

Temeljem članka 109. st. 4. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13) i članka 37. Statuta Općine Višnjan ("Službeni glasnik Općine Višnjan", broj 1/13), Općinsko vijeće Općine Višnjan na sjednici održanoj 03. ožujka 2016. godine, donosi:

ODLUKU
o donošenju Izmjena i dopuna
Prostornog plana uređenja Općine Višnjan

Članak 1.

(1) Ovom se Odlukom donose Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Višnjan („Službeni glasnik Grada Poreča“, br. 6A/02, „Službeni glasnik Općine Višnjan“, br. 2/07 i 2/14).

Članak 2.

(1) Izmjene i dopune Prostornog plana sastavni su dio ove Odluke, sastoje se od tekstualnog dijela i obrazloženja, a izrađene su od strane trgovačkog društva „URBIS“ d.o.o. Pula.

(2) Tekstualni dio Izmjena i dopuna Prostornog plana sadrži:

Odredbе za provođenje – Izmjene i dopune

(3) Obrazloženje Izmjena i dopuna Prostornog plana sadrži:

I. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VIŠNJAN

Uvod

1. Polazišta

2. Plan prostornog uređenja

II. SUGLASNOSTI, MIŠLJENJA PROPISANI ZAKONOM O PROSTORNOM UREĐENJU (NN 153/13) I POSEBNIM PROPISIMA TE POSEBNIM ZAKONIMA I PROPISIMA DONESENIM NA TEMELJU TIH ZAKONA

III. PODACI O PRAVNOJ OSOBI OVLAŠTENJOJ ZA OBAVLJANJE STRUČNIH POSLOVA PROSTORNOG UREĐENJA (STRUČNI IZRAĐIVAČ; "URBIS" D.O.O. PULA)

III ODREDBE ZA PROVOĐENJE

Članak 3.

(1) U Odluci o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Višnjan („Službeni glasnik Grada Poreča“, br. 6A/02, „Službeni glasnik Općine Višnjan“, br. 2/07 i 2/14) - dalje u tekstu Prostornog plana u članku 66. st. 2. tekst:“gospodarske građevine koje“ briše se.

(2) U stavku 2. točki a) tekst „služe primarnoj intenzivnoj poljodjelskoj proizvodnji“ zamjenjuje se tekstem „građevine na poljoprivrednim površinama“.

(3) U stavku 2. točka a1/ mijenja se i glasi:

„a1/ poljoprivredne građevine: staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, vinogradarsko-vinarski, povrtlarski i voćarski pogoni, uljare.

(4) U stavku 2. točka a2/ mijenja se i glasi:

„a2/ ostale gospodarske građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje:

1. uzgojni pogoni s manje od 10 uvjetnih grla stoke ili peradi

2. poljoprivredne kućice ,

3. spremišta za alat i sl.,

4. ostale poljoprivredne građevine“

(5) U stavku 2. iza točke a2/ dodaje se nova točka a3/ koja glasi:

„a3/stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima“.

- (6) U stavku 2. u točki b) na početku teksta dodaju se riječi: „građevine koje“.
- (7) Stavci 3, 4, 5 i 6 brišu se.
- (8) Dosadašnji stavci 7. i 8. postaju stavci 3. i 4.

Članak 4.

- (1) Članak 67. mijenja se i glasi.

“ POLJOPRIVREDNE GRAĐEVINE

Poljoprivredne građevine: staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme, vinogradarsko-vinarski, voćarski i povrtlarski pogoni s **pratećim gospodarskim objektima za držanje alata, strojeva, poljoprivredne opreme i slično** te uljare, se mogu graditi unutar svih površina poljoprivredne namjene iz kartografskog prikaza br. 1.

Farmama, u smislu odredbi ovog Plana, smatraju se uzgojni pogoni s 10 i više uvjetnih grla (goveda, ovce, koze, svinje, perad, razna divljač i dr.).

Uzgojni pogoni s manje od 10 uvjetnih grla stoke ili peradi u smislu odredbi ovog Plana se smatraju ostalim gospodarskim građevinama u funkciji poljoprivrede.

Na osobito vrijednim obradivim tlima utvrđenim ovim Planom najmanja površina kompleksa koji omogućuju gradnju poljoprivrednih građevina iznosi:

- za staklenike i plastenike s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 20.000 m²,
- za farme za uzgoj stoke kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 100.000 m²,
- za vinogradarsko-vinarske, voćarske i povrtlarske pogone te uljare kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 100.000 m².

Na vrijednim obradivim tlima utvrđenim ovim Planom najmanja površina kompleksa koji omogućuju gradnju poljoprivrednih građevina iznosi:

- za staklenike i plastenike s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 10.000 m²,
- za farme za uzgoj stoke kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 50.000 m²,
- za peradarske farme kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 20.000 m²,
- za vinogradarsko-vinarske, voćarske i povrtlarske pogone te uljare kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 20.000 m²,

Na ostalim obradivim tlima utvrđenim ovim Planom najmanje površina kompleksa koji omogućuju gradnju poljoprivrednih građevina iznosi:

- za staklenike i plastenike s pratećim gospodarskim građevinama za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 5.000 m²,
- za farme za uzgoj stoke kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od

- 10.000 m²,
- za peradarske farme kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 5.000 m²,
 - za vinogradarsko-vinarske voćarske i povrtlarske pogone te uljare kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od 10.000 m².

