

ZARZĄDZENIE NR G/258/25
BURMISTRZA ŚCINAWY

z dnia 11 grudnia 2025 r.

w sprawie ogłoszenia wykazu gruntu oznaczonego numerem ewidencyjnym 215/54, położonego w obrębie ewidencyjnym 0002, obręb 2, Ścinawa miasto.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025r., poz. 1153 ze zm.) w związku z art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1145 ze zm.) oraz w wykonaniu Uchwały Nr 56 Rady Gminy i Miasta w Ścinawie z dnia 30 kwietnia 1999r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Ścinawa ze zm. zarządzam, co następuje:

§ 1. Ogłasza się wykaz nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem ewidencyjnym 215/54 o powierzchni 0,0102 ha, położonego w obrębie ewidencyjnym 0002, obręb 2, Ścinawa miasto, 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.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 11 grudnia 2025r.

Burmistrz Ścinawy

Krzysztof Koszyła

Wykazano dnia 12 GRU. 2025
Podpis 

Załącznik do Zarządzenia Nr G/258/25 Burmistrza Ścinawy z dnia 11 grudnia 2025r. w sprawie ogłoszenia wykazu gruntu oznaczonego numerem ewidencyjnym 215/54, położonego w obrębie ewidencyjnym 0002, obręb 2, Ścinawa miasto.

Wykaz

gruntu oznaczonego numerem ewidencyjnym 215/54 o pow. 0,0102 ha, położonego w obrębie ewidencyjnym 0002, obręb 2, Ścinawa miasto, przeznaczonego do sprzedaży, opisanego niżej:

L p.	Oznaczenie nieruchomości		Pow. w ha	Opis nieruchomości	Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego i sposób jej zagospodarowania	Cena nieruchomości w zł
	KW	Ewidencja gruntó				
1.	LE1 U/00 0182 99/5	215/54	0,0102 ha w tym: B- 0,0102 ha	Grunt niezabudowany położony przy drodze nr ewid. 199/4 obr. 2 miasta Ścinawy Na gruncie znajdują się części składowe: plac utwardzony o pow. 41 m ² oraz ogrodzenie (od strony frontu) o długości 3,5 m. Przez działkę przebiega przyłącze	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 215/54 w obrębie 2 miasta Ścinawy zlokalizowana jest w granicach opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznaczona na rysunku planu (załącznik nr 1 do uchwały) symbolem 31 MU- teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w strefie B ochrony konserwatorskiej, strefie obserwacji archeologicznej OW, w granicy obszaru GZWP 316 Subzbiornik Lubin, strefie K ochrony krajobrazu kulturowego, Zgodnie z ustaleniami planu – Fragmenty Uchwały Nr LVII/361/18: Rozdział I Przepisy ogólne 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: 1) uchwale – 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	20.000,00

Wykazano dnia 2...GRU...2025
Podpis

str. 1

<p>telekomunikacyjne do budynku nr 58 przy ulicy Mickiewicza w Ścinawie oraz przyłącze kanalizacji sanitarnej. Kopia mapy zasadniczej stanowi załącznik do aktu notarialnego.</p>	<p>linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie przeznaczeniu (użytkowania, funkcji) lub różnym sposobie zagospodarowania terenu;</p> <p>6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji planu musi przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;</p> <p>7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;</p> <p>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 obiekty i sieci infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu);</p> <p>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 szczegółowe 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 obiekty i sieci infrastruktury technicznej (uzbrojenia terenu);</p> <p>10) zabudowie – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodników, parkingów terenowych i sieci infrastruktury technicznej (uzb</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wykazano dnia 12 BRU. 2025

Podpis str. 2

rojenia terenu);

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 połaci do 12°;

13) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci 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

Wykazano dnia 12 GRU. 2025

str. 3

Podpis

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 zgodnie 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

§ 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

12 GRU. 2025
Wykazano dnia
Podpis

str. 4

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, pionowe komunikacyjne – o łącznej powierzchni zabudowy do m² oraz adaptację i zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń istniejących, jeśli spełnione będą warunki obojętujących 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 winie

Wykazano dnia 12 GRU. 2025

Podpis

str. 5

n 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), 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.

