

Na podlagi 129. člena v povezavi s 119. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljevanju: ZUreP-3) in 27. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 100/21 in 37/25) je župan Občine Brežice dne 10.6.2026 sprejel

## **S K L E P**

### **o postopku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za turistično dejavnost v Pišecah, EUP PIŠ-22**

#### **1. člen**

(predmet sklepa)

S tem sklepom se začne postopek priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za turistično dejavnost v Pišecah, EUP PIŠ-22 (v nadaljevanju: OPPN), na podano pobudo investitorja gradnje na območju OPPN.

#### **2. člen**

(območje in predmet OPPN)

(1) Območje OPPN se nahaja v severnem delu občine, v naselju Pišece, v gričevnatem predelu med Bizeljskim in Orlico. Območje obsega zemljišča s parc.št. 1/1, 3/2-del in 3/4-del, ki so na območju enote urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) PIŠ-22 ter zemljišče s parc.št. 21/24-del na območju EUP Ap 1435, v skupni velikosti 0,2 ha.

(2) Območje OPPN se v skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 – uradno prečiščeno besedilo, 80/21 in 11/25 – Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Brežice; v nadaljevanju: OPN) nahaja v delu EUP z oznako PIŠ-22 z namensko rabo SSe – Prostostoječa gradnja enodružinskih hiš ter na območju EUP Ap 1435 z namensko rabo Ap – Območja razpršene poselitve posebnih zaključenih območij v okviru sanacije razpršene gradnje.

(3) Območje OPPN se natančneje določi v fazi osnutka OPPN in se po potrebi lahko še spremeni zaradi usklajevanj v samem postopku priprave OPPN.

(4) Na območju OPPN je na podlagi podane pobude izkazana investicijska namera, ki se nanaša na umeščanje objektov in ureditev za namene turistične dejavnosti.

(5) V OPPN se določijo merila in pogoji za gradnjo, smiselno glede na prostorsko izvedbene pogoje, ki jih določa OPN za namensko rabo BT - Površine za turizem, upoštevajoč investicijsko namero, izdelano idejno zasnovo ter danosti prostora.

#### **3. člen**

(razlogi za pripravo OPPN)

(1) V zvezi s pripravo predmetnega OPPN je dne 9.1.2026 Občina Brežice prejela pobudo za pripravo OPPN, ki je bila dopolnjena dne 27.3.2026 in 18.5.2026. Usklajeno pobudo je župan Občine Brežice sprejel dne 1.6.2026.

(2) Za obravnavano območje v skladu z določili OPN ni predvidena izdelava OPPN. V skladu z devetim odstavkom 142. člena OPN se OPPN lahko izdelava za posamezno EUP ali manjše območje znotraj posamezne EUP tudi, če se takšna potreba izkaže po sprejetju OPN.

(3) Namenska raba obravnavanih zemljišč ni skladna z izkazano investicijsko namero, zato se z OPPN skladno s 130. členom ZUreP-3 pristopi k spremembi podrobnejše namenske rabe, in sicer iz namenskih rab SSe in Ap v namensko rabo BT – Površine za turizem.

#### 4. člen

(sprememba namenske rabe prostora)

(1) Občina ugotavlja, da so izpolnjeni zakonski pogoji za spremembo podrobnejše namenske rabe, kot so določeni v prvem odstavku 130. člena ZUreP-3.

(2) Predvidena sprememba namenske rabe je skladna s cilji prostorskega razvoja občine, pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami, in gre za spremembo namenske rabe prostora na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe občinskega razvojnega programa.

(3) V pobudi izkazana investicijska namera zasleduje cilje in usmeritve strateškega dela OPN ter občinskih razvojnih dokumentov (Strategija občine Brežice, maj 2014 in Strategija razvoja turizma v občini Brežice 2023-2030, marec 2024), ki območje naselja Pišcece uvrščajo med prednostna območja za razvoj in povezovanje različnih turističnih dejavnosti ter povečevanje ponudbe nastanitvenih zmogljivosti za potrebe turizma.

