



EXPEDITIO

Centar za održivi prostorni razvoj
Rakite IV Lamela I, Škaljari, 85330 Kotor, Crna Gora
t. 032 302 520; f. 032 302 521
office@expeditio.org | www.expeditio.org

reg. broj: P-12-26
25. 09. 2026.
mjesto: Kotor

*Agencija za planiranje prostora Crne Gore
Bulevar Mihaila Lalića 15, Podgorica
agencija@appcg.net*

Predmet: Mišljenje, zahtjevi i predlozi u vezi sa izradom Prostornog plana područja posebne namjene za Obalno područje Crne Gore

Poštovani/e,

Povodom Obavještenja Agencije za planiranje prostora Crne Gore o upoznavanju javnosti sa Odlukom o izradi Prostornog plana područja posebne namjene za Obalno područje Crne Gore (PPPPNOP), ovim putem dostavljamo svoje mišljenje, zahtjeve i predloge u vezi sa procesom izrade ovog planskog dokumenta.

Smatramo da je riječ o dokumentu od izuzetnog strateškog značaja za budućnost Crnogorskog primorja. PPPPN za Obalno područje ne može biti posmatran samo kao još jedan planski dokument u hijerarhiji prostornog planiranja, već kao **ključni instrument za dugoročno upravljanje jednim od najvrjednijih, ali istovremeno i najugroženijih prostora Crne Gore.**

Upravo zbog toga smatramo da **proces njegove izrade mora biti zasnovan na realnom sagledavanju postojećeg stanja, savremenim principima zaštite i upravljanja prostorom, međunarodnim obavezama Crne Gore, kao i širokom i kontinuiranom učešću stručne i zainteresovane javnosti.**

Ukazujemo posebno na neophodne promjene vezano za ključne teme navedene u nastavku.

A. Potreba za promjenom planskog pristupa

Programski zadatak pravilno prepoznaje da PPPPN predstavlja strateški dokument od posebnog značaja za dugoročno i održivo upravljanje prostorom Obalnog područja, kao i da u zonama u kojima je došlo do narušavanja prostorne i urbane strukture treba propisati mjere urbane regeneracije, sanacije i unapređenja ambijentalnih vrijednosti. Međutim, smatramo da ovu činjenicu treba postaviti mnogo snažnije i jasnije u samu osnovu plana.

Obalno područje Crne Gore danas se suočava sa posljedicama višedecenijskog intenzivnog i neadekvatnog korišćenja prostora, uključujući nekontrolisanu urbanizaciju, gubitak prirodnih i pejzažnih vrijednosti, degradaciju tradicionalnih struktura i kulturnih pejzaža, pritisak na obalni pojas i nedovoljno usklađivanje razvojnih projekata sa nosivim kapacitetima prostora.

Zbog toga novi plan ne bi trebalo da polazi prvenstveno od pitanja gdje je i šta još moguće graditi, već od pitanja: šta je na obalnom području potrebno sačuvati, šta je potrebno obnoviti i sanirati, gdje je dostignuta ili prekoračena nosivost prostora i kakav razvoj je uopšte prihvatljiv u postojećim prostornim, ekološkim, infrastrukturnim i kulturnim ograničenjima.

Drugim riječima, smatramo da je **neophodan zaokret od planske politike ekspanzije ka politici zaštite, sanacije, regeneracije i pažljivo usmjerenog razvoja.**

Ovaj princip posebno treba primijeniti na **već devastirane i preopterećene djelove obalnog područja**, gdje bi novi plan morao da uvede **jasne mjere sanacije degradiranih prostora**, uz **zaštitu i održivi razvoj preostalih očuvanih područja.**

B. Vizija razvoja mora biti predmet javnog i stručnog dijaloga

Programski zadatak predviđa da planski dio sadrži „obrazloženje planskog koncepta“, uključujući viziju, principe i ciljeve razvoja. Smatramo da je upravo **definisanje vizije razvoja Obalnog područja** pitanje o kojem se mora voditi **široka stručna i javna rasprava** prije nego što se pristupi formulisanju konačnog planskog koncepta.

Vizija razvoja ne može biti samo tehnička komponenta planskog dokumenta niti izvedena iz postojećih sektorskih strategija. Ona mora odgovoriti na suštinsko pitanje: **Kakvo obalno područje Crna Gora želi da ima 2040. godine i kakav prostor želi da ostavi budućim generacijama?**

Smatramo da odgovor na ovo pitanje mora biti **rezultat interdisciplinarnog procesa** koji uključuje stručnjake iz oblasti prostornog planiranja, arhitekture, urbanizma, zaštite prirode, kulturne baštine, pejzažne arhitekture, ekologije, ekonomije, turizma, saobraćaja, demografije i drugih relevantnih oblasti, kao i lokalne zajednice i zainteresovanu javnost. Smatramo da je ključno da **javnost bude uključena u proces definisanja vizije**, a ne tek nakon što su osnovna planska opredjeljenja već formirana.

