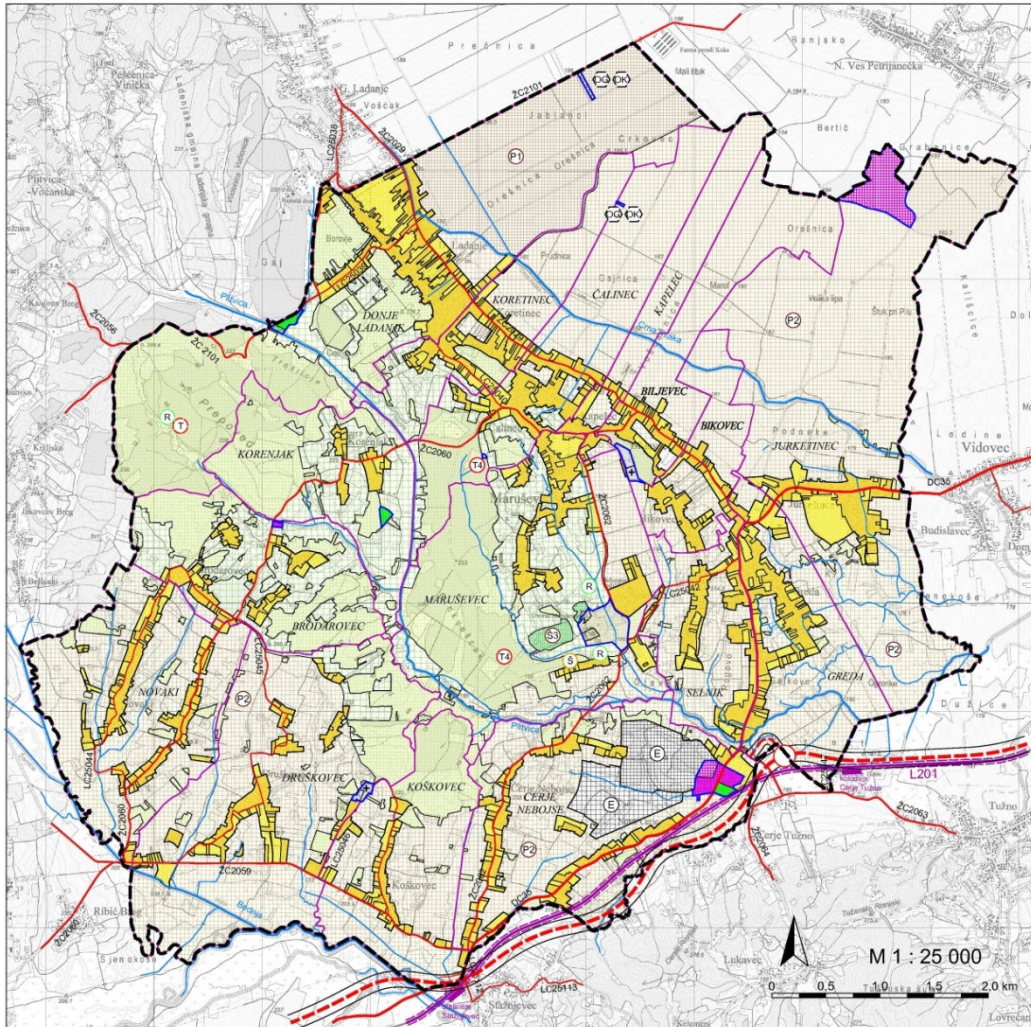


**PROSTORNI PLAN UREĐENJA
OPĆINE MARUŠEVEC**

**3. izmjene i dopune
PRIJEDLOG PLANA**

Sažetak za javnost



siječanj, 2019. g.

Arhitektburo Kögl d.o.o. Varaždin

1. Uvod

Razlozi za izradu 3. izmjena i dopuna plana

Odlukom o izradi 3. izmjena i dopuna PPUO Maruševac ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 73/17) definirani su **osnovni razlozi** pokretanja ovih izmjena i dopuna.

Jedan od značajnijih razloga je usklađenje Plana sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17) – u nastavku *Zakon*, tj. definiranje građevinskog područja u skladu s istim, zatim dopuna plana unošenjem podataka iz Uredbe o ekološkoj mreži (NN 124/13 i 105/15), planiranje uvjeta izgradnje postrojenja za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora, definiranje istražnih prostora i eksploatacijskih polja, sukladno "Studiji potencijala i osnovama gospodarenja mineralnim sirovinama na području Varaždinske županije" i dr.