#### 5. člen

(način pridobitve strokovnih rešitev in strokovne podlage)

(1) Pred pobudo za postopek priprave OPPN so bile variantne rešitve izdelane kot različice pozidave območja, saj gre za prostorsko omejeno površino.

(2) Pri izdelavi OPPN se ob veljavnem upravnem aktu (gradbenem dovoljenju) upoštevajo podatki prikaza stanja prostora, javno dostopni prostorski podatki, nadrejeni prostorski akti, podrobnejše usmeritve, podatki in strokovne podlage ter mnenja za načrtovanje konkretnih prostorskih ureditev nosilcev urejanja prostora, ob vključevanju lastnikov zemljišč in javnosti.

(3) Občina Brežice ne razpolaga z relevantnimi strokovnimi podlagami za izdelavo OPPN.

(4) Posebne strokovne podlage za izdelavo OPPN niso potrebne.

(5) V postopku priprave OPPN se glede na zahteve nosilcev urejanja prostora lahko določi izdelava dodatnih strokovnih podlag.

#### 6. člen

(vrsta postopka ter roki za pripravo OPPN in njegovih posameznih faz)

(1) Postopek priprave OPPN se izvaja kot redni postopek skladno s 129. členom ZUreP-3.

(2) V kolikor se v postopku priprave izkaže, da so izpolnjeni zakonski pogoji, se lahko postopek vodi skladno s 142.a členom ZUreP-3, v okviru sočasne obravnave občinskega prostorskega izvedbenega akta in dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

(3) S tem sklepom se določijo naslednji okvirni roki priprave OPPN:

	Faza / opis	Čas izdelave	Nosilec
1	SKLEP O PRIPRAVI		Občina (PN)
2	OSNUTEK v pripravi	60 dni	PN
	Vključevanje javnosti Vključevanje NUP (usmeritve)	14 dni 30 dni	Občina (PN), NUP
3	OSNUTEK	60 dni	PN
4	MNENJA NUP	30 dni	Občina (PN)
5	DOPOLNJEN OSNUTEK	45 dni	PN
6	JAVNA RAZGRNITEV	30 dni	Občina
	Javna obravnava		Občina, PN
	Priprava in usklajitev strokovnih stališč do pripomb	30 dni	PN, Občina

	Zavzetje stališč do pripomb in predlogov ter prva obravnava na seji OS		Občina OS
7	PREDLOG	30 dni	PN
8	DOPOLNITEV MNENJ NUP	30 dni	Občina (PN)
9	USKLAJEN PREDLOG	14 dni	PN
10	DRUGA OBRAVNAVA NA OS		Občina OS, PN
11	OBJAVA V URADNEM LISTU RS	15 dni	Občina
12	PREDAJA KONČNEGA GRADIVA (objava ter predaja UE in MNVP)	14 dni po objavi v Uradnem listu RS	PN, Občina

(4) Navedene faze ter roki predstavljajo oceno. Predviden rok sprejema je 14 mesecev od usklajene zasnove s pripravljavcem in je odvisen od odzivnosti in zahtev nosilcev urejanja prostora, oziroma od vseh sodelujočih v postopku izdelave OPPN. V primeru vodenja postopka skladno s 142.a členom ZureP-3 se faze postopka in roki smiselno prilagodijo.

(5) V primeru spremembe zakonodaje oziroma predpisov, ki bi vplivali na postopek ter vsebino izdelave OPPN, se le-ta lahko ustrezno prilagodi.

