

## PREDLOG

Na osnovu člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), Vlada Crne Gore, na sjednici od \_\_\_\_\_2024. godine, donijela je

### ODLUKU O IZRADI IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE GUSINJE

#### Član 1

Pristupa se izradi Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Gusinje („Službeni list CG“, broj 124/21) (u daljem tekstu: Izmjene i dopune PUP-a).

#### Član 2

Izmjene i dopune PUP-a rade se u granicama važećeg plana, odnosno obuhvataju područje površine cca 157 km<sup>2</sup>.

#### Član 3

Za Izmjene i dopune PUP-a radiće se strateška procjena uticaja na životnu sredinu u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16).

#### Član 4

Finansijska sredstva potrebna za izradu Izmjena i dopuna PUP-a obezbijediće se iz Budžeta Crne Gore sa pozicije organa državne uprave nadležnog za prostorno planiranje, urbanizam i državnu imovinu u iznosu od 60.000,00 eura.

#### Član 5

Rok za izradu Izmjena i dopuna PUP-a je 12 mjeseci od dana potpisivanja ugovora sa rukovodiocem izrade planskog dokumenta.

#### Član 6

Izmjene i dopune PUP-a izrađuju se na osnovu Programskog zadatka koji je sastavni dio ove odluke.

#### Član 7

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: \_\_\_\_\_  
Podgorica, \_\_\_\_\_2024. godine

Vlada Crne Gore

Predsjednik,  
Mr Miloško Spajić

**PROGRAMSKI ZADATAK ZA IZRADU  
IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO - URBANISTIČKOG PLANA  
OPŠTINE GUSINJE**

**I. UVODNE NAPOMENE**

Prostorno-urbanistički plan Opštine Gusinje je donešen 2021.godine ("Službeni list Crne Gore", broj 124/21 od 30.11.2021). Opština Gusinje je ovom ministarstvu dostavila inicijativu broj 04-332/24-9481/1 od 08.7.2024. godine za sprovođenje procedure Izmjena i dopuna PUP-a Opštine Gusinje, gdje je između ostalog navedeno da je važeći Plan u velikom dijelu neupotrebljiv i ne odražava potrebe Opštine Gusinje za racionalnim razvojem i valorizacijom prostora. Potrebno je preispitati određena planska rješenja, dopuniti smjernicama za izgradnju u okviru građevinskog područja ruralnog naselja gdje se ne predviđa izrada detaljne planske dokumentacije, dati jasnije smjernice za razvoj poljoprivrede, kao i jasnije definisanje zona zaštite.

Cilj izrade Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Gusinje (u daljem tekstu: Izmjene i dopune PUP-a) je da se stvore planske pretpostavke za ekonomsku održivost i razvoj u skladu sa principom održivog planiranja prostora i intencijom države Crne Gore da se razvoj i prosperitet opština na sjeveru Crne Gore bazira na razvoju turizma i poljoprivrede.

Pravni osnov za izradu i donošenje Izmjena i dopuna PUP-a Gusinje sadržan je u članu 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/1, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) kojim je propisano da se državni i lokalni planski dokumenti mogu, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, izrađivati odnosno mijenjati po postupku propisanom ovim zakonom.