- U postupku Ocjene o potrebi strateške procjene (OSPUO) utvrđeno je da 3. izmjene i dopune PPUO Maruševac neće imati značajan utjecaj na okoliš na osnovu čega je utvrđeno da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš.

Zahtjevi

Osim ministarstava, javnih tijela i osoba, svoje zahtjeve za izmjenama i dopunama su dostavile tvrtke i građani s područja Općine Maruševac, tj. osobe s imovinom na području Općine Maruševac: Hortikultura MBM d.o.o. Druškovec, Cigлана Cerje Tužno d.o.o. Cerje Nebojse, KTD d.o.o. Greda, KOKA d.d. Varaždin, Općina i 30-ak građana.

Legalizirana bespravna izgradnja

Analizirana je Evidencija o donesenim rješenjima o izvedenom stanju sukladno *Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama* (NN 86/12, 143/13 i 65/17), tj. razmatrana su rješenja koja se odnose na zahvate koji nisu usklađeni s PPUO Maruševac, tj. koji su izvan građevinskog područja definirano dosad važećim planom.

Zaposjednutost građevinskog područja (podaci iz sada važećeg PPUO Maruševac)

Prema podacima iz sada važećeg PPUO Maruševac (2. izmjene i dopune iz 2013. g.), ukupno građevinsko područje (građevinsko područje naselja i izdvojeno građevinsko područje izvan naselja) iznosi **754,65 ha**, a izgrađeni dio **518,04 ha**. Proizlazi da zaposjednutost građevinskog područja iznosi **68,65%**.

Ukupna površina građevinskog područja naselja iznosi 696,95 ha, od čega je zaposjednuto 506,35 ha (72,65%) iz čega proizlazi da se sukladno čl. 43. Zakona o prostornom uređenju isto može proširivati.

Zaposjednutost izdvojenih građevinskih područja izvan naselja je veoma niska, no pojedinačno gledano, izdvojeno građevinsko područje izvan naselja u Cerju Nebojse (uz ciglanu Cerje Tužno) je preko 80 %, te se isto, sukladno čl. 43. Zakona može proširiti za maksimalno 30% svoje površine.

2. Plan prostornog uređenja

Prema osnovnoj namjeni prostora područje Općine Maruševac se dijeli na:

- a) Građevinska područja
- b) Izgrađene površine izvan građevinskog područja
- c) Neizgrađene površine izvan građevinskog područja

a) Građevinska područja

Ovim Izmjenama i dopunama Plana mijenjaju se građevinska područja zbog:

- usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju
- zahtjeva tvrtki i građana
- zahtjeva čelništva JLS-a.

Ovim izmjenama i dopunama Plan se usklađuje sa Zakonom, tj. unutar građevinskog područja se definira izgrađeno građevinsko područje (egzaktni prikaz), dok se preostali neizgrađeni dio prikazuje kao uređeni ili neuređeni dio.

Za neuređeni dio građevinskog područja se ovim Planom propisuje obaveza donošenja Urbanističkog plana uređenja (UPU-a), odnosno propisuju se uvjeti provedbe zahvata u prostoru (UPZ) s detaljnošću propisanom za UPU, čime se ukida obaveza izrade UPU-a, sukladno članku 76. stavak 3. i članku 79. stavak 2. Zakona.

U ove izmjene i dopune Plana su ugrađeni zahtjevi tvrtki i građana za proširenjem i/ili prenamjenom građevinskog područja, za koje je procijenjeno da se uklapaju u koncept Plana.

Proširenja **građevinskog područja naselja** se uglavnom odnose na mješovitu, pretežito stambenu namjenu, nekoliko manjih zona povremenog stanovanja, manje proširenje gospodarske zone u Jurketincu, definiranje gospodarske zone u Cerju Nebojse i proširenje građevinskog područja u Druškovcu za mješovitu, pretežito poslovnu namjenu (uslužno-turističku).

Što se tiče **izdvojenih građevinskih područja izvan naselja** ovim izmjenama i dopunama Plana ukida se zona zelenila, sporta i rekreacije u naselju Maruševac (planirana za terapijsko jahanje), te se proširuje gospodarska zona u sklopu Ciglane Cerje Tužno d.o.o. u naselju Cerje Nebojse.

