



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA KMETIJSTVO,  
GOZDARSTVO IN PREHRANO

Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana

T: 01 478 90 00  
F: 01 478 90 21  
E: [gp.mkgp@gov.si](mailto:gp.mkgp@gov.si)  
[www.mkgp.gov.si](http://www.mkgp.gov.si)

**SMERNICE S PODROČJA VARSTVA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ  
ZA PRIPRAVO OBČINSKIH PROSTORSKIH NAČRTOV**

Št. dokumenta: 3502-56/2022/11 z dne 12. 7. 2023

Irena Šinko  
ministrica

Ministrstvo, pristojno za kmetijstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), na podlagi prvega odstavka 16. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) izdaja smernice s področja varstva kmetijskih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: smernice).

Smernice se uporabljajo za pripravo in sprejem občinskih prostorskih načrtov (v nadaljnjem besedilu: OPN), v katerih se:

- določa oziroma spreminja območja trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč,
- ne določa območij trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč.

Ministrstvo je nosilec urejanja prostora za področje kmetijskih zemljišč v postopkih prostorskega načrtovanja v skladu s predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje, in nosilec urejanja prostora v postopkih prostorskega načrtovanja, v katerih se spreminjata obseg in podrobnejša namenska raba površin z objekti za kmetijsko proizvodnjo znotraj območij proizvodnih dejavnosti.

Ministrstvo v postopku priprave OPN obravnava posege na kmetijska zemljišča in posege, ki se nanašajo na spreminjanje nekmetijske namenske rabe v kmetijsko namensko rabo, v skladu z ZUreP-3 in Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22; v nadaljnjem besedilu: ZKZ).

Pri pripravi **OPN, v katerih se ne določa območij trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč** mora občina upoštevati usmeritve poglavja:

- I. SPLOŠNE USMERITVE, razen točk 5., 10.1., 17.1. in 19.1. in
- IV. PODATKI IN PREDPISI ZA PRIPRAVO OPN.

Pri pripravi **OPN, v katerih se določa oziroma spreminja območja trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč** mora občina upoštevati usmeritve poglavja:

- I. SPLOŠNE USMERITVE, razen točk 3., 6., 10.2., 17.2. in 19.2.,
- II. DOLOČITEV OBMOČIJ TRAJNO VAROVANIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN OBMOČIJ OSTALIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ,
- III. SPREMINJANJE OBMOČIJ TRAJNO VAROVANIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN OBMOČIJ OSTALIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ in
- IV. PODATKI IN PREDPISI ZA PRIPRAVO OPN.

Usmeritve s področja varstva kmetijskih zemljišč so:

## I. SPLOŠNE USMERITVE

1. Zaradi izrednega zmanjševanja obsega kmetijskih zemljišč kot nenadomestljivega vira za zagotavljanje prehranske varnosti prebivalstva v državi je treba skrbeti za varovanje kmetijskih zemljišč, ohranjati in izboljševati pridelovalni potencial ter povečevati obseg kmetijskih zemljišč, preprečevati nesmotno poseganje na kmetijska zemljišča, trajnostno ravnati z rodovitno zemljo ter načrtovati in skrbeti za prostorski in proizvodni razvoj kmetijstva.
2. Ministrstvo predlaga, da se stavbna zemljišča, na katerih ne bo prišlo do gradnje in so po dejanski rabi kmetijska zemljišča, izvzame iz namenske rabe stavbnih zemljišč in se jih opredeli s kmetijsko namensko rabo.
3. Če se v OPN ne določa območij trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč, se podrobnejša namenska raba kmetijskih zemljišč v OPN povzame na podlagi veljavnega prostorskega akta občine. Do določitve trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč, se kmetijska zemljišča po podrobnejši namenski rabi še vedno razvrščajo na najboljše in druga kmetijska zemljišča. Z uveljavitvijo Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 43/11) spreminjanje najboljših kmetijskih zemljišč v druga kmetijska zemljišča in obratno ni dopustno.

