

## OBRAZLOŽENJE POKRETANJA POSTUPKA IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE SVETA MARIJA

Općina Sveta Marija donijela je Prostorni plan 2004. godine. Osnovnim planom utvrđeni su uvjeti za uređenje cjelokupnog općinskog područja, njegovo korištenje, namjena, oblikovanje, sanacija građevinskog i drugog zemljišta, zaštita kulturnih dobara te osobito vrijednih dijelova prirode u skladu s osnovnim smjernicama *Strategije i Programa prostornog uređenja Države*. Od tada pa do danas veliki dio planiranih zahvata u prostoru je realiziran i može se reći da je Plan u svojoj koncepciji bio uspješan. Međutim, kako je u međuvremenu provedena i donesena izmjena i dopuna Prostornog plana Županije, stupio je na snagu novi Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13) te je izmijenjeno niz pravilnika koji se odnose na prostorno planiranje, Općina Sveta Marija donijela je novu Odluku o izradi Prostornog Plana.

Osnovni plan izrađen je u skladu s *Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98)* te sadrži :

**-polazišta** – date mogućnosti prostora, stanovništva, gospodarstva

**-ciljeve prostornog razvoja** – razrađuje sustav i razvoj naselja, društvene, prometne i komunalne infrastrukture, određuje osnove za uređenje i zaštitu prostora

**-plan prostornog razvitka** – utvrđuje mjere i smjernice za gospodarski razvoj, očuvanje i uređenje prirodnih, kulturno – povijesnih i krajobraznih vrijednosti, utvrđuje mjere za unapređenje i zaštitu okoliša, te druge elemente od važnosti za prostor Općine

**-odredbe za provođenje Plana**

Svako poglavlje obrađeno je detaljno u tekstualnom dijelu stoga će se ovim izmjenama obrađivati samo poglavlja koja se mijenjaju u svom sadržaju.

Odluka o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Sveta Marija (Službeni glasnik Međimurske županije broj 11/14) sadrži razloge za izradu i donošenje prostornog plana, te sadrži osnovne ciljeve i programska polazišta prostornog plana. Glavni razlozi izmjene su neke manje prilagodbe i usklađenja novijim zakonskim regulativama koja su u međuvremenu stupila na snagu te mogućnost provedbe manjih zahvata koji su inicirani od strane Općine i pojedinačnih investitora.

**Izmjena i dopuna PPUO** treba riješiti i obuhvatiti sljedeće prostorno-planske zahtjeve odnosno dopuniti ili izmijeniti postojeća planska rješenja .

1. Odrediti uvjete za smještaj energetskih građevina - sunčanih elektrana i kogeneracijskih postrojenja
2. Proširiti granicu građevinskog područja za potrebe povećanja kapaciteta farmi za uzgoj stoke
3. Prenamijeniti i formirati građevinske čestice u centralnom dijelu naselja za izgradnju tržnice
4. Proširiti granicu groblja za potrebe infrastrukture
5. Odrediti uvjete za izgradnju ribogojilišta
6. Preispitati granicu povijesne graditeljske cjeline u naseljima Donji Mihaljevec i Sveta Marija i uvjete za gradnju unutar tih cjelina
7. Odrediti prostor za izletnički turizam i mogućnost smještaja kampa na području Općine
8. Uskladiti Plan sa Prostornim planom Međimurske županije i postojećim zakonima i pravilnicima
9. Korekcija granice građevinskog područja
10. Reciklažno dvorište
11. Izdvojeno građevinsko područje za poljoprivrednu namjenu

Sve točkaste izmjene označene su na Kartografskom prikazu 0. Prikaz područja izmjene i dopune PPUO

Ovim izmjenama se također smanjio broj kartografskih prikaza jer se cestovni promet iz kartografskog prikaza 2a Prometna infrastruktura-Promet iz osnovnog plana sad prikazuje zajedno sa Korištenjem i namjenom prostora na karti 1.,a pošta i telekomunikacije zajedno sa prikazom cijevnog transporta nafte i plina.

## 1. POLAZIŠTA –IZMJENE I DOPUNE

### POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OPĆINE

#### POVRŠINA, STANOVNIŠTVO, NASELJENOST

##### 1.1 Položaj, značaj i posebnosti područja općine u odnosu na prostor i sustave Županije i Države

Općina Sveta Marija prostire se na krajnjem istočnom, nizinskom prostoru Međimurske županije. Gledajući položaj Općina graniči na sjeveru s Općinom Kotoriba, na istoku s Općinom Donji Vidovec, na zapadu s Gradom Prelog te na jugu s Varaždinskom županijom (općinama Mali i Veliki Bukovec). Ukupna površina Općine iznosi 23,08 km<sup>2</sup> te zauzima 3,16% ukupne površine Međimurske županije čime spada u red manjih općina unutar županije.

Posljednji popis iz 2011. godine na području Općine bilježi 2.317 stanovnika (naselje Sveta Marija 1.594 i Donji Mihaljevec 723 stanovnika) s gustoćom naseljenosti 100,39 st/km<sup>2</sup>.

##### 1.1.1 Osnovni podaci o stanju u prostoru

Zbirni tablični prikaz osnovnih podataka o stanju u prostoru (Tabela 1, 2 po Pravilniku).

**Tabela 1. Iskaz površina, broj stanovnika, stanova, kućanstva i gustoće naseljenosti Općine Sveta Marija, popis 2011.:**

	POVRŠINA		STANOVNICI				STANOVI				KUĆANSTVA		Gustoća naseljenosti st/km <sup>2</sup>
			popis 2001.		popis 2011.		popis 2001.		popis 2011.		popis 2001.	popis 2011.	
	km <sup>2</sup>	%	broj	%	broj	%	broj	%	broj	%	broj	broj	
Županija	729,25	100	118.426	100	113.804	100	40.293	100	43.581	100	35.688	35.151	156,06
<b>Sv. Marija</b>	<b>23,08</b>	<b>3,16</b>	<b>2.433</b>	<b>2,05</b>	<b>2.317</b>	<b>2,04</b>	<b>918</b>	<b>2,28</b>	<b>951</b>	<b>2,18</b>	<b>771</b>	<b>719</b>	<b>100,39</b>

Izvor: Državni zavod za statistiku

**Tabela 2. Iskaz površina, broj stanovnika i gustoće naseljenosti Općine Sveta Marija, popis 2011.:**

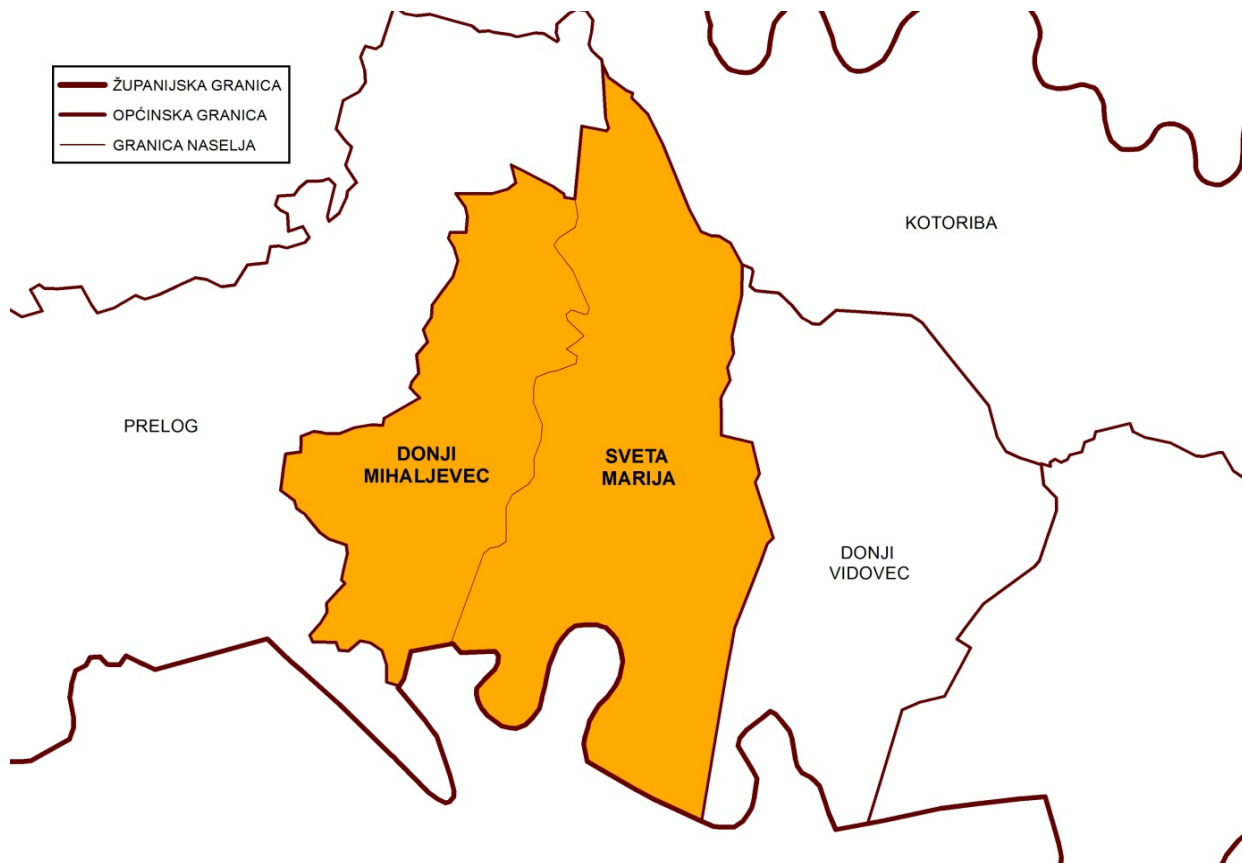
OPĆINA SVETA MARIJA	POVRŠINA		STANOVNICI				GUSTOĆA NASELJENOSTI	
			popis 2001.		popis 2011.		popis 2001.	popis 2011.
	km <sup>2</sup>	%	broj	%	broj	%	st/km <sup>2</sup>	st./km <sup>2</sup>
<b>OPĆINA</b>	<b>23,08</b>	<b>3,16</b>	<b>2.433</b>	<b>2,05</b>	<b>2.317</b>	<b>2,04</b>	<b>105,42</b>	<b>100,39</b>
ŽUPANIJA	729,25	100	118.426	100	113.804	100	162,39	156,06

Izvor: Državni zavod za statistiku

##### 1.1.1.1 Površina, stanovništvo i naseljenost

Općina Sveta Marija sa svojom površinom od 23,08 km<sup>2</sup> u okviru Međimurske županije spada u red manjih općina. U sastav Općine ulaze naselja Donji Mihaljevec s površinom od 8,55 km<sup>2</sup> i Sveta Marija s površinom od 14,53 km<sup>2</sup>, koje je ujedno i općinsko središte.

Slika 1. Naselja Općine Sveta Marija



Izradio: Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije

Prema podacima popisa stanovništva, kućanstava i stanova u Republici Hrvatskoj 2011. godine, Općina Sveta Marija broji 2.317 stanovnika (naselje Sveta Marija 1.594 i Donji Mihaljevec 723 stanovnika). Kao i na području Međimurske županije tako i na području promatrane Općine i dalje se bilježi negativni demografski trend (Tabela 3. i Grafikon 1.)

