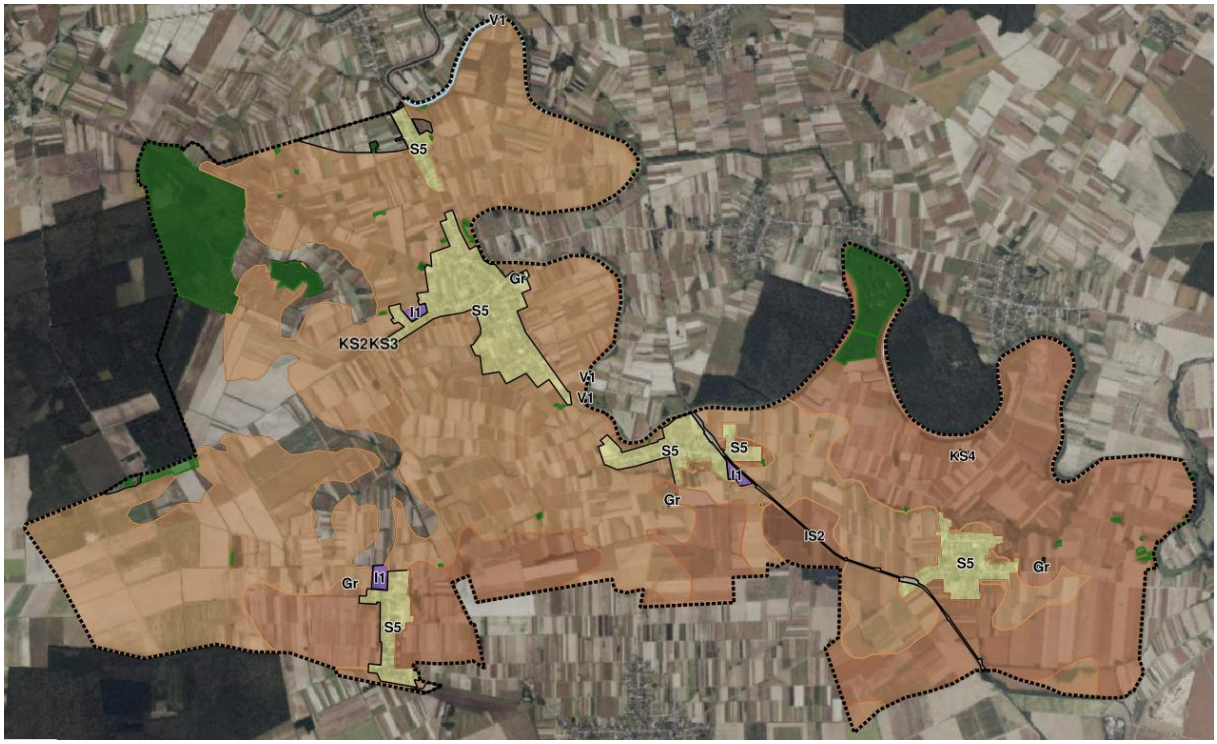
VUKOVARSKO - SRIJEMSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MARKUŠICA

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE MARKUŠICA

SAŽETAK ZA JAVNOST



ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d. OSIJEK
VIJENAC PAJE KOLARICA 5A 31000 OSIJEK HRVATSKA TEL 031 225 100 FAX 211 855

Osijek, svibanj 2026.

Naručitelj:	VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA OPĆINA MARKUŠICA Općinski načelnik: Tihomir Kolarević
Nositelj izrade plana:	Općina Markušica Jedinstveni upravni odjel Pročelnica: Snežana Velebit
Stručni izrađivač:	ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d. Osijek, Vijenac Paje Kolarića 5a
Naziv prostornog plana:	**IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE Markušica** **Sažetak za javnost**
Odgovorna osoba Zavoda:	Vanesa Budač Digitally signed by Vanesa Budač Date: 2026.05.20 11:35:16 +02'00' Adobe Acrobat version: 2026.001.21563 _____ Vanesa Budač, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade plana:	KRUNOSLAV LIPIĆ Digitalno potpisao: KRUNOSLAV LIPIĆ Datum: 2026.05.20 12:07:33 +02'00' _____ Krunoslav Lipić,dipl.ing.arh.
Stručni tim:	Krunoslav Lipić, dipl.ing.arh. Sanda Milas, dipl.ing.arh. Ivica Bugarić, dipl.ing.građ. Stjepan Stakor, dipl.ing.kult.tehn. Đuro Zečević, univ.mag.ing.aedif. Marino Jakovljević, univ.mag.geogr. Aleksandra Knežević, građ.teh.

I. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE MARKUŠICA

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Pravna osnova za izradu izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Markušica je Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 115/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i Pravilnik o prostornim planovima ("narodne novine" broj 152/23).

U skladu s člankom 86. Zakona o prostornom uređenju na Prijedlog Odluke o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Markušica sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode pribavljeno je Mišljenje Službe za prostorno planiranje, gradnju i zaštitu okoliša Vukovarsko-srijemske županije (KLASA: 351-01/25-08/10, URBROJ: 2196-14/01-25-2 od 10. travnja 2025. godine,).

Dana 06.08.2025. Općinsko vijeće donijelo je Odluku o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Markušica koja je objavljena u "Službenom vjesniku" Vukovarsko-srijemske županije broj 13/25 od 14.08.2025. godine.

Donošenjem Odluke započinje postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Markušica („Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije broj 17/06 i 16/11), u daljnjem tekstu: izmjena i dopuna Plana.

1.2. Razlozi donošenja

Razlozi za donošenje izmjene i dopune Plana:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

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

Pravna osnova za izradu i donošenje su odredbe Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) (u daljnjem tekstu: Zakon), Pravilnika o prostornim planovima ("Narodne novine", broj 152/23) (u daljnjem tekstu: Pravilnik).

Osnovni razlozi za pokretanje postupka izrade i donošenja izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Markušica je usklađenje s novim Pravilnikom o prostornim planovima.

2. Usklađenje s planom više razine

Sukladno odredbama članka 61. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Prostorni plan uređenja Općine Markušica mora biti usklađen s prostornim planom više razine, odnosno s Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije.

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Nema prostornog plana šireg područja iste razine.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Kroz ove izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Markušica ispitat će se nova prostorno planska rješenja vezano uz novu zakonsku regulativu, te obuhvaća i sljedeće izmjene i dopune:

1. Usklađenje s Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije
2. Eventualne korekcije administrativne granice Općine
3. Korekcije Odredbi za provedbu zbog usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju, Pravilnikom o prostornim planovima i novijom zakonskom regulativom

4. Eventualno proširenje granice Građevinskog područja naselja Podrinje te redefiniranje količine i obuhvata planova užih područja na području Općine.
5. Usklađenje Plana s novijom zakonskom regulativom u područjima obnovljivih izvora energije i gospodarenja otpadom te po potrebi određivanje lokacije izgradnje te definiranje/reguliranje izgradnje zona/građevina povezanih s obnovljivim izvorima energije i gospodarenjem otpadom.
6. Proširenje groblja u naselju Markušica koje se nalazi unutar granica Građevinskog područja naselja Markušica (na kč.br. 223/1 i 223/3 k.o. Markušica).
7. Izmjena namjene unutar građevinskog područja naselja Gaboš kč.br. 219/3 k.o. Gaboš; u građevinskom području naselja Markušica dio kč.br. 1283/2 k.o. Markušica i u građevinskom području naselja Karadžićevo kč.br. 335 k.o. Karadžićevo u gospodarsku namjenu I1.
8. Transformaciju važećeg Plana.

1.3. Prostorna polazišta

Temeljni dokument prostornog uređenja na području Općine Markušica je Prostorni plan uređenja Općine Markušica te njegove izmjene i dopune. Ovim dokumentom utvrđuju se programske i prostorne postavke razvoja Općine Markušica.

