

PRILOG I.

OBRAZLOŽENJE PLANA

SADRŽAJ:

1.	POLAZIŠTA.....	5
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	7
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....	9
4.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA.....	33

1. POLAZIŠTA

1.1. Zakonske pretpostavke

Postupak Izmjena i dopuna započeo je temeljem članka 113. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19.) i članka 86., temeljem kojeg je donesena *Odluka o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston* i objavljena u *Službenom glasniku Općine Ston*, broj 01/20..

Jedan od temeljnih razloga za pokretanje postupka Izmjena i dopuna jest članak 61. Zakona o prostornom uređenju, koji nalaže usklađenost prostorno-planske dokumentacije sa Zakonom i propisima donesenim temeljem Zakona te usklađenost sa prostornim planom više razine, što je u ovom slučaju Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije.

U razdoblju od donošenja posljednjih cjelovitih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston 2015. godine do donošenja Odluke o izradi te na osnovu javnog poziva iz kolovoza 2020. godine, na protokolu Općine Ston zaprimljen je niz zahtjeva fizičkih i pravnih osoba koje se tiču izmjena Prostornog plana uređenja Općine Ston. Dio zahtjeva zaprimljen je i prije javnog poziva.

Osim navedenog, razlog za pokretanje postupka izmjena i dopuna je i preispitivanje pojedinih planskih postavki važećeg Plana koje predstavljaju prepreku u ishođenju akata o gradnji na području Općine Ston, ponajprije po pitanju uvjeta i načina gradnje unutar građevinskih područja naselja. Iz tog razloga iste je bilo potrebno preispitati i revidirati, za što je poslužio niz argumentiranih i opravdanih zahtjeva fizičkih i pravnih osoba te zaključci sa sastanaka između stručnog izrađivača i nositelja izrade.

Temeljem posebne zakonske regulative iz oblasti zaštite okoliša, a na osnovu izrađenog nacrtu Odluke o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston proveden je postupak Ocjene o potrebi provedbe strateške procjene utjecaja na okoliš, nakon kojeg je donesena Odluka kojom se utvrđuje da za Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Ston nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš.

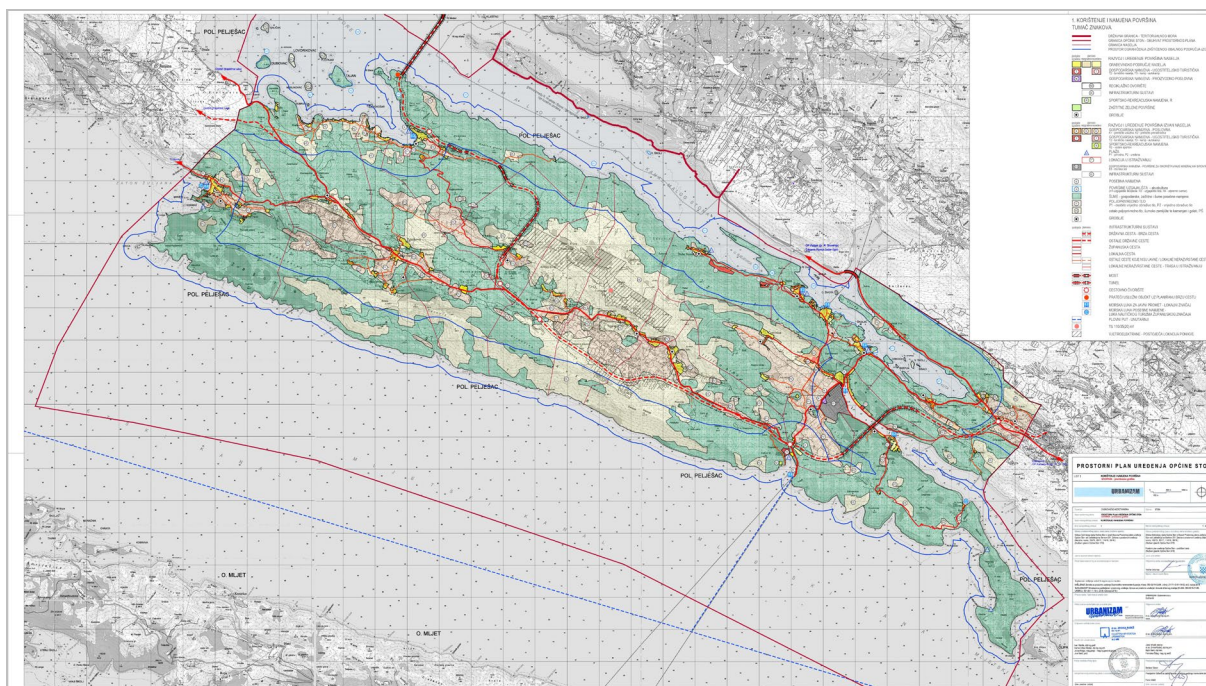
Donošenjem izmjena i dopuna zakonskih i podzakonskih propisa, Izmjena i dopuna Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije te zaprimanjem niza zahtjeva fizičkih i pravnih osoba s područja Općine Ston na protokolu Općine Ston stvoreni su preduvjeti za započinjanje, a provođenjem postupka iz oblasti zaštite okoliša i za nastavak postupka izrade i donošenja Prostornog plana uređenja Općine Ston. U lipnju 2020. godine, na sjednici Općinskog vijeća donesena je *Odluka o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Općine Ston, broj 01/20.)*.

1.2. Obuhvat Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston

Obuhvat Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston odnosi se na obuhvat važećeg Prostornog plana uređenja Općine Ston, koji obuhvaća teritorij jedinice lokalne samouprave Općine Ston (grafički prilog 01.).

Kartografski prikazi građevinskih područja, u mjerilu 1:5000, ovim Izmjenama i dopunama prikazani su na službenim homogeniziranim katastarskim podlogama izrađenim i dostavljenim od strane Državne geodetske uprave.

Izmjene i dopune obuhvaćaju izmjene i dopune odredbi za provođenje, grafičkog dijela i obrazloženja važećeg Prostornog plana uređenja Općine Ston (*Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13.-isp., 05/15., 12/17., 05/19.-isp.*)(*Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 03/19.-pročišćeni tekst*), u dijelu koji se odnosi na razloge izmjena i dopuna koji se navode u članku 4. Odluke o izradi.



Grafički prikaz 01. Obuhvat Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston

Izvor: *Prostorni plan uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13.-isp., 05/15., 12/17., 05/19.-isp.)(Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 03/19.-pročišćeni tekst)*

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni ciljevi izrade Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston su sljedeći:

- usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju (*Narodne novine*, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19.)
- usklađenje sa Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije (*Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije*, 06/03., 03/05.-uskl., ~~03/06.~~, 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16., 02/19., 06/19.-pročišćeni tekst, 03/20., 12/20.-pročišćeni tekst), odnosno njegovim posljednjim cjelovitim izmjenama i dopunama iz 2019. godine, osobito u planiranju zona izdvojenih građevinskih područja izvan naselja
- usklađenje sa posebnim zakonima i propisima
- točkaste izmjene u tekstualnom dijelu te na kartografskim prikazima građevinskih područja sukladno pristiglim zahtjevima fizičkih i pravnih osoba
- ispravke uočenih tehničkih pogrešaka te preispitivanje ostalih odredbi koje predstavljaju prepreku u ishođenju akata o gradnji na području Općine Ston.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Ston obuhvaćaju izmjene i dopune u tekstualnom i grafičkom dijelu važećeg Prostornog plana uređenja Općine Ston (*Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 09/10., 05/13.-isp., 05/15., 12/17., 05/19.-isp.*)(*Službeni glasnik Općine Ston, 02/19., 03/19.-pročišćeni tekst*), u dijelu koji se odnosi na razloge i ciljeve definirane Odlukom o izradi Izmjena i dopuna.

U studenom 2021. Izrađen je Prijedlog Plana koji se sastoji od tekstualnog i grafičkog dijela, obrazloženja i sažetka za javnost. Sastavni dio tekstualnog dijela je i Programsko izvješće sa obrađenim primjedbama fizičkih i pravnih osoba, čiji su usvojeni i djelomično usvojeni zahtjevi ugrađeni u tekstualni i grafički dio Plana.

Nakon održane javne rasprave o Prijedlogu Plana, od 13. prosinca 2021. do 12. siječnja 2022. godine, u postupku izrade Izvješća o javnoj raspravi radi prihvaćenih mišljenja, prijedloga i primjedbi pristupilo se ponovnoj javnoj raspravi, koja je održana od 24. listopada do 8. studenoga 2022. godine.

U siječnju 2023. izrađeno je Izvješće o ponovnoj javnoj raspravi i Nacrt konačnog prijedloga.

U veljači 2023. izrađen je Konačni prijedlog.

U ožujku 2023. ishođeno je pozitivno mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije.

U svibnju 2023. ishođena je suglasnost Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

U srpnju 2023. Izmjene i dopune donesene su na Općinskom vijeću Općine Ston.

