

**ZARZĄDZENIE NR G/73/23  
BURMISTRZA ŚCINAWY**

z dnia 5 kwietnia 2023 r.

**w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży - lokalu mieszkalnego przy ulicy Orlej 6/2 w Ścinawie.**

Na podstawie art. 26 ust. 1, art. 30 ust. 1, art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 40) w związku z art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 344) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XVI/74/2007 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 31 lipca 2007r. w sprawie zasad sprzedaży mieszkań komunalnych, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 sierpnia 2007r. Nr 205 pod poz. 2528, zmienionej Uchwałą Nr XXXVI/160/2008 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 25 lipca 2008r. w sprawie zmiany zasad sprzedaży mieszkań komunalnych, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 12 sierpnia 2008r. Nr 217 pod poz. 2439, Uchwałą Nr III/21/10 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 29 grudnia 2010r. w sprawie zmiany zasad sprzedaży mieszkań komunalnych, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 39 z dnia 18 lutego 2011r. pod poz. 523, Uchwałą Nr XX/82/11 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 28 września 2011r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 17 października 2011r. Nr 213 pod poz. 3670, Uchwałą Nr XXXIV/146/12 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 27 kwietnia 2012r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 1 czerwca 2012r. pod poz. 1970, Uchwałą Nr XCI/294/14 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 31 marca 2014r. w sprawie zmiany zasad sprzedaży mieszkań komunalnych, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 11 kwietnia 2014r. pod poz. 1907, Uchwałą Nr XVI/92/16 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 28 stycznia 2016r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 11 lutego 2016r. pod poz. 698, Uchwałą nr XXIV/152/16 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 30 czerwca 2016r. w sprawie zmiany zasad sprzedaży mieszkań komunalnych, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 lipca 2016r. pod poz. 3639, Uchwałą nr III/21/18 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 28 grudnia 2018r. w sprawie zmiany zasad sprzedaży mieszkań komunalnych, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 lutego 2019r. pod poz. 1157, zarządzam, co następuje:

§ 1. Ogłasza się wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży – samodzielnego lokalu mieszkalnego Nr 2 o pow. użytkowej 39,80 m<sup>2</sup>, położony w budynku Nr 6 przy ulicy Orlej w Ścinawie wraz z pomieszczeniami przynależnymi tj. położonymi w budynku mieszkalnym przy ulicy Orlej 6 w Ścinawie: strychem o pow. 2,98 m<sup>2</sup>, piwnicą o pow. 3,28 m<sup>2</sup>, piwnicą o pow. 5,74 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym 0,274 we wspólnych częściach budynku i w gruncie oznaczonym numerem ewidencyjnym 303/3, położonym w obrębie 0002 miasta Ścinawy, przy ulicy Orlej 6 w Ścinawie, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. 1. Wykaz, o którym mowa w § 1, podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy Ścinawa na okres 21 dni oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

2. Informację o wywieszeniu wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa.

Wykazano dnia 06 KWI. 2023  
Podpis 

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 5 kwietnia 2023r.

Burmistrz Ścinawy

**Krzysztof Kosztyla**

Wykazano dnia 06 KWI. 2023  
Podpis 

Załącznik do Zarządzenia Nr G/73/23 Burmistrza Ścinawy z dnia 5 kwietnia 2023r. w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży - lokalu mieszkalnego przy ulicy Orlej 6/2 w Ścinawie.

#### W Y K A Z

przeznaczonego do sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego Nr 2 o pow. użytkowej 39,80 m<sup>2</sup>, położony w budynku Nr 6 przy ulicy Orlej w Ścinawie wraz z pomieszczeniami przynależnymi tj. położonymi w budynku mieszkalnym przy ulicy Orlej 6 w Ścinawie: strychem o pow. 2,98 m<sup>2</sup>, piwnicą o pow. 3,28 m<sup>2</sup>, piwnicą o pow. 5,74 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym 0,274 we wspólnych częściach budynku i w gruncie oznaczonym numerem ewidencyjnym 303/3, położonym w obrębie 0002 miasta Ścinawy, przy ulicy Orlej 6 w Ścinawie:

Lp.	Oznaczenie lokalu mieszkalnego	Stan prawny lokalu	Opis lokalu mieszkalnego	Cena lokalu w zł	Udział lokalu we własności nieruchomości wspólnej
1.	Samodzielny lokal mieszkalny Nr 2 położony na II kondygnacji naziemnej (I piętro) budynku Nr 6 przy ulicy Orlej w Ścinawie	Lokal zajęty na podstawie umowy o najem na czas nieoznaczony	Samodzielny lokal mieszkalny Nr 2 o pow. użytkowej 39,80 m <sup>2</sup> , położony w budynku Nr 6 przy ulicy Orlej w Ścinawie wraz z pomieszczeniami przynależnymi tj. położonymi w budynku mieszkalnym przy ulicy Orlej 6 w Ścinawie: strychem o pow. 2,98 m <sup>2</sup> , piwnicą o pow. 3,28 m <sup>2</sup> , piwnicą o pow. 5,74 m <sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym 0,274 we wspólnych częściach budynku i w gruncie oznaczonym numerem ewidencyjnym 303/3, położonym w obrębie 0002 miasta Ścinawy, przy ulicy Orlej 6 w Ścinawie Powierzchnia lokalu liczona łącznie z powierzchnią pomieszczenia przynależnego wynosi 51,80 m <sup>2</sup> .	67.800,00	0,274

1. Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, położona przy ulicy Orlej Nr 6 w Ścinawie, oznaczona numerem ewidencyjnym 303/3 o pow. 0,0253 ha w obr. 2 miasta Ścinawy stanowi mienie Gminy Ścinawa w udziale 373/1000 i Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lubinie prowadzi dla niej księgę wieczystą numer LE1U/00037248/2.
2. Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania- nieruchomość zabudowana przy ulicy Orlej 6 w Ścinawie zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr LVII/361/18 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 26 czerwca 2018r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ścinawa - Etap I (publikacja Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego poz. 3807 z dnia 26.07.2018r.) działka nr 303/3 w obrębie 2 miasta Ścinawy zlokalizowana jest w granicach opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

Wykazano dnia 06.04.2023

Podpis ..... 

oznaczona na rysunku planu (załącznik nr 1 do uchwały) symbolem 5 MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położona jest w strefie K- ochrony krajobrazu kulturowego, w strefie ochrony konserwatorskiej A, B, OW, w granicy obszaru GZWP 316 subzbiornik Lubin, budynek mieszkalny położony jest na terenie wpisanym do rejestru zabytków jako Ośrodek Starego Miasta, własność: Gminy Ścinawa, Nr rej. A/2684/1944 z dn. 17.05.1968 r., na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie –  $Q=0,2\%$ .