Wykazano dnia 2. GRU. 2025

Podpis

str. 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;

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

Wykazano dnia 2 GRU. 2025

Podpis

str. 7

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.

Wykazano dnia 12 GRU. 2025

Podpis

str. 8

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

§ 8. Zasady kształtowanie krajobrazu:

1) należy zachować i utrzymać istniejące parki, skwery i zieleńce oraz zieleń kompozycyjną i izolacyjną położoną w granicach terenów o innych przeznaczeniach;

2) należy zachować istniejące szpalery i aleje drzew stanowiące charakterystyczne elementy krajobrazu, z nakazem uzupełnienia lub wymiany drzew zdegradowanych pod względem biologicznym;

3) lokalizacja nowych obiektów budowlanych spełniać musi warunki określone przepisami odrębnymi w zakresie ochrony krajobrazu.

§ 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” ;

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

Wykazano dnia 12 GRU 2025
Podpis

str. 9

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 attyki 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;

Wykazano dnia 12 GRU. 2025

Podpis

str. 10

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 8

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

Wykazano dnia 12. GRU. 2025

Podpis

str. 11

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,

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 –

Wykazano dnia 12. GRU. 2025

Podpis str. 12

czzerwonym, 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.

§ 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 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 m²,

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

Wykazano dnia 12 GRU. 2025

Podpis

str. 13

50 m²,
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.
§ 11. Na obszarze planu ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu :
1) dla terenów zabudowy zwartej MZ:
a) wskaźniki intensywności zabudowy działki :
– maksymalny – 1,50,
– minimalny – 0,50,
b) powierzchnie zabudowy działki :
– maksymalna – 80% powierzchni działki,
– minimalna – 50% powierzchni działki;
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki;
2) 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;
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki;
3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
a) wskaźniki intensywności zabudowy działki :
– maksymalny: – 0,60 dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
– 0,80 dla zabudowy szeregowej,
– minimalny – 0,05,
b) powierzchnie zabudowy działki :
– maksymalna: – 40% powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
– 70% powierzchni działki dla zabudowy szeregowej,
– minimalna – 5% powierzchni działki;
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
– 50% powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
– 20% powierzchni działki dla zabudowy szeregowej,
4) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU:
a) wskaźniki intensywności zabudowy działki :
– maksymalny: – 1,00 dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
– 0,60 dla zabudowy mieszkaniowej,
– minimalny – 0,10,
b) powierzchnie zabudowy działki :

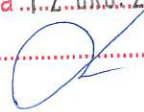
12 GRU. 2025
Wykazano dnia
Podpis

str. 14

				<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna:- 60% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej, - 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej - minimalna – 10% powierzchni działki; c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: <ul style="list-style-type: none"> - 50% powierzchni działki dla terenu 40 MU, - 30% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej, - 50% dla zabudowy mieszkaniowej; 5) dla terenów zabudowy zagrodowej i obsługi rolnictwa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej RM/MU: <ul style="list-style-type: none"> a) wskaźniki intensywności zabudowy działki : <ul style="list-style-type: none"> - maksymalny – 1,00, - minimalny – 0,10, b) powierzchnie zabudowy działki : <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna – 60% powierzchni działki, - minimalna – 10% powierzchni działki; c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej <ul style="list-style-type: none"> - 30% powierzchni działki; 6) dla terenów usług publicznych UO, UA, UZ i UK: <ul style="list-style-type: none"> a) wskaźniki intensywności zabudowy działki : <ul style="list-style-type: none"> - maksymalny – 1,0, - minimalny – 0,10, b) powierzchnie zabudowy działki : <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna – 60% powierzchni działki, - minimalna – 10% powierzchni działki; c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej <ul style="list-style-type: none"> - 30% powierzchni działki; 7) dla terenów usług US: <ul style="list-style-type: none"> a) wskaźniki intensywności zabudowy działki : <ul style="list-style-type: none"> - maksymalny – 0,20, - minimalny – 0,05, b) powierzchnie zabudowy działki : <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna – 20% powierzchni działki, - minimalna – 0,5% powierzchni działki; c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej <ul style="list-style-type: none"> - 70% powierzchni działki; 8) dla terenów usług innych U: <ul style="list-style-type: none"> a) wskaźniki intensywności zabudowy działki : <ul style="list-style-type: none"> - maksymalny – 1,0, - minimalny – 0,10, b) powierzchnie zabudowy działki : <ul style="list-style-type: none"> - maksymalna – 70% powierzchni działki, - minimalna – 10% powierzchni działki; c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej <ul style="list-style-type: none"> - 20% powierzchni działki; 9) dla terenów produkcji, baz składów, magazynów P: <ul style="list-style-type: none"> a) wskaźniki intensywności zabudowy działki :
--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wykazano dnia 1.2.2025 GRU. 2025