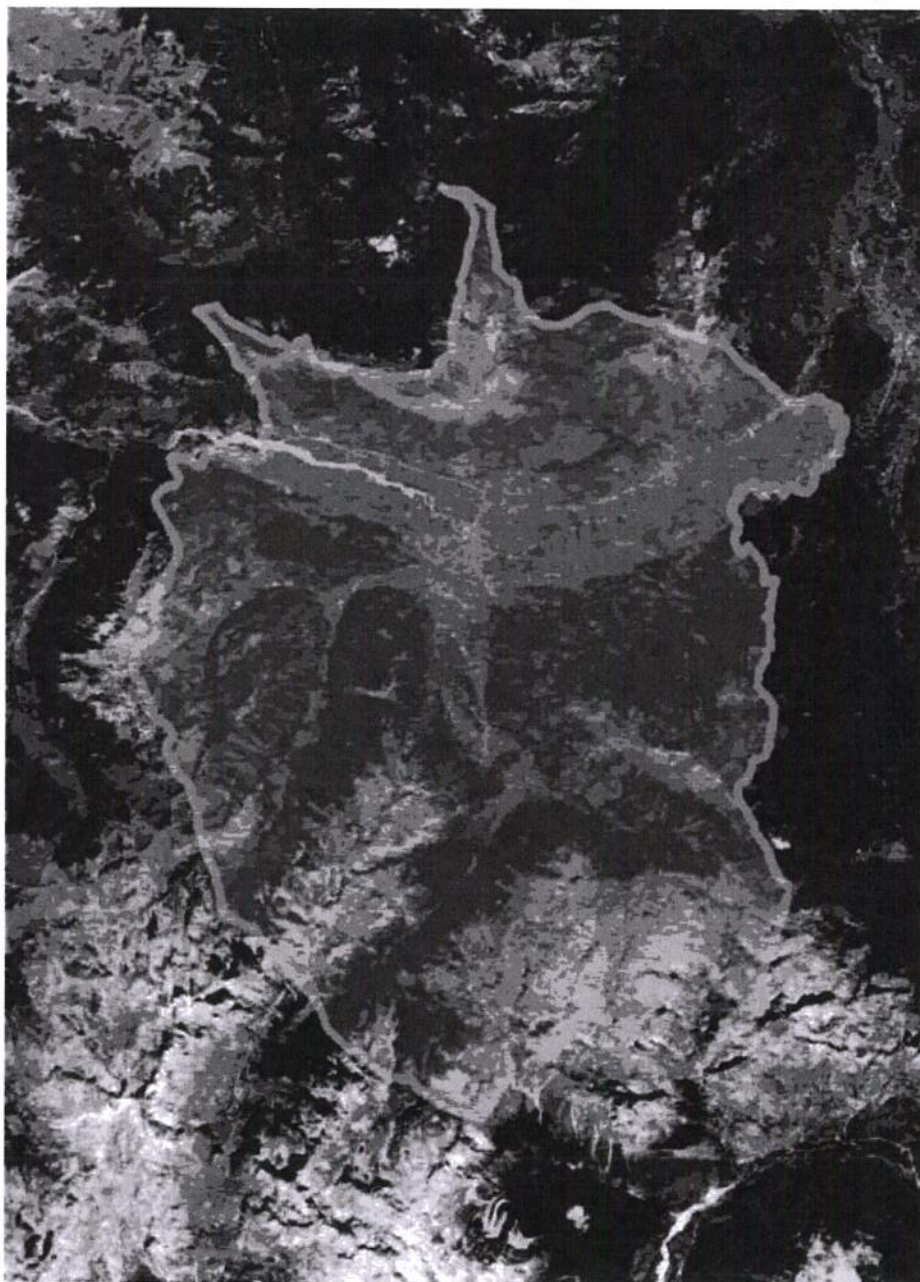
Izmjene i dopune PUP-a Gusinje predstavljaju osnov za utvrđivanje politike razvoja, uređenja i korišćenja prostora i definisanje strategija, planova i programa razvoja opštine, uključujući i politike za njihovu realizaciju. Tekuća pitanja i tekući problemi ukazuju na potrebu definisanja prostorne osnove budućeg razvoja, bazirane na principima održivog razvoja, savremenim načelima i standardima organizacije i korišćenja prostora, kao i integralnom posmatranju i planiranju razvoja, zaštite životne sredine, zaštite prirodne i kulturno-istorijske baštine i izgradnje u prostoru.

Programski zadatak za izradu Izmjena i dopuna PUP-a Gusinje izrađuje se u skladu sa članom 25 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, budući da je isti sastavni dio Odluke o izradi planskog dokumenta.



