpad) i lokacije viška iskopa unutar zone gospodarske proizvodne namjene u Bisagu (planirana važećim PPUO-om)
    - uz građevinska područja planirana važećim PPUO-om, planira se novo građevinsko područje za kompostiranje biorazgradivog otpada kalifornijskim glistama - planira se na području naselja Breznica u sklopu gospodarske proizvodne zone određene za gospodarenje otpadom - kompostana
  - gospodarske namjene ugostiteljsko- turističke (naselje Borevec)
    - planirana važećim PPUO-om (kao namjena izvan naselja prema tad važećim propisima)
  - sportsko- rekreacijske namjena (naselje Breznica i Mirkovec Breznički)
    - uz građevinsko područje planirano važećim PPUO-om, planira se novo građevinsko područje za streljanu - planira se na području naselja Breznica
- ugradnja izgrađenih struktura izvan građevinskog područja (životinjska farma)
- osiguranjem uvjeta za gradnju odgovarajuće infrastrukture radi usklađenja s Izmjenama i dopunama PPŽ-a, izrađenim studijama, dokumentacijom i planovima nadležnih tijela i osoba, te promjene smještaja retencije Breznica uz suglasnost nadležnog javnopravnog tijela
  - ugradnja podataka o novoizgrađenim javnim cestovnim građevinama i nerazvrstanim cestama, preategorizaciji pojedinih postojećih cesta
  - ugradnja podataka o postojećoj nepokretnoj i planiranoj pokretnoj komunikacijskoj infrastrukturi prema novom propisu i planu višeg reda (Prostorni plan Varaždinske županije), razvoju infrastrukture širokopojasnog pristupa, prikazu radijskog koridora koji prolazi područjem Općine
  - ugradnja podataka o novoizgrađenim elektroenergetskim građevinama i mogućnosti izgradnje novih
  - ugradnja podataka o novoizgrađenim vodoopskrbnim građevinama
  - ugradnja podataka o planiranom sustavu odvodnje prema Studiji zaštite voda Varaždinske županije
  - ugradnja planirane retencije Breznica na novoj lokaciji (južnije u odnosu na prijedlog iz važećeg PPUO-a) i planiranje dijela akumulacije Ledina uz vodotok Vuna (najveći dio u Zagrebačkoj županiji, manji dio u Varaždinskoj i Koprivničko-Križevačkoj županiji)
- usklađenjem s novim propisima iz područja prostornog uređenja, s naglaskom na razgraničenje građevinskog područja na izgrađeno, neizgrađeno uređeno i neizgrađeno neuređeno, te slijedom toga određivanje uvjeta provedbe zahvata s detaljnošću propisanom za UPU za neizgrađeno neuređeno građevinsko područje, uvjeta izgradnje jednostavnih građevina i drugo

- usklađenjem s novim propisima iz područja zaštite okoliša, gospodarenja otpadom, zaštite prirode (ugrađivanje ekološke mreže i eventualno drugo), zaštite kulturnih dobara, zaštite i spašavanja (ugrađivanjem mjera iz novog dokumenta), elektroničkih komunikacija, gospodarenja poljoprivrednim zemljištem, gospodarenja vodama, gospodarenja mineralnim resursima i eventualno drugim propisima prema potrebi i zahtjevima nadležnih tijela i osoba
  - *ugradnja podataka o poplavnim područjima prema novim podacima*
  - *ugradnja podataka - popisa strogozaštićenih vrsta i mjera zaštite ugroženih i rijetkih stanišnih tipova, područja Ekološke mreže Natura 2000*
  - *ugradnja podataka/korekcija o graditeljskoj baštini (noveliranje) sukladno dostavljenim podacima.*

Svi pobrojani elementi koji su ugrađeni u grafički dio 3. Izmjena i dopuna PPUO-a, odgovarajuće su obrađeni u tekstualnom dijelu 3. Izmjena i dopuna PPUO-a Brznica (tekstualno obrazloženje i Odredbe za provođenje).

**Odredbe za provođenje** redefinirane su u dijelu koji se odnosi na usklađenje s novim ili promijenjenim propisima, te s novim dokumentima, studijama, programima i drugim aktima na državnoj, županijskoj i gradskoj razini, s naglaskom na slijedeće:

- dopuna/korekcija određenja prema mogućnosti korištenja prostora sukladno propisima i novim dokumentima (građevine od važnosti za Državu i županiju, građevinsko područje naselja, izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, izgradnja izvan građevinskog područja)
- određenje prema ozakonjenim građevinama u građevinskom području i izvan građevinskog područja
- dopuna/korekcija uvjeta smještaja građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti i određivanje/promjena uvjeta gradnje takvih građevina u odnosu na određenja novih/promijenjenih propisa
- dopuna/korekcija uvjeta smještaja građevina gospodarske i društvene namjene
- dopuna s uvjetima za izgradnju jednostavnih građevina
- dopuna/korekcija uvjeta za izgradnju potrebne infrastrukture
- dopuna s uvjetima za korištenje obnovljivih izvora energije i sukladno tome izgradnjom odgovarajućih postrojenja za proizvodnju energije,
- dopuna/korekcija određenja i uvjeta vezana uz zaštićenu prirodnu i kulturnu baštinu
- dopuna/korekcija određenja i uvjeta vezanih uz gospodarenje otpadom
- dopuna s uvjetima provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za UPU za lokacije koje su određene PPUO-om
- ugradnji smjernica važeće Procjene rizika Općine Breznica umjesto dosadašnjih podataka koji su se promijenili.

Sve faze, postupci i rokovi izrade 3. Izmjena i dopuna Plana detaljno su opisane u člancima 11. i 12. Odluke o izradi 3. Izmjena i dopuna Plana.

**Javni uvid i javno izlaganje** u Prijedlog 3. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Breznica održat će se u vremenu i na način određen u objavi javne rasprave. **Grafički i tekstualni dijelovi Prijedlog 3. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Breznica za javnu raspravu bit će objavljeni su na web stranicama Općine Breznica u vrijeme javne rasprave.**

Svi zainteresirani mogu sudjelovati u javnoj raspravi na slijedeći način:

1. Imaju pravo pristupa na javni uvid u prijedlog prostornog plana
2. Postavljaju pitanja tijekom javnog izlaganja o predloženim rješenjima, na koja usmeno odgovaraju osobe koje vode javno izlaganje
3. Daju prijedloge i primjedbe u zapisnik za vrijeme javnog izlaganja
4. Upućuju nositelju izrade pisane prijedloge i primjedbe u roku određenom u objavi o javnoj raspravi.

Prijedlozi i koji nisu dostavljeni u roku ili nisu čitljivo napisani, ne moraju se uzeti u obzir u pripremi izvješća o javnoj raspravi.

Javnopravno tijelo koje je dalo, odnosno trebalo dati zahtjeve za izradu prostornog plana u javnoj raspravi sudjeluje davanjem mišljenja o prihvaćanju tih zahtjeva, odnosno mišljenja o primjeni posebnog propisa i/ili dokumenta koji je od utjecaja na prostorni plan.

Krajnji rok za dostavu primjedbi i mišljenja određen je u objavi javne rasprave.

Izrađivač: Zavod za prostorno uređenje Varaždinske županije  
Siječanj, 2020. godine