4. Meja namenske rabe med kmetijskimi in gozdnimi zemljišči se v OPN povzame glede na dejansko stanje v prostoru po evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (v nadaljnjem besedilu: evidenca dejanske rabe), dostopne na spletni strani ministrstva, oziroma na podlagi sprejetih gozdnogospodarskih načrtov gozdnogospodarskih enot.
5. Zemljišča, za katera se v OPN predlaga spremembo nekmetijske namenske rabe v kmetijsko namensko rabo, se v OPN razvrsti v območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč in območja ostalih kmetijskih zemljišč na podlagi predloga strokovne podlage s področja kmetijstva (v nadaljnjem besedilu: strokovna podlaga).
6. Če se v OPN ne določa območij trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč, se pri določitvi podrobnejše namenske rabe zemljiščem, za katera se v OPN predlaga spremembo nekmetijske namenske rabe v kmetijsko namensko rabo, smiselno upošteva podrobna namenska raba kmetijskih zemljišč v neposredni bližini (npr. zemljišča v neposredni bližini najboljših kmetijskih zemljišč se opredelijo kot najboljša kmetijska zemljišča).
7. Spremembe nekmetijskih namenskih rab v kmetijsko namensko rabo za zemljišča, ki so po evidenci dejanske rabe uvrščena med pozidano in sorodno zemljišče, razen če gre za objekte in posege v skladu s 3.č členom ZKZ, niso dopustne.
8. V OPN naj se za posege, ki se nanašajo na spremembo območij mineralnih surovin oziroma območij drugih nekmetijskih namenskih rab v kmetijsko namensko rabo, kjer gre za izvedene posege (npr. gramoznice, kamnolomi), določi posebno enoto urejanja prostora, v tekstualnem delu odloka pa prostorske izvedbene pogoje, s katerimi bo določen način gospodarjenja oziroma rabe teh zemljišč (glede na sanacijski program) ter izvajalca in rok, v katerem je treba na teh zemljiščih vzpostaviti kmetijsko dejansko rabo.
9. Za objekte ali posege v prostor, ki jih 3.č člen ZKZ dopušča na območjih kmetijskih zemljišč, razen če gre za objekte iz b) točke prvega odstavka 3.č člena ZKZ in objekte iz sedme alineje i) točke prvega odstavka 3.č člena ZKZ (npr. črpališča, vodna zajetja, transformatorske postaje), ki se lahko načrtujejo tudi s spremembo namenske rabe, sprememba kmetijske namenske rabe v nekmetijsko namensko rabo ni dopustna.
10. Večje posege na kmetijska zemljišča je treba načrtovati fazno. Vse posege na kmetijska zemljišča je treba racionalizirati, utemeljiti in omejiti na nujno potreben obseg tako, da se v čim večji meri ohranjajo kmetijska zemljišča. V gradivu je treba utemeljiti, zakaj posameznega posega ni mogoče načrtovati na nekmetijski namenski rabi (npr. ker gre za varovalni gozd, gozd s posebnim namenom (med drugim gozdni rezervati), poudarjenost funkcij gozdov plazovito območje) oziroma na zemljiščih nižjih bonitet.
  - 10.1. Za presojo predlaganih posegov po kriteriju prednostnega načrtovanja na nekmetijski namenski rabi mora v skladu s Pravilnikom o vsebini elaborata posegov na kmetijska zemljišča (Uradni list RS, št. 83/16) gradivo vsebovati tudi bilanco površin nepozidanih stavbnih zemljišč na ravni občine ter po naseljih po podrobnih namenskih rabah, in sicer nominalno vrednost in delež.
  - 10.2. Če se v OPN ne določa območij trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč, je treba v skladu s 44. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 27/16) pri pripravi OPN upoštevati načela prostorske zakonodaje in načrtovati najprej na zemljiščih nekmetijske namenske rabe, pri čemer se razvoj naselja prvenstveno usmerja na nepozidana stavbna zemljišča. Če to ni mogoče, se na območjih kmetijskih zemljišč najprej načrtuje na zemljiščih nižjih bonitet. Vse posege na kmetijska zemljišča je treba racionalizirati, utemeljiti in omejiti na nujno potreben obseg tako, da se v čim večji meri ohranjajo kmetijska zemljišča. V gradivu je treba utemeljiti, zakaj posameznega posega ni mogoče načrtovati na nekmetijski namenski rabi (npr. ker gre za varovalni gozd, gozd s posebnim namenom (med drugim gozdni rezervati), poudarjenost funkcij gozdov plazovito območje) oziroma na zemljiščih nižjih bonitet.

Za presojo predlaganih posegov po kriteriju prednostnega načrtovanja na nekmetijski namenski rabi mora gradivo vsebovati tudi bilanco površin nepozidanih stavbnih zemljišč na ravni občine ter po naseljih po podrobnih namenskih rabah, in sicer nominalno vrednost in delež.

11. Ministrstvo predlaga, da se v ureditveno območje naselja (v nadaljnjem besedilu: UON) vključi:
  - pozidana stavbna zemljišča,
  - nepozidana stavbna zemljišča, za katera občina v srednjeročnem obdobju načrtuje pozidavo, in
  - kmetijska zemljišča, ki bodo trajno ostala v kmetijski namenski rabi.

Ministrstvo predlaga, da se nepozidana stavbna zemljišča, za katera občina v srednjeročnem obdobju ne načrtuje pozidave in so po dejanski rabi kmetijska:

- izvzame iz namenske rabe stavbnih zemljišč in se jih opredeli s kmetijsko namensko rabo oziroma
  - vključi v območje za dolgoročni razvoj naselja, če na podlagi analize izhaja, da je na teh zemljiščih v naslednjih desetih letih realno pričakovati širitev naselja in so ta zemljišča primerna za gradnjo objektov (npr. ne gre za zemljišče, na katerem so naravne in druge omejitve, zemljišče ima urejen dostop).
12. Morebitne omejitve kmetovanja na kmetijskih zemljiščih znotraj UON, ki se določijo v tekstualnem delu odloka o OPN, morajo biti usklajene z ministrstvom.
  13. Če občina načrtuje spremembo namenske rabe kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča in območja mineralnih surovin na območju občine oziroma posameznega naselja, kjer proste površine, primerne za zgostitve, prenovo ali spremembo rabe, še niso izkoriščene, se sprememba namenske rabe kmetijskega zemljišča lahko dopusti kot prerazporeditev namenske rabe stavbnih zemljišč v kmetijska zemljišča ob izpolnjevanju pogoja primerljive površine in kakovosti kmetijskih zemljišč, na katerih se načrtuje sprememba namenske rabe.