Zgodnie z ustaleniami planu – Fragmenty Uchwały Nr LVII/361/18:

## Rozdział 1

### Przepisy ogólne

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwały – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Ścinawie;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć cały obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie jednostki – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem funkcji i numerem;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie przeznaczeniu (użytkowania, funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji planu musi przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować elewacje frontowe (ściany zewnętrzne) budynków przeznaczenia podstawowego; warunek uznaje się za spełniony w przypadku sytuowania min. 60% powierzchni elewacji w obowiązującej linii zabudowy; obowiązująca linia zabudowy stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków i budowli towarzyszących i uzupełniających funkcje podstawową; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, galerii, schodów zewnętrznych, werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków – maksymalne przekroczenie linii zabudowy dla tych elementów budynku nie może być większe niż 1,5 m o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy również: elementów odwodnienia, ocieplenia budynków istniejących, zdobień elewacji oraz nie ogranicza lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, dojazdy, parkingi terenowe, chodniki, dojścia oraz objekty i sieci infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu);
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i budowli (w rozumieniu prawa budowlanego) chyba, że ustalenia szczególne planu stanowią inaczej; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów ocieplenia budynków istniejących oraz nie ogranicza lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, dojazdy, parkingi terenowe, chodniki, dojścia oraz objekty i sieci infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu);
- 10) zabudowie – należy przez to rozumieć wszelkie objekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych i sieci infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu);

Wykazano dnia 06 KWI. 2023

Podpis .....

- 11) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć budynki i obiekty towarzyszące budynkowi głównemu: mieszkaniowemu, usługowemu lub produkcyjnemu, które uzupełniają lub wzbogacają funkcje budynku głównego;
- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 13) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połąci dachowych określonym w ustaleniach szczegółowych planu;
- 14) działalności usługowej nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności i nie wytwarzającą dóbr materialnych, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 15) działalności produkcyjnej nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą dobra materialne, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 16) działalności usługowej uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności i nie wytwarzającą dóbr materialnych, której oddziaływanie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 17) działalności produkcyjnej uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą dobra materialne, której oddziaływanie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 18) produkcji i usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć działalność, prowadzoną we własnym imieniu i na własny rachunek przez właściciela, przy zatrudnieniu niewielkiej liczby pracowników, których praca ma na celu wspieranie działalności rzemieślnika;
- 19) obiektach i sieciach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci dystrybucyjne i obiekty związane z uzbrojeniem terenu, obsługujące więcej niż jedną działkę, dla których w planie nie określa się jednoznacznej lokalizacji;
- 20) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Polskimi Normami, a w przypadku ich braku z godnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. 1. Rysunek planu obowiązuje w granicach obszaru objętego planem.

2. Liczby występujące przed symbolami terenów mają znaczenie porządkowe i merytoryczne.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) przeznaczenie (funkcje) terenów;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy;
  - 6) granice stref ochrony konserwatorskiej – „A”, „B”, „K”, „E”;
  - 7) granice stref ochrony archeologicznej „W” i obserwacji archeologicznej „OW”;
  - 8) granice terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 9) wymiarowanie w metrach dotyczące linii zabudowy i terenów komunikacji;
4. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

Wykazano dnia 16 KWI. 2023

Podpis .....  .....

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) wprowadzenie nowej zabudowy w wyznaczonych ramach przypisanych dla terenu jednostki ;
- 2) zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, gabarytów obiektów i wielkości powierzchni zabudowy;
2. Dla działek budowlanych, które w dniu wejścia w życie planu były zabudowane dopuszcza się utrzymanie istniejącego przeznaczenia, zagospodarowania i zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, a także wymiany zabudowy na nową, z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalonych w planie parametrów zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 4 i ust. 6.
3. Dla działek budowlanych, które w dniu wejścia w życie planu były zabudowane, a znajdują się poza wyznaczoną linią zabudowy oraz znajdują się na terenach, dla których możliwość zabudowy jest ograniczona lub zabroniona, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy lub jej elementów, bez możliwości rozbudowy części znajdującej się na wyżej wymienionych terenach. Dopuszcza się remont obiektów istniejących.
4. Dla działek oraz obiektów, o których mowa w ust. 2 i 3 w przypadku przekroczonych parametrów zabudowy i zagospodarowania określonych w planie, dopuszcza się utrzymanie istniejących wielkości z możliwością rozbudowy o nowe elementy typu: wiatrołapy, werandy, ogrody zimowe, tarasy, pionowy komunikacyjny – o łącznej powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup> oraz adaptację i zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń istniejących, jeśli spełnione będą warunki obowiązujących przepisów z zastrzeżeniem ust. 6.
5. Dla terenów, dla których na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy, odległość zabudowy od działek sąsiednich określać należy wg przepisów odrębnych. Dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych planu.
6. Dla terenów zabudowy oznaczonych symbolami: 2-16 MZ, 5-16 MW, 36-41 MW, 22-25 MN, 54-63 MN, 10 MU, 13-15 MU, 24-26 MU, 29 MU, 31 MU, 40 MU, 11RM/U, 1 UO, 1-3 UA, 3 UZ, UK, 6-10 U, 13 U, 23 U, 2-3 P i części terenów: 30-32 MW, 27 MU, 30 MU, 12-13 RM/MU, 2 UZ i 5 U położonych w strefach ochrony konserwatorskiej A, B i K obowiązują ustalenia § 9 i ustalenia szczegółowe. Dla terenów tych ustalenia ust. 2, 4 oraz 7 – 10 obowiązują jedynie w przypadku, gdy nie naruszają ustaleń § 9 i ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.
7. Na obszarze planu dopuszcza się stosowanie dachów stromych lub dachów płaskich na warunkach określonych w ust. 8, z zastrzeżeniem ust. 6.
8. Dostosowanie do otaczającej zabudowy ustala się poprzez dostosowanie form i układów nowo realizowanych budynków do zabudowy sąsiedniej zlokalizowanej przy tej samej drodze, według następujących zasad, z zastrzeżeniem ust. 6:
  - 1) dostosowanie form i układu kalenicy dotyczy głównych połączeń dachu budynku;
  - 2) między budynkami z dachami skośnymi dwu- i wielospadowymi, nowy budynek winien być realizowany również z dachem skośnym, analogicznie, między budynkami z dachami płaskimi, nowy budynek winien być realizowany z dachem płaskim;
  - 3) między budynkami z dachami dwu- i wielospadowymi, a budynkami z dachami płaskimi, dach nowego budynku może być realizowany w jednej z tych dwóch form;
  - 4) dla budynków z dachami z wytworzoną kalenicą, sytuowanymi między budynkami ułożonymi, odpowiednio, kalenicowo lub szczytowo w stosunku do drogi, obowiązuje zasada dostosowania układu kalenicy do otaczających układów zabudowy, na zasadach analogicznych jak w pkt 2) i 3),