U srpnju 2023. izrađen je izvornik Izmjena i dopuna.

U rujnu 2023. izrađen je pročišćeni tekst Prostornog plana uređenja Općine Ston.

Grafički dio sastoji se od sljedećih kartografskih prikaza:

1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:25 000
2.1.	PROMET	1:25 000
2.2.	TELEKOMUNIKACIJE I ENERGETSKI SUSTAVI	1:25 000
2.3.	VODNOGOSPODARSKI SUSTAV I ODLAGANJE OTPADA	1:25 000
3.1.A	PODRUČJE POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA – KULTURNA BAŠTINA	1:25 000
3.1.B	PODRUČJE POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA – PRIRODNA BAŠTINA	1:25 000
3.1.C	PODRUČJE POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA – STANIŠTA	1:25 000
3.2.A	PODRUČJE POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU - KRAJOBRAZ	1:25 000
3.2.B	PODRUČJE POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU – TLO, VODE I MORE	1:25 000
3.3.	PODRUČJE PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE	1:25 000
4.1.	ŽULJANA	1:5 000
4.2.	DUBRAVA	1:5 000
4.3.	TOMISLAVOVAC	1:5 000
4.4.	PUTNIKOVIĆI	1:5 000
4.5.	BRIJESTA	1:5 000
4.6.	ZABRĐE	1:5 000
4.7.	DANČANJE	1:5 000
4.8.	SPARAGOVICI	1:5 000
4.9.	DUBA STONSKA	1:5 000
4.10.	BOLJENOVICI	1:5 000
4.11.	ČESVINICA	1: 5 000
4.12.	METOHIIJA	1:5 000
4.13.	LUKA	1:5 000
4.14.	HODILJE	1:5 000
4.15.	MALI STON	1:5 000
4.16.	STON	1:5 000
4.17.	BROCE	1:5 000
4.18.	ZAMASLINA	1:5 000
4.19.	ZATON DOLI	1:5 000

Osnovne teme u izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston

1. Usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13, 65/17., 114/18., 39/19., 98/19.)

Usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju podrazumijeva primjenu odredbi:

- članaka 43. i 47. koji propisuju uvjete proširenja građevinskih područja izvan i unutar prostora ograničenja ZOP-a
- članaka 44. i 48c. koji propisuju mogućnost gradnje građevina izvan građevinskog područja te mogućnost gradnje u pojasu 100 m od obalne crte.

Člankom 43. definirana je mogućnost širenja građevinskih područja izvan prostora ograničenja (izvan 1000 m od obalne crte):

"4. Uvjeti planiranja prostora

4.1. Građevinsko područje i planiranje izvan građevinskog područja

Članak 43.

...

(4) Građevinska područja naselja mogu se proširivati samo ako je postojeće područje izgrađeno 50% ili više svoje površine.

(5) Ako je ispunjen uvjet iz stavka 3., odnosno 4. ovoga članka građevinska područja izvan naselja, odnosno građevinska područja naselja mogu se povećati do 30% njihove površine."

Člankom 47. definirana je mogućnost širenja građevinskih područja unutar prostora ograničenja (unutar 1000 m od obalne crte):

"Određivanje građevinskih područja u prostoru ograničenja

Članak 47.

(1) U prostoru ograničenja se građevinsko područje određuje tako da se može proširiti za najviše 20% površine njegova izgrađenog dijela, ako je taj dio veći od 80% površine toga građevinskog područja.

(2) U prostoru ograničenja ne mogu se osnivati nova naselja, odrediti novi izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja, a postojeći izdvojeni dijelovi građevinskog područja naselja ne mogu se proširivati u pojasu od 100 m od obalne crte.

...

(4) Iznimno, ako se građevinsko područje nalazi izvan prostora ograničenja s više od polovice svoje površine, na planiranje i uređenje tog dijela ne moraju se primijeniti odredbe iz stavka 1. ovog članka."

Građevinska područja naselja koja se nalaze unutar i izvan prostora ograničenja ZOP-a određena su temeljem uvida u kartografske prikaze Građevinskih područja naselja u mjerilu 1:5000. Temeljem istih kasnije se odredila mogućnost proširenja.

Analizom važećeg Prostornog plana uređenja Općine Ston, tj. usporedbom podataka o površini građevinskih područja naselja između tekstualnog i grafičkog dijela, uočene su neusklađenosti. Naime, za pojedina građevinska područja naselja podaci o površini građevinskog područja se razlikuju između tekstualnog i grafičkog dijela. Riječ je o naseljima Žuljana, Brijesta, Sparagovići, Duba Stonska, Ston i Zamaslina. U svim naseljima, osim kod naselja Ston, riječ je o pogrešci gdje je u tekstualnom dijelu prikazan pogrešan podatak o površini građevinskog područja naselja, tj. značajno manji u odnosu na površinu istog građevinskog područja prikazanog na grafičkom dijelu. U naselju Ston razlika je nastala radi dijela građevinskog područja koje se nalazi na granici sa naseljem Česvinica, a sastavni je dio k.o. Česvinica. Isti nije bio ubrojen u naselje Česvinica niti naselje Ston. Ovim Izmjenama i dopunama ubrojen je u naselje Ston obzirom da prema važećem PPUO predstavlja istu cjelinu kao i naselje Ston te se nalazi unutar UPU-a Stonsko polje. Provedena analiza tablično je prikazana u tablici 01.

Tablica 01. Analiza građevinskih područja naselja važećeg PPUO-a te ustanovljene razlike u površinama između tekstualnog i grafičkog dijela

		prostor ograni- čenja ZOP-a	važeći PPUO - tekstualni dio				važeći PPUO - grafički dio				važeći PPUO - razlika grafika vs tekst	
			GP (ha)	izgrađeni dio GP-a (ha)	udio izgrađenog (%)	mogu- ćnost proši- renja	GP (ha)	izgrađeni dio GP-a (ha)	udio izgrađe- nog (%)	mogu- ćnost proši- renja	GP (ha)	izgrađeni dio GP-a (ha)
1.	Žuljana	DA	24,2	20,2	83,5%	DA	25,8	20,2	78,3%	NE	1,6	0,0
2.	Dubrava	DA	20,6	19,2	93,2%	DA	20,6	19,2	93,2%	DA	0	0,0
3.	Tomislavovac	NE	16,2	12,3	75,9%	DA	16,2	12,3	75,9%	DA	0	0,0
4.	Putnikovići	NE	24,1	21,7	90,0%	DA	24,1	21,5	89,2%	DA	0	-0,2
5.	Brijesta	DA	19,6	13,8	70,4%	NE	20,6	14,6	70,9%	NE	1	0,8
6.	Zabrđe	NE	6,9	5,2	75,4%	DA	6,6	5,6	84,8%	DA	-0,3	0,4
7.	Dančanje	NE	7,2	7,2	100,0%	DA	7,2	7,2	100,0%	DA	0	0,0
8.	Sparagovići	NE	8,6	8,4	97,7%	DA	10,6	9,8	92,5%	DA	2	1,4
9.	Duba Stonska	DA	6,5	5,5	84,6%	DA	6,7	5,8	86,6%	DA	0,2	0,3
10.	Boljenovići	NE	8,1	8,1	100,0%	DA	8,1	8,1	100,0%	DA	0	0,0
11.	Česvinica	NE	15,8	9,5	60,1%	DA	15,8	9,5	60,1%	DA	0	0,0
12.	Metohija	NE	21,7	16,1	74,2%	DA	21,6	15,9	73,6%	DA	-0,1	-0,2
13.	Luka	DA	9,1	6,2	68,1%	NE	9,1	6,2	68,1%	NE	0	0,0
14.	Hodilje	DA	24,2	17,0	70,2%	NE	24,2	17,7	73,1%	NE	0	0,7
15.	Mali Ston	DA	13,75	10,4	75,6%	NE	13,75	10,6	77,1%	NE	0	0,2
16.	Ston	DA	37,3	26,5	71,0%	NE	38	24,7	65,0%	NE	0,7	-1,8
17.	Broce	DA	15,5	9,2	59,4%	NE	15,5	9,2	59,4%	NE	0	0,0
18.	Zamaslina	DA	5,6	4,0	71,4%	NE	5,7	4,5	78,9%	NE	0,1	0,5
19.	Zaton Doli	DA	9,4	7,1	75,5%	NE	9,2	6,2	67,4%	NE	-0,2	-0,9

U tablici 01. prikazana je i mogućnost proširenja građevinskih područja naselja prema stanju u važećem PPUO.

Nakon provedene analize u tablici 01. i definiranog polazišta u stvarnom stanju građevinskog područja naselja važećeg PPUO-a, a to je stanje na grafičkom dijelu Plana, moglo se pristupiti sljedećoj fazi - uvođenju važeće katastarske podloge koju predstavlja homogenizirani katastarski plan u službenom koordinatnom sustavu Republike Hrvatske HTRS96/TM.

