



Vukovarsko - srijemska županija
Općina Nijemci



sažetak za javnost

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE NIJEMCI

lipanj, 2026.

PRAVNA OSNOVA

Postupak izrade Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Nijemci (dalje u tekstu: Izmjena i dopuna Plana) temelji se na odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) (dalje u tekstu: Zakon) i Pravilnika o prostornim planovima (NN 152/23) (dalje u tekstu: Pravilnik).

Izrada Izmjena i dopuna Plana utvrđena je Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Nijemci (Službeni vjesnik Vukovarsko – srijemske županije broj 05/25) (dalje u tekstu: Odluka o izradi).

U skladu s člankom 86., stavak 3. Zakona, u postupku ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja Plana na okoliš, pribavljeno je Mišljenje Službe za prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Odsjeka za zaštitu okoliša i prirode Vukovarsko – srijemske županije KLASA: 351-01/25-11/6, URBROJ: 2196-14-01-25-6 od 16. rujna 2026. godine. Navedenim mišljenjem određeno je da za predmetne Izmjene i dopune Plana nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš.

Nositelj izrade izmjene i dopune Plana je Općina Nijemci, Upravni odjel za financije, razvoj i gospodarstvo, u daljnjem tekstu: Nositelj izrade, a odgovorna osoba Nositelja izrade je pročelnik prethodno navedenog tijela.

RAZLOZI DONOŠENJA

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

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom:

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom;

Obaveza izrade i donošenja Izmjena i dopuna Plana propisana je odredbom članka 75. Zakona, a ovlaštenje Općinskog vijeća za donošenje Plana sadržano je u odredbi članka 109. Stavka 4. Zakona. Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana provodi se sukladno Zakonu, Uredbi o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja (Narodne novine broj 37/14 i 154/14), Uredbi o informacijskom sustavu prostornog uređenja (Narodne novine broj 115/15), Pravilniku o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23), Odluci o izradi predmetnih izmjena i dopuna (Službeni vjesnik Vukovarsko – srijemske županije broj 05/25) i drugim podzakonskim propisima iz područja prostornog uređenja te posebnim propisima čije su odredbe od utjecaja na postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana.

2. Usklađenje s planom više razine

Plan se usklađuje sa planom više razine, Prostornim planom Vukovarsko – srijemske županije (Službeni vjesnik Vukovarsko – srijemske županije broj 07/02, 06/02, 08/07, 09/07 – ispravak, 09/11, 19/14, 14/20, 05/21 – pročišćeni tekst, 22/21 i 25/21 – pročišćeni tekst).

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Nije primjenjivo.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja:

Određivanje novih prostorno planskih rješenja definirano je sljedećim razlozima:

- usklađivanje sa zakonima, podzakonskim aktima i posebnim propisima koji su stupili na snagu od zadnjih izmjena i dopuna;
- određivanje planskih rješenja sa svojstvima i sadržajima pridruženim sukladno Pravilniku;
- promjene odnosa izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja temeljem dostupnih podataka o izgrađenim građevinama u protekom razdoblju (informacijski sustav prostornog uređenja, dalje: ISPU);
- redefiniranje granica obuhvata planova užeg područja (UPU-a) te njihovo ukidanje gdje za to postoje zakonski preduvjeti uz definiranje uvjeta za neposrednu provedbu za neizgrađene neuređene dijelove građevinskih područja;
- preispitivanje mogućnosti i planiranje novih te proširenja, ukidanja i realokacije postojećih građevinskih područja naselja i građevinskih područja izvan naselja u skladu s inicijativama fizičkih i pravnih osoba gdje za to postoje zakonski i prostorni preduvjeti i izvan zaštićenih dijelova prirode i ekološke mreže;
- analiza, preispitivanje mogućnosti i promjena namjene površina unutar svih građevinskih područja prema iskazanim interesima pravnih i fizičkih osoba, ukoliko su za to ispunjeni zakonski i prostorni uvjeti;
- planiranje pristaništa za turistički brod uz k.č. 151/1 i/ili 151/2, k.o. Apšinci;
- planiranje površina namijenjenih gradnji obnovljivih izvora energije (sunčane elektrane) sukladno zakonskim mogućnostima i prostornim planovima višeg reda, na lokacijama:
 - 1281/4, 1281/3, 1281/2, sve k.o. Nijemci;