Ovim izmjenama i dopunama su u građevinsko područje uključeni **legalizirani zahvati** koji se nalaze neposredno uz važeće građevinsko područje. Zahvati legalizirani na izoliranim i/ili dislociranim parcelama koje su previše udaljene od građevinskog područja naselja ostat će izvan građevinskog područja, ali će se tretirati kao i ostala postojeća legalna izgradnja izvan građevinskog područja*.

**(Pojedinačne stambene, poslovne, pomoćne i gospodarske građevine, te manje grupacije istih, koje se nalaze izvan građevinskog područja, a izgrađene su na temelju građevinske dozvole, posebnog rješenja ili prije 15. 02. 1968. g., ili su ozakonjene u propisanom postupku, smatraju se postojećom legalnom izgradnjom izvan građevinskog područja.*

Nova površina građevinskog područja u Općini Maruševac iznosi **780,33 ha** što je za 25,68 ha (za 3.3 %) više nego je iznosila dosad. To je rezultat usvajanja većine zahtjeva tvrtki i građana, kao i reinterpretacije dosad važećih granica kod precrtavanja na nove podloge (npr. uključivanje u građevinsko područje čitavih čestica koje su većim dijelom bile u građevinskom području, korekcija granica u skladu s postojećim stanjem ustanovljenim preklapanjem katastarskih podloga s ortofoto snimkama i sl.), a sve u dogovoru Općine i planera.

Namjena građevinskog područja naselja

Ovim izmjenama i dopunama PPUO-a su predložene manje korekcije zona rezerviranih namjena unutar naselja Jurketinec, Maruševac, Greda, Koškovec i Cerje Nebojse.

Novo vikend zone ili proširenje postojećih definirano je u naseljima Maruševac i Novaki.

b) Izgrađene površine izvan građevinskog područja

Sukladno čl. 44. Zakona o prostornom uređenju ovim Planom se izvan građevinskog područja planira slijedeća izgradnja:

- infrastruktura
- građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji
- građevine namijenjene gospodarenju u šumarstvu i lovstvu
- istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina i moguća izgradnja građevina u funkciji obrade mineralnih sirovina unutar eksploatacijskih polja
- sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom s pratećim zgradama
- stambene i pomoćne građevine za vlastite (osobne) potrebe na građevnim česticama od 20 ha i više i za potrebe seoskog turizma na građevnim česticama od 2 ha i više
- rekonstrukcija postojećih građevina.

c) Neizgrađene površine izvan građevinskog područja

Ovim Planom su izvan građevinskog područja definirane slijedeće namjene:

- poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene (*osobito vrijedno i vrijedno obradivo tlo*)
- šume isključivo osnovne namjene (*gospodarske šume i šume posebne namjene*)
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
- vodotoci (Črna Mlaka, Plitvica, Bednja i ostali manji potoci i kanali).

Gospodarske djelatnosti

INDUSTRIJA, MALO I SREDNJE PODUZETNIŠTVO

Ovim izmjenama i dopunama Plana:

- osnovana je nova gospodarska zona u naselju Cerje Nebojse, te je proširena gospodarska proizvodna zona u izdvojenom građevinskom području uz ciglanu u Cerju Nebojse, sve na zahtjev poduzetnika (Ciglanu Cerje Tužno d.o.o.),
- proširena je gospodarska proizvodna zona u sjeverozapadnom dijelu naselja Jurketinec,
- u gospodarskoj proizvodnoj zoni u izdvojenom građevinskom području naselja Jurketinec, (planiranoj za bioplinsko postrojenje sa stakleničkim uzgojem povrća), dodana je mogućnost izgradnje i jedne peradarske farme na zahtjev društva KOKA d.d. Varaždin.

RUDARSTVO - eksploatacija mineralne sirovine (gline)

U lipnju 2016. g. je izrađena „Rudarsko-geološka studija Varaždinske županije“.

Skupština Varaždinske županije je donijela Zaključak prema kojem je potrebno uvažavati preporuke i smjernice iz RGS-a kod izrade prostornih planova, tj. RGS predstavlja polazište za aktivnosti na planiranju i odobravanju istraživanja i eksploatacije mineralnih sirovina, te na sanaciji napuštenih i zatvorenih kopova i eksploatacijskih polja.

Ovim izmjenama i dopunama je redefinirana površina za eksploataciju mineralnih sirovina (gline), sukladno Studiji i zahtjevima tvrtke Ciglanu Cerje Tužno d.o.o..