Grafikon 1. Kretanje broja stanovnika u Općini Sveta Marija od 1857. do 2011.:



Izvor: Državni zavod za statistiku

Tabela 3. Kretanje broja stanovnika u Općini Sveta Marija od 1857. do 2011.:

GODINA	1857.	1869.	1880.	1890.	1900.	1910.	1921.	1931.	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2001.	2011.
BR. ST.	2950	2978	2755	3066	3091	3709	3683	3426	3738	3458	3185	3052	2794	2601	2433	2317

Izvor: Državni zavod za statistiku

Između popisnih godina 2001. i 2011. broj stanovnika je smanjen za 116 osoba ili 4,77% (Sveta Marija 96 a Donji Mihaljevec 20 osoba), a ujedno i gustoće naseljenosti koja je 2001. iznosila 105,42 st/km<sup>2</sup>, a 2011. iznosi 100,39 st/km<sup>2</sup>. Bez obzira na smanjenje gustoće naseljenosti promatrana Općina još uvijek pripada u područjima guste naseljenosti.

Analizira li se dobná struktura stanovništva, odnosno indeks starosti i koeficijent starosti, može se uočiti daljnji negativan trend povećanja starog stanovništva odnosno daljnje starenje stanovništva promatrane Općine. Indeks starosti predstavlja postotni udio osoba starih 60 i više godina u odnosu na broj osoba starih 0-19 godina, dok je koeficijent starosti postotni udio osoba starih 60 i više godina u ukupnom stanovništvu. Proces starenja stanovništva započinje ako je indeks starosti veći od 40% a koeficijent starosti prijeđe 12%. Za Svetu Mariju indeks starosti iznosi 111% a koeficijent starosti 23,1% što ukazuje na izrazito duboku starost stanovništva.

Analiza spolne strukture ukazuje nešto veći udio ženskog stanovništva (50,41%) u ukupnom stanovništvu, što je rezultat duže životne dobi ženskog stanovništva.

Tabela 4. Kontingenti stanovništva po gradovima/općinama, popis 2011.:

	spol	ukupno	0-6	0-14	0-17	0-19	Žene u fertilnoj dobi		Radno sposobno stanovništvo 15-64	60 i više	65 i više	75 i više	Prosječna starost	Indeks starenja	Koeficijent starosti
							svega 15-49	od toga 20-29							
Županija	sv	113.804	8.691	19.221	23.307	26.192	-	-	76.834	24.055	17.749	7.766	40,0	91,8	21,1
	m	55.601	4.464	9.850	11.993	13.497	-	-	39.239	9.604	6.512	2.273	38,1	71,2	17,3
	ž	58.203	4.227	9.371	11.314	12.695	26.302	7.413	37.595	14.451	11.237	5.493	41,8	113,8	24,8
Sv. Marija	sv	2.317	129	339	415	482	-	-	1.564	535	414	199	41,9	111,0	23,1
	m	1.149	73	195	234	270	-	-	805	208	149	60	39,4	77,0	18,1
	ž	1.168	56	144	181	212	529	154	759	327	265	139	44,3	154,3	28,0

Izvor: Državni zavod za statistiku

Tabela 5. Stanovništvo prema spolu i starosti, po naseljima, popis 2011.:

	spol	ukupno	Starost																			
			0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	>95
OPĆINA	sv	2.317	97	106	136	143	170	140	156	134	146	184	194	176	121	99	116	95	76	26	2	-
	m	1.149	53	64	78	75	83	73	85	67	67	94	102	100	59	43	46	28	26	4	2	-
	ž	1.168	44	42	58	68	87	67	71	67	79	90	92	76	62	56	70	67	50	22	-	-
D. Mihaljevec	sv	723	30	34	48	42	51	40	48	40	49	67	62	45	30	31	39	37	23	6	1	-
	m	355	14	18	23	25	26	23	25	18	22	35	33	28	14	12	16	15	6	1	1	-
	ž	368	16	16	25	17	25	17	23	22	27	32	29	17	16	19	23	22	17	5	-	-
Sv. Marija	sv	1.594	67	72	88	101	119	100	108	94	97	117	132	131	91	68	77	58	53	20	1	-
	m	794	39	46	55	50	57	50	60	49	45	59	69	72	45	31	30	13	20	3	1	-
	ž	800	28	26	33	51	62	50	48	45	52	58	63	59	46	37	47	45	33	17	-	-

Izvor: Državni zavod za statistiku

U obzir treba uzeti činjenicu da podaci Popisa 2011. nisu neposredno usporedivi s podacima Popisa 2001. jer se statistička definicija ukupnog stanovništva promijenila (popis 2001. u ukupan broj stanovnika uključivao je i osobe odsutne godinu i dulje koje su se u mjesto stalnog stanovanja vraćale sezonski i mjesečno).

#### DEMOGRAFSKA PROJEKCIJA

Demografska projekcija pokazuje kakav će biti budući razvitak stanovništva, međutim potrebno je istaknuti da projekcija ne daje posve pouzdan odgovor o budućnosti populacije pogotovo manjih područja. Za projekciju budućeg kretanja stanovništva Općine Sveta Marija korištena je jednostavna „matematička“ metoda aritmetičke progresije. Bit matematičke metode je u određivanju hipotetičke stope promjene, koja se određuje na osnovi promatranja kretanja ukupnog stanovništva u prošlom razdoblju i koja varira kao funkcija vremena.

Temeljem matematičke metode stopa prosječne godišnje promjene stanovništva između 2 posljednja popisa je negativna i iznosi - 0,49%. Navedena vrijednost dodaje se svakoj godini za razdoblje projekcije. Prema navedenoj stopi Općina Sveta Marija 2021.g. brojila bi 2024 stanovnika, a 2031.g. 2090 stanovnika. U konačnici to bi bilo smanjenje od 9,80 % u odnosu na popis 2011. godine.

Tabela 6. Projekcija kretanja broja stanovnika Općine Sveta Marija

	popis 2001.	popis 2011.	projekcija 2021.	projekcija 2031.
<b>OPĆINA SVETA MARIJA:</b>	<b>2433</b>	<b>2317</b>	<b>2204</b>	<b>2090</b>
Sv. Marija	1690	1594	1502	1409
D. Mihaljevec	743	723	702	681

#### PROSTORNO RAZVOJNE I RESURSNE ZNAČAJKE

##### Područja pretežitih djelatnosti

U razdoblju od donošenja Prostornog plana uređenja Općine 2004. godine do danas, izvršene su promjene u strukturi korištenja prostora i strukturi pretežitih djelatnosti u Općini. Planirana gospodarska zona Buzovica u Prostornom planu Općine površine 18,63 ha, postupno se realizira - temeljem UPU gospodarske zone izvršena je organizacija prostora, izgrađena komunalna i prometna infrastruktura, te su ostvareni svi preduvjeti da se prostor privede planiranoj namjeni. Iako skromnih dimenzija radne zone u cjelini i pojedinih građevnih čestica gospodarske namjene, ova zona ima značajan utjecaj na gospodarsku strukturu Općine, a planirani sadržaji – infrastruktura, malo poduzetništvo, komunalne usluge, poljoprivreda, čine osnovni potencijal za gospodarski razvoj. Prema dinamici realizacije može se ocijeniti da se na tom prostoru nalazi dovoljno prostora za srednjoročni, čak i dugoročni razvoj ( dio ovog planiranog prostora za razvoj osiguran je i prije Prostornog plana Općine, u građevinskom području naselja Sveta Marija u Prostornom planu ( bivše ) Općine Čakovec ).

## INFRASTRUKTURNI SUSTAVI PROMETNA INFRASTRUKTURA

### Cestovni promet

Temeljem Zakona o cestama (NN broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.) i Uredbi o mjerilima za razvrstavanje javnih cesta (NN broj 34/12.) javne ceste razvrstavaju se ovisno o njihovom društvenom, prometnom i gospodarskom značenju na: autoceste, državne, županijske i lokalne ceste. Za upravljanje, građenje, rekonstrukciju i održavanje autocesta zadužena su Hrvatske autoceste d.o.o., za državne ceste Hrvatske ceste d.o.o. a za županijske i lokalne ceste Županijska uprava za ceste.

Postojeći prometni sustav na području Općine Sveta Marija dio je glavne cestovne mreže Međimurja. Odlukom o razvrstavanju javnih cesta (NN broj 94/14.) područjem Općine Sveta Marija prolaze:

Državne ceste:

1. DC 20  
Čakovec (D3) – Prelog – Donja Dubrava – Đelekovec – Koprivnica (D2)

Lokalne ceste:

1. LC 20039  
HE Čakovec (ŽC2022) – HE Donja Dubrava – Donja Dubrava (D20)
2. LC 20041  
Željeznički kolodvor D. Mihaljevec – Čukovec – D. Mihaljevec – LC20039
3. LC 20043  
Prilaz Donji Mihaljevec (D20) – LC20039
4. LC 20044  
Prilaz Sveta Marija (D20) – LC20039
5. LC 20061  
LC20041 – Donji Mihaljevec (LC20041)

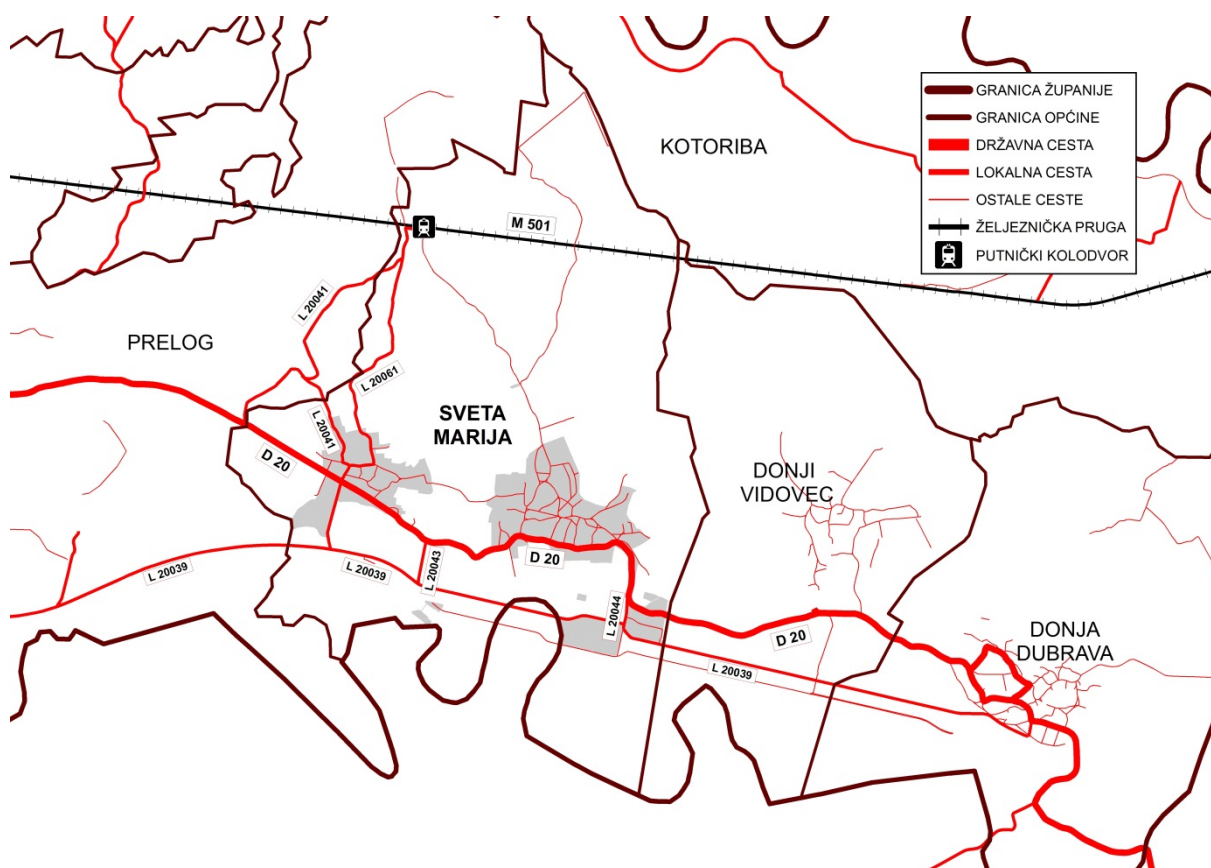
Osim prethodno navedenih javnih cesta na prostoru Općine Sveta Marija postoji i mreža općinskih nerazvrstanih cesta (mjesne ulice i poljski putovi) koje prostor promatrane Općine čine međusobno kvalitetno prometno povezan.