Homogenizirane katastarske podloge u novom sustavu zaprimljene su od Državne geodetske uprave te je na istima bilo potrebno prikazati građevinska područja važećeg Prostornog plana uređenja Općine Ston, u mjerilu 1:5000. Od Državne geodetske uprave zaprimljene su i službene digitalne topografske karte, također u novom sustavu, na kojima je bilo potrebno prikazati sadržaj kartografskih prikaza važećeg Plana, u mjerilu 1:25000.

Od Državne geodetske uprave zaprimljene su i nove granice naselja. Izmjena granica posljedično je utjecala i na izmjene granica građevinskih područja naselja, što je posebno naznačeno u tablici 02. Do međusobne izmjene granica građevinskih područja naselja došlo je u naseljima Dubrava i Tomislavovac te Luka i Hodilje.

U odnosu na stanje iz važećeg Prostornog plana uređenja Općine Ston, kod svih građevinskih područja osim građevinskih područja naselja Dančanje i Boljenovići, došlo je do odstupanja obzirom na odstupanje u obliku i površini čestica homogeniziranog katastarskog plana u odnosu na katastarski plan koji više nije u upotrebi.

Navedeno je prikazano u tablici 02.

Tablica 02. Građevinska područja naselja unutar Prostornog plana uređenja Općine Ston – stanje u važećem Planu i stanje nakon provedene homogenizacije te utvrđene razlike

		prostor ograni- čenja ZOP-a	važeći PPUO - graficki dio				važeći PPUO - nakon homogenizacije				RAZLIKA nakon homogenizacije			
			GP (ha)	izgrađeni dio GP-a (ha)	udio izgrađe- nog (%)	mogu- ćnost proši- renja	GP (ha)	izgrađeni dio GP-a (ha)	udio izgrađe- nog (%)	mogućnost proširenja	GP (ha)	promjena granica naselja (ha)	GP korekcija (ha)	GP (%)
1.	Žuljana	DA	25,8	20,2	78,3%	NE	25,92	20,23	78,0%	NE	0,12			0,47%
2.	Dubrava	DA	20,6	19,2	93,2%	DA	19,91	18,50	92,9%	DA	-0,69	-0,65	-0,04	-0,19%
3.	Tomislavovac	NE	16,2	12,3	75,9%	DA	16,78	12,86	76,6%	DA	0,58	0,65	-0,07	-0,43%
4.	Putnikovići	NE	24,1	21,5	89,2%	DA	24,09	21,53	89,4%	DA	-0,01			-0,04%
5.	Brijesta	DA	20,6	14,6	70,9%	NE	20,40	14,42	70,7%	NE	-0,20			-0,97%
6.	Zabrđe	NE	6,6	5,6	84,8%	DA	6,56	5,63	85,8%	DA	-0,04			-0,61%
7.	Dančanje	NE	7,2	7,2	100,0%	DA	7,20	7,20	100,0%	DA	0,00			0,00%
8.	Sparagovići	NE	10,6	9,8	92,5%	DA	10,50	9,77	93,0%	DA	-0,10			-0,94%
9.	Duba Stonska	DA	6,7	5,8	86,6%	DA	6,85	5,93	86,6%	DA	0,15			2,24%
10.	Boljenovići	NE	8,1	8,1	100,0%	DA	8,10	8,10	100,0%	DA	0,00			0,00%
11.	Česvinica	NE	15,8	9,5	60,1%	DA	15,88	9,56	60,2%	DA	0,08			0,51%
12.	Metohija	NE	21,6	15,9	73,6%	DA	21,51	15,95	74,2%	DA	-0,09			-0,42%
13.	Luka	DA	9,1	6,2	68,1%	NE	11,80	8,93	75,7%	NE	2,70	2,62	0,08	0,88%
14.	Hodilje	DA	24,2	17,7	73,1%	NE	21,68	15,11	69,7%	NE	-2,52	-2,62	0,10	0,41%
15.	Mali Ston	DA	13,75	10,6	77,1%	NE	13,77	10,63	77,2%	NE	0,02			0,15%
16.	Ston	DA	38	24,7	65,0%	NE	38,16	25,16	65,9%	NE	0,16			0,42%
17.	Broce	DA	15,5	9,2	59,4%	NE	15,41	9,20	59,7%	NE	-0,09			-0,58%
18.	Zamaslina	DA	5,7	4,5	78,9%	NE	5,67	4,42	78,0%	NE	-0,03			-0,53%
19.	Zaton Doli	DA	9,2	6,2	67,4%	NE	9,24	6,27	67,9%	NE	0,04			0,43%

Tablicom 02. definirana je mogućnost proširenja građevinskih područja obzirom na udio postojeće izgrađenosti definirane važećim PPUO-om te obzirom je li se građevinsko područje nalazi unutar ili izvan prostora ograničenja. Zbog upotrebe homogeniziranog katastarskog plana za pojedina naselja u odnosu na stanje iz važećeg Prostornog plana uređenja Općine Ston ustanovljena je mogućnost proširenja, dok su neka tu mogućnost izgubila zbog odstupanja u obliku i površini čestica novog službenog katastarskog plana.

Stanje po građevinskim područjima naselja na području Općine Ston u fazi izrade Prijedloga Plana za ponovnu javnu raspravu nakon provedene prilagodbe građevinskih područja homogeniziranim katastarskim podlogama prikazano je tablicom 02.

Nakon što su se odredila građevinska područja važećeg Prostornog plana uređenja Općine Ston na homogeniziranim katastarskim podlogama pristupilo se reviziji izgrađenosti građevinskih područja. Time je ustanovljena mogućnost proširenja (rezerva) za svako građevinsko područje, ovisno nalazi li se u prostoru ograničenja ZOP-a ili izvan prostora ograničenja ZOP-a.

Analizom službene digitalne ortofoto karte Republike Hrvatske iz 2011. godine te ostalih podloga, kao i terenskim obilaskom, napravljena je revizija postojećih građevinskih područja. Revizija je uključila analizu postojeće izgrađenosti, osobito unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja definiranog važećim Prostornim planom uređenja Općine Ston.

Preispitivanje mogućnosti proširenja građevinskih područja napravljena je obzirom na stanje postojeće izgrađenosti nakon obavljene revizije, odredbi članaka 43. i 47. Zakona o prostornom uređenju te zahtjeva pravnih i fizičkih osoba za proširenje građevinskih područja.

Ovime su stvoreni svi preduvjeti za određivanje stvarne mogućnosti proširenja građevinskih područja naselja na području Općine Ston obzirom na zakonske odredbe i stanje na terenu.

Građevinska područja sa mogućnošću proširenja prikazana su tablicom 03..

Tablica 03. Građevinska područja naselja unutar Prostornog plana uređenja Općine Ston – stanje važećeg Plana na homogeniziranim katastarskim podlogama te stanje nakon revizije izgrađenosti

		prostor ograni- čenja ZOP-a	važeći PPUO - nakon homogenizacije				revizija izgrađenosti	Analiza postojećeg stanja (revizija izgrađenosti)			
			GP (ha)	izgrađeni dio GP-a (ha)	udio izgrađe- nog (%)	mogu- ćnost proši- renja	izgrađeno	GP (ha)	izgrađeni dio GP-a (ha)	udio izgrađe- nog (%)	mogu- ćnost proši- renja
1.	Žuljana	DA	25,92	20,23	78,0%	NE	0,51	25,92	20,74	80,0%	DA
2.	Dubrava	DA	19,91	18,50	92,9%	DA	0,13	19,94	18,63	93,4%	DA
3.	Tomislavovac	NE	16,78	12,86	76,6%	DA	0,21	16,78	13,07	77,9%	DA
4.	Putnikovići	NE	24,09	21,53	89,4%	DA	0,04	24,09	21,57	89,5%	DA
5.	Brijesta	DA	20,40	14,42	70,7%	NE	0,14	20,40	14,56	71,4%	NE
6.	Zabrđe	NE	6,56	5,63	85,8%	DA	0,06	6,61	5,69	86,1%	DA
7.	Dančanje	NE	7,20	7,20	100,0%	DA	0,07	7,27	7,27	100,0%	DA
8.	Sparagovići	NE	10,50	9,77	93,0%	DA	0,00	10,50	9,77	93,0%	DA
9.	Duba Stonska	DA	6,85	5,93	86,6%	DA	0,12	6,89	6,05	87,8%	DA
10.	Boljenovići	NE	8,10	8,10	100,0%	DA	0,00	8,10	8,10	100,0%	DA
11.	Česvinica	NE	15,88	9,56	60,2%	DA	0,00	16,39	9,56	58,3%	DA
12.	Metohija	NE	21,51	15,95	74,2%	DA	0,00	21,51	15,95	74,2%	DA
13.	Luka	DA	11,80	8,93	75,7%	NE	0,00	11,80	8,93	75,7%	NE
14.	Hodilje	DA	21,68	15,11	69,7%	NE	0,13	21,68	15,24	70,3%	NE
15.	Mali Ston	DA	13,77	10,63	77,2%	NE	0,10	13,77	10,73	77,9%	NE
16.	Ston	DA	38,16	25,16	65,9%	NE	2,80	37,76	27,96	74,0%	NE
17.	Broce	DA	15,41	9,20	59,7%	NE	0,02	15,41	9,22	59,8%	NE
18.	Zamaslina	DA	5,67	4,42	78,0%	NE	0,26	5,67	4,68	82,5%	DA
19.	Zaton Doli	DA	9,24	6,27	67,9%	NE	0,13	9,24	6,40	69,3%	NE

U odnosu na stanje iz važećeg Prostornog plana uređenja Općine Ston, koje to nije dozvoljavalo, analizom izgrađenosti mogućnost proširenja građevinskog područja dobivena je za naselja Žuljana i Zamaslina.