- 1472, 1473, 1474, sve k.o. Nijemci;
- 1331, 1332, 1333, 1334/1, 1334/2, sve k.o. Nijemci;
- 1398, 1399, sve k.o. Nijemci;
- 1465/1, k.o. Nijemci;
- 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, sve k.o. Nijemci;
- 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, sve k.o. Nijemci;
- 1530, 1531, 1532, sve k.o. Nijemci;
- 3027/2, 3027/3, 3027/4, 3027/5, 3027/6, sve k.o. Nijemci;
- 694/1, k.o. Đeletovci;
- usklađenje površina i građevina prometne i komunalne infrastrukture sa stvarnim potrebama, postojećim stanjem te projektnim rješenjima izrađenim u razdoblju od zadnjih izmjena i dopuna;
- potreba dopune/korekcije provedbenih odredbi koje su se u dosadašnjoj primjeni pokazale nedorečene, nepotpune, ograničavajuće i neprovedive, te dopuna istih odredbama kojima će se utvrditi uvjeti gradnje i uređenja za zahvate u prostoru koji do sada nisu bili regulirani ili nisu bili regulirani u dovoljnoj mjeri.

Obuhvat Izmjena i dopuna Plana obuhvaća administrativno područje Općine Nijemci i prikazan je u ISPU sustavu ePlanovi – geometrija plana.

POPIS ZAHTJEVA JAVNOPRAVNIH TIJELA

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

U sljedećoj tablici daje se pregled javnopravnih tijela koja su dostavila svoje zahtjeve:

Br.	Naziv tijela/pravne osobe	Opis smjernice/zahtjeva	Status smjernice/zahtjeva
1.	Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva , Uprava za poljoprivredno zemljište, biljnu proizvodnju i tržište, Ul. Grada Vukovara 78, P.P. 1034, Zagreb KLASA: 350-02/25-01/724; URBROJ: 525-06/196-25-2; Datum: 16.10.2025.	Dostavljaju se smjernice kojima se navode mogućnosti planiranja na osobito vrijednom i vrijednom poljoprivrednom zemljištu. Dostavlja se popis priloga koje je potrebno priložiti u ovisnosti o planiranim izmjenama i dopunama na poljoprivrednom zemljištu.	Izmjenama i dopunama Plana nije bilo planiranja proširenja građevinskog područja na osobito vrijedno ili vrijedno poljoprivredno tlo. Površine sunčanih elektrana planiraju se na površinama najnižeg bonitetnog razreda.
2.	Hrvatske ceste d.o.o. , Sektor za pripremu, građenje i rekonstrukciju, Odjel za strateško planiranje, Vončinina ulica 3, Zagreb KLASA: 350-02/25-01/260 URBROJ: 345-400-440-441/428-25-03 Datum: 27.10.2025.	Dostavljaju smjernice iz područja njihovog djelokruga za izradu Izmjena i dopuna PPUO Nijemci koje je potrebno upisati u Odredbe za provedbu.	Sve dostavljene smjernice na odgovarajući način su ugrađene u tekstualni (2.1.1. Cestovni promet) i grafički (2.1. Prometni sustav) dio Plana.
3.	HEP, Operator distribucijskog sustava d.o.o. , Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži, Elektra Vinkovci	Dostavlja se prikaz elektroenergetskih trasa i objekata u vektoriziranom (.dwg) obliku.	Dostavljeni prikaz vodova, na odgovarajući je način ucrtan u kartografski prikaz 2.3. Energetski sustav.
4.	Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i poljoprivrede, šumarstva i ribarstva , Uprava ribarstva KLASA: 350-02/25-01/725 URBROJ: 525-12/734-25-2 Datum: 30.10.2025.	Smjernicom se dostavlja informacija da je akvakultura strateška grana gospodarstva Republike Hrvatske te je Planom potrebno razmotriti potencijalne lokacije za djelatnost akvakulture u prostoru obuhvata. Dodatno, navodi se da je planom potrebno omogućiti da ovlaštenici ribolovnog prava na ribolovnim vodama imaju zakonom propisan pristup ribolovnim vodama.	Nije bilo postupanja po zahtjevu, planiranje i određivanje potencijalnih lokacija za djelatnost akvakulture nije definirana Odlukom o izradi izmjena i dopuna PPU Općine Nijemci. Omogućavanje pristupa ribolovnim vodama za ovlaštenike nije predmet izrade Plana.
5.	Ministarstvo kulture i medija , Uprava za zaštitu kulturne baštine, Područna konzervatorska služba Vukovar KLASA: 612-08/25-10/0454; URBROJ: 532-05-22/1-25-02 Datum: 10.11.2025.	1. Dostavlja se zahtjev kojim se traži ažuriranje podataka o broju i statusu zaštite kulturnih dobara te mjerama zaštite u skladu s dostavljenim podacima. Napominje se da je popis evidentiranih dobara (osim arheološke) moguće proširiti ili smanjiti kao i odrediti zaštitu Planom ili lokalnu zaštitu. Za preuzimanje prostornih slojeva s podacima o nepokrenim kulturnim dobrima upućuje se na mrežne usluge na platformama Ministarstva	Sve dostavljene smjernice na odgovarajući način su ugrađene u tekstualni (3.1.2. Kulturna baština) i grafički (3.1. Posebne vrijednosti) dio Plana.