Wykazano dnia 6. KWI. 2023

Podpis .....  .....

ustalenie dotyczy budynków sytuowanych w pierwszej linii zabudowy;

5) zasady dostosowania zabudowy o których mowa w pkt. 2), 3) i 4) obowiązują również budynki realizowane jako obrzeżne w kontynuowanej linii zabudowy;

6) dopuszcza się realizację budynku o innej formie niż otaczająca zabudowa, w przypadku, gdy przyjęta forma dachu dominuje w terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi i zrealizowana jest na więcej niż 50% budynków;

7) dopuszcza się realizację budynku o innej formie niż otaczająca zabudowa, w przypadku zabudowania działek stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni terenu oraz w przypadku występowania w analizowanym obszarze tylko jednej zabudowanej działki;

8) powyższe ustalenia nie dotyczą zabudowy towarzyszącej.

9. Na obszarze planu należy stosować, z zastrzeżeniem ust.6:

1) dla elewacji budynków:

a) cegły licowe, płytki klinkierowe o grubości min. 15 mm, beton licowy, kamień naturalny i konglomeraty, systemy elewacyjne z płyt, elementy stalowe, drewno, szkło, z jednoczesnym zakazem zewnętrznych okładzin z tworzyw sztucznych, płyt warstwowych z blachy oraz blach trapezowych,

b) tynki,

c) kolorystykę nie kontrastującą z otaczającą zabudową;

2) dla pokryć dachowych budynków: dachówkę, łupek, blachy płaskie, blachy dachówkowe, gonty, w tonacjach: naturalnej czerwieni, brązów, szarości, czerni oraz barwy własnej; ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów płaskich.

10. Dopuszcza się odstępstwa od wyżej ustalonych zasad dla zabudowy realizowanej na terenach oznaczonych symbolem P, z zastrzeżeniem ust. 6.

11. Obiekty pełniące funkcje publiczne muszą być przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych

12. Wszystkie ustalenia określone dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie dla każdej działki zlokalizowanej w jego granicach.

§ 7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) tereny objęte planem położone są w części na obszarach Natura 2000:

a) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB020008 „Łęgi Odrzańskie”,

b) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH020018 „Łęgi Odrzańskie”.

Planowane zagospodarowanie terenów nie może negatywnie oddziaływać na ww. obszary; na ww. obszarach obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w §14 pkt 3;

2) na terenie objętym planem zlokalizowany jest użytek ekologiczny „Ścinawskie Bagna”. Planowane zagospodarowanie terenu nie może negatywnie oddziaływać na obszar użytku; na ww. obszarze obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w §14 pkt 4;

3) tereny objęte planem położone są na obszarze jednolitej części wód powierzchniowych JCWP:

a) PLRW6000211511 „Odra od Wałów Śląskich do Kanału Wschodniego”, która stanowi część „scalonej części wód powierzchniowych Odra od Wałów Śląskich do Kanału Wschodniego” (SO1108),

b) PLRW600017139299 „Zimnica”, która stanowi „scaloną część wód powierzchniowych Zimnica” (SO1110).

Planowane zagospodarowanie terenów uwzględniać musi ochronę ww. cieków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) tereny objęte planem położone są w części na obszarze trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 316 „Subzbiornik Lubin”. Planowane zagospodarowanie terenu nie może wpływać negatywnie na stan czystości tych wód;

Wykazano dnia 06 KWI. 2023.  
Podpis ..... *Dky* .....

5) tereny objęte planem położone są w części na obszarze udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Ścinawa” nr WB 440. Dla terenów objętych planem położonych w granicach tego obszaru obowiązują ograniczenia zabudowy zgodnie z §14 pkt 5;

6) na obszarze planu gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującym Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Ścinawa;

7) funkcjonowanie obiektów zlokalizowanych na obszarze planu nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego i przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

8) w zakresie ochrony przed hałasem, obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zabudowy oznaczonych symbolami:

a) **MZ, MW** – poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

b) **MN** – poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) **MU** – poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) **RM/MU** – poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

e) **UO** – poziom hałasu jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

f) **UZ** – poziom hałasu jak dla terenów szpitali w miastach;

9) nowe budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi zlokalizowane w odległości mniejszej niż:

a) 30 m – budynki jednokondygnacyjne i 40 m – budynki wielokondygnacyjne, od granicy pasa drogowego drogi klasy G, oznaczonej symbolem **KDG**,

b) 30 m – budynki jednokondygnacyjne i 40 m – budynki wielokondygnacyjne, od granicy pasa drogowego dróg klasy Z, oznaczonych symbolem **KDZ**,

c) 15 m – budynki jednokondygnacyjne i 20 m – budynki wielokondygnacyjne, od granicy pasa drogowego dróg klasy L, oznaczonych symbolem **KDL**,

d) 15 m – budynki jednokondygnacyjne i 20 m – budynki wielokondygnacyjne, od granicy pasa drogowego dróg klasy D, oznaczonych symbolem **KDD**,

oraz na terenach bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą linią kolejową, powinny mieć zgodnie z przepisami odrębnymi zastosowane rozwiązania techniczne zapewniające spełnienie obowiązujących standardów środowiska w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

10) ochronę krajobrazu realizować poprzez spełnienie warunków zawartych w §8 i §9 ust.6 - 8.

