

Margita MALNAR, dipl. ing. arh., voditeljica Odsjeka za prostorno uređenje, Zavod za prostorno uređenje Sisačko-moslavačke županije, Sisak
margita.malnar@smz.hr

Goran ŠALIĆ, mag. geog., viši stručni suradnik za prostorno uređenje, Zavod za prostorno uređenje Sisačko-moslavačke županije, Sisak
goran.salic@smz.hr

Valentina ŠERBEC, dipl. ing. arh., viši savjetnik – savjetnik – prostorni planer, Zavod za prostorno uređenje Sisačko-moslavačke županije, Sisak
valentina.serbec@smz.hr

ANALIZA UTJECAJA PROSTORNIH PLANNOVA I PLANSKIH POSTAVKI NA RAZVOJ GOSPODARSKIH ZONA U SISAČKO-MOSLAVAČKOJ ŽUPANIJI

Margita MALNAR – Goran ŠALIĆ – Valentina ŠERBEC

Sažetak

Rad razmatra utjecaj i doprinos planiranja na razvoj planiranih gospodarskih zona u izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene, kroz prostorno-plansku dokumentaciju Sisačko-moslavačke županije i jedinica lokalne samouprave.

Prostornim planom Sisačko-moslavačke županije planirana je 21 zona gospodarske namjene veća od 25 hektara izvan građevinskog područja naselja, od kojih je samo manji dio realiziran ili je u procesu realizacije. Metodom usporedbe analiziraju se pozitivni i negativni čimbenici utjecaja na razvoj pojedinih gospodarskih zona s posebnim osvrtom na važnost prostorno-planskih pretpostavki.

Analizirajući poduzete aktivnosti po planiranim zonama, pripremljenost prostorno-planske dokumentacije, izgrađenost infrastrukture, izgrađenost dijelova zona, uočeno je da značajan pozitivan utjecaj na vjerojatnost iskorištenja planiranih zona imaju blizina autoceste, blizina urbanih središta, riješeni vlasnički odnosi za predmetno zemljište, te dobra demografska struktura stanovništva.

Ključne riječi: prostorni plan županije, gospodarska zona, izdvojena građevinska područja, namjena, lokacija, razvoj, realizacija

I. IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA GOSPODARSKE NAMJENE U PROSTORNOM PLANU SISAČKO-MOSLAVAČKE ŽUPANIJE

Prostornim planom Sisačko-moslavačke¹ županije, u skladu sa Strategijom prostornog razvijanja Republike Hrvatske, okosnica gospodarskog razvoja planira se na procesu restrukturiranja velikih industrijskih kompleksa i razvoju manjih proizvodnih sadržaja u sklopu zona mješovite gradnje i u sklopu posebnih zona.

Ravnomjernim razmještajem gospodarskih zona po cijelom prostoru Sisačko-moslavačke županije planira se omogućiti razvoj i ruralnog dijela Županije. Planirana je disperzija manjih pogona čiste industrije iz većih gradova s gradnjom skladišnih kapaciteta i razvojem prijevozničkih usluga (bazirano na dobrom prometnom položaju). Očekivani rezultati ovakve politike planiranja su:

- rasterećenje gradova (mjesta većeg rasprostiranja industrije),
- veća dinamika i ravnomjerna prostorna raspodjela djelatnosti u prostoru,
- zapošljavanje viška radne snage iz poljoprivrede i unošenje dohotka iz sekundarnih djelatnosti u mješovita domaćinstva na selu.

Namjera je bila omogućiti nerazvijenim dijelovima Županije da se razvijaju koristeći vlastite resurse i snage.

Kako bi se omogućila disperzija gospodarskih djelatnosti, a s obzirom na to da prilikom izrade Prostornog plana Sisačko-moslavačke županije nije bilo iskazanog interesa za izdvojenim građevinskim područjima gospodarske namjene, Planom je dopušteno da jedinice

Prostorno planiranje kao čimbenik razvoja u županijama

Slika 1. Planirana gospodarska zona Sela-Stupno



Izvor: Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Siska, Izmjene i dopune, Urbing d. o. o., Zagreb, svibanj 2006.

lokalne samouprave prostornim planovima uređenja općina/gradova mogu planirati izdvojena građevinska područja gospodarske namjene izvan naselja, površine manje od 25 hektara.

Postojeće i novoplanirane gospodarske zone koje su smještene unutar građevinskog područja naselja ovom se prigodom ne razmatraju.

