

Krapinsko-zagorska županija
Općina Zagorska Sela



SAŽETAK ZA JAVNOST
ponovna javna rasprava

IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA
OPĆINE ZAGORSKA SELA

lipanj 2026.

Pravna osnova

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.

1.2. 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:

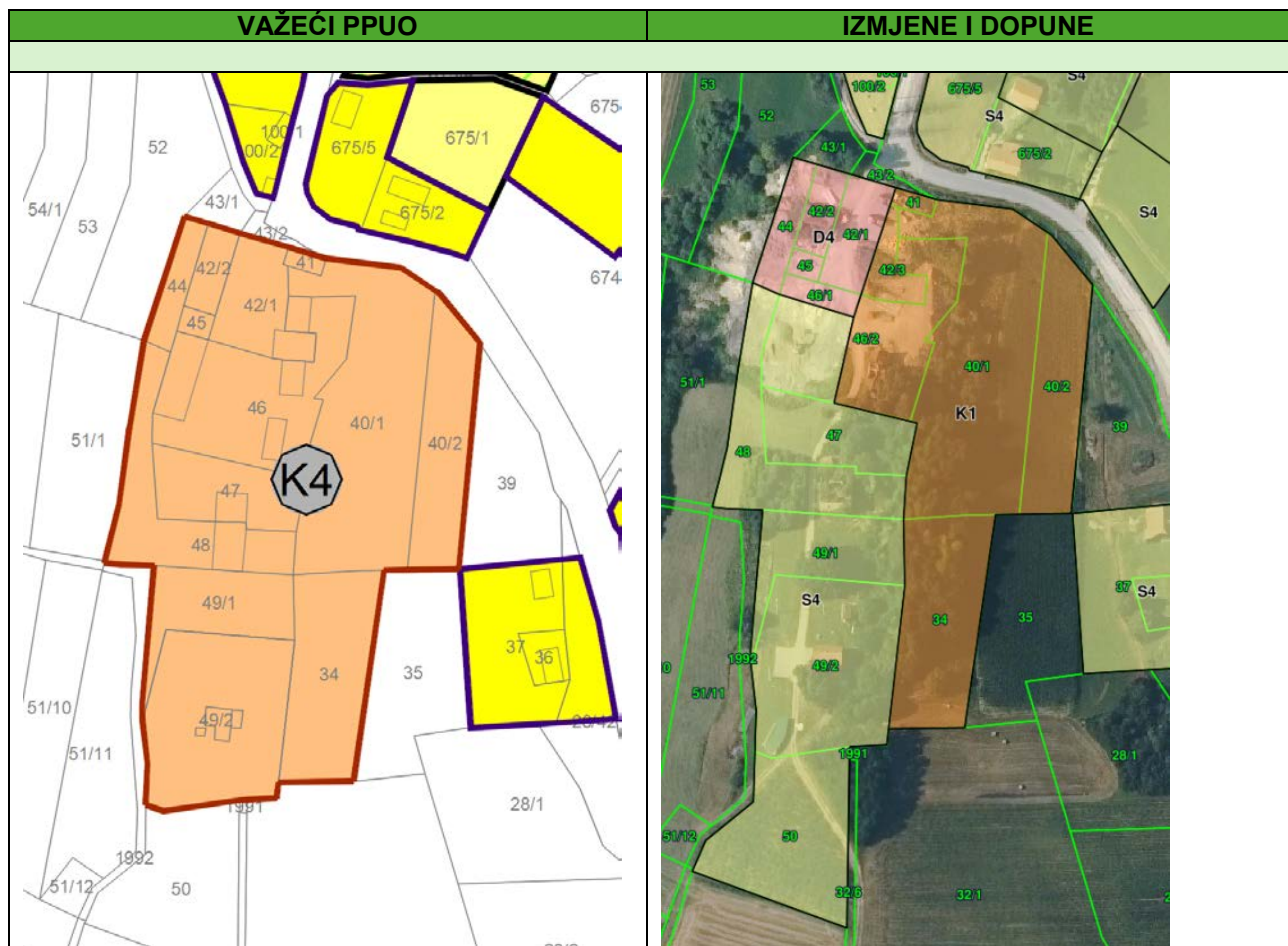
Određivanje novih prostorno planskih rješenja definirano je sljedećim razlozima:

- 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.

IZMJENE ZA PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU**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.

