



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

IBIS, d.o.o., Slovenska Bistrica

Trg Alfonza Šarha 1

2310 Slovenska Bistrica

info@ibis-ideaal.si

Številka: 35034-84/2020/2/10922-02

Datum: 25. 11. 2020

Zadeva: Poziv za podajo konkretnih smernic za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva z ID št. KMG-MID 100316899 v Očeslavcih, Občina Gornja Radgona

Zveza: Vaš dopis št. 11/2020 z dne 28. 10. 2020

Ministrstvo za okolje in prostor na podlagi 40. in 119. člena v povezavi s petim odstavkom 110. člena *Zakona o urejanju prostora* (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu ZUreP-2) izdaja

**KONKRETNE SMERNICE
ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA ŠIRITEV KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA Z ID. ŠT. 100316899 V OČESLAVCIH,
OBČINA GORNJA RADGONA**

1. Vloga občine

Podjetje IBIS, d.o.o., Slovenska Bistrica, je po pooblastilu Občine Gornja Radgona z dopisom št. 11/2020 z dne 28. 10. 2020 na Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), posredovalo vlogo za pridobitev konkretnih smernic za pripravo osnutka Občinskega podrobnega prostorskega načrta za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. 100316899 v Očeslavcih, občina Gornja Radgona (v nadaljnjem besedilu: OPPN Očeslavci). Odgovorni prostorski načrtovalec je Igor Kraševac, univ. dipl. inž. arh, ZAPS 0471-A.

Gradivo pobude in izhodišč za pripravo OPPN Očeslavci je v digitalni obliki dostopno na spletnem naslovu Občine Gornja Radgona. Predmetni prostorski akt se v zbirki prostorskih aktov v PIS vodi pod št. ID 1982.

Z obravnavanim prostorskim aktom se načrtuje širitev oziroma preselitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMD-MID 100316899 v Očeslavcih. Gre za večje kmetijsko gospodarstvo, ki obsega 43,77 ha zemljišč. Zaradi zastarelega in dotrajanega obstoječega hleva se je nosilec kmetijskega gospodarstva odločil, da pristopi k načrtovanju novih gospodarskih objektov na novi lokaciji. Širitev obstoječe kmetije na obstoječi lokaciji oziroma v neposredni bližini ni mogoča zaradi konfiguracije terena. Nova lokacija bo omogočala bolj funkcionalno obratovanje in razvoj kmetije. Območje OPPN se ureja kot območje, namenjeno kmetijskim dejavnostim, konkretno gradnji hleva za mlado živino in hleva za krave molznice. Gradnja novega stanovanjskega objekta ni potrebna. Območje novih objektov kmetije bo funkcionalno vezano na obstoječo kmetijo v naselju. Predvidena lokacija za nove objekte je načrtovana na površinah v obsegu 7.345 m², ki so glede na določbe OPN Gornja Radgona opredeljene kot območje najboljših kmetijskih zemljišč (K1).

2. Pravna podlaga

Postopek priprave OPPN je določen v 118. in 119. členu ZUreP-2. Iz 118. člena ZUreP-2 izhaja, da odločitev za pripravo OPPN temelji na odločitvah in usmeritvah iz OPN, izhodiščih za pripravo OPPN, če se ta pripravlja na podlagi izkazane potrebe občine in ni predviden v OPN, ali na pobudi investitorja priprave OPPN. Če usmeritve za pripravo OPPN v OPN niso vnaprej podane ali celovite, se pripravijo izhodišča za pripravo OPPN ob smiselni uporabi določb 108. člena ZUreP-2. Za postopek priprave in sprejetja OPPN se smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN.

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določili ZUreP-2 in Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – UPB, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D in 79/17; v nadaljnjem besedilu: ZKZ) se je začel s »Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta na kmetijskih zemljiščih brez spremembe namenske rabe prostora za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100316899 v Očeslavcih občina Gornja Radgona«, ki je bil objavljen v Uradnem glasilu Občine Gornja Radgona, št. 6/2020 z dne 25. 9. 2020.

Čeprav je v preambuli sklepa kot podlaga zanj naveden 110. in 119. člen ZUreP-2, je v 1. členu napačno navedena pravna podlaga za pripravo OPPN in sicer Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). V nadaljevanju je v 4. členu (vrsta postopka) navedeno, da gre za postopek na podlagi ZUreP-2. S sklepom so potrjena izhodišča za pripravo OPPN, ki so objavljena na spletni strani Občine Gornja Radgona.