Tijekom izrade prostornih planova uređenja gradova/ općina (PPUO/G) jedinice lokalne samouprave su pokušavajući stvoriti prostorno-planske pretpostavke za gospodarski razvoj, na osnovi detaljnijeg razmatranja prostora utvrđile potrebu te formirale izdvojene gospodarske zone do 25 hektara. Pojedine jedinice lokalne samouprave (Grad Sisak, Martinska Ves) planirale su nekoliko manjih zona od 25 ha, jednu do druge, odijeljene najčešće samo postojećim ili planiranim prometnicama (slika 1).

Prilikom izrade Izmjena i dopuna Prostornog plana Sisačko-moslavačke županije 2010. godine, uvažen je iskazan interes jedinica lokalne samouprave za planiranjem novih gospodarskih zona većih od 25 ha, koje se nalaze izvan građevinskog područja. Planirana je 21 gospodarska zona (slika 2), čije su površine određene u skladu s prostornim mogućnostima, na zemljištu koje

¹ Prostorni plan Sisačko-moslavačke županije (Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije 4/01. i 12/10.)

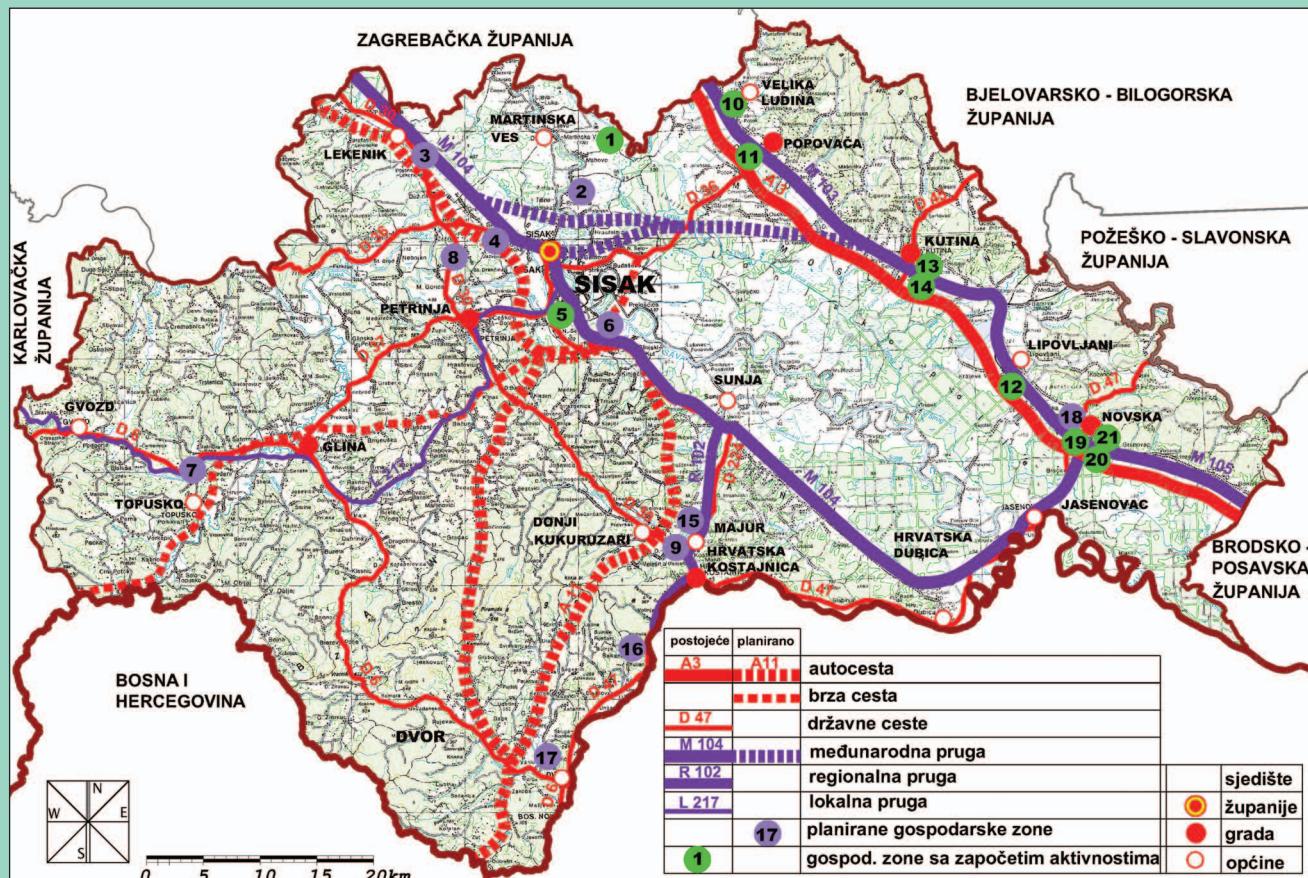
nema neke posebne vrijednosti i za koje nisu postojali drugi razlozi nekorištenja.