Kod odobravanja gradnje poljoprivrednih građevina iz ovoga članka određuje se kompleks poljoprivrednog zemljišta za koji se veže građevina **na jedinstvenoj katastarskoj čestici**. Poljoprivredne građevine iz ovog stavka smatraju se zgradama kompleksa te se iz njega ne mogu izdvajati.

Jednom formirani kompleks poljoprivrednog zemljišta iz više čestica u jedinstvenu česticu ne može se naknadno dijeliti na manje zemljišne čestice.

Unutar kompleksa poljoprivrednog zemljišta iz ovog članka dopušta se turizam na seoskim gospodarstvima (agroturizam).

U slučaju da proizvodni kompleks poljoprivrednog zemljišta dijeli prometnica, a zbroj razdijeljenih površina udovoljava površini kompleksa određenoj u ovom članku, na istome će se omogućiti gradnja poljoprivrednih građevina, stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima (agroturizam).

Staklenici i plastenici bez pratećih objekata mogu se graditi i na površinama manjim od površina navedenim u prethodnim stavcima.“

Članak 5.

(1) Iza članka 67. dodaju se novi članci 67a., 67b. i 67c. koji glase:

„Članak 67 a.

Položaj poljoprivredne građevine na katastarskoj čestici određuje se tako da se sačuva prikladnost preostalog dijela katastarske čestice za poljoprivrednu obradu i da se, osim kod određivanja smještaja staklenika i plastenika, zahvati poljoprivredno zemljište što manjeg boniteta.

Udaljenost farmi od građevinskih područja, javnih i ostalih cesta, ovisno o broju uvjetnih grla, mora biti:

Uvjetna grla (broj)	Udaljenost od građevinskog područja (m)	Udaljenost od autocesta i državnih cesta (m)	Udaljenost od ostalih javnih cesta
od 10 do 50	300	50	25
od 50 do 150	400	100	50
od 150 do 500	500	150	75
preko 500	600	200	100

Poljoprivredne građevine, osim staklenika i plastenika, ne smiju se graditi u zaštitnim pojasevima razvrstanih cesta.

Sukladno odredbama Zakona o cestama (NN 84/11,22/13,54/13,148/13 i 92/14) prije izgradnje staklenika i plastenika u zaštitnom pojasu županijskih i lokalnih cesta potrebno je ishoditi suglasnost nadležne uprave za ceste.

Poljoprivredne građevine moraju biti udaljene od ostalih nerazvrstanih cesta koje su određene u kartografskim prikazima Plana najmanje 10 m, a od ostalih postojećih nerazvrstanih cesta, poljskih i šumskih putova najmanje 3 m.

Farme moraju biti udaljene od granica susjednih katastarskih čestica koje ne čine dio kompleksa na kojem se grade najmanje **15 m**. Iznimno, staklenici i plastenici mogu biti udaljeni od granica susjednih katastarskih čestica koje ne čine dio kompleksa na kojem se grade najmanje **6 m**.

Građevni pravac za poljoprivredne građevine određuje se na onoj strani građevine s koje se ostvaruje pristup s prometne površine.

Smatra se da poljoprivredna građevina ima osiguran pristup s prometne površine ukoliko takav pristup ima katastarska čestica odnosno kompleks zemljišta na kojima se nalazi odnosno planira graditi ta poljoprivredna građevina.

Najveća površina pojedinih poljoprivrednih građevina iznosi:

- 10.000 m² za staklenike i plastenike,
- 3.000 m² za farme, vinarsko – vinogradarske, povrtlarske i voćarske građevine te uljare.

Ukupna tlocrtna površina poljoprivrednih građevina, osim staklenika i plastenika bez pratećih građevina, ne može biti veća od 10% kompleksa poljoprivrednog zemljišta (kig = max. 0,1), a koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 0,15.

Koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti za staklenike i plastenike bez pratećih građevina može iznositi do 0,8.

Za staklenike i plastenike s pratećim građevinama koeficijent izgrađenosti i koeficijent iskoristivosti za prateće građevine određuje se primjenom stavka 10 ovoga članka, a za same staklenike i plastenike primjenom odredbi stavka 11 ovoga članka.

Poljoprivredne građevine mogu imati samo jednu nadzemnu i jednu podzemnu etažu, osim staklenika i plastenika koji mogu imati samo jednu nadzemnu etažu, te spremišta za krmnu hranu kod farmi za uzgoj stoke, koja mogu imati dvije nadzemne etaže.

Staklenici i plastenici mogu imati ukupnu visinu do 6 m.

Ostale poljoprivredne građevine mogu imati visinu do 5 m i ukupnu visinu od do 8 m, osim spremišta za krmnu hranu kod farmi za uzgoj stoke, koja mogu imati visinu do 6 m i ukupnu visinu do 8 m, te posebnih tehnoloških građevina namijenjenih poljoprivrednoj proizvodnji kao što su silosi za žitarice, silosa za krmnu hranu, nosivi elemenata vjetroelektrana za vlastite potrebe, spremnici za vodu, koji mogu imati ukupnu visinu do 12 m.