Podpis



str. 15

– maksymalny – 1,0,
– minimalny – 0,10,
b) powierzchnie zabudowy działki :
– maksymalna – 70% powierzchni działki,
– minimalna – 10% powierzchni działki;
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
– 20% powierzchni działki;
10) dla terenów infrastruktury technicznej E, W, K, G:
a) wskaźniki intensywności zabudowy działki :
– maksymalny – 0,80,
– minimalny – 0,05,
b) powierzchnie zabudowy działki :
– maksymalna – 80% powierzchni działki,
– minimalna – 5% powierzchni działki;
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
– 10% powierzchni działki.
11) dla terenów cmentarzy ZC:
a) wskaźniki intensywności zabudowy działki :
– maksymalny – 0,50,
– minimalny – 0,05,
b) powierzchnie zabudowy działki :
– maksymalna – 30% powierzchni działki,
– minimalna – 5% powierzchni działki;
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
– 50% powierzchni działki.
12) dla terenów zieleni urządzonej ZP:
a) wskaźniki intensywności zabudowy działki :
– maksymalny – 0,20,
– minimalny – 0,00,
b) powierzchnie zabudowy działki :
– maksymalna – 20% powierzchni działki,
– minimalna – 0% powierzchni działki;
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
– 70% powierzchni działki.
2. Ze względu na brak takiej potrzeby, dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu.
3. Pozostałe parametry i zasady kształtowania zabudowy określone zostały w ustaleniach szczegółowych planu.

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

1) dla terenów zabudowy zwartej MZ:
a) minimalna powierzchnia działki – 350 m²,
b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 8,0 m;
2) dla terenów zabudowy wielorodzinnej MW:

Wykazano dnia 12 GRU. 2025 str. 16
Podpis

- a) minimalna powierzchnia działki – 600 m²,
b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 20,0 m;
3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:
a) minimalna powierzchnia działki :
– 600 m² dla zabudowy wolnostojącej,
– 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
– 350 m² dla zabudowy szeregowej;
b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej:
– 20,0 m dla zabudowy wolnostojącej,
– 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej,
– 8,0 m dla zabudowy szeregowej;
4) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU:
a) minimalna powierzchnia działki:
– 1000 m², przy usługach dobudowanych lub wbudowanych w budynki mieszkalne lub wolnostojących budynkach usługowych bez funkcji mieszkaniowej;
– 1500 m², przy lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na jednej działce,
b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej:
– 20 m², przy usługach dobudowanych lub wbudowanych w budynki mieszkalne lub lokalizacji wolnostojących budynków usługowych bez funkcji mieszkaniowej,
– 25 m², przy lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na jednej działce;
c) dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenach MU obowiązują warunki określone w punkcie 3)
5) dla terenów zabudowy zagrodowej i obsługi rolnictwa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej RM/MU:
a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 20 m;
6) dla terenów usług publicznych UO, UA, UZ i UK oraz usług US:
20
a) minimalna powierzchnia działki – 350 m²,
b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 8,0 m;
7) dla terenów usług innych U:
a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,