## Željeznički promet

Sukladno Zakonu o željeznici (NN broj 94/13. i 148/13.) željezničke pruge prema namjeni, gospodarskom značenju, značenju koje imaju u međunarodnom i unutarnjem željezničkom prometu, načinu upravljanja i gospodarenja željezničkom infrastrukturom te planiranju njezina razvoja razvrstavaju se na pruge za međunarodni, regionalni i lokalni promet.

Temeljem Odluke o razvrstavanju željezničkih pruga (NN broj 3/14.) područjem Općine Sveta Marija prolazi međunarodna željeznička pruga M 501 (Središće) – državna granica – Čakovec – Kotoriba – državna granica (Murakeresztur). Kroz promatranu Općinu duljina navedene pruge iznosi 3,2 km, a ukupno kroz Međimursku županiju 42,35 km. Od velikog značaja za putnički promet Općine Sveta Marija čini putnički kolodvor Donji Mihaljevec.

Slika 2. Cestovni i željeznički promet na području Općine Sveta Marija



Izradio: Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije

## ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

U razdoblju od donošenja PPUO, stupanjem na snagu ID PPMŽ 2011. godine određeni su uvjeti za izgradnju elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezne opreme. Prema uvjetima iz Prostornog plana Međimurske županije u kojem su određene zone unutar kojih je moguće izgraditi slobodnostojeće antenske stupove, za područje Općine Sveta Marija nije planirana mogućnost za postavu niti jednog novog antenskog stupa, budući da je jedan već izgrađen unutar samog naselja. Na postojećem antenskom stupu dozvoljava se samo postavljanje opreme ostalih radijskih prijamnika i predajnika koji omogućuju prihvat više operatera.

### Vodnogospodarski sustav

Zbrinjavanje otpadnih voda i nadalje ostaje onaj segment komunalne infrastrukture u Općini koji je ostao neizgrađen, te je situacija i dalje nezadovoljavajuća. Temeljem pripremljene projektne dokumentacije očekuje se realizacija sustava odvodnje aglomeracije od Preloga do Donje Dubrave, a nositelji realizacije su Međimurske i Hrvatske vode.

### Graditeljska i kulturna baština

Kulturna dobra Republike Hrvatske upisuju se u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske. Registar se sastoji od tri liste: Liste zaštićenih kulturnih dobara, Liste kulturnih dobara nacionalnog značenja i Liste preventivno zaštićenih dobara. Dobra koja nisu pod zaštitom kao kulturno dobro, predstavničko tijelo županije, Grada Zagreba, grada ili općine može proglasiti zaštićenim (zaštićeno dobro od lokalnog značenja), ako se nalazi na njihovom području. Tako zaštićena dobra sukladno članku 17. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN broj 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13. i 152/14.) upisat će se u Evidenciju dobara od lokalnog značenja.

U razdoblju od donošenja Prostornog plana uređenja Općine, na području Općine Sveta Marija u Registar kulturnih dobara kao zaštićeno nepokretno kulturno dobro pod oznakom Z-1121 upisani su:

- **Crkva Uznesenja Blažene Djevice Marije**
- **Kurija župnog dvora**
- **Pil Bogorodice**

Crkva Uznesenja Blažene Djevice Marije izgrađena je 1789. godine na mjestu stare srednjovjekovne crkve porušene 1779. godine. Unutrašnjost je podijeljena trima travejima iznad kojih su baldahinski svodovi. Bogato je ukrašena profilacijama na istaknutim pilastrima i polukapitelima sa štuko-ukrasima. Iz razdoblja kasnog baroka potječe šest oltara i propovjedaonica. Kurija župnoga dvora, pravokutnog tlocrta, izgrađena je sredinom 19. st. Pil Bogorodice, smješten uz crkvu, spominje se od 1822. Na stupu se nalazi skulptura Marije koja drži Malog Isusa.

Evidentirana graditeljska baština, tradicijska stambena arhitektura mijenja se u manjoj mjeri tako da se i mijenja popis pojedinačnih primjera koji se predlažu za upis u Evidenciju dobara od lokalnog značenja. Spomenuti primjeri detaljno su opisani i pobrojani u

tekstualnom dijelu plana 'Plan prostornog uređenja.' Iako su svi navedeni primjeri većim dijelom u izuzetno lošem stanju, mišljenja smo kako bi se poticajnim mjerama mogli uspješno očuvati.

Popis arheoloških lokaliteta i nalazišta nije se mijenjano ovim izmjenama.

### Zaštićena graditeljska baština



slika 3.

**Župna crkva uznesenja Marijina (sl. 3)** zaštićena je 1999.g kao nepokretno kulturno dobro i upisana u registar kulturnih dobara pod oznakom z-1121.. u rješenju o zaštiti obuhvaćena je i kurija župnog dvora i pil bogorodice kao arhitektonski sklop smješten u malom parku ispred crkve. Longitudinalna kasnobarokna crkva smještena je u zapadnom dijelu sela. Izgrađena je krajem 18.st. na mjestu stare srednjovjekovne crkve, porušene 1779.g. za razliku od unutrašnjosti, vanjšina je skromna, ritmizirana pilastrima i prozorima.

Slika 4.

**Kurija župnog dvora (sl.4)** – izgrađena je sredinom 19.st. sjeveroistočno od crkve u tradiciji kasnobarokne, tj. klasicističke arhitekture. Radi se o jednokatnoj građevini pravokutnog tlocrta i jednostavne vanjštine. Iako skromnijih arhitektonskih karakteristika, ovo je kurija skladnih dimenzija i očuvane unutrašnjosti. Zaštićena je istim Rješenjem kao i župna crkva.



Slika 5.

**Pil Bogorodice (sl. 5)** – nalazi se u malom parku smještenom južno uz crkvu. U izvorima se spominje 1822.g. Na kvadratični postament postavljen je jednostavni stup s nasmijsanom glavicom kerubina na kapitelu. Marija stoji na oblaku i u naručju drži malog Isusa.

Analizom postojećih tradicijskih stambenih građevina koje su evidentirane osnovnim planom, a imaju obilježje "sitne" ruralne arhitekture Međimurja, uočeno je da naselje Sveta Marija kao i većina seoskih naselja na prostoru Međimurske županije ubrzano gubi ovaj oblik gradnje prilagođavajući se zahtjevima novog vremena. Nova gradnja često je predimenzionirana, bez osjećaja za mjerilo i proporciju međimurskog sela, stoga su upravo očuvani primjerci tradicijske stambene izgradnje materijalni dokaz visokog stupnja kulturnog i društvenog dosega u prošlosti te bi stoga i trebali dobivati sve veći značaj za lokalnu sredinu. Nažalost ubrzani društveni razvoj i smanjeni osjećaj za tradicijske vrijednosti doveli su do postepenog uništavanja i zapuštanja tih primjera. Stare kuće ostaju prazne i napuštene.

Kako su ti pojedinačni primjeri raštrkani cijelim naseljem i ne čine značajniji ili kompaktniji sklop koji bi imao ambijentalne karakteristike kojima bi zadovoljavao kriterije potrebne za zaštitu, stručne službe su utvrdile kako ne postoji zakonska osnova za njihovo očuvanje. Mišljenja smo da se granica povijesne cjeline ne ukine i da bi trebala ostati kao memorija ambijentalno vrijednog segmenta naselja ukoliko već ne postoji volja vlasnika ili Općine za njihovo obnavljanje. Stoga ovim izmjenama granica povijesne cjeline ostaje, gradnja unutar te cjeline se omogućuje, a detaljni uvjeti provedbe zahvata definiraju se Odredbama za provođenje.

Za buduće oblikovanje naselja trebalo bi unaprijediti svijest o vrijednosti postojećih prostora, te pažljivo i odmjereno planirati novu gradnju (novim i suvremenim materijalima, značajkama i idejama) tako da ista bude uravnotežena s već postojećom kvalitetnom gradnjom i da čini kontinuitet u razvoju i oblikovanju naselja i šireg područja.

### Javna plastika (pilovi, raspela)

Slika 6.

**Pil Majke Božje** – recentni pil na visokom mramornom postamentu. Postavljen je 1995.g. na istaknutom mjestu, unutar zelene površine nasuprot glavnog ulaza u župnu crkvu. Na tom je mjestu bilo raspelo iz 1949.g.



Slika 7.

**Raspelo na groblju** – kameno raspelo, podignuto vjerojatno oko 1900.g. Smješteno je usred groblja, a nedavno je obnovljeno

Slika 8.

**Mala kapela Sv. Antuna Padovanskog- spomen obilježje**

Slika 9. Donji Mihaljevec-Kameno raspelo Slika 10.



U naselju su do nedavno postojala još dva vrijedna sakralna spomenika, a kojih na žalost danas više nema:

**Mala kapela Sv. Antuna Padovanskog (sl. 8)** – Bila je smještena u sjeveroistočnom dijelu sela. Podigao ju je narod 1813. g., a stajala je ovdje do 1987.g. Na mjestu nekadašnje kapele vjernici su 1996.g. postavili spomen obilježje.

**Kameno raspelo (sl. 9, 10)** – bilo je postavljeno na zapadnom rubu sela uz glavnu cestu prema Draškovcu. Dvodijelna baza bila je ukrašena reljefnim prikazima svetačkih figura u plitkim nišama. Staro raspelo postojalo je sve do 1994.g. kada je uklonjeno i na njegovo mjesto postavljeno novo "industrijsko" raspelo bez vrijednosti.

## Sakralna građevina (kapelice, poklonci)



Slika 11.

**Kapelica Sv. Pavla Pustinjaka (danas kapelica Sv. Florijana)** – to je minijturna kapela nastala u vezi s javnom plastikom. U malom mjerilu uzima oblik većih crkvenih zgrada. Iza manjeg četverokutnog prostora lađe je polukružno svetište. Kip sv. Pavla u unutrašnjosti spominje se 1793.g. U kapelici su i kipovi sv. Ivana Nepomuka i sv. Florijana. Zapažene su zidne slikarije. Godina 1825. na pročelju vjerojatno je godina gradnje. Draž ove kapele je u inventivnom rješavanju detalja i nepretencioznim dimenzijama u odnosu prema ambijentu. Nažalost, recentnom izgradnjom u neposrednoj blizini bitno je umanjena mogućnost cjelovitog sagledavanja ovog akcenta, a sam ambijent tipičnog seoskog susjedstva je devastiran.

