



OBČINA MAJŠPERK
Majšperk 39, 2322 Majšperk

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

STROKOVNE PODLAGE

ELABORAT POSEGOV NA NAJBOLJŠA KMETIJSKA ZEMLJIŠČA

Izvleček

NAROČNIK: **OBČINA MAJŠPERK**
Majšperk 32a, 2322 Majšperk

NALOGA: **Elaborat posegov na najboljša kmetijska zemljišča**

FAZA: Predlog 2

IZDELAL: **UMARH d.o.o.**
Ul. 5 prekomorske 7, 2250 Ptuj
DIREKTOR: Urška Berlič, univ.dipl.inž.arh.

ODG. VODJA PROJEKTA: Marjan Berlič, univ.dipl.inž.arh.
ZAPS A 0312

SODELAVCI: Matej Škafar, univ.dipl.geog.
Urška Berlič, univ.dipl.inž.arh.

ŠT. PROJEKTA: **9/14**

DATUM: November 2015

Povzetek

1. Uvod

Občina Majšperk načrtuje s 1. spremembami in dopolnitvami Občinskega prostorskega načrta (1. SD OPN) tudi spremembe namembnosti zemljišč na območju najboljših kmetijskih zemljišč. V skladu z Pravilnikom o kriterijih za načrtovanje prostorskih ureditev in posegov v prostor na najboljših kmetijskih zemljiščih zunaj območij naselij (Ur.l. RS, št. 110/2008) je Občina pripravila Elaborat posegov na najboljša kmetijska zemljišča. V njem so zbrani in utemeljeni vsi posegi na območjih najboljših zemljišč.

V povzetku prikazujemo bilanco vseh sprememb namenske rabe na območju najboljših kmetijskih zemljišč ter tudi drugih kmetijskih zemljišč v korist stavbnih zemljišč.

2. Skupna bilanca

Po OPN je na območju občine Majšperk 1555,1 ha najboljših kmetijskih zemljišč, s 1. SD OPN pa se površina najboljših kmetijskih zemljišč zmanjša na 1554,3 ha, torej za 3,1 ha.

Drugih kmetijskih zemljišč je po sedanjem prostorskem aktu 1368,1 ha, s 1. SD OPN pa se površina drugih kmetijskih zemljišč zmanjša na 1366,2, torej za 1,9 ha.

Tabela: Spremembe namenske rabe

	Stavbna zemljišča	Najboljša kmetijska zemljišča (ha)	Druga kmetijska zemljišča (ha)
OPN*	314,9	1555,2	1368,1
1. SD OPN**	317,7	1554,3	1367,8
Sprememba (ha)	2,8	- 0,9	-1,3

* Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Majšperk (Uradno glasilo slovenskih občin št. 40, 23.9. 2013)

**1. SD OPN- faza predlog 2

3. Posegi na kmetijska zemljišča

V 2. predlogu 1. SD OPN predlagamo 136 posegov na območja kmetijskih zemljišč v skupni izmeri 9,2 ha. Posegov na najboljša kmetijska zemljišča je 41 v skupni izmeri 5,3 ha. Posegov na druga kmetijska zemljišča je 95 v skupni izmeri 3,9 ha.

Tabela: Površine posegov na kmetijska in gozdna zemljišča

Veljavna namenska raba	Tip posega	Skupno število posegov	Skupna površina posegov	
Posegi na najboljša kmetijska zemljišča (K1)	Nov poseg na območje, ki je tudi po dejanski rabi kmetijsko	19	1,64 ha	2,33 ha
	Uskladitev z dejanskim stanjem (ažuracija): na območju stojijo oz. so izvedeni objekti kot so stavbe in pomožne stavbe, dovozne poti, manipulacijske površine, vodi javne infrastrukture in priključki ipd.	15	0,68ha	
Druga kmetijska zemljišča (K2)	Nov poseg na območje, ki je tudi po dejanski rabi kmetijsko	24	1,59 ha	3,78 ha
	Uskladitev z dejanskim stanjem (ažuracija): na območju stojijo oz. so izvedeni objekti kot so stavbe in pomožne stavbe, manipulacijske površine, vodi in priključki	67	2,19 ha	
Gozd (G)	Nov poseg:	4	0,35	0,36 ha
	Uskladitev z dejanskim stanjem	2	0,1	
Stavbna zemljišča	Izvezem: nepozidano stavbno zemljišče se v 1.SD OPN opredeli kot kmetijsko zemljišče, podrobno namensko rabo se določi glede na sosednja kmetijska zemljišča	35	K1: 1,38 ha	3,42 ha
			K2: 2,04 ha	

Beležimo tudi spremembo iz gozdne (PNRP G) v kmetijsko (PNRP K2) v izmeri 0,5 ha (pobuda ID 205).

Bilance:

Posegi na najboljša kmetijska zemljišča (33 posegov) v skupni izmeri 2,32 ha, od tega:

- v korist novih posegov (18 posegov): 1,63 ha,
- v korist uskladitev z dejanskim stanjem (15 posegov): 0,69 ha.

