

GN.6840.5.2025

## OGŁOSZENIE O PRZETARGU

Burmistrz Ścinawy ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 215/54, położonej w obrębie 2 miasta Ścinawy, dla której Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lubinie prowadzi księgę wieczystą numer LE1U/00018792/1, opisanej niżej:

| Lp. | Oznaczenie nieruchomości |                  | Pow. w ha                    | Opis nieruchomości   | Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego i sposób jej zagospodarowania   | Cena wywoławcza nieruchomości w zł |
|-----|--------------------------|------------------|------------------------------|--|---|------------------------------------|
|     | KW                       | Ewidencja gruntu |                              |  |   |                                    |
| 1.  | LE1U/00018299/5          | 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 m2 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:<br>Rozdział 1<br>Przepisy ogólne<br>1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:<br>1)uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Ścinawie;<br>2)rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;<br>3) obszarze planu – należy przez to rozumieć | 20.000,00                          |

Wykazano dnia 2026-04-13  
Podpis .....

|  |  |  |   |  |  |
|--|--|--|---|--|--|
|  |  |  | <p>telekomunikacyjne do budynku nr 58 przy ulicy Mickiewicza w Ścinawie oraz przyłącze kanalizacji sanitarnej. Kopia mapy zasadniczej stanowić będzie załącznik do aktu notarialnego.</p> | <p>cały obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;</p> <p>4) terenie jednostki – należy przez to rozumieć część obszaru wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem funkcji i numerem;</p> <p>5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym sposobie przeznaczenia (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: ogródzenia, 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 zasię</p> |  |
|--|--|--|---|--|--|

g  
usytuowania na terenie jednostki wszelkich d  
opuszczonych w planie nadziemnych części  
budynków i budowli (w rozumieniu prawa b  
udowlanego) chyba, że ustalenia szczegółów  
e 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  
obiekty budowlane, w rozumieniu przepisów  
prawa  
budowlanego z wyłączeniem: dróg, chodnikó  
w, parkingów terenowych i sieci infrastruktur  
y technicznej (uzbrojenia terenu);  
11) zabudowie towarzyszącej – należy przez  
to rozumieć budynki i objekty towarzyszące  
budynkowi  
głównemu: mieszkaniowemu, usługowemu  
lub produkcyjnemu, które uzupełniają lub wz  
bogacają 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 gł  
ównych połaci dachowych określonym w ust  
aleniach 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 środowisk  
a określonych w przepisach odrębnych, poza  
terenem do którego inwestor posiada tytuł pr  
awny;  
15) działalności produkcyjnej nieuciążliwej –  
należy przez to rozumieć działalność  
wytwarzającą dobra  
materialne, której oddziaływanie nie powodu  
je przekroczenia  
standardów jakości środowiska określonych  
w przepisach odrębnych, poza  
terenem do którego inwestor posiada tytuł pr

2026-04-13

Wykazano dnia .....

Podpis .....

awny;

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 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;

2026-04-13

Wykazano dnia .....

Podpis .....

- 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 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 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 czy 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), 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 realizowana 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

Wykazano dnia 2026-04-13

Podpis

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 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.

§ 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 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

2026 -04- 13

Wykazano dnia.....  
Podpis .....

str. 11

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;
- 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

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 – 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 wymagania 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 stanowiącą będą dostępną 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: dojść, dojazdów,

dzieńców, 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: barakozwozów, wagonów, obiektów

2026 -04- 13

Wykazano dnia .....  
Podpis .....  