Proširenja građevinskih područja moguće je ostvariti za naselja Žuljana, Dubrava, Tomislavovac, Putnikovići, Zabrđe, Dančanje, Sparagovići, Duba Stonska, Boljenovići, Česvinica, Metohija i Zamaslina. U preostalim naseljima nije moguće ostvariti proširenje građevinskih područja naselja. Razlog za mogućnost proširenja je odredba dana člankom 47. Zakona. Ista odredba onemogućava proširenja za naselja koja se nalaze u prostoru ograničenja ZOP-a jer postojeća građevinska područja nisu izgrađena više od 80% ili se pak sa zahtjevima žele osnovati nova građevinska područja.

Temeljem ove revizije napravljena je analiza za svako građevinsko područje naselja. Nakon što je ustanovljena mogućnost proširenja građevinskih područja moglo se pristupiti obradi zahtjeva fizičkih i javnih osoba zaprimljenih temeljem poziva iz kolovoza 2020. godine te ostalih zahtjeva pristiglih od donošenja posljednjih izmjena i dopuna 2015. godine do danas. Obrađeni zahtjevi sadržani su u Programskom izvješću.

Obradom zahtjeva fizičkih i pravnih osoba kroz Programsko izvješće, a koje se tiču proširenja građevinskih područja naselja, došlo je do proširenja u skladu sa utvrđenim mogućnostima proširenja iz tablice 03. te mogućnostima proširenja iskazanim u površini (ha). Za naselja Ston i Brijesta, gdje nije moguće širiti građevinska područja, napravljena je kompenzacija građevinskog područja, na način da su građevinska područja na kojima se nalazi trasa brze ceste, za koje je ishođena pravomoćna građevinska dozvola i koja je u fazi izgradnje, izbrisana iz građevinskog područja. U istom površinskom iznosu u građevinsko područje naselja Ston i Brijesta uvršteni su dijelovi koji su zatraženi od strane fizičkih i pravnih osoba, na način da se jednako udovolji svima, sukladno odredbama Plana, odnosno uvrsti minimalno potrebna površina za gradnju obiteljske kuće. Na isti način uvrštena je i nova turistička zona u naselju (T_{N3}) u Brijesti obzirom da se radi o postojećem kampu, sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju. Zaključno, u građevinsko područje naselja Ston i Brijesta uvršteni su dijelovi čija je površina jednaka površini koja je izbrisana iz građevinskog područja radi trase brze ceste.

Mogućnosti proširenja građevinskih područja naselja iskazani u površini (ha) te stanje u površinama građevinskih područja naselja nakon obrađenih zahtjeva fizičkih i pravnih osoba prikazani su tablicom 04.

Tablica 04. Građevinska područja naselja unutar Prostornog plana uređenja Općine Ston – stanje nakon obrađenih zahtjeva u Programskom izvješću (faza: Prijedlog Plana)

		prostor ograni- čenja ZOP-a	Analiza postojećeg stanja (revizija izgrađenosti)				usvajanje zahtjeva u Programskom izvješću				Prijedlog plana za javnu raspravu			
			GP (ha)	izgrađeni dio GP-a (ha)	udio izgrađe- nog (%)	mogu- ćnost proši- renja	mogućnost proširenja po Zakonu (%)	mogućnost proširenja (ha)	prošireno (ha)	preostala rezerva za proširenje (ha)	GP (ha)	izgrađeni dio GP-a (ha)	udio izgrađe- nog (%)	mogu- ćnost proši- renja
1.	Žuljana	DA	25,92	20,74	80,0%	DA	20%	4,15	1,70	2,45	27,62	21,63	78,3%	NE
2.	Dubrava	DA	19,94	18,63	93,4%	DA	20%	3,73	0	3,53	20,14	18,63	92,5%	DA
3.	Tomislavovac	NE	16,78	13,07	77,9%	DA	30%	5,03	0,05	4,98	16,83	13,07	77,7%	DA
4.	Putnikovići	NE	24,09	21,57	89,5%	DA	30%	7,23	0,82	6,41	24,91	22,46	90,2%	DA
5.	Brijesta	DA	20,40	14,56	71,4%	NE	/	/	/	/	20,40	14,79	72,5%	NE
6.	Zabrđe	NE	6,61	5,69	86,1%	DA	30%	1,98	0	1,98	6,61	5,69	86,1%	DA
7.	Dančanje	NE	7,27	7,27	100,0%	DA	30%	2,18	0	2,18	7,27	7,27	100,0%	DA
8.	Sparagovići	NE	10,50	9,77	93,0%	DA	30%	3,15	0	3,08	10,57	9,77	92,4%	DA
9.	Duba Stonska	DA	6,89	6,05	87,8%	DA	20%	1,21	0,23	0,98	7,12	6,12	86,0%	DA
10.	Boljenovići	NE	8,10	8,10	100,0%	DA	30%	2,43	0	2,27	8,26	8,10	98,1%	DA
11.	Česvinica	NE	16,39	9,56	58,3%	DA	30%	4,92	0,16	4,76	16,55	9,56	57,8%	DA
12.	Metohija	NE	21,51	15,95	74,2%	DA	30%	6,45	0,11	6,34	21,62	15,94	73,7%	DA
13.	Luka	DA	11,80	8,93	75,7%	NE	/	/	/	/	11,80	8,93	75,7%	NE
14.	Hodilje	DA	21,68	15,24	70,3%	NE	/	/	/	/	21,68	15,24	70,3%	NE
15.	Mali Ston	DA	13,77	10,73	77,9%	NE	/	/	/	/	13,77	10,74	78,0%	NE
16.	Ston	DA	37,76	27,96	74,0%	NE	/	/	/	/	37,76	25,73	68,1%	NE
17.	Broce	DA	15,41	9,22	59,8%	NE	/	/	/	/	15,41	9,22	59,8%	NE
18.	Zamaslina	DA	5,67	4,68	82,5%	DA	20%	0,94	0,94	0,00	6,61	4,65	70,3%	NE
19.	Zaton Doli	DA	9,24	6,40	69,3%	NE	/	/	/	/	9,24	6,40	69,3%	NE

U postupku javne rasprave o Prijedlogu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston zaprimljen je niz zahtjeva fizičkih osoba koji se tiču izmjena granica građevinskog područja naselja.

Osnovno polazišno stanje za proširenje građevinskih područja jest stanje nakon uvrštenih zahtjeva u Programskom izvješću koji se tiču izmjene granica građevinskih područja. Prethodno je kod analize postojećeg stanja, tj. kod revizije izgrađenosti, utvrđena mogućnost proširenja građevinskog područja svakog naselja.

Usvajanjem zahtjeva u Izvješću o javnoj raspravi dodatno su proširena građevinska područja naselja Žuljana, Tomislavovac, Putnikovići, Boljenovići, Česvinica i Metohija. Pritom nije iskorištena sva raspoloživa rezerva za proširenje. Proširenje građevinskih područja uključuje reviziju do sada usvojenih zahtjeva te uvrštenje novih zahtjeva, a sve to poštujući utvrđenu mogućnost proširenja građevinskog područja naselja.

Iz prethodno spomenutih razloga, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, proveden je postupak ponovne javne rasprave te je izrađeno Izvješće o ponovnoj javnoj raspravi. U istom su razmatrani zahtjevi zbog kojih se ponavlja javna rasprava te su temeljem istih izvršene pojedine kompenzacije građevinskih područja naselja bez utjecaja na imovinsko-pravne odnose. Temeljem istog izrađen je Nacrt konačnog prijedloga, a potom i Konačni prijedlog te Izvornik u kojima su površine građevinskih područja naselja identične površinama iz Prijedloga Plana za ponovnu javnu raspravu (Tablica 05.).