Sjeverni dio zone, površine 42,82 ha, obuhvaća postojeće odobreno EP „Cerje Tužno“, dok je južni dio, planiran za istraživanje i eksploataciju, površine 36,31 ha.

Nova površina za eksploataciju mineralnih sirovina iznosi **79,13 ha**. U odnosu na površinu definiranu dosad važećim planom (99,37 ha), ista je smanjena za 20,24 ha.

Planirano proširenje se nalazi u zoni pogodnosti sa zaštitnim pojasom od 50 m od građevinskog područja.

TURIZAM, UGOSTITELJSTVO, SPORT I REKREACIJA

Ovim izmjenama i dopunama Plana se u naselju Druškovec u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene planiraju novi uslužno-turistički sadržaji.

Na području Općine Maruševac ne planiraju se nove zone zelenila, sporta i rekreacije.

U naselju Maruševac, sjeverno od dvorca, ukida se jedna zona zelenila, sporta i rekreacije, koja je bila planirana za terapijsko jahanje.

Ovim izmjenama i dopunama se temeljem čl. 44. Zakona o prostornom uređenju daje mogućnost uređenja sportsko-rekreacijskih igrališta na otvorenom s pratećim zgradama, izvan građevinskog područja, sukladno odredbama za provođenje ovog Plana. U sklopu tih sadržaja može se organizirati i terapijsko jahanje.

Društvene djelatnosti

Ovim Izmjenama i dopunama proširena je zona javnih i društvenih sadržaja u sjevernom dijelu naselja Maruševac u kojoj već postoji više građevina centralnog sadržaja.

Od donošenja 2. izmjena i dopuna Plana u Općini Maruševac se i dalje unapređuje i razvija društvena infrastruktura, sukladno Planu.

U tijeku su pripremni radovi za izgradnju novog kulturnog centra.

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

- **Zaštićeni dijelovi prirode**

Hrvatske agencije za okoliš i prirodu (HAOP) izradila je elaborat/studiju *Obilježja područja sa stanovišta zaštite prirode s prijedlogom mjera zaštite za potrebe izrade Prostornog plana uređenja Općine Maruševac*. Studijom su obrađene strogo zaštićene i ugrožene životinjske vrste, ugrožena i rijetka staništa (ekološki značajna područja), zaštićena područja i područja ekološke mreže RH.

U Studiji su navedene mjere zaštite kojih se treba pridržavati, odnosno provoditi ih.

- **Graditeljska baština**

Ovim izmjenama i dopunama Plana se ne planiraju novi zahvati koji bi imali utjecaj na zaštićenu graditeljsku baštinu.

Svi zahvati na zaštićenim građevinama i u okruženju istih moraju se izvoditi u skladu sa smjericama iz osnovnog Plana i uvjetima Konzervatorskog odjela u Varaždinu.

- **Usklađenje plana s Uredbom o ekološkoj mreži**

U međuvremenu je donesena nova Uredba o ekološkoj mreži prema kojoj se u Općini Maruševac bitno smanjuju površine područja ekološke mreže.

Sukladno Uredbi, na području Općine Maruševac se nalazi samo dio područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (POVS) – HR2001409 Livade uz Bednju II.

U slučaju zahvata koji mogu bitno utjecati na ekološki značajno područje potrebno je postupiti sukladno Pravilniku o ocjeni prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu (NN 146/14).

- **Zaštita od štetnog djelovanja voda**

Na području Općine Maruševac poplave su moguće uz rijeke Plitvicu i Bednju, uzrokovane oborinama obilnijeg intenziteta. Zone plavljenja su prikazane na graf. prilogu br. 3. *Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora*. Od mogućih poplava uz Bednju ugrožene su uglavnom samo poljoprivredne površine, dok poplave uz Plitvicu ugrožavaju i građevinska područja naselja.

- **Lovišta**

Na području Općine Maruševac se dijelom nalazi pet zajedničkih otvorenih lovišta. Najveći dio površine Općine zauzima Lovište Maruševac (V/114), sjeverni dio zauzima Lovište Zelendvor (V/103), u rubnom zapadnom dijelu manji je dio Lovišta Voća (V/115), a u rubnom južnom dijelu su Lovište Ivanec (V/120) i Lovište Margečan (V/121).

- **Vodozaštitno područje**

Sjeverni dio Općina se nalaze unutar III. zone sanitarne zaštite crpilišta Varaždin, Bartolovec i Vinokovščak. Svi zahvati u tim zonama moraju biti u skladu s Pravilnikom o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta i Odlukom o zaštiti izvorišta Varaždin, Bartolovec i Vinokovščak.