Wykazano dnia1.2. GRU. 2025

Podpis

str. 17

- b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 25 m;
- 8) dla terenów produkcji, baz, magazynów, składów P:
a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 25 m;
- 9) dla terenów infrastruktury technicznej E, W, K, G:
a) minimalna powierzchnia działki – 30 m²,
b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 3,0 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

Wykazano dnia 2...GRU...2025

Podpis

str. 18

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 440obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej – mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

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 kV²¹

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:

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;

Wykazano dnia 1 2 GRU. 2025

Podpis

str. 19

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 m² 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;

Wyznaczono dnia 12 GRU. 2025

Podpis

str. 20

4) dopuszcza się indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek; zaleca się stosowanie urządzeń do gromadzenia i rozsączania 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;

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

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MU – 67 MU ustala się:

Wykazano dnia 12 GRU. 2025

Podpis

str. 21

				<p>1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe; 2) budynki usługowe wolnostojące, dobudowane do budynków mieszkalnych lub lokale usługowe wbudowane w partery budynków mieszkalnych; dopuszcza się działalność usługową nieuciążliwą, w tym usługi rzemieślnicze; <p>2. Dopuszcza się wspólne lub samodzielne występowanie poszczególnych funkcji podstawowych.</p> <p>3. Przeznaczenie dopuszczalne:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowa towarzysząca – budynki garażowe i gospodarcze; 2) urządzenia infrastruktury technicznej – obiekty, sieci i przyłącza; 3) ciągi pieszo-rowerowe i piesze, o parametrach określonych w § 15 ust. 4; 4) parkingi terenowe; 5) place składowe i manewrowe o powierzchni do 1000 m²; 6) urządzona zieleń towarzysząca, w tym place zabaw. <p>4. Teren 24 MU położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „A”. Dla terenu tego obowiązują dodatkowo ustalenia § 9 ust. 2 i ust. 5-7.</p> <p>5. Tereny 25 MU – 26 MU, 29 MU i 31 MU oraz część terenów 27 MU i 30 MU położone są w strefie ochrony konserwatorskiej „B”. Dla terenów tych obowiązują dodatkowo ustalenia § 9 ust. 3 i ust. 5-7.</p> <p>6. Tereny 10 MU, 13 MU – 15 MU i 40 MU położone są w strefie ochrony konserwatorskiej „K”. Dla terenów tych obowiązują dodatkowo ustalenia § 9 ust. 4-6.</p> <p>7. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 4-6: <ol style="list-style-type: none"> a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie, w tym poddasze użytkowe, b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, c) wysokość posadowienia parteru: min. 0,45 m – max. 0,90 m,
--	--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wykazano dnia 1 2 GRU. 2025

Podpis

str. 22

				<p>d) nie dopuszcza się stosowania wieżyczek lub baszt, chyba że pierwotnie w miejscu inwestycji istniał historyczny budynek z taką dominantą,</p> <p>e) nie dopuszcza się lokalizacji budynków wykonanych z nieotynkowanych bali drewnianych oraz stosowania zewnętrznych podpór (kolumn, filarów) i przypór ukośnych,</p> <p>f) dla terenu 24 MU – dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° włącznie;</p> <p>g) dla terenów 10 MU, 13 MU – 15 MU, 25 MU – 26 MU, 29 MU i 31 MU oraz części terenów 27 MU i 30 MU – dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° włącznie oraz dachy płaskie;</p> <p>h) dla terenu 40 MU - 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;</p> <p>i) dla zabudowy uzupełniającej – kąt nachylenia połaci dachowych taki jak zabytkowego budynku sąsiedniego.</p> <p>j) nie dopuszcza się dachów wielospadowych, facjat lub lukarn o falistych formach (w kształcie wycinka elipsy lub koła);</p> <p>k) dopuszcza się lukarny z daszkami jednospadowymi i okienka powiekowe,</p> <p>l) do pokryć dachowych stosować dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastym naturalnym lub czerwonym; w strefie „B” i „K” dopuszcza się dachówkę betonową,</p> <p>m) w przypadku dachów płaskich stosować papę lub blachę walcowaną w kolorze szarym,</p> <p>n) w przypadku odtwarzania pierwotnego budynku zabudowy historycznej, krytego dachem innym niż określony w podpunktach f) –h), należy tę historyczną formę dachu przywrócić;</p> <p>o) 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,</p> <p>p) kolorystyka elewacji monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach: bieli, beżu,</p>
--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wykazano dnia 12 GRU 2025
Podpis

