



Krapinsko-zagorska županija  
Općina Zagorska Sela



## SAŽETAK ZA JAVNOST

IZMJENE I DOPUNE  
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA  
OPĆINE ZAGORSKA SELA

travanj 2026.

Postupak izrade Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Zagorska Sela (dalje u tekstu: Izmjena i dopuna Plana) temelji se na odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23 ) (dalje u tekstu: Zakon), Pravilnika o prostornim planovima (NN 152/23) (dalje u tekstu: Pravilnik) te drugih zakona i propisa koji reguliraju problematiku prostornog uređenja.

Izrada Izmjena i dopuna Plana utvrđena je Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Zagorska Sela (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 53B) (dalje u tekstu: Odluka o izradi) na sjednici Općinskog vijeća Općine Zagorska Sela 17.12.2024. godine.

## Razlozi donošenja

Razlozi za izradu i donošenje Izmjene i dopune Plana su sljedeći:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom:

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom  
Pravna osnova za izradu i donošenje Plana dana je u člancima 86. – 113. Zakona.  
Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona, Pravilnikom i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja kao i posebnim propisima.
2. Usklađenje s planom više razine  
Izmjenom i dopunom Plana izvršit će se usklađenje s važećim Prostornim planom Krapinsko-zagorske županije.
3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine  
Nije primjenjivo.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja:

Određivanje novih prostorno planskih rješenja definirano je sljedećim razlozima:

- određivanje planskih rješenja sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku;
- promjene odnosa izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja temeljem dostupnih podataka o izgrađenim građevinama u proteklom razdoblju (informacijski sustav prostornog uređenja (dalje: ISPU));
- preispitivanje mogućnosti i planiranje novih te proširenja, ukidanja i realokacije postojećih građevinskih područja naselja i građevinskih područja izvan naselja u skladu s inicijativama fizičkih i pravnih osoba gdje za to postoje zakonski i prostorni preduvjeti;
- analiza, preispitivanje mogućnosti i promjena namjene površina unutar svih građevinskih područja prema iskazanim interesima pravnih i fizičkih osoba, ukoliko su za to ispunjeni zakonski i prostorni uvjeti;
- planiranje novih i revidiranje postojećih površina i građevina prometne i komunalne infrastrukture u skladu sa stvarnim potrebama, postojećim stanjem te projektnim rješenjima izrađenim u razdoblju od zadnjih izmjena i dopuna;
- potreba dopune/korekcije provedbenih odredbi u sljedećem:
  - izmjena provedbenih odredbi koje su se u dosadašnjoj primjeni pokazale nedorečene, nepotpune, ograničavajuće i neprovedive, te
  - dopuna istih odredbama kojima će se utvrditi uvjeti gradnje i uređenja za zahvate u prostoru koji do sada nisu bili regulirani ili nisu bili regulirani u dovoljnoj mjeri. investicija na svim razinama upravljanja.

## POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA

Sukladno članku 90. Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Odluka o izradi Izmjena i dopuna Plana dostavljena je javnopravnim tijelima i pravnim osobama s posebnim ovlastima, da dostave zahtjeve za izradu prostornog plana iz svojih djelokruga.

Pregled javnopravnih tijela koja su dostavila svoje zahtjeve:

1. Hrvatski operator prijenosnog sustava (HOPS), Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom
2. Ministarstvo Poljoprivrede, šumarstva i ribarstva
3. Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Krapinsko-zagorske županije Zagorje zeleno
4. Zavod za prostorno uređenje Krapinsko-zagorske županije
5. HAKOM
6. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
7. HEP, operator distribucijskog sustava d.o.o.

8. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Krapini
9. Hrvatske šume, Podružnica Zagreb
10. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba civilne zaštite Krapina, Odjel inspekcije
11. Upravni odjel za gospodarstvo, poljoprivredu, turizam, promet i komunalnu infrastrukturu Krapinsko-zagorske županije
12. HŽ Infrastuktura, Sektor za razvoj, pripremu i provedbu investicija i EU fondova
13. Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, Uprava za poljoprivredno zemljište, biljnu proizvodnju i tržište
14. Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za gornju Savu

Za javnopravna tijela koja nisu dostavila zahtjeve za izradu prostornog plana u određenom roku, smatra se da zahtjeva nema.

## OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

### ORGANIZACIJA PROSTORA, OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

Temeljne odrednice organizacije prostora općine Zagorska Sela slijede iz usvojenih ciljeva razvoja u prostoru na županijskoj i općinskoj razini. U cilju zaštite i racionalnijeg korištenja prostora vrši se temeljno razgraničavanje prostora općine na područja pretežito namijenjena izgradnji (građevinska područja, izgrađena i neizgrađena) te negrađevinska područja (samo iznimno i ograničeno gradiva). Ovime se naglašava razlika između pretežito izgrađenih prostora namijenjenih potrebama rasta i razvoja stanovništva i gospodarstva od prostora koje se štiti i održava zbog vrijednih resursa prirodne sredine (šume, poljoprivredno zemljište, prostori posebnih prirodnih vrijednosti namijenjenih rekreaciji, lokaliteti i zone vrijedne kulturne baštine itd.) i ukupne ekološke ravnoteže. Osim toga i jedno i drugo područje dopušta utvrđivanje prostornih koridora namijenjenih tehničkoj infrastrukturi (promet, elektroopskrba, vodoopskrba, telekomunikacije itd.).

U Prostornom planu Općine Zagorska Sela određene su slijedeće osnovne namjene prostora:

- Stambena namjena (S4)
- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)
- Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S6)
- Mješovita namjena (M4)
- Javna i društvena namjena (D)
- Javna i društvena namjena - predškolska (D4)
- Poslovna namjena - uslužna (K1)
- Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Groblje (Gr)
- Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
- Ostalo zemljište
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)
- Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom (V2)
- Posebna namjena državnog značaja - ostalo (PNo)

#### **Prostori namijenjeni za građevinska područja**

Građevinsko područje predstavlja one dijelove prostora unutar obuhvata PPUO Zagorska Sela koji su predviđeni za izgradnju i uređenje naselja, a sastoje se od izgrađenih i neizgrađenih dijelova u funkciji daljnjeg razvoja naselja.

U *predjelima namijenjenim za razvoj i uređenje naselja* predviđene su namjene stanovanja, te javnih i društvenih sadržaja. U sklopu stanovanja moguće su i prateće namjene, što je potanko utvrđeno u Odredbama za provedbu.

#### **Prostori izvan građevinskih područja**

U *predjelima za izgradnju izvan naselja* predviđena je **gospodarska namjena – poslovna** u Miljani i Zagorskim Selima, **ugostiteljsko-turistička** u naselju Harina Zlaka, Miljana i Zagorska Sela, te **sportsko - rekreacijska namjena** u naseljima Poljana Sutlanska, Miljana i Zagorska Sela. Potanki uvjeti za izgradnju navedeni su u Odredbama za provedbu.

*Predjeli izvan građevinskih područja* namijenjeni su za šume i poljoprivredu, a izgradnja je moguća samo za neke građevine (primjerice: klijeti, vinogradarski podrumi, planinarski i lovački domovi, vidikovci i sl.) uz zadovoljavanje uvjeta određenih u Odredbama za provedbu Plana.

U obuhvatu Plana nalaze se dva postojeća groblja u naselju Zagorska Sela i Poljane Sutlanske, koja će i nadalje služiti svojoj namjeni budući da zadovoljavaju potrebe Općine.

U *koridorima infrastrukturnih sustava* predviđena je izgradnja cesta, dalekovoda, plinovoda, drugih infrastrukturnih vodova i drugih infrastrukturnih građevina. Podrobnije obrazloženje infrastrukturnih sustava navedeno je u poglavlju *Razvoj infrastrukturnih sustava* i u Odredbama za provedbu ovoga Plana.

Za sve grupe namjena utvrđeni su *predjeli sa ograničenjima u korištenju*. To su: predjeli zaštite prirodnih i krajobraznih vrijednosti, predjeli zaštite kulturno-povijesnih vrijednosti, pojedinačni zaštićeni ili evidentirani spomenici kulture, vodozaštitno područje i obuhvati obvezne izrade prostornih planova.