Poljoprivredne građevine ne smiju se graditi od priručnih i otpadnih materijala. Vanjski zidovi gospodarskih zgrada koji su izgrađeni od betonskih blokova, plinobetona, opeke i sličnih materijala, moraju biti ožbukani.

Uz poljoprivredne građevine, u okviru propisanog najvećeg tlocrta građevine i izgrađenosti mogu se graditi pomoćne građevine u funkciji poljoprivredne djelatnosti (spremnici za vodu, sabirne jame, gnojnice, spremišta i dr.) uz uvjet da udaljenost gnojišta i sabirnih jama granice susjednih katastarskih čestica koje ne čine kompleks zemljišta na kojem se gradi poljoprivredna građevina, ne može biti manja od **10 m**, a gnojišta i sabirne jame moraju biti izvedeni kao vodonepropusni, odnosno sukladno Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (Službene novine Istarske županije 12/05 i 2/11).

Prostori uz poljoprivredne građevine za stočarsku ili peradarsku proizvodnju mogu biti ograđeni, s time da se ograde izvode u materijalu, visini i obliku koji su primjerni funkciji, a ne smiju se izvoditi od otpadnih materijala, a ograde uz druge građevine ne mogu imati visinu veću od 1,6 m.

Poljoprivredne građevine mogu se priključivati na infrastrukturne i komunalne instalacije (niskonaponska električna mreža, vodovod i dr.) ukoliko za to postoje uvjeti, a mogu koristiti i vlastite izvore opskrbe električnom energijom i vodom.

Farme mogu

e je graditi na mjestima koja nisu izložena pogledu s glavnih cesta i vidikovaca. Ne smiju se graditi u predjelima zaštite (osobito ne u zaštićenim dolinama), na mjestima gdje bi mogle narušiti sliku krajobraza i tamo gdje bi mogle dovesti do one išćenja vodotoka.

U odobrenju za gradnju farme odredit će se uvjeti:

- a) za opskrbu vodom,
- b) za djelotvorno sabiranje, odvodnju i prečiš
- c) avanje otpadnih voda i mjere zaštite okoliša,
- d) za odlaganje i otpremanje otpada,
- e) za sadnju zaštitnog drveća.

Osnovna namjena, na temelju koje je podignuta postojeća zakonito sagrađena građevina iz ovoga

lanka, a koja ne zadovoljava uvjete iz ovoga

lanka, može promijeniti svoju osnovnu namjenu u skladu s ovim odredbama, a građevina se može rekonstruirati u postojećim gabaritima, ali niti dijelom ne može dobiti stambenu namjenu.“

OSTALE GOSPODARSKE GRAĐEVINE U FUNKCIJI POLJOPRIVREDNE PROIZVODNJE

Članak 67 b.

Pod ostalim gospodarskim građevinama u funkciji poljoprivredne proizvodnje prema odredbama ovog Plana se podrazumijevaju uzgojni pogoni s manje od 10 uvjetnih grla stoke ili peradi, poljoprivredne kućice, spremišta alata i ostale poljoprivredne građevine.

Ostale gospodarske građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje se mogu graditi unutar površina vrijednih i ostalih obradivih tla iz kartografskog prikaza br.1.

Članak 67c.

UZGOJNI POGONI S MANJE OD 10 UVJETNIH GRLA STOKE ILI PERADI

Za uzgojne pogone s manje od 10 uvjetnih grla stoke ili peradi kompleks poljoprivrednog zemljišta ne smije biti manji od:

- 50.000 m² na vrijednim obradivim tlima,
- 10.000 m² na ostalim obradivim tlima.

Uzgojni pogoni s manje od 10 uvjetnih grla moraju biti udaljeni od granica susjednih katastarskih čestica koje ne čine dio kompleksa na kojem se grade najmanje **10 m**.

Građevni pravac određuje se na onoj strani građevine s koje se ostvaruje pristup s prometne površine, a smatra se da građevina ima osiguran pristup s prometne površine ukoliko takav pristup ima katastarska čestica odnosno kompleks zemljišta na kojima se nalazi odnosno planira graditi.

Najveća površina pojedine građevine iznosi 100 m².

Maksimalni koeficijent izgrađenosti -kig iznosi 0,1, a koeficijent iskoristivosti može iznositi najviše 0,15.

Građevina može imati najvišu visinu do 5 m i ukupnu visinu do 8 m.

Građevine se ne smiju graditi od priručnih i otpadnih materijala. Vanjski zidovi koji su izgrađeni od betonskih blokova, plinobetona, opeke i sličnih materijala, moraju biti ožbukani.

Građevine se mogu priključiti na komunalnu i ostalu infrastrukturu ukoliko za to postoje uvjeti, a može koristiti i vlastite izvore opskrbe električnom energijom i vodom.

Članak 6.

(1) U članku 68. u naslovu riječ „POLJODJELSKE“ zamjenjuje se riječju „POLJOPRIVREDNE“.

(2) Stavak 1. mijenja se i glasi:

„Na kompleksu poljoprivrednog zemljišta većem od 5000 m² može se izgraditi poljoprivredna kućica do 24m².“

(3) U stavku 2., 3.,4., 5. i 6. riječ „Poljodjelska“ zamjenjuje se riječju „Poljoprivredna“ u odgovarajućem padežu.