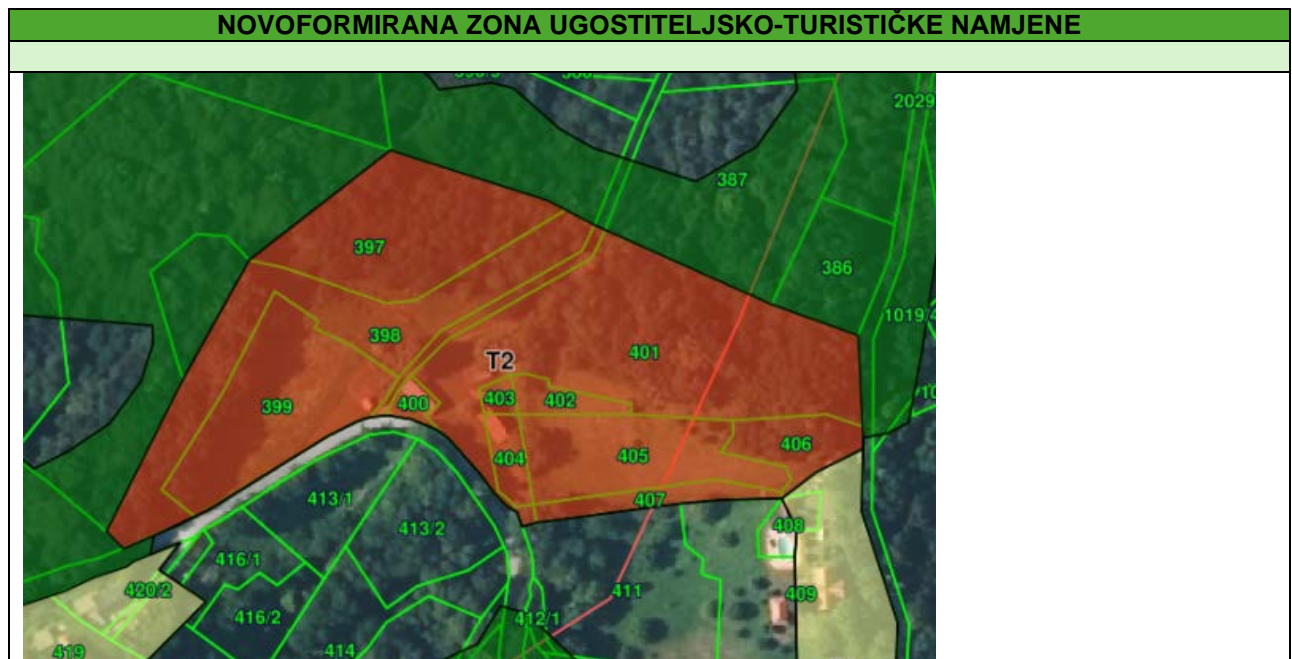
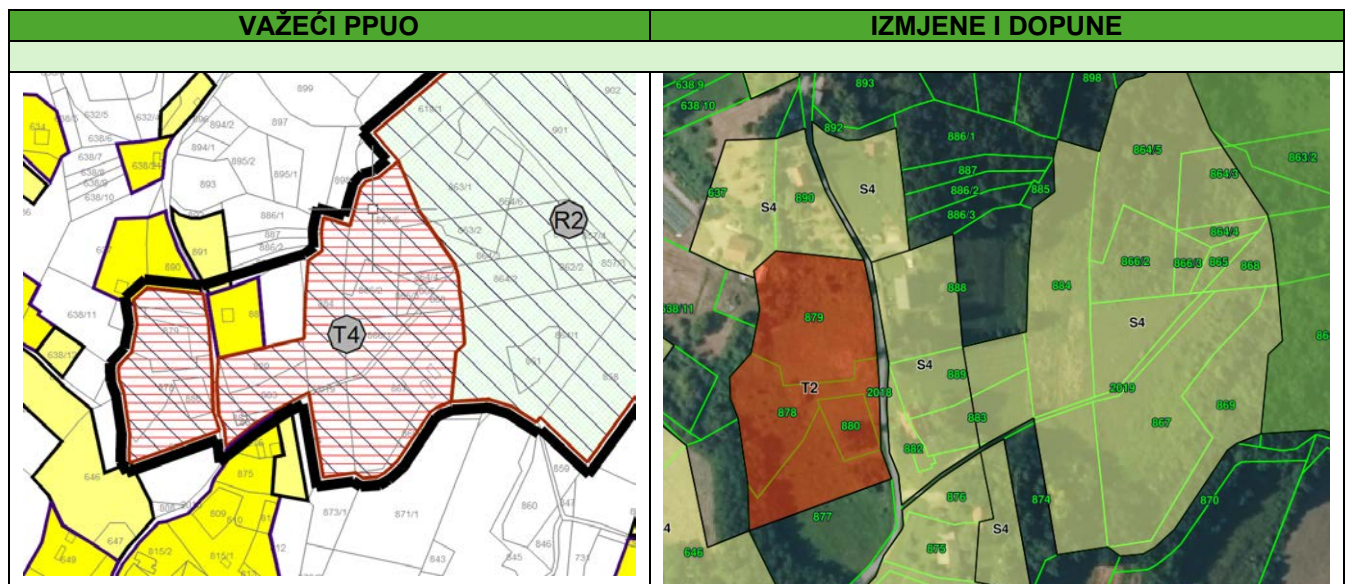


2. Na zahtjev vlasnika zemljišta, dio postojeće zone ugostiteljsko-turističke namjene u Zagorskim Selima planiran je kao građevinsko područje naselja, za izgradnju stambenih građevina. Budući se radi o većoj neizgrađenoj neuređenoj površini (2 ha) za navedeno područje određena je izrada urbanističkog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