Ne glede na prejšnji odstavek se lahko izjemoma dopusti sprememba namenske rabe kmetijskih zemljišč, če se:

- a) vzpostavijo nadomestna kmetijska zemljišča, ki bodo po površini in kakovosti primerljiva s kmetijskimi zemljišči, na katerih se načrtuje sprememba namenske rabe, in se ta zemljišča trenutno ne morejo uporabljati za kmetijske namene, oziroma
- b) izboljša pridelovalni potencial obstoječih kmetijskih zemljišč na način, da se z dvigom pridelovalnega potenciala obstoječih kmetijskih zemljišč nadomesti izguba pridelovalnega potenciala na kmetijskih zemljiščih, na katerih se načrtuje sprememba namenske rabe, ob upoštevanju naslednjih pogojev:
  - boniteta kmetijskega zemljišča ne sme presežati 50 točk in
  - boniteta kmetijskega zemljišča se mora izboljšati za najmanj 20 točk.

Ne glede na prvi in drugi odstavek te točke ukrepov ni treba izvesti, če gre za spremembo namenske rabe kmetijskega zemljišča, v naslednjih primerih:

- za določitev stavbnega zemljišča legalno zgrajenega objekta;
- za površino z nestanovanjskimi kmetijskimi stavbami in drugimi kmetijskimi gradbenimi inženirskimi objekt;
- za potrebe širitve ali preselitve kmetijskega gospodarstva, ki izkazuje razvojni potencial, ali
- za določitev stavbnega zemljišča za objekte s področja zaščite in reševanja.

Za primernost oziroma izvedljivost ukrepov iz drugega odstavka te točke agronom, ki ima pridobljeno pooblastilo za bonitiranje v skladu s predpisi, ki urejajo bonitiranje zemljišč, izdelava elaborat, iz katerega mora biti razvidno:

- lokacija zemljišč (parcelne številke in katastrske občine), na katerih se bo izvedel posamezni ukrep iz drugega odstavka te točke;
- površina zemljišč, ki je predmet izvedbe ukrepov iz drugega odstavka te točke;

- pogoji, ki jih je treba upoštevati pri izvedbi posameznega ukrepa iz drugega odstavka te točke;
- način izvedbe ukrepov iz drugega odstavka te točke in
- soglasja lastnikov zemljišč, na katerih se bodo izvajali ukrepi iz drugega odstavka te točke; ta soglasja veljajo do zaključka izvedbe ukrepov iz drugega odstavka te točke oziroma največ deset let od sprejema prostorskega akta občine.

Elaborat iz prejšnjega odstavka mora biti izdelan najpozneje do oddaje vloge za pridobitev mnenja na predlog prostorskega akta občine.

13.1. Nadomestna kmetijska zemljišča iz a) točke drugega odstavka 13. točke teh smernic se lahko vzpostavi na zemljiščih, ki so po evidenci dejanske rabe določena kot ostala nekmetijska zemljišča ali gozd. Vzpostavitev nadomestnih kmetijskih zemljišč mora biti primerna tudi z vidika priključevanja obstoječim območjem kmetijske namenske rabe ter zaokroževanja le-teh ali tvorbe večjega zaokroženega območja kmetijske namenske rabe.

13.2. Če se bodo v OPN vzpostavljala nadomestna kmetijska zemljišča oziroma izboljševali pridelovalni potencial obstoječih kmetijskih zemljišč iz drugega odstavka 13. točke teh smernic, mora občina v OPN:

- za predlagani poseg na kmetijsko zemljišče (načrtovano proizvodno območje ipd.) določiti posebno enoto urejanja prostora,
- za območja vzpostavitve nadomestnih kmetijskih zemljišč oziroma območja izboljšave pridelovalnega potenciala obstoječih kmetijskih zemljišč določiti posebno enoto urejanja prostora,
- za enoto urejanja prostora iz prve alineje tega odstavka v prostorsko izvedbenih pogojih določiti, v katerih enotah urejanja prostora se bo vzpostavilo nadomestna kmetijska zemljišča.

Za enoto urejanja prostora iz prve alineje prejšnjega odstavka je treba v prostorsko izvedbenih pogojih določiti tudi pogoje za pridobitev gradbenega dovoljenja in pogoje za pridobitev uporabnega dovoljenja, in sicer:

*Pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja je soglasje ministrstva, pristojnega za kmetijstvo. Za pridobitev soglasja mora investitor na ministrstvo, pristojno za kmetijstvo, posredovati elaborat ravnanja z rodovitnim delom tal, ki ga pripravi agronom, ki ima pridobljeno pooblastilo za bonitiranje v skladu s predpisi, ki urejajo bonitiranje zemljišč. Iz elaborata mora biti razvidno, na katerih zemljiščih se bo izvedel ukrep vzpostavitve nadomestnih kmetijskih zemljišč oziroma izboljšave pridelovalnega potenciala obstoječih kmetijskih zemljišč in za katera zemljišča se ne bo plačalo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč iz 3.g člena ZKZ. Elaborat je sestavni del soglasja ministrstva, pristojnega za kmetijstvo.*

*Pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja je izjava agronoma, ki ima pridobljeno pooblastilo za bonitiranje v skladu s predpisi, ki urejajo bonitiranje zemljišč, o ustreznosti izvedenih del ukrepa vzpostavitve nadomestnih kmetijskih zemljišč oziroma izboljšave pridelovalnega potenciala obstoječih kmetijskih zemljišč. Po potrditvi agronoma, ki ima pridobljeno pooblastilo za bonitiranje v skladu s predpisi, ki urejajo bonitiranje zemljišč, mora investitor izdelati elaborat spremembe bonitete zemljišč v skladu z zakonom, ki ureja kataster nepremičnin.*

14. Linijske infrastrukturne objekte je treba načrtovati v bližini obstoječih cest, poti in strug oziroma njihovih koridorjev, pri čemer se je treba izogibati posegom v območja sklenjenih kmetijskih površin ter fragmentaciji kmetijskih zemljišč.
15. Za potrebe izvajanja kmetijske dejavnosti je treba omogočiti neoviran dostop kmetijski in drugi mehanizaciji do kmetijskih zemljišč. Poljske poti so namenjene vožnji kmetijske mehanizacije, je pa na njih dopustno kolesarjenje, sprehajanje ipd.
16. 78. člen ZKZ določa, da je treba za vse agromelioracije (zahtevne, nezahtevne) pridobiti predpisana soglasja ali dovoljenja pristojnih organov (npr. vodno soglasje, okoljevarstveno soglasje, naravovarstveno soglasje), če se predlaga uvedba agromelioracije na območjih

varovanj in omejitev po posebnih predpisih. Namen pridobivanja soglasij je, da se na mikrolokaciji preveri, ali je nek poseg v prostor sprejemljiv oziroma pod kakšnimi pogoji. Glede na navedeno ni smiselno vnaprej prepovedovati agromelioracije na območjih varovanj in omejitev po posebnih predpisih (npr. registrirana arheološka najdišča, plazovita območja).

17. Občina mora v OPN evidentirati vse posege na kmetijska zemljišča.

17.1. Občina mora priložiti elaborat posegov na kmetijska zemljišča v skladu s Pravilnikom o vsebini elaborata posegov na kmetijska zemljišča (Uradni list RS, št. 83/16).

17.2. Če se v OPN ne določa območij trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč, mora občina v OPN evidentirati vse posege na kmetijska zemljišča ter priložiti elaborat posegov na kmetijska zemljišča, ki za posamezni poseg vsebuje:

- grafični prikaz posega;
- podatek o površini posega;
- podatek o dejanski rabi zemljišč, na katerih se predlaga poseg;
- podatek o morebitnih izvedenih agrarnih operacijah ter druge podatke o kmetijskih zemljiščih, na katerih se predlaga poseg (npr. boniteta zemljišč);
- strokovno obrazložitev namere po spremembi namenske rabe;
- obrazložitev, iz katere izhaja, da je poseg načrtovan v skladu z 10.2. točko teh smernic.

Vse posege na kmetijska zemljišča naj se prikaže v digitalni obliki, in sicer v vektorskem sloju (shape format), pri čemer naj bo enolični identifikator posega v digitalni obliki enak enoličnemu identifikatorju posega v elaboratu iz prejšnjega odstavka. Enolični identifikator posega naj se v postopku priprave OPN ne spreminja.

V digitalni obliki, in sicer v vektorskem sloju (shape format), naj se prikaže tudi vse posege, ki se nanašajo na spremembe nekmetijskih namenskih rab v kmetijsko namensko rabo.

18. Za posege na kmetijska zemljišča, kjer površina posameznega posega presega 5000 m<sup>2</sup>, je treba predlagati izvedljive variantne rešitve.

19. V OPN naj se vključijo vsi posegi za potrebe kmetijskega gospodarstva.

19.1. V OPN naj se vključijo vsi posegi za potrebe kmetijskega gospodarstva v skladu s Pravilnikom o vsebini elaborata posegov na kmetijska zemljišča (Uradni list RS, št. 83/16).

19.2. Za poseg za potrebe kmetijskega gospodarstva je treba priložiti:

- obrazec »Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva«, ki ga izpolni javna služba kmetijskega svetovanja in je kot priloga 1 sestavni del teh smernic, ter
- prikaz lege objekta na zemljišču, tako da sta razvidna njegov tlorisni položaj in oblika v katastru nepremičnin.

20. Rekreativna območja (npr. smučišča, športna letališča) se v OPN načrtujejo na način, da se za morebitne objekte (npr. infrastrukturne) predvidi sprememba namenske rabe kmetijskih zemljišč, ostala območja pa ostanejo v kmetijski namenski rabi (ni potrebna sprememba namenske rabe v območje zelenih površin). Ta območja se označijo kot posebna enota urejanja prostora, v odloku pa se določi dopustna raba prostora.

Vzletišča, ki za samo delovanje ne potrebujejo gradbenih del, je dopustno umeščati na kmetijska zemljišča na način, da se oblikuje enota urejanja prostora s kmetijsko namensko rabo, v kateri je s podrobnimi prostorskimi izvedbenimi določili dopustno urejanje vzletišča.

