

GN.6840.8.2024

## OGŁOSZENIE O PRZETARGU

Burmistrz Ścinawy ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 231, położonej w obrębie Przychowa, dla której Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Lubinie prowadzi księgę wieczystą numer LE1U/00027113/4, 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 grunt				
1.	LE1U/00027113/4	231	0,0439 ha w tym: Br/Ps IV-0,0439 ha	Grunt niezabudowany dostęp do drogi publicznej z działek nr 235/6 i 235/4- dróg stanowiących własność Gminy Ścinawa	Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Nr XXXIII/207/2021 Rady Miejskiej w Ścinawie z dnia 28.01.2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ścinawa, obręb Przychowa (publikacja Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego poz. 764 z dnia 12.02.2021r.) działka nr 231 w obrębie Przychowa oznaczona na rysunku planu <b>symbolem 3.MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w strefie OW obserwacji archeologicznej, ujęta w gminnej ewidencji zabytków,</b> Zgodnie z ustaleniami planu – Fragmenty Uchwały Nr <b>Rozdział 1</b> <b>Ustalenia ogólne</b>  <b>§ 4.</b>  <b>Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:</b> 1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu nie większa niż 49 m, zastrzeżeniem pkt. 2; 2) granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązuje zakaz lokalizacji masztów i wież telefonii komórkowej i internetu, a dla pozostałych obiektów o których mowa w pkt. 1 wysokość nie większa niż 12 m; 3) na terenach znajdujących się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi	35.000,00

zakazuje się lokalizacji:

- a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) blaszanych budynków gospodarczych;
- 4) ustalenia dotyczące elewacji i kolorystyki budynków na terenach MN znajdujących się w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi:
- a) kolorystyka elewacji: monochromatyczna, jasna, stonowana, w odcieniach: bieli, beżu, piaskowego, rozbielonego ciepłego jasnoszarego i oliwkowego, jasnego ugru,
  - b) zakazuje się stosowania:
    - pokrycia elewacji w formie sidingów z tworzyw sztucznych i blachy,
    - okładzin na elewacjach z „rustykalnych” płytek kamiennych i tynku mozaikowego, płytek ceramicznych, szlifowanego kamienia, z wyjątkiem płyt klinkierowych o grubości min. 15 mm,
    - nieotynkowanych bali drewnianych,
    - tynku o powierzchni „kornik”, a także tynku imitującego okładzinę drewnianą,
    - okien bez podziałów,
    - cienkich szprosów umieszczonych między szybami,
    - zewnętrznych podpór o przekroju koła, ukośnych przypór, dopuszcza się filary o przekroju prostokąta, kwadratu;
- 5) dla zabudowy istniejącej ustala się:
- a) zakazuje się rozbudowy obiektów, których przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu,
  - b) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, które nie odpowiadają zasadom kształtowania zabudowy określonym w ustaleniach dla terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych i pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy,
  - c) dla działek, dla których intensywność zabudowy działki budowlanej nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów ustala się zakaz powiększania intensywności zabudowy,
  - d) dla działek, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów, ustala się zakaz powiększania obszaru zabudowanego,
  - e) dla budynków, których wysokość jest większa od wartości ustalonej dla terenów ustala się zakaz nadbudowy.

2026 -04- 17

Wykazano dnia .....

Podpis .....

## § 5.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na obszarze objętym planem znajdują się:

a) obszary Natura 2000:

- specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH020018 „Łęgi Odrzańskie”, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1614) oraz zapisy planu zadań ochronnych ustanowionego rozporządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 30 września 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łęgi Odrzańskie PLH020018 (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2014 r., poz. 4042),
- obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB020008 „Łęgi Odrzańskie”, w odniesieniu do którego obowiązują zapisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r., poz. 133 ze zm.) oraz zapisy planu zadań ochronnych ustanowionego rozporządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 21 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łęgi Odrzańskie PLB020008 (Dz. Urz. Woj. Dol. z 2014 r., poz. 2446 ze zm.),

b) korytarz ekologiczny Odra Środkowa – 2;

2) zakazuje się przedsięwzięć chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 70 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) inwentarza;

3) tereny kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:

a) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MW/U jako tereny mieszkaniowo-usługowe,

c) US/U jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

4) na obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

§ 6.