Pri eksploataciji površinskog sloja zemljišta u području definiranom kao vodonosnik treba količine i vrste zaštitnih sredstava koja se koriste u poljoprivredi kontrolirati u svrhu smanjivanja količine štetnih tvari u pitkoj vodi.

Prema Odluci o određivanju ranjivih područja u RH (NN 130/2012) Općina Maruševac spada u ranjiva područja. U ranjivim područjima je potrebno provesti pojačane mjere zaštite voda od onečišćenja nitratima poljoprivrednog podrijetla.

- **Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite**

Dosad važeći Plan je propisivao obavezu izrade 4 obavezna i niz manjih „uvjetnih“ UPU-a.

Za „Stambenu zonu Donje Ladanje“ UPU je donesen 2016. g. Odluka o donošenju istog objavljena je u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ broj 78/16. U skladu s tim planom izrađeni su projekti infrastrukture (I faza).

Ovim Izmjenama i dopunama Plana propisuje se izrada još dva UPU-a i to za :

- gospodarsku zonu uz dvorac Maruševac (ugostiteljsko-turistička namjena)
- gospodarsku zonu u sjevernom dijelu naselja Jurketinec (bioplinsko postrojenje sa stakleničkim uzgojem povrća i peradarskom farmom).

Izuzetno, izrada tih UPU-a nije obavezna ukoliko zona bude namijenjena jednom korisniku/vlasniku ili jedinstvenoj namjeni, te pod uvjetom da se može osigurati pristup svih sadržaja zone na javnu prometnu površinu ili da se zona formira kao jedna parcela, te da se može osigurati odgovarajuća infrastruktura.

Ovim Izmjenama i dopunama Plana ukida se obaveza izrade svih ostalih UPU-a, ali se za pojedine dijelove *neizgrađenog i neopremljenog* građevinskog područja (za koje se prema Zakonu obavezno donosi UPU), propisuju uvjeti provedbe zahvata u prostoru (UPZ) s detaljnošću propisanom za UPU, čime se sukladno Zakonu, ukida obaveza izrade UPU-a.

Takve zone su definirane u naseljima Donje Ladanje (2 zone - UPZ 1 i UPZ 2), Koretinec (2 zone - UPZ 1 i UPZ 2), Kapelec (2 zone (UPZ 1 i UPZ 2), Greda (3 zone UPZ 1, UPZ 2 i UPZ 3) i Jurketinec (2 zone - UPZ 1 i UPZ 2).

Zone UPZ 1 u Gredi i UPZ 1 u Jurketincu čine jednu jedinstvenu zonu.

U odredbama za provođenje ovih Izmjena i dopuna PPUO-a definirani su uvjeti provedbe zahvata za sve navedene zone.

• **Mjere zaštite i spašavanja**

Ovim Izmjenama i dopunama Plana definiraju se potrebne mjere zaštite od prirodnih i drugih nesreća (u Odredbama za provođenje) sukladno propisima o zaštiti i spašavanju i temeljem *Procjene rizika od velikih nesreća za Općinu Maruševac*. Odluka o donošenju iste je objavljena u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“ broj 24/18. Ovaj dokument se koristi kao podloga za propisivanje mjera zaštite u ovom Planu.

RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Cestovni promet

Mreža javnih prometnica u Općini Maruševac je definirana sukladno Odluci o razvrstavanju javnih cesta (NN 103/17 i 17/18).

Općina je donijela Odluku o nerazvrstanim cestama na području Općine Maruševac (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 05/13). Iako se ta razina prometa ne prikazuje u ovom planu, postojanje istih je utjecalo na definiranje uređenosti neizgrađenog građevinskog područja.

U ovim izmjenama i dopunama Plana su u naseljima Jurketinec i Greda, južno i zapadno od nove „stambene zone Jurketinec“, rezervirani koridori za nove prometnice izvan građevinskog područja (vjerojatno nerazvrstane ceste), radi boljeg povezivanja dijelova naselja s centralnim sadržajima (postojeća škola, planirana vjerska građevina) i izvedbe preglednijeg spoja na DC.

Željeznički promet

U Plan se dodaje naziv postojeće željezničke pruge za lokalni promet L201 Varaždin - Ivanec – Golubovec, kolodvor Cerje Tužno i stajalište Stažnjevec.

Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)

S obzirom da je elektronička komunikacijska infrastruktura Zakonom proglašena građevinama od važnosti za Državu i Županiju, u PPŽ Varaždinske županije (ciljane izmjene i dopune 2009.g.) su ugrađene smjernice i prostorno-planski preduvjeti za izgradnju istih (propisani dokumenti za lociranje i gradnju izdaju se temeljem PPŽ-a).

U skladu s izmjenama i dopunama PPŽ-a, u PPUO Maruševac su već u dosadašnje izmjene i dopune unesene 3 planirane elektroničke komunikacijske zone. Sukladno objavljenoj karti „*Objedinjeni plan operatora pokretnih komunikacija*“ za RH, u ove 3. izmjene i dopune PPUO Maruševac, se na graf. prilog br. 2a *Pošta i telekomunikacije* unose još tri (3) dodatne zone.

Plinoopskrba

Na području Općine Maruševac "Plinacro" d.o.o. Zagreb upravlja magistralnim plinovodima Varaždin - Cerje Tužno DN 150/50 i Cerje Tužno - Lepoglava DN 150/50, te pratećim nadzemnim objektom MRS i BS Cerje Tužno.

Trasa magistralnog plinovoda i njegov zaštitni pojas koji iznosi 30+30 m (30 m od osi plinovoda – obostrano) prikazuje se na graf. prilogu *Građevinska područja naselja Cerje Nebojse i Koškovec*, jer isti djelom prolazi kroz građevinsko područje naselja.

Lokalna plinoopskrbna mreža na području Općine je u nadležnosti Termoplina d.d. Varaždin i u osnovi se nije mijenjala. Ovim Planom su samo ažurirani postojeći podaci.

Novi zahvati na proširenju plinskog sustava se mogu izvoditi prema zahtjevima za priključenjem, u skladu s programima Općine i distributera.

Elektroopskrba

Sukladno podacima dobivenim od HEP-ODS d.o.o. Elektra Varaždin, ažurirano je postojeće i planirano stanje elektroopskrbe na području Općine.

Prema tim podacima za TS 10(20)/0,4 kV „Maruševac I“ planira se zamjena i izvedba spoja podzemnim kabelom na TS 10(20)/0,4 kV „Maruševac II“.

U novoj „Stambenoj zoni Jurketinec“ planirana je nova TS 10(20)/0,4 kV (tip zidana, montažna), s mogućnošću ugradnje transformatora snage do 1000 kVA.

Postojećim UPU-om „Stambene zone Donje Ladanje“ definirana je elektroopskrba iste, nova TS (položaj i način spajanja), SN mreža i NN mreža, te se isto ne prikazuje u ovom Planu.

Energija iz obnovljivih izvora

Energetski institut Hrvoje Požar je 2012. g. za Varaždinsku županiju izradio elaborat „Potencijal obnovljivih izvora energije“ (OIE) - *energije vjetra, sunca, biomase, geotermalnih izvora, te vodotoka*. Iz navedenog elaborata proizlazi da bi se na području Općine Maruševac trebalo poticati korištenje obnovljivih izvora energije, osobito biomase i sunčeve energije.

Vodoopskrba

Vodoopskrba područja Općine provodi se iz Regionalnog vodovoda „Varaždin“, iz Ivanečkog sustava i lokalnih izvora. Planira se realizacija spoja lokalnog vodoopskrbnog cjevovoda s područja naselja Cerje Tužno na magistralni vodoopskrbni cjevovod.

Odvodnja

S obzirom da *Studija zaštite voda Varaždinske županije* predlaže razmotriti mogućnost izgradnje razdjelnog sustava odvodnje, ovim Planom se prihvaća novi koncept odvodnje sjevernog dijela Općine Maruševac (odvodnja sanitarne kanalizacije u sustav Aglomeracije Varaždin).

Odvodnja južnog dijela Općine se planira putem izvedbe pet odvojenih podsustava s pripadajućim građevinama i instalacijama.

Postupanje s otpadom

Na području Općine Maruševac definirane su dvije moguće lokacije za izgradnju reciklažnih dvorišta: jedna u Donjem Ladanju, a druga u Čalincu.

Obje lokacije za reciklažno dvorište se nalaze unutar III. zone sanitarne zaštite crpilišta Varaždin, Bartolovec i Vinokovščak. Svi zahvati u tim zonama moraju biti u skladu s Pravilnikom o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta i Odlukom o zaštiti izvorišta Varaždin, Bartolovec i Vinokovščak.