Trenutno važeći Prostorni plan uređenja Općine Markušica („Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije 17/06 i 16/11) izrađen je kao prostorni plan stare generacije, a u sadržajnom smislu predstavlja programsko polazište za izradu prostornog plana iz Odluke o izradi, kao prostornog plana nove generacije, što je i osnovni cilj provedbe postupka.

Prostor Općine Markušica nalazi se na krajnjem sjeverozapadnom dijelu Vukovarsko-srijemske županije, a graniči s općinama: Ivankovo i Jarmina te Gradom Vinkovci na jugu, Općinom Nuštar na istoku, Općinom Tordinci na sjeveru. Osim toga, Općina Markušica graniči s Osječko-baranjskom županijom (općine: Ernestinovo na sjeveru, Šodolovci na sjeverozapadu i Semeljci na zapadu.

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Poziv za dostavu zahtjeva za izradu izmjene i dopune Plana upućen je 28. javnopravnih tijela te Javnoj ustanovi Zavod za prostorno uređenje Vukovarsko srijemske županije.

Zahtjev je dostavilo 9 javnopravnih tijela.

1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrta prijedloga prostornog plana

U postupku izrade Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Markušica koristit će se postojeća dokumentacija, kao i ona čija je izrada u tijeku, podaci sadržani u informacijskom sustavu prostornog uređenja, podaci Nacionalne infrastruktura prostornih podataka (https://www.nipp.hr) te podaci, planske smjernice i propisani dokumenti koje će biti na raspolaganju u fazi izrade Nacrta prijedloga te podaci, planske smjernice i dokumenti dostavljeni od strane javnopravnih tijela.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Programsko polazište za izradu Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Markušica je usklađivanje s novim Pravilnikom o prostornim planovima, kroz elektronički sustav „ePlanovi“ i stvaranje plana „nove generacije“. Time će se olakšati, osuvremeniti, unificirati i digitalizirati procedura izrade prostornog plana, ali i smanjiti administrativno i financijsko opterećenje građanima, poslovnim subjektima i investitorima kroz dostupnost Plana putem jedinstvenog državnog Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU) koji će na jednom mjestu okupiti sve prostorne planove i sve intervencije u prostoru sa svrhom povećanja korištenja informacijskokomunikacijskih tehnologija u komunikaciji između građana, poduzetnika i javne uprave.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Markušica obuhvaćaju Odredbe za provedbu i grafički dio Plana.

Obuhvat izmjena je sljedeći:

1. Usklađenje s Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije
2. Eventualne korekcije administrativne granice Općine
3. Korekcije Odredbi za provedbu zbog usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju, Pravilnikom o prostornim planovima i novijom zakonskom regulativom
4. Eventualno proširenje granice Građevinskog područja naselja Podrinje te redefiniranje količine i obuhvata planova užih područja na području Općine.
5. Usklađenje Plana s novijom zakonskom regulativom u područjima obnovljivih izvora energije i gospodarenja otpadom te po potrebi određivanje lokacije izgradnje te definiranje/reguliranje izgradnje zona/građevina povezanih s obnovljivim izvorima energije i gospodarenjem otpadom.
6. Proširenje groblja u naselju Markušica koje se nalazi unutar granica Građevinskog područja naselja Markušica (na kč.br. 223/1 i 223/3 k.o. Markušica).
7. Izmjena namjene unutar građevinskog područja naselja Gaboš kč.br. 219/3 k.o. Gaboš; u građevinskom području naselja Markušica dio kč.br. 1283/2 k.o. Markušica i u građevinskom području naselja Karadžićevo kč.br. 335 k.o. Karadžićevo u gospodarsku namjenu I1.
8. Transformaciju važećeg Plana.

3.1. Usklađenje s Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije

Građevinska područja naselja

Na kartografski prikazu br. 1.2. „Građevinska područja" prikazana su sva građevinska područja naselja utvrđena u PPUO Markušica.

