

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE STUBIČKE TOPLICE

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune

Sažetak za javnost

UVOD

Ova izmjena i dopune Prostornog plana uređenja naselja Stubičke Toplice (dalje u tekstu: Plan) izrađuju se sukladno ciljevima i programskim polazištima utvrđenim Odlukom o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Stubičke Toplice (Službeni glasnik Krapinsko – zagorske županije br. 19/25).



Granica obuhvata PPUO Stubičke Toplice (Izvor ISPU)

Nositelj izrade Plana je Općina Stubičke Toplice, Jedinstveni upravni odjel. Stručni izrađivač je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

Plan se izrađuje se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23) te u skladu s ostalim zakonima i propisima koji pokrivaju problematiku prostora za koji se izrađuju.

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju, Plan predstavlja elaborat "Prostorni plan uređenja Općine Stubičke Toplice" koji sadrži:

- Tekstualni dio – Odredbe za provedbu,
- Grafički dio,
- Obrazloženje.

POLAZIŠTA I CILJEVI

Od 1. siječnja 2026. na snazi je novi Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25) čije prijelazne i završne odredbe upućuju da će se postupci transformacije prostornih planova i izrada i donošenja prostornih planova odnosno njihovih izmjena i dopuna započeti od 1. siječnja 2024. prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« br. 67/23.) dovršiti sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.).

Stupanjem na snagu Izmjena i dopuna Zakona o prostornom uređenju (NN 67/23) određeno je da se **od 1. siječnja 2024. planovi izrađuju unutar Informacijskog sustava prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: ISPU) - platforme e-Planovi i e-Planovi editor**. ISPU je državni interoperabilni i multiplatformni sustav za unos, verifikaciju, javnu objavu i razmjenu prostornih podataka za potrebe izrade, donošenja, provedbe i nadzora prostornih planova, trajnog praćenja stanja u prostoru i području prostornog uređenja, izrade izvješća o stanju u prostoru, te obavljanja poslovnih procesa propisanih Zakonom o prostornom uređenju i podzakonskim propisima.

Stoga je potrebno je postepeno **važecu prostorno-plansku dokumentaciju transformirati i unijeti u ISPU sustav**.

Koncept razvoja **nove generacije prostornih planova** unutar ISPU-a omogućuje standardiziranje formata prostornih planova što olakšava prostorne analize i mogućnost iščitavanja potrebnih informacija.

Općina Stubičke Toplice opredijelila se za postupak izmjena i dopuna PPUO Stubičke Toplice u sklopu kojeg će se provesti transformacija plana te se postupak provodi sukladno poglavlju 6.5 Postupak izrade i donošenja prostornih planova, Zakona o prostornom uređenju.

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu izmjene i dopune Plana su usklađivanje Prostornog plana uređenja Općine s novim Pravilnikom o prostornim planovima te izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju, kroz elektronički sustav „ePlanovi“ i stvaranje plana „nove generacije“. Time će se olakšati, osuvremeniti, unificirati i digitalizirati procedura izrade plana i izrade njegovih izmjena

IZMJENE I DOPUNE

Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Stubičke Toplice izrađuje se **prvenstveno s ciljem prevođenja prostornog plana u novi, digitalni sustav planiranja**, pri čemu se nastoji zadržati planska rješenja iz važećeg PPUO Stubičke Toplice u najvećoj mogućoj mjeri, uzimajući u obzir usklađenje sa Zakonom, Pravilnikom i PPŽ-om.

Osim izmjena planskih rješenja koja su proizašla iz prilagodbe novom sustavu planiranja, predložene su i **izmjene koje su proizašle iz jasno iskazanog stava Općine te prema zahtjevima fizičkih i pravnih osoba.**

NAMJENA PROSTORA

Namjena prostora transformira se, odnosno mijenja u skladu sa sadržajima namjena iz Pravilnika. U odnosu na važeći PPUO Stubičke Toplice namjene površina nisu doslovno prevedene već su interpretirane prema smislu, odnosno prema vrsti građevina koje je moguće graditi unutar pojedine namjene.

Poslovna namjena unutar koje je bila omogućena i proizvodna namjena te sukladno stanju na terenu i postojećim izgrađenim građevinama u zonama je transformirana u proizvodnu namjenu u kojoj je sukladno Pravilniku moguća gradnja građevina poslovne i proizvodne namjene.

Planirane su izdvojene zone ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja Pila, Stubičke Toplice te je proširena zona u naselju Strmec Stubički.

Razgraničene su zone javne i društvene namjene – kulturna i javne i društvene namjene – predškolska i školska u naselju Stubičke Toplice.

PROVEDBA PLANA

Ovaj plan se provodi na dva načina – za određena područja provodi se **neposredno (direktno) na temelju uvjeta koji su definirani ovim planom**, dok za određena područja **slijedi postupak izrade i donošenje još jednog, detaljnijeg plana – plana užeg područja (UPU-a) ili postoji važeći plan užeg područja (UPU)** koji se može/treba mijenjati.