Posegi na druga kmetijska zemljišča (91 posegov) v skupni izmeri 3,78 ha, od tega :

- v korist novih posegov (24 posegov): 1,59 ha,
- v korist uskladitev z dejanskim stanjem (67 posegov): 2,19 ha.

Novi posegi na kmetijska zemljišča (skupaj): 3,22 ha

Vris stavbnega zemljišča obstoječim objektom na kmetijskih zemljiščih (ažuracije): 2,88

4. Izvzemi iz stavbnih zemljišč

V predlogu 1. SD OPN je 35 pobud za izvzem iz stavbnih zemljišč, ki se opredelijo kot kmetijska zemljišča v skupni izmeri 3,42 ha. Od tega se 1,38 ha zemljišč opredeli kot najboljša kmetijska zemljišča (pri določitvi podrobne namenske rabe se Občina odloča na podlagi neposredne bližine kmetijskih zemljišč v veljavnem OPN) ter 2,04 ha kot druga kmetijska zemljišča.

5. Skupna bilanca posegov na kmetijska zemljišča

Ugotovi se, da se na nivoju občine površina kmetijskih na podlagi 1. SD OPN zmanjša za 2,7 ha, od tega najboljša kmetijska zemljišča za 0,9 ha in druga kmetijska zemljišča za 1,8 ha. Hkrati se površine stavbnih zemljišč povečajo za 2,8 ha.

Bilanca novih posegov na (nepozidana) kmetijska zemljišča (3,22 ha) je v primerjavi z izvzemi (3,42 ha) uravnotežena. Občina z 1. SD OPN torej izvzema več stavbnih zemljišč in jih „vrača“ v kmetijsko namensko rabo, kot pa jih namerava pozidati.

Bilance ostajajo negativne pri uskladitvah z dejanskim stanjem, pri katerih ostane „nepokritih“ (ni nadomestnih izvzemov) 2,68 ha zemljišč. Pri analizi posegov kot uskladitev z dejanskim stanjem je potrebno poudariti, da gre za območja, ki že vrsto let niso več v funkciji kmetijske proizvodnje in so bila pozidana oz. je bila na njih izvedeni prostorski posegi na podlagi veljavnih gradbenih in upravnih dovoljenj (npr. pobude ID 78:ribniki, površina 0,75 ha, ID 139: uskladitev zaselka, površina 0,24 ha; ID 105:tenis igrišče, površina 0,15 ha; ID77 in ID 81: koritasti silosi, površina 0,21 ha, ID5: stanovanjski in pomožni objekti kmetije, 0,14 ha)

Občina oz. posamezni investitorji nimajo možnosti dodatno izvzemati nepozidanih stavbnih zemljišč, ki bi lahko predstavljala nadomestna zemljišča za posege kot uskladitve z dejanskim stanjem.

Skupne površine kmetijskih zemljišč v občini na podlagi veljavnega OPN znašajo 2923 ha, zmanjšajo pa se za 2,68 ha, kar predstavlja 0,9 promile.

6. Nepozidana stavbna zemljišča po naseljih in namenu

Tabela: Nepozidana stavbna zemljišča v občini Majšperk po naseljih		
Statistično naselje	Nepozidana stavbna zemljišča v veljavnem prostorskem aktu skupaj	Nepozidana stavbna zemljišča v veljavnem prostorskem aktu glede na namensko rabo
Breg**	13,3 ha (od tega se v 1. SD OPN izvzema 0,8)	- stanovanjska območja: 6,5 ha - območja centralnih d.:1,4 ha - proizvodno območje : 3,7 ha (od tega cca 0,9 ha znotraj državnega prostorskega načrta) - nezazidljive zelene površine: 0,7 ha
Doklece	0,3 ha	- podeželsko naselje: 0,2 ha - območje z objekti za kmetijsko proizvodnjo:

		0,3ha
Dol pri Stopercah	0 ha	0 ha
Grdina	0,15 ha	-podeželsko naselje: 0,12 - območje razpršene poselitve: 0,03 ha
Janški Vrh	0,1 ha	-območje razpršene poselitve: 0,1 ha
Jelovice	0,13 ha	-območje razpršene poselitve: 0,13 ha
Koritno	0,47 ha	- podeželsko naselje: 0,5 ha
Kupčinji Vrh	0,6 ha	-območje razpršene poselitve: 0,1 ha -podeželsko naselje: 0,5 ha
Lešje	1,1 ha	: -območje razpršene poselitve: 0,15ha - IK: 0,15 ha -podeželsko naselje: 0,9 ha
Majšperk***	6,2 ha	- stanovanjska območja: 4 ha - podeželsko naselje: 2,2 ha - območje razpršene poselitve: 0,13 ha
Medvdece	0,9 ha	- podeželsko naselje: 0,7 - razpršena poselitev: 0,2
Naraplje	0,15 ha	- območje razpršene poselitve: 0,15 ha
Planjsko	0 ha	Skupaj: 0 ha
Podlože	0,8 ha	- podeželsko naselje: 0,7 ha - območje razpršene poselitve: 0,1 ha
Preša	0,7 ha	- podeželsko naselje: 0,55 ha - območje razpršene poselitve: 0,15 ha
Ptujska Gora**	8,3 ha	- stanovanjska območja: 4,1 ha - podeželsko naselje: 1,5 ha - območja za turizem.:0,6 ha - območje razpršene poselitve: 0,1 ha - nezazidljive zelene površine: 1,9 ha
Sestrže	0,2 ha	- območje razpršene poselitve: 0,2 ha
Sitež	0,11 ha	- podeželsko naselje: 0,1 ha
Skrblje	0,25 ha	- območje razpršene poselitve: 0,12 ha - podeželsko naselje: 0,13 ha
Slape	0,1 ha	- območje razpršene poselitve: 0,1 ha
Spodnja Sveča	0,0 ha	Skupaj: 0 ha
Stanečka vas	1,7 ha	- podeželsko naselje: 1,6 ha - območje razpršene poselitve: 0,1 ha
Stogovci	0,55 ha	-podeželsko naselje: 0,55 ha
Stoperce**	1,2 ha	- podeželsko naselje: 0,5 ha