Tablica 05. Građevinska područja naselja unutar Prostornog plana uređenja Općine Ston – stanje nakon obrađenih zahtjeva u Izvješću o javnoj raspravi te Izvješću o ponovnoj javnoj raspravi (faza: Prijedlog Plana za ponovnu javnu raspravu/Nacrt konačnog prijedloga/Konačni prijedlog/Izvornik)

		prostor ograni- čenja ZOP-a	Prijedlog Plana za javnu raspravu		usvajanje zahtjeva u Izvješću o javnoj raspravi			Prijedlog Plana za ponovnu javnu raspravu/ Nacrt konačnog prijedloga/Konačni prijedlog/Izvornik			
			GP (ha)	izgrađeni dio GP-a (ha)	rezerva za proširenje (ha)	prošireno (ha)	preostala rezerva za proširenje (ha)	GP (ha)	izgrađeni dio GP-a (ha)	udio izgrađe- nog (%)	moгу- čnost proši- renja
1.	Žuljana	DA	27.62	21.63	2.45*	0.18	2.27	27.80	21.63	77.8%	NE
2.	Dubrava	DA	20.14	18.63	3.53		3.53	20.14	18.63	92.5%	DA
3.	Tomislavovac	NE	16.83	13.07	4.98	1.19	3.79	18.02	14.26	79.1%	DA
4.	Putnikovići	NE	24.91	22.46	6.41	6.23	0.18	31.16	22.68	72.8%	DA
5.	Brijesta	DA	20.40	14.79	/	/	/	20.40	14.85	72.8%	NE
6.	Zabrđe	NE	6.61	5.69	1.98		1.98	6.61	5.69	86.1%	DA
7.	Dančanje	NE	7.27	7.27	2.18		2.18	7.27	7.27	100.0 %	DA
8.	Sparagovići	NE	10.57	9.77	3.08		3.08	10.57	9.77	92.4%	DA
9.	Duba Stonska	DA	7.12	6.12	0.98		0.98	7.12	6.12	86.0%	DA
10.	Boljenovići	NE	8.26	8.10	2.27	0.22	2.05	8.26	8.10	98.1%	DA
11.	Česvinica	NE	16.55	9.56	4.76	0.14	4.62	16.69	9.56	57.3%	DA
12.	Metohija	NE	21.62	15.94	6.34	0.81	5.53	22.42	15.94	71.1%	DA
13.	Luka	DA	11.80	8.93	/	/	/	11.80	8.93	75.7%	NE
14.	Hodilje	DA	21.68	15.24	/	/	/	21.68	15.14	69.8%	NE
15.	Mali Ston	DA	13.77	10.74	/	/	/	13.77	10.74	78.0%	NE
16.	Ston	DA	37.76	25.73	/	/	/	37.76	25.76	68.2%	NE
17.	Broce	DA	15.41	9.22	/	/	/	15.41	9.32	60.5%	NE
18.	Zamaslina	DA	6.61	4.65	0.00	0.00	0.00	6.61	4.65	70.3%	NE
19.	Zaton Doli	DA	9.24	6.40	/	/	/	9.24	6.40	69.3%	NE

*rezerva za

proširenje definirana je nakon revizije postojećeg stanja, nakon koje je utvrđeno kako ista iznosi 4.15 ha, a udio izgrađenog u ukupnog građevinskom području iznosi 80%. Nakon usvojenih zahtjeva u fazi izrade Programskog izvješća spomenuta rezerva iznosi 2.45 ha.

2. Usklađenje sa Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/03., 03/05.-uskl., ~~03/06.~~, 07/10., 04/12.-isp., 09/13., 02/15.-uskl., 07/16., 02/19., 06/19.-pročišćeni tekst, 03/20., 12/20.-pročišćeni tekst)

Članak 61. Zakona o prostornom uređenju nalaže usklađenost prostornih planova. Prema stavku (2) istog članka, prostorni plan niže razine mora biti usklađen sa prostornim planom više razine. U ovom slučaju, Prostorni plan uređenja Općine Ston, kao plan niže razine, mora biti usklađen sa Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije, kao planom više razine.

U razdoblju od posljednjih cjelovitih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston, na snagu je stupilo nekoliko izmjena i dopuna županijskog plana, ponajprije cjelovite izmjene i dopune iz 2019. godine.

Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije iz 2019. godine za područje Općine Ston sadržavaju niz novih planskih rješenja koje je bilo potrebno ugraditi kroz postupak ovih Izmjena i dopuna.

Usklađenje obuhvaća sa sljedeće teme:

1. područja i građevine od važnosti za Državu
2. građevine od važnosti za Županiju
3. izgrađene strukture izvan naselja – zone izdvojenih građevinskih područja izvan naselja i površine za izgradnju građevina koje po svojoj namjeni zahtijevaju položaj izvan građevinskog područja:
 - zone izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene
 - područja pogodna za potrebe akvakulture
4. luke nautičkog turizma
5. prometna (cestovni i pomorski promet) i komunalna (obnovljivi izvori energije, plinoopskrba) infrastruktura
6. osobito vrijedni predjeli – prirodni krajobrazi
7. zaštita kulturno-povijesnih cjelina i lokaliteta
8. osobito vrijedni predjeli – kulturni krajolici
9. postupanje s otpadom.

Tema br. 1 i br. 2

Područja i građevine od važnosti za Državu te građevine od važnosti za Županiju prikazani su člankom 9. i 10. odredbi za provođenje Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston.

Tema br. 3

3.1. Zone izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene

U odnosu na važeći PPUO:

- za postojeću zonu „Prapratno“ omogućena je gradnja hotela (T1)
- uvrštene su nove zone „Prapratno“ (T2) i „Priježba“, kao zone županijskog značaja. Iste se planiraju temeljem Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije.

Temeljem Strateške studije o utjecaju na okoliš provedene za Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije te kroz postupak Ocjene o potrebi provedbe strateške procjene utjecaja na okoliš za Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Ston, za gradnju zona izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske ugostiteljsko-turističke namjene propisani su posebni uvjeti zaštite prirode i mjere za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.

3.2. Zone izdvojenih građevinskih područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene

Temeljem Strateške studije o utjecaju na okoliš provedene za Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije te kroz postupak Ocjene o potrebi provedbe strateške procjene utjecaja na okoliš za Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Ston, za zonu sportsko-rekreacijske namjene „Prapratno“ (R2) propisane su mjere za sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš. Zbog očuvanja lokacije na kojoj je prvotno zona bila planirana te činjenice kako se na istom nalazi rijetki i ugroženi stanišni tip „C.3.6. Kamenjarski pašnjaci i suhi travnjaci eu- i stenomediterrana“, zona je premještena na područje plaže u uvali Prapratno, na način da je sačuvana ista površina. Za zonu R2 propisani su posebni uvjeti i načini gradnje.

3.3. Područja pogodna za potrebe akvakulture

Revidirani su podaci o područjima pogodnim za potrebe akvakulture, sukladno podacima iz Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije te dostavljenim posebnim podlogama. Unutar tekstualnog i grafičkog dijela određene su lokacije sa pripadajućim namjenama (uzgajalište školjaka/riba/otpremni centar) te površinama. Omogućeno je planiranje otpremnih centara (H4) unutar izdvojenih bazena luka otvorenih za javni promet za školjkarsku namjenu. Revidirani su uvjeti i načini gradnje.

Temeljem Strateške studije o utjecaju na okoliš provedene za Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije te kroz postupak Ocjene o potrebi provedbe strateške procjene utjecaja na okoliš za Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Ston, za područje Malostonskog zaljeva i Malog mora propisana je obveza izrade plana akvakulture obzirom na prisustvo područja ekološke mreže NATURA 2000 i zaštite temeljem posebnog propisa iz oblasti zaštite prirode.

Tema br. 4

Luke nautičkog turizma

Temeljem Strateške studije o utjecaju na okoliš provedene za Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije te kroz postupak Ocjene o potrebi provedbe strateške procjene utjecaja na okoliš za Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Ston, za dvije predviđene lokacije luka nautičkog turizma (Žuljana i Kobaš) propisane su posebne mjere. Za luku u Žuljani preporučena je izrada krajobrazne studije, a za luku Kobaš posebne mjere zaštite obzirom na prisustvo ekoloških mreža NATURA 2000, a koje je potrebno primijeniti prije realizacije projekta.

Tema br. 5

5.1. Prometna infrastruktura – cestovni promet

Prometno rješenje mosta kopno-Pelješac s pristupnim cestama te trasa brze ceste preko Pelješca usklađeni su sukladno Prostornom planu Dubrovačko-neretvanske županije. Ugrađen je koridor Pelješac-Korčula sa varijantnim rješenjima prometnica, koji do sad nisu bili u PPUO. Kroz tekstualni dio Plana detaljno su opisane trase predmetnih prometnica. Od čvora Brijesta do obilaznice Orebića propisan je zaštitni koridor brze ceste širine minimalno 75 m.

Za planiranu prometnu infrastrukturu propisani su posebni uvjeti obzirom na Stratešku studiju o utjecaju na okoliš provedene za Izmjene i dopune Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije i prisustvo ekološke mreže NATURA 2000.

5.2. Prometna infrastruktura - pomorski promet

Za pojedine luke otvorene za javni promet proglašeni su izdvojeni bazeni u kojima su omogućeni nautički, turistički, ribarski, školjarski, industrijski, tradicijski brodogradilišni, športski i komunalni vezovi, sidrišta te odgovarajuća infrastruktura i suprastruktura. Za osnovne luke predviđena su proširenja.