Kod određivanja površina zona bio je prisutan znatan stupanj nepoznanica i neodređenosti. Realno utvrđivanje opravdanosti zahtjeva nije uvijek bilo moguće zbog nedovoljno obrazloženih zahtjeva i nepostojanja stručnih podloga. U rijetkim slučajevima površine su određene prema zahtjevima poznatih korisnika (Pharmas – gospodarska zona „Mišićka“ u Popovači). Kori-

snici su najčešće bili nepoznati ili se samo prepostavljalo koji bi mogli biti. Isto tako u rijetkim slučajevima zone su planirane za neku određenu namjenu („Poslovna trgovačka zona“ – Novska); uglavnom su rezervirane lokacije prikladne za gotovo sve namjene planirane kategorije.

Posebni slučajevi su kada je lokacija uvjetovana djelatnošću za koju je planirana i za koju su traženi specifični lokacijski uvjeti (primjer – luka Sisak).

Slika 2. Gospodarske zone planirane Izmjenama i dopunama Prostornog plana Sisačko-moslavačke županije



Izvor: Zavod za prostorno uređenje Sisačko-moslavačke županije, Sisak, siječanj 2015.

Razni tipovi gospodarskih djelatnosti imaju različite uvjete razvoja te su i zahtjevi lokacije različiti. S obzirom na to da jedinice lokalne samouprave nisu imale saznanja koji će se tipovi gospodarskih djelatnosti odvijati u određenim zonama, nisu bili postavljeni određeni specifični uvjeti za odabir lokacije, već se prilikom odabira lokacija vodilo računa da se osiguraju osnovni preduvjeti za optimalno funkcioniranje i razvoj djelatnosti. Postavljeni su sljedeći osnovni kriteriji: dobra prometna infrastruktura, dostupna energetska infrastruktura, dostupna radna snaga, mogućnost širenja i daljnog razvoja zone te mogućnost otkupa zemljišta.

Prostorno planiranje kao čimbenik razvoja u županijama

Na osnovi detaljne analize prostora, postojećih i novoplaniranih prometnih, energetskih i komunalnih infrastrukturnih sustava, uvažavajući i moguće negativne utjecaje sadržaja gospodarskih zona na okoliš, onečišćenjem zraka, vode, tla, bukom i dr., utvrđene su lokacije i površine za smještaj gospodarskih zona. Rezervirani prostori za razvoj gospodarskih zona isključivo gospodarske namjene bez stanovanja (proizvodne i poslovne namjene) prikazani su na kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora“.

Uvažavajući sve poznate elemente prilikom planiranja nastojalo se locirati zone na zemljiste za koje je

Slika 3. Indeks razvijenosti Sisačko-moslavačke županije



Izvor: Zavod za prostorno uređenje Sisačko-moslavačke županije, Sisak, siječanj 2015.

postojala najveća vjerojatnost da će biti i iskorišteno. Gotovo sve gospodarske zone veće od 25 ha, za smještaj malih i srednjih poduzeća, smještene su na postojećim razvojnim osima, gdje je dobra prometna i energetska infrastruktura, zadovoljavajuća demografska struktura i bolji ekonomski pokazatelji. Poseban problem o kojem se vodilo računa prilikom odabira lokacija su neriješeni imovinsko pravni odnosi za zemljište na kojem se planira, koji su uglavnom prisutni i koje je teško izbjegći kod rezerviranja većih površina, a jedan su od razloga za izradu izmjena planova, pa time i usporavanje procesa privodenja planiranih zona svrsi. Naime, ponekad se tek kod pokušaja realizacije planirane zone utvrdi da vlasnički odnosi nisu riješeni te da je lakše promijeniti plan nego li riješiti vlasničke odnose. To je i napravljeno za gospodarsku zonu „Marof” u Lekeniku, za koju se zbog neriješenih vlasničkih odnosa išlo u izradu izmjena i dopuna DPU-a.