		kulture i medija – Geoportal kulturnih dobara. 2. Napominju da sve izmjene i dopune Plana trebaju biti usklađene s mjerama zaštite kulturne baštine utvrđene rješenjima o zaštiti pojedinih kulturnih dobara i mjerama zaštite kulturne baštine iz važećeg Plana, a njihovo mijenjanje moguće je uz suglasnot konzervatorske službe. 3. Vezano za konkretne razloge za izradu izmjena i dopuna Plana, osim općeg ažuriranja mjera zaštite i postupaka te popisa, za većinu razlogu nemaju posebnih zahtjeva. 4. Skreće se pozornost da se zahvat obnovljivih izvora energije planira na arheološki neistraženom području te se preporučuje provesti terenski pregled te po potrebi izmjena lokacije ili provođenje mjera zaštite.	
6.	Ministarstvo obrane, Uprava za infrastrukturu i potporu KLASA: 350-01/25-02/206 URBROJ: 512M5-01-01-02-25-4 Datum: 05.11.2025.	Dostavljaju dopis kojim obaviještavaju kako su utvrdili da na području obuhvaćenom Odlukom o izradi izmjene i dopune PPU Općine Nijemci nema vojnih lokacija niti zaštitnih i sigurnosnih zona te da stoga nemaju zahtjeva za predmetni Plan.	Nije bilo postupanja po zahtjevu.
7.	Ministarstvo zaštite okoliša i zelene tranzicije, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom KLASA: 351-03/25-01/2009 URBROJ: 517-04-1-1-25-2 Datum: 16.10.2025.	Dostavljaju očitovanje u kojem navode da davanje zahtjeva za izradu Izmjena i dopuna Plana nije u njihovoj nadležnosti.	Nije bilo postupanja po zahtjevu.

1.5. POPIS STRUČNIH PODLOGA KORIŠTENIH U IZRADI NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA

Obzirom na razloge radi kojih se pristupa izradi izmjene i dopune Plana, kao i ciljeve koje se planira postići kroz izradu izmjene i dopune Plana, za izradu Plana nije planirana izrada posebnih stručnih podloga. U izradi će se koristiti sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz područja svog djelokruga osiguravaju javnopravna tijela kao i sva raspoloživa dokumentacija u posjedu Nositelja izrade koja se pokaže relevantnom za provedbu postupka predmetnih izmjena i dopuna Plana, a ukoliko se ukaže potreba i za drugim posebnim stručnim podlogama od značaja za prostorno-plansko rješenje, iste će biti izrađene.

Stručna rješenja izmjene i dopune Plana izrađuje Stručni izrađivač koji prema posebnom propisu može obavljati poslove prostornog uređenja, koji je ovlašten u postupku prema Pravilniku o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja (NN br. 136/15), odabran u postupku provedenom sukladno propisima o javnoj nabavi, u suradnji s Nositeljem izrade – Jedinstvenim upravnim odjelom Općine Nijemci te u skladu sa zahtjevima javnopravnih tijela. Stručni izrađivač izmjene i dopune Plana u suradnji s nositeljem izrade može tijekom izrade, ako je to potrebno, izraditi ili koordinirati izradu stručnih podloga, varijantnih rješenja i drugih podloga koje će izrađivati osobe registrirane za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja, znanstvene institucije i/ili druge stručne osobe.

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Osnovna namjena prostora

Površine unutar obuhvata Plana podijeljene su prema namjeni na sljedeće kategorije i skupine:

1. građevinsko područje naselja
 - stambena namjena – poljoprivredna domaćinstva (S5)
 - površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU)
2. izdvojeni dio građevinskog područja naselja
 - stambena namjena – poljoprivredna domaćinstva (S5)
3. izdvojeno građevinsko područje izvan naselja
 - ugostiteljsko – turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) – s gradnjom smještajnih jedinica (T2)
 - sportsko – rekreacijska namjena – sportsko – rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
 - groblje (Gr)
 - površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU)
4. zahvati i površine izvan građevinskog područja
 - posebna namjena državnog značaja – ostalo (PNo),
 - površina infrastrukture – energetski sustav (IS7),
 - osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi,
 - vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi,
 - ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi,
 - zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja,
 - površina unutarnjih voda – površina pod vodom (V1).