Dio obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Stubičke Toplice nalazi se unutar obuhvata sljedećih prostornih planova državne razine:

- Prostorni plan područja posebnih obilježja Parka prirode Medvednica (Narodne novine broj 89/14)
- Urbanistički plan uređenja državnog značaja "Skijaški kompleks", Medvednica (Narodne novine broj 103/17)

Ovim Planom unutar područja obuhvata PPPPO PP Medvednica određena je namjena svih građevinskih područja, osim unutar obuhvata urbanističkog plana uređenja državnog značaja te su propisana pravila provedbe sukladno odredbama PPPPO PP Medvednica.

Ovim Planom unutar područja obuhvata PPPPO PP Medvednica površinama izvan građevinskog područja određena je namjena (PPPPO) Površina određena prostornim plan posebnih obilježja. Propisana su pravila provedbe za sva područja izvan građevinskog područja sukladno odredbama PPPPO PP Medvednica.

Za područja koja su ovim planom određena za neposrednu (direktnu) provedbu, u grafičkom dijelu prostornog plana određena su područja pravila provedbe, a u tekstualnom dijelu prostornog plana propisani uvjeti za izdavanje akata za provedbu prostornog plana.

Za područja koja su ovim planom određena za posrednu provedbu (obaveza izrade detaljnijeg plana, tj. plana užeg područja – UPU-a), u grafičkom dijelu određeni su obuhvati tih planova UPU-ova, a u tekstualnom dijelu prostornog plana propisane **smjernice za izradu planova užih područja**, kao **stvojevsna uputa izrađivaču**, ali i nositelju izrade, **kakvo se plansko rješenje očekuje**.

POSREDNA PROVEDBA

Ovim planom određuje se obveza izrade planova užeg područja (urbanističkih planova uređenja) za dijelove naselja:

- UPU NA-1 - UPU dijela naselja Stubičke Toplice
- UPU NA-2 - UPU dijela naselja Zeleni gaj
- UPU NA-3 UPU dijela naselja Stubaki
- UPU NA-4 UPU zona Stubaki

Ovim planom određuje se obveza izrade plana užeg područja (urbanističkog plana uređenja) za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja proizvodne namjene:

- UPU PZ-1 - UPU zone Macanjaka

Ovim planom određuje se obveza izrade plana užeg područja (urbanističkog plana uređenja) za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblja:

- UPU groblja Strmec Stubički

Ovom izmjenom i dopunom izmijenjeni su obuhvati sljedećih planova na snazi:

- DPU Stubičke Toplice - "Zona Stubaki" (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 18/11., 15/12., 3/13., 4/14., 22/22, 64/22 i 32/23)
- DPU polivalentni kolodvor Stubaki - Stubičke Toplice ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 16/07.)

Prostorni planovi užih područja na snazi primjenjivi su u dijelu koji nije u suprotnosti s ovim Planom. U dijelu koji nije u skladu s ovim Planom potrebno je usklađenje (izmjene i dopune ili stavljanje van snage i donošenje novog plana) prema smjernicama propisanim ovim Planom.

Ovim planom određeno je područje dijela građevinskog područja naselja za koje su utvrđeni uvjeti provedbe zahvata s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja:

- UPZ 1 - dio naselja Strmec Stubički

Ovo područje provodi se sukladno određenoj namjeni i propisanim pravilima provedbe u odjeljku 1.3.1. Pravila provedbe zahvata ovog plana .

NEPOSREDNA PROVEDBA

Unutar građevinskog područja naselja redefinirani su pojedini uvjeti i način gradnje prvenstveno s ciljem zaštite prostora, odnosno sprječavanja gradnje građevina neprimjerenih gabarita, kao i s ciljem nedvojbenog tumačenja pojedinih odredbi za provedbu.

Pravilima provedbe površine stambene namjene – poljoprivredna domaćinstva (S5) podijeljene su prema tipologijama stambenih građevina te položaju u odnosu na PPPPO PP Medvednice.

U nastavku je dana tablica s prikazom tipologija građevina koje je moguće graditi unutar pojedinih pravila provedbe kojima su propisani uvjeti za površine stambene namjene – poljoprivredno domaćinstvo.

pravilo provedbe	tipologija	PPPPO PP Medvednica
S5-1	obiteljske građevine i višestambene građevine	izvan
S5-2	obiteljske građevine i višestambene građevine	unutar
S5-3	obiteljske građevine	unutar

Pravilima provedbe površine ugostiteljsko-turističke namjene (T1) podijeljene su prema vrstama smještajnih građevina koje je dozvoljeno graditi te položaju u odnosu na PPPPO PP Medvednice.