Slika 12.

**Poklonac Sv. Križa**– građen je u obliku kapelice otvorene s tri strane. Smješten je u uz glavnu prometnicu u istočnom dijelu sela. Vizitacija iz god. 1822. spominje statuu unutar poklonca. Danas se u pokloncu nalazi drveno raspelo. Na svodu je oslik s biblijskim motivom.





Slika 13.

### Donji Mihaljevec - Poklonac Tužnog Krista

– smješten je na istočnom raskrižju u selu. Građen je u obliku zatvorene kapelice, s prednje strane otvorene vratima s polukružnim završetkom, a na bočnim stranama nalaze se dva mala pravokutna prozora. Stražnja strana je polukružno završena. U unutrašnjosti je mala niša sa skulpturom Krista Premišljevača, a pred njom dvije velike skulpture anđela adoranta, no ni jedna od skulptura nije izvorna.

Slika 14.

### Donji Mihaljevec - Poklonac Majke Božje

smješten je na sjevernom raskrižju u selu, kod ceste za Čukovec. Građen je u obliku kapelice otvorene s tri strane, polukružnog završetka. Unutar poklonca je kip Bogorodice u niši. Po oblikovnim karakteristikama, mogao je nastati u 18/19.st. Iako nemamo povijesnih podataka, vizualnim pregledom možemo zaključiti da je recentnim intervencijama na njegovoj obnovi vanjšina poklonca dosta pojednostavljena.



**Civilna građevina( evidentirano i predloženo za zaštitu na lokalnoj razini)**

Slika 15.

**Tradicijska građevina** (sl.19,20)-iz 1937.godine. (ul. Matije Gupca) svojom dužim pročeljem okrenuta je na ulicu. Pročelje je simetrično sa tri prozorske osi i lagano ornamentirano u poljima između .

Slika 16.



Slika 17.

**Tradicijski stambeni kompleks sl.(17.18.)**

Kompleks obuhvaća nekoliko stambenih i gospodarskih građevina smještenih u starom dijelu sela nasuprot vatrogasnog doma i osnovne škole. Statika pojedinih građevina izuzetno je ugrožena.

Slika 18.



Osim stambenih građevina uz ulicu, ostale su djelomično očuvane i gospodarske građevine u unutrašnjosti čestica, tradicijski

pleteni kukurušnjak, te drvena ulična ograda (plot) između zidanih stupova. Predstavlja jedan od rijetkih tradicijskih sklopova očuvanih u svim elementima iako u dosta lošem stanju na čitavom području Općine.

### Sveta Marija - Stara škola

predstavlja vrlo kvalitetan i vrlo rijedak primjer očuvane katne građevine urbanog karaktera nastale krajem 19.st. unutar ruralnog okruženja tipičnog sela donjeg Međimurja. Smještena je u blizini župne crkve s njene južne strane. Uz župnu crkvu i kuriju župnog dvora čini spomenički centar naselja. Sagledavajući šire ovaj dio naselja zajedno sa svim drugim uspostavljenim i očuvanim prostornim elementima ulice (građevinski pravac, proširenje koridora ulice, mali park, prostor pred crkvom, kurija župnog dvora), ova je građevina sastavni dio vrijednog segmenta najstarijeg dijela naselja neosporne ambijentalne i povijesne vrijednosti.

Slika 19.



Slika 20.

### Donji Mihaljevec - Visoka prizemnica

smještena je u središnjem dijelu sela, zapadno od vatrogasnog doma, na kbr. 58. Iako skromnih tlocrtnih dimenzija, sa četiri prozorske osi na ulicu odaje dojam građanske kuće.



Slika 21.



Slika 22.



Slika 23.



### Sveta Marija - Skromne tradicijske građevine:



Slika 24.

**Sveta Marija-Tradicijska stambena građevina iz 1876.god.-** – dobro očuvana stambena građevina iz 1876.g. rodna je kuća etno muzikologa i skladatelja Ivana Mustaća. Na uličnom pročelju vidljive su manje pukotine koje bi mogle prouzročiti daljnje propadanje ukoliko se pristupi sanaciji.



Slika 25.



Slika 26..

### Donji Mihaljevec-Tradicijska stambena arhitektura –Prvomajska ulica br. 11.

Ova tradicijska građevina je u osnovnom planu evidentirana je kao sklop zajedno sa tradicijskom građevinom na kućnom broju 9. na čijem mjestu je sada prazna čestica tako da sadašnjim izmjenama ostaje samostalno. Napuštena je sa vidljivim oštećenjima na pročeljima i ostaje samo pitanje vremena njezinog trajnog propadanja.

Slika 27.

**Donji Mihaljevec-Tradicijska  
stambena građevina**

Slika 28.

**Sveta Marija-Tradicijska stambena  
građevina –Ulica Andrije Habuša**

Slika 29.

**Sveta Marija-Tradicijska stambena  
građevina- Ulica Andrije Habuša**

Tradicijske kuće na fotografijama 27, 28 i 29 nisu evidentirane u osnovnom planu, a također su vrijedni primjeri tradicijske izgradnje stoga se ovim planom predlažu na popis za zaštitu od lokalnog značaja .

## Prirodna baština

Sukladno Zakonu o zaštiti prirode (NN broj 80/13.) zaštićena područja raspoređuju se u razrede državnog i lokalnog značenja. Zaštićena područja od državnog značenja su: strogi rezervat, nacionalni park, posebni rezervat i park prirode. Regionalni park, spomenik prirode značajni krajobraz, park–šuma i spomenik parkovne arhitekture su zaštićena područja od lokalnog značenja.

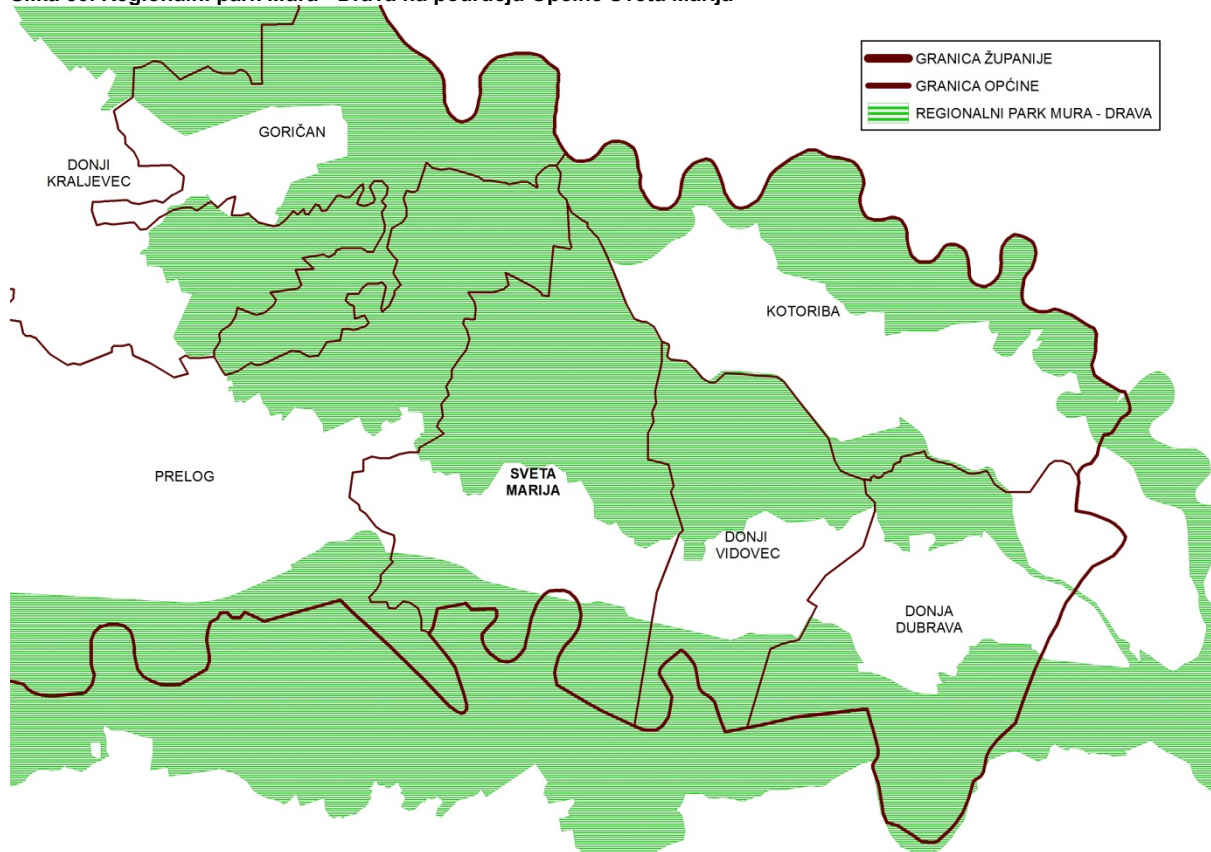
Na području Općine Sveta Marija nalaze se sljedeća zaštićena područja od lokalnog značaja:

### 1. Regionalni park Mura – Drava

Regionalni park je prostrano prirodno ili dijelom kultivirano područje kopna i/ili mora velike bioraznolikosti i/ili georaznolikosti, s vrijednim ekološkim obilježjima i krajobraznim vrijednostima karakterističnim za područje na kojem se nalazi. Uredbom o proglašenju Regionalnog parka Mura – Drava (NN broj 22/11.) čitav tok rijeke Mure i Drave je zaštićen u kategoriji regionalnog parka. Obuhvaća poplavno područje formirano duž riječnih tokova, a uključuje i prijelazno područje s poljoprivrednim površinama i manjim naseljima uz rijeke sve do ušća Drave u Dunav kod Aljmaša. Proteže se kroz pet županija: Međimursku, Varaždinsku, Koprivničko - križevačku, Virovitičko - podravsku i Osječko - baranjsku županiju, u ukupnoj površini od 87.680,52 ha. Svrha zaštite ekosustava Regionalnog parka Mura - Drava je očuvanje prirodnih tipova staništa ugroženih na državnoj i europskoj razini, svih svojti koje na njima obitavaju, očuvanje izuzetnih krajobraznih vrijednosti, geološke baštine te kulturno-tradicijske baštine.

Na prostoru Općine Sveta Marija Regionalni park Mura – Drava prostire se sjeverno od građevinskog područja naselja i poklapa se s granicom Značajnog krajobraza rijeke Mura i južno od crte akumulacijskog jezera i dovodnog kanala HE Donja Dubrava prema starom koritu Drave. Poseban značaj ovom prostoru daju vlažna staništa poplavljenih šuma, vlažni travnjaci, mrtvi rukavci, napuštena korita, meandri i sprudovi.

