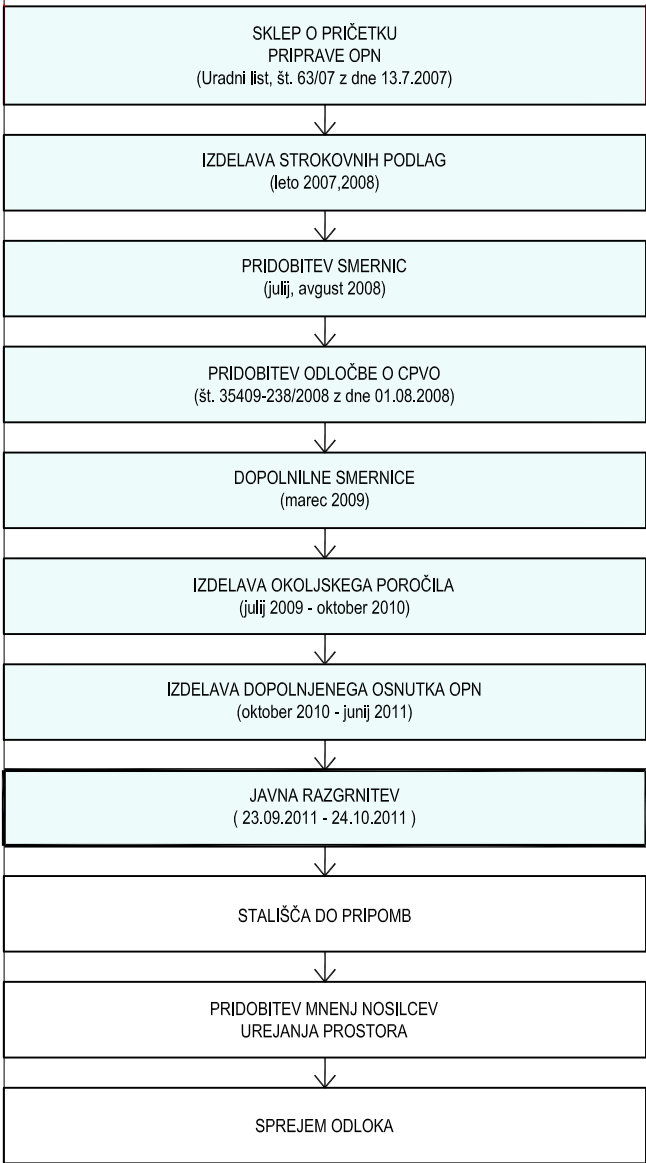


A. POSTOPEK PRIPRAVE OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA



1.0. Razlogi za pripravo občinskega prostorskega načrta

Občinski prostorski načrt Mestne občine Murska Sobota (v nadaljnjem besedilu: prostorski načrt) je temeljni prostorski razvojni dokument, ki bo nadomestil prostorske sestavine planov iz leta 1984, sprejete še v bivši občini Murska Sobota in nekatere izvedbene prostorske načrte, katerih veljavnost se lahko prekliče.

Podlaga za izdelavo prostorskega načrta je Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in veljavna državna dokumenta: Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04) in Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04).

Vsebina in oblika prostorskega načrta je povzeta po Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogoje za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07).

Pri pripravi prostorskega načrta so kot veljavni prostorski akti uporabljeni tudi Odloki o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Murska Sobota oziroma njihove kartografske priloge predvsem kot podlaga za evidentiranje namenske rabe zemljišč. Pomembni za pripravo prostorskega načrta so tudi podatki iz javnih evidenc o stanju prostora.

2.0. Postopek

Mestna občina Murska Sobota je pričela s postopki priprave novih planskih aktov že v letu 2006 in sicer z izdelavo strokovnih podlag za Strategijo prostorskega razvoja in Prostorski red Mestne občine Murska Sobota. Sprejet je bil tudi Program priprave, ki ga je določal takrat veljavni Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor.