		- centralne dejavnosti: 0,2 ha - nezazidljive zelene površine: 0,4 ha - površine razpršene poselitve: 0,15 ha
Zgornja Sveča	0,1 ha	Skupaj: 0,1 ha
Celotna občina	36,7ha	Skupaj: 36,7 ha

Vir podatkov:

1. Dejanska raba zemljišč: Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, 2014
2. Odlok o Občinskem prostorskem načrti Majšperk (Uradno glasilo Slovenskih občin, št. 40, 23.9. 2013)

** lokalno središče (izdelana posebna strokovna podlaga Urbanistični načrt)

*** občinsko središče (izdelana posebna strokovna podlaga Urbanistični načrt)

7. Gibanje števila prebivalcev po naseljih

Skozi daljše časovno obdobje je za območje občine Majšperk po podatkih popisov prebivalstva opazen velik upad števila prebivalcev. Po popisu iz leta 1961 je na območju Občine Majšperk živelo 4970 prebivalcev, do popisa iz leta 2002 je število upadlo na 4005, kar pomeni skoraj 20 % upad v 41 letih. Upad je bil močnejši v obdobju do 1981, ko je v 20 letih število prebivalcev upadlo za 13,6 % (iz 4970 na 4293), povprečni letni upad je znašal 0,64 %. Od 1981 do 2002 je število prebivalcev upadlo za 6,7 % (iz 4293 na 4005), povprečni letni upad se je tako zmanjšal na 0,31 %. Večina naselij je doživela močan upad, opaznejšo rast je imel le Majšperk.

V zadnjem obdobju (2012) se je padec števila prebivalcev ustavil. V večjih naseljih beležimo zmerno rast (npr. Ptujška Gora, Majšperk, Breg). Z upoštevanjem socialnih sprememb (vztrajno manjšanje velikosti gospodinjstev ter hkratnim večanjem števila gospodinjstev) so razumljive pobude za večanje območja stavbnih zemljišč za potrebe stanovanj v teh naseljih.

	1961	1981	1991	2002	<i>I 2002/ 1961</i>	2012	<i>I 2012/ 2002</i>
Bolečka Vas	38	50	66	53	139,5	48	92,6
Breg	322	312	336	305	94,7	331	108,5
Doklece	134	94	103	93	69,4	95	102,1
Dol pri Stopercah	97	61	56	40	41,2	34	85,0
Grdina	185	135	133	129	69,7	123	95,3
Janški Vrh	244	143	79	61	25,0	52	85,2
Jelovice	214	121	80	68	31,8	81	119,0
Koritno	98	96	74	76	77,6	72	94,7

Kupčji Vrh	229	158	168	132	57,6	125	94,7
Lešje	240	208	201	180	75,0	202	112,2
Majšperk	324	511	672	622	204,3	634	101,9
Medvedce	129	106	122	100	77,5	123	123,0
Naraplje	181	115	90	88	48,6	95	107,9
Planjsko	109	71	57	60	55,0	49	81,7
Podložje	531	270	240	266	50,1	273	102,6
Preša	117	112	80	76	65,0	86	113,2
Ptujška Gora	233	328	317	334	143,3	374	112,0
Sestrže	348	354	337	332	95,4	319	96,1
Sitež	119	75	57	47	39,5	41	87,2
Skrblje	117	76	75	55	47,0	60	109,1
Slape	127	136	134	144	113,4	150	104,1
Spodnja Sveča	76	56	46	58	76,3	54	93,1
Stanečka vas	75	103	105	96	128,0	96	100
Stogovci	182	216	224	253	139,0	235	92,9
Stoperce	361	282	251	215	59,6	207	96,3
Zgornja Sveča	140	104	89	82	58,6	66	80,5
Občina	4970	4293	4192	4005	80,6	4028	100,5

Vir podatkov: Popis prebivalcev 2002; SURS (SI STAT, 2012)