## II. OBUHVAT I GRANICE IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO - URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE GUSINJE

Izmjene i dopune PUP-a Gusinje rade se za cjelokupnu teritoriju lokalne samouprave u površini od 157 km<sup>2</sup>.



Slika broj 1. Obuhvat Izmjena i dopuna PUP-a Gusinje

## III. USLOVI I SMJERNICE PLANSKOG DOKUMENTA VIŠEG REDA I RAZVOJNIH STRATEGIJA

Prilikom izrade Izmjena i dopuna PUP-a Gusinje potrebno je voditi se uslovima i smjernicama iz sljedećih planskih i strateških dokumenata: U postupku izrade Izmjena i dopuna PUP-a treba obezbijediti sljedeći planerski pristup:

- sagledavanje ulaznih podataka iz Prostornog plana Crne Gore, Prostornog plana posebne namjene za Nacionalni park Prokletije, Strategije regionalnog razvoja Crne Gore i druge dokumentacije sa državnog i lokalnog nivoa (razvojna dokumenta, master planovi, studije);
- analizu i ocjenu postojeće planske i studijske dokumentacije;
- analizu uticaja kontaktnih zona na ovaj prostor i obrnuto;
- analizu i ocjenu postojećeg stanja (prirodni, stvoreni i planski uslovi).



Kroz PPCG do 2020.godine, Plavsko - gusinjska kotlina je prepoznata kao zona sa kvalitetnim zemljištem za potrebe intenzivne poljoprivredne proizvodnje, te treba posebnu pažnju obratiti na očuvanje ovog prostora uz adekvatne smjernice za razvoj. Na području crnogorskih Prokletija stvoriti preduslove za promovisanje razvoja skijaškog turizma sa fokusom na, između ostalog, područje Gusinje/Plav.

Nacionalna strategija održivog razvoja do 2030.godine, utvrđuje principe, strateške ciljeve i mjere za dostizanje dugoročnog održivog razvoja crnogorskog društva, uzimajući u obzir postojeće stanje i preuzete međunarodne obaveze, prioritarno Agendu Ujedinjenih nacija za održivi razvoj do 2030. godine.

S obzirom na to da je teritorija opštine Gusinje dijelom obuhvaćena i PPPN NP Prokletije, to je neophodno uskladiti plansko rješenje Izmjena i dopuna PUP-a Gusinje sa navedenim planskim dokumentom i strateškim i planskim ciljevima istog.

Takođe, pri izradi planskog dokumenta potrebno je imati u vidu i međunarodne sporazume i konvencije, i to:

- Konvencija UN (Rio) o biološkom diverzitetu,
- Konvencija o vrstama koje migriraju,
- Okvirna konvencija UN o klimatskim promjenama,
- Pariska konvencija o zaštiti svjetske kulturne i prirodne baštine,
- Evropska konvencija o zaštiti arheološkog nasleđa,
- Konvencija za zaštitu arhitektonskog nasleđa Evrope,
- Aarhus konvencija o pristupu informacijama, učešću javnosti u donošenju odluka i pristup pravosuđu u oblasti životne sredine,
- Espoo konvencija o prekograničnom uticaju,
- Okvirna konvencija UN o klimatskim promjenama,
- Konvencija Savjeta Evrope o vrijednosti kulturnog nasljeđa za društvo,
- Sporazum o formiranju energetske zajednice,
- Ostala relevantna regulativa UN i EU koja se odnosi na održivi razvoj, životnu sredinu i kvalitet života.
- Direktiva o staništima, 1992 (Direktiva Savjeta 92/43/EEC),

Izmjene i dopune PUP-a Gusinje treba izrađivati u skladu sa propisima kojima se uređuje oblast životne sredine, kulturnih dobara, vazduha, buke, voda, otpada, zemljišta, energetike, putne infrastrukture, turizma, državnog premjera i katastra nepokretnosti i dr.

