Uchwała Nr XL/268/2002
Rady Gminy Borów
z dnia 28 czerwca 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. nr 142 poz.1591 ze zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/165/2001 z dnia 31 stycznia 2001 roku Rady Gminy Borów w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Borów, Rada Gminy Borów uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Borów, zwany dalej planem, obejmuje obszar określony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
2. Przedmiotem planu jest ustalenie:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
   3) terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
   4) granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
   5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających te tereny,
   6) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów,
   7) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
   8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
   9) terenów, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.

§ 2.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) plan – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) rysunek planu – rysunek na mapie w skali 1:1000, który stanowi załącznik graficzny do uchwały,
3) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
4) przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie lub obiekcie,
5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciowymi uzbrojenia terenu,
6) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym – usługi obsługujące zespół zabudowy, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu,
7) urządzenia towarzyszące – obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
8) wskaźnik zabudowy działki – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu,
9) wskaźnik intensywności zabudowy – wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich kondygnacji naziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce lub terenie, łącznie z

powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów w zewnętrznym obrysie, do powierzchni działki lub terenu, na którym znajduje się zabudowa,

10) przepisy szczególne – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

§ 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) oznaczenia ogólne:
      a) granica opracowania,
      b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   2) oznaczenia określające przeznaczenie terenów:
      a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN,**
      b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU,**
      c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,**
      d) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U,**
      e) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem:
         - **UA** – dla usług administracji,
         - **UI** – dla usług ratownictwa pożarniczego,
         - **UK –** dla usług sakralnych**,**
         - **UT –** dla usług turystyki**,**
         - **UO** – dla usług oświaty,
         - **US** – dla usług sportu,
         - **UZ** – dla usług opieki zdrowotnej,

      f) tereny aktywności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem **AG,**
      g) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
      h) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**,
      i) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem:
         - **ZC1 -** dla istniejącego cmentarza,
         - **ZC2** - dla projektowanego cmentarza,

      j) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**,
      k) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**,
      l) tereny wód powierzchniowych stojących i płynących, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,
   3) oznaczenia dotyczące komunikacji:
      a) ulice zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem **kZ,**
      b) ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **kL**,
      c) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **kD**,
      d) przejścia piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem **kX**,
      e) ścieżki rowerowe,
      f) tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**,
   4) oznaczenia dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej:
      a) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **EE**,
      b) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – ujęcia wody, oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ,**
      c) tereny urządzeń gospodarki ściekowej- przepompownie ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NP,**
      d) linie elektroenergetyczne średniego napięcia napowietrzne wraz ze strefą,
   5) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego:
      a) strefa modernizacji wałów przeciwpowodziowych,
      b) granica terenów zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi,
      c) granica ekosystemu rzecznego łęgowo-leśnego,

d) granica zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 321),
e) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
f) zieleń w granicach innej funkcji,
g) zieleń wysoka towarzysząca ciągom komunikacyjnym.

6) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego:
a) strefa „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej,
b) strefa „B" ochrony konserwatorskiej,
c) strefa „W" ścisłej ochrony konserwatorskiej,
d) strefa „OW" obserwacji archeologicznej,
e) strefa „K" ochrony krajobrazowej,
f) strefa „E" ochrony ekspozycji krajobrazu,
h) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu zieleni wysokiej,
g) obiekty zabytkowe, wpisane do wykazu zabytków architektury i budownictwa,
h) dominanta przestrzenna – wieża kościoła.

3. Następujące, pomocnicze oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację:
1) tereny urządzeń gospodarki ściekowej- projektowana oczyszczalnia ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NO,**
2) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – ujęcia wody znajdujące się poza obszarem objętym planem, w jego bezpośrednim sąsiedztwie, oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ1**,
3) proponowane linie podziału nieruchomości na działki budowlane.

Rozdział 2. Ogólne zasady zagospodarowania terenu.

§ 4.