(4) U stavku 3. riječ „poljodjelskim“ zamjenjuje se riječju „poljoprivrednim“.

Članak 7.

(1) U članku 69. stavku 1. tekst „poljodjelskim površinama većim“ zamjenjuje se tekstom “kompleksu poljoprivrednog zemljišta većem“, riječi u zagradi brišu se, brojka „12“ se zamjenjuje brojkom „24“ .

Članak 8.

(1) Iza članka 69. dodaje se novi članak 69.a koji glasi:

„Članak 69.a

Građevine izgrađene na kompleksima poljoprivrednog zemljišta iz članka 68. i 69. ovog Plana mogu imati zajedno maksimalnu površinu do 24 m2.

Ukoliko se na istoj površini grade i poljoprivredna kućica i spremište alata, isti moraju sačinjavati građevinsku cjelinu.“

Članak 9.

(1) U članku 70. u naslovu riječ „POLJODJELSKE“ zamjenjuje se riječju „POLJOPRIVREDNE“.

(2) Stavak 1. briše se.

(3) U stavku 2. koji postaje stavak 1. u prvoj rečenici riječ „poljodjelskom“ se zamjenjuje riječju „poljoprivrednom“, iza riječi „životinja“ dodaju se tekst“ ukoliko je to dozvoljeno posebnim propisom“.

(4) U istom stavku riječi „državnih i županijskih“ se zamjenjuju riječju „razvrstanih“.

(5) Iza novog stavka 1. dodaje se stavak 2. koji glasi:

„Uzgajališta iz prethodnog stavka ovog članka se mogu graditi unutar površina vrijednih i ostalih obradivih tla iz kartografskog prikaza br.1. na kompleksu poljoprivrednog zemljišta većem od 5000m², a prema ostalim uvjetima gradnje ovim Planom propisanim za poljoprivredne kućice.“

(6) Dosadašnji stavak 3. briše se.

Članak 10.

(1) Iza članka 70. dodaju se novi članci 70a. i 70b. koji glase:

„Članak 70a.

STAMBENO-GOSPODARSKE GRAĐEVINE ZA VLASTITE POTREBE I TURIZAM NA SEOSKIM GOSPODARSTVIMA

Stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim domaćinstvima mogu se graditi na zemljišnom kompleksu sastavljenom od vrijednih obradivih tla i/ili ostalih obradivih tla, a ukupna površina zemljišnog kompleksa ne smije imati površinu manju od 20000 m², **uz uvjet da vlasnik takvog zemljišnog kompleksa ima na području Općine Višnjan još najmanje dodatnih 10000 m² poljoprivrednog zemljišta.**“

Ukoliko se stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim domaćinstvima planiraju uz farme minimalna površina zemljišnog kompleksa iznosi 50000m².

Uz uvjete iz stavka 1. ovoga članka domaćinstva koja se bave i turizmom na seoskim domaćinstvima (agroturizmom), moraju ispuniti i slijedeće minimalne prostorne normative za utvrđivanje samostalnog kompleksa:

- moraju imati najmanje 1000 m² obradivog zemljišta po prijavljenoj smještajnoj jedinici (postelji),
- a domaćinstva kojima je osnovna djelatnost uzgoj domaćih životinja moraju imati najmanje 1 stočnu jedinicu + 1 ha zemljišta van samostalnih stambeno-gospodarskih objekata i kompleksa na 10 prijavljenih smještajnih jedinica (postelji).

Stambene jedinice unutar predmetnih kompleksa, kao i smještajne jedinice agroturizma smatraju se pratećim građevinama te se ne mogu naknadno izdvajati iz predmetnih kompleksa.

Stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima nisu mješovite namjene, nego su u funkciji poljoprivrede, pa se zemljišni kompleks za građenje stambeno-gospodarskih zgrada za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima, nakon izgradnje zgrada sukladno ovim odredbama i odobrenju za građenje, više ne može dijeliti u manje zemljišne čestice.

Članak 70b.

Stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima predstavljaju kompleks zgrada koji se sastoje najmanje od:

- stambene zgrade i
- gospodarskih zgrada.

Seljačko domaćinstvo koje gostima pruža usluge smještaja može prostor za smještaj imati unutar stambene zgrade ili unutar jedne ili više zgrada za smještaj, a seljačko domaćinstvo koje gostima priprema i pruža usluge prehrane, pića i napitaka mora u sklopu stambene zgrade, jedne od zgrada za smještaj gostiju ili zasebne građevine imati ugostiteljske sadržaje odgovarajućeg kapaciteta opremljene i uređene za pripremu i konzumiranje hrane sukladno propisima o pružanju ugostiteljskih usluga u seoskom domaćinstvu, a može i na otvorenom prostoru imati pomoćne građevine i naprave za pripremu hrane na tradicionalan način (peka, gradele, krušna peć i sl.)

Uz zgrade iz stavka 1. i 2. ovoga članka mogu se graditi pomoćne građevine .