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w strefie "OW" obserwacji archeologicznej, ujętej w gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dla części obszaru objętego opracowaniem planu wyznacza się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w której:
  - a) obowiązuje zachowanie i uporządkowanie elementów historycznego układu przestrzennego takich jak: rozplanowanie dróg, ulic, placów, kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zespołów zabudowy z zakazem zabudowy podwórek,
  - b) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni wysokiej,
  - c) lokalizacja obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną takich jak: silosy, hale tunelowe, namioty przemysłowe, wiaty, wyłącznie na zapleczu zabudowy wsi,
  - d) dla ogrodzeń i urządzeń reklamowych ustala się:
    - zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów, z żebrowanej stali zbrojeniowej lub z materiałów odpadowych, wpływających negatywnie na estetykę obiektów,
    - dopuszcza się ogrodzenia ażurowe kute lub drewniane, na podmurówce z cegły klinkierowej lub otynkowanej,
    - forma i materiał ogrodzeń nawiązywać ma do istniejących ogrodzeń zabytkowych; dopuszcza się ogrodzenia pełne murowane w miejscach gdzie one historycznie istniały,
    - 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 0,80 m x 1,40 m i maksymalnej wysokości 3,0 m, na terenach posesji, na których prowadzona jest reklamowana działalność;
    - zakazuje się montażu wielkopowierzchniowych tablic reklamowych (banerów) zasłaniających elewacje lub ich części,
    - zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na szybach okiennych od wewnątrz i na zewnątrz oraz na drzwiach zewnętrznych;

## § 7.

### **Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne:
  - a) tereny dróg publicznych: **KDZ, KDL, KDD,**
  - b) tereny dróg wewnętrznych: **KDW,**
  - c) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych **KPJ,**
  - d) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego **KPR,**
  - e) teren usług kultu religijnego **Ukr,**
  - f) teren cmentarza **1.ZC,**
  - g) teren sportu i rekreacji, zabudowy usługowej **US/U;**
- 3) na terenach o których mowa w pkt. 2:
  - a) obowiązuje zachowanie szczególnych wymagań architektonicznych przy kształtowaniu przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej poprzez zastosowanie materiałów oraz rozwiązań o podwyższonym standardzie jakościowym i technologicznym;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie czasowych obiektów usługowo-handlowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - c) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie wiat przystankowych i słupów ogłoszeniowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
  - d) obowiązuje dostosowanie przestrzeni publicznych do potrzeb mobilności osób niepełnosprawnych oraz stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i niedowidzących.

## § 8.

### **Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) część terenów znajduje się w strefie sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której w przypadku braku podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich

budynków korzystających z wody obowiązuje zakaz lokalizacji:

- a) zabudowań mieszkalnych,
  - b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności,
  - c) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) część terenów znajduje się w strefie sanitarnej do 50 m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji:
- a) zabudowań mieszkalnych,
  - b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i przechowujących artykuły żywności,
  - c) studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 4) dla terenów MN graniczących z terenami ZL i ZL-D obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 9.

**Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 500m<sup>2</sup> dla terenów MN, ,
  - b) 1500m<sup>2</sup> dla terenów MW/U, U,
  - c) 50 m<sup>2</sup> dla terenów US/U, Ukr, ZP, ZK, ZC,
  - d) 2 m<sup>2</sup> dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 15 m dla terenów MN, MW/U, U, Ukr,
  - b) 5 m dla terenów US/U, ZP, ZK, ZC,
  - c) 1 m dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

#### § 10.

**Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi, w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący

powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, z zastrzeżeniem pkt. 2, na który składają się:

- a) droga publiczna zbiorcza (**KDZ**),
  - b) droga publiczna lokalna (**KDL**),
  - c) drogi publiczne dojazdowe (**KDD**),
  - d) droga wewnętrzna (**KDW**),
  - e) publiczne ciągi pieszo-jezdne (**KPJ**);
- 2) obsługa komunikacyjna terenu **1.UKr** od terenu drogi **2.KDD** poprzez teren **2.ZC**;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R, ZL**;
- 4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi:
- a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w przypadku obsługi komunikacyjnej maksymalnie 4 nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową, dopuszcza się zmniejszenie minimalnej szerokości pasa drogowego do 6 m,
  - c) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
  - d) nawierzchnia utwardzona;
- 5) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:
- a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,
  - b) nawierzchnia utwardzona;
- 6) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- a) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 dom, w tym garaż,
    - dla zabudowy usługowej – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca,
    - dla sportu i rekreacji – 5 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników, ale nie mniej niż 3 miejsca,
  - b) dla zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk

postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 6 do 20,
- 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi ogólnie od 21 do 40,
- 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40,

c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a i b, należy lokalizować w obrębie nieruchomości na której usytuowany jest obiekt.

#### § 11.

#### **Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się istniejącą infrastrukturę techniczną o charakterze przesyłowym w jej dotychczasowym przebiegu, zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowego uzbrojenia terenu, związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R** i **ZL**;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
  - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. b;
  - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej lub do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem lit. b:

- siecią kanalizacji deszczowej,
- do rowów lub cieków wodnych oraz gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW,
  - b) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
  - c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) w granicach strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego zakazuje się budowy słupowych stacji transformatorowych;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje - rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb inwestycji;
- 11) w zakresie odpadów obowiązuje:
  - a) zakaz składowania odpadów,
  - b) zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem:

2026 -04- 17

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

- odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu,
- odpadów magazynowanych i przetwarzanych w ramach istniejących działalności, posiadających w dniu jego wejścia w życie stosownych zezwoleń,

c) dopuszcza się utrzymanie, kontynuację i rozwój istniejących działalności, zgodnych z przeznaczeniem terenu, posiadających w dniu jego wejścia w życie, stosownych zezwoleń,

d) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;

12) w zakresie melioracji obowiązuje:

a) likwidacja, przebudowa i rozbudowa systemów melioracyjnych,

b) budowa sieci drenarskich w zależności od warunków gruntowo-wodnych,

c) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia pasa o szerokości min. 2,5 m, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

## § 12.

**Następujące tereny ustala się jako inwestycje celu publicznego:**

- 1) tereny dróg publicznych: **KDZ, KDL, KDD;**
- 2) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych – **KPJ;**
- 3) teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego – **KPR;**
- 4) teren cmentarza – **1.ZC.**

## § 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) uzupełniające:

- usługi nieuciążliwe,
- zabudowa zagrodowa,
- wody powierzchniowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budynek mieszkalny jednorodzinny wyłącznie jako wolnostojący lub bliźniaczy,
- b) układ budynków szczytowy lub kalenicowy

- względem ulicy,
- c) usługi nieuciążliwe dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,
  - d) zabudowę zagrodową dopuszcza się wyłącznie na działkach obecnie przez nią zajmowanych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków istniejących, wykraczających poza te linie, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę, remont i rozbiórkę,
  - c) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych - nie większa niż 9 m,
    - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 6 m,
    - gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej - nie większa niż 10 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2, w tym poddasze użytkowe,
  - e) intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,1,
    - maksymalna – 0,4,
  - f) geometria dachu:
    - budynków mieszkalnych oraz gospodarczych i inwentarskich w zabudowie zagrodowej - dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych połaciach, z możliwością wprowadzenia poniżej głównej kalenicy innych elementów dachu np. lukarny, dachy naczółkowe, pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, czerwonym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°,
    - budynków gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – dachy strome symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub betonową w kolorze ceglastym/czerwonym lub dachy płaskie, półpłaskie dwuspadowe symetryczne, kryte blachą walcowaną lub papą w kolorze szarym,
  - g) ustalenia, o których mowa w lit. c, d, e i f nie dotyczą obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje zachowanie istniejących wskaźników wysokości zabudowy i geometrii dachu,
  - h) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,

					i) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej, j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: - wolnostojącej - 800 m <sup>2</sup> , - bliźniaczej - 700 m <sup>2</sup> .
--	--	--	--	--	---