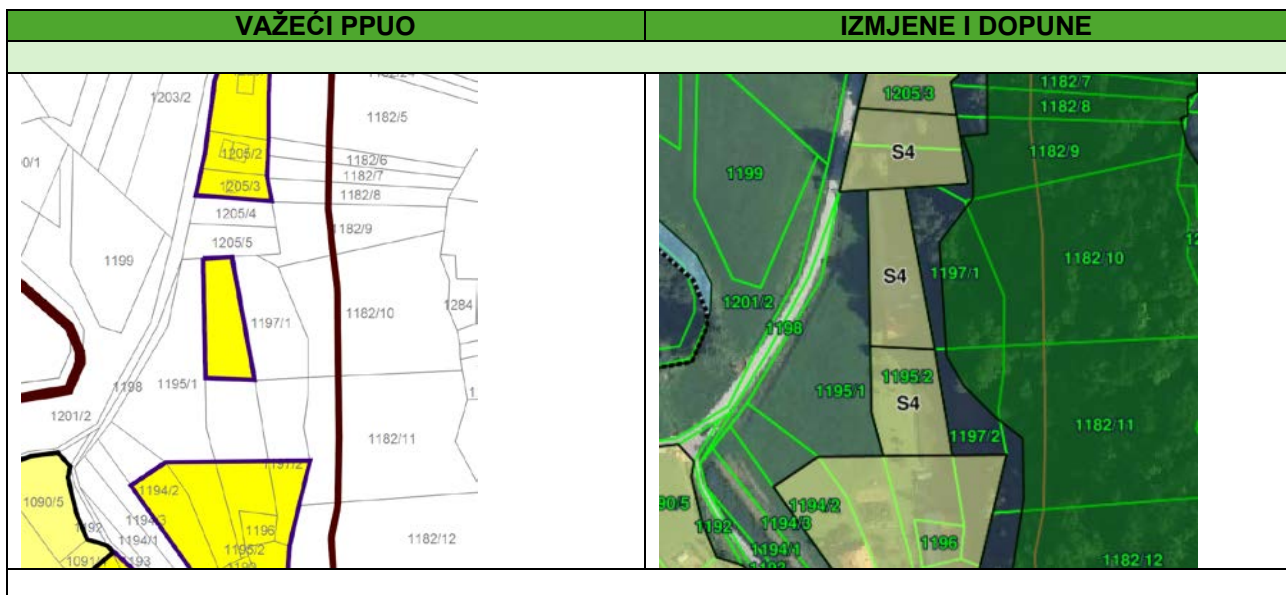
Zbog demografske slike Općine veća i neopravdana širenja građevinskog područja smatraju se neopravdanim. Iz tog razloga prihvaćene su inicijative kojima je iskazan interes za gradnju obiteljskih kuća, upravo kako bi se potaknulo i omogućilo naseljavanje. Dostavljene inicijative prihvaćane su u dijelu 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 m².

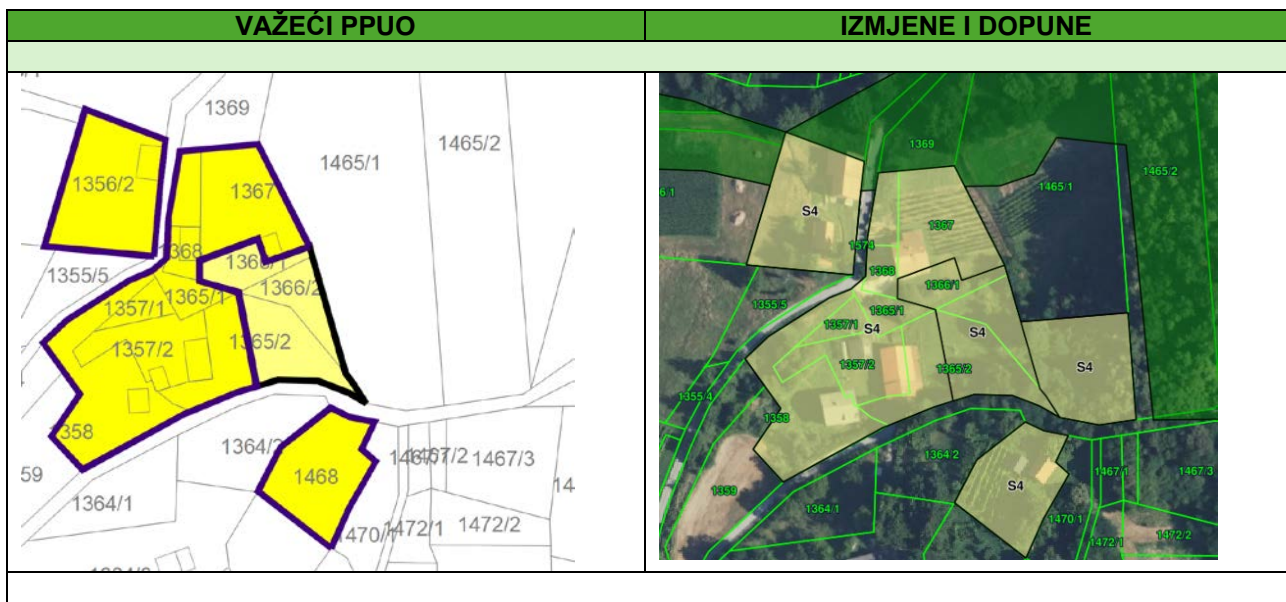
Dodatno, osnivanje takvih udaljenih građevinskih područja naselja nema ekonomsku i prostornu opravdanost, osobito jer se i planom višeg reda upućuje da se izgradnja usmjeri na postojeća neizgrađena, komunalno opremljena područja.