#### **Izgradnja izvan građevinskog područja**

Izvan građevinskog područja na prostoru općine Zagorska Sela može se odobravati izgradnja građevina koje po svojoj namjeni zahtijevaju položaj izvan građevinskog područja, kao što su:

- infrastrukturne građevine (prometne, komunalne, energetske),
- sportski i rekreacijski sadržaji bez izgradnje,
- vojne i druge građevine od interesa za obranu i zaštitu od elementarnih nepogoda,

- građevine koje služe primarnoj poljoprivrednoj proizvodnji (poljoprivredbe građevine – za uzgoj životinja (tovilišta), vinogradsko-vinarski pogoni, klijeti, staklenici i plastenici s pratećim gospodarskim objektima za primarnu obradu poljoprivrednih proizvoda te manja spremišta, ali isključivo u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti);
- stambeno - gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti i seoskog turizma na seoskim gospodarstvima;
- šumarske postaje (lugarnice), planinarski i lovački domovi.

Izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu mogu se graditi stambeno-gospodarski sklopovi (farme), koji predstavljaju grupe zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem. Potanki uvjeti za izgradnju navedeni su u Odredbama za provedbu.

## 3.1. ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA

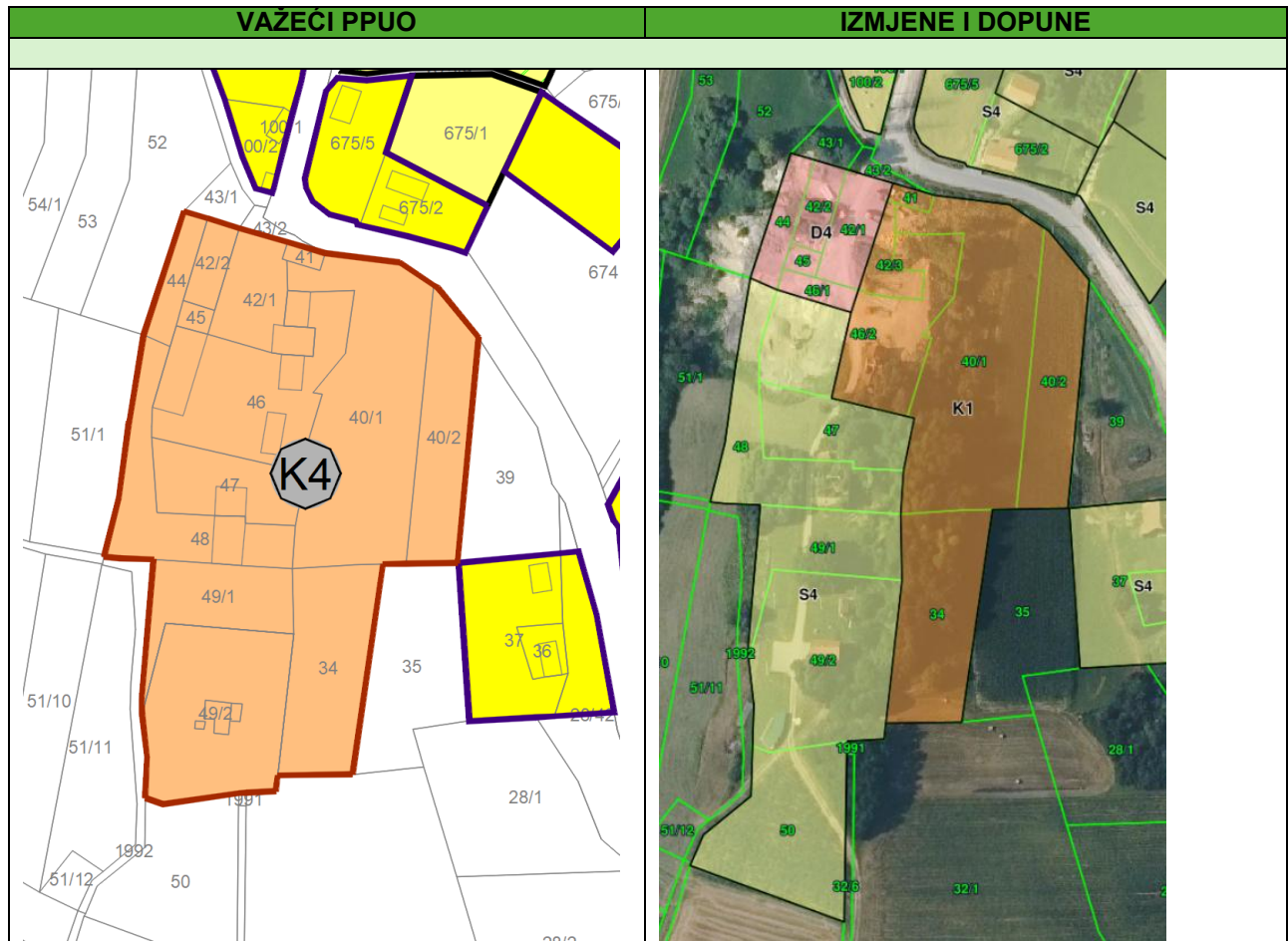
ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA					
	OPĆINA ZAGORSKA SELA	Oznaka	Kod prostorne teme	ha	% od površine Općine
<b>1.1.</b>	<b>Građevinsko područje naselja</b>	<b>ukupno</b>	<b>GPN</b>	<b>224,25</b>	<b>9,09</b>