Granice građevinskih područja naselja ovim izmjenama i dopunama nisu mijenjane, osim za naselje Podrinje čija granica građevinskog područja je proširena na kč.br. 543/3 k.o. Markušica te je time površina GPN Podrinje povećana za 0,3 ha sukladno čl. 3. točki B. podtočki 4. Odluke o izradi izmjena i dopuna Plana.

Ukupna površina planiranih građevinskih područja naselja u PPUO Markušica iznosi 500,77 ha.

PRIKAZ POVRŠINA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA
Tablica broj 1.

Redni broj	Naziv	Površina građevinskog područja naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela građevinskog područja naselja (ha)	Površina neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja (ha)	Površina neuređenog dijela građevinskog područja naselja (ha)
1.	Gaboš	95,86	69,77	26,09	-
2.	Karađićevo	68,31	47,81	20,05	-
3.	Markušica	213,93	170,71	43,22	-
4.	Ostrovo	91,4	83,38	8,02	-
5.	Podrinje	31,27	28,65	2,62	-
UKUPNO:		500,77	400,32	100,45	-

Izvor: ZPPO

Namjena unutar građevinskog područja naselja

Građevinsko područje naselja Gaboš sadrži sljedeće primarne namjene:
- Stambena namjena-poljoprivredna domaćinstva (S5) – KN-1-1-3005.
- Proizvodna namjena (I1) - KN-1-1-3211.

Građevinsko područje naselja Karađićevo sadrži sljedeće primarne namjene:
- Stambena namjena-poljoprivredna domaćinstva (S5) – KN-1-1-3005,
- Proizvodna namjena (I1) - KN-1-1-3211.

Građevinsko područje naselja Markušica sadrži sljedeće primarne namjene:
- Stambena namjena-poljoprivredna domaćinstva (S5) – KN-1-1-3005,
- Proizvodna namjena (I1) - KN-1-1-3211,
- Groblje (Gr) – KN-1-1-3290.

Građevinsko područje naselja Ostrovo sadrži sljedeće primarne namjene:
- Stambena namjena-poljoprivredna domaćinstva (S5) – KN-1-1-3005.

Građevinsko područje naselja Podrinje sadrži sljedeće primarne namjene:
- Stambena namjena-poljoprivredna domaćinstva (S5) – KN-1-1-3005.

Izdvojena građevinska područja izvan naselja

Granice postojećih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja (utvrđene u PPUO) ovim izmjenama i dopunama nisu mijenjane.

Na području Općine Markušica PPUO je planirao dva izdvojena građevinska područja izvan naselja, a to su:

- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene za gospodarenje otpadom,

- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Bioindustrije-Centra za gospodarenje životinjskim nusproizvodima.

Površina navedenih planiranih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja iznosi 3,26 ha.

Ovim izmjenama i dopunama planirana su izdvojena građevinska područja izvan naselja za postojeća groblja koja su u važećem PPUO bila utvrđena samo namjenom:

- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje Gaboš,
- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje Karađićevo,
- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje Ostrovo.

Površina planiranih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja groblja u PPUO Markušica iznosi 3,1 ha.

PRIKAZ POVRŠINA IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA IZVAN NASELJA

Tablica broj 2.

Redni broj	Naziv	Površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina neizgrađenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina neuređenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)
1.	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene za gospodarenje otpadom	1,49	-	1,49	-
2.	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Bioindustrije-Centra za gospodarenje životinjskim nusproizvodima	1,77	-	1,77	-
3.	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Groblje Gaboš	1,41	1,41	-	-
4.	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Groblje Karađićevo	0,56	0,56	-	-
5.	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Groblje Ostrovo	1,13	1,13	-	-
UKUPNO:		6,36	3,1	3,26	-

Izvor: ZPPO

Ukupna površina svih planiranih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja u PPUO Markušica iznosi 6,36 ha.

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene za gospodarenje otpadom sadrži sljedeću primarnu namjenu:
- Komunalno-servisna namjena – reciklažno dvorište (KS2) - KN-1-1-3282,
- Komunalno-servisna namjena – građevni otpad (KS3) – KN-1-1-3283.