Slika 30. Regionalni park Mura - Drava na području Općine Sveta Marija

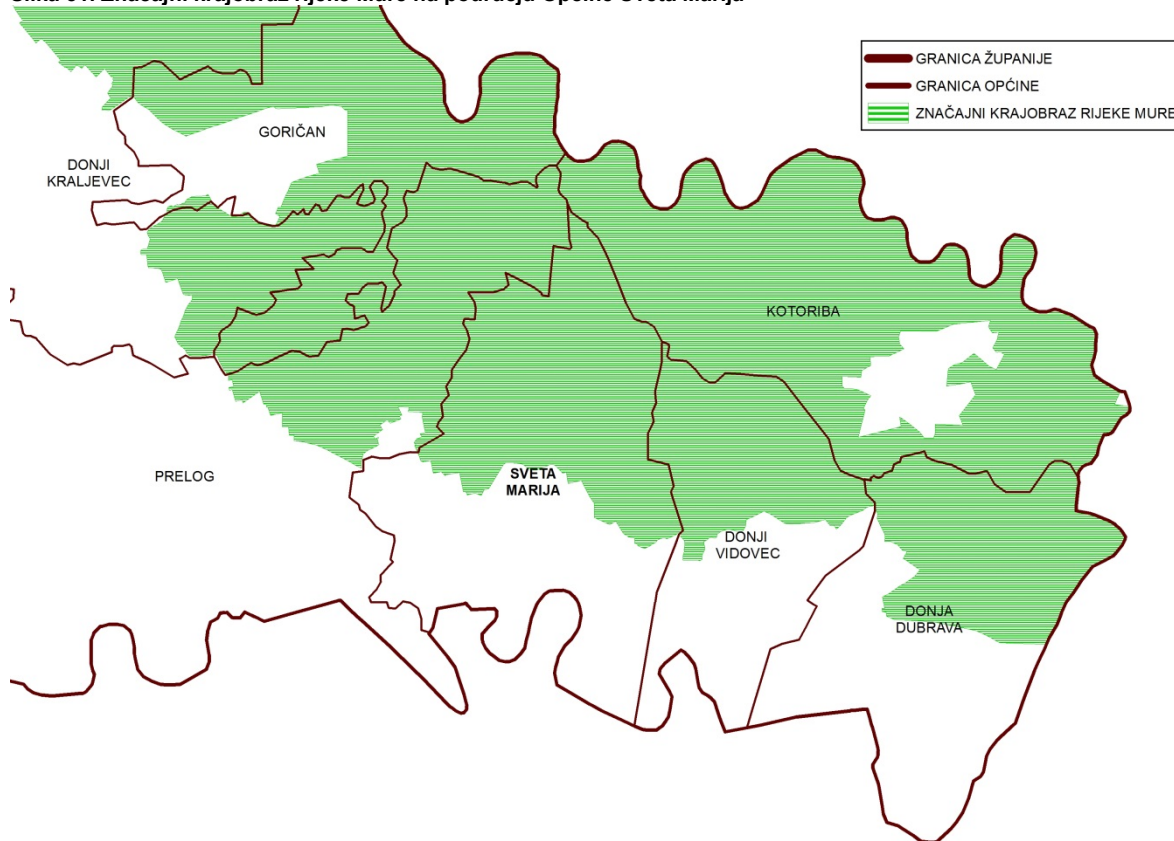


Izradio: Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije

## 2. Značajni krajobraz rijeke Mure

Od donošenja PPUO Sveta Marija („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 15/04.) granica i obuhvat značajnog krajobraza rijeke Mure nisu se promijenili.

Slika 31. Značajni krajobraz rijeke Mure na području Općine Sveta Marija



Izradio: Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije

Temeljem Uredbe o ekološkoj mreži (NN broj 124/13.) proglašena je Ekološka mreža Republike Hrvatske te predstavlja područja ekološke mreže Europske unije Natura 2000. Ekološku mrežu RH (mrežu Natura 2000) čine područja očuvanja značajna za ptice - POP (područja značajna za očuvanje i ostvarivanje povoljnog stanja divljih vrsta ptica od interesa za Europsku uniju, kao i njihovih staništa, te područja značajna za očuvanje migratornih vrsta ptica, a osobito močvarna područja od međunarodne važnosti) i područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove - POVS (područja značajna za očuvanje i ostvarivanje povoljnog stanja drugih divljih vrsta i njihovih staništa, kao i prirodnih stanišnih tipova od interesa za Europsku uniju).

Područja Ekološke mreže na području Općine Sveta Marija su:

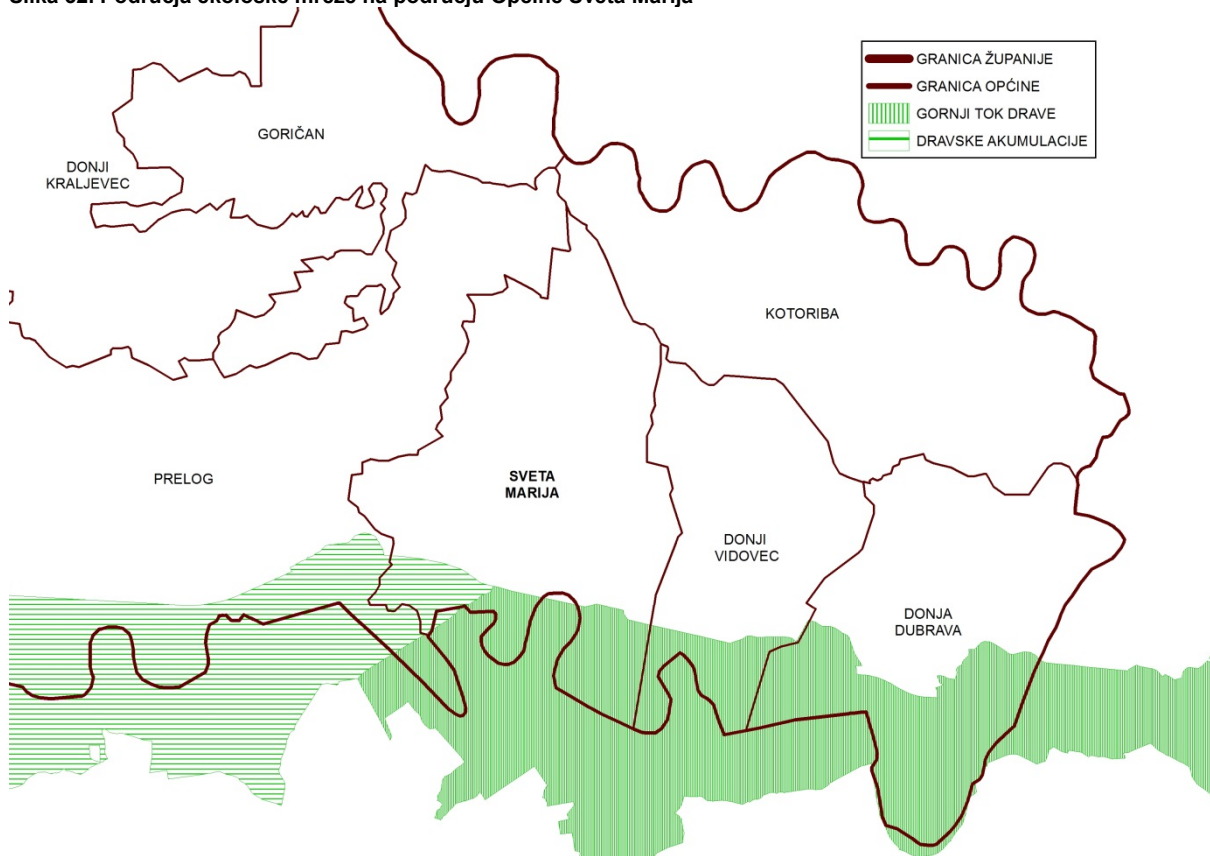
1. Područja očuvanja značajna za ptice (POP):
  - HR1000014 Gornji tok Drave
  - HR1000013 Dravske Akumulacije
2. Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (POVS)
  - HR5000014 Gornji tok Drave (od Donje Dubrave do Terezinog polja)
  - HR2001307 Drava – akumulacije

Područje Ekološke mreže na području Općine Sveta Marija poklapa se sa Regionalnim parkom Mura – Drava i zauzima površinu od 406,87 ha (Gornji tok Drave 282,83 ha; Dravske Akumulacije 124,04 ha). Crta razgraničenja između Gornjeg toka Drave i Dravske Akumulacije prolazi istočnim/jugoistočnim rubom akumulacijskog jezera.

Prema Pravilniku o popisu stanišnih tipova, karti staništa te ugroženim rijetkim stanišnim tipovima (NN broj 88/14.) i EU Direktivi o staništima nalaze se ugrožena i rijetka staništa:

- Mješovite hrastovo - grabove i čiste grabove šume
- Neobrasle i slabo obrasle obale tekućica
- Poplavne šume vrba / Poplavne šume topola
- Vrbici na sprudovima / Poplavne šume vrba

Slika 32. Područja ekološke mreže na području Općine Sveta Marija



Izradio: Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije

Temeljem podataka iz crvenih knjiga ugroženih vrsta te postojećih znanstvenih i stručnih studija na području Općine Sveta Marija stalno ili povremeno živi sljedeći niz ugroženih i strogo zaštićenih vrsta:

#### Sisavci

**Tabela 7. Vrste sisavaca procijenjene ugroženosti na području Općine Sveta Marija** (RE – regionalno izumrla vrsta, CR – kritično ugrožena, EN – ugrožena, VU – rizična, NT – potencijalno ugrožena, LC – najmanje zabrinjavajuća, DD – vjerojatno ugrožena; SZ – strogo zaštićena vrsta; PSZV – Pravilnik o strogo zaštićenim vrstama (Narodne novine br. 144/13.); E – endemična vrsta za Republiku Hrvatsku)

Znanstveno ime vrste	Hrvatsko ime vrste	Regionalna kategorija ugroženosti	Zaštita po PSZV	Dodatak II Direktive o staništima
Barbastellabarbastellus*	širokouhi mračnjak	DD	SZ	√
Castorfiber	dabar	NT	SZ	√
Cricetus cricetus	hrčak	NT	SZ	

Lepus europaeus	europski zec	NT		
Lutra lutra	vidra	DD	SZ	√
Micromys minutus	patuljasti miš	NT		
Myotis bechsteinii*	velikouhi šišmiš	VU	SZ	√
Myotis myotis	veliki šišmiš	NT	SZ	√
Neomys anomalus	močvarna rovka	NT		
Neomys fodiens	vođena rovka	NT		
Plecotus austriacus	sivi dugoušan	EN	SZ	

\*potencijalno područje rasprostranjenosti

## Ptice

**Tabela 8. Vrste procijenjene ugroženosti i strogo zaštićene vrste ptica na području Općine Sveta Marija** (RE – regionalno izumrla vrsta, CR – kritično ugrožena, EN – ugrožena, VU – osjetljive, NT – niskorizične, LC – najmanje zabrinjavajuće, DD – nedovoljno poznate; gp – gnijezdeća populacija, zp – zimujuća populacija, pp – preletnička populacija, NSZ – nije strogo zaštićena vrsta)