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 :

- 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:

- 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:

a) wskaźniki intensywności zabudowy działki :

- maksymalny - 1,00,
- minimalny - 0,10,

b) powierzchnie zabudowy działki :

- maksymalna - 60% powierzchni działki,
- minimalna - 10% powierzchni działki;

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

6) dla terenów usług publicznych UO, UA, UZ i UK:

a) wskaźniki intensywności zabudowy działki :

- maksymalny - 1,0,
- minimalny - 0,10,

b) powierzchnie zabudowy działki :

- maksymalna - 60% powierzchni działki,
- minimalna - 10% powierzchni działki;

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

7) dla terenów usług US:

a) wskaźniki intensywności zabudowy działki :

- maksymalny - 0,20,
- minimalny - 0,05,

b) powierzchnie zabudowy działki :

- maksymalna - 20% powierzchni działki,

Wykazano dnia ..... 2026 -04- 13

Podpis ..... 24

– minimalna – 0,5% powierzchni działki;  
c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki;  
8) dla terenów usług innych U:  
a) wskaźniki intensywności zabudowy działki :  
– 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;  
9) dla terenów produkcji, baz składów, magazynów P:  
a) wskaźniki intensywności zabudowy działki :  
– 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 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 8,0 m;

2) 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;

3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

a) minimalna powierzchnia działki :

- 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
- 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- 350 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, przy usługach dobudowanych lub wbudowanych w budynki mieszkalne lub wolno-

stojących budynkach usługowych bez funkcji mieszkaniowej;

- 1500 m<sup>2</sup>, przy lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na

jednej działce,  
b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej:  
– 20 m<sup>2</sup>, przy usługach dobudowanych lub wbudowanych w budynki mieszkalne lub lokale;  
zacji wolnostojących budynków usługowych bez funkcji mieszkaniowej,  
– 25 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>,  
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 m<sup>2</sup>,  
b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 8,0 m;  
7) dla terenów usług innych U:  
a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,  
b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 25 m;  
8) dla terenów produkcji, baz, magazynów, składów P:  
a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,  
b) minimalna szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 25 m;  
9) dla terenów infrastruktury technicznej E, W, K, G:  
a) minimalna powierzchnia działki – 30 m<sup>2</sup>,  
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

Wykazano dnia 2026 -04- 13

Podpis

się wydzielenie nowych działek:

a) pod drogi wewnętrzne, drogi rowerowe, drogi (ciągi) pieszko-rowerowe i ciągi pieszce oraz dro-

gi 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 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;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na mieszkanie, wliczając w to garaż;

3) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej –

2026 -04- 1 3

Wykazano dnia .....

Podpis .....

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 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:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

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;

2. Dopuszcza się wspólne lub samodzielne występowanie poszczególnych funkcji podstawowych.

3. Przeznaczenie dopuszczalne:

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 m<sup>2</sup>;

6) urządzona zieleń towarzysząca, w tym place zabaw.

4. Teren 24 MU położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „A”. Dla terenu tego obowiązują dodatkowo ustalenia § 9 ust. 2 i ust. 5-7.

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.

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.

7. 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. 4-6:

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,

d) nie dopuszcza się stosowania wieżyczek lub baszt, chyba że pierwotnie w miejscu inwestycji

istniał historyczny budynek z taką dominantą,

e) nie dopuszcza się lokalizacji budynków wykonanych z nieotynkowanych bali drewnianych oraz stosowania zewnętrznych podpór (kolumn, filarów) i przypór ukośnych,

f) dla terenu 24 MU – dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub naczółkowe o kącie

nachylenia połaci dachowych od 38° do 45° włącznie;

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;

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;

i) dla zabudowy uzupełniającej – ką

nachylenia połaci dachowych taki jak zabytkowego budynku sąsiedniego.

j) nie dopuszcza się dachów wielospadowych, facjat lub lukarn o falistych formach (w kształcie wycinka elipsy lub koła);

k) dopuszcza się lukarny z daszkami jednospadowymi i okienka powiekowe,

l) do pokryć dachowych stosować dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastym naturalnym lub

czerwonym; w strefie „B” i „K” dopuszcza się dachówkę betonową,

m) w przypadku dachów płaskich stosować papę lub blachę walcowaną w kolorze szarym,

n) w przypadku odtwarzania pierwotnego budynku zabudowy historycznej, krytego dachem innym

niż określony w podpunktach f) –h), należy tę historyczną formę dachu przywrócić;

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) kolorystyka elewacji monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach: bieli, beżu, 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.