21. Suhi zadrževalniki se v OPN načrtujejo na način, da se za predvidene vodne objekte (npr. pregrade) predvidi sprememba namenske rabe, ostale površine pa ostanejo v kmetijski namenski rabi. V OPN naj se za predvideni suhi zadrževalnik določi posebno enoto urejanja prostora, v tekstualnem delu odloka pa določi naslednje prostorske izvedbene pogoje:

Na območju kmetijskih zemljišč je pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja potrebno izvesti meritve ničelnega stanja kmetijskih zemljišč. Po pričetku obratovanja suhega zadrževalnika je za območje razlivnih površin potrebno izvajati monitoring z vidika onesnaženosti, fizikalne degradacije tal in pridelovalnega potenciala kmetijskih zemljišč. Monitoring je dolžan izvajati upravljalec pregrade in sicer po potrebi (po večjih poplavnih dogodkih, ko je zapolnjenih več kot 50 % projektiranega volumna suhega zadrževalnika), vendar najmanj vsakih 5 let. Vse podatke monitoringa mora upravljalec predstaviti javnosti vsakih 10 let v obliki poročila. Načrt monitoringa je sestavni del gradbenega dovoljenja. Monitoring se izvaja skladno s predpisi, ki urejajo obratovalni monitoring pri vnosu nevarnih snovi in rastlinskih hranil v tla.

Ob morebitni ugotovitvi poslabšanja stanja kmetijskih zemljišč je upravljalec dolžan zagotoviti dodatne zaščitne ukrepe, ki bodo preprečili nadaljnje slabšanje stanja, vzpostaviti prvotno stanje kmetijskih zemljišč, lastnikom kmetijskih zemljišč pa zagotoviti nadomestilo za izpad dohodka za čas, ko na kmetijskih zemljiščih še ni vzpostavljeno prvotno stanje.

Če prvotnega stanja kmetijskih zemljišč ni mogoče vzpostaviti, je upravljalec dolžan lastnikom kmetijskih zemljišč zagotoviti nadomestna kmetijska zemljišča ter nadomestilo za izpad dohodka za čas od poslabšanja stanja kmetijskih zemljišč do prejema nadomestnih kmetijskih zemljišč.

Kmetijska zemljišča, na katera se posega med gradnjo, se po končanju gradbenih del vrne v prvotno stanje. Pri izvedbi načrtovanih ureditev se preprečita onesnaženje in mešanje horizontov tal. Ves rodoviten del tal se predhodno odstrani, ločeno odlaga in po dokončanju del ponovno uporabi pri ureditvah in rekultivacijah.

Investitor je dolžan ohraniti oziroma nadomestiti dostopne poti do kmetijskih zemljišč v času gradnje in po njej.

22. Zidanice in vinske kleti se s spremembo namenske rabe kmetijskih zemljišč lahko načrtujejo znotraj vinorodnih okolišev, določenih v četrtem odstavku 8. člena Zakona o vinu (Uradni list RS, št. 105/06, 72/11, 90/12 – ZdZPVHVVR, 111/13 in 27/17 – ZKme-1D) v skladu z 19. točko teh smernic.
23. OPN se mora uskladiti s 3.č členom ZKZ. V skladu s 3.č členom ZKZ so na območjih kmetijskih zemljišč dopustni naslednji objekti ali posegi v prostor:
  - a) agrarne operacije, razen osuševanja;
  - b) rekonstrukcije občinskih in državnih cest v skladu z zakonom, ki ureja ceste, in železniške proge v skladu z zakonom, ki ureja železnice. Dopustni so tudi objekti, ki jih pogojuje načrtovana rekonstrukcija ceste ali železnice (npr. nadkrita čakalnica na postajališču, kolesarske površine in površine za pešce, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje, cestni silos, urbana oprema), ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je na območju ceste ali železnice treba zgraditi ali prestaviti zaradi rekonstrukcije ceste ali železnice;
  - c) začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami v skladu s predpisom, ki ureja vrste začasnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
  - č) dostop do objekta, skladnega s prostorskim aktom, če gre za objekt, ki:
    - ga je dopustno graditi na kmetijskih zemljiščih,
    - ga je dopustno graditi na površinah posamične poselitve,
    - ga je dopustno graditi na vodnih in priobalnih zemljiščih;
  - d) raziskovanje podzemnih voda, mineralnih surovin in geotermičnega energetskega vira;
  - e) začasne objekte in začasne posege, in sicer za čas dogodka oziroma v času sezone:
    - oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov,
    - cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni,
    - začasna tribuna za gledalce na prostem,

– za izvajanje zimskih športnih aktivnosti (npr. objekt na smučišču, ki se uporablja za obratovanje smučišča, prostor za nadzor obratovanja smučišč in priročno skladišče za vzdrževanje žičniških naprav, prostor za reševanje, razsvetljava smučišča, naprave za zasneževanje smučišča, montažne vlečnice z nizko vodenno vrvjo);

f) označevalne in usmeritvene table učnih poti, obrazložitevne table projektov, če se nanašajo na projekte, financirane iz javnih sredstev, usmeritvene table za potrebe kmetij in kmetijskih dogodkov;

g) površine do vključno:

– 150 m<sup>2</sup> za začasno skladiščenje kmetijskih pridelkov, če gre za površino za začasno skladiščenje kmetijskih pridelkov neposredno na tleh, za obdobje, ki ni daljše od dvanajst mesecev in pri njem ne nastajajo izcedne vode,