U nastavku je dan prikaz proširenih područja, po naseljima.

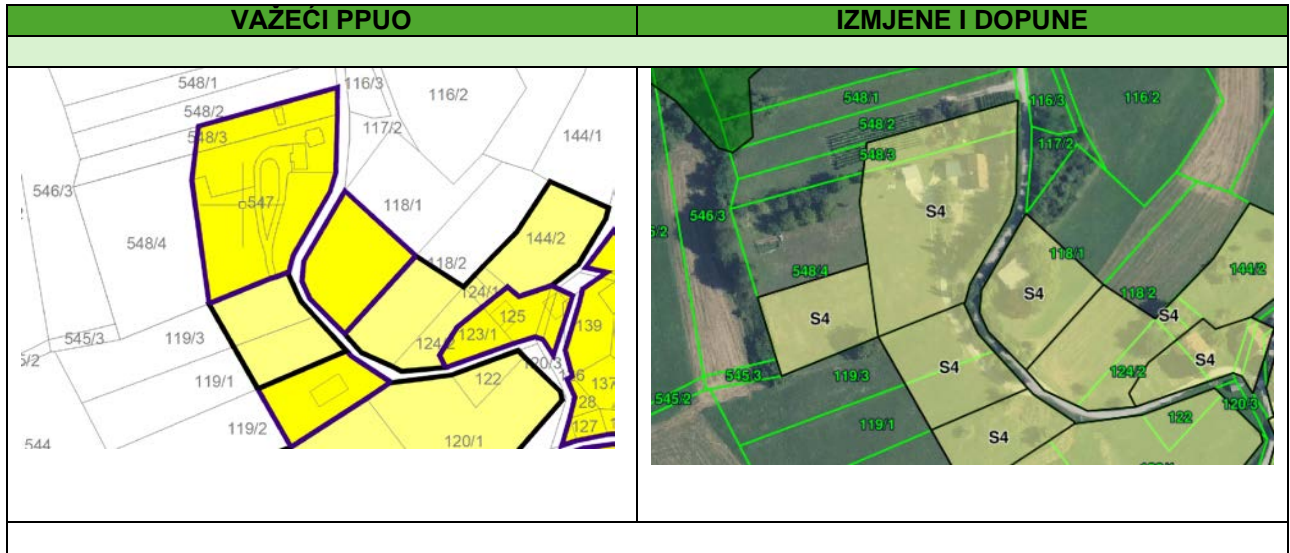
HARINA ZLAKA



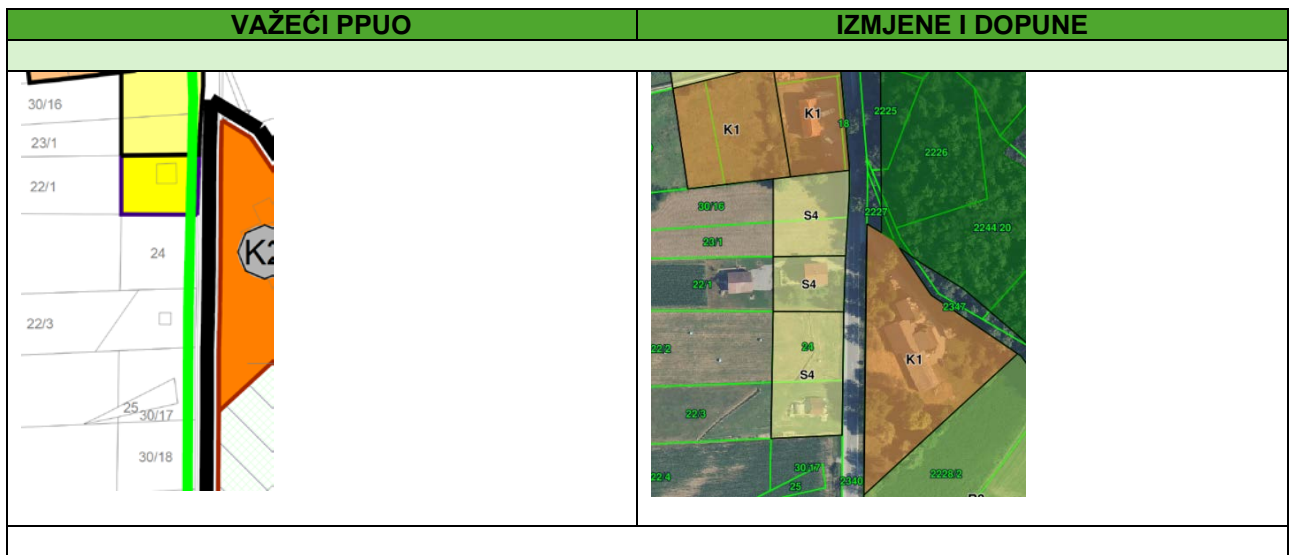
