



CPA
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE
I ARHITEKTURU d.o.o.



Nositelj izrade plana:

GRAD OTOK

UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNO
GOSPODARSTVO I PRAVNE POSLOVE

VI. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OTOKA

- SAŽETAK ZA JAVNOST -

UVOD

Na temelju članaka 86. i 113. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) Gradsko vijeće Grada Otoka je 24. veljače 2025. godine donijelo Odluku o izradi Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Otoka (Službeni vjesnik Grada Otoka, broj 1/25).

Odlukom o izradi utvrđen je obuhvat, razlozi donošenja plana, ciljevi i programska polazišta, način pribavljanja stručnih rješenja, popis javnopravnih tijela koja daju zahtjeve iz područja svog djelokruga, rokovi te izvori financiranja.

Izmjena i dopuna Plana, sukladno Zakonu o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18), izrađuje se temeljem prethodno pribavljenog mišljenja Službe za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša Vukovarsko-srijemske županije da za izradu Plana nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, odnosno strateške procjene, kao niti postupak ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu.

Po provođenju procedure propisane Zakonom o prostornom uređenju VI. izmjenju i dopunu PPUG Otoka donosi Gradsko vijeće Grada Otoka.

OBRAZLOŽENJE

Izrada VI. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Otoka pokrenuta je radi usklađenja Plana s novom zakonskom regulativom, osobito Zakonom o prostornom uređenju i Pravilnikom o prostornim planovima, kao i s važećim Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije. Također, izmjene obuhvaćaju usuglašavanje javnog interesa prema inicijativama Grada Otoka, razmatranje pojedinačnih inicijativa te usklađenje s podacima nadležnih javnopravnih tijela.

Važeći PPUG Otoka izrađen je kao prostorni plan stare generacije te predstavlja osnovu za izradu prostornog plana nove generacije. Cilj izrade novog plana je njegovo osuvremenjivanje, standardizacija i digitalizacija kroz sustav ePlanovi i ePlanovi Editor u okviru Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU), čime se osigurava jednostavnija, transparentnija i učinkovitija provedba planskih rješenja.

Primjena novih digitalnih alata omogućuje objedinjavanje, analizu i usporedbu prostornih podataka te donošenje kvalitetnijih odluka o prostornom razvoju uz racionalnije korištenje prostora i smanjenje negativnih utjecaja na okoliš.

Izmjene i dopune obuhvaćaju cjelokupno područje Grada Otoka te uključuju izmjene i dopune tekstualnog dijela Plana (Odredbi za provedbu) i grafičkog dijela Plana (kartografskih prikaza).

1. Usklađenje sa Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije

("Službeni vjesnik" Vukovarsko srijemske županije broj 7/02, 8/07, 9/07 - ispravak, 9/11, 19/14, 14/20, 5/21 – pročišćeni tekst, 22/21, 25/21 – pročišćeni tekst)

U skladu s odredbom članka 61. Zakona o prostornom uređenju o obaveznoj usklađenosti prostornih planova niže razine sa prostornim planom više razine PPUG Otoka je u postupku izrade Izmjene i dopune usklađen sa Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije o čemu je, u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju, prije usvajanja pribavljeno mišljenje Javne ustanove Zavod za prostorno uređenje Vukovarsko-srijemske županije.

2. Usklađenje sa zahtjevima, podacima i planskim smjernicama nadležnih javnopravnih tijela te kontrola i ažuriranje podataka iz dostupnih izvora

Infrastrukturni sustavi

U sklopu izmjena i dopuna Plana ažurirani su podaci o infrastrukturnim sustavima sukladno digitalno dostavljenim podacima nadležnih javnopravnih tijela i stvarnom stanju u prostoru. U području elektroenergetike kartografski prikazi usklađeni su s podacima operatora distribucijskog sustava i katastrom infrastrukture.

U području nafte i plina evidentirane su lokacije trajno napuštenih i neaktivnih bušotina te bunara, uz definiranje pripadajućih zaštitnih i sigurnosnih zona, koje su ugrađene u grafički i tekstualni dio Plana.

Za elektroničke komunikacije ažurirani su koridori postojeće komunikacijske infrastrukture te su dopunjene Odredbe za provedbu kojima se uređuje gradnja elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme.

U području vodoopskrbe i odvodnje izvršeno je usklađenje položaja vodoopskrbnih cjevovoda, sustava javne odvodnje i pripadajućih građevina prema izvedenom stanju

Kulturna baština

Sukladno očitovanju Ministarstva kulture i medija, Uprave za kulturnu baštinu, Područne konzervatorske službe u Vukovaru te odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, ažurirani su podaci o kulturnim dobrima, njihovom statusu i mjerama zaštite u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana. Arheološki lokaliteti i zone s približno poznatim položajem, bez utvrđenih granica, prikazani su u posebnom grafičkom prilogu koji čini sastavni dio Obrazloženja Plana.