Uz dobre prometne veze i dostupnost energije, demografski je čimbenik jedan od bitnih preduvjeta za razvoj gospodarskih zona. Vjerojatnost da će planirane zone zaista biti i iskorištene je veća ukoliko se nalaze u području s većim indeksom razvijenosti i u području s većim brojem radno sposobnog stanovništva (slika 3).

Sisačko-moslavačka županija spada među županije s najnepovoljnijim demografskim kretanjima u Republici Hrvatskoj. S prosječnom gustoćom naseljenosti od 38,6 stanovnika po km², znatno je ispod prosječne naseljenosti Republike Hrvatske, koja iznosi 75,7 stanovnika po km². Samo dva grada imaju više stanovnika po km² od prosjeka Hrvatske, Grad Sisak (113,18 st/km²) i Grad Kutina (77,04 st/km²), osam jedinica lokalne samouprave imaju od 25 do 75 st/km², dok devet jedinica lokalne samouprave imaju čak manje od 25 st/km² (općine Gvozd, Topusko, Dvor, Donji Kukuzari, Majur, Sunja, Hrvatska Dubica, Jasenovac i Grad Glina).

2. ANALIZA RAZRADE IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA GOSPODARSKE NAMJENE U PROSTORNIIM PLANOVIMA UREĐENJA OPĆINA/GRADOVA

Imajući u vidu brojne nepoznanice prilikom planiranja zona i nemogućnosti točnog predviđanja budućeg društvenog i ekonomskog razvoja, Prostornim planom Sisačko-moslavačke županije dana je mogućnost da se PPUO/G postojeće i planirane gospodarske zone mogu proširivati, sukladno prostornim mogućnostima lokacije na kojoj se nalaze, uz zadovoljavanje uvjeta zaštite okoliša i prirode te posebnih propisa. Planeri PPUO/G su prilikom detaljnije razrade zona iskoristili mogućnost preoblikovanja zona te su ovisno o danim okolnostima pojedine zone povećali ili smanjili (tablica 1).

Prostornim planovima uređenja općine/grada smanjeno je deset gospodarskih zona („Mahovo”, „Sela-Stupno”, „Veleška polja”, „Gospodarska zona II”, „Petrokemija”, „Hrtić”, „Poslovna trgovačka zona”, „Poduzetnička zona zapad”, „Poduzetnička zona jug”, „Poduzetnička zona istok”). Gospodarska zona „Mahovo” smanjena je na način da je dio zone prenamijenjen u druge svrhe (rekreacija), a kod ostalih zona radi se o prilagođavanju prostornim mogućnostima i vlasničkim odnosima.

Za realizaciju zone „Kirišnica” u Dvoru nije bilo iskazanog interesa te se prilikom izrade Izmjena i dopuna PPUO Dvor od njezinoga daljnog planiranja odustalo. Također nije bilo daljnje razrade prostorno-planske dokumentacije za gospodarsku zonu „Ćiriti” u Majuru.

Povećanje kroz PPUO/G u odnosu na površine planirane Prostornim planom Sisačko-moslavačke županije planirano je za osam gospodarskih zona („Tišina Erdedská”, „Pračno”, „Luka Sisak”, „Donja Čemernica”, „Mala Gorica”, „Mišićka”, „Blatnjača” i „Logistička

zona Kutina"). Značajnija povećanja su se dogodila u Popovači (zona „Mišićka“ 46,03 ha), Lipovljanim („Blatnjača“ 29,37 ha) i u Kutini („Logistička zona Kutina“ 77,42 ha). Radi se o zonama koje zbog svojega položaja uz autocestu A3 (Zagreb – Lipovac) imaju veliku vjerojatnost da će biti iskorištene.

Od svih zona planiranih Prostornim planom Sisačko-moslavačke županije samo jedna zona („Marof“ u Lenčeniku) PPUO-m je zadržana u planiranim okvirima.

Detaljnija prostorno-planska dokumentacija (GUP, UPU, DPU) izrađena je za deset gospodarskih zona („Marof“, „Gospodarska zona II“, „Mišićka“, „Blatnjača“, „Petrokemija“, „Logistička zona Kutina“, „Poslovna trgovачka zona“, „Poduzetnička zona zapad“, „Poduzetnička zona jug“, „Poduzetnička zona istok“), što znači da za te zone postoje interesi investitora.