### **§ 9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Zgodnie z rysunkiem planu część obszaru planu objęta została następującymi strefami ochrony konserwatorskiej:

1) Strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;

2) Strefą ochrony konserwatorskiej „B”;

3) Strefą ochrony krajobrazu kulturowego „K”;

4) Strefą ochrony ekspozycji „E”;

5) Strefą ochrony archeologicznej „W”;

6) Strefą obserwacji archeologicznej „OW”.

§ 9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa

kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Zgodnie z rysunkiem planu część obszaru planu objęta została następującymi strefami ochrony konserwatorskiej:

Wskazano dnia ... 6 KWI. 2023

Podpis .....



- 1) strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” ;
- 2) strefą ochrony konserwatorskiej „B” ;
- 3) strefą ochrony krajobrazu kulturowego „K” ;
- 4) strefą ochrony ekspozycji „E” ;
- 5) strefą ochrony archeologicznej „W”;
- 6) strefą obserwacji archeologicznej „OW” ;

2. W strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) strefą „A” objęto obszary wpisane do rejestru zabytków; działalność w tej strefie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) należy zachować historyczny układ przestrzenny zespołu staromiejskiego, tzn. rozplanowanie placów, przebieg ciągów ulicznych z ich przekrojami, szerokościami ulic i chodników, historyczne linie zabudowy oraz kompozycję układów zieleni zabytkowej; ochronie podlegają perspektywy i pierzeje ulic w obrębie strefy;
- 3) niedopuszczalna jest zmiana historycznej zabudowy;
- 4) współczesna zabudowa winna być dostosowana w usytuowaniu, przy zachowaniu historycznej linii zabudowy, w zakresie skali, proporcji, gabarytów oraz kompozycji elewacji do zabudowy historycznej;
- 5) wysokość nowej zabudowy oraz nowych obiektów budowlanych nie może być wyższa niż zabudowa zabytkowa na tym obszarze (z wyłączeniem budynku kościoła) a w przypadku zabudowy uzupełniającej , dostosowana do wysokości zabytkowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych jedynie na zapleczu zabudowy usytuowanej wzdłuż ciągów ulic;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych dominant, napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz kominów;
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i obiektów z blachy; zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych lokalizowanych na czas prowadzenia robót budowlanych.

3. W strefie ochrony konserwatorskiej „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) wszelka działalność inwestycyjna winna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących związków przestrzennych i planistycznych;
- 2) obszar objęty strefą podlega rygorom konserwatorskim w zakresie utrzymania zasadniczych elementów struktury przestrzennej i funkcjonalnej, w tym sieci ulic i dróg, formy zaprojektowanej zieleni oraz utrzymania istniejącej substancji zabytkowej;
- 3) wysokość nowej zabudowy w strefie „B” nie może być wyższa niż zabudowa zabytkowa na tym obszarze a w przypadku zabudowy uzupełniającej , dostosowana do wysokości zabytkowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 4) nowa zabudowa wprowadzona w obszarze strefy „B” winna współgrać z zabudową historyczną, zwłaszcza w zakresie skali, gabarytów, użytych materiałów, dyspozycji elewacji i linii zabudowy;
- 5) w przypadku stosowania dachów płaskich należy stosować zwieńczenia, w postaci gzymsu lub atyki w elewacji frontowej budynku;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych dominant, napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz kominów;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych i obiektów z blachy; zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych lokalizowanych na czas prowadzenia robót budowlanych.

4. W strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) ochronie podlega historycznie ukształtowana forma użytkowania terenu;
- 2) obszar objęty strefą „K” podlega rygorom konserwatorskim w zakresie utrzymania

Wykazano dnia 06 KWI. 2023

Podpis 

- zasadniczych elementów struktury przestrzennej i funkcjonalnej, w tym sieci ulic i dróg, formy zaprojektowanej zieleni oraz utrzymania istniejącej substancji zabytkowej;
- 3) należy zachować oryginalne, historyczne ogrodzenia i słupy energetyczne przy ul. Rybnej – 2 słupy żelbetowe z wysięgnikami i słup metalowy z wizerunkiem ryby;
  - 4) nowe inwestycje, zwłaszcza na terenach o innej dotychczasowej formie użytkowania spełniać muszą wymogi określone przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 5) nowa zabudowa w zakresie skali winna być do zabudowy historycznej;
  - 6) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych dominant, napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych oraz kominów;
  - 7) lokalizacja nowych obiektów budowlanych spełniać musi warunki określone przepisami odrębnymi w zakresie ochrony krajobrazu.
5. W strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K” i nabrzeżu Odry obowiązuje nakaz zachowania historycznej kamiennej (kostka brukowa i kocie łby) nawierzchni dróg.
6. W strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K”:
- 1) zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów, z żebrowanej stali zbrojeniowej lub z materiałów odpadowych, wpływających negatywnie na estetykę obiektów;
  - 2) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe kute lub drewniane, na podmurówce z cegły klinkierowej lub otynkowane;
  - 3) forma i materiał ogrodzeń nawiązywać ma do istniejących ogrodzeń zabytkowych; dopuszcza się ogrodzenia pełne murowane w miejscach gdzie one historycznie istniały;
  - 4) na przekrycia ogródków gastronomicznych stosować wyłącznie parasole i markizy w jednolitym kolorze ecru; znaki firmowe i napisy na parasolach i markizach sytuować jedynie na elementach zwisających..
7. W strefach ochrony konserwatorskiej „A” i „B” :
- 1) zakazuje się lokalizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów poza terenem działki, na której prowadzona jest reklamowana działalność; dopuszcza się montaż wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów o maksymalnych wymiarach 0,80m x 1,40m i maksymalnej wysokości 3,0m, na terenach posesji, na których prowadzona jest reklamowana działalność;
  - 2) zakazuje się montażu wielkopowierzchniowych tablic reklamowych (banerów) zasłaniających elewacje lub ich części;
  - 3) w strefie „A” zakazuje się lokalizacji urządzeń reklamowych w formie podświetlanych kasetonów i podświetlanych liter kasetonowych; w strefie „B” dla podświetlanych kasetonów i semaforów ustala się maksymalne wymiary – 0,60m x 0,80m;
  - 4) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych:
    - a) na ogrodzeniach posesji, z wyjątkiem szyldów o maksymalnych wymiarach 0,30m x 0,40m, informujących o prowadzonej działalności oraz tabliczek z numerem posesji,
    - b) na szybach okiennych od wewnątrz i na zewnątrz oraz na drzwiach zewnętrznych.
  - 5) na elewacjach budynków dopuszcza się:
    - a) montaż napisów – nazw lokali usługowych w budynku z liter przestrzennych lub cienkich rurek neonowych o przekroju koła,
    - b) malowanie nazw lokali usługowych w budynku bezpośrednio na elewacjach literami stylizowanymi, w stonowanych nie jaskrawych kolorach, dopasowanych do koloru elewacji,
    - c) umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych tylko jeśli reklamowana działalność prowadzona jest w tym budynku; tablice i urządzenia reklamowe umieszczać należy do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją,
    - d) w przypadku prowadzenia działalności w danym budynku przez wiele podmiotów, zespół tablic reklamowych lub szyldów winien tworzyć uporządkowany, zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie oraz być ulokowany na parterze budynku,