Znanstveno ime vrste	Hrvatsko ime vrste	Kategorija ugroženosti	Dodatak I Direktive o pticama
Actitis hypoleucos	mala prutka	VU gp	
Alcedo atthis	vodomar	NT gp	√
Anas strepera	patka kreketaljka	EN gp	
Casmerodius albus**	velika bijela čaplja	EN gp	√
Charadrius dubius	kulik sljepčić	NT gp	
Ciconia ciconia	bijela roda	LC gp	√
Ciconia nigra	crna roda	VU gp	√
Circus aeruginosus	eja močvarica	EN gp	√
Circus cyaneus*	eja strnjarica	LC pp, LC zp	√
Dendrocopos medius	crvenoglavi djetlić	LC gp	√
Dendrocopos syriacus	sirijski djetlić	LC gp	√
Dryocopus martius	crna žuna	LC gp	√
Egretta garzetta	mala bijela čaplja	VU gp	√
Erithacus svecicus	modrovoljka	EN gp	
Ficedula albicollis	bjelovrata muharica	LC gp	√
Gavia arctica*	crnogrlji plijenor	LC zp	√
Gavia stellata*	crvenogrlji plijenor		√
Haliaeetus albicilla	štekavac	VU gp	√
Hippolais icterina	žuti voljić	NT gp	
Ixobrychus minutus	čapljica voljak	LC gp	√
Lanius minor NSZ	sivi svračak	LC gp	√
Nycticorax nycticorax	gak	NT gp	√
Pernis apivorus	škanjac osaš	NT gp	√
Phalacrocorax pygmaeus*	mali vranac	CR gp	√
Picus canus	siva žuna	LC gp	√
Riparia riparia	bregunica	VU gp	
Sterna albifrons	mala čigra	EN gp	
Sterna hirundo	crvenokljuna čigra	NT gp	

Sylvia nisoria	pjegava grmuša	LC gp	√
----------------	----------------	-------	---

\*zimovalica, \*\*preletnica/zimovalica

## Vodozemci

**Tabela 9. Vrste procijenjene ugroženosti i strogo zaštićene vrste vodozemaca na području Općine Sveta Marija** (CR – kritično ugrožene vrste, EN – ugrožene, VU – osjetljive, NT – niskorizične, LC – najmanje zabrinjavajuće, DD – nedovoljno poznate; SZ – strogo zaštićene vrste; PSZV – Pravilnik o strogo zaštićenim vrstama (Narodne novine br. 144/13.))

Znanstveno ime vrste	Hrvatsko ime vrste	Kategorija ugroženosti	Zaštita po PSZV	Dodatak II Direktive o staništima
Bombina bombina	crveni mukač	NT	SZ	√
Bombina variegata	žutu mukač	LC	SZ	√
Pelobates fuscus	češnjača	DD	SZ	
Triturus dobrogicus	veliki dunavski vodenjak	NT	SZ	√

## Gmazovi

**Tabela 10. Vrste procijenjene ugroženosti i strogo zaštićene vrste gmazova na području Općine Sveta Marija** (CR – kritično ugrožene vrste, EN – ugrožene, VU – osjetljive, NT – niskorizične, LC – najmanje zabrinjavajuće, DD – nedovoljno poznate; SZ – strogo zaštićene vrste; PPDSZSZ – Pravilnik o proglašavanju divljih svojti zaštićenima i strogo zaštićenima (Narodne novine br. 99/09.); E – endemična vrsta za Republiku Hrvatsku)

Znanstveno ime vrste	Hrvatsko ime vrste	Kategorija ugroženosti	Zaštita po PSZV	Dodatak II Direktive o staništima
Emy sorbicularis	barska kornjača	NT	SZ	√
Vipera berus	riđovka	NT		

## Ribe

**Tabela 11. Vrste procijenjene ugroženosti i strogo zaštićene vrste riba na području Općine Sveta Marija** (RE – regionalno izumrla vrsta, CR – kritično ugrožena, EN – ugrožena, VU – rizična, NT – potencijalno ugrožena, LC – najmanje zabrinjavajuća, DD – vjerojatno ugrožena; SZ – strogo zaštićena vrsta; PSZV – Pravilnik o strogo zaštićenim vrstama (Narodne novine br. 144/13.); ED – endem dunavskog slijeva, EJ – endem jadranskog slijeva, ES – endem Sredozemlja, ERH – endemična vrsta za Republiku Hrvatsku)

Znanstveno ime vrste	Hrvatsko ime vrste	Kategorija ugroženosti	Zaštita po PSZV	Endem	Dodatak II Direktive o staništima
Acipenser ruthenus*	kečiga	VU			V
Aspius aspius*	bolan	VU			II, V
Ballerus sapa (=Abramis sapa)	crnooka deverika	NT			
Gasterosteus aculeatus	koljuša	EN	SZ		
Gymnocephalus baloni	Balonijev balavac	VU	SZ	ED	II, IV
Gymnocephalus schraetser	prugasti balavac	CR	SZ	ED	II, V
Lota lota	manjić	VU			
Misgurnus fossilis	piškur	VU	SZ		II
Pelecus cultratus	sabljarka	DD			II, V
Romanogobio vladkovi (=Gobio albipinnatus)	bjeloperajna krkušica	DD	SZ		II
Rutilus pigus (=Rutilus virgo)	plotica	NT		ED	II, V
Sabanejewia balcanica (=Sabanejewia aurata)	zlatni vijun	VU	SZ		II
Zingel streber	mali vretenac	VU	SZ	ED	II
Zingel zingel	veliki vretenac	VU	SZ		V

\*vrsta zaštićena lovostajem i određivanjem najmanje veličine sukladno Naredbi o zaštiti riba u slatkovodnom ribarstvu (Narodne novine br. 82/05., 139/06.)

## Leptiri

**Tabela 12. Vrste procijenjene ugroženosti i strogo zaštićene vrste danjih leptira na području Općine Sveta Marija** (CR – kritično ugrožene vrste, EN – ugrožene, VU – osjetljive, NT – niskorizične, LC – najmanje zabrinjavajuće, DD – nedovoljno poznate; SZ – strogo zaštićene vrste; PSZV – Pravilnik o strogo zaštićenim vrstama (Narodne novine br. 144/13.); E – endemična vrsta za Republiku Hrvatsku)

Znanstveno ime vrste	Hrvatsko ime vrste	Kategorija ugroženosti	Zaštita po PSZV	Dodatak II Direktive o staništima
Apatura ilia	mala preljevalica	NT		
Apatura iris	velika preljevalica	NT		
Colias myrmidone	narančasti poštar	CR	SZ	√
Euphydryas aurinia	močvarna riđa	DD	SZ	√
Euphydryas maturna	mala svibanjska riđa	DD	SZ	
Heteropterus morpheus	sedefast debeloglavac	NT		
Limenitis populi	topolnjak	NT		
Lycaena dispar	kiseličin vatreni plavac	NT	SZ	√
Lycaena hippothoe	ljubičastorubi vatreni plavac	NT		
Mellicta aurelia	Niklerova riđa	DD		
Nymphalis vaualbum	bijela riđa	VU	SZ	√
Phengaris teleius (=Maculinea telejus)	veliki livadni plavac	CR	SZ	√
Zerynthia polyxena	uskršnji leptir	NT	SZ	

### 1.1.2. Planski pokazatelji i obaveze iz dokumenta prostornog uređenja šireg područja i ocjena postojećih prostornih planova

Planski dokument više područne (regionalne) razine je Prostorni plan Međimurske županije, izmijenjen i dopunjen 2011. godine („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 3/11).

PPMŽ - izmjene i dopune preuzeo je uvjete korištenja i namjene prostora određene u Zakonu i posebnim propisima, definirao je neke nove smjernice za određivanje uvjeta gradnje unutar građevinskih područja naselja, ali i određivanje uvjeta gradnje za građevine izvan građevinskih područja u funkciji poljoprivrede ( farme, spremišta, hladnjače ), što je preuzeto i ugrađeno u sadržaj ovog Plana.

Promjene u stanju u prostoru u Općini u razdoblju od donošenja Plana, a koje su izazvale potrebu za prenamjenom prostora, razlozi za pokretanje izmjena i dopuna PPUO navedeni su u Odluci o izradi Izmjena i dopuna PPUO Sveta Marija („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 11/14).

### 1.1.3. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja (u razdoblju od donošenja PPUO Sveta Marija)

#### Stanje prostornog razvoja

Prema Uredbi o indeksu razvijenosti ( stanje 27.12.2013. ) Općina Sveta Marija nalazi se na 7. mjestu u Županiji, s indeksom razvijenosti 81,68 % od prosjeka Republike Hrvatske, što ju svrstava u III. skupinu ( indeks razvijenosti 75-100% ), koju čini gotovo polovica broja jedinica lokalne samouprave u Županiji. Usporedi li se podatak o razvijenosti Općine s indeksom razvijenosti Međimurske županije koji iznosi 69,65%, može se utvrditi da je razvijenost Općine Sveta Marija u 2013. godini iznad razvijenosti Županije. U ostvarenju cilja razvoja Općine potrebno je savladavanje prve stepenice, a to je dostizanje indeksa razvijenosti Republike Hrvatske.

#### Mogućnosti prostornog razvoja

Od donošenja Prostornog plana Općine 2005. godine, te nakon donošenja DPU Gospodarske zone Buzovica i izgradnje osnovne infrastrukture, stvorili su se elementarni uvjeti za realizaciju gospodarske zone i izgradnju građevina gospodarske namjene.

Sagledaju li se prostorne mogućnosti Općine – veličina, struktura korištenja površina, položaj Općine u odnosu na Županiju, teško je očekivati izgradnju većih proizvodnih pogona i planiranje mnogo veće gospodarske zone od ove postojeće. Razvoj Općine može se očekivati u daljnjoj izgradnji u gospodarskoj zoni, u poljoprivrednoj djelatnosti i proizvodnji hrane, preradi poljoprivrednih proizvoda na obiteljskom gospodarstvu - na mjestu nastanka i uzgoja, te u malom poduzetništvu i obrtu.

Koristeći neposrednu blizinu zaštićenih prirodnih vrijednosti, iznimnu krajobraznu vrijednost i raznolikost, prolaz biciklističke međunarodne trase Mura – Drava kroz prostor Općine, mogu se utrti prvi koraci za razvoj ruralnog turizma. Postojeći graditeljski fond, posebno tradicionalna stambena arhitektura skromnih dimenzija, predstavlja potencijal za razvoj turizma, prenamjenom u smještajne kapacitete, bez zadiranja u nova građevinska područja i izgradnju nove infrastrukture.

#### Ograničenja prostornog razvoja

U razdoblju od donošenja Plana, od 2005. godine kada su korišteni podaci o popisu stanovništva iz 2001. godine, podaci o posljednjem popisu stanovništva ukazuju na vrlo značajne negativne demografske procese u Općini, koji se očituju u povećanom udjelu starog stanovništva, što ukazuje na ubrzano starenje Općine. Izraženi trend sve manjeg broja rođenih, a time i sve manji udio mladog stanovništva u Općini, pretpostavka da se dio stanovnika napusti ovaj prostor uslijed slabijih uvjeta za zapošljavanje, zabrinjavajući su podaci koji zahtijevaju mjere i aktivnosti u osiguranju povoljnijih uvjeta za život i rad stanovnika Općine Sveta Marija. Sagledaju li se ti negativni demografski procesi dugoročno, može se pretpostaviti da će realizacija svih planiranih prostora za razvoj biti upitna.