1.1.1.	Stambena namjena	ukupno	-	216,56	8,78
	Stambena namjena	S4	KN-1-1-3004	208,08	8,43
	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	S5	KN-1-1-3005	8,08	0,33
	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	S6	KN-1-1-3006	0,40	0,02
1.1.2.	Mješovita namjena	M4	KN-1-1-3054	0,24	0,01
1.1.3.	Javna i društvena namjena	ukupno	-	3,96	0,16
	Javna i društvena namjena	D	KN-1-1-3100	3,74	0,15
	Javna i društvena namjena - predškolska	D4	KN-1-1-3104	0,22	0,01
1.1.4.	Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom	R3	KN-1-1-3603	2,04	0,08
1.1.5.	Poslovna namjena - uslužna	K1	KN-1-1-3261	1,45	0,06
<b>1.2.</b>	<b>Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja</b>	<b>Ukupno</b>	<b>GPIN</b>	<b>20,85</b>	<b>0,85</b>
1.2.1.	Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina	T2	KN-1-1-3402	11,78	0,48
1.2.2.	Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom	R3	KN-1-1-3603	6,15	0,25
1.2.3.	Poslovna namjena - uslužna	K1	KN-1-1-3261	1,81	0,07
1.2.4.	Groblje	Gr	KN-1-1-3290	1,11	0,04
<b>1.3.</b>	<b>Zahvati i površine izvan građevinskog područja</b>	<b>Ukupno</b>	<b>-</b>	<b>2221,93</b>	<b>90,06</b>
1.3.1.	Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja	-	KN-1-1-1310	692,41	28,07
1.3.2.	Ostalo zemljište	-	KN-1-1-3399	1502,05	60,88
1.3.3.	Vodne površine	ukupno	-	27,14	1,10
	Površina unutarnjih voda - površina pod vodom	V1	KN-1-1-3321	17,84	0,72
	Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom	V2	KN-1-1-3322	9,30	0,38
1.3.4.	Posebna namjena državnog značaja - ostalo	PNo	KN-1-1-1801	0,33	0,01
<b>UKUPNO</b>				<b>2467,03</b>	<b>100%</b>