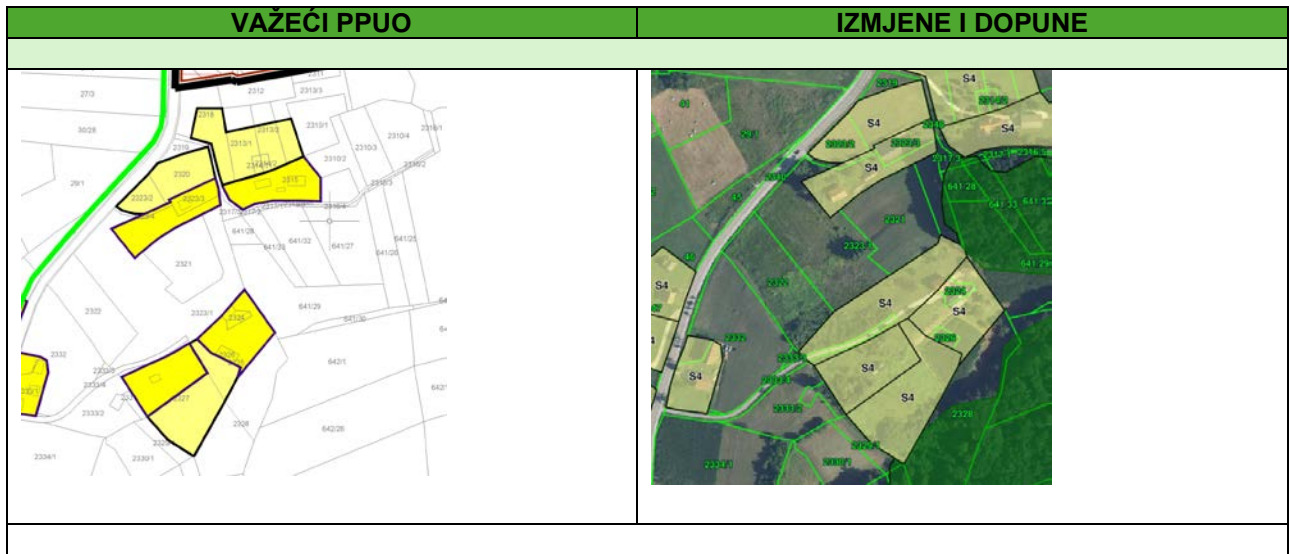
BOJAČNO



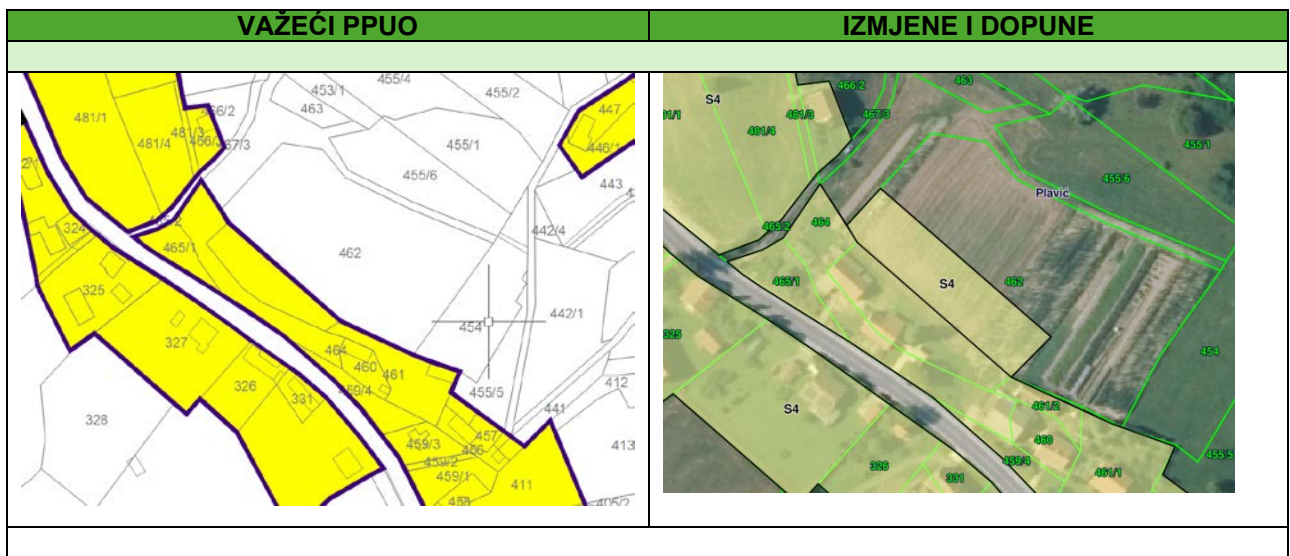
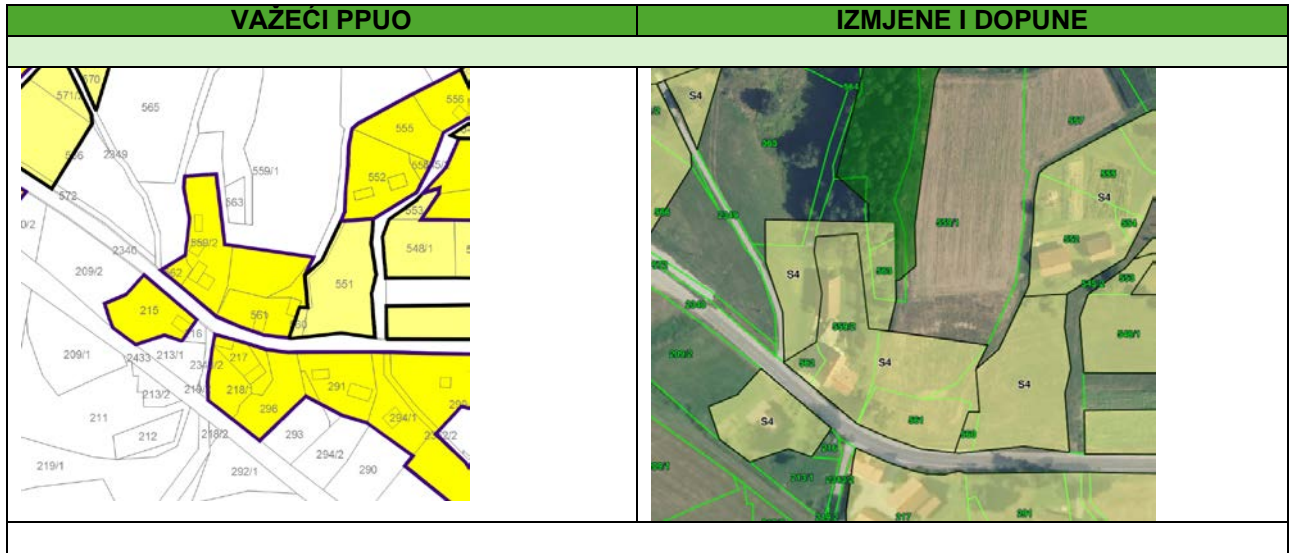
POLJANA SUTLANSKA