1. Przetarg na sprzedaż nieruchomości opisanej wyżej, odbędzie się w dniu 20 maja 2026r. o godzinie 14<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 1.750,00 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 14 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 231 w obr. Przychowa ujęta jest jako Br/Ps IV-0,0439 ha- gruntu rolne zabudowane na pastwisku klasy IV, jest nieruchomością rolną w

rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024r., poz. 82 ze zm.). W celu zabudowy tej działki niezbędne jest uprzednie uzyskanie zezwolenia Starosty Lubińskiego na wyłączenie z produkcji rolnej, o którym mowa w art. 5, art. 11, art. 12 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Nabywca w protokole z przetargu i umowie notarialnej oświadczy, że został o tym poinformowany i świadomy jest praw i obowiązków z tego faktu wynikających.

13. Gmina Ścinawa dysponuje decyzją Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu Nr 864/2025 z dnia 21.10.2025r. o umorzeniu postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na sprzedaż nieruchomości niezabudowanej, oznaczonej numerem ewidencyjnym 231 położonej w obrębie Przychowa, gm. Ścinawa.
14. Umową notarialną Repertorium A numer 11298/2025 z dnia 23.10.2025r. ustanowiono na działce 231 obr. Przychowa. nieograniczoną w czasie służebność przesyłu w pasie eksploatacyjnym o szerokości 2,0 m, licząc od osi przewodu urządzenia wodociągowego, w każdą stronę, (służebność będzie wykonywana w pasie gruntu o powierzchni 85 m<sup>2</sup>) na rzecz Zakładu Gospodarki Komunalnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ścinawie, ul. Królowej Jadwigi 2, 59-330 Ścinawa, polegającą, między innymi, na:
  - 1) zezwoleniu na swobodny dostęp przez Uprawnionego do stanowiących jego własność urządzeń wodociągowych w celu przeprowadzenia inspekcji ich stanu, usunięcia wszelkich usterek i awarii, a także konserwacji i remontów, w tym wymiany zużytych urządzeń jak również zezwoleniu na ich odbudowę w przypadku ich zniszczenia, w tym rozkopywania i zakopywania sieci na całej długości przebiegu przez ww. nieruchomość,
  - 2) prawie przejazdu/przejścia przez nieruchomość, wraz z niezbędnym sprzętem, celem dostępu do urządzeń wodociągowych, 2 metry od osi urządzeń z każdej strony,
  - 3) ograniczeniu uprawnień właściciela w pasie eksploatacyjnym o szerokości 2,0 m, licząc od osi przewodu urządzenia wodociągowego, w każdą stronę, poprzez zakazanie mu wznoszenia w tym obszarze jakichkolwiek budynków i budowli, prowadzenia prac ziemnych, istotnej zmiany ukształtowania oraz przeznaczenia terenu, jak również dokonywania nasadzeń.
15. 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. Nabywca w protokole z przetargu i umowie notarialnej oświadczy, że został o tym poinformowany oraz że zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, a w szczególności, że na **działce ustanowiono służebność przesyłu jw.**, oraz że znajduje się w **strefie OW obserwacji archeologicznej i jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków**, posiada wiedzę nt. zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dot. przedmiotowej nieruchomości oraz nie wnosi i nie będzie wnosić w przyszłości żadnych roszczeń zastrzeżeń.
16. 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 231 w obr. Przychowa 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.

BURMISTRZ  
*Krzysztof Koszyła*

ok  
Wykazano dnia 2026-04-17  
Podpis .....