Korekcije odredbi za provedbu Plana

Odredbe za provedbu korigirane su radi usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju i Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije. Preciznije su definirani uvjeti za gradnju postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije iz obnovljivih izvora energije te uvjeti za gradnju drugih građevina izvan građevinskog područja na vrijednom i ostalom poljoprivrednom zemljištu. Također su dopunjeni uvjeti za gradnju infrastrukture na šumskom zemljištu radi zaštite šumskih funkcija i očuvanja ekološke stabilnosti.

Gospodarska namjena – poslovna komunalno-servisna (K3)

Radi usklađenja s Pravilnikom o prostornim planovima i mogućnostima prikaza u sustavu ePlanovi Editor, površina gospodarske namjene K3 prenamijenjena je u proizvodnu namjenu I1. Time je omogućeno zadržavanje i realizacija postojećih i planiranih sadržaja, uključujući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, gospodarske sadržaje, reciklažne sadržaje te mogućnost gradnje sunčanih elektrana.

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja u funkciji uređenja i prezentacije prirodnih vrijednosti – Čistine (ČT)

Postojeće građevinsko područje Čistine prilagođeno je zahtjevima sustava ePlanovi Editor, koji ne omogućuje preklapanje više primarnih namjena na istoj površini. Sukladno Odredbama za provedbu važećeg Plana, područje je podijeljeno prema prometnici na dvije osnovne namjene: javnu i društvenu namjenu i sportsko-rekreacijsku namjenu – igrališta na otvorenom, čime su zadržani planirani sadržaji uz usklađenje s novim načinom prikaza.

Određivanje uvjeta provedbe zahvata u prostoru za nove sadržaje izvan građevinskih područja u svrhu uređenja i prezentacije prirodnih vrijednosti u području Čistine – Virovi – Lože

Za područje Čistine – Virovi – Lože utvrđeni su uvjeti za uređenje prostora i gradnju jednostavnih građevina izvan građevinskih područja radi uređenja i prezentacije prirodnih vrijednosti. Planirani zahvati usklađeni su sa Zakonom o prostornom uređenju te se u pravilu odnose na građevine za koje nije potrebna građevinska dozvola.

Sportsko-rekreacijska namjena izvan građevinskog područja

Dva postojeća lokaliteta sportsko-rekreacijske namjene izvan građevinskog područja prikazana su kao površine namjene R4 – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom. Zadržana je mogućnost gradnje lovačkih i ribičkih domova, koji već postoje na predmetnim lokacijama, a prikaz je prilagođen tehničkim zahtjevima sustava ePlanovi Editor.

Ukidanje obveze izrade urbanističkih planova uređenja naselja Otok, Komletinci te Poduzetničke zone "Otok II"

Ukinuta je obveza izrade urbanističkih planova uređenja za naselja Otok, Komletinci i Poduzetničku zonu "Otok II", budući da se ne radi o neuređenim područjima, već o uređenim ili djelomično izgrađenim građevinskim područjima za koja prema važećim propisima nije potrebno izrađivati UPU.

Korekcija građevinskih područja i namjene prostora sukladno pristiglim inicijativama

Sukladno Odluci o izradi Plana i zaprimljenim inicijativama, izvršena su manja proširenja građevinskog područja naselja Komletinci radi usklađenja granica građevinskog područja sa stvarnim stanjem u prostoru. Proširenje obuhvaća isključivo već izgrađene dijelove naselja te iznosi ukupno 0,9 ha.

Proširenje je planirano u skladu sa Zakonom o poljoprivrednom zemljištu, budući da u neposrednoj blizini ne postoji poljoprivredno zemljište niže bonitetne vrijednosti koje bi predstavljalo prihvatljivu alternativu, a nije obuhvaćeno poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske.