#### **IV. PRINCIPI, VIZIJA I CILJEVI PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA**

Vizija razvoja prostora u obuhvatu Izmjena i dopuna PUP-a treba da prati viziju razvoja sjevernog regiona, koji, kao važan prostorni, ekonomski i društveni resurs Crne Gore, treba da se usmjereno i kontrolisano razvija, koristeći na održiv način svoje prirodne, kulturne i stvorene potencijale. U daljem razvoju moraju se poštovati evropski standardi i vrijednosti i uspostaviti pravila za kvalitetnu regulaciju i upravljanje prostorom.

Strateško opredjeljenje Crne Gore je da racionalno i održivo koristi svoje prirodne i stvorene resurse i da se razvija kao ekološka država, u skladu sa ustavnim određenjem, kroz: primjenu principa održivog razvoja; nastavak tranzicijskih reformi; uključenje Crne Gore u evropske integrativne tokove i Evropsku uniju i potpunije korišćenje raznih oblika domaće i strane institucionalne i ekspertske pomoći i savjeta; širenje međunarodne ekonomske i druge razmjene; brži i održivi rast ekonomije; unapređenje socijalnog razvoja i socijalne kohezije; razvijanje različitih oblika društvene komunikacije i interakcije; očuvanje i razvijanje kulturnog (etničkog, vjerskog, rodnog i dr.) identiteta i raznolikosti; blagovremenu izradu i donošenje nedostajućih strateških dokumenata.

Strateške postavke ovog plana treba da posluže kao osnov za korišćenje i uređenje prostora na detaljnijem planskom nivou, u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Pri planiranju na detaljnijem planskom nivou važno je poštovati pravila i režime zaštite prostora i životne sredine. Zaštita kulturnog nasljeđa mora se definisati kroz mjere u planskom dokumentu i Studiju zaštite kulturnih dobara za potrebe izrade Izmjena i dopuna PUP-a. Time će se obezbijediti kulturni i prirodni identitet destinacije i adekvatno mjesto u integraciji vrijednih prostornih regija u okruženju.

Preduslov ravnomjernog, kvalitetnog i dugoročno održivog razvoja je i razvoj i unapređenje saobraćaja i ukupne infrastrukture.

Ostvarivanjem planskog koncepta, treba obezbijediti racionalno korišćenje zemljišta u skladu sa njegovim prirodnim pogodnostima, odnosno, prvenstveno, međusobni usklađeni raspored površina pogodnih za izgradnju



naselja, razvoj poljoprivrede (stočarstva, voćarstva i ratarstva), šumarstva, turističkih kapaciteta i turističke infrastrukture, proizvodnih objekata, infrastrukturnih i komunalnih sistema i objekata.

Neophodno je kontrolisati i usmjeravati korišćenje prostora opštine i sprečavanja negativnih pojava, odnosno ostvarivanje pozitivnih efekata prostornog razvoja.

Osnovni cilj koji treba da se postigne je obezbjeđivanje planskih preduslova za razvoj opštine, naročito u smislu unapređenja kvaliteta turističkih usluga i razvijanja raznovrsne turističke ponude, održivog razvoja lokalne privrede, zaštite i očuvanja životne sredine.

## **V. KONCEPTUALNI OKVIR PLANIRANJA, KORIŠĆENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PLANSKOG PODRUČJA SA STRUKTUROM OSNOVNIH NAMJENA POVRŠINA I KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA**

Planska rješenja dopuniti smjernicama za izgradnju u okviru građevinskih područja ruralnih naselja gdje se ne predviđa izrada detaljne planske dokumentacije, dati jasnije smjernice za razvoj poljoprivrede, kao i jasnije definisanje zona zaštite.

S obzirom na ubrzani razvoj turističke i druge ponude, javlja se potreba za izgradnjom novih objekata turističke namjene, centralnih djelatnosti i slično.

Takođe inicirana je i potreba da se preispitaju zahvati pojedinih lokalnih studija lokacije, kao i da se odrede biznis zone.