1. Przetarg na sprzedaż nieruchomości opisanej wyżej, odbędzie się w dniu 15 maja 2026r. o godzinie 13<sup>00</sup> w lokalu nr 22 w Urzędzie Miasta i Gminy Ścinawa Rynek 17, 59-330 Ścinawa.
2. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne i prawne, jeżeli wpłacą przelewem lub gotówką, w pieniądzu, wadium w wysokości 5% ceny wywoławczej nieruchomości ustalone na kwotę 1.000,00 zł na konto Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa w Banku Spółdzielczym we Wschowie oddział w Ścinawie nr 52 8669 0001 2035 0351 9390 0005, z tym, że środki pieniężne winny być na koncie Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa najpóźniej w dniu 11 maja 2026r. Dowód wniesienia wadium przez uczestnika przetargu podlega przedłożeniu komisji przetargowej przed otwarciem przetargu.
3. Osoby fizyczne winny stawić się na przetarg osobiście, z dowodem osobistym (dowodami osobistymi w przypadku małżeństwa) i dowodem wniesienia wadium. Osoba prawna winna przed otwarciem przetargu przedłożyć komisji przetargowej do wglądu umowę spółki, uchwałę organu właściwego spółki zezwalającą na nabycie konkretnej nieruchomości (nr geod., obręb geod.), wyciąg z właściwego rejestru handlowego z ujawnionymi osobami, które upoważnione są do składania oświadczenia woli w imieniu spółki, dowód wniesienia wadium. Pełnomocnicy winni okazać się pełnomocnictwem notarialnym i dowodem tożsamości.
4. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem wwyż do pełnych dziesiątek złotych.
5. Wadium wniesione w pieniądzu przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał, zalicza się na poczet ceny nabycia nieruchomości. Jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości protokołem z przetargu nie stawi się bez usprawiedliwienia w miejscu i terminie podanym w zawiadomieniu o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, w celu zawarcia umowy notarialnej, Burmistrz Ścinawy może odstąpić od zawarcia umowy a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi.
6. Jeżeli uczestnik przetargu nie wygra przetargu, wadium zostanie niezwłocznie zwrócone po zamknięciu przetargu, jednak nie później niż przed upływem trzech dni od dnia zamknięcia przetargu.
7. Cenę nieruchomości, którą jest obowiązany zapłacić jej nabywca, ustala się w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu. Cena ta, pomniejszona o wpłacone wadium, podlega zapłacie przed zawarciem umowy notarialnej, w taki sposób, że środki pieniężne winny być na koncie Urzędu Miasta i Gminy Ścinawa najpóźniej w przeddzień zawarcia umowy notarialnej.
8. Zastrzega się prawo odwołania przetargu przez właściwy organ z ważnych powodów.
9. Informuje się, że nieruchomość opisana wyżej jest przeznaczona do sprzedaży.
10. Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży jest wolna od obciążeń.
11. 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.
12. W ewidencji gruntów działka Nr 215/54 w obr. 2 miasta Ścinawy ujęta jest jako Bp- zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27.07.2021r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t. j. Dz. U. z 2024r., poz.219 ze zm.).
13. Nabywca pokrywa koszty związane z przeniesieniem prawa własności do nieruchomości, oraz ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej oraz koszty związane ze wznowieniem i stabilizacją granic. Ponadto Nabywca w protokole z przetargu i umowie notarialnej oświadczy, że zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, posiada wiedzę nt. zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dot. przedmiotowej nieruchomości oraz nie wnosi i nie będzie wnosił w związku z powyższym żadnych zastrzeżeń.
14. 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 o VAT. Podatek VAT w wysokości 23% od ceny gruntu uzyskanej w wyniku przetargu nabywca uiszczy 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.

BURMISTRZ

  
Krystian Koszyła



Wykazano dnia .....2026-04-13

Podpis .....