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Bioindustrije-Centra za gospodarenje životinjskim nusproizvodima sadrži sljedeću primarnu namjenu:
- Komunalno-servisna namjena – za potrebe zbrinjavanja životinja (KS4) - KN-1-1-3284.

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje Gaboš sadrži sljedeću primarnu namjenu:
- Groblje (Gr) – KN-1-1-3290..

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje Karađićevo sadrži sljedeću primarnu namjenu:
- Groblje (Gr) – KN-1-1-3290..

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje Ostrovo sadrži sljedeću primarnu namjenu:
- Groblje (Gr) – KN-1-1-3290.

Cestovni promet

Cestovni promet na području Općine Markušica, usklađen je s Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije.

Željeznički promet

Željeznički promet na području Općine Markušica, usklađen je s Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije.

Komunikacijski sustav

Na kartografskom prikazu 2.2.2. Elektronička komunikacijska mreža, ucrtan je radijski koridor mikrovalnih veza sukladno PPVSŽ-e (zapadni dio Općine), a koji nije prikazan u važećem PPUO Markušica.

Položaj samostojećeg antenskog stupa, prilagođen je prema PPVSŽ-e.

Komunikacijski sustav na ostalom području Općine Markušica, usklađen je s Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije.

Plinoopskrba

Plinovodi na pravcima Podrinje- Markušica- Gaboš- Ostrovo- Nuštar i Ostrovo- Tordinci su kategorizirani kao plinovodi regionalnog značaja (IS-3-1-2303), a ostali plinovodi su lokalnog značaja (IS-3-1-3303).

Elektroenergetika

Elektroenergetski sustav usklađeno je s Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije.

Vodnogospodarski sustav

Ove IiD PPUO Markušica uklađivane su s PPVSŽ pa je u segmentu Vodnog gospodarstva na kartografski prikaz „2.4.4. Melioracijska odvodnja“ ucrtano melioracijsko područje a s kartografskog prikaza 3.A. Uvjeti korištenja-područja posebnih ograničenja u korištenju za naselja Markušica i Ostrovo umjesto zona preventivne zaštite izvorišta koje su skinute, ucrtana III zona zaštite.

Vodoopskrbni cjevovodi sustava vodoopskrbe ucrtani su temeljem podataka NIPP i odgovarajuće promijenili status iz planiranog u postojeće. Ostali segmenti Vodno gospodarskog sustava u PPUO na području Općine Markušica usklađeni su s Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije.

Posebna ograničenja

Na kartografski prikaz 3.2.3. Područja posebnih ograničenja, ucrtana je vanjska horizontana površina ograničenja prepreka aerdoroma Osijek-Klisa (150 m iznad tla) sukladno PPVSŽ-e. Grafici je pridružena pripadajuća Odredba za provedbu.

3.2. Eventualne korekcije administrativne granice Općine

Nakon analize administrativne granice, odnosno obuhvata prostornog plana uređenja Općine Markušica prema podatcima dobivenim od Državne geodetske uprave utvrđeno je da ne odgovaraju granicama prikazanim u I. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Markušica.
S obzirom na naprijed navedeno administrativnu granicu Općine Markušica bilo je potrebno korigirati te uskladiti ostale dijelove Plana.

3.3. Korekcije Odredbi za provedbu zbog usklađenja sa Zakonom o prostornom uređenju, Pravilnikom o prostornim planovima i novijom zakonskom regulativom

Odredbe za provedbu Prostornog plana uređenja Općine Markušica transformirane su sukladno Pravilniku.

U obrazloženju Plana priložen je Izvornik odredbi za provedbu PPUO Markušica s oznakama transformacije.

3.4. Eventualno proširenje granice Građevinskog područja naselja Podrinje te redefiniranje količine i obuhvata planova užih područja na području Općine.

Granica građevinskog područja naselja Podrinje je proširena na kč.br. 543/3 k.o. Markušica te je time površina GPN Podrinje povećana za 0,3 ha sukladno čl. 3. točki B. podtočki 4. Odluke o izradi izmjena i dopuna Plana.