1. Ustala się, dla terenu objętego ustaleniami planu, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
1) określone w uchwale minimalne wielkości działek oraz wskaźniki zabudowy działki i intensywności zabudowy nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów zainwestowanych kubaturowo, posiadających podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych; w odniesieniu do tych terenów i obiektów stosować należy obowiązujące przepisy szczególne,
2) remonty i rozbudowę istniejących obiektów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zasadami określonymi w uchwale,
3) na terenach zainwestowanych formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
4) w odniesieniu do obiektów zlokalizowanych wzdłuż ulicy w ciągu drogi zbiorczej **kZ 1/2 nr 47 814** należy stosować wymóg wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych i zastosowania materiałów budowlanych podkreślających reprezentacyjny charakter pierzei,
5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,, w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz nie mniej niż w następujących odległościach:
a) 6m od granicy działki z ulicą dojazdową,
b) 8m od granicy działki z ulicą lokalną,
c) 10m od granicy działki z ulicą zbiorczą,
6) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc parkingowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
a) 1 miejsce na mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej lub pokój hotelowy,
b) 1 miejsce na każde 30 m^2 powierzchni handlowej lub biurowej.

2. Dopuszcza się, dla terenu objętego ustaleniami planu:
1) utrzymanie dotychczasowych funkcji terenu wraz z jego zagospodarowaniem, do czasu realizacji ustaleń planu,

2) lokalizowanie w ramach innych funkcji terenów:
   a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
   b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,
   c) elementów reklamowych i informacyjnych,
   d) obiektów małej architektury.

3. Zakazuje się dla terenu objętego ustaleniami planu::
   1) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m^2,
   2) lokalizacji otwartych placów składowych – wszystkie powierzchnie magazynowe muszą znajdować się w obiektach kubaturowych za wyjątkiem terenów oznaczonych w planie symbolem **AG**,
   3) ustalania służebności drogowej działek nie będących drogami,
   4) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do ulicy.

Rozdział 3. Przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu.

§ 5.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** :
   1) przeznaczenie terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
   2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych nieuciążliwych o charakterze lokalnym, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
   3) zakazuje się:
      a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
      b) lokalizacji usług wywołujących konflikty sąsiedztwa,
      c) lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych.
      d) parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MN**, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
   2) wysokość zabudowy nie może być mniejsza niż dwie kondygnacje naziemne, to jest parter i poddasze użytkowe,
   3) ustala się obowiązek zabezpieczenia zabudowy zlokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, a znajdujących się w granicach terenów zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi, przed przenikaniem wody do pomieszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi; wzniesienie zabudowy powinna poprzedzać kompleksowa modernizacja zabezpieczenia przeciwpowodziowego,
   4) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §4. ust.1, pkt 6.

3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MN** , następujące zasady podziału na działki budowlane:
   1) dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000m^2,
   2) dla obiektów bliźniaczych - minimalna szerokość frontu działki wynosi 16m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600m^2 ,
   3) dla zabudowy szeregowej – ilość obiektów w szeregu nie może być większa niż 6, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 400m^2.
   4) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 600m^2 , za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne,
   5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 0,15,
b) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej – 0,20,

6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
a) dla zabudowy wolnostojącej – 0,35,
b) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej – 0,40.

§ 6.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**:
1) przeznaczenie terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz funkcje usługowe wbudowane bądź wolnostojące, przez co należy rozumieć funkcje terenów i obiektów w dziedzinach działalności gospodarczej nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
2) zakazuje się lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MU**, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
2) wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej w ramach funkcji **MU** nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
3) w przypadku obiektów mieszkaniowych należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
4) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, zgodnie z warunkami określonymi w §19. pkt. 13.,
5) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §4. ust.1, pkt 6.

3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MU**, następujące zasady podziału na działki budowlane:
1) dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m^2,
2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1000m^2.,
3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi – 0,25
4) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi – 0,40.

§ 7.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**:
1) przeznaczenie terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych o charakterze lokalnym,
3) zakazuje się:
a) parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
b) lokalizowania usług mogących znacząco wpływać na środowisko, w szczególności związanych ze składowaniem, produkcją i przetwórstwem oraz sprzedażą hurtową.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MW,** następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć czterech kondygnacji naziemnych, a w przypadku przebudowy lub wzniesienia nowej zabudowy jej wysokość nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
2) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo przebywających okresowo w ilości określonej w §4. ust.1, pkt 6.

3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MW**:
1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu , który wynosi – 0.35,
2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu, który wynosi 0.95,
3) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu , który wynosi – 0.35,
4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy terenu, który wynosi 0.95,

§ 8.