Nova gradnja objekata moguća je u vidu ograničene izgrađenosti uz obavezno obezbjeđivanje slobodnih i zelenih površina.

Potrebno je sagledati mogućnost davanja smjernica za direktno izdavanje uslova za rekonstrukciju objekata, kao i izgradnju objekata od lokalnog značaja.

Takođe, potrebno je u tekstualnom dijelu Izmjena i dopuna PUP-a dati sveobuhvatne i precizne smjernice za legalizaciju bespravno izgrađenih objekata.

S obzirom da dio Opštine Gusinje pripada Nacionalnom parku "Prokletije", kontrolisana upotreba prostora je od izuzetnog značaja, kako ne bi došlo do ugrožavanja prirodnih vrijednosti prostora, istovremeno i turističkih motiva ovog kraja.

U planiranju sadržaja neophodno je poštovati smjernice date planovima šire teritorijalne cjeline i one definisane Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10, 33/14 i 91/20).

## **VI. METODOLOGIJA**

Prilikom izrade Izmjena i dopuna PUP-a potrebno je pridržavati se postupka propisanog Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o metodologiji izrade planskog dokumenta i bližeg načina organizacije prethodnog učešća javnosti ("Službeni list CG", broj 88/17), a na šta upućuje član 218 stav 2 Zakona.

U skladu sa navedenim, Izmjene i dopune PUP-a se izrađuju kroz sljedeće faze:

- analizu postojećeg stanja organizacije, uređenja i korišćenja prostora;
- izradu nacrtu planskog dokumenta;
- sprovođenje javne rasprave;
- izradu predloga planskog dokumenta.

Paralelno sa izradom Izmjena i dopuna PUP-a predviđena je i izrada strateške procjene uticaja plana na životnu sredinu (u daljem tekstu: SPU) u skladu sa Zakonom o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list RCG", broj 80/05 i "Službeni list CG", br. 59/11 i 52/16), čije elemente treba ugraditi u Plan.

## **VII. SADRŽAJ PLANSKOG DOKUMENTA**

U pogledu propisanog sadržaja, kao i u pogledu nivoa detaljnosti i obima obrade Izmjena i dopuna PUP-a potrebno je pridržavati se Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14), a kako upućuje član 212 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Planska rješenja treba da budu vođena jasnom vizijom budućeg stanja u prostoru koje će uvažavati principe održivog razvoja i obezbijediti racionalnu organizaciju i uređenje prostora.

U skladu sa članom 22 Pravilnika, Izmjene i dopune PUP-a treba da sadrže više nivoa sagledavanja, i to za: ukupan prostor lokalne samouprave, prostor centra lokalne samouprave, kao i za prostor ostalih centara i naselja.



Za ukupan prostor lokalne samouprave, PUP sadrži:

- Polazne osnove;
- Ciljeve i scenarije prostornog razvoja;
- Osnovnu koncepciju namjene površina, uređivanja, izgradnje i korišćenja prostora i korišćenja i zaštite prirodnih resursa;
- Implementaciju Prostorno urbanističkog plana.

Za centar lokalne samouprave obavezno se radi generalno urbanističko rješenje, a po potrebi i za druge centre i naseljena mjesta. Generalno urbanističko rješenje zasnovano je na dugoročnoj strategiji i koncepciji uređenja prostora i izgradnje, a sadrži osnovu koncepcije i parametre izgradnje objekata prema vrsti i namjeni.

Takođe, u skladu sa članom 23 Pravilnika Izmjene i dopune PUP-a potrebno je da sadrže pravila uređenja i pravila građenja za ukupan prostor lokalne samouprave.

Izmjene i dopune PUP-a se izrađuju na kartama razmjere 1:25.000; 1:10.000; 1:5.000 i topografsko - katastarskim planovima razmjere 1:2.500.