Vrlo velika gustoća izgrađenosti prostora, građevne čestice malih površina, najčešće male širine uz regulacioni pravac, ograničavajući su uvjeti za smještaj poljoprivrednog gospodarstva. Planirane prostore za razvoj u ovom Planu potrebno je tako urediti i usmjeriti da mogu biti pogodni za planiranje zona mješovite namjene, s građevnim česticama prikladnih veličina koje služe poljoprivrednoj djelatnosti.

Utvrđena je II. zona zaštite izvorišta Sveta Marija unutar koje je propisana određena ograničenja u korištenju i namjeni prostora koja je potrebno uvažiti prilikom planiranja namjene u prostoru.

## 2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA – IZMJENE I DOPUNE

### Ciljevi prostornog razvoja županijskog značaja

Ciljevi prostornog razvoja županijskog značaja za teritorij Općine Sveta Marija određeni u Prostornom planu uređenja Općine Sveta Marija nisu se bitno promijenili stupanjem na snagu Izmjena i dopuna Prostornog plana Županije. U sustavu središnjih naselja Županije, Sveta Marija i nadalje je svrstana u skupinu ostalih općinskih središta s utjecajem središnjih funkcija samo na teritorij Općine, a središnje funkcije sadržane su u društvenoj infrastrukturi i u jednostavnim trgovačkom uslugama dnevne opskrbe.

### Ciljevi prostornog razvoja općinskog značaja

Ciljevi prostornog razvoja na općinskoj razini utvrđeni u Prostornom planu uređenja Općine Sveta Marija 2005. godine koncipirani su tako da su dugoročno primjenjivi, a Općina bi se trebala kontinuirano pozivati na njih i provoditi ih.

Određivanje građevinskih područja naselja u Prostornom planu uređenja Općine jedan je od najvažnijih sadržaja plana kroz koji se određuje prostorni razvoj Općine.

Unatoč postavljenim spomenutim ciljevima prostornog razvoja Općine uočena je nedosljednost u njihovoj provedbi u postupku planiranja namjene prostora u obuhvatu DPU Gospodarske zone Buzovica, koja se očituje u neskladu planiranih namjena reciklažnog dvorišta i sadržaja ugostiteljske i turističke namjene u neposrednoj blizini. Prostore za razvoj potrebno je planirati na način da se omogući nesmetan razvoj pojedinih djelatnosti, da djelatnosti smještene jedne pored drugih u neposrednoj blizini budu u skladu, a ne da jedna namjena postane opterećenje i ograničavajući čimbenik drugoj namjeni.

### Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina

Pored povijesno ambijentalne cjeline naselja koju karakteriziraju nekolicina preostalih građevina tradicijske stambene arhitekture, struktura izgradnje, struktura parcelacije i građevnih čestica, „zeleni trgovi“ u funkciji javnih prostora također zavređuju da ih lokalna zajednica uvrsti u popis evidentiranih zaštićenih povijesno ambijentalnih cjelina jer formiraju karakterističnu sliku i karakteristične ambijente u Svetoj Mariji i Donjem Mihaljevcu.

## 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### Organizacija prostora i osnovna namjena i korištenje površina građevinska područja naselja

Građevinsko područje Općine Sveta Marija iznosi 204,29 ha odnosno 8,85% površine Općine. Uspoređujući sa izvornim planom površine građevinskog područja razlikuju se 5,51 ha što nije rezultat promjene granice građevinskog područja već rezultat sitnih korekcija odnosno preciznijih podataka zbog primjene GIS programa. Postotak izgrađenosti građevinskog područja iznosi 76,35%.

Površina infrastrukturnog sustava Hidroelektrane Donja Dubrava (20.72 ha) ulazi u ukupno područje građevinskog područja kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja.

Tabela 3. prema Pravilniku

Red. broj	Općina - Sveta Marija	Oznaka	Ukupno ha	% od površine županije	stan/ha ha/stan*
1.0	<b>ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA</b>		<b>2308.25</b>	MŽ 72924 3.16%	100.52 st/km <sup>2</sup> 0.996 ha/st
1.1.	Građevinska područja izgrađeni dio GP -kontinentalno – granično -ostalo	GP	<b>204.29</b> 163.05	MŽ 11350 1.79%	11.27 st/ha 0.089 ha/st
1.2.	Izgrađene strukture van građevinskog područja	IZ T R PG I HE IS	<b>79.60</b> 10.04 9.26 5.76 12.22 21.60 20.72		0.034 ha/st
1.3.	Poljoprivredne površine -obrađive	P P1 P2 P3	<b>970.29</b> 970.29	MŽ 46966 2.07%	0.419 ha/st*
1.4.	Šumske površine -gospodarske -zaštitne -posebne namjene-lovne remize	Š Š1 Š2 Š3	<b>533.16</b> 394.72 138.44	MŽ 9534 5.59 %	0.230 ha/st*
1.5.	Ostale poljoprivredne i šumske površine ukupno	PŠ	<b>319.56</b>	MŽ 2135 14.97 %	0.138 ha/st*
1.6.	Vodne površine -vodotoci -jezera -akumulacije -ribnjaci, rekreacija na vodi	V	<b>170.18</b>	MŽ 2127 8.00%	0.0073 ha/st*
1.7.	Ostale površine	N G Lo PR	<b>31.17</b> 1.42 6.19 23.56		0.0319 ha/st*
	<b>općina ukupno</b>		<b>2308.25</b>	3.16%	0.996 ha/st *

Oznake (prema kartografskom prikazu):

GP- građevinsko područje  
E - eksploatacijsko polje  
T - ugostiteljsko – turistička namjena  
R - športsko – rekreacijska namjena  
P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene  
P1 - osobito vrijedno obradivo tlo  
P2 - vrijedno obradivo tlo  
P3 - ostala obradiva tla  
I - gospodarska namjena

Š - šuma isključivo osnovne namjene  
Š1 - gospodarska šuma  
Š2 - zaštitna šuma  
Š3 - šuma posebne namjene  
PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište  
V - vodne površine  
N - posebna namjena  
IS - površine infrastrukturnog sustava  
G - groblja  
Lo - lovačka remiza  
PR - prometnice

Tabela 13. Odnos građevinskog područja Općine Sveta Marija izvornog plana i izmjena i dopuna

OPĆINA SVETA MARIJA	GP (ha)	GP NASELJA					IZDVOJENO GP IZVAN NASELJA				
		UKUPNO		IZGRAĐENO		NEIZGRAĐENO		UKUPNO		NEIZGRAĐENO	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
PPUO - I. ID	283,89	204.29	79.81	163.05	41.24	20.19	79.60	60,78	76,35	18,82	23,65
PPUO - IZVORNIK	255,16	204,06	78,30	159,77	44,29	21,70	51,10	18,40	36,01	32,70	63,99

Izradio: Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije

Tabela 14. Odnos izgrađenog i neizgrađenog građevinskog područja Općine Sveta Marija izvornog plana i izmjena i dopuna

OPĆINA SVETA MARIJA	GRAĐEVINSKO PODRUČJE (ha)	IZGRAĐENO		NEIZGRAĐENO	
		ha	%	ha	%
PPUO - I. ID	283,89	223,83*	78,84	60,06	21,16
PPUO - IZVORNIK	255,16	178,17	69,83	76,99	30,17

Izradio: Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije

Površina građevinskog područja naselja Općine Sveta Marija u ID promijenila se u manjoj mjeri u odnosu na izvornik gdje ono iznosi 204,29 ha - od čega je izgrađeno 79,81% (163,05 ha) odnosno 20,19% (41,24 ha) neizgrađeno. Promjena namjena GP naselja unutar Tabele 15. rezultat je izdvajanja prometne infrastrukture iz mješovite namjene i korištenje preciznijih podataka zbog primjene GIS programa.

Uočljiva je promjena u odnosu izgrađenog i neizgrađenog građevinskog područja Općine Sveta Marija izvornog plana i izmjena i dopuna koja je nastala zbog uvrštenja površine građevinskog područja hidroelektrane u površine izgrađene strukture van građevinskog područja.

Tabela 15. Odnos izgrađenog i neizgrađenog građevinskog područje naselja Općine Sveta Marija izvornog plana i izmjena i dopuna

OPĆINA SVETA MARIJA	GP (ha)	GP NASELJA				
		UKUPNO	IZGRAĐENO		NEIZGRAĐENO	
		ha	ha	%	ha	%
PPUO - I. ID	283,89	204,29	163,65	79,81	41,24	20,19
Sveta Marija	197,32	134,56	110,07	81,80	25,49	18,94
Donji Mihaljevec	86,57	69,73	53,97	77,39	15,76	22,60
PPUO - IZVORNIK	255,16	204,06	159,77	78,30	44,29	21,70
Sveta Marija	n/a	134,30	108,29	80,63	26,01	19,37
Donji Mihaljevec	n/a	69,77	51,48	73,79	18,29	26,21

Izradio: Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije

Tabela 16. Namjena površina građevinskog područja naselja Općine Sveta Marija

OPĆINA SVETA MARIJA	GP NASELJA (ha)	NAMJENA POVRŠINA (ha)			
		MJEŠOVITA	JAVNA - DRUŠTVENA	SPORT I REKREACIJA	*OSTALO
UKUPNO	204,29	166,13	4,39	11,04	22,73
Sveta Marija	134,56	106,03	3,65	9,66	15,22
Donji Mihaljevec	69,73	60,10	0,74	1,38	7,51

\*ostale površine uključuju infrastrukturne sustave (prometnice, trafostanice i sl.)

Izradio: Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije

Racionalan pristup u određivanju građevinskih područja i nadalje je potrebno zadržati, s posebnim naglaskom na koji način i za koju namjenu planirane prostore ostvariti i provesti. Rubne prostore za razvoj naselja potrebno je namijeniti obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima, posebno bi takav princip trebalo primijeniti na prostorima koji su u vlasništvu Općine, što bi bilo u skladu s razvojnim principima u planiranju prostora. Urbana tipologija građevnih čestica na planiranim prostorima za razvoj ne bi bila prihvatljiva pri

planiranju korištenja prostora i ne bi bila primjerena u ostvarivanju ciljeva prostornog razvoja Općine. Rubni prostori građevinskog područja za razvoj mogu biti pogodni i za smještaj servisnih djelatnosti i obrta koji imaju potrebe za većim građevnim česticama, da bi na njima mogli naći dovoljno prostora za funkcioniranje građevina manjih proizvodnih pogona ( prerada poljoprivrednih proizvoda, obrada drva i šibe, ručna izrada namještaja, opremanje interijera i sl. )

### IZDOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

Izdvojeno građevinsko područje Općine Sveta Marija zauzima površinu od 79,60 ha od čeg je 76,35 % izgrađeno dok je 23,65 % površine predviđeno za dalji razvoj. Izdvojeno GP općine s obzirom na namjenu možemo podijeliti na:

- područje Gospodarske zone „Buzovica“ predviđena za gospodarsku namjenu (pretežito poslovnu) i ugostiteljsko turističku namjenu ukupne površine 18,63 ha (realizirano 80,84%)
- sportsko – rekreacijska zona u naselju Donji Mihaljevec ukupne površine 17,65 ha koja nije realizirana
- farme koje su realizirane i zauzimaju površinu od 5,75 ha
- hidroelektranu 20.74 ha
- infrastrukturni sustavi 20.74 ha

Tabela 17. Odnos izgrađenog i neizgrađenog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Općine Sveta Marija

OPĆINA SVETA MARIJA	GP (ha)	IZDOJENO GP IZVAN NASELJA				
		UKUPNO	IZGRAĐENO		NEIZGRAĐENO	
		ha	ha	%	ha	%
<b>UKUPNO</b>	<b>283,89</b>	<b>79,60</b>	<b>61,18</b>	<b>76,86</b>	<b>18,42</b>	<b>23,14</b>
Sveta Marija	197,32	62,75	52,35	83,40	10,40	16,57
Donji Mihaljevec	86,84	16,85	8,43	50,02	8,42	49,98

Izradio: Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije

Tabela 18. Namjena površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Općine Sveta Marija

OPĆINA SVETA MARIJA	IZDOJENO GP (ha)	NAMJENA POVRŠINA (ha)					
		GOSPODARSKA POSLOVNA	UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA	SPORT I REKREACIJA	FARME	HIDROELEKTRANA	INFRASTRUKTURA
<b>UKUPNO</b>	<b>79,60</b>	<b>12,22</b>	<b>10,21</b>	<b>9,08</b>	<b>5,75</b>	<b>21,60</b>	<b>20,74</b>
Sveta Marija	62,75	12,22	1,79	0,66	5,75	21,60	20,74
Donji Mihaljevec	16,85	-	8,42	8,43	-	-	-

\*ostale površine uključuju infrastrukturne sustave (prometnice, benzinska postaja, trafostanice i sl.)