Po uveljavitvi Zakona o prostorskem načrtovanju je Mesna občina Murska Sobota pričela s postopkom izdelave Občinskega prostorskega načrta. Za izdelavo grafičnih prikazov namenske rabe je občina izvedla anketo, s katero je pridobila podatke o nameravanih spremembah osnovne namenske rabe zemljišč. Pridobljenih je bilo čez 200 predlogov za spremembo rabe kmetijskih zemljišč v stavbna. Ker so bili nekateri predlogi v nasprotju s strokovnimi izhodišči in v nasprotju z zakonodajo, je bilo v osnutek prostorskega načrta vključenih 136 predlogov za spremembo rabe v velikosti 214 ha na najboljših kmetijskih zemljiščih 22 ha na ostalih zemljiščih in 7 ha na gozdnih zemljiščih. Območja stavbnih zemljišč so se povečala za 243 ha, pretežno v mestu Murska Sobota.

Osnutek prostorskega načrta je bil v vsebini in obliki, kot ga predpisuje Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogoje za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07), v juliju 2008 posredovan na Ministrstvo za okolje in prostor z namenom, da nanj pridobi smernice nosilec urejanja prostora in upravljevalcev gospodarske javne infrastrukture. V postopku pridobivanja smernic je bila izdana tudi odločba, da je za Občinski prostorski načrt Mestne občine Murska Sobota treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje, kar pomeni, da je bilo predhodno treba izdelati tudi Okoljsko poročilo.

Na podlagi smernic pristojnih ministrstev in upravljavcev javne gospodarske infrastrukture, je bilo iz prostorskega načrta umaknjenih nekaj predlogov za spremembo namenske rabe in sicer 57. Neusklajeni so predvsem predlogi, ki posegajo na najboljša kmetijska zemljišča, na poplavna območja in v območja varstva narave. Občina je v osnutku spremenila kar 214 ha najboljših kmetijskih zemljišč, kar je glede na zakonodajo, ki štiti kmetijska zemljišča, nesprejemljivo. Vendar je občina zaradi strateških razvojnih usmeritev nekaj predlogov kljub negativnim smernicam zadržala v prostorskem načrtu. To so večje širitve ob mestu Murska Sobota, ki je v celoti obdano z najboljšimi kmetijskimi zemljišči. Alternativni možnosti za širitve na manj kvalitetna kmetijska zemljišča ni. Nekateri predlogi za širitve mesta so bili zmanjšani (npr širitve na južni strani, širitve ob avtocesti) in s pridobljenimi dopolnilnimi smernicami MKGP v fazi osnutka tudi usklajeni pod pogojem, da se površina spremenjenih kmetijskih zemljišč nadomesti. Ker na območju Mestne občine ni ustreznih zemljišč, s katerimi bi lahko nadomestili spremenjene površine, so kot nadomestna zemljišča bila določena nekatera območja zemljišč, ki so v prostorskih sestavinah planov že opredeljena kot stavbna in sicer na način, da se na teh površinah izjema intenzivna kmetijska proizvodnja v rastlinjakih.

V juniju 2011 pa je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 43/11), ki za sprejemena kmetijska zemljišča uvaša finančno odškodnino, kar pomeni, da jih ni treba več nadomeščati naravi. Zato so bile v dopolnjenem osnutku OPN nekatere površine, namenjene za rastlinjake, ponovno spremenjene v gospodarske cone, npr območja južno od Ledave ob čistilni napravi in ob Noršinski cesti.

Po javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka prostorskega načrta in Okoljskega poročila bodo vse dodatne pripombe na razgrnjeno gradivo, proučene v Stališčih do pripomb, do njih se bo opredelili občinski svet občine. Na podlagi stališč bodo nove pripombe, ki se bodo nanašale na spremembo osnovne namenske rabe zemljišč, ali zavrnjene ali vključene v predlog prostorskega načrta, na katerega se bodo pridobila mnenja. Pri opredelitvi do pripomb za spremembo namenske rabe še vedno velja, da so spremembe najboljših kmetijskih zemljišč v nasprotju z zakonodajo.

Po potrditvi Stališč do pripomb bo pripravljen predlog občinskega prostorskega načrta, na katerega bodo pridobljena mnenja nosilcev urejanja prostora (ministrstva) in upraviteljev javne gospodarske infrastrukture. Ko bodo pridobljena vsa pozitivna mnenja in izveden postopek celovite presoje vplivov na okolje ter pridobljen tudi sklep ministra o upoštevanju zakonodaje, lahko občina prostorski načrt sprejme. V primeru, da katero od ministrstev izda negativno mnenje, bo občina morala neusklajene vsebine izločiti iz predloga in ponoviti postopek pridobitve mnenj.