1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**:
1) przeznaczenie terenu stanowią funkcje usługowe we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
2) dopuszcza się:
a) lokalizację mieszkań towarzyszących,
b) lokalizowanie usług publicznych,
3) zakazuje się lokalizacji składów i wysypisk oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **U** następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
2) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, zgodnie z warunkami określonymi w §19. pkt 13.,
3) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo przebywających okresowo w ilości określonej w §4. ust.1, pkt 6.,
3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **U**, następujące zasady podziału na działki budowlane:
1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m^2,
2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1000m^2, za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne.

§ 9.

1. Ustala się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **UA, UI, UK, UT1, UT2, UO, US, UZ**:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią funkcje usługowe we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, przy czym wyznacza tereny, zgodnie z oznaczeniami:
a) **UA** – dla usług administracji,
b) **UI** – dla usług ratownictwa pożarniczego,
c) **UK** – dla usług sakralnych,
d) **UT1, UT2** – dla usług turystyki,
e) **UO** – dla usług oświaty,
f) **US** – dla usług sportu,
g) **UZ** – dla usług opieki zdrowotnej,
2) dopuszcza się lokalizację:
a) usług komercyjnych uzupełniających, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu,

b) mieszkań towarzyszących,
c) miejsc hotelowych i hospitalizacyjnych,
d) urządzeń turystyki, sportu i rekreacji,

3) zakazuje się lokalizacji:
a) inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
b) składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **UA, UI, UK, UT1, UT2, UO, US, UZ,** następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych,
2) dopuszcza się sytuowanie lokalnych dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 1, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnic, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
3) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §4. ust.1, pkt 6.,
4) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **UT1** w sposób gwarantujący zabezpieczenie i wyeksponowanie reliktu grodziska oraz fosy, ze szczególnym uwzględnieniem zapisów § 20.,
5) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **UT2** w sposób gwarantujący zabezpieczenie i wyeksponowanie zespołu pałacowego wraz z parkiem, ze szczególnym uwzględnieniem zapisów § 20.

§ 10.

1. Ustala się tereny aktywności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **AG**:
1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią funkcje usługowe lub produkcyjne we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej,
2) zakazuje się lokalizacji:
a) nieosłoniętych składów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg,
b) obiektów mieszkaniowych.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **AG** następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
1) tereny należy zagospodarować zielenią w ilości nie mniejszej niż 20% powierzchni działki,
2) dopuszcza się dokonanie wtórnych podziałów terenów wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem zapewnienia ich właściwej obsługi komunikacyjnej,
3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych,
4) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, zgodnie z warunkami określonymi w §19. pkt 13.,
5) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §4. ust.1, pkt 6,

3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **AG** następujące zasady podziału:
1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000m^2,
2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1500m^2.

§ 11.

1. Ustala się tereny zieleni parkowej i urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**:

1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zieleni urządzonej, przez co należy rozumieć zorganizowane zespoły zieleni w tym, parki, skwery, place zabaw dla dzieci lub terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) małych obiektów usługowych lub sanitarnych, związanych z przeznaczeniem podstawowym, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 25m^2,
   b) systemów melioracyjnych, w tym oczek wodnych.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **ZP** następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
1) dopuszcza się jedynie budowę obiektów parterowych, ze stromym dachem, krytym dachówką lub jej imitacją,
2) należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącym siedliskiem,
3) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych.

§ 12.

Ustala się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI**:
1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią tereny zieleni o charakterze izolacyjnym, przez co należy rozumieć zwarte zespoły zieleni trzystopniowej, w tym zimozielonej,
2) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 13.

2. Ustala się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC1, ZC2**:
1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią tereny cmentarzy, przy czym wyznacza się tereny:
   a) ZC1 - dla istniejącego cmentarza,
   b) ZC2 - dla projektowanego cmentarza,
2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową,

3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **ZC1, ZC2** następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC2**, przeznaczony pod lokalizację nowego cmentarza należy przebadać pod względem hydrologicznym oraz dokonać uzgodnień z właściwymi organami przed rozpoczęciem inwestycji,
2) z chwilą otwarcia nowego cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC2**, zakazuje się dokonywania dalszych pochówków na terenie istniejącego cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC1,**
3) należy utrzymywać i konserwować obiekty cmentarne, małej architektury, ogrodzenia oraz zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącym siedliskiem,
4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych,
5) dopuszcza się lokalizowanie dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 4, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnic, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
6) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°.