Izradio: Zavod za prostorno uređenje Međimurske županije

### Centralni sadržaji

U središnjem dijelu naselja u zoni centralnih sadržaja planira se proširenje društvenog doma Sveta Marija za javnu i društvenu namjenu. Proširenje se planira izgradnjom multifunkcionalne nadstrešnice i površine koja bi prvenstveno služila kao tržnica za potrebe cijelog naselja. Sadašnji oblik i površina građevne čestice nije adekvatan za provedbu tog zahvata te je stoga potrebno preispitati postojeću namjenu površina i odrediti prostor koji ne bi prekoračio 40 posto izgrađenosti, ali i očuvati postojeće zelene površine u



Slika 33.

#### Lokacija buduće tržnice

maksimalnoj mogućoj mjeri. Detaljni uvjeti za izgradnju tržnice navedeni su u Odredbama ovog Plana.

## GRAĐENJE VAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

### Građevine za uzgoj stoke i ribogojilišta

Sagledavajući razvoj Općine kao ruralne sredine, nužno je sagledati mogućnosti razvoja poljoprivrede unutar pripadajućeg prostora. Dio poljoprivredne djelatnosti je uzgoj stoke, uvjetovan raspoloživim poljoprivrednim zemljištem kojeg posjeduje obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo. Dosadašnju praksu propisivanja uvjeta da je farmu za tov stoke moguće smjestiti samo unutar točno određenog prostora Općine, potrebno je zamijeniti mogućnostima za gradnju tih građevina uvjetima koji općenito vrijede za formiranje građevnih čestica, uz poštivanje minimalnih udaljenosti od građevnog područja naselja ili udaljenosti od stambene građevine, ovisno od kapaciteta farme.

Uz građevine za uzgoj i tov stoke mogu se razmatrati i uvjeti za određivanje prostora za smještaj ribogojilišta. Uzgoj ribe je djelatnost koja pripada primarnoj proizvodnji, ali u ovom slučaju ne kao uzgoj ribe u prirodnim uvjetima ili u umjetno formiranoj depresiji, već unutar građevine u kojoj je smješten tehnološki proces uzgoja ribe sa svim fazama proizvodnje. Nužan uvjet pri realizaciji ovog projekta je sprječavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš, posebno je potrebno zbrinuti otpad koji nastaje kao nus produkt tehnološkog procesa uzgoja, osobito zbog blizine II. zone zaštite izvorišta Sveta Marija.

Oba tipa građevina smještenih izvan građevinskog područja naselja prema namjeni pripadaju grani poljoprivrede i ribarstva, te je poljoprivredno zemljište opravdano prenamijeniti u građevinsko za tu određenu namjenu. Prilikom eksploatacije navedenih građevina potrebno je naglasiti potrebu primjene svih mjera sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš, a posebno voditi računa i kontrolu u situacijama kada se te građevine nalaze u blizini II. zone zaštite izvorišta Sveta Marija.

## Građevine za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora energije - energetske građevine

Korištenje obnovljivih izvora u proizvodnji energije na teritoriju Općine Sveta Marija može se očekivati ali u ograničenim okvirima. S obzirom na ograničeni raspoloživi prostor, unutar ove Općine nije realno očekivati izgradnju energetskih pogona velikih kapaciteta, kao što nije ni opravdano koristiti raspoložive poljoprivredne površine s vrlo kvalitetnim tlom P1 u građevinsku namjenu za smještaj sunčanih elektrana.

### 3.5. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

#### Energetika

##### Proizvodnja energije iz obnovljivih izvora

Isplativost u korištenju obnovljivih izvora energije na ovom prostoru moguće je očekivati u korištenju biomase (ukoliko većina te mase nastaje na teritoriju Općine ) za proizvodnju toplinske i električne energije za potrebe korisnika koji bi se mogli nalaziti u neposrednoj blizini proizvedene energije ( za potrebe farme, plastenika i sl. )

Kogeneracijsko postrojenje za proizvodnju energije kao pomoćna građevina u cilju proizvodnje energije za vlastite potrebe može biti smješteno unutar građevinskog područja ili u izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja na čestici mješovite namjene ( uslužne djelatnosti, proizvodnja, servisi ), na čestici društvenih sadržaja ( društvene i javne funkcije, odgojno obrazovna funkcija, sport i rekreacija ). Rad kogeneracijskog postrojenja mora se odvijati u uvjetima koji ne utječu negativno na okoliš :

Korištenje sunčeve energije moguće je postavljanjem fotonaponskih panela na izgrađene građevine unutar i izvan građevinskog područja naselja u zonama svih namjena, na građevnim česticama postojeće zgrade a za potrebe te zgrade, postavljanjem na nosače na pripadajućoj građevnoj čestici izgrađenih građevina, a zbog ograničenih mogućnosti korištenja prostora, postavljanjem fotonaponskih panela na slobodnostojećim stupovima na prostoru Općine nije moguća.

##### Cijevni transportni sustavi

Temeljem Izmjena i dopuna Strategije prostornog uređenja Republike Hrvatske (NN broj 76/13.) i Izmjena i dopuna Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske (NN 84/13.) područjem promatrane Općine u objedinjenom koridoru zajedno s trasom postojećeg međunarodni naftovoda „JANAF“ planirani su cjevovodni sustavi:

- Otpremni plinovod DN 300/75 Čvor Međimurje – centralna plinska stanica (CPS) Molve
- Magistralni plinovod DN 1200/100 Sotin – Mursko Središće
- Produktovod

Na području Općine Sveta Marija nalaze se i dvije istražne bušotine koje su likvidirane. To su bušotine Čukovec-1 ( Čuk-1) i Međimurje -2 (Mđ-2) prikazane na Kartografskom prikazu **2a-Infrastrukturni sustavi-Pošta i telekomunikacije, cijevni transport nafte i plina**. Oko likvidiranih bušotina sigurnosna zaštitna zona u kojoj je zabranjeno graditi objekte za boravak i rad ljudi iznosi 3 metra u polumjeru oko osi kanala likvidirane bušotine (kanal bušotine se nalazi 1.5- 2.0 metra pod zemljom).



### Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezna oprema

Za potrebe elektroničke komunikacijske infrastrukture Izmjenama i dopunama Prostornog plana Međimurske županije određene su moguće zone za smještaj slobodnostojećih antenskih stupova i povezne opreme. Uz poštivanje osnovnih uvjeta iz Prostornog plana Županije – antenski stupovi se planiraju izvan građevinskih područja naselja (izuzetak su gospodarske zone), izvan značajnih vizura, a antenski uređaji ne mogu se nalaziti na česticama društvene infrastrukture kao što su škole i dječje ustanove, a niti na njihovoj pripadajućoj čestici i u neposrednoj blizini.

Takvih zona na području Općine nema stoga nije moguća postava novih antenskih stupova. Dozvoljava se samo postavljanje nove opreme koja omogućuje prihvata više operatera.

## Postupanje s otpadom

Općina Sveta Marija još uvijek nema riješen problem gospodarenja otpadom. Područje cijele općine vodonosno je područje, a blizina izvorišta pitke vode ograničava smještaj, odlaganje i skladištenje neobrađenog otpada.

Budući da *Zakon o održivom gospodarenju otpadom* propisuje obvezu planiranja građevina za gospodarenje otpadom na prostoru jedinice lokalne samouprave, Prostorni plan iz 2004. je vodio računa o smještaju reciklažnog dvorišta koje je planirano u gospodarskoj zoni Buzovica izvan svih zona zaštite izvorišta. Međutim, kako do danas ono još nije realizirano, a važeći zakoni i pravilnici u praksi nisu u primjeni, rezultat svega je nastalo odlagalište komunalnog otpada nedaleko od naselja Sveta Marija koje je do danas ostalo nesansirano. Stoga je najprije potrebno voditi računa o sanaciji postojećeg odlagališta sukladno zakonima i propisima.

Nesklad namjena površina unutar obuhvata detaljnog plana uređenja gospodarske zone Buzovica, razlog je da se reciklažno dvorište izmjesti ovim izmjenama na novu lokaciju južno od groblja.

## Sprječavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš

Zaštita okoliša postiže se praćenjem, sprječavanjem, ograničavanjem i uklanjanjem nepovoljnih utjecaja na okoliš te poticanjem upotrebe i korištenja proizvodnih postupaka koji su najpovoljniji za okoliš.

Posebnu brigu i pozornost u procesu izrade ovih izmjena Plana zahtijevaju područja vodonosnika, vodotoka i kvalitetnog tla koje se nalaze na području Općine. Ostale sastavnice okoliša izmjenama ne bi trebale biti jače ugrožene stoga i dalje važe mjere iz osnovnog plana.

Zahvati na području Općine koji bi mogli vršiti značajan (nepovoljan) utjecaj na okoliš su:

- postojeća radna zona koja još nije realizirana u svom cijelom opsegu
- farme većeg kapaciteta koje bi mogle nastati na području Općine
- postojeće odlagalište komunalnog otpada (do sanacije).

Farme većeg kapaciteta koje bi mogle nastati već su u odredbama ovih izmjena strogo određene i limitirane minimalnim udaljenostima od stambenih građevina, granica državnih i županijskih cesta te zaštitnih zona izvorišta Sveta Marija.

Čitavo područje Općine je vodonosnik, tj. rezervat podzemne pitke vode od strateškog značaja za Državu i Županiju te je stoga nužno osigurati maksimalnu zaštitu vodonosnika. Gnojnice i lagune koje su prateće i neizbježne u proizvodnom procesu farmi, direktni su zagađivači.

Zaštita tla od onečišćavanja mora se provoditi u funkciji zaštite poljoprivrednog zemljišta i posredno vodonosnika, čime se štiti zdravlje ljudi, životinjskog i biljnog svijeta. U tu je svrhu potrebno racionalno koristiti zaštitna sredstva u poljoprivredi, a zapuštene poljoprivredne površine privesti poljoprivrednoj proizvodnji.