Iako za pojedine lokacije nisu izrađeni urbanistički planovi uređenja, privođenje tih zona svrsi je moguće ukoliko su, sukladno Zakonu o prostornom uređenju², za te zone PPUO/G-om ili GUP-om propisani uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanim za UPU. Pojedine zone su i na osnovi Zakona o prostornom uređenju i gradnji³ privođene svrsi, bez izrađenog UPU-a, temeljem izrađenog PPUO-a (npr. dio gospodarske zone „Mahovo“ u Martinskoj Vesi).

Na osam lokacija („Mahovo“, „Mišićka“, „Praćno“, „Gospodarska zona II“, „Petrokemija“, „Poduzetnička zona zapad“, „Poduzetnička zona istok“, „Poduzetnička zona jug“) započeta je izgradnja infrastrukture i/ili su dijelovi zone privideni svrsi. Važno je istaknuti da se ovdje radi o zonama koje se nalaze uz glavne prometne pravce (autocesta A3 Zagreb – Lipovac) i uz veća urbana središta.

² Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13.)

³ Zakon o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07., 38/09., 55/11., 90/11., 50/12., i 55/12.)

Prostorno planiranje kao čimbenik razvoja u županijama

Dio zona je planiran i u rjeđe naseljenom ruralnom području (Topusko, Dvor, Majur) radi unaprjeđenja i razvoja tih nerazvijenih područja. Međutim, za te je zone iskazan slab interes jer nisu na glavnim prometnim pravcima, udaljene su od većih središta i u području su sa slabim demografskim karakteristikama.

Nerealizacija planiranih pojedinih dijelova plana također povlači za sobom upitnost realizacije i ostalih elemenata plana. Upitno je ostvarenje gospodarskih zona koje su planirane pod prepostavkom izgradnje određene infrastrukture od čije se realizacije odustalo, ili nije realna u skorijem vremenskom razdoblju.

Pruga Sisak – Karlovac proglašena je nerentabilnom i danas je izvan funkcije. Prostornim planom Sisačko-moslavačke županije planirana je njezina obnova i modernizacija radi revitalizacije područja Topuskog i Gvozda. Planirana gospodarska zona u Topuskom („Donja Čemernica“) smještena je uz tu prugu i planiranoj brzu cestu (Popovača – Slunj). Međutim, kako nema skorih izgleda za obnovu pruge, niti za izgradnju planirane brze ceste, treba očekivati da će se to negativno odraziti u iskazu interesa za gospodarsku zonu „Donja Čemernica“.

Gospodarska zona „Blatnjača“ u Općini Lipovljani planirana je pod prepostavkom da će se brzo izgraditi izlaz Lipovljani na autocesti A-3, te o njegovoj izgradnji ovisi i izgradnja planirane gospodarske zone. Kako je izrađena sva projektna dokumentacija za izlaz Lipovljani i osigurana su sredstva u proračunu za radove, može se očekivati da će uskoro doći do izgradnje izlaza Lipovljani, što će svakako pridonijeti vjerojatnosti iskorištenja planirane zone „Blatnjača“.

Premda su uglavnom gospodarske zone formirane na postojećim razvojnim osima, iz provedene je analize vidljivo da su zone locirane uz autocestu A3 (na pravcu Bregana – Zagreb – Lipovac) i uz veća urbana središta zanimljivija investitorima od zona koje su smje-

Tablica 1. Povećanje/smanjenje površina gospodarskih zona kroz PPUO/G u odnosu na Prostorni plan Sisačko-moslavačke županije