§ 14.

Ustala się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**:
1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny upraw rolnych,
2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami
3) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

§ 15.

Ustala się tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**:

1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny łąk i pastwisk,
2) dopuszcza się lokalizację upraw rolnych, sadowniczych i ogrodniczych,
3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
4) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

§ 16.

1. Ustala się tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**:
   1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny wód powierzchniowych stojących i płynących,
   2) przeznaczenie uzupełniające terenu stanowią urządzenia wodne i melioracyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **W** następujące zasady urządzania terenu:
   1) nakazuje się ochronę wód wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu,
   2) należy zapewnić dostęp do urządzeń melioracyjnych umożliwiający ich konserwację,
   3) dopuszcza się wykorzystanie wód na cele rybackie lub rekreacyjne.

Rozdział 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów.

§ 17.

Ustala się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami, k**Z, kL, kD, kX:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią tereny komunikacji, przy czym:
   a) wyznacza się teren ulicy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej relacji Borów-Brzezica-Brzoza-Przecławice-(Węgry w ciągu drogi wojewódzkiej nr 346), oznaczonej na rysunku planu symbolem **kZ 1/2 NR 47 379**, o minimalnej szerokości jezdni 2 x 3,25 m = 6,50 m, oraz o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   b) wyznacza się teren ulicy w ciągu drogi powiatowej relacji Borów-Bartoszowa-Piotrków Borowski, oznaczonej na rysunku planu symbolem **kZ 1/2 NR 47 397**, o minimalnej szerokości jezdni 2 x 3,25 m = 6,50 m, oraz o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   c) wyznacza się teren ulicy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej relacji Borów-Opatowice-Kazimierzów-Ludów Śląski-Świniobród-Ludów Polski, oznaczonej na rysunku planu symbolem **kZ 1/2 NR 47 398**, o minimalnej szerokości jezdni 2 x 3,25 m = 6,50 m, oraz o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   d) wyznacza się teren ulicy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej relacji Borek Strzeliński-Boreczek-Borów-Piotrków Borowski-Rochowice-Tyniec nad Ślężą, oznaczonej na rysunku planu symbolem **kZ 1/2 NR 47 814**, o minimalnej szerokości jezdni 2 x 3,25 m = 6,50 m, oraz o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   e) wyznacza się tereny pozostałych ulic lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **kL** – o minimalnej szerokości jezdni 6m oraz o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   f) wyznacza się tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **kD** – o minimalnej szerokości jezdni 5m oraz o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   g) wyznacza się tereny przejść pieszych i strefy ruchu pieszego, oznaczone na rysunku planu symbolem **kX**; na terenach przejść pieszych i strefy ruchu pieszego, dopuszcza się ruch samochodowy pojazdów specjalnych i obsługi komunalnej,
2) wyznacza się ścieżki rowerowe, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

§ 18.

Ustala się tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS:**

1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny obsługi komunikacji, przez co należy rozumieć parkingi terenowe wraz z obiektami i urządzeniami służącymi obsłudze podróżnych,
2) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych uzupełniających, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu.

Rozdział 5. Zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

§ 19.

1. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic i przejść pieszych,
   2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) na działkach o powierzchni powyżej 5000 m^2 dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
   4) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego i uzyskaniu aprobaty ich zarządcy,
   5) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**,
   2) wyznacza się linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia wraz ze strefą 5 m. po każdej stronie, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
   3) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
   4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
   5) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych oraz trwałego zagospodarowywania terenu zielenią średnią i wysoką w obszarze strefy ochronnej sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
   1) ustala się obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
   2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego zespołu ujęć wodnych i stacji uzdatniania zlokalizowanych poza granicą planu, przy drodze powiatowej nr 47 398 biegnącej w kierunku Opatowic, oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu symbolem **WZ1**,
   3) wyznacza się tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – nieczynnego ujęcia wody, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WZ**; w przypadku jego uruchomienia na terenie ujęcia wody należy zlokalizować zieleń o charakterze ochronnym i izolacyjnym, w tym zimozieloną oraz trwałe ogrodzenie terenu.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
   1) ustala się obowiązek budowy kanalizacji ciśnieniowo – grawitacyjnej w systemie rozdzielczym; ścieki odprowadzane będą docelowo do projektowanej oczyszczalni ścieków, oznaczonej orientacyjnie na rysunku planu symbolem **NO**, zlokalizowanej poza granicą planu, przy drodze powiatowej nr 47 379 biegnącej w kierunku Brzezicy,
   2) wyznacza się tereny urządzeń gospodarki ściekowej- przepompownie ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NP**; na terenie pompowni należy zlokalizować zieleń o charakterze ochronnym i izolacyjnym, w tym zimozieloną oraz trwałe ogrodzenie terenu,
   3) ścieki sanitarne, których dopuszczalny skład określają przepisy szczególne, należy odprowadzać docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
   4) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki sanitarne powinny być odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być powadzone zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzanie wód opadowych:
   1) ustala się obowiązek budowy kanalizacji deszczowej dla terenów projektowanej zabudowy,

2) wody opadowe z terenów usługowych i produkcyjnych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu zapewniającym usunięcie zawiesin ogólnych oraz substancji ekstrahujących się eterem naftowym w przypadku wód opadowych odprowadzanych z istniejących i projektowanych terenów przemysłowo-składowych, usługowych i parkingów,
3) wody opadowe z pozostałych terenów należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, po ich wstępnym oczyszczeniu, a w szczególnych przypadkach do istniejących wód powierzchniowych, jeżeli nie zawierają odpadów stałych oraz substancji mogących wpływać negatywnie na ich stan,
4) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów,
5) w przypadku odprowadzania wód opadowych do cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
1) należy zarezerwować miejsca, wyznaczone w ramach poszczególnych posesji, z zastosowaniem segregacji odpadów.
2) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane gminne wysypisko.

7. Ustala się następujące zasady ogrzewania:
1) docelowo zaopatrzenie w ciepło powinno odbywać się z sieci energetycznej lub grupowych i indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
2) do czasu realizacji systemów docelowych należy stosować ogrzewanie gazowe lub olejowe, ze zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi,
3) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi paliwa ekologiczne.

8. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.

Rozdział 6. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 20.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:
1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.
2) zakazuje się odprowadzania ścieków bezpośrednio do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów,
3) dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy obowiązkowo przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania tych inwestycji na środowisko przyrodnicze zgodnie z przepisami szczególnymi,
4) decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji, o których mowa w punkcie 3 podlega uzgodnieniu z właściwymi służbami,
5) nakazuje się ochronę występujących na obszarze objętym planem gatunków fauny i flory chronionej oraz elementów środowiska przyrodniczego wskazanych do ochrony w wyniku inwentaryzacji przyrodniczych,
6) wyznacza się strefę modernizacji wałów przeciwpowodziowych; system zabezpieczeń przeciwpowodziowych wymaga przeprowadzenia prac konserwacyjnych i modernizacji,
7) na wałach przeciwpowodziowych zabrania się:
a) przejeżdżania pojazdami i konno, przepędzania i pasania zwierząt gospodarskich,
b) prowadzenia upraw polowych na wałach i w odległości 3 m od stopy wału,
c) rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków, sadzenia drzew i krzewów,
d) kopania studni, sadzawek, dołów i rowów w odległości co najmniej 50 m od stopy wału,
e) uszkadzania darniny i innych umocnień,
8) do wałów należy zapewnić dostęp, zgodnie z przepisami szczególnymi,
9) wyznacza się granicę ekosystemu rzecznego łęgowo-leśnego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; na obszarze pomiędzy wałem przeciwpowodziowym a korytem rzeki zakazuje się naruszania darniny, wycinania drzew i krzewów oraz prowadzenia wszelkich robót ziemnych i inwestycji mogących doprowadzić do degradacji ekosystemu,