Zgrade iz stavaka 1. do 3. ovoga članka moraju prostorno i organizacijski činiti jedinstvenu cjelinu – kompleks. Niti jedna zgrada cjeline - kompleksa iz ovog stavka ne smije biti u zaštitnom pojasu razvrstane ceste prema propisima o cestama, niti može biti na udaljenosti manjoj od 10 m od ostalih nerazvrstanih cesta, koje su određene u kartografskim prikazima Plana, niti na udaljenosti manjoj od 3 m od ostalih postojećih nerazvrstanih cesta, poljskih i šumskih putova, niti na udaljenosti manjoj od 3 m od ostalih katastarskih čestica koje ne čine kompleks zemljišta na kojem se te zgrade grade.

Koeficijent izgrađenosti (kig) zemljišnog kompleksa za stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim gospodarstvima može se kretati do najviše 0,05 za nadzemni dio, odnosno 0,075 za podzemni dio , a kis do 0,175 dok odnos veličine izgrađenog dijela stambene i turističke (ugostiteljske) namjene u odnosu na gospodarsku namjenu ne smije biti manji od 1 : 2.

Stambene zgrade se unutar kompleksa grade prema uvjetima kako slijedi:

- broj nadzemnih etaža - najviše dvije
- najviša visina - 6 m
- ukupna visina - 8 m

- zgrade treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva,
- zgrade koje nemaju mogućnost neposrednog priključka na vodoopskrbni i elektroenergetski sustav moraju imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom i sl.), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetske sustav (plinski spremnik, električni agregat, ili drugo).

Gospodarska zgrada u građevinskim kompleksima stambeno-gospodarskih zgrada gradi prema uvjetima kako slijedi:

- broj etaža - najviše jedna podzemna i jedna nadzemna
- najviša visina - 5 m
- ukupna visina - 8 m

- zgrade treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva,
- zgrade koje nemaju mogućnost neposrednog priključka na vodoopskrbni i elektroenergetski sustav moraju imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom i sl.), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetski sustav (plinski spremnik, električni agregat, ili drugo).“

Članak 11.

- (1) Članak 90. mijenja se i glasi:

„MJERE ZAŠTITE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju.

Pod održavanjem poljoprivrednog zemljišta pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“39/13) smatra se sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, kao i smanjenje njegove plodnosti.

Vlasnici i posjednici poljoprivrednog zemljišta dužni su poljoprivredno zemljište obrađivati primjenjujući potrebne agrotehničke mjere ne umanjujući njegovu vrijednost.

Način provođenja agrotehničkih mjera propisan je posebnim propisom.

U korištenju poljoprivrednog zemljišta postupno treba odbaciti razvitak konvencionalne, a promovirati razvitak ekološke poljoprivrede.

Minimalni zahtjevi ekološke proizvodnje bilja i uzgoja životinja propisani su posebnim propisom.“

Članak 12.

- (1) U članku 95. stavku 4. riječ „poljodjelske“ zamjenjuje se riječju „poljoprivredne“.

Članak 13.

- (1) U članku 97. Stavku 4. tekst „Odluci o zaštiti izvorišta vode za piće“ zamjenjuje se tekstom Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (Službene novine Istarske županije 12/05 i 2/11).

Članak 14.

- (1) U članku 99. stavku 1. točki c) iza riječi „Zakonima“ dodaje se tekst „Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (Službene novine Istarske županije 12/05 i 2/11) ostalim“.

Članak 15.

- (1) U članku 102. stavku 1. točke e) i f) mijenjaju se i glase:
- „e) Potreba ishođenja posebnih uvjeta u pogledu zaštite od požara propisana je Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13), Zakonom o gradnji (NN 153/13), Pravilnikom o zahvatima u prostoru u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluju u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja, odnosno lokacijske dozvole (NN 115/11) i Zakonom o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i 56/10).
 - f) Mjere zaštite od požara provode se u skladu s odredbama koje propisuju:
 - Zakon o zaštiti od požara (NN 92/10),

- Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima (NN 108/95 i 56/10),
- Zakon o prijevozu opasnih tvari (NN 79/07),
- Pravilnik o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13)
- Zakon o eksplozivnim tvarima (NN 178/04,109/07,67/08 i 144/10),
- Zakon o normizaciji (NN 80/33),
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03),
- Pravilnik o zapaljivim tekućinama (NN 54/99),
- Pravilnik o ukapljenom naftnom plinu (NN 117/07)
- Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 8/06),
- Pravilnik o postajama za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom (NN 93/98,116/07 i 141/08)
- Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata (NN 100/99),
- Pravilnik o zaštiti od požara u skladištima (NN 93/08)
- Pravilnik o uvjetima i načinu provedbe sigurnosnih mjera kod skladištenja eksplozivnih tvari (NN 26/09)
- Pravilnik o temeljnim zahtjevima za zaštitu od požara elektroenergetskih postrojenja i uređaja (NN 146/05)
- Pravilnik o zaštiti šuma od požara (NN 33/14)
- Pravilnik o zahvatima u prostorima u kojima tijelo nadležno za zaštitu od požara ne sudjeluje u postupku izdavanja rješenja o uvjetima građenja odnosno lokacijske dozvole (NN 115/11)
- Procjena ugroženosti od požara i plan zaštite od požara Općine Višnjan
- ostali Pravilnici i usvojena pravila tehničke prakse kojima su propisane mjere zaštite od požara.”

Članak 16.