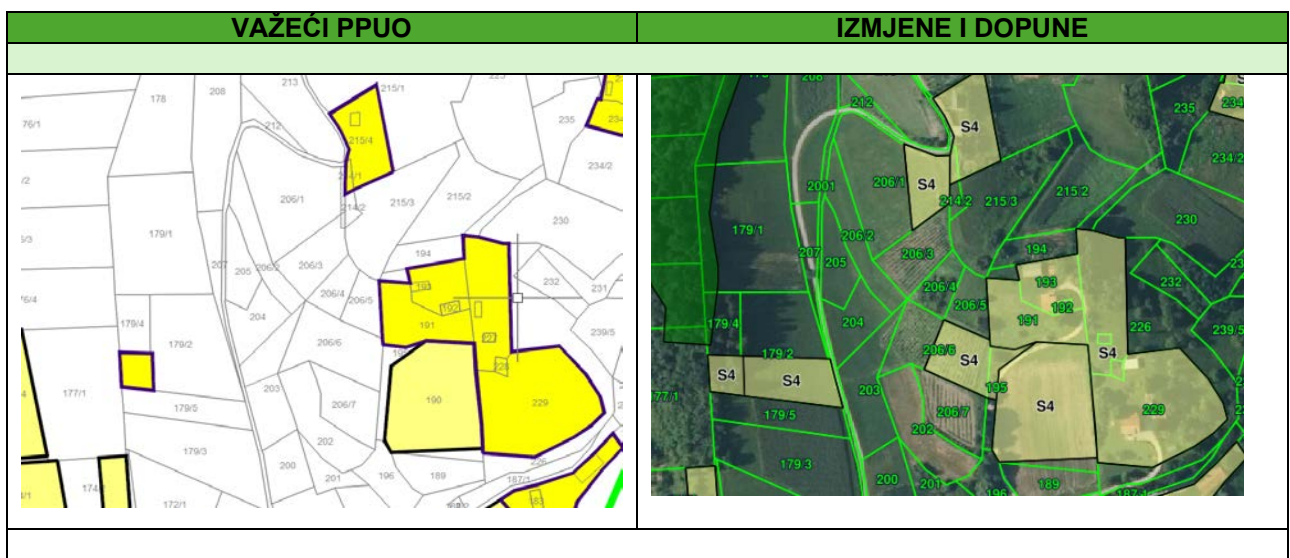
MILJANA

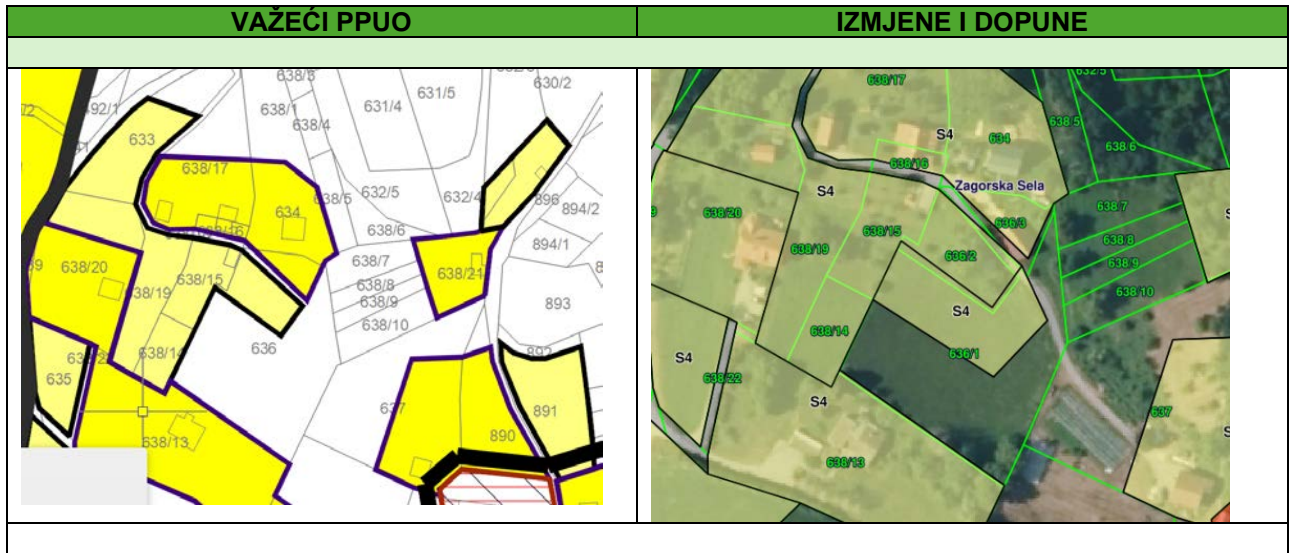




PLAVIĆ



ZAGORSKA SELA






VAŽEĆI PPUO	IZMJENE I DOPUNE
	

GORNJI ŠKRNIK

Osnovano je novo idvojeno građevinsko područje naselja površine cca 6000 m².

IZMJENE I DOPUNE	
	

Izmjene tekstualnog dijela Plana

Tekstualni dio – Odredbe za provedbu prostornog plana stvaraju se u modulu ePlanovi editor prema sadržaju i strukturi propisanim Pravilnikom. Odredbe za provedbu važećeg Plana transformirane su na način da su iste ugrađene u odgovarajuća poglavlja Odredbi za provedbu, a koja su određena Pravilnikom.

Također, odredbe za provedbe dopunjene su sukladno smjernicama i zahtjevima javnopravnih tijela kako je opisano pod naslovom „1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela“.

Pojedini dijelovi važećih Odredbi za provedbu, za koje Pravilnik ne predviđa odgovarajuća poglavlja/teme odnosno iste nisu provedbene uvrštene su u Obrazloženja Plana, pod točkom 3. Obrazloženja planskih rješenja.

IZMJENE ZA PRIJEDLOG PLANA ZA PONOVNU JAVNU RASPRAVU

Izmjene grafičkog dijela Plana

Građevinska područja naselja

Sva građevinska područja naselja koja su bila planirana kao Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S4) planirana su kao Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5) zbog mogućnosti izgradnje pomoćnih poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja. Osim površine na kojoj se planira izgradnja stambenih građevina uz potporu Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine i koja je planirana kao stambena namjena (S3).

Temeljem prihvaćenih primjedbi zaprimljenih tijekom javne rasprave izvršena su dodatna proširenja te izmjene proširenja predloženih na javnoj raspravi kako slijedi:

Harina Zlaka

VAŽEĆI PPUO	Prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu
Izvršeno je proširenje 1845 m2	

Bojačno

Prijedlog plana za javnu raspravu	Prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu
Predloženo proširenje građevinskog područja realocirano je s južnog dijela čestice na sjeverni dio, zbog postojeće izgradnje. Nova površina proširenog građevinskog područja iznosi 1470 m2	

Brezakovec

VAŽEĆI PPUO	Prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu
<p>Izvršeno je proširenje 2520 m²</p>	



Miljana



Prijedlog plana za javnu raspravu	Prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu
<p>Predloženo proširenje građevinskog područja realocirano je s južnog dijela čestice na sjeverni dio, zbog postojeće izgradnje. Nova površina proširenog građevinskog područja iznosi 3320 m²</p>	

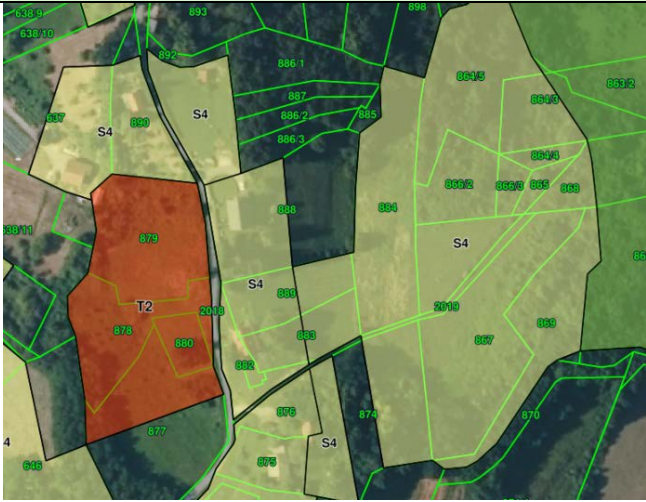

Plavić



VAŽEĆI PPUO	Prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu
<p>Izvršeno je proširenje 2750 m²</p>	