Wykazano dnia 06. KWI. 2023  
Podpis .....  


- e) tablice i urządzenia reklamowe oraz szyldy nie mogą przesłaniać żadnych elementów dekoracyjnych elewacji, balkonów, loggi, otworów okiennych i drzwiowych;
- 6) dopuszcza się stosowanie tablic reklamowych i szyldów umieszczonych na ozdobnych wysięgnikach, montowanych prostopadle do powierzchni elewacji budynku;
- 7) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów o intensywnych kolorach – czerwonym, żółtym, niebieskim, zielonym, pomarańczowym, fioletowym oraz o kontrastowych zestawieniach kolorystycznych, z wyjątkiem tablic administracji publicznej;
- 8) w strefie „A” symbole marek poszczególnych firm należy dostosować do ustaleń planu;
8. W strefie ochrony ekspozycji „E” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) ochronie podlega sylweta miasta z historycznymi dominantami;
  - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych dominant, napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych oraz kominów.
9. W strefie ochrony archeologicznej „W” ochronie podlegają nawarstwienia archeologiczne; współpraca z wojewódzkim konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
10. W strefie obserwacji archeologicznej „OW” działania inwestycyjne w obrębie strefy prowadzić we współpracy z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**Działka jest wpisana do rejestru zabytków jako Ośrodek Starego Miasta, własność: Gminy Ścinawa, Nr rej. A/2684/1944 z dn. 17.05.1968 r.**

- Dla ww. obiektów zabytkowych obowiązują następujące ustalenia:
- 1) obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz w wykazie zabytków wskazanych do objęcia wojewódzką ewidencją zabytków, objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich przepisów odrębnych;
  - 2) wszelkie działania inwestycyjne przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków objęte są rygorami wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
  - 3) w przypadku obiektów zabytkowych, nie wpisanych do rejestru zabytków:
    - a) należy zachować bryłę i gabaryty obiektów, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
    - b) należy zachować, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczne elementy i detale architektoniczne, dekoracyjne elementy ślusarsko-kowalskie (kraty, balkony), elementy ceramiczne i kamienne, w technice i materiale jak pierwotnie,
    - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć w zakresie koloru, podziałów, wymiarów oraz sposobu otwierania oryginalną stolarkę okien i drzwi; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
    - d) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
    - e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;
    - f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów; zakazuje się montażu tych elementów na elewacjach frontowych;
    - g) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków, a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowić będą dostępne dla ogółu:

- 1) tereny komunikacji, w tym: drogi, place, ciągi pieszo-rowerowe i piesze, parkingi terenowe;
- 2) tereny zieleni urządzonej takie jak: parki, skwery, tereny rekreacyjne;
- 3) części działek, w tym działek budowlanych przeznaczonych i służących do realizacji celów

Wykazano dnia 06.06.2023  
Podpis .....  


publicznych, wraz z przynależnym im zagospodarowaniem w formie: dojsć, dojazdów, dziedzińców, parkingów, zieleni urządzonej.

2. Na terenie przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

- 1) sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i gastronomicznych na terenach zieleni urządzonej oraz terenach placów i parkingów; obiekty te spełniać muszą następujące wymogi:
  - a) na terenach zieleni urządzonej – obiekty jednokondygnacyjne o maksymalnej wysokości do 6,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu i maksymalnej powierzchni do 100 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach komunikacji – placach i parkingach – obiekty jednokondygnacyjne o maksymalnej wysokości do 4,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu i maksymalnej powierzchni do 50 m<sup>2</sup>,

3) tablic reklamowych o wymiarach max. 0,80m x 1,40m i wysokości max. 3,0m.

3. Nie dopuszcza się lokalizacji: barakowozów, wagonów, obiektów wykonanych z blachy oraz obiektów o ścianach pokrytych blachą lub sidingiem.

4. W strefie ochrony krajobrazu kulturowego „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) ochronie podlega historycznie ukształtowana forma użytkowania terenu;
- 2) obszar objęty strefą „K” podlega rygorom konserwatorskim w zakresie utrzymania zasadniczych elementów struktury przestrzennej i funkcjonalnej, w tym sieci ulic i dróg, formy zaprojektowanej zieleni oraz utrzymania istniejącej substancji zabytkowej;
- 3) należy zachować oryginalne, historyczne ogrodzenia i słupy energetyczne przy ul. Rybnej – 2 słupy żelbetowe z wysięgnikami i słup metalowy z wizerunkiem ryby;
- 4) nowe inwestycje, zwłaszcza na terenach o innej dotychczasowej formie użytkowania spełniać muszą wymogi określone przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) nowa zabudowa w zakresie skali winna być do zabudowy historycznej;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych dominant, napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych oraz kominów;
- 7) lokalizacja nowych obiektów budowlanych spełniać musi warunki określone przepisami odrębnymi w zakresie ochrony krajobrazu.

5. W strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K” i nabrzeżu Odry obowiązuje nakaz zachowania historycznej kamiennej (kostka brukowa i kocie łby) nawierzchni dróg.