(1) Izmjene i dopune Prostornog plana su izrađene u šest tiskanih izvornika ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Višnjan i potpisom predsjednika Općinskog vijeća Općine Višnjan.

Članak 17.

(1) Tiskani izvornici Izmjena i dopuna Prostornog plana čuvaju se i dostupni su na uvid u sjedištu Općine Višnjan.

(2) Po jedan tiskani izvornik dostavlja se Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja RH, Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj, Zavodu za prostorno planiranje Istarske županije i Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju Istarske županije.

Članak 18.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Višnjan".

KLASA: 023-05/16-01/01

URBROJ: 2167-03-01/16-5

Višnjan – Visignano, 03. ožujka 2016. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠNJAN
Predsjednik Općinskog vijeća
Ivan Majkus, v.r.

OBRAZLOŽENJE

1. OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE

Osnova za donošenje Odluke je članak 109. stavak 4. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13) kojim je utvrđeno da prostorni plan uređenja općine donosi općinsko vijeće te članak 18. Statuta Općine Višnjan ("Službeni glasnik Općine Višnjan" br. 01/13.) kojim je propisano da Općina Višnjan u samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojim se neposredno ostvaruju prava građana, a koji nisu Ustavom ili Zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslove koji se odnose i na prostorno i urbanističko planiranje i članak 37. kojim je propisano da Općinsko vijeće donosi odluke i druge opće akte kojima se uređuju pitanja iz samoupravnog djelokruga Općine.

2. TEMELJNA PITANJA KOJA TREBA UREDITI OVOM ODLUKOM

Ovom se Odlukom donose Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Višnjan („Službeni glasnik Grada Poreča“, br. 6A/02, „Službeni glasnik Općine Višnjan“, br. 2/07 i 2/14) u dijelu stvaranja planskih pretpostavki za gradnju na poljoprivrednim površinama.

3. RAZLOZI ZA DONOŠENJE OVE ODLUKE

Prostorni plan uređenja Općine Višnjan je donesen 2002. godine („Službeni glasnik Grada Poreča br. 6A/02). Kroz dva postupka 2007 i 2014 g. mijenjana su prostorna rješenja u dotad važećem planu.

Kako u prethodno navedenim postupcima izmjena i dopuna nisu riješena sva pitanja koja je potrebno riješiti na nivou Prostornog plana, Odlukom o izradi Izmjena i dopuna („Službeni glasnik Općine Višnjan“ br. 2/14) je utvrđena potreba izrade novih Izmjena i dopuna radi planskog reguliranja gradnje na poljoprivrednim površinama.

Donošenjem ove Odluke sukladno planskom rješenju omogućiti će se gradnja na poljoprivrednim površinama i to

- poljoprivrednih građevina: staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, vinogradarsko-vinarski, povrtlarski i voćarski pogoni te uljare
- ostalih gospodarskih građevina u funkciji poljoprivredne proizvodnje (uzgojni pogoni s manje od 10 uvjetnih grla stoke, poljoprivredne kućice, spremišta za alat i ostale poljoprivredne građevine) i
- stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima.

Mogućnosti gradnje na poljoprivrednim površinama temelje se na mogućnostima iz Prostornog plana Istarske županije i strukturirane su prema planskoj kategoriji poljoprivrednog tla.

4. SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE OVE ODLUKE

Za potrebe izrade ovih Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Višnjan sklopljen je Ugovor o izradi između Općine Višnjan kao nositelja izrade, Urbis d.o.o. iz Pule kao stručnog izrađivača i Bore Slavnića kao naručitelja.

5. POSLJEDICE KOJE ĆE NASTATI DONOŠENJEM OVE ODLUKE

Donošenjem ove Odluke omogućit će se gradnja na poljoprivrednim površinama na području Općine Višnjan sukladno planskim postavkama.

6. OBRAZLOŽENJE SADRŽAJA ODLUKE

Uz članak 1.

Člankom 1. je utvrđen predmet Odluke - Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Višnjan.

Uz članak 2.

Člankom 1. je utvrđen sadržaj Plana.

U ovom postupku izmjena i dopuna PPUO Višnjan ne mijenjaju se kartografski prikazi.

Uz članke 3 -14.

Člancima 3. do 14. utvrđene su Odredbe za provođenje koje su predmetom ovih Izmjena i dopuna:

- Člankom 3. temeljna podjela građevina koje će se graditi na poljoprivrednim površinama na:
 1. poljoprivredne građevine pod kojima se prema rješenju iz Plana podrazumijevaju: staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme za uzgoj stoke, vinogradarsko-vinarski, povrtlarski i voćarski pogoni te uljare,
 2. ostale gospodarske građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje pod kojima se prema rješenju iz Plana podrazumijevaju: uzgojni pogoni s manje od 10 uvjetnih grla stoke, poljoprivredne kućice, spremišta za alat i ostale poljoprivredne građevine te
 3. stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima.
- Člankom 4. su obrađene poljoprivredne građevine u dijelu propisane minimalne površine kompleksa poljoprivrednog zemljišta za pojedinu poljoprivrednu građevinu, u odnosu na plansku kategoriju poljoprivrednog zemljišta.
- Člankom 5. su dodani novi članci odredbi za provođenje koji se odnose na:
 - čl. 67a. kojim su propisani ostali uvjeti pod kojima će se graditi poljoprivredne građevine kao što su: udaljenost od građevinskih područja, javnih i ostalih cesta, izgrađenost i iskoristivost građevne čestice, najviša visina i etažnosti itd.)
 - čl. 67b. kojim su određene planske kategorije poljoprivrednih površina na kojima se mogu graditi ostale gospodarske građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje
 - čl. 67c. kojim su propisani uvjeti gradnje za uzgojne pogone s manje od 10 uvjetnih grla stoke ili peradi.
- Člankom 6. su izmijenjeni uvjeti za gradnju poljoprivrednih kućica i to temeljno u odnosu na veličinu kompleksa poljoprivrednog zemljišta koji je u ovom postupku smanjen sa 10000 na 5000m² te na površinu same poljoprivredne kućice koja je povećana sa 12 na 24 m².
- Člankom 7. je izmijenjena površina spremišta alata koja je povećana sa 12 na 24m².
- Predmet izmjena iz članka 8. je terminološko usklađenje te propisivanje osnovnih

uvjeta gradnje za uzgajališta puževa i sl.

- Člankom 9. su dodani novi članci odredbi za provođenje 70a. i 70b. kojima su propisani uvjeti i način gradnje stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima.
- Člankom 10. su izmijenjene mjere zaštite poljoprivrednog zemljišta.
- Člankom 11. je izvršeno terminološko usklađenje.
- Člancima 12 i 13 je izvršeno usklađenje planskog rješenja sa posebnim propisom u dijelu zaštite voda.
- Člankom 14. je izvršeno usklađenje planskog rješenja sa posebnim propisima u dijelu zaštite od požara.

Uz članke 15. i 16.

Člancima 15. i 16. je utvrđen broj izvornika Plana, gdje se izvornici čuvaju i kome se dostavljaju, te mjesto gdje se osigurava uvid u Plan.

Uz članak 17.

Člankom 17. je utvrđen dan stupanja na snagu ove Odluke.

7. IZMJENE PREDLOŽENE AMANDMANOM OPĆINSKOG NAČELNIKA

Općinski načelnik podnio je Predsjedniku Općinskog vijeća Amandman na prethodni nacrt Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Višnjan kojim je predloženo povećanje propisanih udaljenosti od građevinskih područja na način kako je to navedeno u članku 5. ovog nacrta Odluke.

U članku 5. prethodnog nacrta Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Višnjan, u novom članku 67a. u tablici iza stavka 2. između ostalog bila je propisana udaljenost farmi od građevinskog područja na način da ista za farme sa uvjetnim brojem grla od 10 do 50 iznosi 100m, za farme sa uvjetnim brojem grla od 50 do 150 iznosi 200m, za farme sa uvjetnim brojem grla od 150 do 500 iznosi 300m, a za farme sa uvjetnim brojem grla preko 500 iznosi 500m.

Amandmanom se predlaže povećanje propisanih udaljenosti od građevinskih područja na način da:

- za farme sa uvjetnim brojem grla od 10 do 50 udaljenost iznosi 300m,
- za farme sa uvjetnim brojem grla od 50 do 150 udaljenost iznosi 400m,
- za farme sa uvjetnim brojem grla od 150 do 500 udaljenost iznosi 500m, a
- za farme sa uvjetnim brojem grla preko 500 udaljenost iznosi 600m.

8. IZMJENE PREDLOŽENE AMANDMANOM KLUBA VIJEĆNIKA

Klubovi vijećnika podnijeli su Općinskom vijeću Općine Višnjan, Amandman na prethodni nacrt Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Višnjan (u nastavku teksta: nacrt Odluke), kojim je predloženo slijedeće:

U članku 4. stavku 1. prethodnog nacrta Odluke propisano je da se poljoprivredne građevine: staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme, vinogradarsko-vinarski, voćarski i povrtlarski pogoni te uljare mogu graditi unutar svih površina poljoprivredne namjene iz kartografskog prikaza br. 1.

2. Amandmanom se predlaže dopuna članka 4. stavka 1. na način da se doda tekst iza riječi povrtlarski pogon doda tekst pa cjeloviti stavak ima glasiti: Poljoprivredne građevine: staklenici

i platenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda, farme, vinogradarsko-vinarski, voćarski i povrtlarski pogoni s pratećim gospodarskim objektima za držanje alata, strojeva, poljoprivredne opreme i slično te uljare, se mogu graditi unutar svih površina poljoprivredne namjene iz kartografskog prikaza br. 1.

U članku 4. stavku 7. prethodnog nacrtu Odluke propisano je da kod odobravanja gradnje poljoprivrednih građevina iz ovoga članka određuje se kompleks poljoprivrednog zemljišta za koji se veže građevina (katastarske čestice i njihova pojedinačna i ukupna površina). Poljoprivredne građevine iz ovog stavka smatraju se zgradama kompleksa te se iz njega ne mogu izdvajati.

2. Amandmanom se mijenja tekst članka 4. stavka 7. na način da isti sada glasi:

Kod odobravanja gradnje poljoprivrednih građevina iz ovoga članka određuje se kompleks poljoprivrednog zemljišta za koji se veže građevina na jedinstvenoj katastarskoj čestici. Poljoprivredne građevine iz ovog stavka smatraju se zgradama kompleksa te se iz njega ne mogu izdvajati.