str. 23

piaskowego, rozbielonego, ciepłego szarego i oliwkowego, jasnego ugru.

q) nie dopuszcza się montażu okien bez podziału, z wyjątkiem witryn lokali usługowych położonych na parterze budynku; nie dopuszcza się stosowania cienkich szprosów metalowych;

3) obowiązująca forma zabudowy mieszkaniowej i usługowej zlokalizowanej na pozostałych terenach:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie, w tym poddasze użytkowe,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,

c) dachy płaskie lub dachy strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° włącznie,

d) w zakresie pokryć dachowych i materiałów elewacyjnych obowiązują ustalenia § 6 ust. 7–9;

4) obowiązująca forma zabudowy towarzyszącej:

a) budynki zlokalizowane w poziomie otaczającego terenu,

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. 4-6 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;

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

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

10. Obsługa komunikacyjna terenów – z istniejących i planowanych dróg wg rysunku planu.

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

Wykazano dnia 1. 2. GRU. 2025

Podpis

str. 24

1. Grunt przeznaczony jest do sprzedaży w drodze przetargu na podstawie art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2024r., poz. 1145 ze zm.).
2. Właściciele gruntu uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich, jeżeli urządzenia te zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi
3. Informuje się, że nieruchomość opisana wyżej jest przeznaczona do sprzedaży.
4. Szczegółowych informacji udziela się w lok. Nr 22 znajdującym się w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa w godzinach pracy Urzędu pod nr tel. 767400230.
5. 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 winny złożyć wniosek o nabycie w terminie do dnia 30.01.2026r.
6. W ewidencji gruntów działka Nr 215/54 w obr.2 miasta Ścinawy ujęta jest jako B- tereny zabudowy mieszkaniowej o pow. 0,0102 ha.
Nabywca w protokole z przetargu i umowie notarialnej oświadczy, że zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, a w szczególności, że działka położona jest przy drodze nr ewid. 199/4, że zgodnie z treścią mapy zasadniczej przez działkę przebiega przyłącze telekomunikacyjne do budynku nr 58 przy ulicy Mickiewicza w Ścinawie oraz przyłącze kanalizacji sanitarnej oraz nie wnosi i nie będzie wnosić w przyszłości żadnych roszczeń zastrzeżeń.
Kopia mapy zasadniczej stanowić będzie załącznik do aktu notarialnego.
7. 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 2025r., poz. 775 ze zm.) Dostawa (sprzedaż) przez gminę nieruchomości nr 215/54 w obr.2 miasta Ścinawy podlegać będzie opodatkowaniu według stawki podstawowej 23% na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1, art. 7 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 146 ef. ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług. Podatek VAT w wysokości 23% od ceny gruntu uzyskanej w wyniku przetargu Nabywca uiszcza przed zawarciem umowy notarialnej, gotówką lub przelewem na rachunek Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa Rynek 17 59-330 Ścinawa w Banku Spółdzielczym we Wschowie oddział w Ścinawie Nr 09 8669 0001 2035 0351 9390 0003, z tym, że środki pieniężne winny być na koncie Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa najpóźniej w przeddzień zawarcia umowy notarialnej.

12 GRU. 2025

Wykazano dnia
Podpis

str. 25