6. W strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K”:

- 1) zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów, z żebrowanej stali zbrojeniowej lub z materiałów odpadowych, wpływających negatywnie na estetykę obiektów;
- 2) dopuszcza się ogrodzenia ażurowe kute lub drewniane, na podmurówce z cegły klinkierowej lub otynkowane;
- 3) forma i materiał ogrodzeń nawiązywać ma do istniejących ogrodzeń zabytkowych; dopuszcza się ogrodzenia pełne murowane w miejscach gdzie one historycznie istniały;
- 4) na przekrycia ogródków gastronomicznych stosować wyłącznie parasole i markizy w jednolitym kolorze ecru; znaki firmowe i napisy na parasolach i markizach sytuować jedynie na elementach zwisających..

§ 11. 1. Na obszarze planu ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla terenów zabudowy wielorodzinnej MW:

a) wskaźniki intensywności zabudowy działki :

-maksymalny – 1,50,

-minimalny – 0,50,

b) powierzchnie zabudowy działki :

-maksymalna – 60% powierzchni działki,

-minimalna – 30% powierzchni działki;

Wykazano dnia 06 KWI. 2023

Podpis .....

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki;

§ 12. 1. Tereny objęte planem położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

1) obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);

2) obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);

2. Na obszarach bezpośredniego szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakaz gromadzenia ścieków.

3. Tereny objęte planem położone są na obszarach na których zagrożenie powodzią jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%). Na obszarach tych nie obowiązują zakazy i wymagania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej wynikające z przepisów odrębnych.

4. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji związanych z regulacją wód na cele ochrony przeciwpowodziowej, w tym modernizacji i budowy urządzeń hydrotechnicznych. Lokalizacja inwestycji spełniać musi warunki określone w przepisach odrębnych

§ 13. Na obszarze planu ustala się następujące szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów zabudowy wielorodzinnej MW:

a) minimalna powierzchnia działki – 600 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 20,0 m;

10) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od strony drogi dojazdowej - od 60° do 120°.

11) Na terenach objętych planem dopuszcza się wydzielenie nowych działek:

a) pod drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, drogi (ciągi) pieszo-rowerowe i ciągi piesze oraz drogi pożarowe, zgodnie z wymogami określonymi w § 15 ust. 4,

b) pod poszerzenie pasów drogowych istniejących dróg publicznych, do szerokości wymaganej przepisami odrębnymi, a w przypadku istniejących dróg wewnętrznych do minimalnej szerokości 5,0 m,

c) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami określonymi w punkcie 9) i 10).

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl przepisów odrębnych,

b) obiektów budowlanych o wysokości większej niż 45,0 m,

c) obiektów wielkotowarowej hodowli zwierząt,

d) nowych obiektów inwentarskich poza terenami oznaczonym symbolem **RM/MU** ;

2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q 10% i Q 1% obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach obszarów Natura 2000 – PLB020008 i PLH020018 - „Łęgi Odrzańskie”, na terenach oznaczonych symbolami **Ł**, **R** i **ZL** obowiązuje pozostawienie dotychczasowego zagospodarowania terenu i całkowity zakaz zabudowy kubaturowej, Zagospodarowanie pozostałych terenów nie może naruszać zasad i celów określonych w planach zadań ochronnych obszarów Natura 2000;

4) w granicach użytku ekologicznego „Ścinawskie Bagna” obowiązuje pozostawienie dotychczasowego zagospodarowania terenu i całkowity zakaz zabudowy kubaturowej;

5) w granicach obszaru udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Ścinawa” nr WB 440 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej – mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Wykazano 06 KWI. 2023 ..

Podpis .....  .....

- 6) w granicach stref ochrony konserwatorskiej obowiązują nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w § 9 i ustaleniach szczegółowych planu;
- 7) w granicach stref ochrony sanitarnej cmentarzy obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności.
- 8) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 9) wyznacza się strefy ochronne (technologiczne) dla istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych, o szerokości:
  - a) min. 15,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii WN 110 kV,
  - b) min. 10,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii SN 20 kV,
  - c) min. 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii nn 0,4 kV

W strefach ochronnych (technologicznych) obowiązuje zakaz lokalizacji: obiektów kubaturowych nadziemnych, stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów budowlanych, miejsc postojowych dla maszyn i urządzeń budowlanych oraz nasadzeń roślinności wysokiej wzdłuż przebiegu istniejących linii.

#### **§ 15. Ustala się następujące zasady budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem stanowią będą drogi:
  - 1) **1 KDG - 3 KDG** – istniejąca publiczna droga krajowa nr 36 Lubin-Ostrów Wlkp.;
  - 2) **1 KDZ - 2 KDZ** – istniejąca publiczna droga wojewódzka nr 292 Nowa Sól-Lisowice;
  - 3) **3 KDZ - 5 KDZ i 1 KDL** – istniejąca publiczna droga powiatowa nr 1237D Miłosna-Ścinawa;
  - 4) **6 KDZ** – istniejąca publiczna droga powiatowa nr 1208D Mleczno-Ścinawa;
  - 5) **2 KDL - 6 KDL i 1 KDD - 20 KDD** – istniejące i planowane publiczne drogi gminne;
  - 6) **1 KDW - 124 KDW** – istniejące i planowane drogi wewnętrzne;
  - 7) **1 KPR - 10 KPR** – istniejące i planowane ciągi pieszo-rowerowe;
  - 8) **1 KK – 3 KK** – istniejąca linia kolejowa nr 273 Wrocław Główny-Szczecin Główny.
2. Bezpośrednia obsługa komunikacyjna nowoprojektowanych terenów objętych planem poprzez istniejące i planowane drogi lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne.
3. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy. Przebudowa zjazdów istniejących i lokalizacja nowych zjazdów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
4. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizacje dróg wewnętrznych, dróg rowerowych, dróg (ciągów) pieszo-rowerowych i pieszych oraz dróg pożarowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, spełniających następujące wymogi:
  - 1) drogi wewnętrzne:
    - a) drogi jedno-jezdniowe, dwu-pasowe, o szerokości jezdni – minimum 4 m i szerokości pasa drogowego minimum 6,0 m,
    - b) ciągi pieszo-jezdne o szerokości pasa drogowego – minimum 5,0 m,
    - c) drogi o nawierzchni twardej, ulepszonej lub nieulepszonej;
    - d) przy granicy z działką drogi publicznej wydzielać skosy pod kątem 45° z zachowaniem przyprostokątnych o długości 5,0 m.
  - 2) drogi rowerowe:
    - a) szerokość pasa drogowego – minimum 1,5 m,
    - b) drogi o nawierzchni twardej, ulepszonej lub nieulepszonej;
  - 3) drogi (ciągi) pieszo-rowerowe:
    - a) szerokość pasa drogowego – minimum 2,5 m,
    - b) drogi o nawierzchni dowolnej;
  - 4) ciągi piesze:

Wykazano dnia 06 KWI. 2023.  
Podpis .....  
*Ilus*

- a) szerokość pasa – minimum 1,5 m,
- b) drogi o nawierzchni dowolnej;
- 5) drogi pożarowe:
  - a) szerokość pasa – minimum 4,0 m,
  - b) drogi o parametrach technicznych określonych przepisami odrębnymi;
- 5. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnych posesji, w tym parkingów terenowych i garaży w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na mieszkanie, wliczając w to garaż;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na mieszkanie, wliczając w to garaż;
  - 3) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej – 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lub produkcyjnej;
  - 4) liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6. Ustala się zasady lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej na obszarze planu:
  - 1) sieci infrastruktury technicznej lokalizować w pasach drogowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) lokalizacja nowych obiektów infrastruktury technicznej spełniać musi wymogi określone w przepisach odrębnych;
  - 3) lokalizacja nowych obiektów i sieci infrastruktury technicznej uwzględniać musi ograniczenia wynikające z ustaleń § 9;
  - 4) skrzyżowania sieci infrastruktury technicznej z drogami publicznymi oraz linią kolejową spełniać muszą wymogi przepisów odrębnych;
  - 5) dla podziemnych i nadziemnych obiektów i sieci infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone w planie obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 7. Lokalizacja nowych przesyłowych sieci infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi mieścić się musi w granicach pasa infrastruktury technicznej wyznaczonego na rysunku planu.
- 8. Zaopatrzenie w wodę pitną terenów objętych planem z systemu wodociągowego miasta Ścinawa.  
System wodociągowy uwzględniać musi zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.
- 9. Ustalenia w zakresie gospodarki ściekowej:
  - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych z terenów objętych planem do systemu kanalizacyjnego miasta Ścinawa;
  - 2) na terenach objętych planem, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków oraz gromadzenie ścieków bytowych i przemysłowych w zbiornikach bezodpływowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji zbiorników bezodpływowych nie dotyczy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q 10% i Q 1%, na których obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków; ewentualna lokalizacja zbiorników bezodpływowych na ww. obszarach wg przepisów odrębnych;
  - 4) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek; zaleca się stosowanie urządzeń do gromadzenia i rozsądzania wód opadowych i roztopowych;
  - 5) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię dróg publicznych oraz na tereny kolejowe.
- 10. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z systemu elektroenergetycznego miasta Ścinawa;

Wykazano dnia 06 KWI. 2023

Podpis .....  .....

2) dopuszcza się budowę nowej oraz rozbudowę i modernizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych.

11. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się ogrzewanie obiektów z indywidualnych źródeł zlokalizowanych w granicach wydzielonych działek;

2) dopuszcza się zastosowanie alternatywnych źródeł ciepła o mocy do 50 kW.

12. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz sieciowy terenów objętych planem;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów dostawy gazu; lokalizacja indywidualnych zbiorników gazu spełniać musi warunki określone w przepisach odrębnych.

13. Ustalenia w zakresie telekomunikacji:

1) ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych na terenach objętych planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu telekomunikacyjnego lub realizację sieci innego operatora, w tym sieci szerokopasmowych;

2) ustala się na obszarze objętym planem realizację kablowego systemu telekomunikacyjnego

3) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej i internetu bezprzewodowego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

##### § 20.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MW – 52 MW ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) budynki usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane w partery budynków mieszkalnych; dopuszcza się działalność usługową nieuciążliwą, w tym usługi rzemieślnicze;

2) zabudowa towarzysząca – budynki garażowe i gospodarcze;

3) urządzenia infrastruktury technicznej – obiekty, sieci i przyłącza;

4) ciągi pieszo-rowerowe i piesze, o parametrach określonych w § 15 ust. 4,

5) parkingi terenowe;

6) urządzona zieleń towarzysząca, w tym place zabaw.

3. Tereny 5 MW – 9 MW położone są w strefie ochrony konserwatorskiej „A”. Dla terenów tych obowiązują dodatkowo ustalenia § 9 ust. 2 i ust. 5-7.

4. Część terenów 30 MW – 32 MW położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej „B”.

Dla terenów tych obowiązują dodatkowo ustalenia § 9 ust. 3 i ust. 5-7.

5. Tereny 10 MW – 16 MW i 36 MW – 41 MW położone są w strefie ochrony konserwatorskiej „K”.

Dla terenów tych obowiązują dodatkowo ustalenia § 9 ust. 4-6.

6. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja zabudowy w stosunku do granic działek – obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu,

2) obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej i usługowej zlokalizowanej w strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B” i „K” na terenach wymienionych w ust. 3-5:

a) budynki wolnostojące,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

– cztery, w tym poddasze użytkowe - dla zabudowy mieszkaniowej,

– dwie, w tym poddasze użytkowe - dla wolnostojącej zabudowy usługowej,

c) maksymalna wysokość zabudowy:

Wykazano dnia 06 KWI. 2023

Podpis ..... 