V prvi alineji 5. člena (roki za pripravo OPPN in faze postopka priprave) je določeno, da občina sklep skupaj z izhodišči za pripravo OPPN posreduje nosilcem urejanja prostora s pozivom, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje in konkretne smernice. Med prejemniki sklepa je navedeno tudi ministrstvo.

Ministrstvu je s 40. členom ZUreP-2 dodeljena vloga državnega nosilca urejanja prostora za področje prostora, tako da v postopkih priprave prostorskih aktov in drugih zadevah urejanja prostora skrbi za upoštevanje:

- skladnosti z državnimi pravili urejanja prostora iz njegove pristojnosti;
- racionalne rabe prostora;
- določitve omrežja naselij z vlogo in funkcijo naselij;
- območij namenske rabe in razmestitve dejavnosti v prostoru;
- notranjega razvoja, širitve in zaokrožitve naselij ter posamične poselitve,
- ohranjanja prepoznavnih značilnosti naselij in krajine.

Navedene vsebine so vsebovane v splošnih smernicah s področja razvoja poselitve in v veljavnih predpisih s področja urejanja prostora. Do objave splošnih smernic na podlagi ZUreP-2 se smiselno uporabljajo Splošne smernice s področja razvoja poselitve št. 35001-14/2013/1 z dne 29. 1. 2013, objavljene na spletni strani ministrstva na naslovu:

»http://www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/podrocja/dpn/smernice/usmerjanje_poselitve.pdf«.

Smernice so akti, v katerem nosilci urejanja prostora konkretizirajo določbe predpisov in drugih aktov s svojega delovnega področja za potrebe priprave prostorskih aktov in v združenem postopku načrtovanja in dovoljevanja. Smernice se delijo na splošne in konkretne. Splošne smernice pripravijo nosilci urejanja prostora vnaprej in so del državnega prostorskega reda. Konkretne smernice se izdajo na zaprosilo pripravljavca prostorskega akta, kadar ta presodi, da mu splošne smernice ne zadoščajo ali če to narekujejo posebnosti načrtovane prostorske ureditve ali območja urejanja

3. Konkretna smernice za pripravo OPPN za širitev kmetijskega gospodarstva z id. št. KMG-MID 100316899 v Očeslavcih

3.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2

ZUreP-2 določa temeljna pravila urejanja prostora. V 32. členu je določeno, katere prostorske ureditve se načrtujejo izven območij naselij, v 21. členu pa je določeno pravilo prepoznavnosti naselij in krajine. Pri pripravi OPPN Očeslavci je treba upoštevati drugi in tretji odstavek navedenega člena.

3.2 Upoštevanje pravil PRS

V skladu z 266. členom ZUreP-2 je po njegovi uveljavitvi ostala v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04 in 33/07 – ZPNačrt; v nadaljnjem besedilu: PRS). V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora uporabljajo med drugim tudi za pripravo poenoteni in strokovno utemeljenih prostorskih aktov. Glede na namen OPPN Očeslavci ministrstvo meni, da so za njegovo pripravo relevantna predvsem naslednja pravila:

- pravila za načrtovanje v krajini (55. člen PRS);
- pravila za ohranjanje oziroma ustvarjanje kakovosti krajine (56. člen PRS);
- pravila glede prepoznavnosti krajine (57. člen PRS);
- pravila za načrtovanje v območjih kmetijskih zemljišč (73. člen PRS);
- pravila glede namena, funkcionalne zasnove in lege objektov (94. člen PRS);
- pravila za gradnjo objektov zunaj poselitvenih območij (99. člen PRS);
- pravila za opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS);

Pripravljavec naj pri pripravi osnutka OPPN Očeslavci upošteva navedena pravila ter po potrebi gradivo dopolni tudi z morebitnimi drugimi vsebinami, ki izhajajo iz PRS. Predvsem pri določitvi arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev je treba upoštevati morebitne prepoznavne značilnosti krajine. V skladu s 73. členom PRS se ustreznost načrtovanja razvojno perspektivnih kmetij in drugih objektov za potrebe kmetijske proizvodnje izven poselitvenih območij opredeli in utemelji na osnovi analiz, ki so sestavni del strokovnih podlag za pripravo prostorskih aktov lokalnih skupnosti. V strokovnih podlagah je treba odločitev o umestitvi nove kmetije v prostor utemeljiti v skladu z navedenim členom PRS.