C. Učešće stručne i šire javnosti mora biti kontinuirano

Pozdravljamo činjenicu da je javnost uključena u početnoj fazi procesa. Međutim, smatramo da **rok od 07. do 25. septembra 2026. godine, odnosno 18 kalendarskih dana**, za dostavljanje mišljenja, zahtjeva i prijedloga **nije dovoljan za suštinsko učešće javnosti u procesu definisanja jednog ovako kompleksnog strateškog dokumenta.** Posebno je važno istaći da je ovo tek početna faza, u kojoj javnost dobija mogućnost da se izjasni o Odluci i Programskom zadatku.

Zahtijevamo zato da se, **mimo zakonom propisanog minimuma, uspostavi kontinuirani participativni proces tokom cijele izrade PPPPN-a**, a posebno prije usvajanja:

- vizije razvoja Obalnog područja;
- osnovnog koncepta prostornog razvoja i modela budućih razvojnih kapaciteta;
- režima zaštite i zoniranja prostora;
- konačnog nacrtu planskih rješenja.

S tim u vezi predlažemo organizovanje: stručnih radionica; tematskih okruglih stolova; javnih prezentacija po primorskim opštinama u različitim fazama izrade plana; konsultacija sa lokalnim zajednicama, fakultetima, stručnim organizacijama i nevladinim sektorom.

D. Poseban tretman područja na UNESCO Listi svjetske baštine

Posebno zabrinjava činjenica da Programski zadatak, iako navodi zaštitu kulturne baštine i pejzažnih vrijednosti kao elemente plana, ne daje dovoljno jasno mjesto činjenici da se u okviru obuhvata PPPPN-a nalazi **područje izuzetnog međunarodnog značaja – Prirodno i kulturno-istorijsko područje Kotora**, upisano na UNESCO Listu svjetske baštine, sa zaštićenom okolinom koja obuhvata djelove teritorija opština Kotor, Tivat i Herceg Novi.

UNESCO posebno naglašava potrebu da se Područje Kotora, njegova zaštićena okolina i širi prostor posmatraju kao **jedinstven kulturni pejzaž** i da se planiranje zasniva na integrisanom pristupu zaštiti, planiranju i upravljanju. Ova činjenica mora biti **jedan od osnovnih polaznih elemenata za izradu PPPPN-a**, a ne samo jedna od tema koje će biti obrađene u okviru analitičkog dijela plana.

- **Studija zaštite kulturne baštine za Područje Kotora mora biti prethodna osnova za Plan**

Posebno ističemo da je izmjenama i dopunama Zakona o zaštiti prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora iz februara 2026. godine propisano da se integralna zaštita Područja Kotora obezbjeđuje Menadžment planom i planskim dokumentima, pri čemu Menadžment plan i **planski dokumenti moraju biti usklađeni sa Studijom zaštite kulturne baštine Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora i zaštićene okoline i strateškom procjenom uticaja na životnu sredinu**.

Stoga zahtijevamo da se: **izrada PPPPN-a za Obalno područje ne dovodi u fazu usvajanja planskih rješenja za prostor Područja Kotora i njegove zaštićene okoline prije izrade i stavljanja na raspolaganje Studije zaštite kulturne baštine**, odnosno da se navedena Studija tretira kao **jedna od osnovnih stručnih i planskih podloga za izradu PPPPN-a**.

Ovo je dodatno opravdano najnovijim **odlukama UNESCO Komiteta za svjetsku baštinu**. Na zasjedanju 2026. godine Komitet je pozdravio pripremu sveobuhvatne studije zaštite baštine i zatražio da se kumulativni uticaji razvojnih projekata sistematski i adekvatno procjenjuju u okviru te studije i svih relevantnih procesa procjene uticaja.

Dakle, pitanje nije samo u tome da se postojeća zaštita „uzme u obzir“ u PPPPN-u. Potrebno je obezbijediti **redosljed stručnih podloga i planskih odluka** koji omogućava da zaštita baštine prethodi i usmjerava planska rješenja.

- **Nacrt Plana mora biti dostavljen na razmatranje UNESCO Centru za svjetsku baštinu**

Prema odlukama Komiteta za svjetsku baštinu Crna Gora ima **obavezu da se nacrt Plana**, u dijelu koji se odnosi na Područje Kotora i zaštićenu okolinu, zajedno sa strateškom procjenom uticaja i procjenom uticaja na baštinu **dostavi Centru za svjetsku baštinu** na razmatranje savjetodavnim tijelima prije nego što ga Vlada utvrdi i prije javne rasprave.

E. Zaštita kulturnog pejzaža obalnog područja kao osnova plana

Obalno područje Crne Gore nije samo skup građevinskih parcela, turističkih zona, infrastrukturnih koridora i prirodnih područja. Njegovu **posebnu vrijednost čine upravo kulturni pejzaži** nastali dugotrajnim odnosom prirode i čovjeka – istorijska naselja, tradicionalna poljoprivredna područja, terase, maslinjaci, vinogradi, katuni i druga ruralna područja, istorijske komunikacije, fortifikacioni sistemi, tradicionalne luke i pristaništa, kao i cjelokupna prostorna struktura obalnog područja i zaleđa. Stoga zahtijevamo da **u izradi**

plana poseban akcenat bude na identifikaciji vrijednosti kulturnog pejzaža i njegovom očuvanju i održivom razvoju.