## 7. člen

(nosilci urejanja prostora)

(1) Pri pripravi OPPN sodelujejo in se vključujejo naslednji nosilci urejanja prostora ter ostali udeleženci:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor in graditev, Sektor za občinski prostorski razvoj, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana (sprememba podrobnejše namenske rabe);
2. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja spodnje Save, Novi trg 9, 8000 Novo mesto (varstvo voda, ogrožena območja);
3. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za naravo, Sektor za upravne zadeve s področja narave, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana (varstvo narave);
4. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana (varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami);
5. Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana (kulturna dediščina);
6. Elektro Celje (za PE Krško), Vrunčeva 2A, 3000 Celje (elektroenergetsko omrežje);
7. Komunala Brežice d.o.o., Cesta bratov Milavcev 42, 8250 Brežice (vodovod, odvajanje in čiščenje odpadnih vod, ravnanje z odpadki na lokalnem nivoju);
8. Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice (razvoj gospodarstva, družbene javne infrastrukture, zagotavljanje infrastrukturne opremljenosti);
9. Adriaplin d.d., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana (plinovodno omrežje).

Po načelu sodelovanja javnosti pa sodelujejo še:

10. Telekom Slovenije, PE Novo mesto, Novi trg 7a, 8000 Novo mesto (telekomunikacijsko omrežje);
11. Krajevna skupnost Pišece, Pišece 27a, 8255 Pišece.

(2) V kolikor se v postopku priprave OPPN ugotovi, da je potrebno vključiti tudi druge nosilce urejanja prostora, ki niso naštetih v tem členu, se le-te vključijo v postopek.

(3) V primeru, da nosilci urejanja prostora podatkov, usmeritev, mnenj ipd. v rokih, ki jih določa zakon, ne podajo, se skladno z 41. in 121. členom ZUreP-3 postopek priprave nadaljuje, pri pripravi pa se upoštevajo zahteve, ki jih za načrtovanje prostorskih ureditev določajo predpisi, ki se nanašajo na načrtovane prostorske ureditve.

## 8. člen

(način vključevanja javnosti)

(1) V skladu z veljavno zakonodajo bo javnost z možnostjo podajanja pripomb in predlogov glede načrtovanih prostorskih ureditev v postopek priprave prostorskega akta vključena v fazi priprave osnutka OPPN in v fazi javne razgrnitve dopolnjenega osnutka OPPN, v okviru katere bo izvedena javna obravnava.

(2) Vključevanje javnosti, predvsem v obliki seznanjanja s potekom in vsebinami postopka, se zagotavlja skozi celoten postopek priprave prostorskega akta, saj se vse faze in gradiva prostorskega akta objavljajo na spletni strani oz. na prostorskem portalu Občine Brežice.

## 9. člen

(obveznosti udeležencev glede financiranja OPPN in zagotavljanja strokovnih podlag)

(1) Finančna sredstva za izdelavo OPPN in drugih gradiv v postopku priprave prostorskega akta zagotovi pobudnik priprave OPPN.

(2) Ostale medsebojne obveznosti udeležencev pri urejanju prostora (med pripravljavcem - Občino Brežice, izdelovalcem - M MUNDUS, Mateja Sušin Brence s.p. in pobudnikom OPPN) so dogovorjene s pogodbo o medsebojnih obveznostih pri pripravi OPPN.

## 10. člen

(presoja sprejemljivosti na varovana območja in celovita presoja vplivov na okolje)

(1) Skladno z drugim odstavkom 128. člena ZUreP-3 je občina pridobila mnenje zavoda, pristojnega za ohranjanje narave o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Novo mesto, v mnenju št. 3563-0223/2026-2 z dne 1. 6. 2026, ugotavlja, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na varovana območja za predmetni OPPN ni treba izvesti.

(2) Občina ugotavlja, da skladno s tretjim in četrtem odstavkom 128. člena ZUreP-3 izvedba celovite presoje vplivov na okolje ni potrebna, zato se skladno s prvim odstavkom 128. člena ZUreP-3 celovita presoja vplivov na okolje za predmetni OPPN ne izvede.

## 11. člen

(objava sklepa)

Sklep se skupaj z mnenjem Zavoda RS za varstvo narave iz prejšnjega člena objavi v prostorskem informacijskem sistemu oziroma na spletni strani občine.

Številka: 3505-2/2026  
Brežice, dne 10.6.2026



Župan  
Občine Brežice  
Ivan Molan

PO POOBlašČILU ŽUPANA  
PATRICIA ČULAR