3.3 Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2)

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z zakonom in podzakonskim aktom. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-2 še ni sprejet. Iz 301. člena ZUreP-2 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta kot predpis iz tretjega odstavka 48. člena ZUreP-2 uporabljajo določbe Pravilnika o vsebini, obliki in

načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZUreP-2; v nadaljnjem besedilu: pravilnik o OPPN). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 17. členu vsebino grafičnega dela OPPN.

3.4 Skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti

V skladu s petim odstavkom 49. člena ZUreP-2 mora biti OPPN skladen z OPN. Tudi po določbah 3. ea člena ZKZ vsebina OPPN ne sme biti v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja lokalne skupnosti.

V obravnavanem primeru je hierarhično višji prostorski akt, ki do sprejema OPPN ureja prostor, Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Gornja Radgona (Uradno glasilo Občine Gornja Radgona, št. 3/2015, teh. popr. 6/2017). Eden izmed ciljev prostorskega razvoja občine je ohranjanje in razvoj kmetijske dejavnosti v skladu z omejitvami v prostoru. V izhodiščih za pripravo OPPN je v poglavju 2.1 Pravna podlaga navedeno, da so v skladu z določbami OPN Gornja Radgona na celotnem območju občine možnosti za razvoj kmetijske dejavnosti (4. člen). V skladu z 8. členom OPN je določena usmeritev, da se ohranjajo obstoječe kmetije, ki se razvijajo znotraj svojih prostorskih zmožnosti, medtem ko se spodbuja umeščanje novih kmetij na robove in izven naselij oziroma na območja razpršene poselitve.

OPPN Očeslavci torej ima ustrezno podlago v OPN Gornja Radgona, saj ta vsebuje ustrezne strateške usmeritve za zagotavljanje stavbnih zemljišč za selitev kmetij iz strnjenih delov naselij na lokacije, ki bodo omogočale bolj funkcionalno obratovanje in razvoj kmetije.

3.5 Elaborat ekonomike kot obvezna strokovna podlaga za pripravo prostorskih aktov in spremljajoče gradivo prostorskega akta

V 62. členu ZUreP-2 so določene obvezne strokovne podlage za pripravo prostorskih aktov. Kot obvezna strokovna podlaga za pripravo OPN in OPPN se izdelata elaborat ekonomike. Iz 65. člena ZUreP-2 izhaja, da se skupaj s pripravo OPN in OPPN pripravi elaborat ekonomike, s katerim se v vseh fazah postopka preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev. V uradnem list RS, št. 45/19, je bil objavljen Pravilnik o elaboratu ekonomike, ki podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike.

V skladu z 52. členom ZUreP-2 mora vsak prostorski izvedbeni akt imeti tudi spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta. To vsebuje:

- izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta;
- izhodišča za pripravo prostorskega izvedbenega akta, kadar zakon zahteva njihovo pripravo;
- podatke iz prikaza stanja prostora in druge podatke, na katerih temeljijo rešitve akta;
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta;
- konkretne smernice in mnenja, če so bila podana;
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta;
- povzetek za javnost;
- okoljsko poročilo v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je bilo izdelano.

4. Usmeritve za nadaljevanje postopka

Ministrstvo predlaga, da pripravljavec v nadaljevanju postopka pripravi osnutek OPPN Očeslavci tako, da bodo upoštevana pravila PRS in določbe pravilnika o OPPN. Pri tem mora biti zagotovljena skladnost z nadrejenimi prostorskimi akti in skladnost z ZUreP-2. Ministrstvo pripravljavcu akta nadalje predlaga, da v preambulo Odloka o OPPN doda sklic na drugo alinejo četrte točke 289. člena ZUreP-2, ki določa, da se do začetka uporabe storitev elektronskega poslovanja, ne glede na prvi odstavek 119. člena v postopku priprave OPPN ne uporabljajo določbe 115. člena ZUreP-2, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja

nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo, pristojno za okolje ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi.

Ana Vidmar
VODJA SEKTORJA
ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE

Pripravil:
mag. Mojmir Prelog
Sekretar

Poslati (elektronsko):

- naslovniku