### 3.2. Obrazloženja izmjena i dopuna

#### 3.2.1. Izmjene grafičkog dijela Plana

1. Ovim izmjenama i dopunama planira se površina za izgradnju dječjeg vrtića. Za potrebe formiranja površine za izgradnju dječjeg vrtića osnovano je novo građevinsko područje naselja na način da je postojeća poslovna zona smanjenja po dužini sa zapadne strane.

Površina za izgradnju dječjeg vrtića smještena je u sjevernom dijelu novoformiranog građevinskog područja naselja, a u nastavku je planirana stambena namjena (S4). Na dijelu stambene namjene planira se izgradnja stambenih građevina uz potporu Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine do preostali dio stambene namjene (S4) obuhvaća postojeći lovački dom i česticu proširenu prema zaprimljenoj inicijativi.

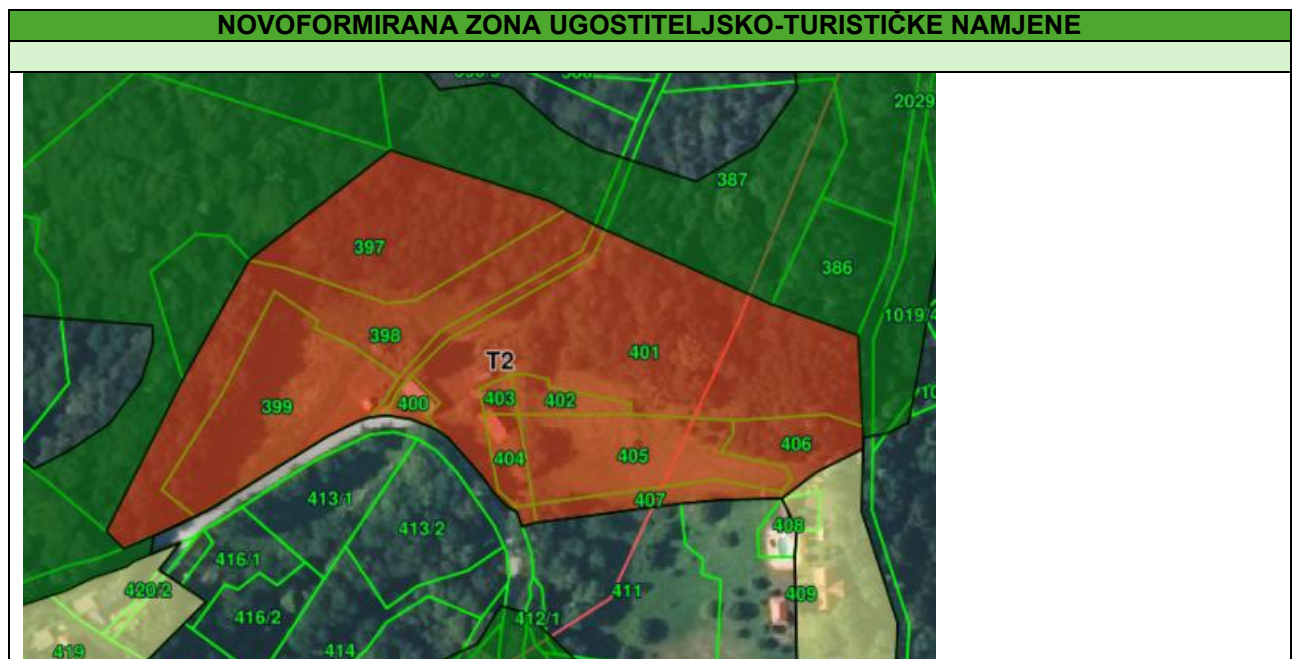
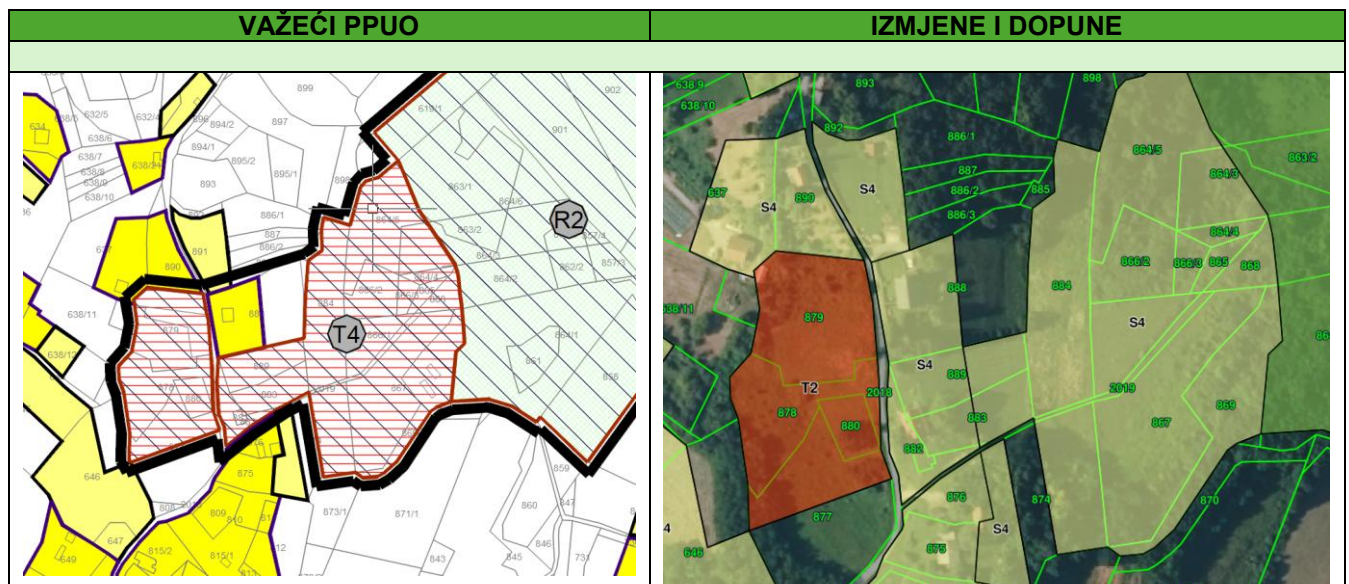