Riječ je o sljedećim izdvojenim bazenima:

- luke Ston Mali: Zamaslina i Zaton Doli/Soca (obje za potrebe školjkarstva)
- luke Brijesta: Brijesta 2 (za potrebe školjkarstva)
- luke Hodilje: Hodilje 2
- luke Luka: Duba (dvije lokacije, od kojih je jedna za potrebe školjkarstva).

Na području Luke određena je lokacija luke posebne namjene – brodogradilišna luka (LB) – proširenje na područje postojećeg starog škvera za obavljanje popravka i gradnje tradicijskih brodica.

Za proširenja postojećih luka i gradnju izdvojenih bazena propisani su posebni uvjeti obzirom na prisustvo ekološke mreže NATURA2000.

Odredbama za provođenje omogućena je realizacija sidrišta sa posebnim uvjetima i načinima gradnje.

5.3. Prometna infrastruktura – zračni promet

Propisani su uvjeti i način gradnje uspinjače/žičare u Stonu i Malom stonu. Dodatno su propisani posebni uvjeti zaštite obzirom na ciljne vrste ptica.

5.4. Komunalna infrastruktura

Komunalna infrastruktura koja je predmet usklađenja sa Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije obuhvaća obnovljive izvore energije i plinoopskrbu.

Kroz grafički dio Plana i odredbe za provođenje omogućena je gradnja sunčane elektrane na lokalitetu Butkov dolac u Sparagovićima te su propisani uvjeti i načini gradnje za sunčane elektrane izvan građevinskih područja. Za sve sunčane elektrane propisano je kako se planiraju temeljem Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije.

Trasa plinoopskrbnog sustava je revidirana prema novim podacima nadležne tvrtke te su određene lokacije blokadne/mjerno-redukcijske stanice Pelješac i blokadne stanice Dančanje. Propisani su uvjeti i načini gradnje na trasi i u blizini plinovoda te širina koridora zaštitnog pojasa.

Tema br. 6

Kroz odredbe za provođenje i grafički dio propisani su novi osobito vrijedni predjeli-prirodni krajobrazi. Riječ je o sljedećim područjima:

- obalni krajolik Županije
- otočna skupina Elafita i ostalih otoka uključujući područje Koločepskog kanala
- akvatorij Stonskog kanala, kopno krajnji JI dio Pelješca, koji obuhvaća spojnicu uvala Žukova-Broce do rta Vratnik, te šire područje poluotoka Grbljava i 100 m od obale akvatorija od rta-uvala Žukova do rta Vratnik
- Obala Općine Ston
- Malostonski zaljev.

Odredbama za provođenje propisane su opće i specifične mjere zaštite krajobraza koje je potrebno naknadno preispitati prije provedbe.

Tema br. 7

Revidiran je popis registriranih i preventivno zaštićenih kulturnih dobara te evidentiranih dobara na području Općine Ston prema podacima iz Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije te podataka nadležnog Konzervatorskog odjela. Odredbama za provođenje propisani su uvjeti gradnje unutar ruralnih cjelina, a osobito onih koje predstavljaju evidentirana dobra. Temeljem traženja nadležnog Konzervatorskog odjela, revidirani su postojeći i propisani novi uvjeti zaštite kulturnih dobara te ostalih dobara.

Tema br. 8

Kroz odredbe za provođenje i grafički dio propisani su novi osobito vrijedni predjeli-kulturni krajolici. Riječ je o sljedećim područjima:

- Krajolik Dubrovačke republike
- Napoleonov put
- Povijesni gospodarski krajolik Stona i malostonskog zaljeva i udolina
- Urbani krajolik Stona i Malog Stona
- Ruralni krajolik Žuljane, Tomislavovac
- Ruralni krajolik Ponikvi.

Odredbama za provođenje propisane su opće i specifične mjere zaštite krajolika koje je potrebno naknadno preispitati prije provedbe.

Tema br. 9

U odredbama za provođenje i grafičkom dijelu Plana određena je lokacija reciklažnog dvorišta komunalnog otpada (RD) unutar zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-poslovne namjene Česvinica (I1, I2, I3, K1, K2, K3, K4, K5). Odredbama za provođenje propisana je mogućnost gradnje mobilnog reciklažnog dvorišta na području Općine Ston.

3. Usklađenje sa zahtjevima javnopravnih tijela temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju

Sukladno članku 90. Zakona, na Odluku o izradi očitovali su se:

- Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine
- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku
- Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava za zaštitu prirode
- Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom
- Ministarstvo poljoprivrede, Uprava poljoprivrede i prehrambene industrije
- Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije
- Ministarstvo obrane RH, Uprava za materijalne resurse, Sektor za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Služba za graditeljstvo i zaštitu okoliša
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Dubrovnik
- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava Dubrovačko-neretvanska, Odjel upravnih, inspekcijskih i poslova zaštite i spašavanja
- Hrvatske vode-Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana
- Vodovod d.o.o., Odjel za vodoopskrbu i komunalnu hidrotehniku
- Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Split
- Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za pripremu, građenje i rekonstrukciju, Odjel za strateško planiranje
- Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije
- Županija Dubrovačko-neretvanska, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju
- Županija Dubrovačko-neretvanska, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, ispostava Ploče
- Županija Dubrovačko-neretvanska, Upravni odjel za zaštitu okoliša, imovinsko-pravne i komunalne poslove
- Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Dubrovačko-neretvanske županije
- Komunalno društvo Ston d.o.o.

U Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Ston ugrađeni su sljedeći zahtjevi javnopravnih tijela:

Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku

U tekstualnom dijelu Plana propisani su detaljniji uvjeti planiranja i gradnje uspinjače/žičare, a na grafički dio Plana ugrađen je obuhvat područja za ispitivanje moguće trase. Propisane su mjere zaštite za evidentirana dobra na području obuhvata Plana. Revidiran je popis registriranih i preventivno zaštićenih kulturnih dobara.

Ministarstvo obrane RH, Uprava za materijalne resurse, Sektor za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Služba za graditeljstvo i zaštitu okoliša

U tekstualnom i grafičkom dijelu Plana zadržana je postojeća lokacija posebne namjene potkop „Brijesta“ sa zaštitnim i sigurnosnim zonama.

Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti

Odredbama za provođenje propisani su uvjeti gradnje nove i rekonstrukciju postojeće EKI.

MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Dubrovnik

U tekstualnom dijelu Plana ugrađeni su uvjeti zaštite od prirodnih i drugih nesreća.

Hrvatske vode-Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana

U tekstualnom dijelu Plana propisane su mjere vezane uz zaštitu od štetnog djelovanja voda. Predviđena su ograničenja u korištenju za vodozahvate Studenac i Oko, kao i ograničenja u korištenju za akvatorij Stonskog i Malostonskog zaljeva. U grafičkom dijelu Plana ucrtae su poplavne površine.

Hrvatske šume d.o.o.

Odredbama za provođenje propisano je kako se degradacija šuma i šumskih zemljišta mora svesti na minimalnu razinu.

Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za pripremu, građenje i rekonstrukciju, Odjel za strateško planiranje

U tekstualnom dijelu propisani su uvjeti priključenja na državne ceste, a u grafičkom dijelu su ucrtae trase od čvora Brijesta prema Orebiću, sukladno PPDNŽ. Provedeno je usklađenje sa Odlukom o razvrstavanju javnih cesta (Narodne novine, 18/21.). Propisan je zaštitni koridor brze ceste širine minimalno 75 m od čvora Brijesta do obilaznice Orebića.

Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije

U tekstualnom dijelu preporučena je izrada Krajobrazne studije Općine, Detaljne konzervatorske studije, Konzervatorsko-krajobrazne dokumentacije i Plana upravljanja, a za žičaru i izrada stručne podloge, studije procjene utjecaja na svjetsku baštinu (HIA) u postupku utvrđivanja konačne trase i karaktera uspinjače/žičare, uz obvezno sudjelovanje nadležnog javnopravnog tijela koje upravlja šumama.

Županija Dubrovačko-neretvanska, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju

Provedeno je temeljito usklađenje tekstualnog i grafičkog dijela Plana sa važećim Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije.

Županija Dubrovačko-neretvanska, Upravni odjel za zaštitu okoliša, imovinsko-pravne i komunalne poslove

Provedeno je usklađenje sa zakonskim i podzakonskim propisima koje se navode u zahtjevu javnopravnog tijela. Za turističku zonu Prapratno (T2), kroz tekstualni dio Plana propisani su posebni uvjeti proizašli iz prethodne ocjene prihvatljivosti Plana za ekološku mrežu, iako se zona planira temeljem Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije. Navedeni uvjeti propisani su kao informativnog karaktera.

Ugrađene su posebne mjere ublažavanja štetnih posljedica planiranih zahvata na područja ekološke mreže određene kroz PPDNŽ.

Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Dubrovačko-neretvanske županije, Branitelja Dubrovnik 41, 20000 Dubrovnik

Propisani su posebni uvjeti kod gradnje unutar područja ekološke mreže i zaštićenih područja.