– 50 m<sup>2</sup> za predelavo rastlinskih odpadkov, ki nastajajo v kmetijstvu, če njihova predelava v kompost poteka na kraju njihovega nastanka in se iz njih nastali kompost uporabi na kmetijskih zemljiščih tega kmetijskega gospodarstva ter gre za eno površino na tem kmetijskem gospodarstvu;

h) površine za predelavo rastlinskih odpadkov, ki nastajajo v kmetijstvu, če njihova predelava v kompost poteka na kraju njihovega nastanka in se iz njih nastali kompost uporabi na kmetijskih zemljiščih tega kmetijskega gospodarstva ter gre za površino, večjo od 50 m<sup>2</sup>, vendar ne večjo od 150 m<sup>2</sup>. Na kmetijskem gospodarstvu so lahko največ tri take površine, ki morajo biti utrjene in za tekočine neprepustne. Na kmetijah, ki imajo površino pod hmeljem večjo od 15 ha, pa se število površin za kompostiranje poveča sorazmerno glede na površino kmetije pod hmeljem. Zagotovljena morata biti zajem izcedne in padavinske vode iz teh površin ter njihova ponovna uporaba v procesu kompostiranja, kot je to določeno za tekoča organska gnojila v skladu s predpisom, ki ureja varstvo voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov;

i) objekte, ki so po predpisih o določitvi klasifikacije vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe objektov uvrščeni v skupine:

– stavbe za rastlinsko pridelavo tlorisne površine do vključno 150 m<sup>2</sup>,

– stavbe za rejo živali, in sicer le čebeljak kot lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen gojenju čebel, tlorisne površine do vključno 40 m<sup>2</sup>, staja kot lesen enoetažni pritlični objekt na točkovnih temeljih, namenjen zavetju rejnih živali na paši, tlorisne površine do vključno 100 m<sup>2</sup>, ter pastirski stan tlorisne površine do vključno 100 m<sup>2</sup>,

– stavbe za skladiščenje pridelka, razen kleti, vinske kleti in zidanice, tlorisne površine do vključno 150 m<sup>2</sup>,

– druge nestanovanjske kmetijske stavbe tlorisne površine do vključno 150 m<sup>2</sup>,

– rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, in sicer le skladiščne stavbe za skladiščenje lesnih goriv tlorisne površine do vključno 150 m<sup>2</sup>,

– daljinski cevovodi, daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja in daljinski (prenosni) elektroenergetski vodi s pripadajočimi objekti in priključki nanje,

– lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja s pripadajočimi objekti in priključki nanje, razen toplarne in kotlovnice,

– kulturna dediščina, ki se ne uporablja za druge namene, in sicer le spominska obeležja, skupaj s funkcionalnim zemljiščem, površine do vključno 10 m<sup>2</sup>,

– stavbe za opravljanje verskih obredov tlorisne površine do vključno 10 m<sup>2</sup>,

– pristanišča in plovne poti, in sicer le vstopno-izstopna mesta oziroma privezni pomoli površine do vključno 30 m<sup>2</sup>,

– jezovi, vodne pregrade in drugi vodni objekti, in sicer le zadrževalniki za akumulacijo vode za namakanje kmetijskih zemljišč ter vkopani zadrževalniki in podobni objekti za akumulacijo vode, namenjeni namakanju kmetijskih zemljišč in drugi kmetijski rabi,

– drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, in sicer le opazovalnica kot netemeljena lesena konstrukcija do 10 m<sup>2</sup> (npr. ptičja opazovalnica),

– drugi kmetijski gradbeni inženirski objekti, razen ribogojnice, in sicer koritasti silos, gnojišča, napajalna korita, krmišča in hlevski izpusti, zbiralnik gnojnice in gnojevke prostornine do



vključno 1.000 m<sup>3</sup>, če so ti zgrajeni v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo voda pred onesnaževanjem z nitrati iz kmetijskih virov, ter visoke preže kot opazovalnica kot netemeljena lesena konstrukcija do 10 m<sup>2</sup> (npr. lovska preža),

– elektrarne in drugi energetski objekti, in sicer le mala vetrna elektrarna do nazivne moči 1 MW, če gre za kmetijsko zemljišče z boniteto manj kot 35 točk,

– merilna mesta za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja;

j) objekte, namenjeni zagotavljanju navigacijskih služb zračnega prometa, površine do največ 40 m<sup>2</sup>;

k) objekte za varnost plovbe v skladu s predpisi, ki urejajo pomorstvo, in v skladu s predpisi, ki urejajo varnost plovbe po celinskih vodah.

24. Občina lahko v OPN za gradnjo objektov iz točk g) in h) prejšnje točke ter prve, druge, tretje, četrte, pete in trinajste alineje točke i) prejšnje točke, ki so v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov, nezahtevni objekti, predpiše strožje pogoje, kot so določeni v prvem odstavku 3.čla člena ZKZ glede zahtevanih površin kmetijskih zemljišč, ki jih mora izpolnjevati investitor, da lahko gradi na kmetijskem zemljišču.

Poleg pogojev iz prejšnjega odstavka lahko občina v OPN za gradnjo objektov ali posegov v prostor iz prejšnje točke, razen začasnih ureditev za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, predpiše dodatne prostorske izvedbene pogoje glede gradnje objektov ali posegov v prostor in pogoje, ki jih mora za gradnjo na kmetijskem zemljišču izpolnjevati investitor.