U nastavku je dana tablica s prikazom vrsta građevina koje je moguće graditi unutar pojedinih pravila provedbe kojima su propisani uvjeti za površine ugostiteljsko-turističke namjene.

pravilo provedbe	vrsta	PPPPO PP Medvednica
T1-1	hotel	izvan
T1-2	hotel i turističko naselje	izvan
T1-3	turističko naselje	izvan
T1-4	hotel (ograničen broj postelja)	unutar

GRAĐEVINSKA PODRUČJA

U ovom postupku promijenjena je granica građevinskog područja naselja. Granica izdvojenih građevinskih područja izvan naselja poslovne namjene se mijenjala, a površina ostalih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja nije se mijenjala osim izmjene radi prilagođavanja katastarskoj podlozi. Granica građevinskog područja redefinirana je, sukladno zaprimljenim zahtjevima, temeljem sljedećih kriterija:

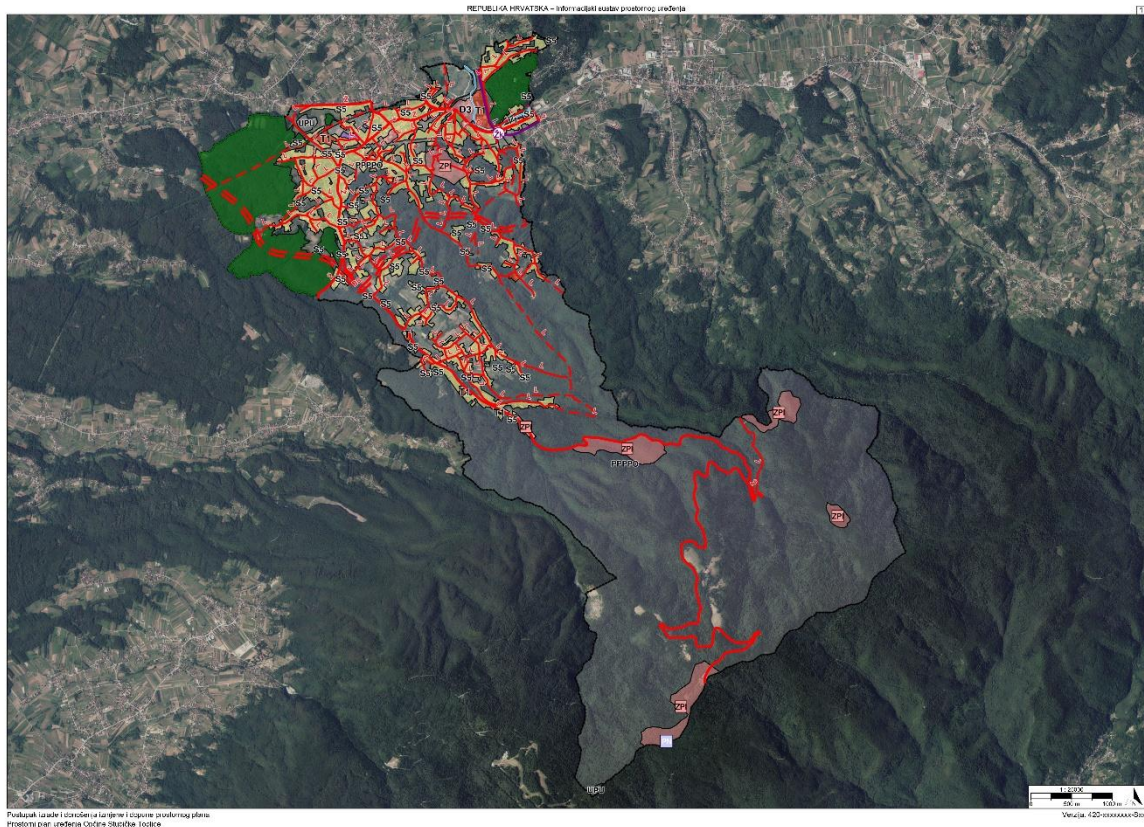
- udaljenost od već utvrđenog građevinskog područja,
- položaj u odnosu na PPPPO Medvednica i zonu naselja,
- položaj u odnosu na planirane infrastrukturne koridore,
- površina sukladno Zakonu o prostornom uređenju,
- mogućnost ostvarivanja spoja građevne čestice i građevine na javnu prometnu površinu.

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

U sklopu izrade Izmjene i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Stubičke Toplice, provedena je detaljna integracija zahtjeva i smjernica javnopravnih tijela koji se odnose na razvoj prometne i komunalne infrastrukture. Ove su intervencije rezultirale preciznim definiranjem tehničkih uvjeta u tekstualnom dijelu plana, odnosno u odredbama za provođenje, kao i usklađivanjem grafičkih prikaza s novim Pravilnikom o prostornim planovima, odnosno planovima razvoja operatora pojedinih infrastrukturnih sustava, a sve na temelju dokumentacije zaprimljene dokumentacije.

POSEBNE MJERE

Posebne mjere odnose se na posebne vrijednosti (zaštićene dijelove prirode, kulturnu baštinu, krajobraz i ekološku mrežu), posebna ograničenja (zaštita od potresa, područje opasnosti od poplava, Zaštitna i sigurnosna zona građevina obrane, zaštita od buke) i posebne načine korištenja (sanacija eksploatacijskog polja). Preuzimaju se ili izrađuju vektorski podaci kojima se dodjeljuju kodovi teme te se povezuju s odredbama za provedbu.



Grafički dio plana izrađen je u sustavu ePlanovi Editor te je optimiziran za digitalno pregledavanje u Informacijskom sustavu prostornog uređenja (ISPU) <https://ispu.mgipu.hr/#/>, gdje će biti dostupan nakon donošenja.