Komunalno društvo Ston d.o.o., Trg kralja Tomislava 1/II, 20230 Ston

Osigurana je lokacija za reciklažno dvorište, sukladno PPDNŽ, te je propisana mogućnost gradnje mobilnog reciklažnog dvorišta.

4. Usklađenja sa mišljenjima javnopravnih tijela u postupku ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš

Sukladno posebnom zakonskom i podzakonskom propisu iz oblasti zaštite okoliša, u postupku ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš za Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Ston sudjelovali su:

- Hrvatske šume d.o.o.
- Ministarstvo turizma
- Ministarstvo poljoprivrede, Uprava poljoprivrede i prehrambene industrije
- Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije
- Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Prijenosno područje Split
- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana
- MORH, Uprava za materijalne resurse, Sektor za vojnu infrastrukturu, Služba za vojno graditeljstvo i energetska učinkovitost
- Ministarstvo gospodarstva i održivog razvoja
- Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode DNŽ
- Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša, imovinsko-pravne i komunalne poslove
- Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša, imovinsko-pravne i komunalne poslove

- Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture.

Javna tijela su se očitovala kako za Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Ston nema potrebe za izradom strateške procjene utjecaja na okoliš.

Na kraju provedenog postupka, Upravni odjel za zaštitu okoliša, imovinsko-pravne i komunalne poslove, donio je obvezujuće mišljenje kako za ove Izmjene i dopune nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš. Nakon provedenog postupka proizašli su uvjeti zaštite prirode koji su na zahtjev Upravnog odjela koje izdaju obvezujuće mišljenje ugrađeni u odredbe za provođenje.

Temeljem provedenog postupka, načelnik Općine Ston donio je *Odluku kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Ston (Službeni glasnik Općine Ston, 04/20.)*.

5. Programsko izvješće, izrađeno temeljem zaprimljenih primjedbi fizičkih i pravnih osoba na protokolu Općine Ston

U kolovozu 2020. godine Općina Ston uputila je javni poziv (KLASA: 350-02/19-01/07, URBROJ: 2117/04-20-34) fizičkim i pravnim osobama sa informacijom o započetom postupku izrade i donošenja Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston te za dostavu zahtjeva koji su od utjecaja na prostorni plan, uz dostavljeni dokaz pravnog interesa.

U razdoblju do kolovoza 2020. do listopada 2021. zaprimljeno je ukupno 302 podnesaka raščlanjenih na 306 zahtjeva fizičkih i pravnih osoba koji su obrađeni i sadržani u Programskom izvješću, koje je sastavni dio ovog Plana. Programsko izvješće poslužilo je kao podloga za izradu ovih Izmjena i dopuna obzirom na usvojene i djelomično usvojene zahtjeve koji se tiču sljedećih tema:

- promjena granica građevinskog područja, tj. proširenje istog
- uvjeti i načini gradnje unutar građevinskog područja naselja
- mogućnost gradnje izvan građevinskih područja
- ostale teme.

Rješenja usvojenih i djelomično usvojenih zahtjeva koji su u okviru zakonskih pretpostavki te razloga za pokretanje postupka izrade i donošenja Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston, ugrađeni su u tekstualni i grafički dio Plana.

Zbog mišljenja, prijedloga i primjedbi prihvaćenih u postupku izrade Izvješća o javnoj raspravi te u Izvješću o ponovnoj javnoj raspravi, pojedina rješenja usvojenih i djelomično usvojenih zahtjeva koja se tiču izmjena granica građevinskog područja su revidirana i ispravljena u Programskom izvješću te na odnosnim mjestima u grafičkom dijelu Plana.

Ispravljeno Programsko izvješće sastavni je dio Izvornika Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston.

6. Sastanci održani između nositelja izrade i stručnog izrađivača te ostali dogovori

Tijekom izrade Plana pojavila su se određena problemska pitanja koja su se ticala sljedećih tema: proširenja građevinskih područja, prometne i komunalne infrastrukture, uočenih neusklađenosti unutar važećeg PPUO-a između tekstualnog i grafičkog dijela, kao i pitanja vezana za specifične uvjete javnopravnih tijela temeljem članka 90.. Također, sastanci su održani i na temu izvješća o javnoj raspravi te novih problemskih pitanja koja su se u međuvremenu pojavila.

Sva problemska pitanja riješena su u dijalogu između nositelja izrade, stručnog izrađivača te kroz naknadne konzultacije sa javnopravnim tijelima.

Također, temeljem službenog podatka iz Općine Ston, u ove Izmjene i dopune ugrađene su nerazvrstane ceste kojima upravlja Općina Ston.

7. Izvješće o javnoj raspravi

Javna rasprava o Prijedlogu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston održana je od 13. prosinca 2021. do 12. siječnja 2022. godine. Podneseno je ukupno 87 podnesaka fizičkih i pravnih osoba. Podnesci su raščlanjeni na ukupno 161 primjedbu, od kojih su 74 usvojene, 24 djelomično usvojene i 18 uvažene, a njih 45 nije usvojeno.

Izvješće o javnoj raspravi izrađeno je u rujnu 2022. godine.

Sva rješenja usvojenih i djelomično usvojenih zahtjeva koja su u okviru zakonskih pretpostavki te razloga za pokretanje postupka izrade i donošenja Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston ugrađena su u tekstualni i grafički dio Plana.

8. Izvješće o ponovnoj javnoj raspravi

Ponovna javna rasprava o Prijedlogu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston održana je od 24. listopada do 8. studenoga 2022. godine. Podneseno je ukupno 36 podnesaka fizičkih i pravnih osoba. Podnesci su raščlanjeni na ukupno 82 primjedbe, od kojih je 25 usvojeno, 5 djelomično usvojeno i 9 uvaženo, a njih 43 nije usvojeno.

Izvješće o ponovnoj javnoj raspravi izrađeno je u siječnju 2023. godine.

Sva rješenja usvojenih i djelomično usvojenih zahtjeva koja su u okviru članka 104. Zakona o prostornom uređenju te razloga za pokretanje postupka izrade i donošenja Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Ston ugrađena su u tekstualni i grafički dio Plana.

9. Ostali ispravci u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana, a koji su u domeni razloga za pokretanje postupka izrade i donošenja Izmjena i dopuna

Ostali ispravci u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana tiču se Programskog izvješća, Izvješća o javnoj raspravi i Izvješća o ponovnoj javnoj raspravi, temeljem kojeg su usvojeni i djelomično usvojeni zahtjevi ugrađeni u Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Ston kroz izmjenu, dodavanje ili brisanje pojedinih dijelova tekstualnog i grafičkog dijela važećeg PPUO-a.

Ostali ispravci obuhvaćaju sljedeće ispravke u tekstualnom dijelu Plana:

- **opće odredbe:**
 - zbog nepreciznosti i neažurnosti katastarskih podloga na kojima je izrađen Plan omogućeno je određivanje stvarnog položaja linije prostora ograničenja, linije od 70 m i linije od 100 m kroz izradu prostornih planova užeg područja ili kroz detaljniju i precizniju izmjeru na terenu ukoliko izrada tih planova nije propisana. Konačni i stvarni položaj linije neće se smatrati odstupanjem od ovog Plana.
 - propisano je kako se za građevne čestice koje se nalaze unutar građevinskog područja naselja u različitom režimu (izgrađena, neizgrađena, neuređena) primjenjuju parametri prostornog plana koji vrijede za prevladavajući dio čestice
 - konačni status poljoprivrednog zemljišta koje se nalazi unutar obuhvata ovog Plana utvrđuje se sukladno stvarnom stanju na terenu, kroz izradu posebnih geodetskih elaborata.
- **poglavlje 3.2. Građevinska područja naselja:**
 - odredbe o uvjetima i načinima gradnje su organizirane na način da su tablično prikazane radi bolje preglednosti
 - ispravci tehničkih pogrešaka po pitanju katnosti za gradnju građevina za individualno stanovanje
 - ispravak pogreške po pitanju minimalne i maksimalne površine čestice za višestambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine, koja iznosi 800 m² umjesto dosadašnjih 500 m²
 - mogućnost odstupanja do najviše 10% u odnosu na propisane urbanističke parametre
 - mogućnost gradnje ravnog krova
 - omogućavanje pješačkog pristupa do građevne čestice na strmijim terenima, u gusto izgrađenim ruralnim cjelinama te kada se kolni pristup ne može osigurati zbog postojeće izgrađenosti na okolnim građevnim česticama, u slučaju nove gradnje i rekonstrukcije sa mogućnošću rješavanja parkirališnih mjesta u radijusu do 200 m od objekta
 - omogućavanje veće visine građevina u poplavnim područjima u odnosu na visine propisane Planom
 - omogućavanje korištenja postojećih poljoprivrednih površina i bavljenje poljoprivredom do privođenja svrsi planirane namjene, kao i postavljanje alatnica
 - propisivanje uvjeta:
 - za određivanje zemljišta za redovitu uporabu građevine
 - gradnje za jednostavne i druge građevine
 - za gradnju pomoćnih i gospodarskih građevina na zasebnim građevnim česticama
 - rekonstrukcije postojećih građevina te postojećih građevina čiji lokacijski uvjeti nisu sukladni prostornom planu
 - rekonstrukcije postojećih sakralnih objekata
 - za gradnju zamjenskih građevina

- gradnje gospodarskih zgrada za proizvodnju-male poslovne zgrade
- gradnje malih obiteljskih hotela i vila
- gradnje kampa u domaćinstvu i robinzonskog smještaja
- omogućavanje funkcionalne reorganizacije i rekonstrukcije kompleksa solane
- uklanjanje turističke zone „Supavo“ i „Žuljana“ te osnivanje novih zona „Brijesta“ (T_{N3}) i „Dubrava“ (T_{N3})
- osnivanje novih zona sportsko-rekreacijske namjene „Brijesta“, „Dubrava“, „Metohija“, „Putnikovići“ i „Žuljana“ (R_N)
- osnivanje nove zone gospodarske poslovne i proizvodne namjene „Zaradeže“ (K_{N1}, K_{N2}, K_{N3}, K_{N5}, I_{N2}, I_{N3})
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig-a) unutar zona sportsko-rekreacijske namjene R_N propisan je za prateće sadržaje
- ostali ispravci.