Zagorska Sela

VAŽEĆI PPUO	Prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu
	
<p>Izvršeno je proširenje 2375 m²</p>	



Prijedlog plana za javnu raspravu	Prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu
	
<p>Predloženo proširenje građevinskog područja dodatno je prošireno prema zapadu i sjeveru zbog povoljnije konfiguracije terena. Nova površina proširenog građevinskog područja iznosi dodatnih 2830 m²</p>	

Prijedlog plana za javnu raspravu	Prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu
	
<p>Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja turističke namjene površine 6830 m² planirano je kao građevinsko područje naselja, te je dodatno prošireno za 3150 m². Novoformirana površina građevinskog područja naselja određena je kao neuređena površina, te je sukladno Zakonu za istu planirana izrada plana užeg područja. U odnosu na važeći Prostorni plan uređenja Općine Zagorska Sela formirane su dvije površine građevinskog područja naselja za koje su predviđeni planovi užeg područja: Urbanistički plan uređenja dijela naselja Zagorska Sela – istok i Urbanistički plan uređenja dijela naselja Zagorska Sela – zapad.</p>	


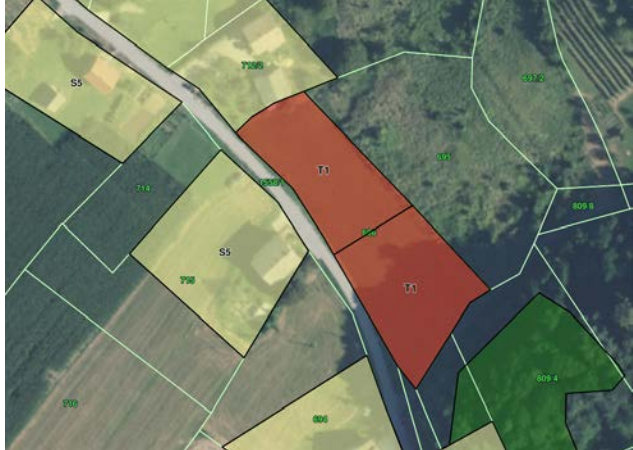
Prijedlog plana za javnu raspravu	Prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu
	
<p>Stambena namjena na kojoj se planira izgradnja stambenih građevina uz potporu Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine planirana je kao stambena namjena – S3, te je za istu određeno pravilo provedbe GPN-S_a. Ucrtna je os planirane prometnice za potrebe osiguranja kolnog pristupa.</p>	

Unutar proširenja građevinskog područja naselja Poljana Sutlanska i Bratkovec planirana je turistička namjena:

Poljana Sutlanska

Prijedlog plana za javnu raspravu	Prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu
	
<p>Površina turističke namjene unutar građevinskog područja naselja iznosi 2080 m²</p>	

Bratkovec

Prijedlog plana za javnu raspravu	Prijedlog plana za ponovnu javnu raspravu
	
<p>Površina turističke namjene unutar građevinskog područja naselja iznosi 2750 m²</p>	

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

Budući se na novoformiranom izdvojenom građevinskom području izvan naselja turističke namjene u Zagorskim Selima ne planira formiranje više građevnih čestica, već će se od ukupnog građevinskog područja formirati jedinstvena građevna čestica propisano je pravilo provedbe (T-3), te je brisana obveza izrade plana užeg područja.

Izmjene tekstualnog dijela Plana

1. Dodano je pravilo provedbe za površinu S3, unutar koje je planirana izgradnja stambenih građevina uz potporu Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.
2. Povećan je najveći broj uvjetnih grla sa 50 na 180, unutar pravila provedbe GPN-P, koje se odnosi na gradnju samostalnih farmi unutar građevinskog područja naselja.
3. Razdvojena su pravila provedbe za turističke zone u građevinskim područjima izvan naselja na: T-1 – dvorac Miljana; T-2 – nova gradnja turističkih građevina u kompleksu oko dvorca Miljana i T-3 – novoformirana turistička zona u Zagorskim Selima.
4. Izvršene su korekcije naslova 1.4. sukladno primjedbi Zavoda za prostorno uređenje Krapinsko-zagorske županije.
5. Dodane su provedbene odredbe za izgradnju elektroničke komunikacijske fiksne mreže sukladno primjedbi HAKOM-a.
6. Izvršene su korekcije u oblikovanju krovova i uvjeta za gradnju krovnih kućica.
7. Propisana je mogućnost pristupa stambenim građevinama za individualno stanovanje preko pristupnog puta ili zasnivanjem prava služnosti.
8. Broj stambenih jedinica za građevine individualnog stanovanja ograničen je na 2.
9. Izvršene su korekcije odredbi gdje su uočeni nedostaci i pogreške nastale prilikom transformacije važećeg Plana.