Pravilnikom o prostornim planovima određen je sadržaj svake od pojedinih prethodno navedenih namjena, a ista je dopunjena i dodatno razrađena pod točkom 2. pravila provedbe ovog Plana.

Iskaz prostornih pokazatelja prema namjeni površina

/atributivne tablice preuzete iz ePlanovi editor/

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA					
	OPĆINA NIJEMCI	Oznaka	Kod prostorne teme	ha	% od površine Općine
1.1.	Građevinsko područje naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja	ukupno	GPN	558,04	2,48
1.1.1.	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	S5	KN-1-1-3005	361,31	1,61
1.1.2.	Površina određena urbanističkim planom uređenja	UPU	KN-1-1-3994	196,73	0,88
1.2.	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja	ukupno	GPIN	253,13	1,13
1.2.1.	Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina	T2	KN-1-1-3402	4,31	0,02
1.2.2.	Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom	R3	KN-1-1-3603	19,11	0,09
1.2.3.	Posebna namjena državnog značaja - ostalo	PNo	KN-1-1-1801	20,09	0,09
1.2.4.	Groblje	Gr	KN-1-1-3290	9,73	0,04
1.2.5.	Površina određena urbanističkim planom uređenja	UPU	KN-1-1-3994	199,89	0,89
1.3.	Zahvati i površine izvan građevinskog područja	ukupno	-	21667,90	96,39
1.3.1.	Površina infrastrukture – energetski sustav	IS7	KN-1-1-3907	88,68	0,39
1.3.2.	Površina infrastrukture – željeznički promet	IS2	KN-1-1-3902	29,48	0,13
1.3.3.	Poljoprivredne površine	ukupno	-	10549,5	46,93
	Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi	-	KN-1-1-1300	2316,45	10,30
	Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi	-	KN-1-1-3301	2910,56	12,95
	Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi	-	KN-1-1-3302	5322,49	23,68
1.3.4.	Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja	-	KN-1-1-1310	10590,28	47,11
1.3.5.	Površina unutarnjih voda – površina pod vodom	V1	KN-1-1-3321	409,96	1,82
UKUPNO				22479,07	100%

Obrazloženja izmjena i dopuna važećih planskih rješenja

Izmjene i dopune Plana izrađene su sukladno razlozima za izradu i donošenje istih, a sve sukladno Odluci o izradi Izmjena i dopuna Plana.

Izmjene grafičkog dijela Plana

Izmjena i dopuna grafičkog dijela Plana izvršena je sukladno razlozima izrade izmjene i dopune Plana određenih Odlukom o izradi istih, a odnosi se na planiranje površina namijenjenih gradnji obnovljivih izvora energije (planska namjena: površina infrastrukture – energetski sustav (IS7), na 1281/4, 1281/3, 1281/2, 1474, 1331, 1332, 1333, 1334/1, 1334/2, 1398, 1399, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1530, 1531, 1532, 1465/1 i 3027/6 sve k.o. Nijemci.

Navedena izmjena prikazana je u niže sadržanoj tablici.

Važeći Prostorni plan uređenja Općine Nijemci	Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Nijemci
	Površina infrastrukture – energetski sustav (IS7)
	
	
	

Izmjene tekstualnog dijela Plana

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

Vezano za razlog izrade izmjene i dopune Plana određenog Odlukom o izradi istih, a koji se odnosi na planiranje površina namijenjenih gradnji obnovljivih izvora energije, za reći je da su uvjeti smještaja i gradnje sunčanih elektrana određeni u pravilu provedbe IS7-1.

Nadalje, izvršene su dopune pojedinih odredbi za provedbu koje su se u dosadašnjoj primjeni pokazale nedorečene, nepotpune i neprovođive.

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

Dijelovi važećih Odredbi za provedbu (naslovi: Zaštita od požara, Zaštita od rušenja, Postupanje s otpadom), za koje Pravilnik ne predviđa odgovarajuća poglavlja/teme odnosno iste nisu provedbene uvrštene su u Obrazloženja Plana, pod točkom 3. Obrazloženja planskih rješenja.