2. Na zahtjev vlasnika zemljišta, dio postojeće zone ugostiteljsko-turističke namjene u Zagorskim Selima planiran je kao građevinsko područje naselja, za izgradnju stambenih građevina. Budući se radi o većoj neizgrađenoj neuređenoj površini (2 ha) za navedeno područje određena je izrada urbanističkog plana uređenja te su Odredbama za provedbu dane smjernice za njegovu izradu.

Zapadni dio zone određen je kao izgrađen budući se u njemu nalazi postojeća obiteljska kuća.

3. Površina iz prethodne točke realocirana je na područje za koje je iskazana inicijativa za razvoj i uređenje ugostiteljsko-turističkih sadržaja, također unutar administrativne granice naselja Zagorska Sela (manjim dijelom unutar administrativne granice naselja Brezakovec). Za navedeno područje, budući se radi o većoj neizgrađenoj i neuređenoj površini (1,8 ha) koja se sastoji od više čestica određena je izrada urbanističkog plana uređenja te su Odredbama za provedbu dane smjernice za njegovu izradu.

Unutar predmetnog područja nalazi se postojeća stambena zgrada, koja se prema zaprimljenoj inicijativi planira prenamijeniti u ugostiteljsko-turističku namjenu.



4. Osim proširenja iz prethodnih točaka, ovim izmjenama i dopunama izvršena su proširenja građevinskih područja u pojedinim naseljima, prema zaprimljenim inicijativama.

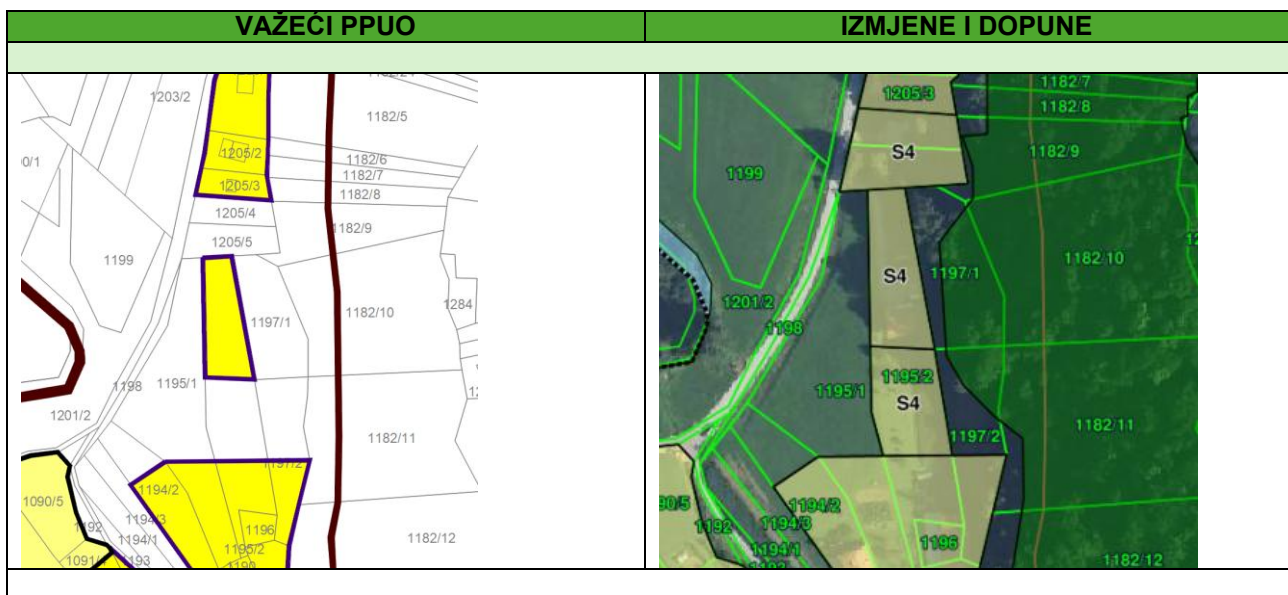
Zbog demografske slike Općine veća i neopravdana širenja građevinskog područja smatraju se neopravdanim. Iz tog razloga prihvaćene su inicijative kojima je iskazan interes za gradnju obiteljskih kuća, upravo kako bi se potaknulo i omogućilo naseljavanje. Dostavljene inicijative prihvaćane su u dijelu površina koje se smatraju dostatnim za gradnju obiteljske kuće.