25. Na območjih trajno varovanih kmetijskih zemljišč ni dopustno vzpostavljati območij za omilitvene in izravnalne ukrepe po zakonu, ki ureja ohranjanje narave.
26. Ne glede na prejšnjo točko se na območju trajno varovanih kmetijskih zemljišč lahko izjemoma vzpostavljajo območja za omilitvene in izravnalne ukrepe po zakonu, ki ureja ohranjanje narave, ki so povezani z obstoječimi ali načrtovanimi prostorskimi ureditvami državnega pomena s področja cestne in železniške infrastrukture iz prvega ali drugega odstavka 3.e člena ZKZ, ali za potrebe izvedbe agromelioracij na komasacijskih območjih, če jih ni mogoče umestiti na druga zemljišča.
27. Objekti iz točk g) in h) 23. točke teh smernic ter prve, druge, tretje, četrte, pete in trinajste alineje točke i) 23. točke teh smernic se lahko uporabljajo le v kmetijske namene.

## II. DOLOČITEV OBMOČIJ TRAJNO VAROVANIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN OBMOČIJ OSTALIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

1. Občina pri pripravi OPN določi območja kmetijskih zemljišč in jih razvrsti v območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč in območja ostalih kmetijskih zemljišč na podlagi predloga strokovne podlage. Podrobnejša namenska raba kmetijskih zemljišč se v OPN povzame na podlagi predloga območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč in ostalih kmetijskih zemljišč.

Pri pripravi OPN so občine dolžne v čim večji meri upoštevati predlog območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč in predlog območij ostalih kmetijskih zemljišč.

2. Občina mora pri pripravi OPN upoštevati podatke iz strokovne podlage in, ob upoštevanju načel ZUreP-3, načrtovati najprej na zemljiščih nekmetijske namenske rabe. Če to ni mogoče, pa je treba, ob upoštevanju predloga območij trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč, najprej načrtovati na območju predloga ostalih kmetijskih zemljišč, pri tem pa se na teh območjih najprej načrtuje na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet. Če to ni mogoče, se ob upoštevanju predloga območij trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč lahko načrtuje na območju predloga trajno varovanih kmetijskih zemljišč, pri tem pa se na teh območjih najprej načrtuje na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet oziroma na območjih, ki imajo v strokovni

podlagi po modelu primernosti za določitev posameznih območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč manjše število točk.

Kot zemljišča kmetijske namenske rabe se v OPN lahko opredelijo tudi zemljišča, ki so v strokovni podlagi opredeljena kot območja drugih zemljišč, potencialno primernih za kmetijstvo, pri čemer se pri razvrstitvi teh zemljišč v območja trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč upoštevajo podatki iz strokovne podlage.

### III. SPREMINJANJE OBMOČIJ TRAJNO VAROVANIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN OBMOČIJ OSTALIH KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

1. Območja trajno varovanih kmetijskih zemljišč se ne smejo spreminjati najmanj deset let od uveljavitve OPN, s katerim so bila ta območja določena.
2. Ne glede na prejšnjo točko se lahko na območju trajno varovanih kmetijskih zemljišč v OPN s spremembo kmetijske namenske rabe pred iztekom roka iz prejšnje točke načrtujejo:
  - objekti cestne infrastrukture lokalnega pomena, nujno potrebni zaradi navezave na cestno infrastrukturo zaradi načrtovanja širitev območij obstoječih prostorskih ureditev državnega pomena in načrtovanja novih prostorskih ureditev državnega pomena,
  - preselitve kmetijskih gospodarstev, delno ali v celoti, ki so povezane z načrtovanjem cestne infrastrukture zaradi načrtovanja širitev območij obstoječih prostorskih ureditev državnega pomena in načrtovanja novih prostorskih ureditev državnega pomena in
  - objekti vodne infrastrukture in vodne ureditve, nujno potrebne zaradi varstva pred škodljivim delovanjem voda, in objekti vodne infrastrukture in vodne ureditve lokalnega pomena, nujno potrebne zaradi prostorskih ureditev državnega pomena zaradi načrtovanja širitev območij obstoječih prostorskih ureditev državnega pomena in načrtovanja novih prostorskih ureditev državnega pomena.
3. Občina mora ureditve iz prejšnje točke načrtovati najprej na zemljiščih nekmetijske namenske rabe. Če to ni mogoče, jih je treba najprej načrtovati na območju ostalih kmetijskih zemljišč, pri tem pa se na teh območjih najprej načrtuje na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet. Če to ni mogoče, se lahko načrtuje na območju trajno varovanih kmetijskih zemljišč, pri tem pa se na teh območjih najprej načrtuje na kmetijskih zemljiščih nižjih bonitet oziroma na območjih, ki imajo v strokovni podlagi po modelu primernosti za določitev posameznih območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč manjše število točk.
4. Območja ostalih kmetijskih zemljišč se lahko spreminjajo tudi pred iztekom desetih let od uveljavitve OPN, s katerim so bila ta območja določena. Pri tem se morajo upoštevati načela ZUreP-3 in načrtovati najprej na zemljiščih nekmetijske namenske rabe. Če to ni mogoče, pa je treba najprej načrtovati na območju ostalih kmetijskih zemljišč nižjih bonitet.
5. Po izteku roka desetih let od uveljavitve OPN, s katerim so bila območja trajno varovanih in ostalih kmetijskih zemljišč določena, se lahko sprememba območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč in območij ostalih kmetijskih zemljišč izvede po postopku iz 3.c člena ZKZ.