Posebno obavještavamo obrađivača da postoje **studije i procjene kulturnog pejzaža** izrađene za pojedine zone obalnog područja koje moraju biti uzete u obzir u procesu izrade Plana kao **integralni dio planskih podloga**, kao što su: **Studija kulturnog pejzaža Ulcinjske maslinade i uvale Valdanos, Studija zaštite kulturne baštine u specijalnom rezervatu „Tivatska solila“, Studija kulturne baštine Vrmca.**

Takođe, trenutno je **u završnoj fazi izrada Studije kulturnog pejzaža Svetog Stefana i Paštrovića**, koja će predstavljati značajnu stručnu osnovu za valorizaciju i zaštitu ovog izuzetno vrijednog prostora koji pripada teritoriji opštine Budva. Studija će biti dostavljena obrađivaču i nadležnim institucijama čim bude finalizovana.

F. Programski zadatak mora biti ažuriran u odnosu na stvarno stanje i važeće strateške dokumente

Programski zadatak se u značajnoj mjeri oslanja na niz strateških dokumenata koji su vremenski prevaziđeni, uključujući dokumente čiji su planski periodi završeni ili se približavaju kraju. Smatramo da plan koji se donosi za period do 2040. godine ne može biti zasnovan na strateškim dokumentima čiji je planski period istekao.

Zahtijevamo da se prije definisanja konačne vizije i planskog koncepta izvrši:

- sistematska revizija svih korišćenih strateških dokumenata i utvrđivanje njihove aktuelnosti i međusobne usklađenosti;
- uključivanje novih sektorskih politika i međunarodnih obaveza Crne Gore;
- analiza stepena realizacije prethodnog plana i njegovih prostornih posljedica.

Posebno je važno da se novi plan ne zasniva samo na projekcijama razvoja, već i na **kritičkoj evaluaciji rezultata prethodnog planskog perioda.**

Zahtjevi

Na osnovu svega navedenog, zahtijevamo da se u daljem procesu izrade PPPPN-a za Obalno područje Crne Gore obezbijedi:

1. **Preispitivanje Programskog zadatka** u dijelu koji se odnosi na **polazne osnove, viziju i razvojni koncept**, u skladu sa stvarnim stanjem i stepenom degradacije obalnog područja.
2. **Jasno definisanje cilja Plana**, kroz **prekid dosadašnjeg pogrešnog modela razvoja** pogubnog za prostor, a kao instrumenta **zaštite i održivog razvoja** obalnog područja, kroz **sanaciju i regeneraciju degradiranih prostora.**
3. **Da principi zaštite javnog interesa, prirodnih vrijednosti, kulturne baštine i kulturnog pejzaža** budu **osnovni kriterijumi** za definisanje budućih razvojnih kapaciteta Obalnog područja.
4. **Uspostavljanje kontinuiranog procesa uključivanja stručne i šire javnosti tokom svih ključnih faza izrade Plana**, a posebno u fazi definisanja vizije i osnovnog koncepta razvoja.

5. Organizovanje posebnih **stručnih konsultacija i javnih radionica** posvećenih kulturnoj baštini, kulturnom pejzažu, prirodnoj baštini i pitanjima regeneracije i sanacije degradiranih prostora.
6. **Objavljivanje** relevantnih stručnih podloga, analiza i varijantnih planskih rješenja u formi **dostupnoj stručnoj i široj javnosti**, kako bi se omogućilo njihovo stvarno razmatranje.
7. Posebno **navođenje i detaljno tretiranje Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora i njegove zaštićene okoline**, kao prostora od međunarodnog značaja na UNESCO listi svjetske baštine.
8. Navođenje činjenice da se za Područje Kotora i zaštićenu okolinu, u skladu sa izmjenama Zakona iz 2026, izrađuje **Studija zaštite kulturne baštine**. Obezbeđivanje da ova Studija bude **jedna od osnovnih stručnih podloga** za planska rješenja PPPPN-a koja se odnose na ovaj prostor.
9. Obavezno **uključivanje postojećih studija kulturnog pejzaža** u planske podloge i planska rješenja, uz uključivanje **Studije kulturnog pejzaža Svetog Stefana i Paštrovića** čim bude završena i dostupna.

Smatramo da je izrada novog PPPPN-a **prilika da Crna Gora napravi kvalitativni iskorak u odnosu prema svom obalnom prostoru.**

Obalnom području nije potreban još jedan plan koji će nastaviti sa devastacijom najvrijednijeg prostora. Potreban je **strateški dokument** koji će **jasno prepoznati granice razvoja, zaštititi ono što je još očuvano, sanirati ono što je degradirano** i uspostaviti novi odnos između razvoja, zaštite prostora, prirodne i kulturne baštine i kvaliteta života stanovništva.

U tom smislu **očekujemo da će navedeni zahtjevi biti uzeti u obzir već u početnoj fazi izrade Plana** i da će **dalje definisanje vizije, ciljeva i planskog koncepta biti predmet otvorenog i kontinuiranog stručnog dijaloga.**

S poštovanjem,

NVO Exeditio