Grad / općina	Red. br.	Gospodarske zone izvan građevinskog područja naselja, površine veće od 25 ha	Pokrivenost zone planovima	Gospodarska Namjena (PPUO/G)	Površina gospodarske zone (HA)		
					PPSMŽ	PPUO/G	Povećanje/Smanjenje u odnosu na PPSMŽ
Martinska Ves	1.	Mahovo	PPUO	I2,I3	145,76	80,69	- 65,07
	2.	Tišina Erdedска		I3	75,07	76,4	+ 1,33
Lekenik	3.	Marof	PPUO DPU	II	46,12	46,12	0
Sisak	4.	Sela-Stupno	PPUO	I	104,43	76,27	- 28,16
	5.	Pračno		I	67,64	69,15	+ 1,51
	6.	Luka Sisak		I	392,56	400,37	+ 7,81
Topusko	7.	Donja Čemernica	PPUO	II	33,07	37,07	+ 4,00
Petrinja	8.	Mala Gorica	PPUO	I	91,56	99,92	+ 8,36
Donji Kukuruzari	9.	Veleška polja	PPUO		25,00	9,1	- 15,9
Velika Ludina	10.	Gospodarska zona II	PPUO DPU		64,50	62,06	- 2,44
Popovača	11.	Mišićka	PPUO DPU	II, I3,	49,38	95,41	+ 46,03
Lipovljani	12.	Blatnjača	PPUO UPU	I	99,25	128,62	+ 29,37
Kutina	13.	Petrokemija	PPUO GUP	II	169,57	159,9	- 9,67
	14.	Logistička zona Kutina	PPUO GUP DPU11 DPU12	II, I2, K1, K2, K3	137,31	214,73	+ 77,42
Majur	15.	Ćiriti	PPSMŽ	II	100,80	-	-
Dvor	16.	Kirišnica	PPUO	I, K	52,25	-	- 52,25
	17.	Hrtić		-	78,71	60,52	- 18,19
Novska	18.	Poslovna trgovачka zona	PPUO UPU	-	67,00	59,53	- 7,47
	19.	Poduzetnička zona zapad	PPUO UPU	I3	76,00	63,61	- 12,39
	20.	Poduzetnička zona jug	PPUO UPU	K1, K2, K3,	108,00	104,47	- 3,53
	21.	Poduzetnička zona istok	PPUO UPU	II, I2, K1, K2, K3,	79,00	78,34	- 0,66
Ukupno:					2062,98	1922,28	-39,09

Legenda: *II – pretežito industrijska, I2 – pretežito zanatska, I3 – pretežito poljoprivredna, K1 – pretežito uslužna, K2 – pretežito trgovачka, K3 – pretežito servisna

Izvor: Zavod za prostorno uređenje Sisačko-moslavačke županije, Sisak, siječanj 2015.

štene na manje značajnim prometnim pravcima uz državne ceste na prvcima Sisak – Karlovac i Sisak – Dvor (slika 2).

3. ZAKLJUČAK

Uspješnost svakog plana mjeri se ostvarenjem njegovih postavki. Kako se ovdje radi o regionalnom, dugo-ročnom planiranju, nije najbitnije da se elementi plana ostvare u kratkom roku. Za neke je elemente plana važno da se kao čimbenik razvoja planiraju za budućnost.

Fleksibilne odredbe Županijskog plana omogućile su planerima PPUO/G da svoja rješenja usklade s prostornim mogućnostima i zahtjevima investitora/jedinica lokalne samouprave bez izmjena Prostornog plana Županije. Prostornim planom Sisačko-moslavačke županije planirana je 21 gospodarska zona; za deset lokacija izrađeni su detaljni/urbanistički planovi uređenja, a na osam lokacija započela je izgradnja infrastrukture i/ili su pojedini dijelovi zone privедeni svrsi.

Analizirajući poduzete aktivnosti po planiranim zonama, pripremljenost prostorno-planske dokumentacije, izgrađenost infrastrukture, izgrađenost dijelova zona, uočeno je da značajan pozitivan utjecaj na vjerojatnost iskorištenja planirane zone imaju blizina autoceste, blizina urbanih središta, riješeni vlasnički odnosi za predmetno zemljište, te dobra demografska struktura stanovništva.

LITERATURA

1. Ciljevi i strategija gospodarskog razvitka Sisačko-moslavačke županije (srpanj 1999.), Institut za međunarodne odnose, Zagreb
2. Izmjene i dopune Prostornog plana Sisačko-moslavačke županije (2010.), Zavod za prostorno uređenje Sisačko-moslavačke županije, Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije 12/10.
3. Marinović-Uzelac, A. (1986.), *Naselja, gradovi, prostori*, Tehnička knjiga, Zagreb
4. Marinović-Uzelac, A. (1989.), *Teorija namjene površine u urbanizmu*, Tehnička knjiga, Zagreb
5. Prostorni plan Sisačko-moslavačke županije (2001.), Sisačko-moslavačka županija, Županijski zavod za prostorno uređenje u suradnji s CPA – Centrom za prostorno uređenje i arhitekturu d. o. o. Zagreb, Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije 4/01.