10) wyznacza się tereny zagrożone zalewaniem wodami powodziowymi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; zakazuje się na tych terenach wznoszenia obiektów budowlanych, składowania materiałów, zmieniania ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę tych obszarów przed powodzią, za wyjątkiem obszarów, o których mowa w §5. ust.2. pkt3,
11) wyznacza się granicę zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 321) – Subzbiornika Kąty Wrocławskie-Oława-Brzeg obejmującego południowo-zachodnią część wsi Borów; zbiornik ten przewidziany jest do ścisłej ochrony, zgodnie z przepisami szczególnymi,
12) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej terenów cmentarzy oznaczonych na rysunku planu symbolami ZC1, ZC2 o zasięgu 50m pod warunkiem uprzedniego uzbrojenia terenu w zakresie sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami szczególnymi, w zasięgu której:
    a) dopuszcza się usługi związane z obsługą cmentarza takie jak zakłady kamieniarskie, sprzedaż kwiatów, administracja cmentarza, zakłady pogrzebowe oraz parkingi i zieleń,
    b) dla terenu istniejącego cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC1** zagospodarowanie terenów znajdujących się w jego strefie sanitarnej w zakresie mieszkalnictwa możliwe będzie jedynie w przypadku zamknięcia cmentarza – zakończenia grzebania zmarłych na tym terenie,
13) wyznacza się tereny zieleni w granicach innych funkcji zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, na których:
    a) należy lokalizować zieleń trzystopniową, w tym zimozieloną o charakterze izolacyjnym i rekreacyjnym,
    b) zakazuje się rozbudowy obiektów istniejących oraz lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej,
14) wyznacza się obowiązek lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami szczególnymi,

Rozdział 7. Zasady ochrony środowiska kulturowego.

§ 21.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego.

1) wyznacza się strefę „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
    a) na terenie objętym strefą „A" obowiązuje pierwszeństwo wymagań konserwatorskich odnośnie zmiany użytkowania terenu, prowadzenia działalności inwestycyjnej, przebudów, rozbudów, remontów budynków,
    b) wszelkie projekty oraz prace budowlane i ziemne, a w szczególności zmiany podziałów nieruchomości, zmiany funkcji, przebudowy, rozbudowy i remonty należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu,
    c) należy zachować i konserwować istniejące elementy układu przestrzennego, a powstałe ubytki wymieniać, stosując materiał identyczny z pierwotnym,
    d) nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej pod względem skali, bryły, detali i podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji historycznej,
    e) wszelkie projekty budynków i ogrodzeń - nowych, modernizowanych, rozbudowywanych i remontowanych muszą uwzględniać konieczność podniesienia estetyki m.in. poprzez kolorystykę elewacji,
    f) stolarka okienna i drzwiowa może być wymieniona na nową wyłącznie o wyglądzie zgodnym z pierwotną stolarką,
    g) wszystkie obiekty tymczasowe - gospodarcze i garażowe wyznacza się docelowo do likwidacji,
    h) zakazuje się lokalizowania wielkoformatowych tablic reklamowych,
    i) wprowadza się zakaz sytuowania na ogrodzeniach plansz reklamowych i informacyjnych z wyjątkiem ogrodzeń tymczasowych,
    j) zakazuje się lokalizowania funkcji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów szczególnych, w tym usług produkcyjnych, hurtowni, baz, magazynów i składów,
2) wyznacza się strefę „B" ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
    a) wszelkie działania inwestycyjne w zakresie przebudowy, rozbudowy i remontów, a także zmiany funkcji obiektów figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

b) zmiana nawierzchni dróg wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
c) prowadzenie wszelkich prac ziemnych wymaga uprzedniego powiadomienia Służby Ochrony Zabytków,
d) należy dostosowywać nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, formy bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
e) przy lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględniać historyczne związki przestrzenne,

3) wyznacza się strefę „W" ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
a) zakazana jest wszelka działalność budowlana, inwestycyjna, nie związana bezpośrednio z konserwacja bądź rewaloryzacją terenu,
b) wszelkie działania na terenie strefy „W" podlegają uzgodnieniu z właściwymi Służbami Ochrony Zabytków i muszą być przeprowadzone pod nadzorem i za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
c) na terenie strefy zakazuje się prowadzenia prac ziemnych związanych z uprawami,

4) wyznacza się strefę „OW" ścisłej ochrony konserwatorskiej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z właściwymi Służbami Ochrony Zabytków,
b) prace ziemne muszą być prowadzone pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim,
c) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe,