Planirani UPU naselja Markušica se ukida jer više ne postoji obveza izrade sukladno PPVSŽ, a osim toga sukladno Pravilniku nije moguće planirati UPU za izgrađena područja.

Planirani DPU u naseljima Markušica i Gaboš te UPU Izdvojenog građevinskog područja Bioindustrije-Centra za gospodarenja životinjskim nusproizvodima se ukidaju jer sukladno Zakonu i Pravilniku ne postoji obveza izrade za neizgrađena područja.

U naselju Markušica se planira UPU groblje Markušica na kč.b. 223/1 i 223/3 k.o. Markušica na kojima se planira proširenje postojećeg groblja. S obzirom da se groblje proširuje za više od 20% površine postojećeg groblja obvezno je planirati UPU sukladno Pravilniku o grobljima.

3.5. Usklađenje Plana s novijom zakonskom regulativom u područjima obnovljivih izvora energije i gospodarenja otpadom te po potrebi određivanje lokacije izgradnje te definiranje/reguliranje izgradnje zona/građevina povezanih s obnovljivim izvorima energije i gospodarenjem otpadom.

Obnovljivi izvori energije

U odredbama za provedbu Plana propisani su uvjeti gradnje postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije, a koji do sada nisu bili propisani Planom. Odredbe su usklađivane s odredbama za provedbu PPVSŽ, vezano uz temu obnovljivih izvora energije.

Propisana su pravila provedbe za površine proizvodne namjene I1 koja su ovim izmjenama i dopunama planirana za gradnju sunčane elektrane.

Gospodarenje otpadom

U odredbama za provedbu je obrisan dio koji se odnosi na obvezu izgradnje reciklažnog dvorišta u građevinskom području svih naselja s područja Općine Markušica jer nije u skladu sa zakonskom regulativom iz područja otpada. Općine s manje od 3000 stanovnika nisu obavezne graditi fiksno reciklažno dvorište, ali moraju osigurati uslugu korištenja mobilnog reciklažnog dvorišta za sva naselja.

Obaveza je i određivanje lokacije općinskog reciklažnog dvorišta građevnog otpada, ono je planirano na prostoru Izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene za gospodarenje otpadom gdje se na dijelu već nalazi reciklažno dvorište.

3.6. Proširenje groblja u naselju Markušica koje se nalazi unutar granica Građevinskog područja naselja Markušica (na kč.br. 223/1 i 223/3 k.o. Markušica).

Sukladno čl. 3. točki B. podtočki 6. Odluke o izradi izmjena i dopuna Plana na kč.b. 223/1 i 223/3 k.o. Markušica koje se nalaze unutar građevinskog područja naselja Markušica planirano je proširenje postojećeg groblja.

3.7. Izmjena namjene unutar građevinskog područja naselja Gaboš kč.br. 219/3 k.o. Gaboš; u građevinskom području naselja Markušica dio kč.br. 1283/2 k.o. Markušica i u građevinskom području naselja Karadžićevo kč.br. 335 k.o. Karadžićevo u gospodarsku namjenu I1.

Sukladno čl. 3. točki B. podtočki 7. Odluke o izradi izmjena i dopuna Plana unutar građevinskog područja naselja Gaboš na kč.br. 219/3 k.o. Gaboš planirana je proizvodna namjena, u građevinskom području naselja Markušica na dijelu kč.br. 1283/2 k.o. Markušica planirana je proizvodna namjena za potrebe gradnje sunčane elektrane i u građevinskom

području naselja Karadžićevo na kč.br. 335 k.o. Karadžićevo je planirana proizvodna namjena za potrebe gradnje sunčane elektrane.

Za planirane namjene su propisana odgovarajuća pravila provedbe I1-a i I1-b.

3.8. Transformacija važećeg Plana

U obrazloženju Plana dana je tablica: "Specifikacija transformacije grafičkog dijela Plana".