

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
GMINY BIAŁA RAWSKA,
DLA FRAGMENTU OBRĘBU EWIDENCYJNEGO
TEODOZJÓW**

**POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE
Tekst miejscowego planu z rysunkiem**

Organ sporządzający plan.

Projektant zmiany planu:

mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant zagospodarowania przestrzennego
(art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o
planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym)

Biała Rawska, 18 listopad 2025 r.

**UCHWAŁA NR/...../.....
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ RAWSKIEJ
z dnia 2025 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Teodozjów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 680 i poz. 1668), w związku z art. 65 ust. 1 i art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z 2024 r. poz. 1824 i z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668) oraz w związku z uchwałą Nr VII/37/24 z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Teodozjów, Rada Miejska w Białej Rawskiej uchwala, co następuje.

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Teodozjów, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Rawska, przyjętego uchwałą Nr LVI/411/22 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 30 września 2022 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Teodozjów.

2. Integralną częścią uchwały w sprawie planu miejscowego jest rysunek miejscowego planu, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym planem jest określony na rysunku miejscowego planu i pokrywa się z zewnętrznymi granicami zespołu działek ewidencyjnych nr: 192, 193, 194, 195/1, 195/2, 196/1, 196/2.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) teren określony na rysunku planu:
 - a) kolejnym numerem obrębu z numerem terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu,
 - b) symbolem literowym określający klasę przeznaczenia terenu;
- 3) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowanie linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granic pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej w metrach;
- 6) granica pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 4, są oznaczeniami informacyjnymi.

6. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15% dla terenów o symbolach: 47.1MN i 47.1RZM.

7. Dla pozostałych terenów nie zmienia się wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ustalonej dotychczas obowiązującym planem miejscowym.

8. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania:
 - terenów górniczych,
 - obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

9. Tereny i obszary wymienione w ust. 8 nie występują w obszarze planu.

10. Obszar planu miejscowego w całości położony jest w krajobrazie 10-318.83-8 w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki, dla którego obowiązują rekomendacje w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazu wynikające z „Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego”.

11. W terenach, na których przewiduje się możliwość lokalizacji budynków należy umożliwić również lokalizację budowli ochronnych, na warunkach o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony ludności i obronie cywilnej.

§ 3. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) obszarze planu - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 3) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu jako towarzyszących obiektom zgodnym z ustalonym przeznaczeniem o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków nie przekraczającym 40%;
- 5) przeznaczeniu wykluczonym - należy przez to rozumieć zakaz realizacji na działce budowlanej niektórych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania terenu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu miejscowego elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m;
- 7) stanie istniejącym - zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 8) froncie działki - należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej ustaleniami planu miejscowego lub dojazdu, zapewniającej tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 9) zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych w poszczególnych terenach - należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania robót budowlanych na istniejących obiektach budowlanych, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;
- 10) dopuszczeniu - należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych, które nie spełniają niektórych warunków wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
- 11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ileć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN** - należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizacji projektowanej drogi o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

- 3) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków o funkcji produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej;
- 4) teren lasu oznaczony symbolem **L** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania leśnego na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału przestrzennego lasu i urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne, parkingi leśne, leśne obiekty rekreacyjne i zabudowę leśną.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania.

§ 4. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach § 6 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
 - a) zwymiarowanie określone na rysunku planu miejscowego,
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu miejscowego;
- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 2 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu miejscowego;
- 4) linie zabudowy – określono na rysunku planu zwymiarowaniem;
- 5) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 6) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżone na odległość 1,5 m od granicy z działką budowlaną, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) ustalenia zawarte w pkt 6 nie dotyczą budynków o wysokości nadziemnej powyżej 10 m;
- 8) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:

- a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach pasów drogowych dróg, dojeżdż i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych planem miejscowym oraz przepisów odrębnych,
 - b) w osiach istniejących sieci,
 - c) w innych terenach przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu miejscowego;
- 9) w obszarze planu miejscowego obowiązuje zakaz realizacji turbin wiatrowych z wyłączeniem urządzeń o mocy zainstalowanej dopuszczanej przepisami odrębnymi;
- 10) przebieg sieci infrastruktury technicznej i ich stref ochronnych w obrębie pasów drogowych określają przepisy odrębne;
- 11) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych;
- 12) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w sytuacji, gdy nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 5. 1. W obszarze planu – obręb Teodozjów, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **47.1MN**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług, w tym rekreacji, handlu, gastronomii, usług bytowych;
- 3) przeznaczenia wykluczone: teren szpitali, domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i obsługi produktów naftowych;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki usługowe wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokal w budynku mieszkalnym o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40%,
 - budynki mieszkalne o wysokości do 9 m,
 - budynki usługowe o wysokości do 10 m,
 - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 9 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 5 % do 100 %,
 - nadziemna intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,6,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 60%,
 - ustala się granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz

budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 30%,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przekształcaniem roślinności leśnej na gruntach nieleśnych, na warunkach przepisów odrębnych,
- istniejące zadrzewienia do zachowania,
- w zagospodarowaniu działek budowlanych obowiązuje zachowanie funkcji korytarza ekologicznego na warunkach przepisów odrębnych,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia droga przylegająca do terenu lub dojazdy w pozostałych fragmentach nieruchomości, położonych w terenie o symbolu 47.1MN-RZM,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:

- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (lub projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie miejscowym,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 300 m²,
 - szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 15 m,
 - szerokość frontu działek od strony dojazdu minimum 5 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości, w celu utworzenia działki budowlanej lub powiększenia działki budowlanej,
 - szerokość dojazdu minimum 5 m,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **47.1MN-RZM**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług, w tym usług handlu, gastronomii i usług rzemieślniczych;
- 3) przeznaczenia wykluczone: teren usług, w tym: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów napraw, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki usługowe wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokal w budynku mieszkalnym o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40%,
 - budynki mieszkalne o wysokości do 9 m,
 - budynki usługowe o wysokości do 10 m,
 - wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 10 m,
 - nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,6,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 60%,
 - dopuszczalna realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie do 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt futerkowych,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 30%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej – 50%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - istniejące zadrzewienia do zachowania,
 - w zagospodarowaniu działek budowlanych obowiązuje zachowanie funkcji korytarza ekologicznego na warunkach przepisów odrębnych,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają drogi przylegające do terenu,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane zabudowy jednorodzinnej o wielkości minimum 800 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 15 m,
 - szerokość frontu działek od strony dojazdu minimum 5 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości, w celu utworzenia działki budowlanej lub powiększenia działki budowlanej,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych,
 - szerokość dojazdu minimum 5 m,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **47.1KDD**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) pas poszerzenia drogi dojazdowej,
 - b) szerokość pasa poszerzenia od 2 m do 3 m, z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą powiatową o długości boku równoległego do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu.

5. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **47.1RZM**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki mieszkalne o wysokości do 9 m,
 - wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 10 m,
 - nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,6,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 60%,

- dopuszczalna realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie do 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt futerkowych,
 - realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu do granic użytku leśnego, na warunkach przepisów odrębnych,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przekształcaniem roślinności leśnej na gruntach nieleśnych, na warunkach przepisów odrębnych,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - istniejące zadrzewienia do zachowania,
 - w zagospodarowaniu działek budowlanych obowiązuje zachowanie funkcji korytarza ekologicznego na warunkach przepisów odrębnych,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają dojazdy poprzez pozostałe fragmenty nieruchomości, położone w terenach o symbolu 47.1MN i 47.1MN-RZM,
 - szerokość dojazdu minimum 5 m,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

6. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1L**:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących użytków rolnych do czasu ich zalesienia.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 6. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – zadania z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego ulegną zmniejszeniu.

§ 7. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, stanowią załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 8. Tracą moc obowiązującą uchwały:

- 1) Nr XI/78/03 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 sierpnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Biała Rawska z wyłączeniem fragmentów wsi: Babsk, Gołyń, Ossa, Pągów, Porady Górne, Rokszyce, Rosławowice, Studzianek, Wólka Babska, Wólka Lesiewska, Żurawia i Julianów Lesiewski (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2003 r. Nr 291 poz. 2528 ze zm.) w zakresie fragmentów terenów o symbolach 47.08.MRj i 47.13.R,RL;
- 2) Nr XXV/178/2012 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 listopada 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska,

fragmenty obszarów wsi: Aleksandrów – Podsędkowice, Białogórne, Białogórne – Biała Wieś, Chrząższczew – Chrząższczewek, Dańków, Gośliny, Gołyń, Koprzywna, Ossa, Niemirowice, Pachy, Porady Górne, Podlesie, Rosławowice, Stara Wieś, Teodozjów, Wólka Lesiewska, Wola Chojnata, Zofianów, Żurawia i Zakrzew (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2013 r. poz. 639) w zakresie fragmentu terenu o symbolach 47.32.KD-D.

§ 9. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr.....
Rady Miejskiej w Białej Rawskiej
z dnia 2025 r.

DANE PRZESTRZENNE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) dane przestrzenne stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Teodozjów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla obrębu ewidencyjnego Teodozjów, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr VII/37/24 z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Teodozjów.

W okresie realizacji obowiązującego dotychczas planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr XI/78/03 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 sierpnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Biała Rawska z wyłączeniem fragmentów wsi: Babsk, Gołyń, Ossa, Pągów, Porady Górne, Rokszyce, Roślawowice, Studzianek, Wólka Babska, Wólka Lesiewska, Żurawia i Julianów Lesiewski (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2003 r. Nr 291, poz. 2528 ze zm.) wpłynęły wnioski o zmianę planu miejscowego. Wskazane rozwiązania we wnioskach znalazły odzwierciedlenie w aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Biała Rawska.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń zmiany planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Rawska.

Ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska przyjętego uchwałą Nr LVI/411/22 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 30 września 2022 r., obszar opracowania został wskazany do rozwoju funkcji wg poniższego zestawienia:

Kierunki zagospodarowania przestrzennego	Preferencje, ograniczenia i podstawowe wskaźniki zagospodarowania dotyczące wydzielanych funkcji
Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji (B2).	- realizacja zabudowy zagrodowej - realizacja zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych, produkcji nierolniczej i urządzeń infrastruktury technicznej, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym, - wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń łączności publicznej, - wysokość budynków mieszkalnych do 11 m, - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: - - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i usługowej, - - 5% w zabudowie techniczno-produkcyjnej, - jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, - wielkości obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 40 DJP,
Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów (R2)	- istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania, - dopuszczalna realizacja nowej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego przy zachowaniu przepisów odrębnych, - wprowadzanie melioracji gruntów, - dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - dopuszczalna realizacja obiektów magazynowych i przechowalniczych produktów rolnych oraz owoców i warzyw jako obiektów nie wchodzących w skład zabudowy zagrodowej. - zalesienia wyłącznie na gruntach klasy VI i VIz oraz nieużytkach, - istniejące tereny zalesione i zadrzewione do zachowania, - wysokość budynków mieszkalnych do 11 m, - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%, - jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy zagrodowej, - wielkości obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt na terenie gminy w liczbie nie przekraczającej łącznie 100 DJP,
ZL	Obszary leśne.

Z porównania ustaleń projektu planu miejscowego z warunkami określonymi w studium wynika pełna zbieżność obydwu dokumentów planistycznych. Mając na względzie zapisy studium w zakresie zasad interpretacji ustaleń STUDIUM, należy stwierdzić, że rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym celem opracowania zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę przy istniejącej drodze utwardzonej z sieciami elektroenergetycznymi i wodociagową. Zostanie stworzona możliwość zabudowy po obydwu stronach drogi dojazdowej (po stronie zachodniej zabudowa już istnieje).

W projekcie nowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów odpowiednich dla kategorii przeznaczenia terenów, w tym wysokości budynków, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej, maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej oraz linii zabudowy od strony przylegających dróg;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszarów, poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie funkcji, ukształtowanych pasm zabudowy wzdłuż istniejących dróg, wysokości budynków oraz nachylenia połaci dachowych budynków;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
 - ustalenie sposobów i warunków: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków komunalnych, ścieków produkcyjnych, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, usuwania odpadów,
 - ustalenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - przeznaczenie terenów pod nową zabudowę nie ma znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy,
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach,
 - zachowanie istniejących zadrzewień,
 - przeznaczenie pod zalesienie fragmentu południowego obszaru;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wymagania nie występują;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
 - określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
 - wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową,
 - określenie dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - zachowanie w terenach przeznaczonych pod zabudowę, standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zwiększenie intensywności zabudowy na terenach wyposażonych w podstawową infrastrukturę techniczną,
- 7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie terenów prywatnych na cele publiczne za wyjątkiem: poszerzenia przylegającej drogi dojazdowej zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarach nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarach nie występują;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarze nie występują, tereny obsługiwane są urządzeniami położonymi w otoczeniu obszarów opracowania;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej,
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zachowanie procedur zgodnych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: w terenach położonych przy istniejących drogach oraz w terenach nowej zabudowy zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, dopuszcza się zachowanie istniejących oraz realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,

- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez ustalenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez zachowanie fragmentu obszaru pod teren gruntów ornych oraz upraw z zabudową zagrodową.

Ustalając przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

W planie miejscowym:

- zachowano wielofunkcyjne tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej,
- wskazano potencjalny teren pod zalesienie.

Obszar przeznaczony pod zabudowę jest położony w zwartej strukturze przestrzennej wsi Teodozjów (pasma istniejącej zabudowy). Tworzy pasmową dwustronną zabudowę wzdłuż istniejącej drogi dojazdowej. Zakłada się oparcie transportu o istniejące sieci dróg przylegające do terenów budowlanych. Nie występuje konieczność zwiększenia wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu z uwagi na niewielką skalę zabudowy. Przeznaczenie terenów pod zabudowę wskazano na fragmencie obszaru o najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy z wykluczeniem obszarów istniejących użytków leśnych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniono zgłaszane wnioski, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Białej Rawskiej podjęła uchwałę Nr IX/51/24 z dnia 25 października 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta i gminy Biała Rawska. W uchwale przyjęto ustalenia w zakresie sporządzania planów miejscowych, w tym kontynuację i zakończenie procedury sporządzenia planów miejscowych, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do takiego działania.

Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” należy stwierdzić, że zadania wywołujące skutki finansowe z tytułu uchwalenia nowego planu miejscowego nie ulegną zwiększeniu w stosunku do ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Zmiana planu miejscowego wywoła wzrost wartości niektórych nieruchomości, a jednocześnie nie wywoła skutków odszkodowawczych z tytułu utraty praw i uprawnień właściciela nieruchomości. Z uwagi na umożliwienie realizacji zabudowy na niektórych nieruchomościach, należy się spodziewać wzrostu dochodów z tytułu:

- opłat i podatków od zrealizowanej zabudowy,
- opłaty planistycznej.