Nastavno na prethodno navedeno, važno je istaknuti da se ovim izmjenama i dopunama nisu mogle prihvatiti inicijative iskazane za čestice koje se ne prislanjaju na postojeće građevinsko područje. Naime, člankom 3., stavkom 5. Zakona nije moguće osnivanje novih izdvojenih građevinskih područja naselja manjih od 5000 m<sup>2</sup>.

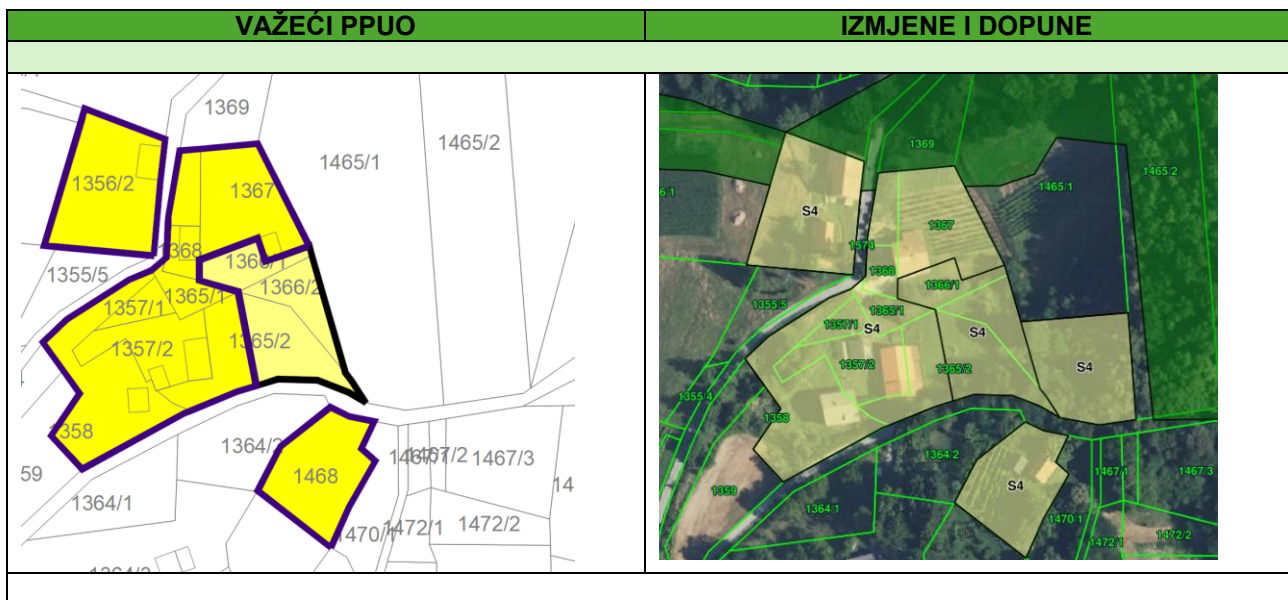
Dodatno, osnivanje takvih udaljenih građevinskih područja naselja nema ekonomsku i prostornu opravdanost, osobito jer se i planom višeg reda upućuje da se izgradnja usmjeri na postojeća neizgrađena, komunalno opremljena područja.

U nastavku je dan prikaz proširenih područja, po naseljima.