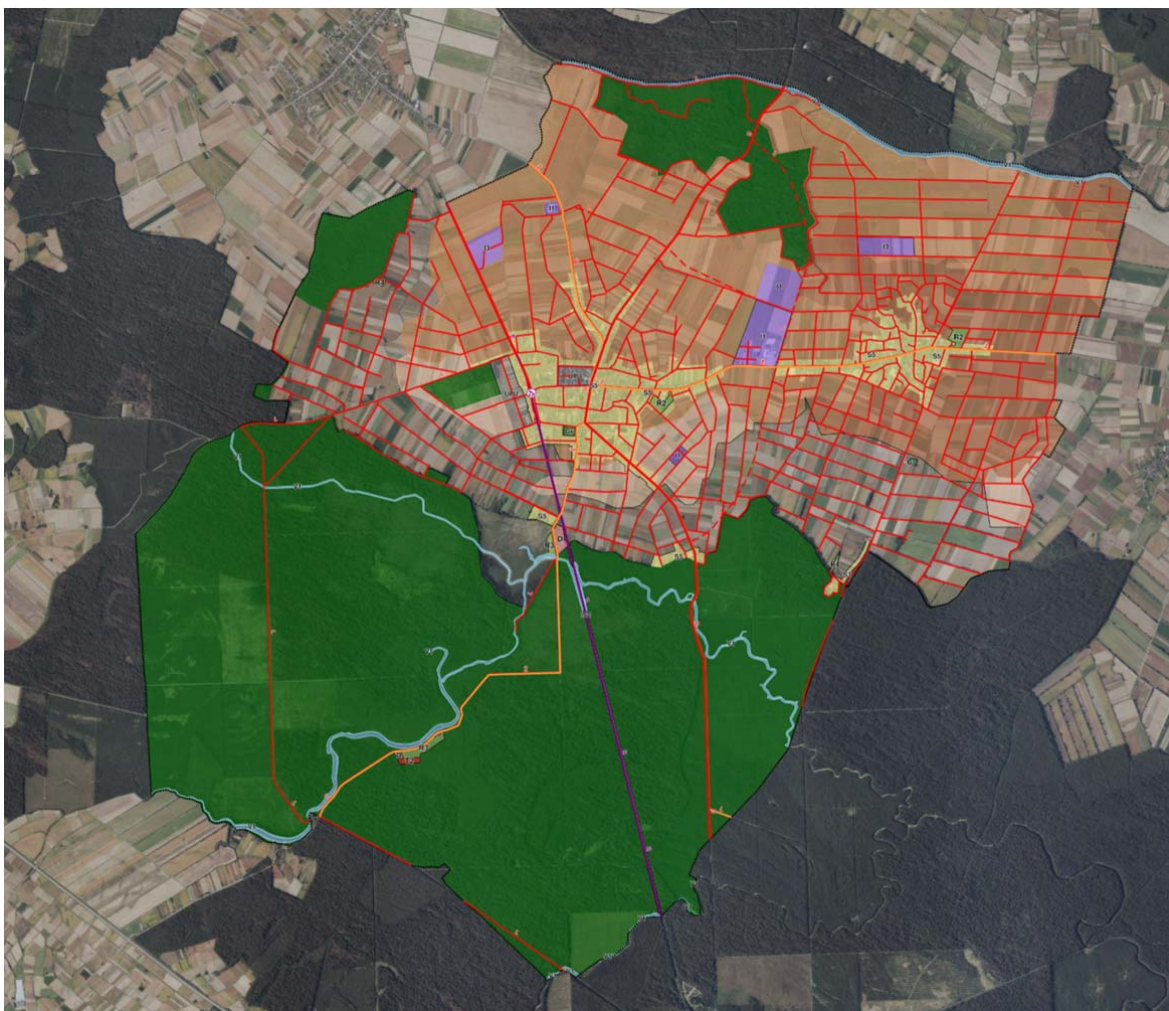
Građevinsko područje naselja Komletinci ispunjava uvjete iz članka 43. Zakona o prostornom uređenju, s obzirom na to da je više od 50 % njegove površine izgrađeno (82,88 %), dok predloženo povećanje iznosi svega 0,43 % postojeće površine građevinskog područja, što je znatno manje od zakonom dopuštenog povećanja od 30 %.

3. Transformacija Plana

Izrada VI. izmjena i dopuna PPUG-a Otoka provodi se u sustavu ePlanovi te uključuje transformaciju važećeg plana iz analognog/CAD oblika u digitalni oblik sukladan Pravilniku o prostornim planovima iz 2023. godine. Cilj transformacije je uspostava digitalnog plana nove generacije koji omogućuje jedinstveno prikazivanje, obradu i upravljanje prostornim podacima u okviru Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU).

Postupak transformacije obuhvatio je usklađivanje postojećih planskih sadržaja s klasifikacijom propisanom Pravilnikom, uklanjanje sadržaja koji više nisu predviđeni za prikaz, kontrolu i ažuriranje podataka iz dostupnih izvora te topološko uređenje grafičkih podataka radi uklanjanja tehničkih nepravilnosti.

Svi elementi grafičkog dijela Plana transformirani su u propisane kodove i strukture podataka, a istodobno su provedene korekcije i dopune temeljem zahtjeva javnopravnih tijela, raspoloživih prostornih podataka i stvarnog stanja na terenu. Detaljni prikaz provedene transformacije sastavni je dio Obrazloženja Plana.



VI. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OTOKA
kartografski prikaz broj 1.1. NAMJENA PROSTORA

Detaljan uvid u VI. zmjenu i dopunu Prostornog plana uređenja Grada Otoka (Odredbe za provedbu, grafički dio i obrazloženje) dostupan je na mrežnim stranicama Grada Otoka <https://www.otok.hr/hr> te Informacijskom sustavu prostornog uređenja <https://ispu.mgipu.hr>.