3.0. Načrtovane ureditve

Osnovna izhodišča, zaradi katerih je občina pričela s postopki priprave novih prostorskih aktov za svoje območje so:

- zamenjati zastarele prostorske akte, ki veljajo od leta 1984,
- določiti osnovno namensko rabo zemljišč in podrobno namensko rabo stavbnih zemljišč,
- zagotoviti stavbna zemljišča za širitev industrijskih, obrtnih, centralnih in stanovanjskih območij v mestu Murska Sobota ,
- omogočiti dolgoročni razvoj (širitev) ostalih naselij z upoštevanjem posameznih individualnih pobud za gradnjo stanovanjskih objektov in drugih ureditev.

V dosedanjem postopku izdelave občinskega prostorskega načrta je bila poudarjena predvsem širitev naselij, torej sprememba osnovne namenske rabe zemljišč. Z občinskim prostorskim načrtom naj bi se zagotovila zemljišča za strateške razvojne usmeritve občine in predvsem mesta Murska Sobota. Razvojne potrebe mesta Murska Sobota izhajajo iz njegove vloge in funkcije v širšem prostoru. Mesto je opredeljeno kot pomemben regionalni center tudi v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije, kar pomeni, da se krepi njegova vloga, vzpodbuja se razvoj delovnih mest in s tem zmanjšuje vsakodnevne migracije, zagotavlja se ugodne bivalne pogoje ter oskrbne, storitvene, poslovne, servisne in druge centralne dejavnosti. Za vse dejavnosti se zagotovijo ustrezne površine.

Za mesto Murska Sobota se kot priloga k OPN izdeluje tudi strokovna podlaga Urbanistični načrt, v katerem so fazno opredeljene nadaljnje razvojne usmeritve. V urbanističnem načrtu je na podlagi analize stanja ugotovljeno, da je v mestu dovolj rezervnih površin za gospodarske dejavnosti, priramljivega pa površin za širitve družbene infrastrukture in za stanovanjsko gradnjo. Težnja na stanovanjskem področju je gradnja individualnih stanovanjskih hiš na južni strani mesta, kar je glede na spremembo najboljših kmetijska zemljišč, neracionalno, zato je načrtovana gradnja take tipologije objektov, s katero bo možno doseči optimalne izkoristke gradbenih zemljišč.

Za družbene dejavnosti se odpira območje ob Noršinski ulici, čeprav je v izvedbenem aktu namenjeno za gospodarske dejavnosti. Umestitev dodatnih družbenih dejavnosti poleg že zgrajene ekonomske šole je umestna, saj se širše območje razvija bolj kot trgovski kot proizvodni center.

Večje širte mesta so načrtovane ob Bakovski cesti do avtoceste, kjer je rezervirana površina za dodatno gospodarsko cono. Večje širte za gospodarske dejavnosti so načrtovane tudi v Rakičanu, kjer se območje navezuje na transportno cono v sosednji občini Beltinci.

Na severni strani mesta ob Ledavi je načrtovana širitev za dodatne turistične dejavnosti v povezavi s športno - rekreacijsko cono (stadion, kopališče) in univerzitetnim centrom na območju stare vojašnice. Območje ob Ledavi so v popolnem območju, zato so načrtovane v drugi fazi ureditev, ko bo občina zagotovila ukrepe za varstvo pred poplavi na podlagi Poplavne študije.

4.0. Vsebina občinskega prostorskega načrta

Občinski prostorski načrt sestavlja besedilo prostorskega načrta, to je Odlok o občinskem prostorskem načrtu, grafični prikazi in obvezne priloge. Prostorski načrt je deljen na strateški del in izvedbeni del.

V strateškem delu prostorskega načrta so opredeljena izhodišča in splošni cilji prostorskega razvoja občine ter zasnove in usmeritve za razvoj posameznih prostorskih struktur. Izhodišča in cilji izhajajo iz teženj in potreb ter razvojnih usmeritev v prostoru, ki so bile ugotovljene že pri pripravi strokovnih podlag. Opredeljeni so z namenom, da se razrešijo obstoječi in pričakovani prostorski problemi v občini, da se preusmerijo negativne težnje in doseže večja stopnja urejenosti v prostoru.