### IV. PODATKI IN PREDPISI ZA PRIPRAVO OPN

1. Podatki za pripravo OPN se nahajajo na naslednjih spletnih straneh:
  - a) <https://rkg.gov.si/vstop/>:
    - evidenca dejanske rabe (RABA),
    - grafične enote rabe kmetijskih gospodarstev (GERK) in
    - vinorodni okoliši (VIN enote);
  - b) <http://e-prostor.gov.si> (boniteta zemljišča, ki se vodi v katastru nepremičnin).
2. Predpisi:

- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22),
- Uredba o območjih za kmetijstvo in pridelavo hrane, ki so strateškega pomena za Republiko Slovenijo (Uradni list RS, št. 71/16),
- Pravilnik o vsebini elaborata posegov na kmetijska zemljišča (Uradni list RS, št. 83/16),
- Pravilnik o podrobnejših pogojih za določitev predloga območij trajno varovanih kmetijskih zemljišč ter o podrobnejši vsebini strokovnih podlag s področja kmetijstva (Uradni list RS, št. 55/17),
- Zakon o vinu (Uradni list RS, št. 105/06, 72/11, 90/12 – ZdZPVHVVR, 111/13 in 27/17 – ZKme-1D),
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10),
- Zakon o kmetijstvu (Uradni list RS, št. 45/08, 57/12, 90/12 – ZdZPVHVVR, 26/14, 32/15, 27/17, 22/18, 86/21 – odl. US, 123/21, 44/22, 130/22 – ZPOmK-2 in 18/23).

Smernice bo ministrstvo upoštevalo pri pripravi dokumentov v postopku priprave in sprejema OPN.

PRILOGA 1

Obrazec **UTEMELJENOST POSEGA NA KMETIJSKO ZEMLJIŠČE ZA POTREBE KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA**

VSEBINA	PODATKI
1. Zaporedna številka posega	
2. KMG-MID	
3. Podatki o kmetijskem gospodarstvu:	
a) površina zemljišča	
b) stalež živine, pridelek	
c) objekti na kmetijskem gospodarstvu in strojna opremljenost	
č) naslednik, razvojna sposobnost kmetijskega gospodarstva	
d) dopolnilne dejavnosti na kmetiji	
4. Podatki o predlaganem objektu:	
a) namen, velikost in kapaciteta objekta	
b) utemeljenost naložbe	
5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnjega razvoja kmetijskega gospodarstva	

Kraj in datum: \_\_\_\_\_

Žig in podpis odgovorne osebe: \_\_\_\_\_

---

**Navodila za izpolnjevanje obrazca Utemeljenost posega na kmetijsko zemljišče za potrebe kmetijskega gospodarstva**

1. Zaporedna številka posega: v polje vpišite zaporedno številko posega iz elaborata posegov na kmetijska zemljišča.

2. KMG-MID: v polje vpišite identifikacijsko številko kmetijskega gospodarstva iz Registra kmetijskih gospodarstev.

3.a) Podatki o kmetijskem gospodarstvu; površina zemljišča: v polje vpišite podatke o površini (obdelovalnih, gozdnih in drugih) zemljišč, ki jih ima v uporabi kmetijsko gospodarstvo.

3.b) Podatki o kmetijskem gospodarstvu; stalež živine, pridelek: v polje vpišite podatek o številu glav velike živine (GVŽ) in oceno hektarskega donosa pridelka.

3.c) Podatki o kmetijskem gospodarstvu; objekti na kmetijskem gospodarstvu in strojna opremljenost: v polje vpišite obstoječe objekte, ki pripadajo kmetijskemu gospodarstvu, ter strojno opremljenost.

3.č) Podatki o kmetijskem gospodarstvu; naslednik, razvojna sposobnost kmetijskega gospodarstva: v polje vpišite oceno vitalnosti in razvojne perspektive kmetijskega gospodarstva, gospodarske investicije, možnost širitve kmetijske dejavnosti.

3.d) Podatki o kmetijskem gospodarstvu; dopolnilne dejavnosti na kmetiji: v polje vpišite obstoječe dopolnilne dejavnosti in načrte za nove dopolnilne dejavnosti.

4.a) Podatki o predlaganem objektu; namen, površina in kapaciteta objekta: v polje vpišite namen načrtovanega objekta, predvideno površino in kapaciteto objekta.

4.b) Podatki o predlaganem objektu; utemeljenost naložbe: v polje vpišite oceno pričakovanega ekonomskega učinka načrtovane širitve kmetijskega gospodarstva (povečanje proizvodnje in dohodka).

5. Mnenje o predlaganem posegu z vidika obstoja in nadaljnega razvoja kmetijskega gospodarstva: v polje vpišite oceno drugih pozitivnih učinkov na razvoj kmetijskega gospodarstva, ki jih je mogoče pričakovati od načrtovane gradnje objekta.