5) wyznacza się strefę „K" ochrony krajobrazu oraz strefę „E" ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których:
a) wszelkie działania inwestycyjne należy opiniować we właściwym oddziale Służby Ochrony Zabytków,
b) formę nowych i modernizowanych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu historycznej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
c) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
d) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
e) zakazuje się stosowania dachów o połaciach niesymetrycznych lub mijających się na wysokości kalenicy,

6) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu zieleni wysokiej obejmującej tereny zespołu dworskiego i pałacowego, oraz cmentarza wraz z mauzoleum i ogrodzeniem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, wobec których obowiązują następujące ustalenia:
a) zabrania się wprowadzania funkcji niezgodnych z wymogami ochrony zieleni, prowadzenia działań mogących doprowadzić do jej zniszczenia oraz zmiany poziomu gruntów,
b) należy utrzymywać i konserwować zieleń aż do jej śmierci biologicznej, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącym siedliskiem,
c) prace budowlane, renowacyjne bądź porządkowe należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

7) wyznacza się stanowiska archeologiczne, w granicach których wszelkie prace ziemne mogą być prowadzone za uprzednim formalnym zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i pod ścisłym nadzorem służb konserwatorskich:
- stanowisko nr 1 – osada wielokulturowa (neolit-kultura pucharów lejowatych, okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze),
- stanowisko nr 2 – grodzisko stożkowate (średniowiecze, XIII-XIV w.) nr rejestru dóbr kultury 105/Arch/65

a) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,
b) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie właściwą Służbę Ochrony Zabytków,
c) inwestor zobowiązany jest do finansowania ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych,

8) wyznacza się obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków architektury i budownictwa:

a) zespół zieleni parkowej wpisany do rejestru zabytków pod nr ewidencyjnym 493/W,
b) grodzisko stożkowe wpisane do rejestru dóbr kultury pod nr ewidencyjnym 105/arch/65,

wszelkie prace przy obiektach zabytkowych mogące wpłynąć na ich wygląd, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu,

9) wyznacza się obiekty zabytkowe, wpisane do wykazu zabytków architektury i budownictwa – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wszelkie prace przy obiektach o walorach kulturowych mogące wpłynąć na ich wygląd, należy opiniować we właściwym oddziale Służby Ochrony Zabytków,
10) wyznacza się dominantę przestrzenną - wieżę kościoła, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; zakazuje się wznoszenia obiektów mogących wysokością lub gabarytami pozbawiać wieżę dominującego charakteru w panoramie miejscowości.

Rozdział 8. Tereny dla realizacji celów publicznych.

§ 22.

Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

1) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **UA, UI, UK, UO, US, UZ,**
2) tereny zieleni parkowej i urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP,**
3) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI,**
4) tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZC1, ZC2,**
5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W,**
6) tereny ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych i przejść pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **kZ, kL, kD, kX,**
7) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE,**
8) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ,**
9) tereny urządzeń gospodarki ściekowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **NP,**

Rozdział 9. Przepisy końcowe.

§ 23.

Wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 10 us. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu wyznacza się w wysokości:

MN -	30 %	**UA,UI,UK,UO,US,UZ -**	0 %	**RP -**	0 %	**KS -**	30 %
MW -	30 %	**AG -**	30 %	**RZ -**	0 %	**EE -**	0 %
MU -	30 %	**ZP,ZI -**	0 %	**W -**	0 %	**WZ -**	0 %
U, UT -	30 %	**ZC1,ZC2 -**	0 %	**kZ, kL, kD, kX -**	0 %	**NP -**	0 %

§ 24.

W granicach obszaru objętego planem tracą moc następujące uchwały:

1) Nr VIII/44/90 Gminnej Rady Narodowej z dnia 28 lutego 1990r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Borów (ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 6, poz. 42 z dnia 24 maja 1990r.),
2) Nr XIII/63/92 Rady Gminy Borów z dnia 31 marca 1992 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego wsi Borów (ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 6 poz. 42 z dnia 28 maja 1992r.),
3) Nr XIX/150/96 Rady Gminy Borów z dnia 17 grudnia 1996 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Borowie (ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wrocławskiego Nr 7 poz. 65 z dnia 23 maja 1997r.).

§ 25.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Borów.

§ 26.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.