**HARINA ZLAKA**

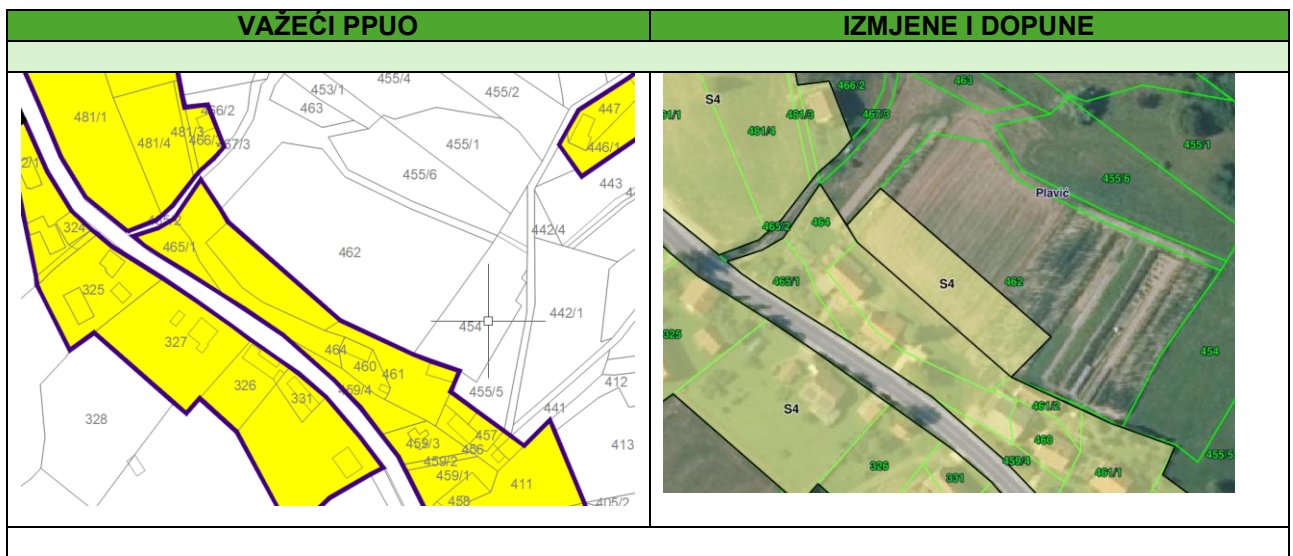
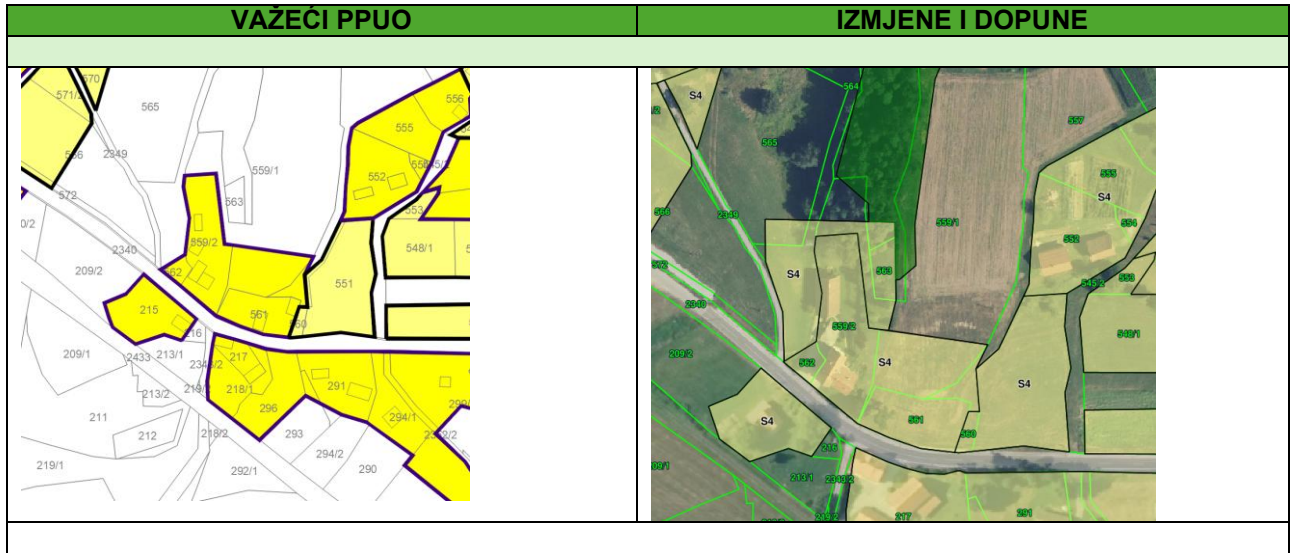


**BOJAČNO**





**PLAVIĆ**



**ZAGORSKA SELA**