V izvedbenem delu prostorskega načrta so v skladu z ZPNačrt in s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, določena območja prostorskih enot in območja osnovne in podrobne namenske rabe ter prostorski izvedbeni pogoji za posege v posameznih enotah urejanja in na posameznih izvedbenih namenskih rabe.

Enote urejanja so določene po naseljih z upoštevanjem pretežne namenske rabe. Na območjih stavbnih zemljišč (to je v vseh naseljih) je podrobnejša namenska raba deljena glede na namembnost območja na območja stanovanj, centralnih in proizvodnih dejavnosti, posebna območja, zelene površine in območja infrastrukture.

Mesto M. Sobota ni tudi večina naselij je opredeljenih kot stanovanjska območja. Čeprav so naselja pretežno podeželska naselja, kmetije ne prevladujejo, so pa razporejene po celotnih območjih naselij, tako da je čista stanovanjska območja težko opredeliti. Zato so kot podeželska naselja opredeljena le naselja Bakovci, Kupšinci, Veščica, Satahovci in Polana, kjer je omogočena širitev kmetijskih dejavnosti.

Pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov v naseljih določajo podolžno obliko stanovanjskih hiš, nizko etažnost, dvokapne enakostranične strehe in opečno kritino, kar so glavne značilnosti tako imenovane prekmurske arhitekture tipike, ki jo želimo ohraniti vsaj v podeželskih naseljih. Oblikovno drugačne objekte bo možno graditi le v mestu Murska Sobota, v centralnih delih naselij in v gospodarskih conah.

Pogoji glede ohranjanja narave, kulturne dediščine, naravnih dobrin, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obrambnih potreb so v prostorskem načrtu definirani za vsako enoto posebej in v skupnem poglavju ter po posameznih področjih povzemajo pogoje iz smernic, ki so bile pridobljene k osnutku OPN.

Za vsa obstoječa nepozidana območja in za vsa nova območja je predvidena izdelava podrobnih prostorskih načrtov. To so posebne enote urejanja, v katerih je določena podrobnejša namenska raba, ki se z izdelavo podrobnega prostorskega načrta ne sme spremeniti.

V zaključku prostorski načrt razveljavlja doslej veljavne občinske prostorske akte, tako planske in izvedbene.

Priloge k občinskemu prostorskemu načrtu določa Zakon o prostorskem načrtovanju in so njegov sestavni del. Priloge so:

- izvelek iz hierarhično višjih prostorskih aktov, to sta Strategija prostorskega razvoja Slovenije in Prostorski red Slovenije, iz katerih so povzete obsežne usmeritve za načrtovanje v prostoru, ki se nanašajo na obravnavano občino;
- prikaz stanja prostora, v katerem se evidentirajo vsi prostorski podatki iz javnih evidenc, kot so osnovni podatki o občini, podatki o javni gospodarski infrastrukturi, območja režimov (območja varstva narave, območja varstva kulturne dediščine, poplavna območja, vodovarstvena območja), bilanca površin namenske in dejanske rabe zemljišč ter ostali podatki, ki so pomembni za pripravo občinskega prostorskega načrta. Prikaz stanja prostora ima tudi grafične prikaze.
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta. To so Strokovne podlage, izdelane za Strategijo prostorskega razvoja občine ter Urbanistični načrt za mesto Murska Sobota ter področne strokovne podlage (Energetska zasnova, Študija hrupa, Poročilo o vplivih na okolje),
- smernice in mnenja,
- obrazložitev in utemeljitev prostorskega načrta, v katerem so opisane vsebine odloka o prostorskem načrtu,
- povzetek za javnost in
- okoljsko poročilo, na podlagi katerega je izvedena celovita presoja vplivov na okolje

Grafični del prostorskega načrta je pripravljen v skladu s pravilnikom, deljen na strateški in izvedbeni del. Strateški del je prikaz zasnove posameznih prostorskih struktur, izvedbeni del pa prikazuje delitev na prostorske enote in na namensko rabo. V predlogu prostorskega načrta bodo priloženi tudi grafični prikazi javne gospodarske infrastrukture in prikazi stanja prostora.