Navedeni ispravci koji se tiču grafičkog dijela Plana ugrađeni su na odnosnim kartografskim prikazima i obilježeni kao predmet Izmjena i dopuna.

– **poglavlje 3.3. Izgrađene strukture izvan naselja:**

- propisivanje mogućnosti gradnje, tj. dozvoljenih zahvata izvan građevinskih područja
- omogućavanje robinzonskog smještaja
- propisivanje uvjeta gradnje za potrebe obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava sukladno Zakonu o prostornom uređenju, unutar i izvan prostora ograničenja ZOP-a
- uvjeti gradnje kampa u seljačkom domaćinstvu unutar OPG-a
- mogućnost realizacije rekreacije izvan građevinskog područja sa pripadajućim uvjetima
- mogućnost i uvjeti rekonstrukcije postojećih građevina
- određivanje zone izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske-poslovne namjene "Česvinica" sa namjenama I1-pretežito industrijska, I2-pretežito zanatska, I3-prehrambeno-prerađivačka, K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno-servisna, K4-pretežito reciklažna i K5-mješovita-pretežito poslovna. Kod zone Česvinica uočena je neusklađenost po pitanju površine između grafičkog i tekstualnog dijela. U PPUO iz 2010. površine su bile usklađene. Međutim, u posljednjim Izmjenama i dopunama iz 2015. godine površina u grafičkom dijelu je povećana, no isto nije ugrađeno u tekstualni dio. Ovim Izmjenama i dopunama navedena pogreška se ispravlja na način da se podatak u tekstualnom dijelu usklađuje se podatkom o površini iz grafičkog dijela.
- određene su lokacije za odlaganje viška iskopa (VI): lokalitet Dančanje i Hrastovice
- propisivanje uvjeta i načina gradnje za uređene plaže
- propisivanje dodatnih uvjeta za uzgoj školjkaša
- u grafičkom dijelu Plana revidirani su obuhvati groblja prema zatečenom stanju, a sukladno dostavljenim podacima
- ostali ispravci

Navedeni ispravci koji se tiču grafičkog dijela Plana ugrađeni su na odnosnim kartografskim prikazima i obilježeni kao predmet Izmjena i dopuna.

– **poglavlje 6. Uvjeti za utvrđivanje koridora ili trasa i površina prometnih i drugih infrastrukturnih sustava:**

- za postojeće bazne stanice koje ne udovoljavaju propisanim uvjetima obavezan je pronalazak zamjenske lokacije

- mogućnost rekonstrukcije postojećih dalekovoda i trafostanica te omogućavanje gradnje novih trafostanica i na lokacijama koje nisu definirane na kartografskom prikazu
- zadržavanje postojećeg lokalnog izvorišta na podzemnoj kaptaži Galerija-Žuljana
- mogućnost uključivanja u vodoopskrbu podzemnih zaliha voda kod Putnikovića i Brijeste
- propisivanje mogućnost odstupanja u pogledu rješenja trasa i lokacija vodoopskrbnih građevina
- ostali ispravci

Navedeni ispravci koji se tiču grafičkog dijela Plana ugrađeni su na odnosnim kartografskim prikazima i obilježeni kao predmet izmjena i dopuna.

– **poglavlje 7. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina:**

- propisivanje mjera zaštite ekološki značajnih područja
- usklađenje sa podacima informacijskog sustava zaštite prirode po pitanju kopnenih i morskih staništa te ekološke mreže NATURA 2000
- usklađenje sa podacima i zahtjevima nadležnog Konzervatorskog odjela
- ostali ispravci

Navedeni ispravci koji se tiču grafičkog dijela Plana ugrađeni su na odnosnim kartografskim prikazima i obilježeni kao predmet izmjena i dopuna.

– **poglavlje 9. Mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš:**

- postojeće mjere dopunjene su sukladno traženju javnopravnih tijela:
 - zaštita vodozahvata Studenac i Oko
 - zaštita akvatorija Stonskog i Malostonskog zaljeva
 - zaštita od bujica i poplava
 - zaštita od otpadnih voda
 - zaštita od potresa, tj. obveza poštivanja europske regulative EUROCODE 8, odnosno norme HR EN 1998-1 za protupotresno projektiranje prije ishođenja akata o gradnji i/ili rekonstrukcije građevine
- ostali ispravci

– **poglavlje 10. Mjere provedbe plana:**

- propisana je mogućnost formiranja Povjerenstva za ocjenu arhitektonske uspješnosti u svrhu osiguranja vrsnoće izgrađenog prostora na području Općine Ston
- površine obuhvata UPU-ova u tekstualnom dijelu revidirane sukladno podatku na grafičkom dijelu Plana
- novi UPU-ovi propisani su za:
 - dio građevinskog područja naselja sa kontaktnim prostorom istočno od povijesne jezgre (UPU „Ston-istok“)
 - turističku zonu „Prapratno“ (T1,T3) i zonu sportsko-rekreacijske namjene „Prapratno“ (R2), kao jedinstveni UPU
 - novu poslovnu zonu „Zaradeže“
- omogućavanje ishođenja akata o gradnji unutar obuhvata UPU-a u izgrađenom dijelu građevinskog područja na česticama koje zadovoljavaju uvjete Plana i za rekonstrukciju postojećih građevina
- propisani su uvjeti rekonstrukcije građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni sa iznimkom za građevine čiji lokacijski uvjeti nisu sukladni Planu
- ostali ispravci

Navedeni ispravci koji se tiču grafičkog dijela Plana ugrađeni su na odnosnim kartografskim prikazima i obilježeni kao predmet Izmjena i dopuna.

4. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

Tablicom u nastavku prikazan je iskaz prostornih pokazatelja namjene površina, sukladno kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina. U odnosu na važeći PPUO došlo je do promjene u površinama svih kategorija namjene površina, što je posljedica usvajanja zahtjeva fizičkih i pravnih osoba u programskom izvješću i Izvješću o javnoj raspravi, usklađenja sa Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije te ostalim intervencijama u kartografskim prikazima, sukladno Odluci o izradi.

Tablica 06. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina na području Općine Ston

redni broj	OPĆINA STON	oznaka	ukupno (ha)	udio %	stan./ha*
1.	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA ukupno	GPn	312,73	0,87	7,97
2.	IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA ukupno		153,28	0,43	16,25
	- gospodarska - poslovna namjena	K	51,22	0,14	48,63
	- gospodarska - ugostiteljsko - turistička namjena	T	37,00	0,10	67,32
	- sportsko-rekreacijska namjena	R	1,02	0,00	2.442,16
	- površine za iskorištavanje mineralnih sirovina	E	64,04	0,18	38,90
3.	OSTALE POVRŠINE ukupno		3,73	0,01	667,83
	- groblja	+	3,73	0,01	667,83
	- posebna namjena	N	0,00	0,00	-
4.	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE ukupno	P	1.412,78	3,94	1,76
	- osobito vrijedno obradivo tlo	P1	139,72	0,39	17,83
	- vrijedno obradivo tlo	P2	755,70	2,11	3,30
	- ostala obradiva tla	P3	517,36	1,44	4,81
5.	ŠUMSKE POVRŠINE ukupno	Š	10.785,17	30,12	0,23
	- gospodarske i zaštitne šume	Š1 i Š2	7.312,23	20,42	0,34
	- šume posebne namjene	Š3	3.472,94	9,70	0,72
6.	OSTALE POLJ. I ŠUM. POVRŠ. ukupno	PŠ	4.529,77	12,65	0,55
A	KOPNO ukupno		17.197,46	48,02	0,4
B	VODNE POVRŠINE - MORE ukupno		18.615,35	51,98	0,13
	OPĆINA sveukupno		35.812,81	100	0,07

* broj stanovnika Općine prema Popisu 2021. godine (2.491).