Iza stavka 7. dodaju se stavci 8.,9. i 10. koji glase:

Jednom formirani kompleks poljoprivrednog zemljišta iz više čestica u jedinstvenu česticu ne može se naknadno dijeliti na manje zemljišne čestice.

Unutar kompleksa poljoprivrednog zemljišta iz ovog članka dopušta se turizam na seoskim gospodarstvima (agroturizam).

U slučaju da proizvodni kompleks poljoprivrednog zemljišta dijeli prometnica, a zbroj razdijeljenih površina udovoljava površini kompleksa određenoj u ovom članku, na istome će se omogućiti gradnja poljoprivrednih građevina, stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima (agroturizam).

Dosadašnji stavak 8. postaje stavak 11.

2. Amandmanom se predlaže formiranje jedinstvene katastarske čestice na kojoj je dopuštena izgradnja u poljoprivredne svrhe te onemogućavanje kasnijeg cijepanja. Polazeći od svrsishodnog korištenja poljoprivrednog zemljišta poljoprivredne namjene te stanje na terenu gdje veći broj poljoprivrednih površina dijele razne prometnice isto treba uzeti u obzir kod formiranja poljoprivrednih kompleksa. Obzirom da je ruralna struktura područja Općine Višnjan pogodna za razvoj agroturizma amandmanom se predlaže da se to jasnije definira.

U članku 5., „članku 67a“ , stavku 6. prethodnog nacrtu Odluke, bila je propisana udaljenost farmi od granica susjednih katastarskih čestica koje ne čine dio kompleksa na kojem se grade na način da su iste udaljene najmanje 5 metara te udaljenost staklenika i platenika od granica susjednih katastarskih čestica koje ne čine dio kompleksa na kojem se grade na način da su isti udaljeni 1 metar.

U stavku 17. istog članka bila je propisana udaljenost gnojišta i sabirnih jama od granica susjednih katastarskih čestica koje ne čine dio kompleksa na kojem se gradi poljoprivredna građevina na način da ista ne može biti manja od 3 m.

2. Amandmanom se predlaže povećanje propisanih udaljenosti na način da:

- farme moraju biti udaljene od granica susjednih katastarskih čestica koje ne čine dio kompleksa na kojem se grade najmanje 15 m;
- staklenici i platenici mogu biti udaljeni od granica susjednih katastarskih čestica koje

- ne čine dio kompleksa na kojem se grade najmanje 6 m;
- gnojišta i sabirne jame moraju biti udaljeni od granica susjednih katastarskih čestica koje ne čine dio kompleksa na kojem se gradi poljoprivredna građevina na način da ista ne može biti manja od 10 m.

U članku 5., „članku 67c“ , stavku 2. prethodnog nacrtu Odluke, bila je propisana udaljenost uzgojnih pogona s manje od 10 uvjetnih grla od granica susjednih katastarskih čestica koje ne čine dio kompleksa na kojem se grade na način da su isti udaljeni najmanje 5 m.

2. Amandmanom se predlaže povećanje propisanih udaljenosti na način da:

- uzgojni pogoni s manje od 10 uvjetnih grla moraju biti udaljeni od granica susjednih katastarskih čestica koje ne čine dio kompleksa na kojem se grade najmanje 10 m a sve zbog utjecaja na vrijednost susjedne čestice.

U članku 8. nacrtu Odluke iza članka 69. dodaje se novi članak 69.a koji glasi:

„Građevine izgrađene na kompleksima poljoprivrednog zemljišta iz članka 68. i 69. ovog Plana mogu imati zajedno maksimalnu površinu do 24 m².

Ukoliko se na istoj površini gradi i poljoprivredna kućica i spremište alata isti moraju sačinjavati građevinsku cjelinu.“

2. Amandmanom se predlaže da poljoprivredne kućice i spremišta alata mogu imati zajedno maksimalnu površinu do 24 m² te uvjet da ukoliko se grade na istoj površini moraju sačinjavati građevinsku cjelinu.

U članku 9. prethodnog nacrtu Odluke, bilo je propisano da se stambeno-gospodarske građevine za vlastite potrebe i za turizam na seoskim domaćinstvima mogu graditi na zemljišnom kompleksu sastavljenom od vrijednih obradivih tla i/ili ostalih obradivih tla, a ukupna površina zemljišnog kompleksa ne smije imati površinu manju od 20000 m².

2. Amandmanom se predlaže dodatni uvjet za gradnju stambeno-gospodarskih građevina za vlastite potrebe i turizam na seoskim gospodarstvima, na način da vlasnik takvog zemljišnog kompleksa ima na području Općine Višnjan još najmanje dodatnih 10000 m² poljoprivrednog zemljišta.

Dosadašnji članci 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16. i 17. nacrtu Odluke postaju članci 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17. i 18.

Izmjene predložene amandmanima u tekstu odluke istaknute su **podebljano-boldano**.

OPĆINSKI NAČELNIK
Milan Dobrilović, v.r.

Prilog:

- Amandman na nacrt Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Višnjan

- 2. Amandman na nacrt Odluke o donošenju Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Višnjan