- 14,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu - dla zabudowy mieszkaniowej,
  - 10,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu dla - zabudowy wolnostojącej usługowej,
  - d) wysokość posadowienia parteru: min. 0,45 m – max. 0,90 m,
  - e) nie dopuszcza się stosowania wieżyczek lub baszt, chyba że pierwotnie w miejscu inwestycji istniał historyczny budynek z taka dominantą,
  - f) nie dopuszcza się lokalizacji budynków wykonanych z nieotynkowanych bali drewnianych oraz stosowania zewnętrznych podpór (kolumn, filarów) i przypór ukośnych,
  - g) dla terenów 5 MW – 9 MW – dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° włącznie;
  - h) dla terenów 10 MW – 16 MW oraz części terenów 31 MW i 32 MW – dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° włącznie oraz dachy płaskie;
  - i) dla terenów 36 MW – 41 MW - dachy strome, symetryczne, dwuspadowe i czterospadowe, naczółkowe, mansardowe i dwuspadowe z mansardą o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° włącznie oraz dachy płaskie;
  - j) dla zabudowy uzupełniającej – kąt nachylenia połaci dachowych taki jak zabytkowego budynku sąsiedniego.
  - k) nie dopuszcza się dachów wielospadowych, facjat lub lukarn o falistych formach (w kształcie wycinka elipsy lub koła);
  - l) dopuszcza się lukarny z daszkami jednospadowymi i okienka powiekowe,
  - m) do pokryć dachowych stosować dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastym naturalnym lub czerwonym; w strefie „B” i „K” dopuszcza się dachówkę betonową,
  - n) w przypadku dachów płaskich stosować papę lub blachę walcowaną w kolorze szarym,
  - o) w przypadku odtwarzania pierwotnego budynku zabudowy historycznej, krytego dachem innym niż określony w podpunktach g) –i), należy tę historyczną formę dachu przywrócić;
  - p) elewacje tynkowane, z dopuszczeniem cegły klinkierowej lub płytek klinkierowych o grubości min. 15 mm; nie dopuszcza się tynków o powierzchni typu „kornik” i tyku mozaikowego, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (siding), rustykalnych płytek kamiennych, płytek ceramicznych, szlifowanego kamienia oraz okładzin cokołów z płyt piaskowcowych gładkich,
  - q) kolorystyka elewacji monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach: bieli, beżu, piaskowego, rozbielonego, ciepłego szarego i oliwkowego, jasnego ugru.
  - r) nie dopuszcza się montażu okien bez podziału, z wyjątkiem witryn lokali usługowych położonych na parterze budynku; nie dopuszcza się stosowania cienkich szprosów umieszczonych między szybami i cienkich szprosów metalowych;
- 3) obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej i usługowej zlokalizowanej na pozostałych terenach:
- a) budynki wolnostojące,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - cztery, w tym poddasze użytkowe - dla zabudowy mieszkaniowej,
    - dwie, w tym poddasze użytkowe - dla wolnostojącej zabudowy usługowej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 14,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu - dla zabudowy mieszkaniowej,
    - 10,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu - dla zabudowy wolnostojącej usługowej,
  - d) dachy płaskie lub dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° włącznie,
  - e) w zakresie geometrii dachów oraz pokryć dachowych i materiałów elewacyjnych obowiązują ustalenia § 6 ust. 7 – 9;
- 4) obowiązująca forma zabudowy towarzyszącej:
- a) budynki zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,

Wykazano dnia 06 KWI. 2023

Podpis .....  .....

b) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnej wysokości 5,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,

c) dachy płaskie lub dachy strome, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° włącznie;

d) na terenach wymienionych w ust. 3-5 do pokrycia dachów płaskich stosować papę lub blachę walcowaną w kolorze szarym; do pokrycia dachów stromych stosować dachówkę w kolorze ceglastym naturalnym lub czerwonym; na pozostałych terenach pokrycie dachów - dowolne,

e) w przypadku lokalizacji na działce więcej niż jednego budynku towarzyszącego, budynki te powinny mieć taką samą formę, bryłę, gabaryty oraz rozwiązania materiałowe i kolorystyczne;

7. Dla obiektów zabytkowych obowiązują dodatkowo ustalenia zawarte w § 9 ust. 11;

8. Dla terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują dodatkowo ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych, w tym zakaz gromadzenia ścieków;

9. Obsługa komunikacyjna terenów – z istniejących dróg - wg rysunku planu.

10. Liczba miejsc parkingowych – zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 5.

3. W ewidencji gruntów teren oznaczony jest jako B o pow. 0,0253 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej.

4. Grunt uzbrojony jest w przyłącze energetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne.

5. Cywilnoprawna umowa sprzedaży jest odpłatną dostawą towaru-gruntu i podlega przepisom ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 931 ze zm.). Dostawa (sprzedaż) przez gminę nieruchomości opisanej wyżej, będzie podlegała zwolnieniu z opodatkowania podatkiem VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt. 10a ustawy o VAT, albowiem:

a) w stosunku do tych obiektów nie przysługiwało dokonującemu ich dostawy prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego,

b) dokonujący ich dostawy nie ponosił wydatków na ich ulepszenie, w stosunku do których miał prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego, a jeżeli ponosił takie wydatki, to były one niższe niż 30% wartości początkowej tych obiektów;

Na podstawie art.29a ust.8 ustawy o VAT w przypadku dostawy budynków lub budowli trwale z gruntem związanych albo części takich budynków lub budowli z podstawy opodatkowania nie wyodrębnia się wartości gruntu.

6. Nabywcy nieruchomości zobowiązują się uczestniczyć w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

7. Osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2023r., poz. 344) winny złożyć wniosek o nabycie w terminie do dnia 19 maja 2023r. Najemca lokalu mieszkalnego zostanie powiadomiony pisemnie o przysługującym mu pierwszeństwie w nabyciu lokalu mieszkalnego, pod warunkiem złożenia oświadczenia w terminie określonym w zawiadomieniu.

8. Nabywca zobowiązuje się pokryć koszty opracowania dokumentacji technicznej budynku mieszkalnego Nr 6 położonego przy ulicy Orlej w Ścinawie i wyraża zgodę na umieszczenie takiego zapisu w umowie notarialnej sprzedaży lokalu mieszkalnego Nr 2 położonego w budynku nr 6 przy ulicy Orlej w Ścinawie.

9. Informuje się, że nieruchomość opisana wyżej jest przeznaczona do sprzedaży.

10. Gmina Ścinawa oświadcza, biorąc pod uwagę przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków (t. j. Dz. U. z 2021r. poz. 497 ze zm.), a to art. 3

Wykazano d. 0-6 KWI. 2023.

Podpis ..... 

ust. 1 pkt 1, art. 11 ust. 1 pkt 1, przekaze nabywcy świadectwo charakterystyki energetycznej przy zawarciu umowy sprzedaży, co Nabywca poświadczy w umowie notarialnej.

Wykazano dnia 06 KWI 2023  
Podpis ..... *[Signature]*