Izmjene i dopune PUP-a, po utvrđenim fazama i za definisane segmente, treba da budu urađene i prezentovane u analognom i digitalnom formatu. Digitalni oblik – za tekstualni dio u standardu Microsoft Word i PDF formatu, a grafički u standardu Auto Cad i GIS fromatu.

Izmjene i dopune PUP-a se izrađuju na kartama, topografsko-katastarskim planovima i katastrima vodova u digitalnoj formi i georeferenciranim ortofoto podlogama, a prezentira na kartama i topografsko-katastarskim planovima u analognoj formi izrađenim na papirnoj podlozi i isti moraju biti identični po sadržaju.

Analogne i digitalne forme geodetsko-katastarskih planova moraju biti ovjerene od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra.

## **VIII. OBAVEZE RUKOVODIOCA I STRUČNOG TIMA ZA IZRADE PLANA**

Rukovodilac izrade Izmjena i dopuna PUP-a, će nadležnom Ministarstvu, dostaviti na uvid, odnosno stručnu ocjenu u skladu sa Zakonom, sljedeće faze:

- Nacrt plana; i
- Predlog plana.

Rukovodilac izrade će na osnovu sintezne ocjene postojećeg stanja, prostorno planske i studijske dokumentacije, ocjene iskazanih zahtjeva i potreba zainteresovane javnosti i organa za tehničke uslove, ocjene prirodnih uslova za razvoj, a naročito u dijelu mogućnosti korišćenja prostora i pogodnost terena za gradnju i analize mogućnosti za usmjeravanje daljeg prostornog razvoja u planskom periodu, kao i zahtjeva za utvrđivanje područja od posebnog značaja i/ili područja sa posebnim režimom zaštite, izraditi Nacrt plana.

Rukovodilac izrade će, saglasno Zakonu, dostaviti Nacrt Plana Ministarstvu kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura utvrđivanja Nacrta Plana.

Rukovodilac izrade je dužan da u Predlog Plana, a nakon sprovedenog postupka i stručne ocjene i javne rasprave, ugradi sve prijedloge i mišljenja nadležnih organa.

Predlog Plana će rukovodilac izrade dostaviti Ministarstvu, kako bi se u zakonskom postupku sprovela procedura donošenja ovog planskog dokumenta.

Po usvajanju plana, rukovodilac izrade će Ministarstvu predati konačnu verziju plana u adekvatnoj formi koja je definisana Pravilnikom o načinu potpisivanja, ovjeravanja, dostavljanja, arhiviranja i čuvanja planskog dokumenta ("Službeni list CG", br. 76/17 i 73/18).

Na osnovu člana 22 st. 2 i 9 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), Vlada Crne Gore, na sjednici od \_\_\_\_\_ 2024. godine, donijela je

**ODLUKU**

**O ODREĐIVANJU RUKOVODIOCA IZRADA IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE GUSINJE I VISINI NAKNADE ZA RUKOVODIOCA I STRUČNI TIM ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA PROSTORNO-URBANISTIČKOG PLANA**

1. Ovom odlukom određuje se rukovodilac izrade Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Gusinje (u daljem tekstu: Izmjene i dopune PUP-a) i visina naknade za rukovodioca i stručni tim za izradu Izmjena i dopuna Prostornog-urbanističkog plana.
2. Za rukovodioca izrade Izmjena i dopuna PUP-a određuje se Svetlana Jovanović, dipl. prostorni planer.
3. Rukovodiocu i stručnom timu iz tačke 1 ove odluke utvrđuje se naknada u ukupnom iznosu od 60.000,00 eura.
4. Iznos pojedinačnih naknada za rukovodioca izrade i članove stručnog tima, iz tačke 3 ove odluke, određuje se ugovorom koji Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine zaključuje sa rukovodiocem izrade, odnosno članom stručnog tima.
5. Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore".

Broj: \_\_\_\_\_  
Podgorica, \_\_\_\_\_ 2024. godine

**VLADA CRNE GORE**

**Predsjednik,  
Mr Milojko Spajić**